



23

# VICARIEWEG LEUNEN

*Vraagprijs € 279.000,- 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)



**Peelrand**  
Makelaardij

*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*





## KENMERKEN

Bouwjaar  
1984

Perceeloppervlakte  
140 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
76 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
13 m<sup>2</sup>  
Gebouwbonden buitenruimte  
15 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte  
6 m<sup>2</sup>

Inhoud  
304 m<sup>3</sup>

Energie label  
-



## IN HET KORT...

Ben jij klaar om je eerste stappen op de woningmarkt te zetten? Dan is deze leuke tussenwoning aan de Vicariweg 23 in Leunen precies wat je zoekt! Je ziet aan de voorgevel niet dat hier een ruime, instapklare woning met zonnige tuin staat, kom snel langs en ervaar het zelf.

Bij binnenkomst voel je meteen de frisse, moderne sfeer die de woning uitstraalt. De tuingerichte woonkamer is een fijne plek om tot rust te komen of vrienden uit te nodigen. De vernieuwde, open inbouwkeuken maakt koken een feestje, en door de praktische indeling is er ruimte genoeg voor alles wat je nodig hebt.

Boven vind je twee comfortabele slaapkamers incl. de witgoed aansluitingen. De moderne badkamer is helemaal van nu, met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset en designradiator. Bovenop dit alles biedt de woning een ruime bergzolder die via een vlizotrap te bereiken is. Deze zolder biedt tal van mogelijkheden – of je nu een extra slaapkamer wilt creëren of gewoon wat extra opbergruimte nodig hebt.

De tuin op het zuidoosten is uniek voor zijn soort! Hier kun je heerlijk genieten van de zon onder de terrasoverkapping, en er is ook nog een stenen berging voor al je spullen. Via een vrije achterom heb je bovendien makkelijk toegang tot de tuin.



Je komt de woning binnen middels de entree in de voorgevel. Vanuit de hal met trapopgang naar de verdieping zijn verder het toilet, de meterkast (voldoende groepen en aardlekschakelaars) en de woonkamer te bereiken.

Bij binnenkomst word je direct verrast door de tuingerichte woonkamer. Door de grote ramen aan de achterzijde stroomt het daglicht prettig naar binnen. Hier heb je alle ruimte om een fijne zithoek te creëren en optimaal te genieten van het uitzicht op de tuin. De tuindeur geeft dan ook direct toegang tot de gezellige terrasoverkapping, waardoor je ook bij minder mooi weer lekker buiten kunt zitten. Dit is dan ook een bijzonder kenmerk van de woning dat je niet ziet aan de voorkant.

Grenzend aan de hal, woonkamer en tuin bevindt zich de open keuken aan de voorzijde van de woning. Zijn moderne doch neutrale afwerking sluit eenvoudig aan op verschillende interieurstijlen. Vernieuwd in 2023 en helemaal klaar voor kookliefhebbers. Uitgerust met een koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een combimagnetron, is deze keuken niet alleen modern maar ook van alle gemakken voorzien. Terwijl je staat te koken, heb je leuk zicht op de straat maar door de open verbinding met de woonkamer houd je ook contact met de rest van het huishouden.

















# VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. Op de slaapkamer aan de voorzijde bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Gebruik je deze kamer als slaapkamer dan is hier eenvoudig een ombouw / kast omheen te realiseren zodat het uit het zicht staat. De slaapkamer aan de achterzijde is verrassend groot en op een slimme manier ingedeeld. Een tussenmuurtje creëert een natuurlijke scheiding tussen het slaapgedeelte en de kledingruimte, waardoor je een extra gevoel van luxe en comfort hebt. Tevens beschikt deze kamer aan de achterzijde over handmatig bedienbare rolluiken. Middels de vlizotrap vanuit de overloop is de ruime bergzolder bereikbaar. Momenteel wordt deze gebruikt als bergzolder, maar de mogelijkheden zijn eindeloos. Dankzij de ruime afmetingen en hoogte (ca. 2,27m) leent deze verdieping zich uitstekend voor een extra slaapkamer, een thuishkantoor of een hobbyruimte. De cv-ketel is hier eveneens gesitueerd. Met een vaste trap en een dakkapel zou je hier een volwaardige extra woonverdieping kunnen creëren, waardoor de woning nóg meer wooncomfort en functionaliteit biedt.











Een tuin die je niet verwacht bij een standaard tussenwoning. De ruime achtertuin biedt volop mogelijkheden om lekker buiten te genieten. Dankzij de zuidoostelijke ligging profiteer je van veel zonuren, ideaal voor zomerse barbecues, relaxen met een boek of het creëren van een groene oase. De stenen tuinberging, die grenst aan de terrasoverkapping, is perfect voor het opbergen van fietsen, tuinspullen of hobbygereedschap. Aan de achterzijde van de tuin is een vrije achterom gerealiseerd.

Gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat met op enkele meters van de woning al een leuke speeltuin voor de kinderen. Voor de woning vind je diverse parkeerplaatsen in de straat. De woning is perfect onderhouden en beschikt over alle nodige voorzieningen om je snel thuis te voelen.











## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1984.
Verbouwingen	2017 badkamer en toilet. 2022 keuken.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met dakpannen.
Kozijnen	kunststof raamkozijnen en de voor- en achterdeur zijn van hout.
Overige voorzieningen	de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over handmatig bedienbare rolluiken.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	6 zonnepanelen, type Longi Solar. Geplaatst in 2024. In 2024 2.66 mWh opgewekt.
Centrale verwarming	middels de Vaillant EcoTec cv-ketel uit 2020.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv ketel, zowel voor de badkamer als voor de keuken.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	6 groepen en 2 aardlekschakelaars.

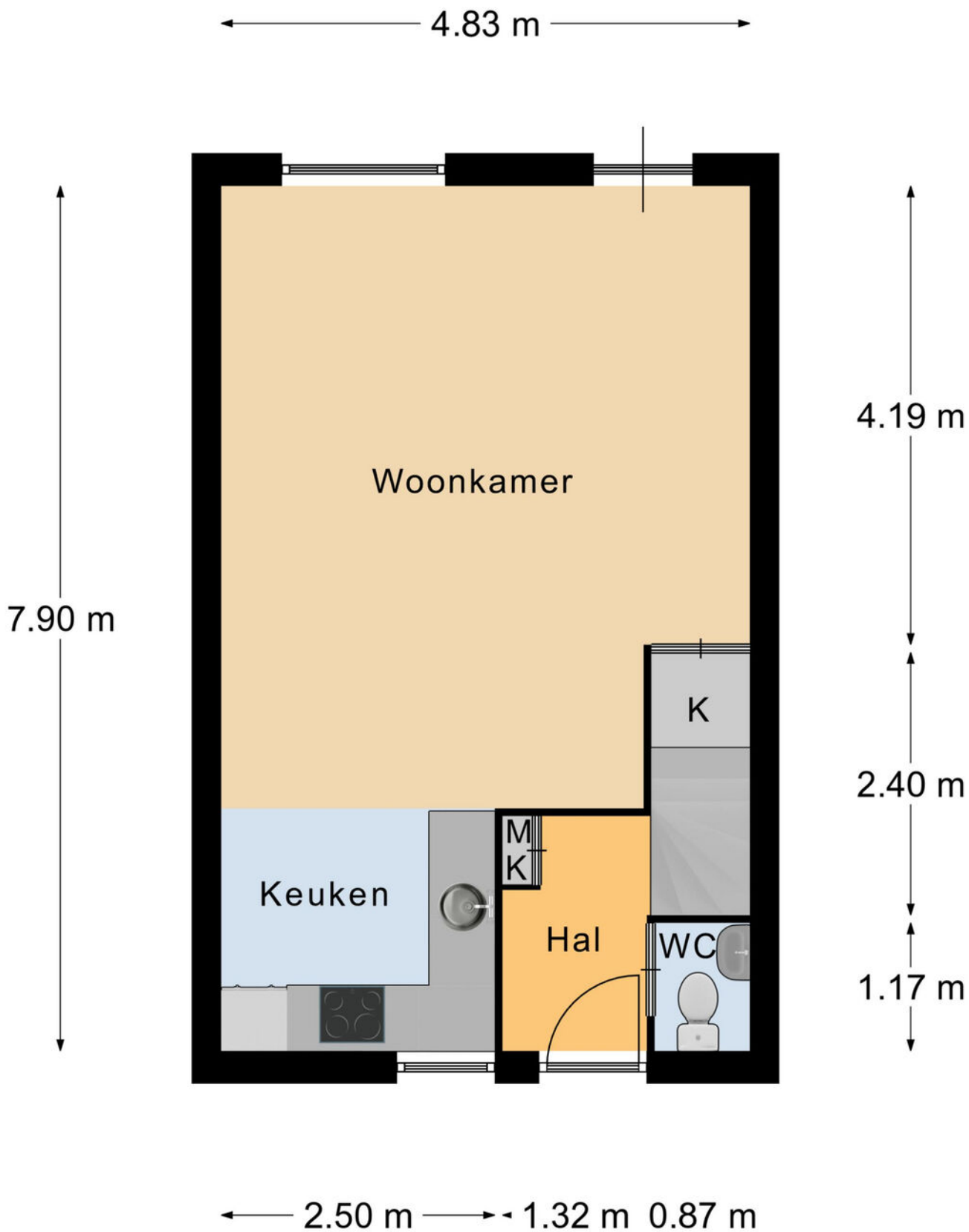
## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 234,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 136,- per maand. verbruik gas: 583 m <sup>3</sup> per jaar
* op basis van dit huishouden	verbruik stroom: 754 kWh per jaar verbruik water: 24 m <sup>3</sup> per jaar

# ALGEMENE KENMERKEN





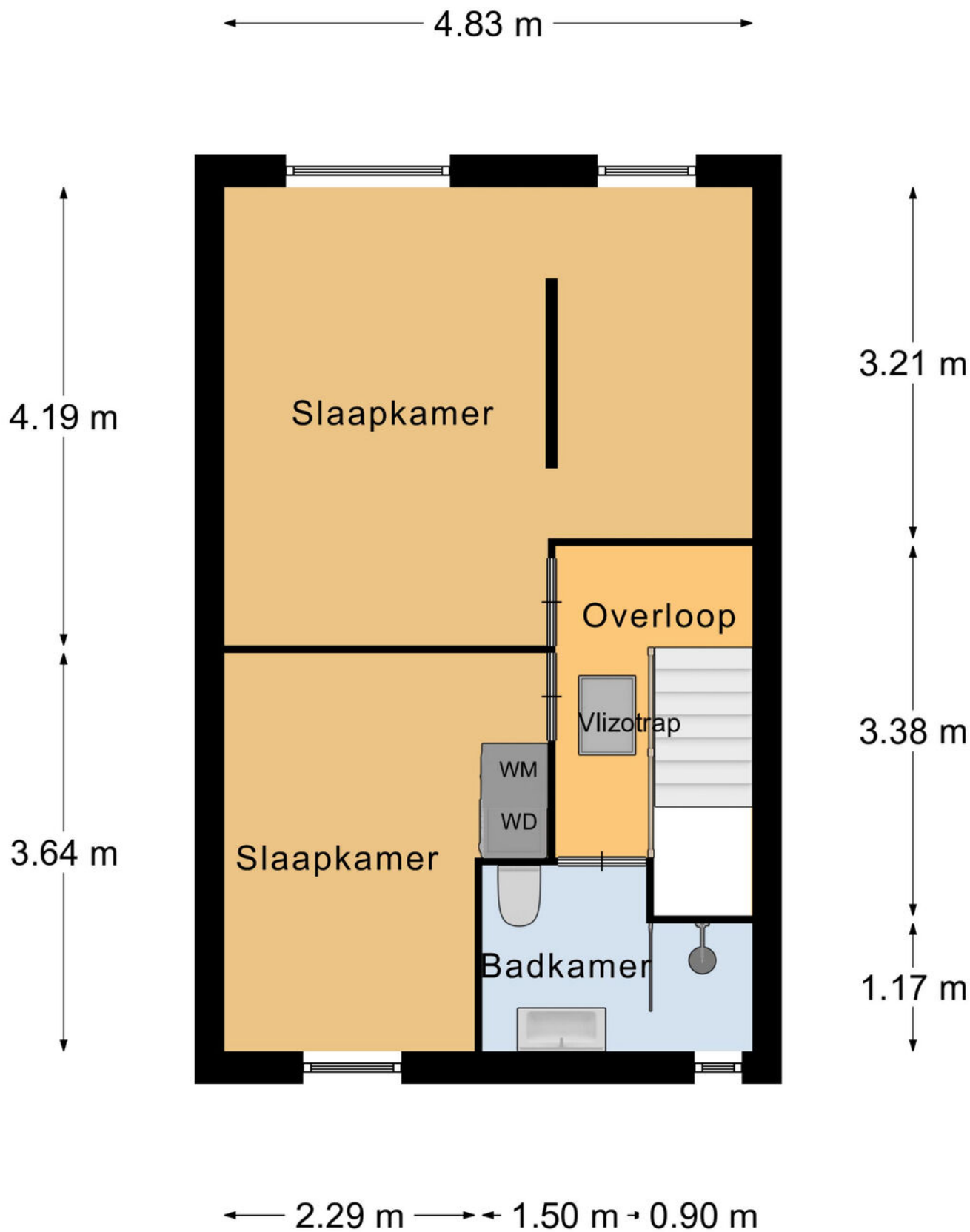


## Begane Grond

# PLATTEGROND

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

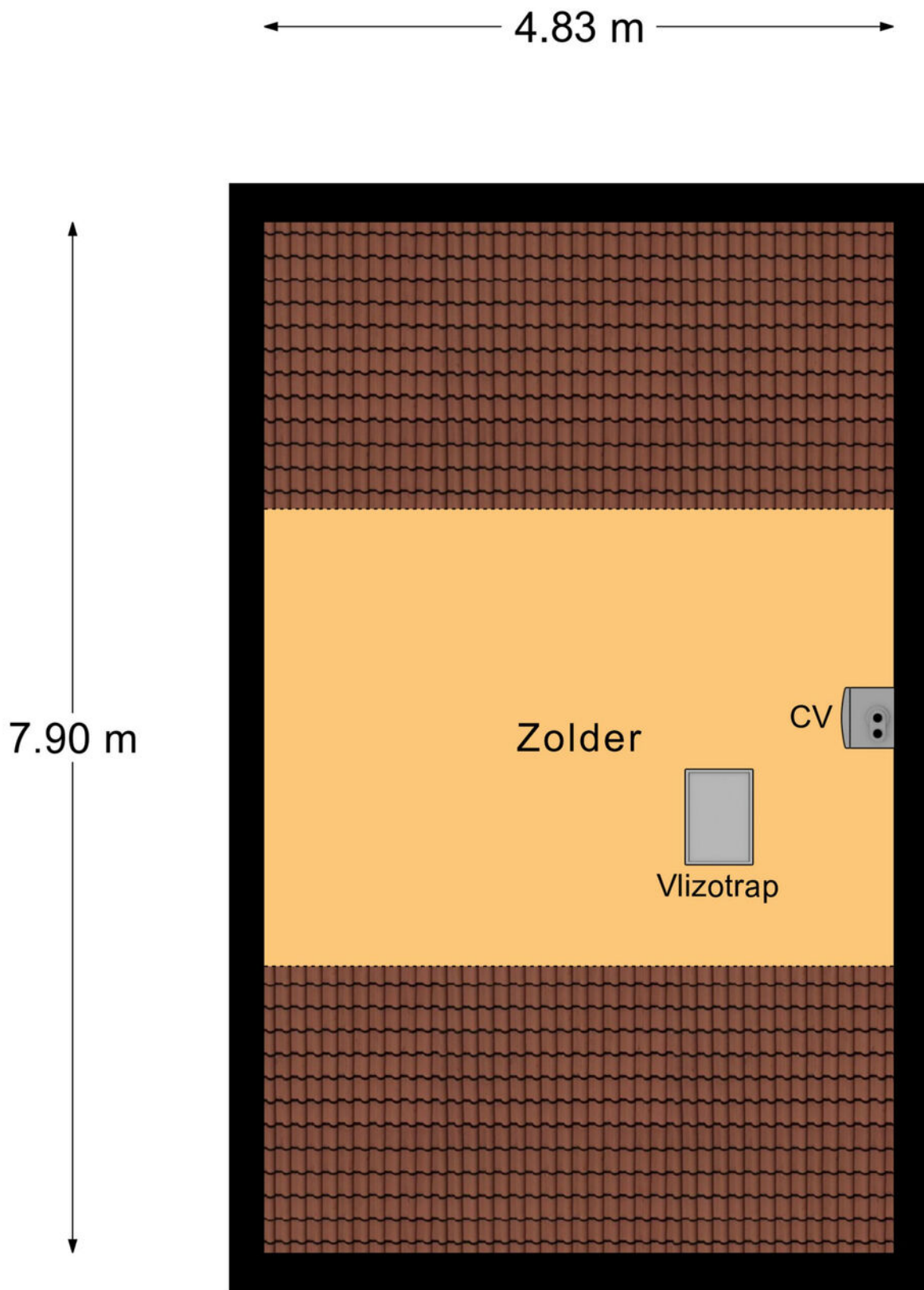




## 1e Verdieping

# PLATTEGROND

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



## Zolder

# 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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

## LIJST VAN ZAKEN

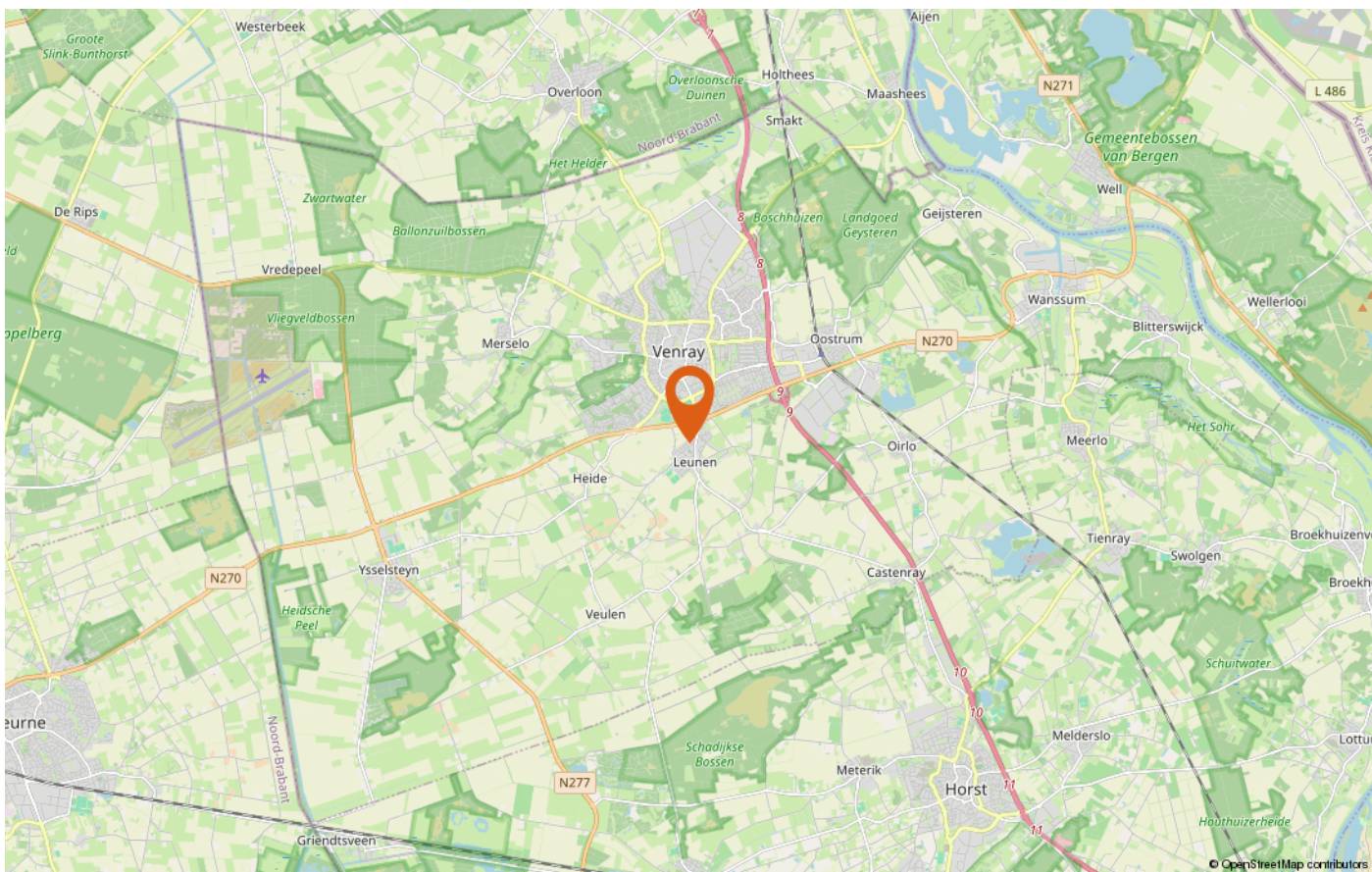
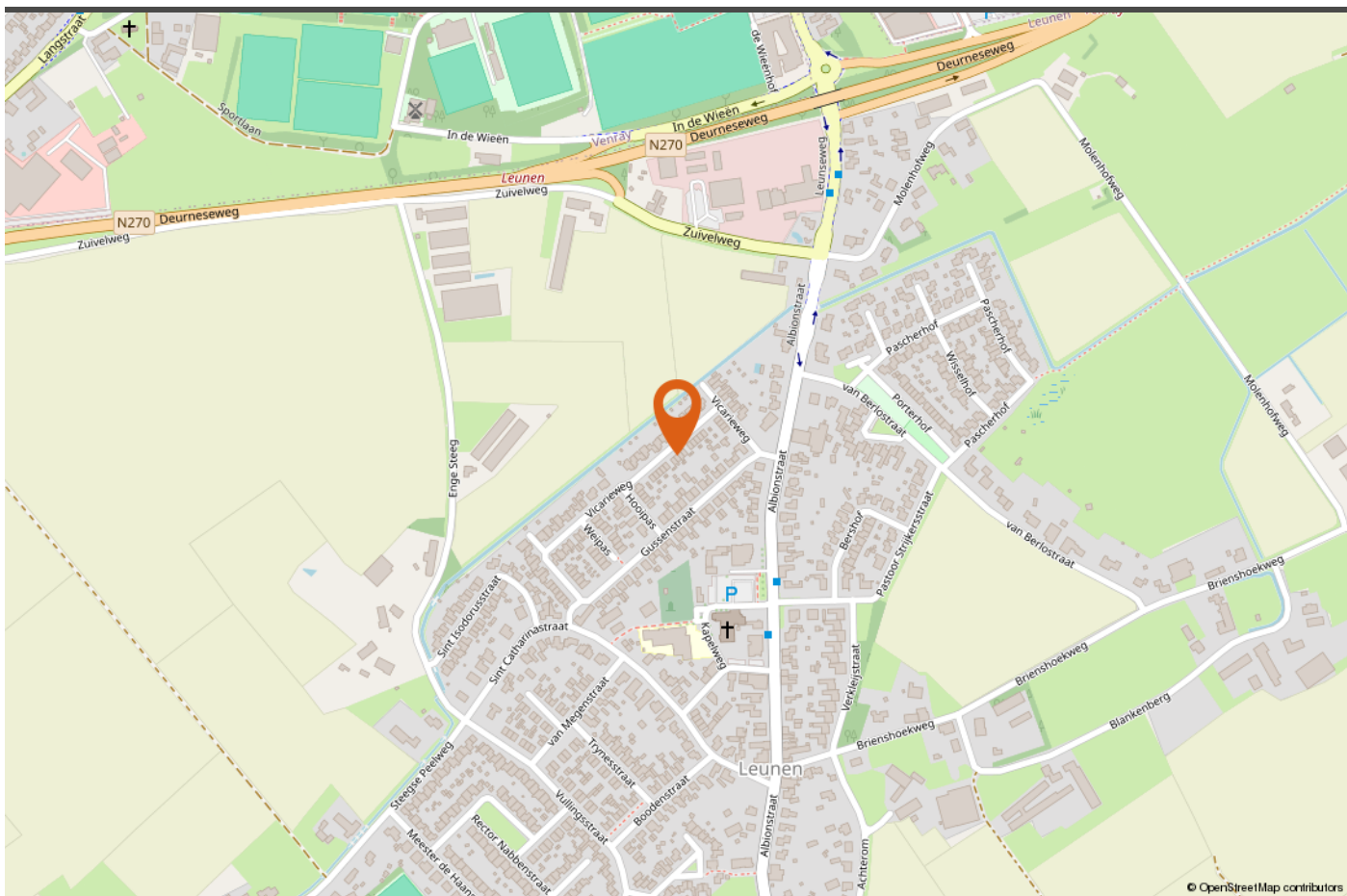
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overkapping	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# LIJST VAN ZAKEN



Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	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)

