

# Wanroij

## DE ESDOORN 23



**Makelaardij Nooijen**

TEL. 0485-572222

[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)

[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)





## KENMERKEN



BOUWJAAR  
2022



WOONOPPERVLAKTE  
125 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
-



INHOUD  
441 M<sup>3</sup>



PERCEELOPPERVLAKTE  
139 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

Deze moderne en instapklare tussenwoning uit 2023 biedt comfort, duurzaamheid en een eigentijdse uitstraling. Met een sfeervolle royale woonkamer, open keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, vier ruime slaapkamers, vloerverwarming op alle verdiepingen is dit het perfecte thuis voor wie comfortabel en energiezuinig wil wonen. De fraai aangelegde tuin met vrijstaande houten berging beschikt over een eigen achterom. Een heerlijke plek waar licht, ruimte en luxe samenkomen.

### WANROIJ & OMGEVING

Wanroij is een dorp gelegen in het Land van Cuijk en ligt tussen de dorpen Sint Anthonis en Mill. Wanroij beschikt over de dagelijkse voorzieningen, speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden welke op loopafstand zijn gelegen. Op 5 autominuten ligt het gezellige centrum van Mill met leuke winkels en horecagelegenheden. Door de aanwezigheid van goede verbindingswegen zijn de snelwegen A73, A77 en A50 snel te bereiken.

### ALGEMEEN

- De keuken (2023) is voorzien van: inductiekookplaat, geïntegreerde afzuiging, combi-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie.
- De woning beschikt over alle verdiepingen over vloerverwarming en-/ verkoeling en zijn per verdieping afsluitbaar.
- De woning is voorzien van een WTW-systeem en aardwarmtepomp.
- Energielabel A+++
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS  
4



EXTERNE BERGRUIMTE  
5 m<sup>2</sup>





## BEGANE GROND

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De hal biedt toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. De royale living is licht en sfeervol dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. De visgraat pvc-vloer met vloerverwarming loopt naadloos door over de gehele begane grond en zorgt voor een warme, luxe uitstraling. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken, uitgevoerd in strak zwart met een licht werkblad. De keuken is uitgerust met moderne inbouwapparatuur.

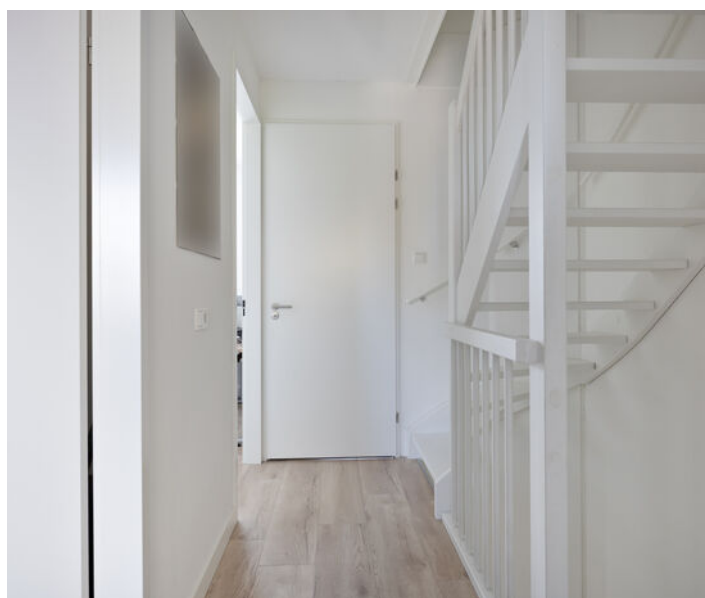






## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed ingedeelde slaapkamers, die stuk voor stuk comfortabel en licht zijn. Ook op deze verdieping beschikt over vloerverwarming.



## EERSTE VERDIEPING

De moderne badkamer is uitgevoerd in stijlvolle grijs tinten en voorzien van een inloopdouche met zwart stalen frame, een wastafelmeubel en een toilet.



## TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt een vierde ruime slaapkamer met veel lichtinval en een prettige sfeer. Daarnaast is hier ruimte voor extra bergruimte en bevinden zich de technische installaties van de warmtepomp en ventilatie.

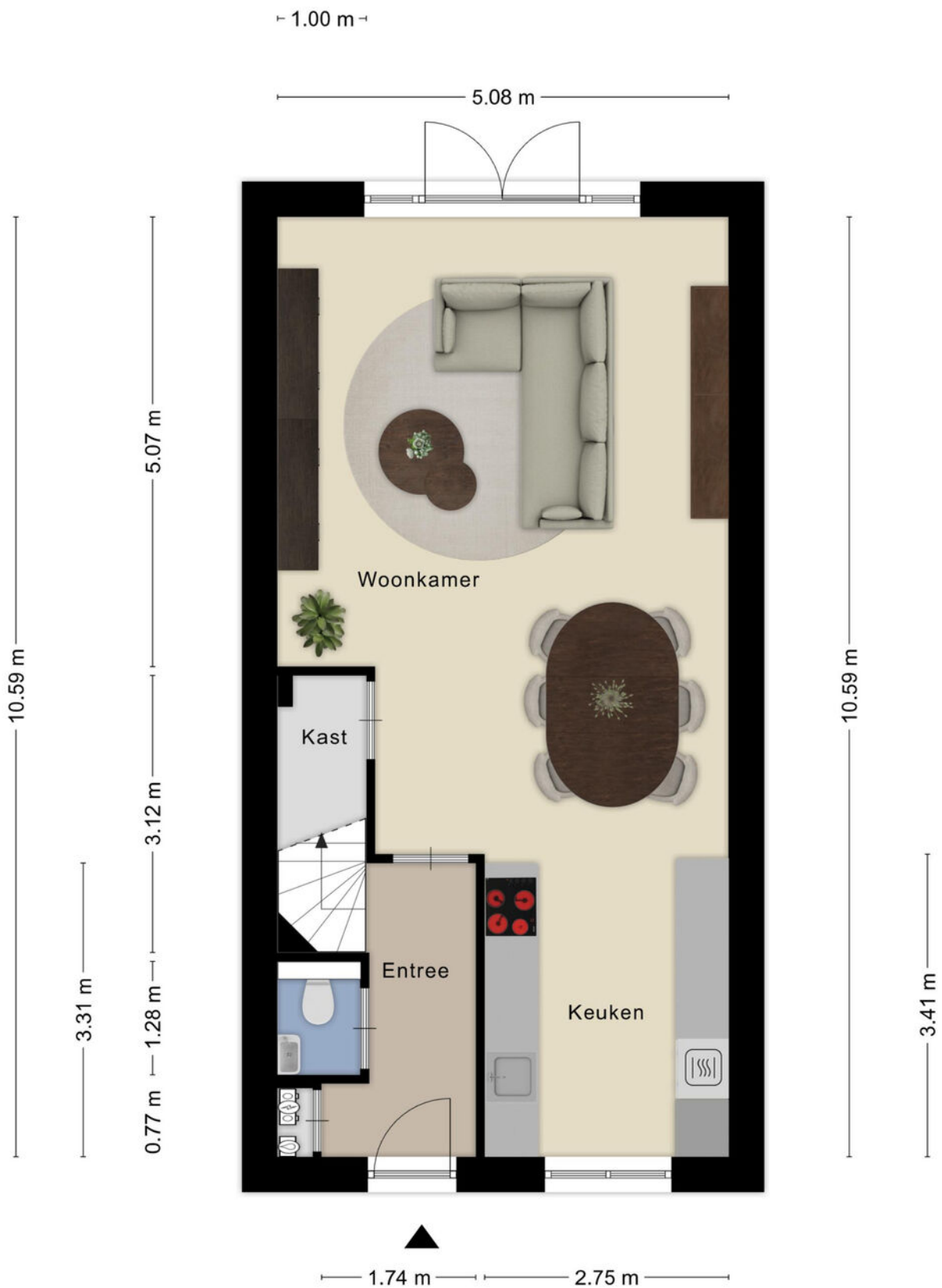


## TUIN

De onderhoudsvriendelijk voortuin is voorzien van sierkiezels en een verhoogde plantenborder. De zonnige achtertuin is verzorgd aangelegd met een royaal terras achter de woning. Het gazon en de groene borders met gevarieerde beplanting geven de tuin een natuurlijke en sfeervolle uitstraling. Achterin bevindt zich een praktische vrijstaande houten berging, perfect voor het opbergen van fietsen, tuinkussens en gereedschap. Via de handige achterom is de tuin bovendien eenvoudig bereikbaar.



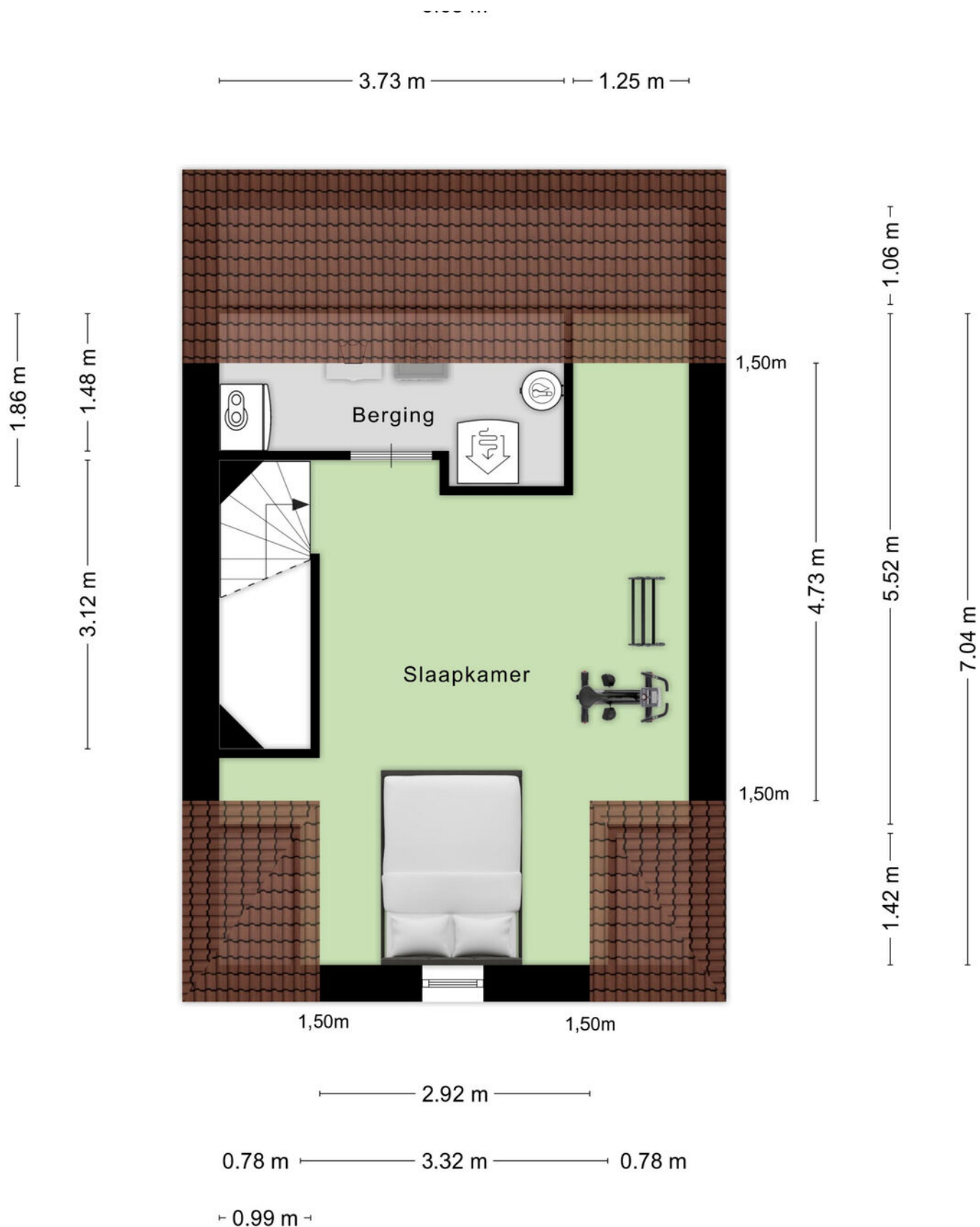
# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING

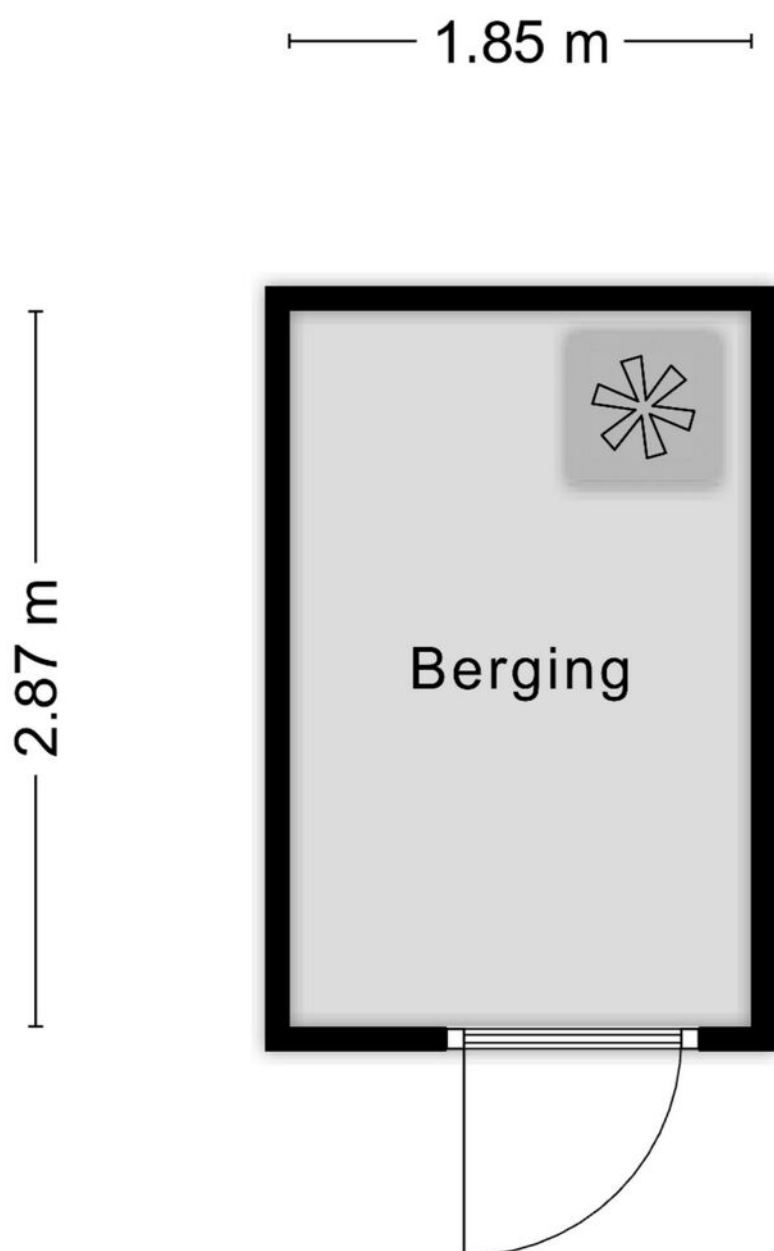


# TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

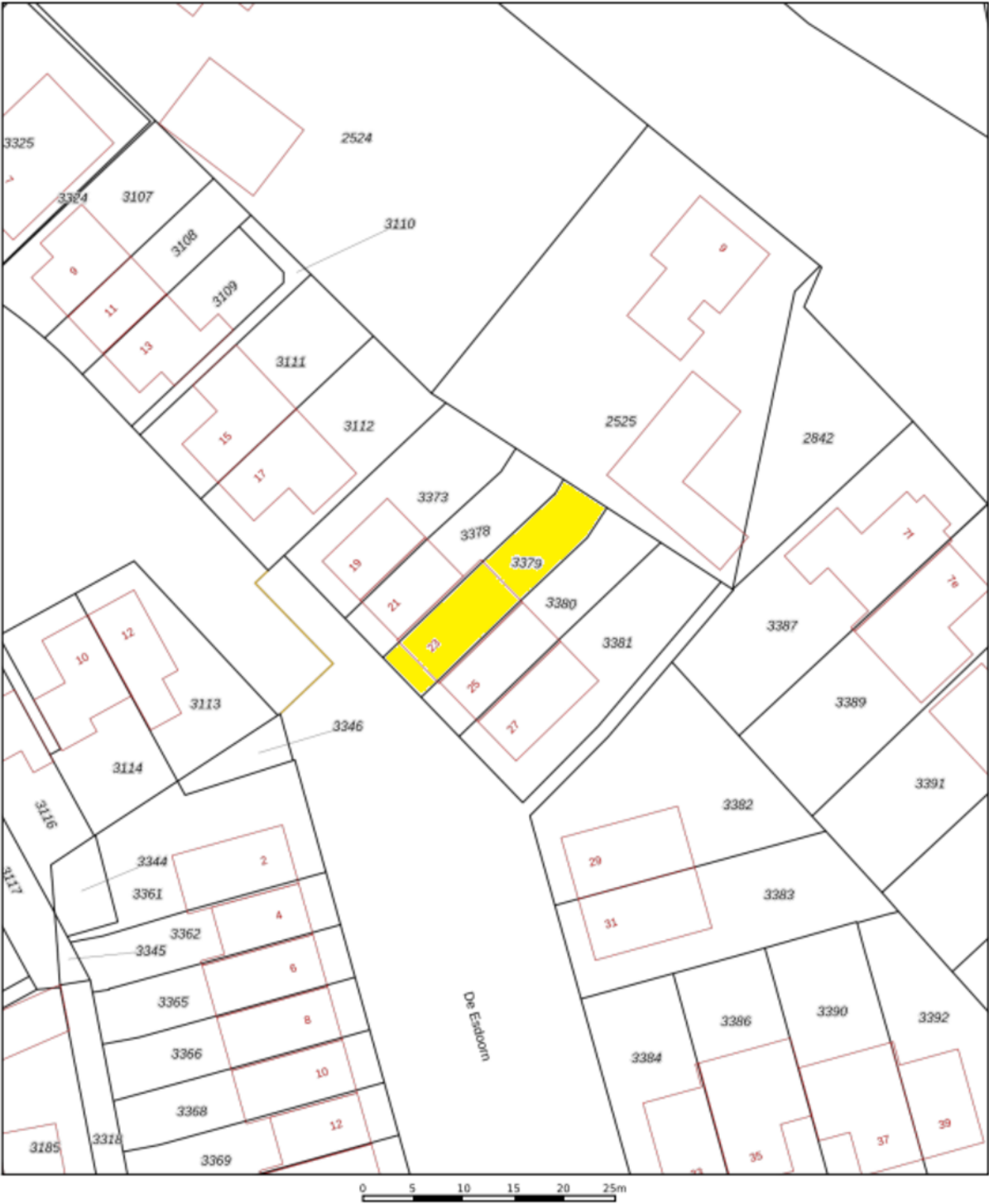


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wanroij

Sectie A

Perceel 3379

kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 30 juli 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.

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                               |               |          | x            |
| Losse (hang)lampen                                                 |               |          | x            |
| Inbouwkast boven                                                   |               |          | x            |
| Gordijnrails                                                       |               |          | x            |
| Vitrages                                                           |               |          | x            |
| Jaloezieen                                                         |               |          | x            |
| Duette                                                             |               |          | x            |
| Laminaat                                                           | x             |          |              |
| PVC vloer                                                          | x             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | x             |          |              |
| Kookplaat                                                          | x             |          |              |
| Afzuigkap                                                          | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron                                          | x             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                                               | x             |          |              |
| Vaatwasser                                                         | x             |          |              |
| Koffiezetapparaat                                                  |               | x        |              |
| Koel-vriescombinatie berging                                       |               | x        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet                                                             | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                                                    | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                                              | x             |          |              |
| Fontein                                                            | x             |          |              |
| handdoek haakje                                                    | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                                             | x             |          |              |
| Wastafel                                                           | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                                                     | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                                                    | x             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder                                           | x             |          |              |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                     | x             |          |              |
| Spiegel badkamer                                                   |               |          | x            |
| Badkamer Handdoek Rek                                              | x             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Brievenbus                                 | x             |          |              |
| (Voordeur)bel                              |               | x        |              |
| Rookmelders                                | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                          | x             |          |              |
| Boiler                                     | x             |          |              |
| WTW Unit                                   | x             |          |              |
| Bodemwarmtepomp                            | x             |          |              |
| Zonwering buiten                           |               | x        |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting    | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>                                |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                      | x             |          |              |
| Beplanting                                 | x             |          |              |
| Vijgenboom                                 |               | x        |              |
| Buitenverlichting                          | x             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | x             |          |              |
| Lichtslang Buiten                          |               | x        |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | x             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | x             |          |              |
| (Sier)hek                                  | x             |          |              |

# BELANGRIJKE VERKOOPINFORMATIE

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen aankoopmakelaar).

In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen:

"Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Bouwkundige risico's

Wanneer de woning gebouwd is voor 1993, dan kan het zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Wilt u het asbest verwijderen, moet u rekening houden met speciale verwijderingsmaatregelen op grond van de geldende milieuregelingen. Deze speciale verwijderingsmaatregelen kunnen extra kosten met zich mee brengen. Koper verklaart bekend te zijn met dit risico en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Overdrachtsbelasting groter perceel

Bij een eigendomsoverdracht van woningen bedraagt de overdrachtsbelasting normaliter 2%. Wanneer het verkochte pand deels een woning en deels een bedrijfsgebouw betreft, of wanneer een gedeelte van het verkochte weiland/akkerland betreft, dan bedraagt de overdrachtsbelasting over dit gedeelte niet 2% maar mogelijk 10,4%. Dit is maatwerk. Verkopend makelaar adviseert koper om van te voren nader onderzoek hiernaar te verrichten. Bij eventuele onderhandelingen en/of een koopovereenkomst verklaart koper hiervan op de hoogte te zijn en vrijwaart koper verkoper, indien de heffing van de overdrachtsbelasting hoger is dan 2%.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

# Heeft u interesse in **De Esdoorn 23?**

Neem contact op met ons kantoor!



## **Makelaardij Nooijen**

de Raetsingel 2 c  
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222  
[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)  
[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)

Scan deze code voor  
een online impressie  
van de woning

