



# VULLINGSSTRAAT 28

## LEUNEN

*Vraagprijs € 390.000 k.k.*

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



## KENMERKEN

Bouwjaar  
1973

Perceeloppervlakte  
265 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
136 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
15 m<sup>2</sup>

Inhoud  
464 m<sup>3</sup>

Energie label  
C

## IN HET KORT...

In het gezellige dorp Leunen, op een prachtige hoeklocatie, staat deze royale twee-onder-één-kap woning met een vrijstaande berging, carport en een zonnige tuin op het zuidwesten.

De begane grond biedt een ruime ontvangsthall, een lichte woonkamer met open keuken en zicht op de fraai aangelegde tuin, een praktische bijkeuken met toilet, en een multifunctionele ruimte die perfect is als speel-, werk- of hobbykamer. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers van een goed formaat en een nette badkamer aanwezig. Op de 2e verdieping bevindt zich de 4e slaapkamer.

De fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het zonnige zuidwesten, biedt veel privacy door de gunstige hoekligging. Links van de woning bevindt zich een vrije achterom. Achterin de tuin is een vrijstaande berging met carport gebouwd, die ook als garage kan dienen, voorzien van een smerput en kelder, ideaal voor de doe-het-zelver. Met een vernieuwde cv-ketel, mechanische ventilatie en 12 zonnepanelen profiteer je van lage energiekosten!

Het dorp Leunen biedt een actief verenigingsleven, een basisschool en overige voorzieningen zijn binnen handbereik. Het centrum van Venray, de op- en afrit van de A73 en de Deurneseweg N270 zijn op korte afstand gelegen. Kortom: Een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en een fijne locatie!







Via de overdekte entree bereik je de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast (6 groepen en 1 fornuisgroep) en heeft een luik naar de kruipruimte. Tevens bevindt zich in de hal een praktische trapkast; dit was oorspronkelijk het toilet, waarvoor alle aansluitingen nog aanwezig zijn. Op de begane grond ligt een PVC vloer (2017).

De lichte woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 34 m<sup>2</sup> (incl. keuken) en is voorzien van brede raampartijen in zowel de voor- als achtergevel. De keuken staat in open verbinding, alsmede de multifunctionele ruimte. Tevens is er een portaal met een beklede trapopgang naar de 1e verdieping. Onder de PVC-vloer in de keuken, woonkamer en multifunctionele ruimte ligt een Bruynzeel mozaïek houten vloer. De inbouwkeuken is uitgerust met veel opbergruimte en moderne apparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, een afzuigkap (motorloos, 2020), een koelkast (2016), een vaatwasser (dec.2020) en een combimagnetron. Het granieten werkblad wordt onderbroken door één spoelunit met mengkraan (2021).

De multifunctionele ruimte van ca. 20 m<sup>2</sup>, die in 1990 is aangebouwd, biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een speel- of werkkamer. Deze ruimte heeft veel daglicht door de ramen in zowel de voor- als achtergevel.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een praktische bijkeuken met toegang tot het gastentoilet en een tuindeur. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor witgoed, een uitstortgootsteen en een vaste kast met 2 schuifdeuren. Er is ook ruimte om extra apparatuur te plaatsen.





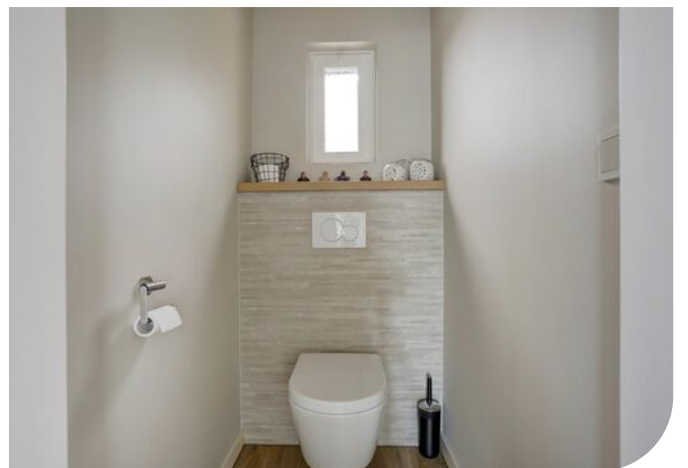
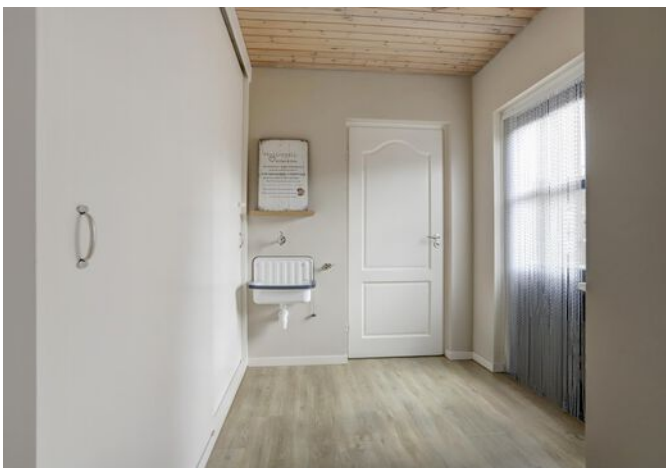
















# 1E VERDIEPING

De overloop biedt toegang via een vaste trap naar de 2e verdieping, waar zich drie slaapkamers bevinden van ca. 8, 10 en 14 m<sup>2</sup>. Eén van de slaapkamers heeft een wastafel, terwijl twee kamers aan de linkerkant zijn voorzien van een kamerbrede raampartij. Op de vloer van deze verdieping ligt laminaat, de wanden zijn grotendeels behangen en de plafonds zijn gestuct.

De badkamer is uitgerust met een ligbad met douchegelegenheid, een wastafel en een wandcloset. De ruimte is volledig betegeld en wordt mechanisch geventileerd. Er is een raam met dauerlftung.









## 2E VERDIEPING

Overloop alwaar de Remeha cv-ketel (bouwjaar 2017, geplaatst in '19), de unit van de mechanische ventilatie (19) en de omvormer van de 12 zonnepanelen ('19) zijn geplaatst. Op deze verdieping ligt vloerbedekking. De 4e slaapkamer, van ongeveer 12 m<sup>2</sup> met een hoogte van meer dan 1,5 meter, heeft een raampartij in de zijgevel. Achter de gordijnen is extra bergruimte gecreëerd.





De vrijstaande stenen berging (ca. 15 m<sup>2</sup>) is opgetrokken in halfsteens muren, een betonvloer en een plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking. Door het plaatsen van een garagedeur, is deze ruimte zeer geschikt als garage.

Een verrassend detail is de kelder, alwaar spullen kunnen worden opgeborgen. Daarnaast beschikt deze ruimte over een handige smeerput, elektra en verlichting. Voor de berging is een carport (ca. 12 m<sup>2</sup>) gebouwd. Deze biedt plek aan één voertuig. Het plafond is afgewerkt met kunststof schroten en spots.



De tuin op het zuidwesten profiteert van een uitstekende zonligging en biedt optimale privacy dankzij de fraaie hoekligging.

De tuin is keurig en verzorgd aangelegd, met onder andere een gazon, plantenborders, siergrind en twee terrassen: één aan de woningzijde en een tweede onder de pergola, ideaal voor een gezellige plek in de schaduw. Voor extra gemak zijn er een vorstbestendige buitenkraan en verlichting aanwezig. Aan de linkerkant is er een praktische vrije achterom. De tuin wordt volledig met een muur afgescheiden.

De voortuin is eveneens netjes aangelegd.











## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1973. Aanbouw linkerzijde 1990.
Vloeren	beton. De aanbouw is geïsoleerd en hoofdbouw is na-geïsoleerd in 2022 via de kruipruimte.
Gevels	metselwerk spouwmuren, deels geïsoleerd en deels na-geïsoleerd. Diverse borstweringen vervangen door metselwerk met isolatie.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, minimale isolatie. Aanbouw zijkant volledig dakisolatie. Dak berging, carport en aanbouw achter zijn in 2004 vernieuwd.
Kozijnen	houten kozijnen (deels hardhout) met grotendeels dubbel glas. Het raam op de 2e verdieping is van aluminium met dubbel glas.
Overige voorzieningen	de ramen beschikken grotendeels over rolluiken.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen: 9 panelen van 310 Wp in 2019 geplaatst en 3 panelen 310 wp van 2022.
Centrale verwarming	cv-ketel Remeha 2017 en in 2019 geplaatst.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem, 2019 vernieuwd.

## OVERIGE KENMERKEN

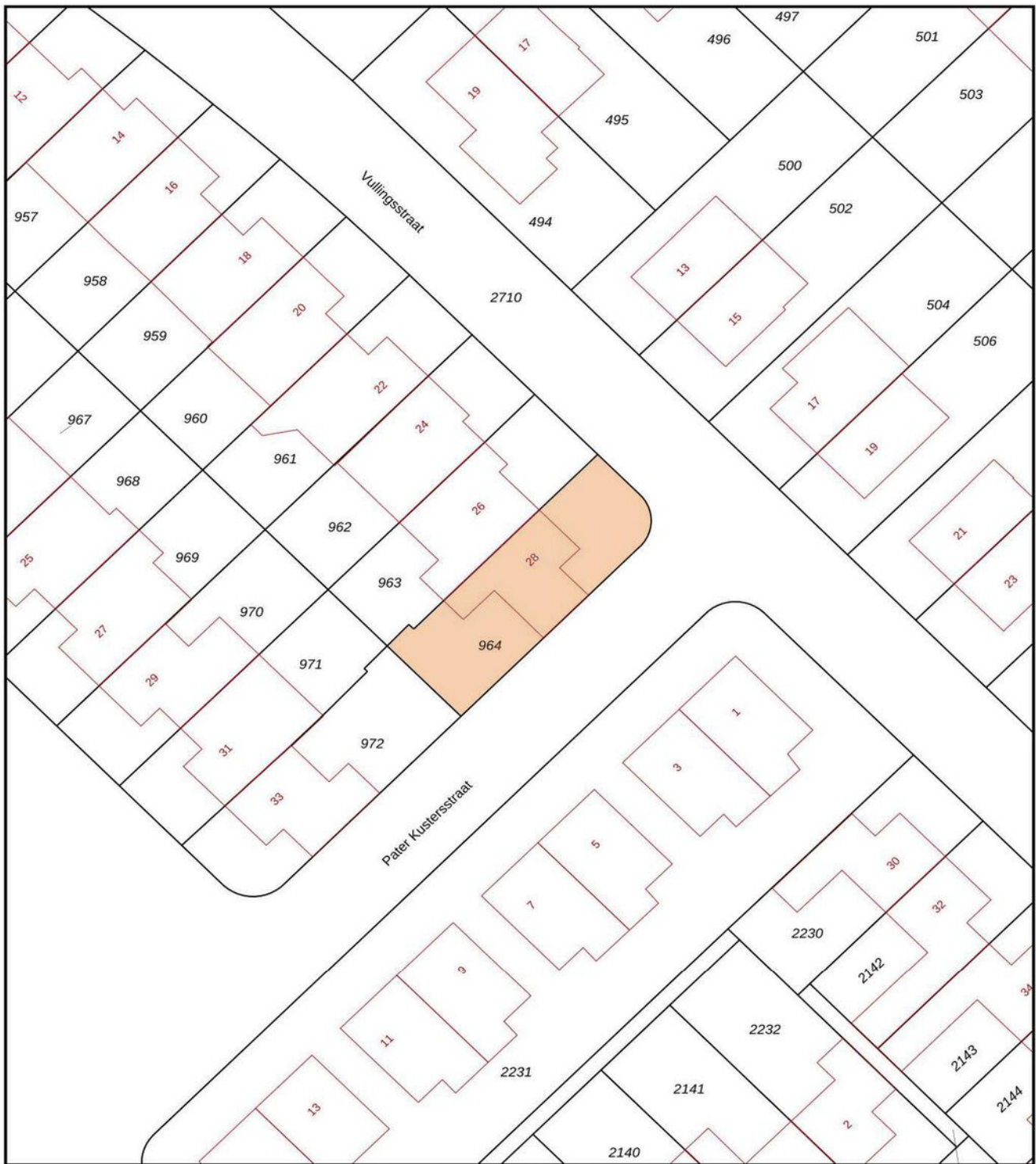
Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 362,98 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 230 m <sup>3</sup> en elektra ca. 3.077 kWh per jaar. Teruglevering 2.616 kWh.

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 964</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---

# KADASTRALE KAART

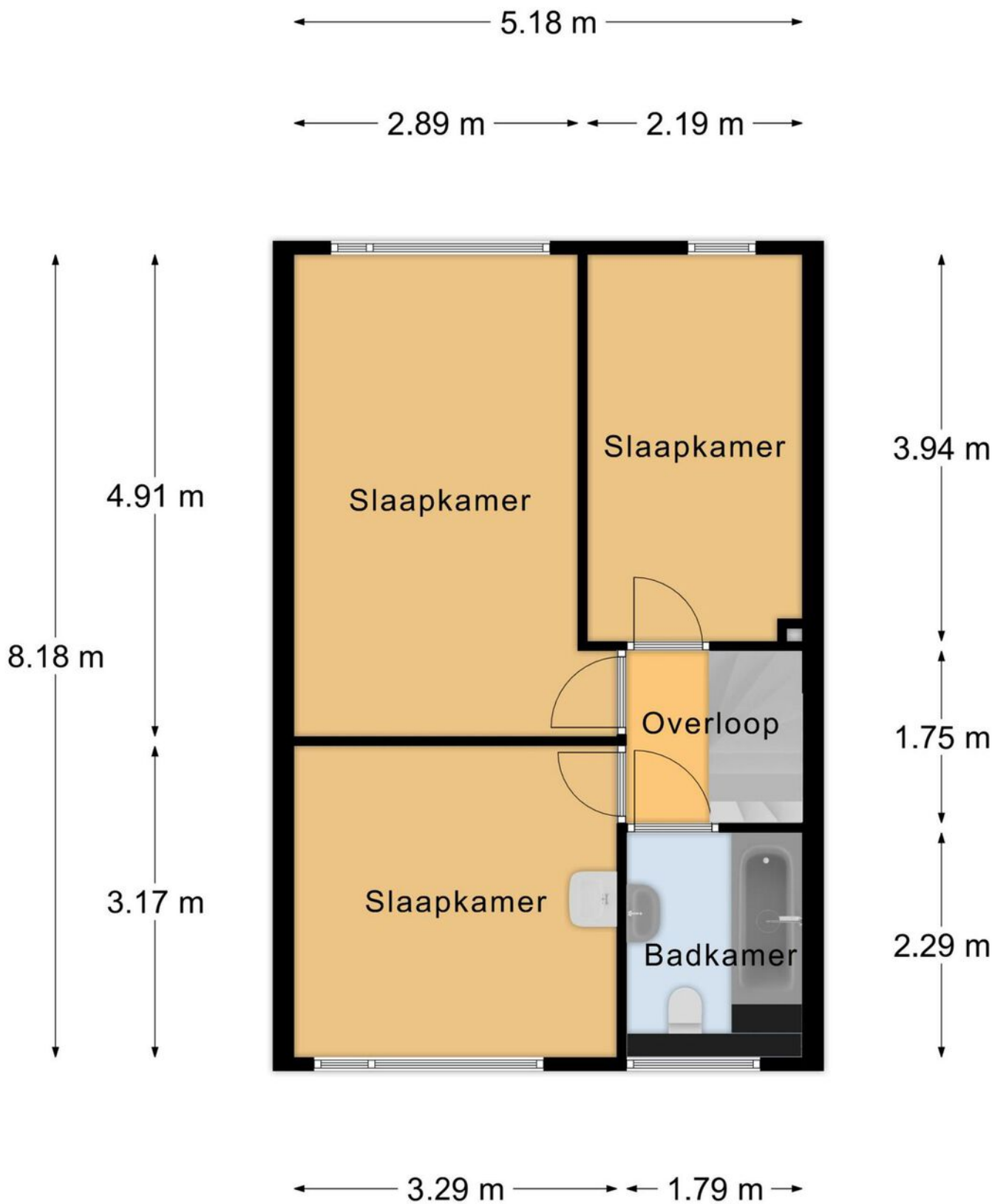




Begane Grond

# PLATTEGROND

\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

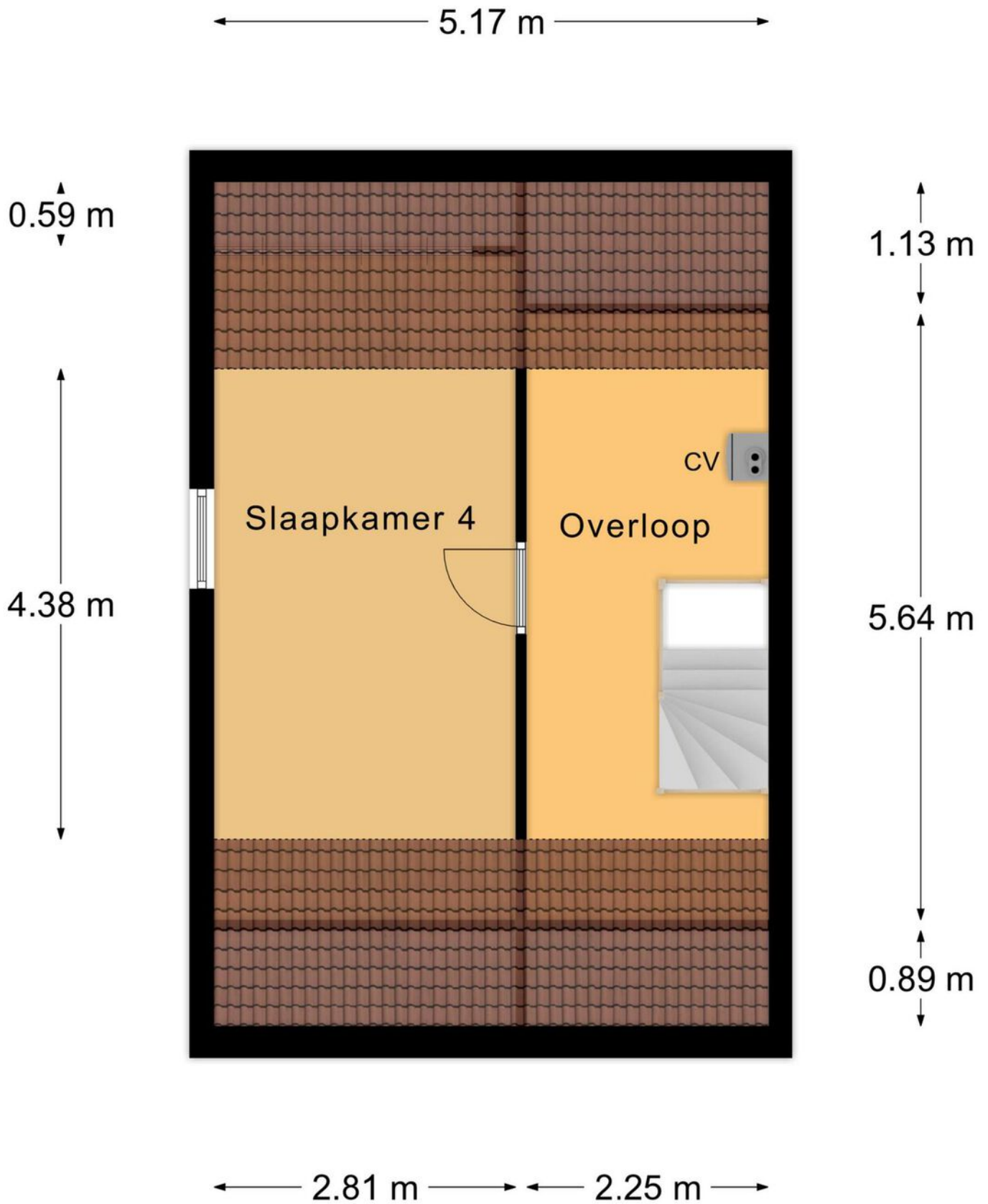


## 1e Verdieping

# PLATTEGROND

\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

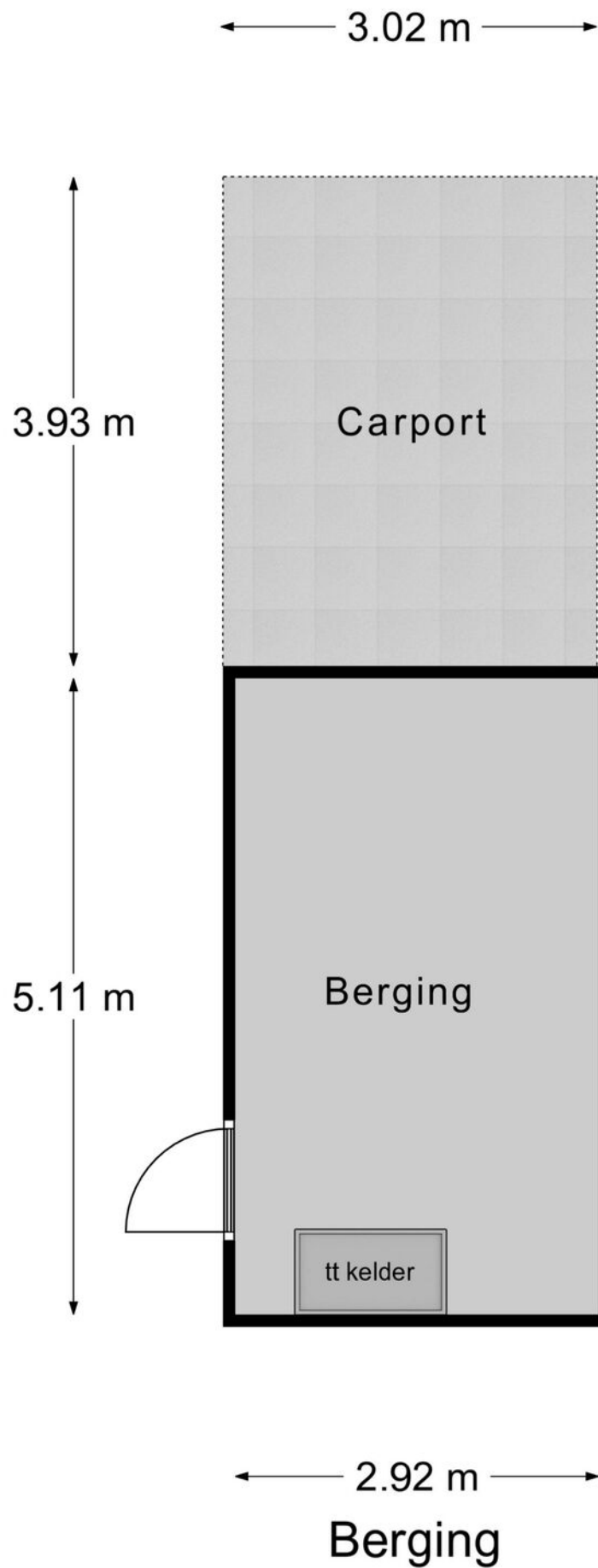




## 2e Verdieping

**PLATTEGROND**

\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



# PLATTEGROND

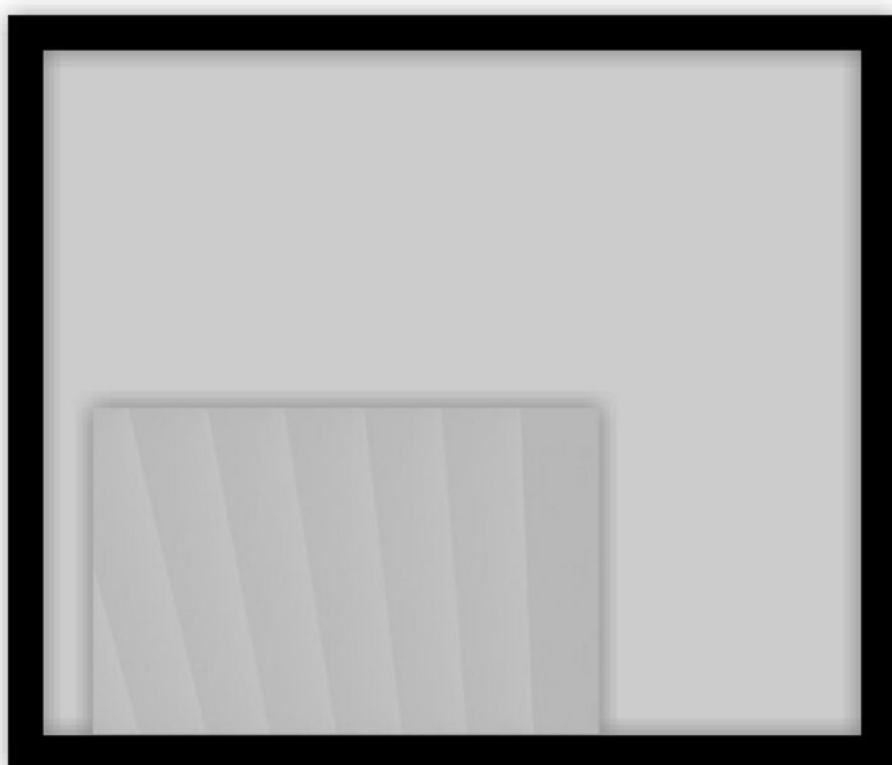
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



---

← 2.38 m →

↑  
1.99 m  
↓



## Kelder berging

**PLATTEGROND**

\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

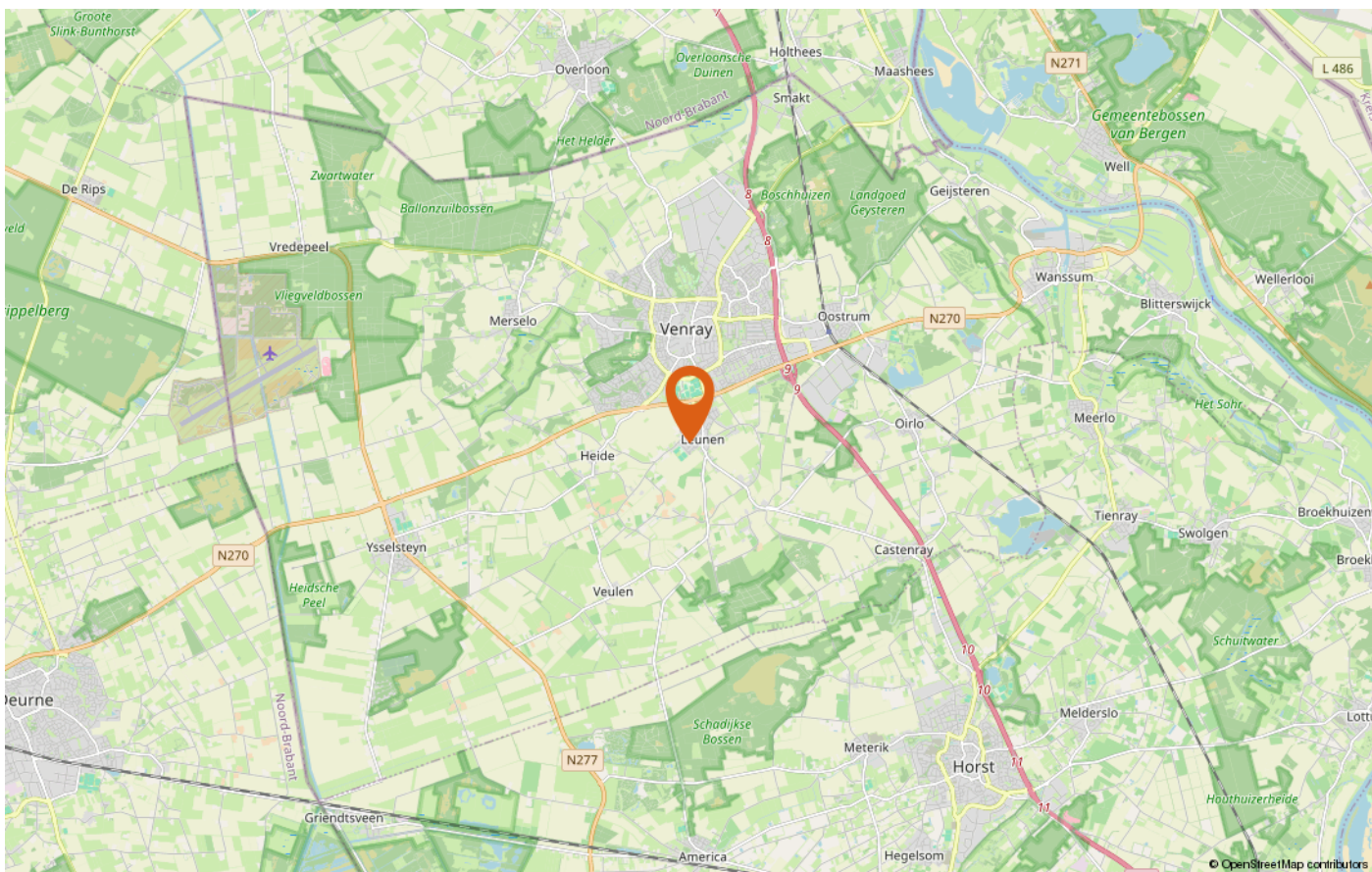
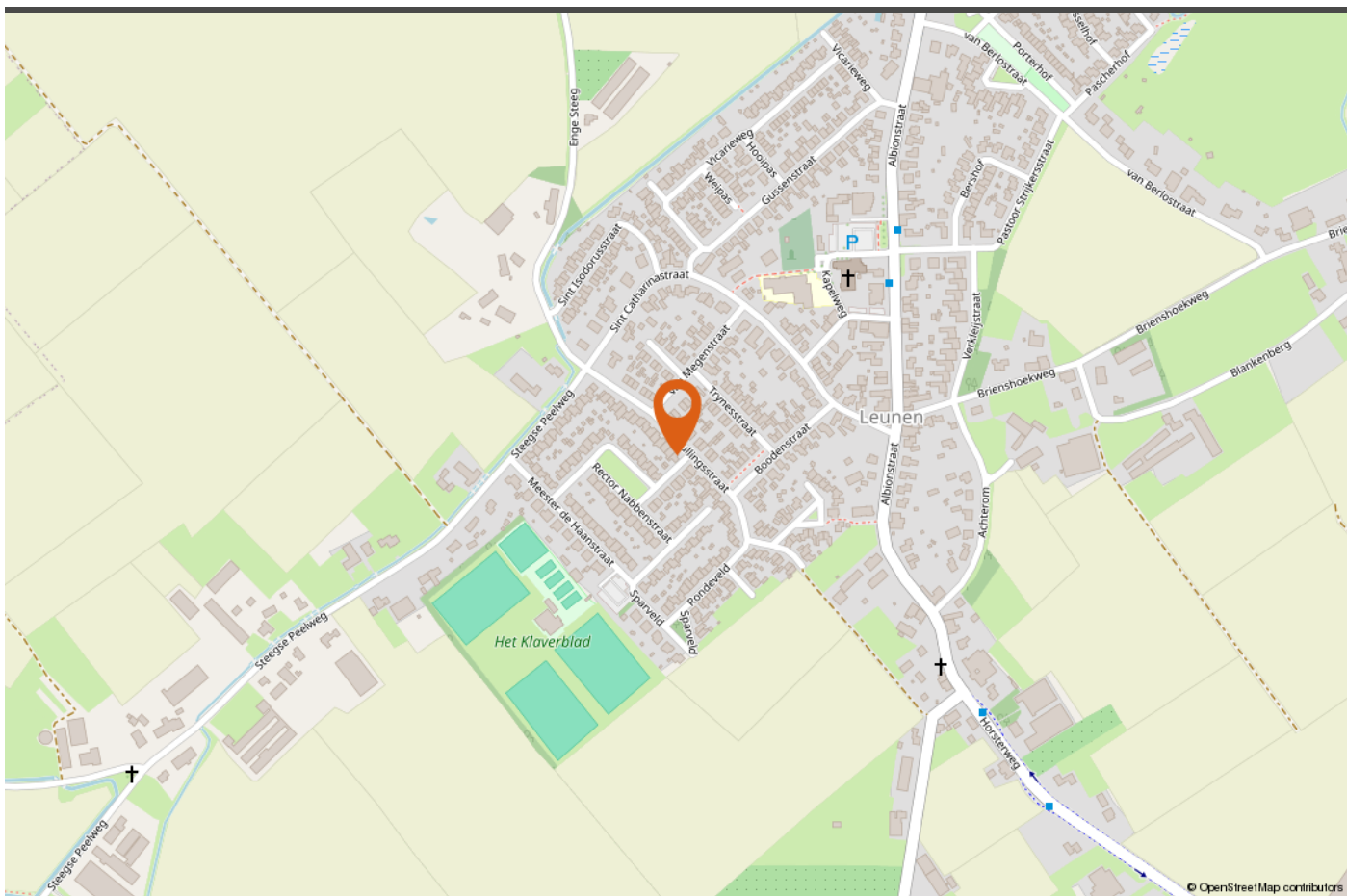
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# LIJST VAN ZAKEN



Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- parasol plus droogmolen			X

# LIJST VAN ZAKEN



# LOCATIE OP DE KAART







# INTERESSE IN DEZE WONING?

*Neem vrijblijvend contact met ons op!*

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

