



AGTER DE HOVEN WANSSUM

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1977

Perceeloppervlakte
225 m²

Woonoppervlakte
136 m²

Overige inpandige ruimte
18 m²

Inhoud
497 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Deze fijne twee-onder-een-kapwoning ligt aan een ruim opgezette straat in Wanssum. Hier woon je rustig, met een groene strook direct voor de deur en tegelijkertijd ben je op loopafstand van het gezellige dorpscentrum met alle basisvoorzieningen. Ook het prachtige buitengebied ligt praktisch om de hoek – ideaal voor wandelingen, fietstochten en het buitenleven.

De woning zelf is verrassend ruim en slim ingedeeld, met een lichte doorzonwoonkamer van circa 30 m², een uitgebouwde leefkeuken voorzien van moderne inbouwapparatuur en een praktische bijkeuken. Perfect voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die graag extra ruimte wil.

Boven zijn vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, een moderne badkamer en genoeg bergruimte. De inpandige garage is zowel via de bijkeuken als via de oprit toegankelijk en biedt veel gebruiksgemak.

De op het oosten gelegen tuin is een fijne mix van groen en bestrating, met een beschut terras. Een vrije achterom met afsluitbare poort zorgt voor extra gemak.





De voordeur en de dubbele deuren van de garage liggen mooi in één lijn in de voorgevel, beide bieden directe toegang tot de woning. Zo kun je via de voordeur binnenkomen, maar ook via de garage – super handig voor wanneer je met boodschappen of spullen naar binnen wilt, of gewoon snel je auto in- en uitrijdt. Via de voordeur, de officiële entree, kom je binnen in een praktische hal met een nette tegelvloer die doorloopt over de gehele begane grond wat zorgt voor een rustige en samenhangende uitstraling. De hal is voorzien van een handige garderobeboek en een modern toilet, ideaal voor dagelijks gebruik en bezoek.

Wanneer je de woonkamer binnenstapt, kom je eerst langs een handige provisiekast – perfect voor voorraad, speelgoed of gewoon als extra opbergruimte. Links van je loopt de houten trap stijlvol omhoog naar de eerste verdieping, met daaronder een verrassend leuk hoekje dat zich uitstekend leent als speelhoek voor de kleintjes of juist als een knusse werkplek. Het fijne is: deze plek is onderdeel van de woonkamer, maar voelt toch als een eigen zone. Alles staat in open verbinding, zonder dat je iets hoeft in te leveren op ruimte of gezelligheid. De woonkamer is zo'n fijne, lichte plek waar het dagelijks leven zich afspeelt. De doorzonkamer van ongeveer 30 m² vangt het daglicht van beide kanten – en dat merk je. Voor zorgt de groene strook voor het huis, voor een afstand tot de straat en dus een ruimtelijk gevoel. Achter kijk je uit op je eigen tuin. Tussendoor? Genoeg ruimte voor een royale zithoek én een gezellige eettafel.

Dankzij de aanbouw is de keuken nu een heerlijke, ruime leefplek geworden waar koken, kletsen en tuinzicht samenkomen. De opstelling is strak en neutraal met witte fronten – tijdloos én makkelijk te combineren met je eigen stijl. De open verbinding met de woonkamer maakt het contact met de rest van het huis heel prettig, terwijl je in de keuken toch je eigen hoek hebt. Grote plus: het directe zicht op de tuin zorgen voor een fijne binnen-buitenbeleving, of je nu 's ochtends de deuren opent voor frisse lucht of 's avonds kookt met uitzicht op het groen. In een nis is kastruimte gecreëerd die ideaal is voor voorraad, servies of extra keukenapparatuur. Qua uitrusting zit je hier ook helemaal goed:















VERDIEPING

Boven kom je terecht op de eerste verdieping waar je drie fijne slaapkamers vindt. De kamers zijn ongeveer 14, 12 en 9 m² groot, allemaal voorzien van een nette laminaatvloer en rolluiken – ideaal voor wie graag donker en koel slaapt. Of het nu gaat om een master bedroom, kinderkamers of een rustige thuiswerkplek: de ruimtes zijn praktisch van formaat en dankzij de rechte gevels ook nog eens optimaal in te richten.

De badkamer is in 2017 helemaal vernieuwd en slim ingedeeld. Niet groot, maar wél compleet en stijlvol. Je vindt hier een moderne inloopdouche met glazen wand, een strak wastafelmeubel met opbergruimte, een toilet en een designradiator voor comfort en warme handdoeken. Het raam is hoog geplaatst, waardoor je volop daglicht binnenkrijgt zonder dat iemand naar binnen kan kijken – én je kunt goed ventileren.

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping – en die zal je verrassen. De ruime overloop biedt plek voor allerlei praktische zaken. Hier bevindt zich namelijk een aparte ruimte onder het schuine dak, waar de cv-opstelling netjes is weggewerkt en genoeg ruimte overblijft voor het opbergen van de niet dagelijkse spullen. Deze ruimte is vanuit de overloop bereikbaar, zodat alles overzichtelijk en uit het zicht blijft. Vanuit deze aparte ruimte heb je ook toegang tot extra bergruimte achter de knieschotten die zich achter de slaapkamer bevindt – ideaal voor spullen die je niet vaak gebruikt maar toch graag dichtbij wilt bewaren.

De tweede verdieping telt ook een volwaardige vierde slaapkamer. Dankzij het grote Velux dakraam is deze kamer lekker licht en ruim, perfect als tienerkamer, thuishantoor, logeerkamer of hobbyruimte.













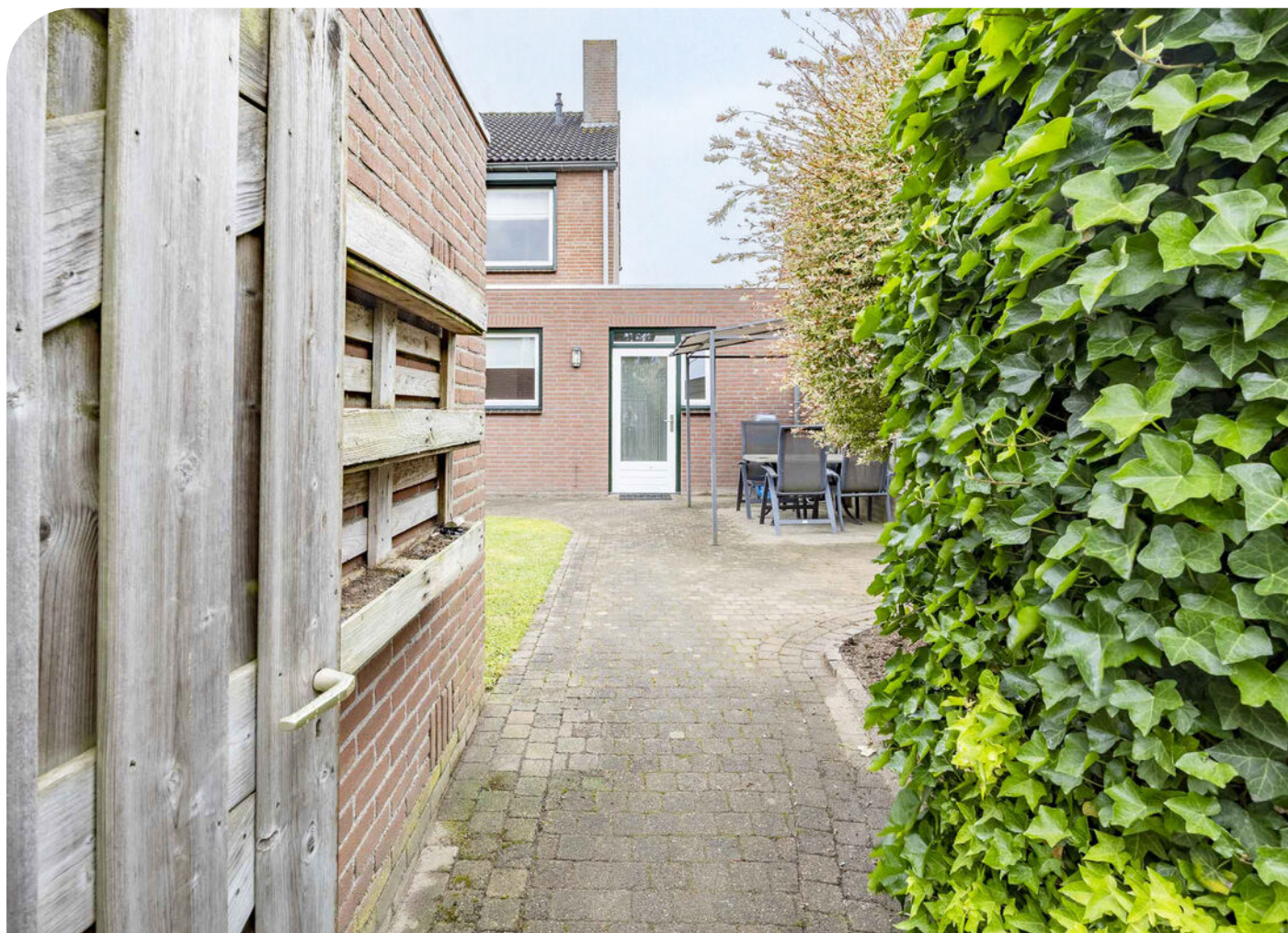
Buiten is het eveneens goed toeven. De ligging op het oosten zorgt ervoor dat je 's ochtends al kunt genieten van het zonnetje, met goede privacy. Direct grenzend aan de woonkamer en keuken ligt een fijn, beschut terras – dé ideale plek voor een kop koffie in de ochtendzon of een ontspannen borrel in de avond, ongeacht het weer. Wat je bij dit type woningen vaak ziet is de optie om de achterzijde van de woonkamer af te sluiten met dubbele deuren of een schuifpui, waardoor je binnen en buiten naadloos met elkaar kunt verbinden.

Met een mooie combinatie van groen en steen is hij zowel sfeervol als praktisch aangelegd. Een fris gazon nodigt uit om te spelen of lekker te ontspannen, terwijl kleurrijke planten en borders het geheel een levendige en gezellige uitstraling geven. Het terras, direct grenzend aan de woonkamer en keuken, loopt naadloos door in een pad dat je naar achteren leidt – waar zich de praktische vrije achterom bevindt met afsluitbare poort. Containers staan keurig uit het zicht achter een groene haag, waardoor alles netjes oogt.

De inpandige garage is te bereiken via de bijkeuken én via de dubbele kunststof deuren aan de voorzijde. Met zo'n 18 m² aan ruimte, een betonvloer, elektra en verlichting is het de perfecte plek voor je auto, fietsen of als hobby- of klusruimte.

En parkeren? Geen zorgen! De verzorgde oprit biedt plek voor één auto, direct voor de garage, zodat je altijd gemakkelijk en veilig op eigen terrein staat.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1977, (bij)keuken uitgebreid in 2009.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met HR++ beglazing in de aanbouw en enkel glas op de verdieping.
Overige voorzieningen	nagenoeg geheel voorzien van rolluiken, deels handmatig en deels elektrisch bedienbaar.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Atag cv-ketel uit 2019.
	de begane grond is voorzien van vloerverwarming.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	oosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	afdekplaat kruipruimte is asbesthoudend.
Meterkast	8 groepen en 2 aardlekschakelaars, daarnaast is er glasvezel aanwezig in de meterkast.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 276,49 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 306,- per maand.
	verbruik stroom: 3313 kWh per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik gas: 1578 m ³ per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wanssum
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	978
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	

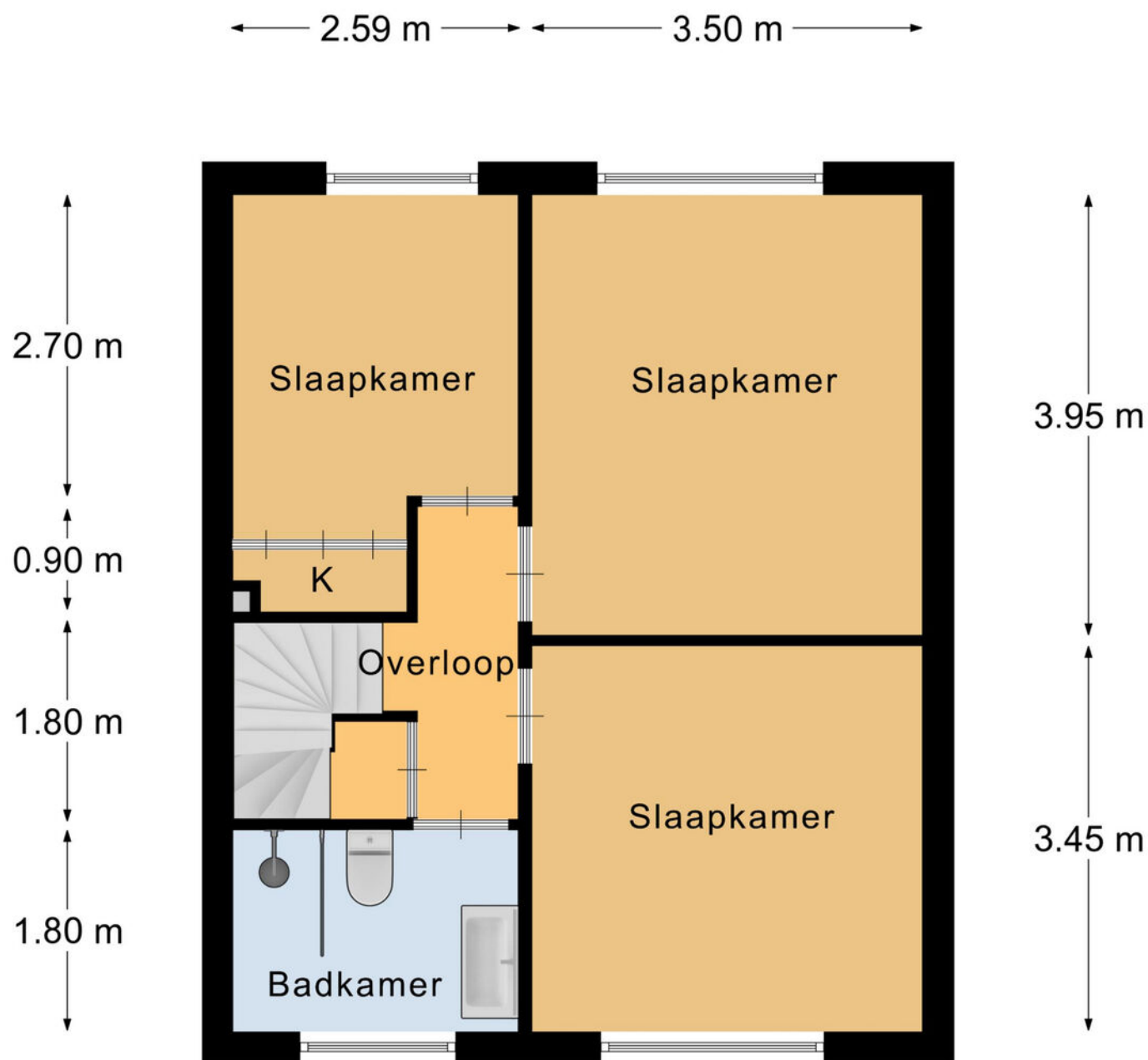
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

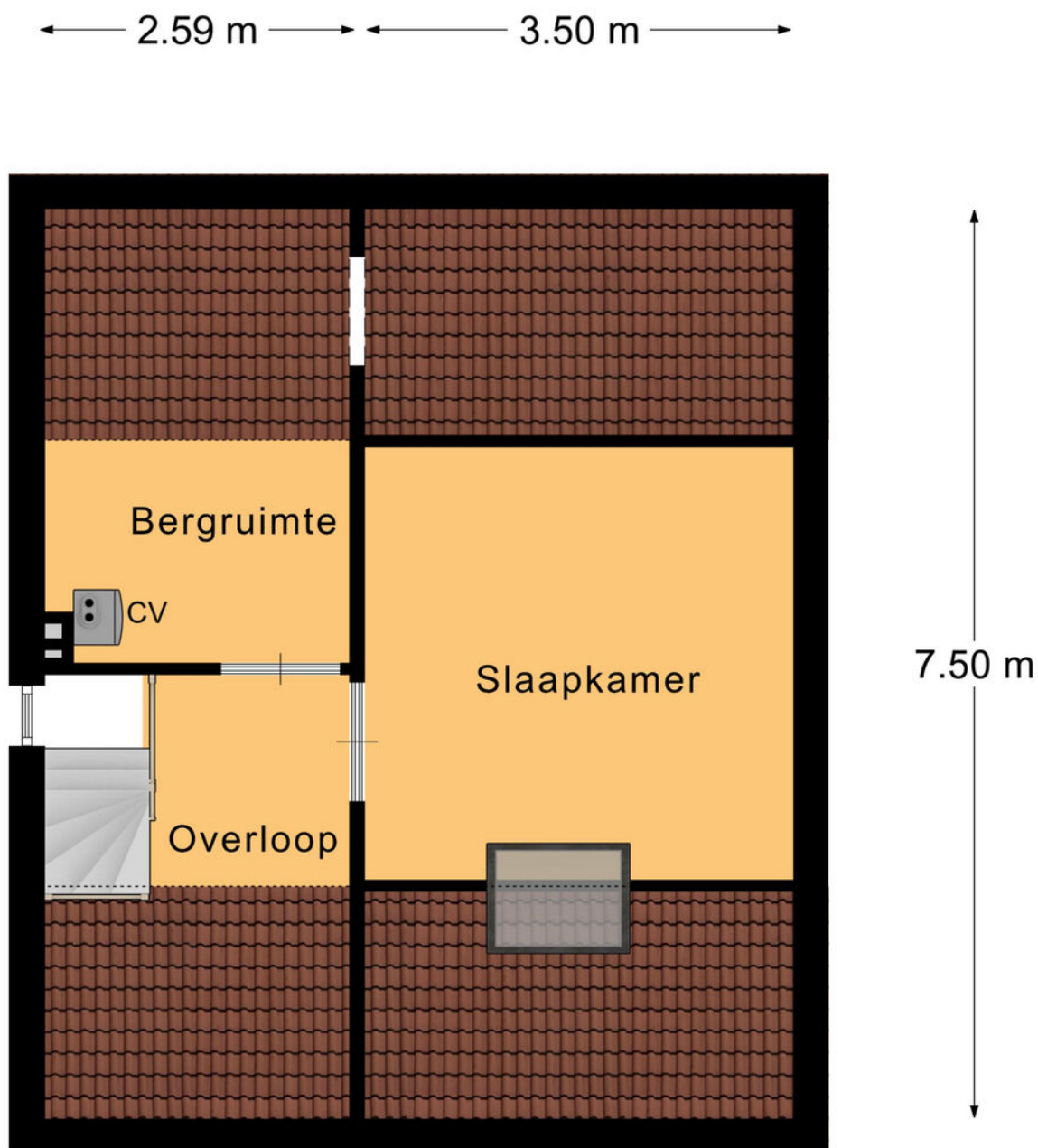
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wanssum

D

978

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

PLATTEGROND

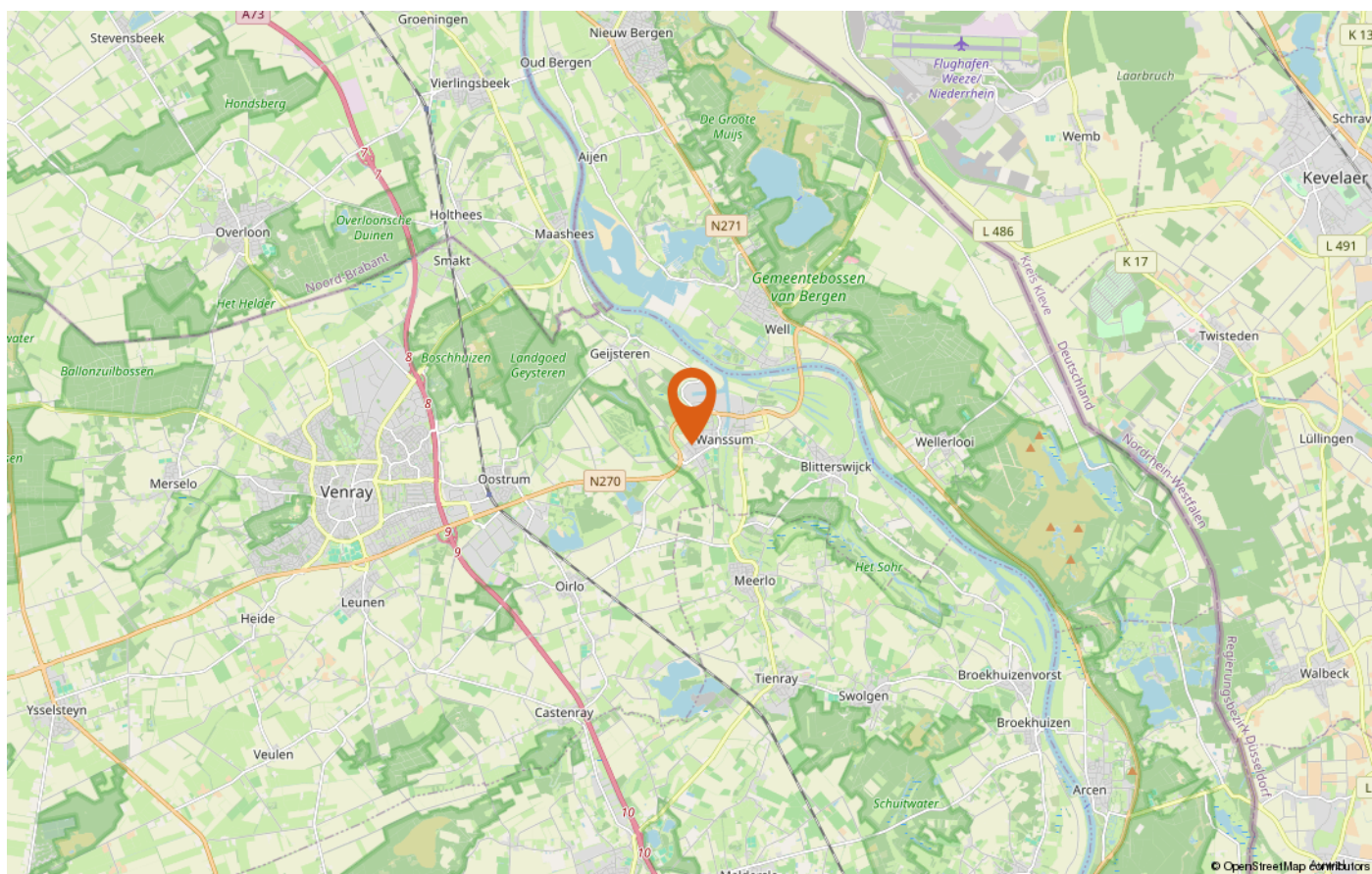
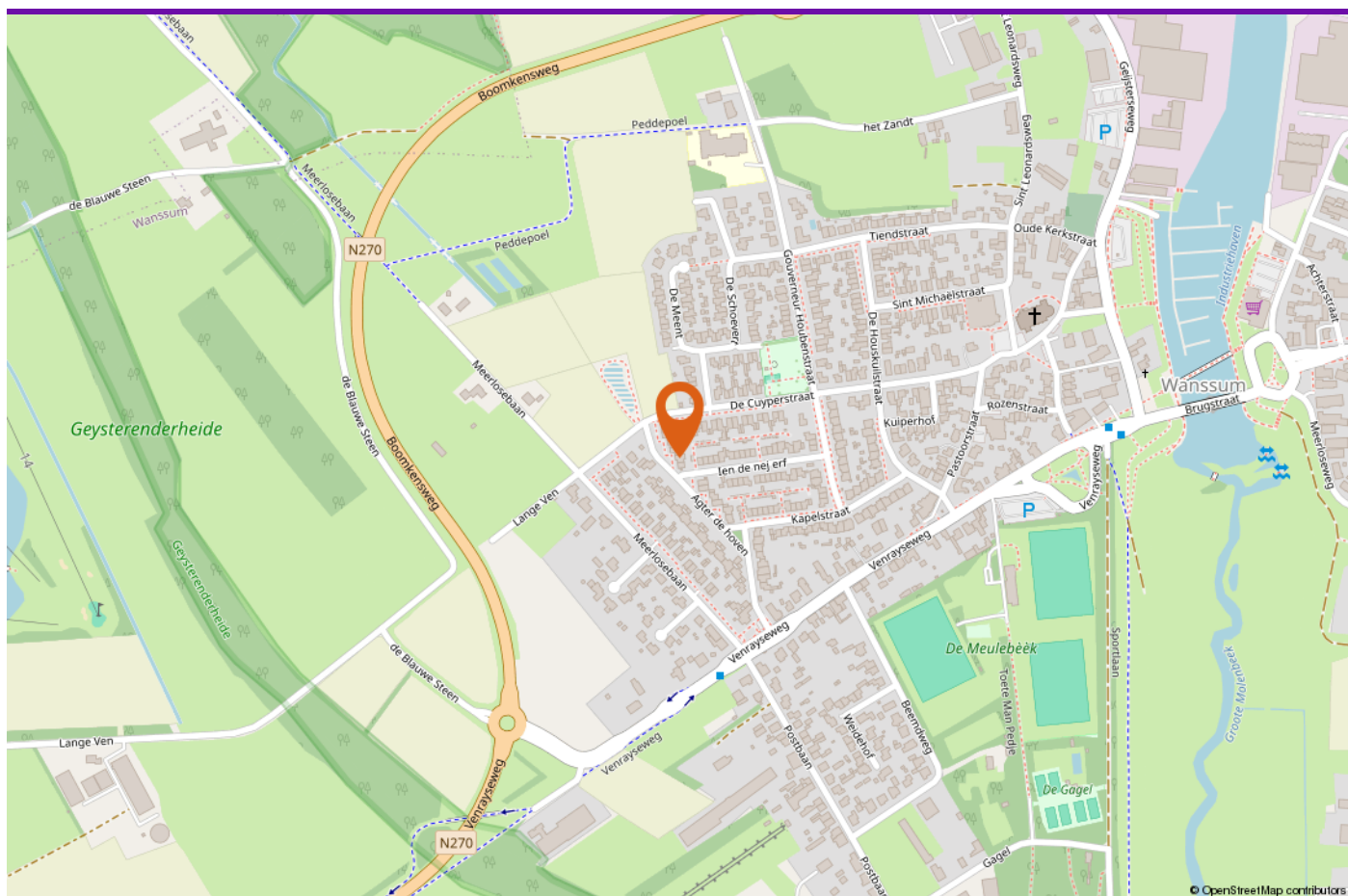
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden.
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- overgordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
overkapping, tuinset en gietijzerpomp		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte tijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

30

[illegible]

AANTEKENINGEN



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

