



TIENDSTRAAT WANSSUM

Vraagprijs € 349.500 k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1968

Perceeloppervlakte
215 m²

Woonoppervlakte
134 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
39 m²

Externe bergruimte
16 m²

Inhoud
450 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning ligt in een kindvriendelijke woonomgeving, met speeltuin en basisschool letterlijk om de hoek. Winkels, dagelijkse voorzieningen en de snelle aansluiting op de A73 liggen binnen handbereik, waardoor de ligging zowel rustig als enorm praktisch is.

Binnen biedt de woning volop leefruimte, met een lichte woonkamer, een woonkeuken, complete badkamer en in totaal vijf slaapkamers(!). De eerste en tweede verdieping maken dit huis ideaal voor gezinnen, werken vanuit huis of het creëren van hobby- en logeerplekken.

Buiten vind je een onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidoosten met een fijne terrasoverkapping aan de woning, een schuur en een multifunctionele carport die ook dienst kan doen als klusruimte of hobbyplek. De oprit biedt plaats voor één tot twee auto's en de vrije achterom maakt het thuiskomen met fiets of spullen extra gemakkelijk.

Kortom, een comfortabel en praktisch familiehuis met veel ruimte, een fijne sfeer en volop mogelijkheden, op een plek waar alles binnen handbereik is.





Via het voetpad door de voortuin bereik je de voordeur aan de voorzijde van de woning. Je kunt echter ook gemakkelijk via de oprit, die vanaf de straat tot aan de afgesloten carport loopt, langs de achterzijde naar binnen.

Bij binnenkomst in de hal merk je direct dat alles klopt. De pvc vloer die doorloopt over de gehele begane grond, de stompe deuren met klassieke belijning en de grote raampartijen die overal voor licht zorgen. In de hal vind je de meterkast, het toilet, een ruime garderobehoek en de trapopgang die netjes is afgesloten achter een deur. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer aan de rechterzijde en de keuken aan de achterzijde. In de loop der jaren is deze keuken vergroot, waardoor er een gezellige woonkeuken is ontstaan waar iedereen graag samenkomt.

De woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van het huis en voelt ruim en ontspannen aan. Dankzij de ramen aan de voor-, zij- en achterkant valt het licht op elk moment van de dag prettig naar binnen. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken, wat zowel comfort als privacy geeft. Vanuit het zijraam kijk je uit op de carport, ideaal om te zien wie er gezellig via de achterom binnenkomt. De ruimte leent zich perfect voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek, zonder dat het ooit krap voelt.

De keuken is gericht op de tuin en heeft een grote pui met een loopdeur naar de overkapping buiten, waardoor de keuken als het ware wordt verlengd richting de tuin. De opstelling is recht en overzichtelijk, waardoor er genoeg plek overblijft voor een eethoek waar je al snel samen de dag begint of afsluit. Het contact tijdens het koken gaat vanzelf, precies zoals je het in een woonkeuken wilt.

De keuken is volledig ingericht met moderne apparatuur, waaronder een Quooker, combimagnetron, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en een vaatwasser. Daarnaast is er een handige trapkast die perfect is voor voorraad, apparaten of gewoon alle spullen die je graag uit het zicht bewaart.













De afsluitbare trap in de hal brengt je naar de eerste verdieping, waar een verrassend ruime overloop het centrale punt vormt. Hier bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, allemaal voorzien van een laminaatvloer en ramen met handmatig bedienbare rolluiken. Twee van deze kamers beschikken bovendien over praktische, vaste kasten die voor extra opbergruimte zorgen. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, een douchehoek, een wastafel en een wandcloset. Een designradiator zorgt niet alleen voor warme handdoeken, maar ook voor een aangenaam klimaat. Dankzij de combinatie van mechanische ventilatie en een hoog geplaatst raam blijft de ruimte altijd fris en licht.

Via de vaste trap op de overloop bereik je de tweede verdieping. Deze etage is slim ingedeeld, te beginnen met een overloop waar je de cv-ketel, de omvormer van de zonnepanelen en de witgoed aansluitingen vindt. Vanuit hier kom je in een praktische tussenruimte met aan weerszijden extra opbergruimte onder de schuine delen. Vervolgens bereik je via een harmonicadeur de vijfde slaapkamer: een royale kamer met laminaatvloer, dakraam en opbergruimte in de knieschotten. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden, van extra slaapkamer voor een groter gezin tot ideale hobbykamer, werkkamer of logeerplek.



SLAAPKAMER 1+2



SLAAPKAMER 3



SLAAPKAMER 4





2E VERDIEPING / SLAAPKAMER 5





TUIN & BERGING

Dan de achtertuin. Deze is onderhoudsvriendelijk aangelegd en ligt gunstig op het zuidoosten. Je hebt hier al vroeg op de dag zon, en onder de terrasoverkapping kun je ook met minder goed weer heerlijk buiten zitten. De tuin is ingericht met een plantenborder, kunstgazon en nette bestrating. Vanuit de tuin heb je toegang tot de schuur, ideaal voor gereedschap en tuinmeubelen. Vanuit de overkapping loop je door naar de afgesloten carport langs het huis, een plek die in het verleden regelmatig werd gebruikt als klusruimte. Via een schuifdeur kom je in de voorste schuur met krachtstroom en licht via een lichtkoepel, wat deze ruimte multifunctioneel maakt.

Aan de voorzijde van de woning ligt een verzorgde voortuin met een voetpad dat je naar de voordeur leidt. De diverse kleurige beplanting zorgt voor een uitnodigende en levendige uitstraling, waardoor je elke dag prettig thuiskomt.

Voor de carport ligt een ruime oprit waar één of twee auto's kunnen staan, waardoor parkeren nooit een probleem is. De oprit leidt naar de afsluitbare carport, die tevens dient als praktische route om eenvoudig achterom binnen te komen.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1968.
Vloeren	betonvloeren en een houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in 2015.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd met glaswol. Platte daken in 2016.
Kozijnen	kunststof kozijnen met uitzondering van de houten voordeur en dakraam.
Overige voorzieningen	woonkamer heeft aan de zij- en achtergevel elektrische rolluiken, voorzijde van de woonkamer en de slaapkamers zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas (HR).
Energiebesparende maatregelen	10 zonnepanelen met een capaciteit van 300 Wp per paneel, geplaatst in 2019.
Centrale verwarming	middels de Atag cv-ketel uit 2016. Begane grond is voorzien van vloerverwarming, echter is deze niet in gebruik.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, zowel voor de keuken als badkamer.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend .
Meterkast	10 groepen, fornuisgroep, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 327,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas: ca. 590 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik stroom: ca. 556 kWh per jaar.

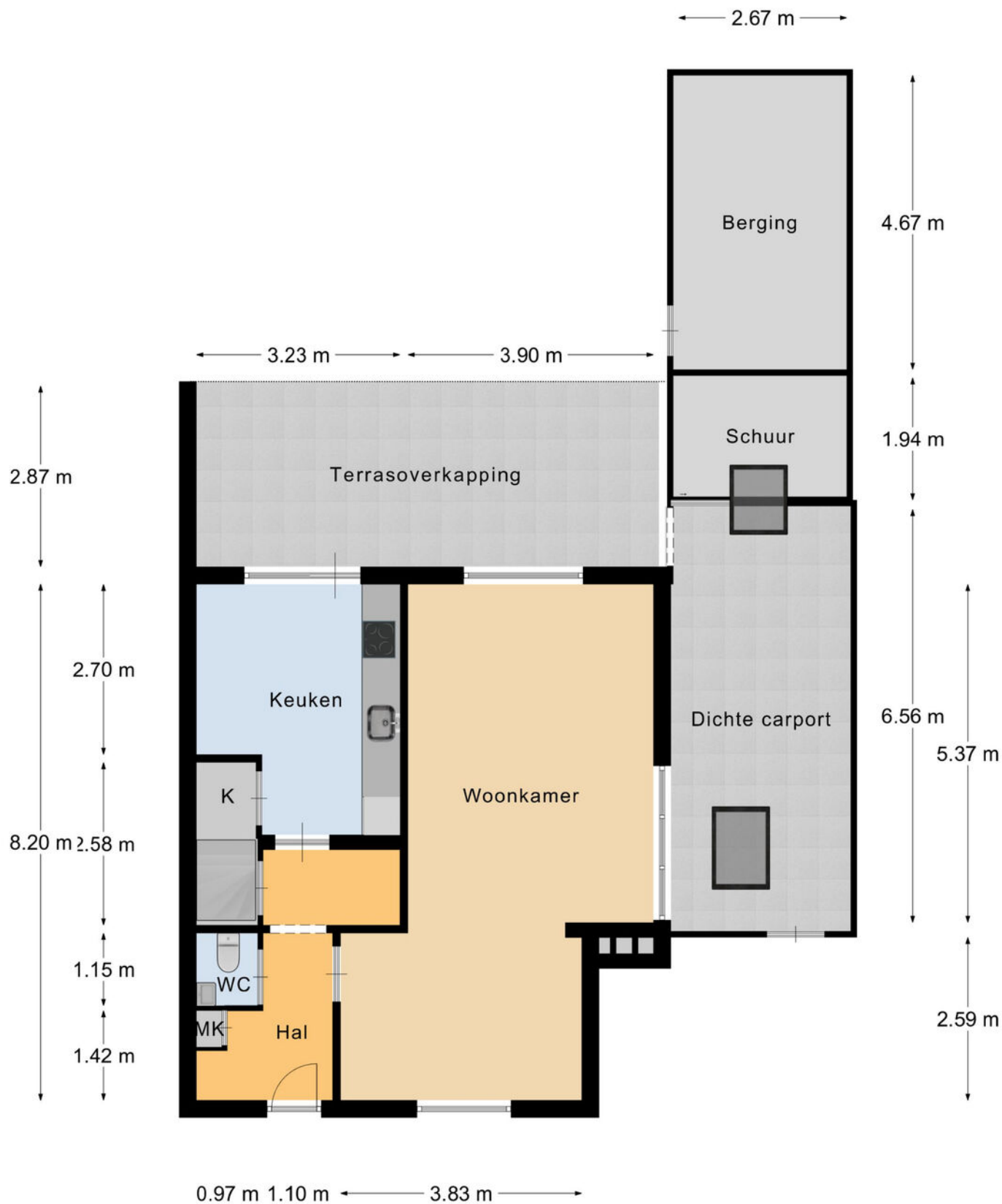
ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Wanssum
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	896
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 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.			



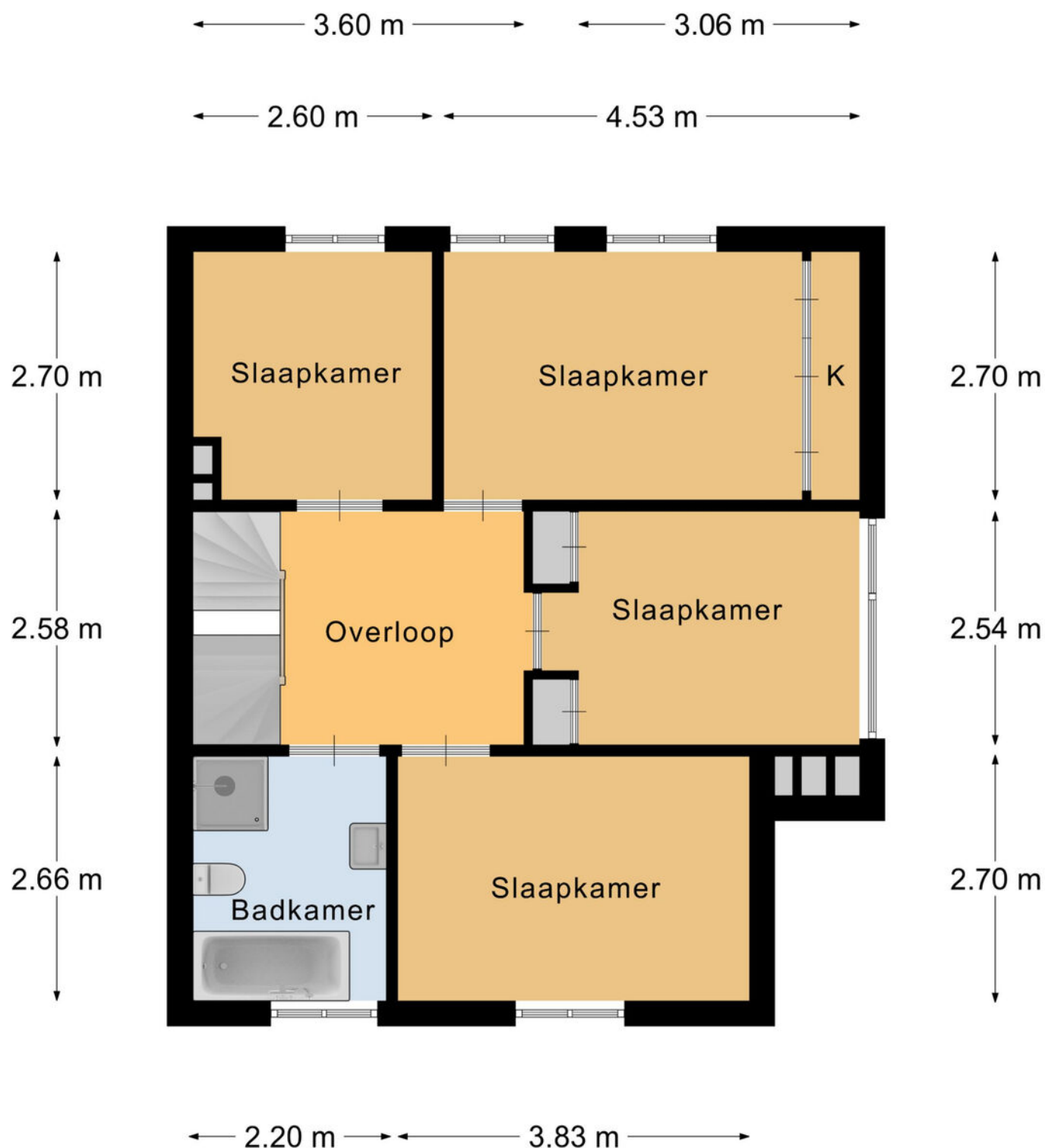
KADASTRALE KAART



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.



PLATTEGROND

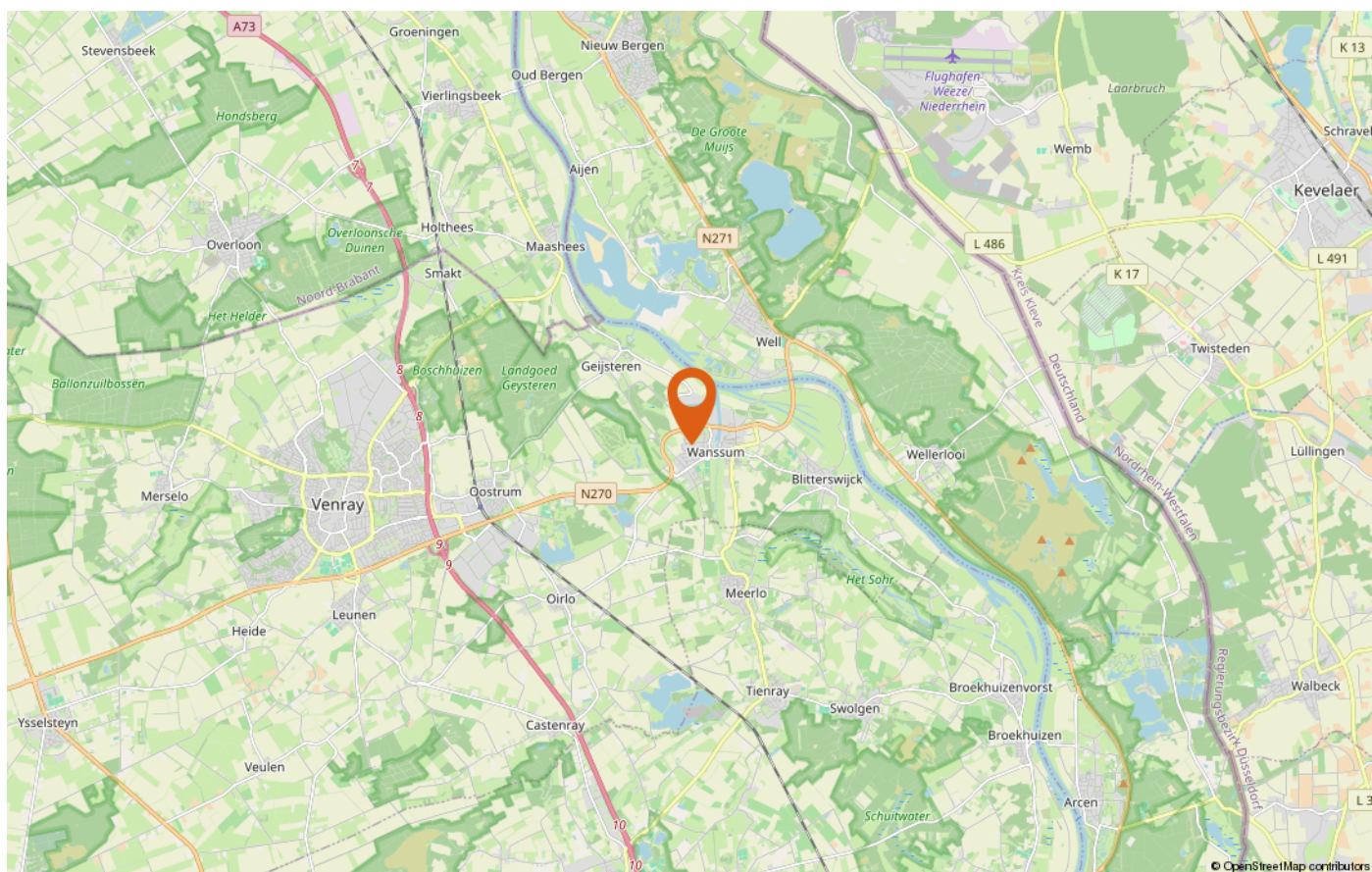
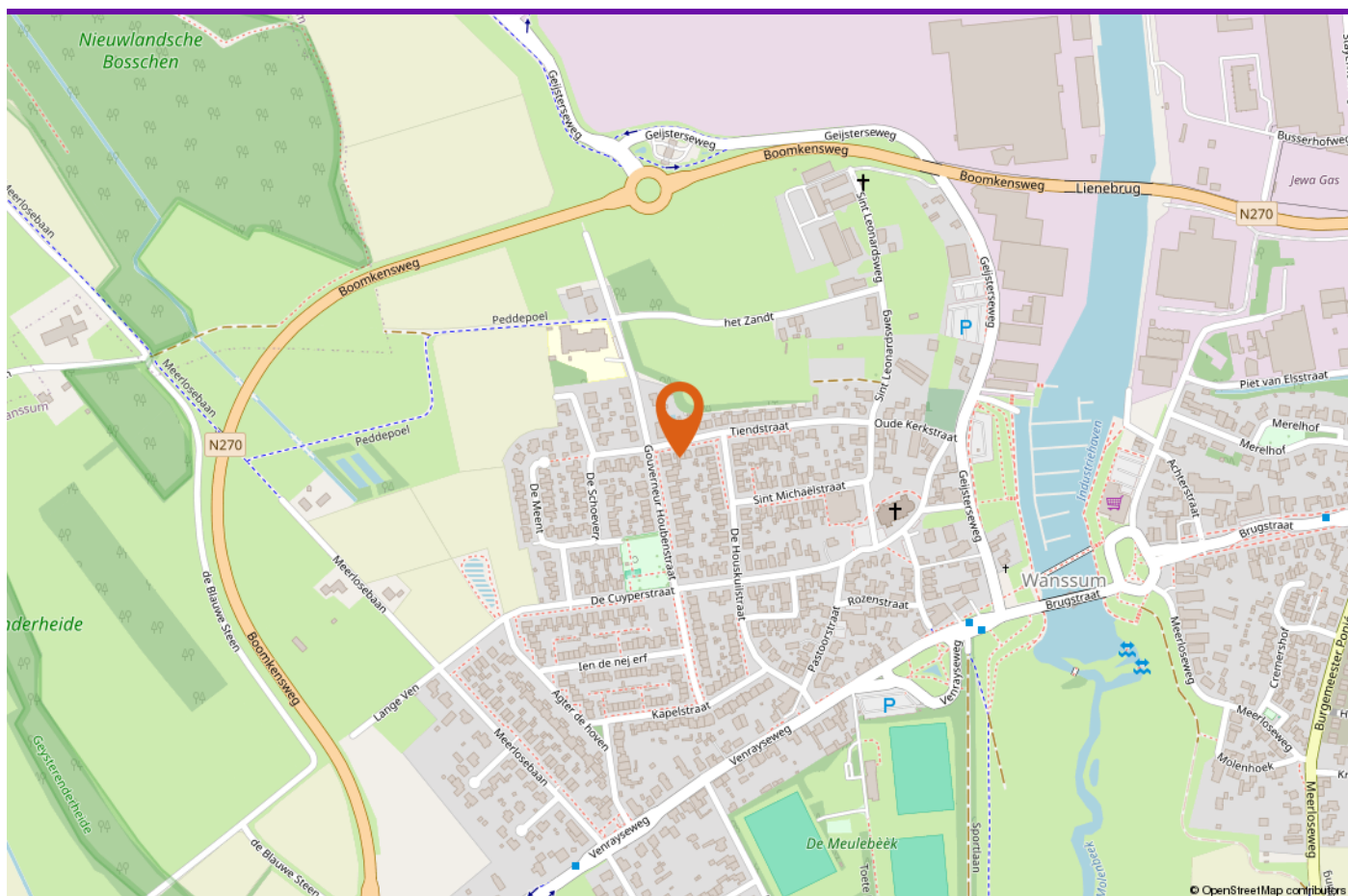
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker			X

LIJST VAN ZAKEN

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

