



POSTBAAN WANSSUM

Vraagprijs € 519.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1949

Perceeloppervlakte
750 m²

Woonoppervlakte
126 m²

Overige inpandige ruimte
13 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
55 m²

Externe bergruimte
43 m²

Inhoud
467 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Stap binnen in deze vrijstaande woning en laat je verwelkomen door de warme sfeer die deze plek uitstraalt. Met een woonoppervlakte van 126 m² biedt deze woning alle ruimte die je nodig hebt om te wonen, werken en te ontspannen. De indeling is doordacht en praktisch, met een uitgebouwde woonkamer met open haard die uitnodigt tot gezellige avonden met familie en vrienden. De moderne keuken, uitgerust met alle benodigde apparatuur, inspireert tot culinaire hoogstandjes. Een handige provisiekelder biedt veel ruimte aan voorraad. De ruime bijkeuken met toilet, wasruimte en vaste kasten is uniek gelegen achter een 'keukenkast'. Ook is nog een werk-/speelkamer gelegen op de begane grond. De drie ruime slaapkamers op de verdieping bieden flexibiliteit voor uiteenlopende woonwensen. De badkamer is van alle gemakken voorzien, met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset. Middels vlizotrap is de bergzolder toegankelijk maar met een beperkte stahoogte enkel in gebruik als bergzolder. Buiten wacht een zonnige tuin op het oosten omgeven door groen en rust. Het perceel van 750 vierkante meter biedt voldoende ruimte voor kinderen om te spelen of voor het realiseren van je eigen groene oase. En laten we de royale, vrijstaande garage met bergzolder niet vergeten. Een plek die niet alleen praktisch is, maar ook eindeloze mogelijkheden biedt voor hobby's, opslag of zelfs een compleet eigen werkruimte.





Halverwege de Postbaan staat aan de linkerkant deze traditioneel gebouwde vrijstaande woning. De auto kan je parkeren op de ruime oprit voor de vrijstaande garage, rechts van de woning. Je betreedt de woning aan de voorzijde waar je in de hal terecht komt. Hier bevindt zich de gesloten trap naar de eerste verdieping, de meterkast en de garderobe. Links van de hal vind je een werkkamer en rechts vind je de woonkamer achter de klassieke paneeldeur.

De woonkamer biedt genoeg plek voor zowel een gezellige zithoek aan de voorzijde als een ruime eethoek in de aanbouw aan de achterzijde. Met diverse raampartijen, lichte wanden en plafonds voorzien van inbouwspots en een sfeervolle parketvloer straalt het een warme, huiselijk sfeer uit. De aanbouw heeft een mooie zichtlijn naar de tuin. Open hier de schuifpui en het terras is een verlengstuk van de woning. De open haard zorgt eveneens voor warmte en sfeer. Visueel, maar in koudere periodes is het een behaaglijke warmtebron. Hier kan je genieten van lange avonden met vrienden en familie, terwijl de schuifpui naar de terrasoverkapping in de tuin zorgt voor een heerlijke verbinding met buiten.

Stap vanuit de woonkamer de keuken binnen en laat je verrassen door de perfecte mix van stijl, comfort en functionaliteit. Meteen valt de strakke, minimalistische uitstraling op. Wat deze keuken echt bijzonder maakt, is hoe alles tot in de kleinste details doordacht is. Zelfs de deur naar de bijkeuken is naadloos geïntegreerd in de kastenwand, wat zorgt voor een harmonieus geheel. Koken doe je op de inductiekookplaat afzuigkap. De plafondhoge kastenwand herbergt daarnaast een combimagnetron, een stoomoven, vaatwasser op hoogte en een koffiezetapparaat. Het strakke, composiet werkblad biedt volop ruimte om te koken en te bakken, terwijl de ruime lades en kasten voldoende opbergmogelijkheden bieden. Aangrenzend bevindt zich de ruime, praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen, inbouwkasten, toiletruimte en een deur naar buiten.

Altijd al gedroomd voor een eigen plek voor de kinderen of een eigen kantoor t.b.v. thuiswerk of beroep aan huis? Aan de linkerkant van de hal bevindt zich een multifunctionele ruimte welke momenteel in gebruik is als werkkamer. Met een vaste, plafondhoge kastenwand, raampartijen en de inbouwspots is deze ruimte multifunctioneel inzetbaar.















VERDIEPING

Terug in de hal nemen we de trap naar de eerste verdieping. Hier zijn 3 slaapkamers en een badkamer toegankelijk vanuit een ruime overloop. Typisch voor het bouwjaar zijn de praktische twee bergkasten. De slaapkamers liggen deels onder de schuine kap maar door het lichte kleurgebruik en raampartijen ervaar je dit als juist als speels en ruimtelijk. Typisch voor het gebruik van de schuine wanden is de extra gecreëerde en riante bergruimte in de ouderslaapkamer.

De badkamer is ruim opgezet en van alle gemakken voorzien. Begin de dag fris onder douche of kies voor een rustmoment in het uitnodigende ligbad. Breed wasmeubel en een wanscloset maken de inrichting compleet. Deze badkamer is volledig betegeld, en in het stucwerk plafond zijn inbouwspots verwerkt. Sfeervolle, natuurlijke kleurstellingen wat samen met het natuurlijke daglicht wat door het dakkapel naar binnenkomt zorgt voor ruimtelijkheid.

Een vlizotrap brengt je vanaf de overloop naar de bergzolder, vanwege de beperkte stahoogte is deze ruimte ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen.











TUIN & GARAGE

De ruime en privacy volle achtertuin biedt verschillende mogelijkheden voor ontspanning en activiteiten. Of je nu graag geniet van de zon, speelt met de kinderen of tuinier ambities hebt, deze tuin biedt het allemaal. Met een ligging op het oosten geniet je al van het ochtendzonnetje. Gedurende de dag verschuift de zon naar achter in de tuin. Met een mix van gras, beplanting en bestrating, is er volop ruimte voor zowel kinderen als volwassenen om hun gang te gaan. Aan de achterzijde van de woning is een sfeervolle terrasoverkapping gerealiseerd. Hier kun je heerlijk buiten zitten en genieten van het buitenleven, ongeacht de weersomstandigheden. Daarnaast is er een houten tuinhuis achter in de tuin geplaatst, een ideale plek voor een gezellige zitruimte of extra opbergruimte. Via de vrije achterom kom je gemakkelijk de tuin in en uit. Kortom, deze tuin is een echte oase van rust en biedt zowel ruimte om te spelen als om tot rust te komen.

De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's en loopt langs de woning door tot aan de vrijstaande garage. Deze garage is meer dan alleen een ruimte om je auto te stallen. Deze garage is geïsoleerd en heeft een pannengedekt zadeldak in plaats van een plat dak wat zorgt voor net even iets meer karakter en natuurlijk veel meer ruimte! Voorzien van dubbele houten deuren aan de voorzijde (carport), elektra, verlichting, verwarming en een grondwaterpomp. De garage is in drie delen opgedeeld waar het middelste deel de verbinding is tussen twee ruimtes in de garage, aan de voor- en achterzijde, en de naastgelegen tuin. Tevens is vanuit hier middels een vlizotrap de bergzolder met sauna bereikbaar, aan opbergruimte geen gebrek. De garage is met alle voorzieningen en ruimte multifunctioneel inzetbaar en hierdoor voor diverse doeleinden geschikt. Ben jij een handige klusser en zoek je een ruime plek voor je auto's of motoren? Of droom je van een eigen praktijk aan huis? Deze garage biedt volop mogelijkheden! Voor de garage is een carport gerealiseerd waar met gemak 2 auto's naast elkaar kunnen staan.









STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1949.
Verbouwingen	carport en overkapping zijn in 2011 geplaatst.
Vloeren	betonvloeren met uitzondering van de houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, rond 2002 is het dak vernieuwd en tevens geïsoleerd aan de buitenzijde met PUR dakplaten.
Kozijnen	kunststof kozijnen met uitzondering van de houten tuindeur. In basis dubbelglas, voordeur is daarentegen voorzien van triple glas en de achterdeur nog enkel glas
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Nefit Proline cv-ketel uit 2022.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, zowel voor de badkamer als voor de keuken.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	9 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 443,13 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas: 1532 m ³ per jaar. verbruik stroom: 2267 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

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	1621	
—	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2023 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.				

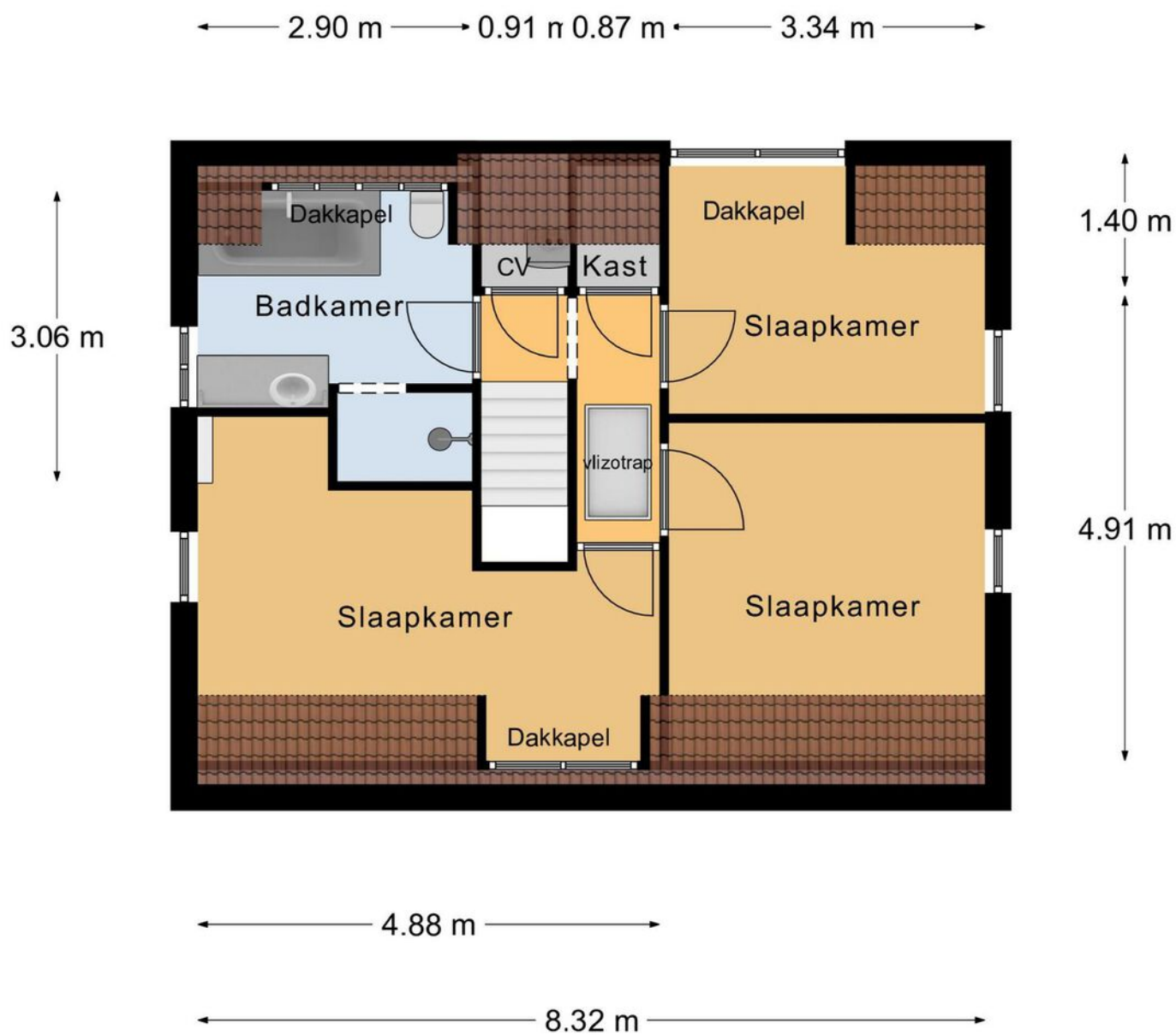
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

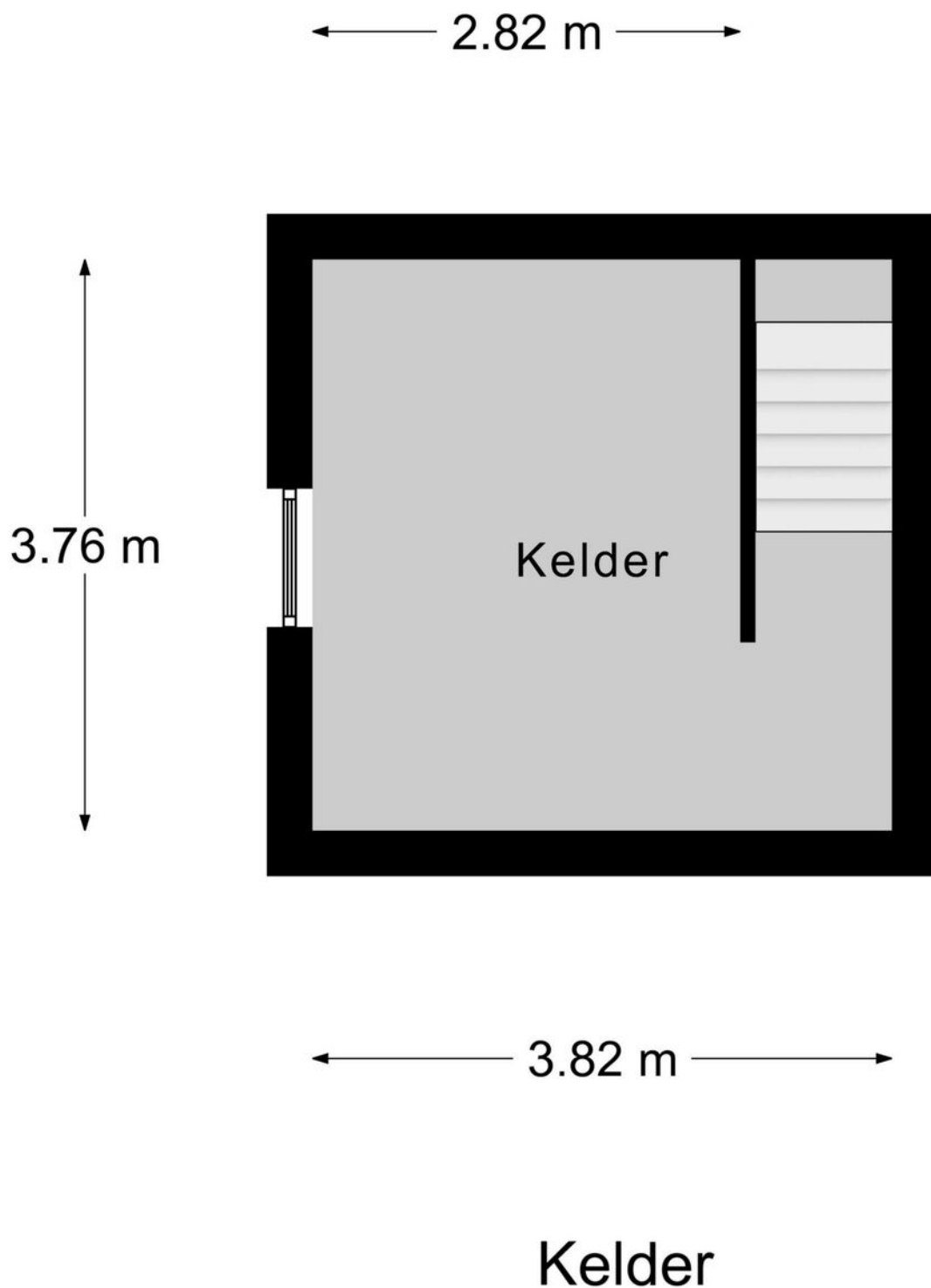
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

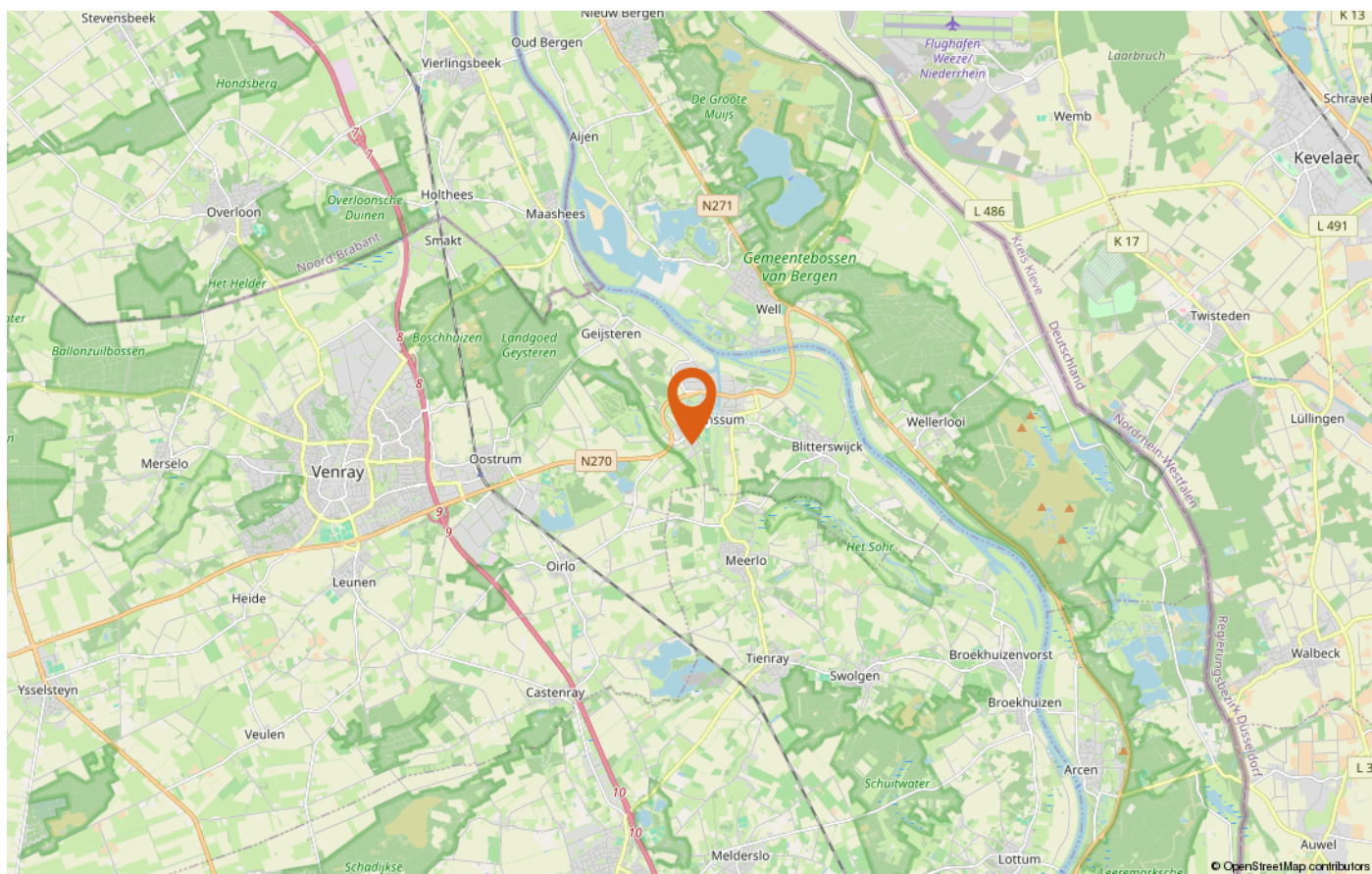
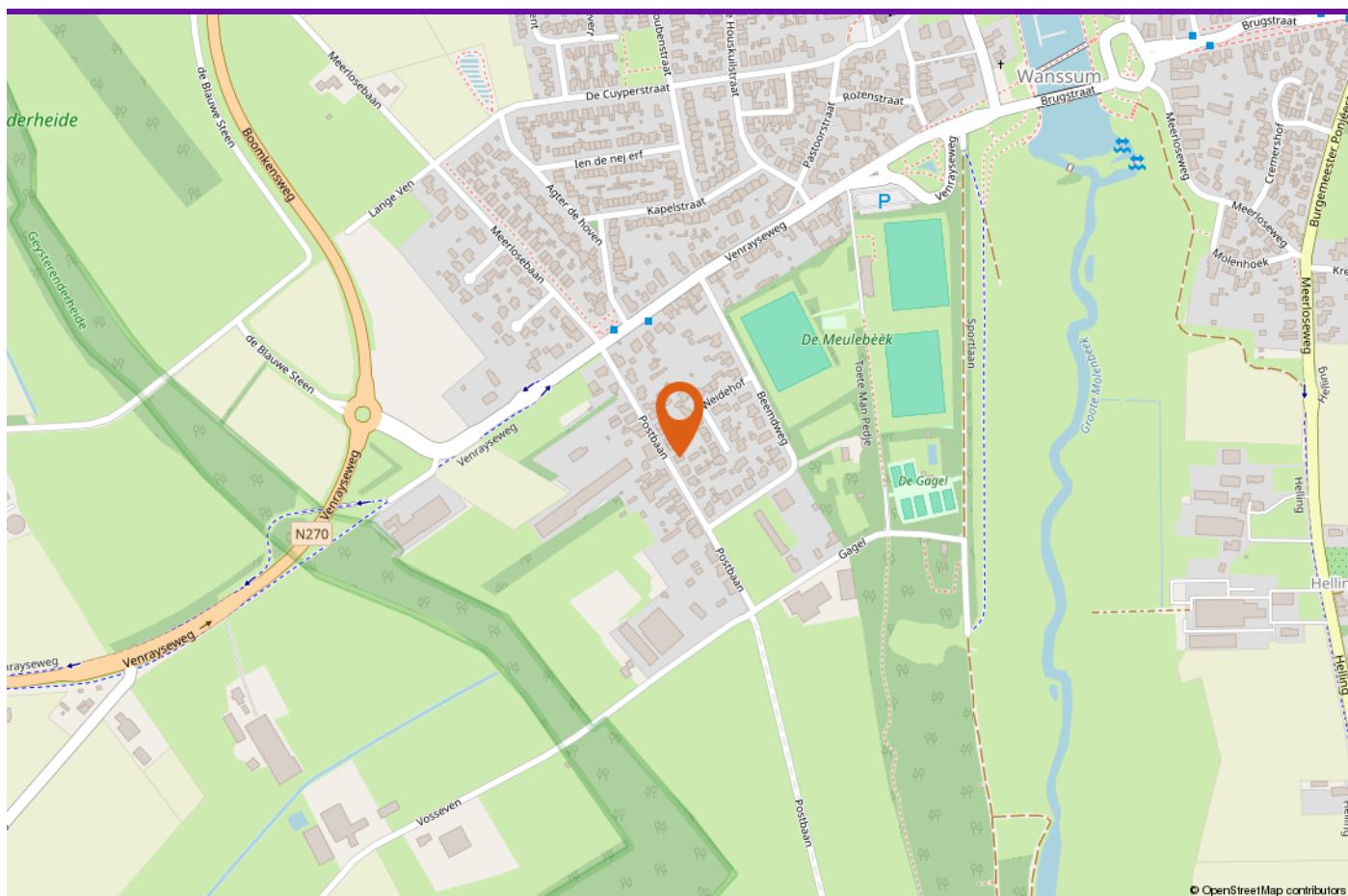
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kantoorkasten + bureau	X		
- slaapkamer kast masterbedroom	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloeren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	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

