



9A

ALBIONSTRAAT LEUNEN

Vraagprijs € 479.000 k.k.

Peelrand Makelaardij Venray
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray
(0478) 568846 - info@peelrand.com - www.peelrand.com



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1986

Perceeloppervlakte
615 m²

Woonoppervlakte
124 m²

Overige inpandige ruimte
25 m²

Externe bergruimte
9 m²

Inhoud
494 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Deze unieke en onder architectuur gebouwde woning biedt een verrassend royale indeling en een prachtige, diepe tuin. Laat je verrassen door de enorme ruimte die zich achter de gevel verschuilt! De kavel is maar liefst 615 m²!

De woning is met veel aandacht voor detail en een speelse architectuur ontworpen. De riante woonkamer biedt veel licht en een comfortabele zithoek aan de voorzijde van het huis, terwijl de eethoek aan de achterzijde uitkijkt op de tuin. De fraaie keuken maakt het plaatje compleet, evenals de praktische bijkeuken die extra bergruimte biedt.

Op de 1e verdieping bevinden zich een badkamer en 3 ruime slaapkamers, elk met een prettige sfeer en veel natuurlijk licht. De vaste trap leidt naar de 2e verdieping, waar de mogelijkheid bestaat om een 4e slaapkamer, kantoor of hobbyruimte te creëren. De woning beschikt verder over een aangebouwde garage van ca. 23 m², perfect voor het stallen van een auto of als extra opslagruimte.

De achtertuin is absoluut een pluspunt. Het royale formaat biedt de mogelijkheid om op verschillende plekken te genieten van de zon gedurende de dag. De tuin is fraai aangelegd en is een ideale plek om in alle privacy te ontspannen, te tuinieren of te genieten!

De locatie in Leunen, aan de doorgaande weg (30 km/u), ligt op korte afstand van Venray met alle voorzieningen, evenals de A73 en N270, waardoor dit een ideaal vertrekpunt is.





De woning is te betreden via de oprit. De ruime hal fungeert als toegangspunt naar de woonkamer, de kelderkast, meterkast, toilet en de hardhouten trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is voorzien van een stijlvolle lichtgrijze tegelvloer, die bijdraagt aan een lichte en uitnodigende entree.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de overvloed aan natuurlijk licht en de sfeervolle ruimte op. De woonkamer heeft een open en ruime indeling met grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. Er is een open verbinding naar de keuken. De woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 38 m² en is verdeeld in een zithoek aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde, dichtbij de keuken. De vloer is afgewerkt met een mooie eiken lamelparket, de wanden zijn behangen en het plafond is strak afgewerkt met stucwerk.

De eethoek, aan de achterzijde van de woonkamer, is in 2000 vergroot door middel van een tuingerichte uitbouw, speels in een halve ronding, die zorgt voor een bijzondere ruimtelijkheid en een sterke verbinding met de buitenruimte. De ramen zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. In het plafond is een lichtkoepel voor extra natuurlijk licht en er zijn inbouwspots aanwezig. Door de tuingerichte ligging is het genieten van het uitzicht op de tuin en creëert deze uitbouw een ideale plek voor diverse gebruiksmogelijkheden.











De keuken (ca. 7 m²) staat in open verbinding met de woonkamer. De keuken biedt alles wat je nodig hebt om heerlijk te koken, met een moderne en strakke uitstraling die perfect past bij de rest van het huis. De keuken, in 2013 vernieuwd, is in een U-vorm opgesteld. waardoor alle elementen praktisch en efficiënt bereikbaar zijn. Het granieten werkblad biedt een luxe uitstraling en biedt voldoende ruimte om te koken en te bereiden. De kasten hebben softclose en qua apparatuur zijn er een 5-pits gaskookplaat, rvs-afzuigkap, oven, magnetron, koelkast, diepvries en een vaatwasser aanwezig. Het raam biedt daglicht en uitzicht op de straatzijde en in het plafond zijn inbouwspots aangebracht.

Achter de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze is voorzien van een uitstortgootsteen en aan de andere zijde een aanrechtblad met daaronder de aansluitingen voor witgoed en bovenkasten. De loopdeur biedt toegang tot de tuin.



1E VERDIEPING

Via de hardhouten trap in de hal bereik je de overloop van de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde van de woning ligt een royale slaapkamer van ca. 12 m². Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk ca. 11 en 8 m². Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een lichte laminaatvloer, lichtgeverfde wanden en het plafond is voorzien van wit geschilderde houten schroten.

De badkamer, vernieuwd in 2010, biedt een moderne en neutrale uitstraling en is optimaal ingedeeld met een ruime douchehoek, wandcloset, strakke designradiator en een wastafelmeubel met voldoende opbergruimte voor al je badkameraccessoires. De ruimte met raam is geheel betegeld en heeft een panelen plafond met inbouwspots.







2E VERDIEPING

De tweede verdieping herbergt een multifunctionele ruimte, die op verschillende manieren gebruikt kan worden, zoals een hobbyruimte, werkruimte of als extra slaapkamer. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer, waardoor de woning bijzonder geschikt is voor een groot gezin. Ook door het aanbrengen van een dakkapel kan de ruimte nog meer vergoot worden. Er is extra bergruimte gecreëerd in de knieschotten. Daarnaast biedt de cv-/bergkast naast de Nefit cv-ketel (2010) voor voldoende opbergruimte.

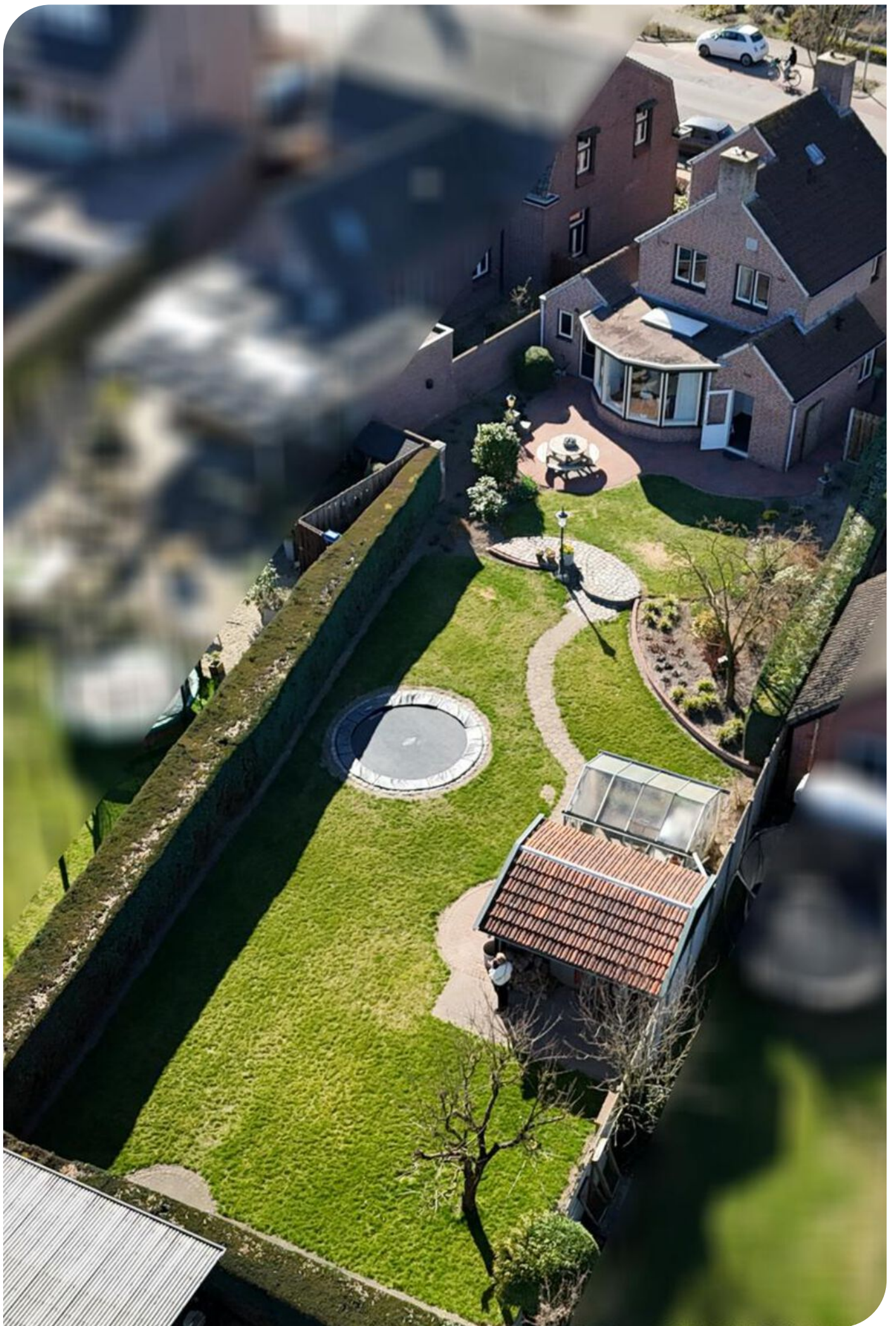


TUIN - GARAGE

Deze woning biedt niet alleen veel binnenruimte, maar ook buiten is er veel ruimte met een prachtige tuin die bijdraagt aan het woongenot. De tuin is in 2023 opnieuw aangelegd met o.a. sierbestrating, plantenborders, vele beplanting, een ingebouwde trampoline (2023, ter overname) en een gazon. Er is een terras aan de woningzijde waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven. De tuinberging is ideaal om de tuinspullen op te bergen en heeft aan de zijkant en achterkant een overkapping. De tuin beschikt over meerdere sproeipunten om de beplanting goed te onderhouden. De achtertuin is gelegen op het oosten, maar met deze diepte kan je hier de hele dag door zonnige plekjes vinden. Via de houten poort aan de linkerzijde is er een vrije achterom.

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een ruime, uitgebouwde garage met een oppervlakte van ca. 23 m², die vele mogelijkheden biedt. De garage is niet alleen praktisch voor het stallen van een auto, maar door het royale formaat is er ook genoeg ruimte voor extra opslag of voor te klussen. De open nok van de garage biedt bovendien de mogelijkheid om een vliering te realiseren, wat extra bergruimte oplevert.

De garage is toegankelijk via de oprit aan de voorzijde van de woning, wat het gebruiksgemak vergroot. De oprit is breed genoeg om meerdere voertuigen te parkeren, mocht dat nodig zijn. De garage is voorzien van een automatische sectionaaldeur, waardoor je eenvoudig en snel toegang krijgt tot de ruimte, zonder dat je uit je auto hoeft te stappen.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1986, aanbouw 2000.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	samengesteld dak bedekt met pannen, geïsoleerd.
Kozijnen	Meranti hardhouten kozijnen met grotendeels dubbel glas.
Overige voorzieningen	de erker is voorzien van automatisch bedienbare rolluiken.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels glasisolatie.
Centrale verwarming	cv-ketel Nefit Topline AquaPower HR 25 CW5 2010.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

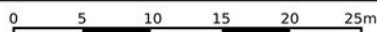
Tuinligging	oost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	mogelijk in lucht- en rookkanaal.
Meterkast	8 groepen (7 in gebruik) en 2 aardlekschakelaars.


VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 546,36 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 858 m ³ en elektra ca. 2.924 kWh per jaar.

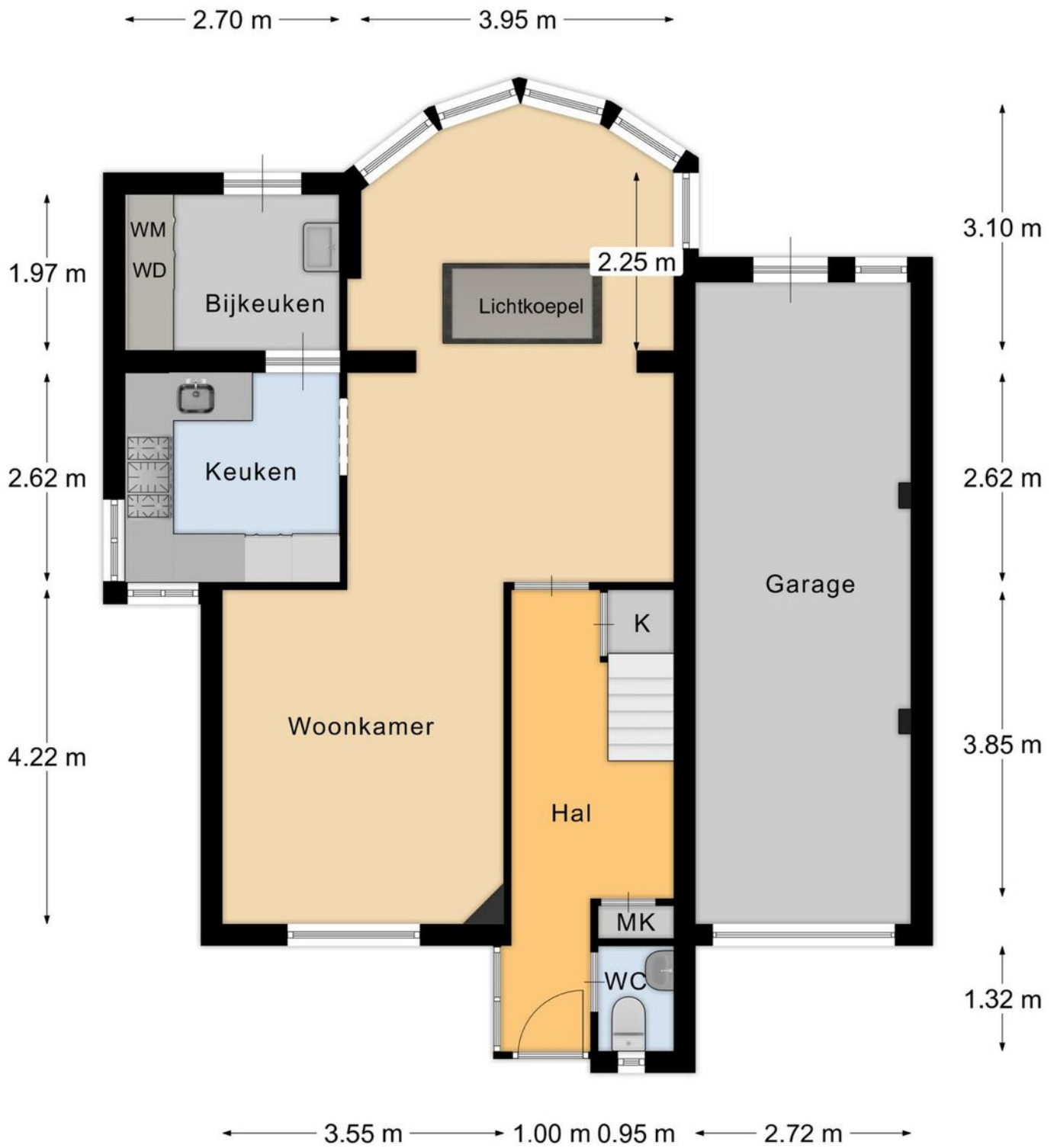
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie N Perceel 1351</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>	
---	--	---

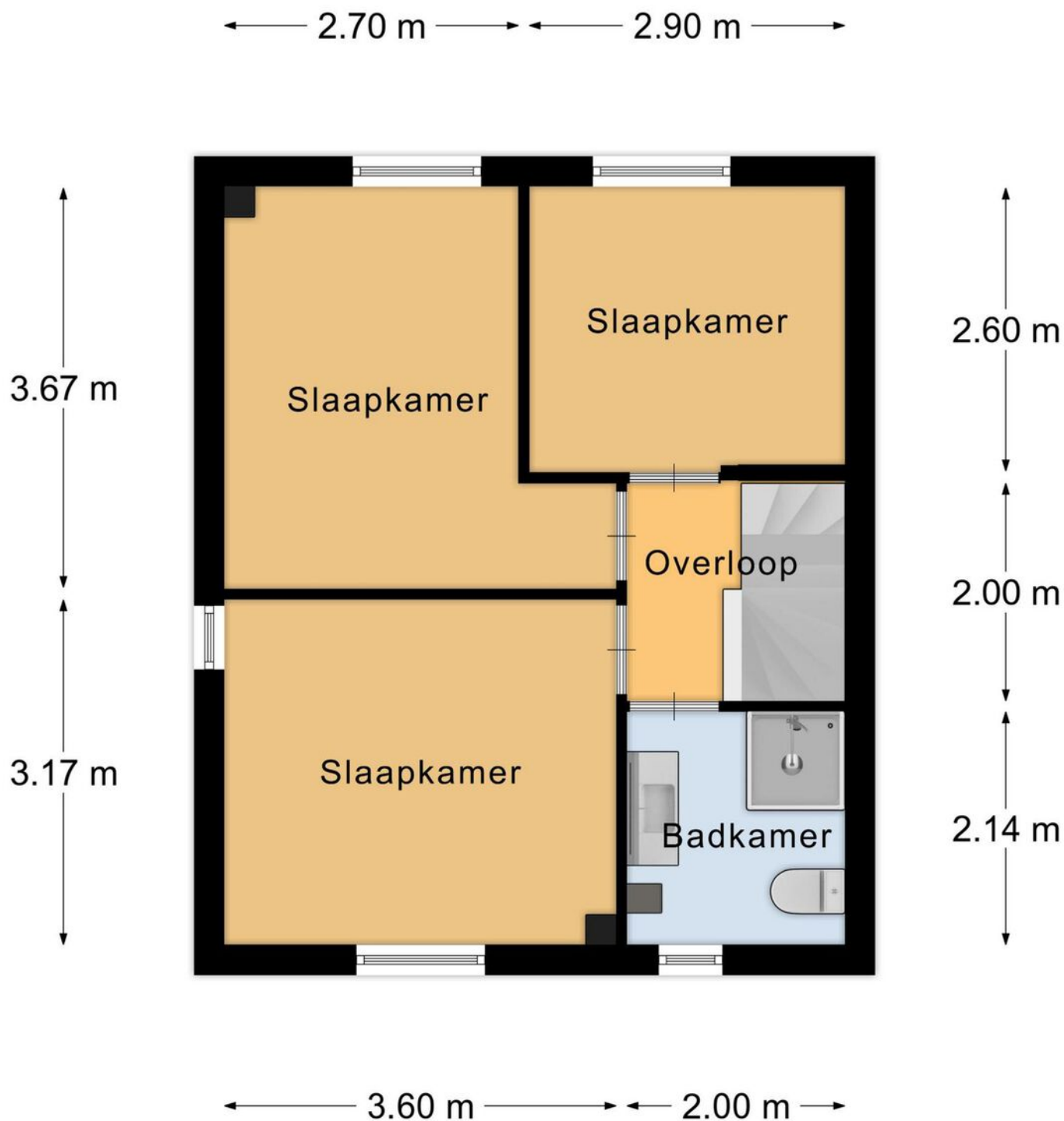
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

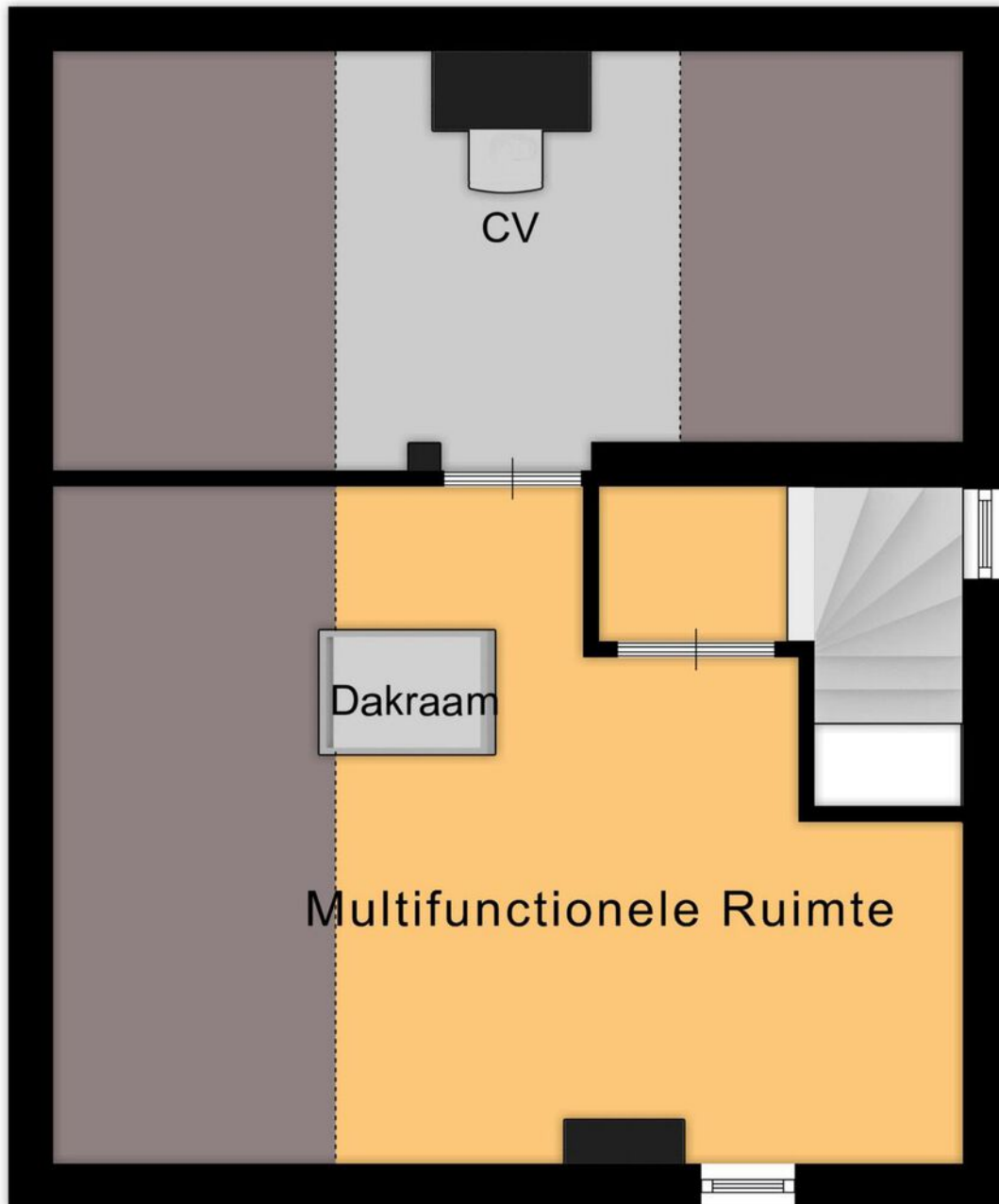
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten kinderkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

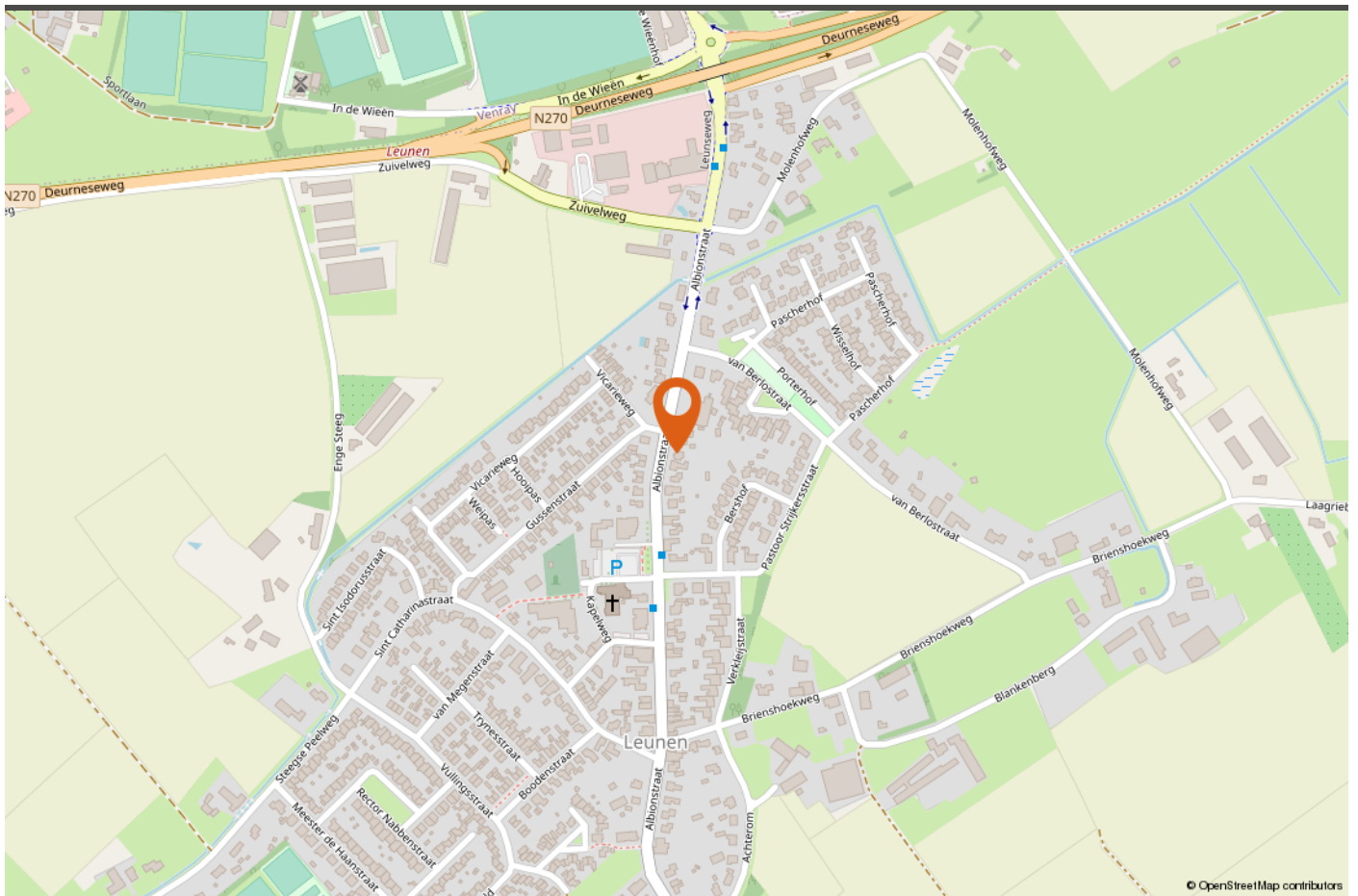
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			

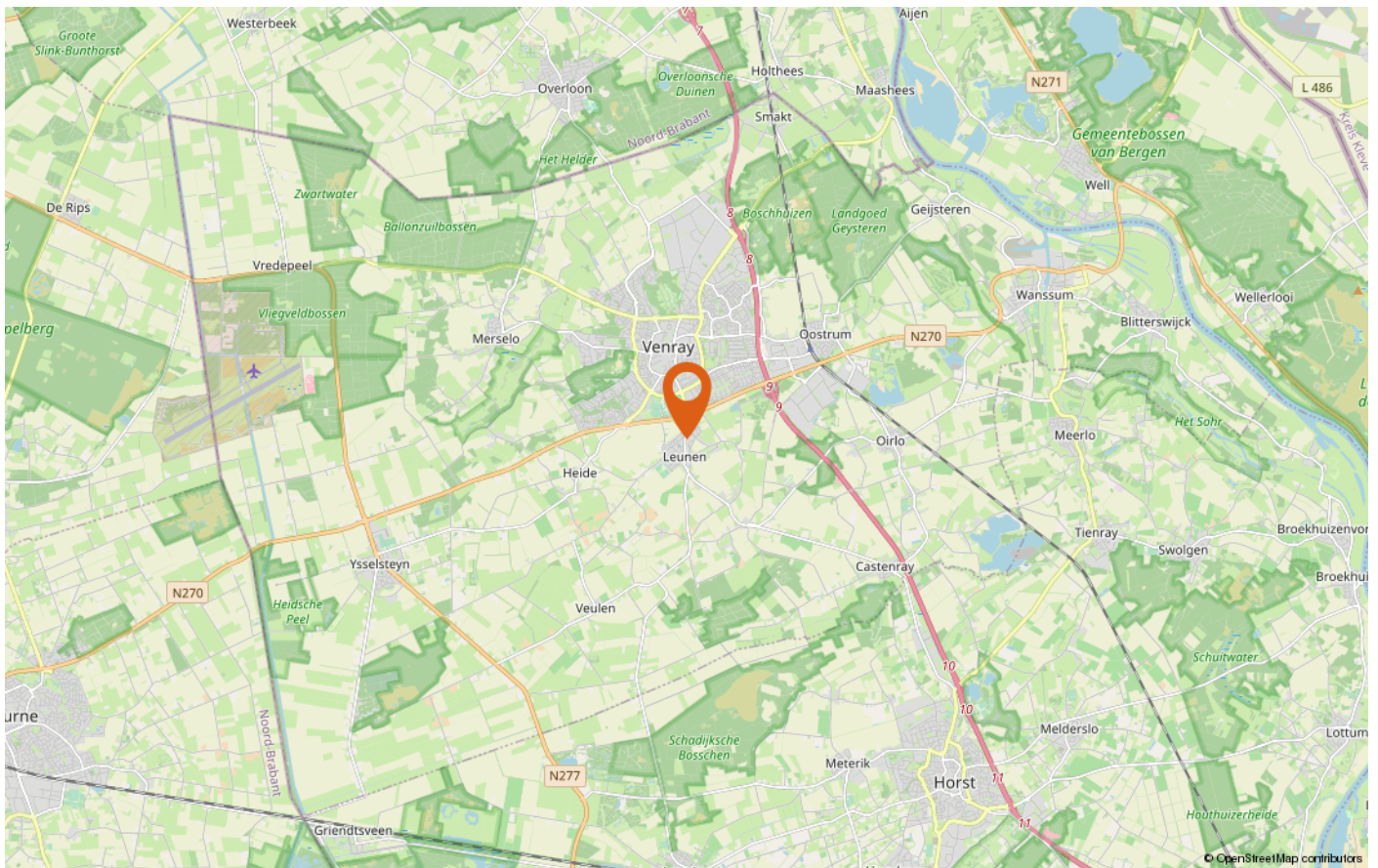
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Trampoline incl. bestrating om trampoline			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuus/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
waterontharder - garage			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

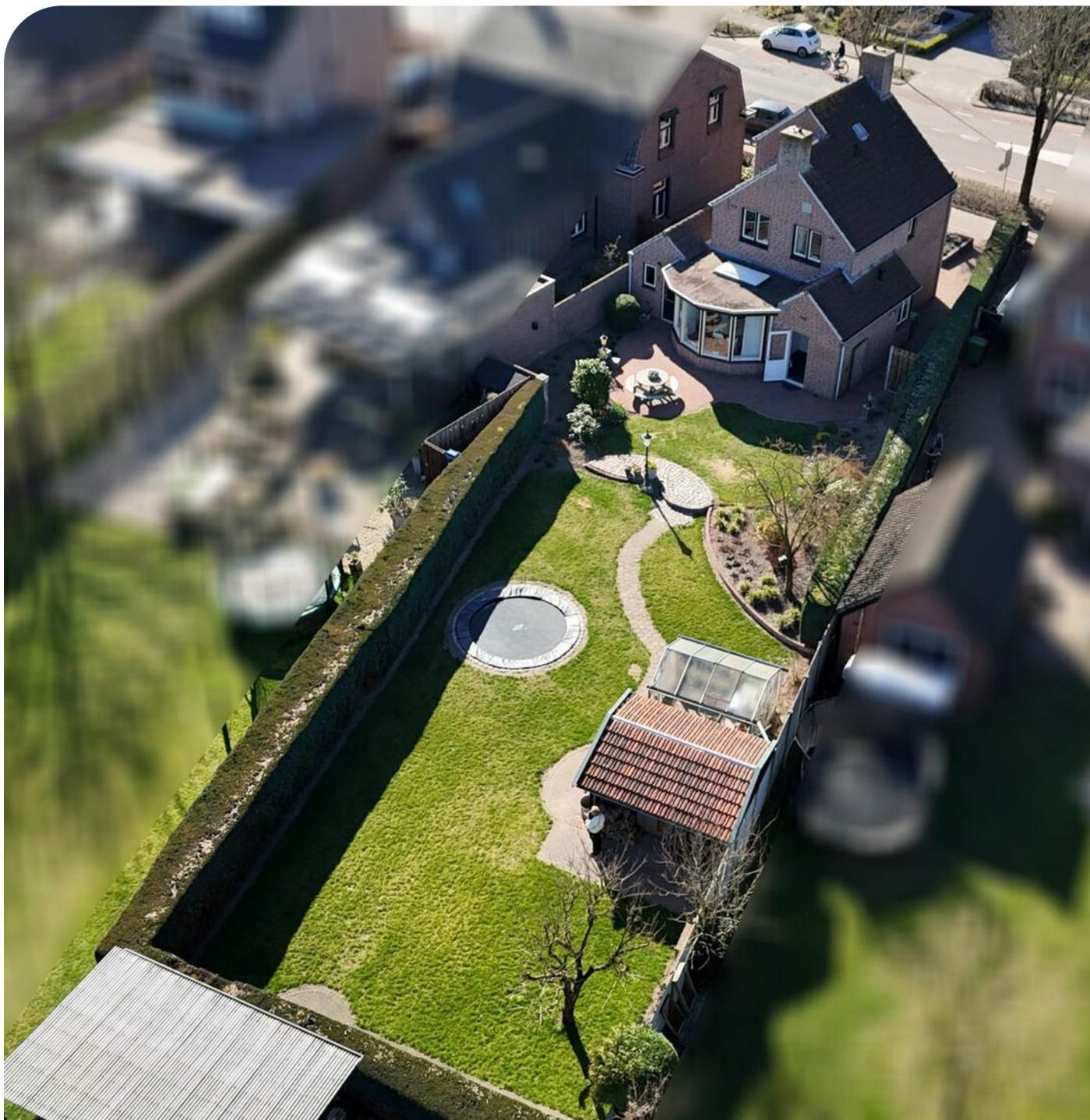


© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

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
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 - info@peelrand.com
www.peelrand.com

