

Wanroij **NOORD 8**



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl

MAKELAARDIJ
Nooijen



KENMERKEN



BOUWJAAR
1986



WOONOPPERVLAKTE
237 M²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
778 M³



PERCELOPPERVLAKTE
7905 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Landelijk wonen met rust en ruimte in deze ROYALE VRIJSTAANDE WONING met garage en carport, gelegen op een prachtige vrije locatie in het buitengebied van Wanroij. De woning beschikt over een riant perceel met zwembad, royale overkapping en vrij uitzicht over de landerijen. Tevens is het object geschikt voor het houden van paarden aan huis. De woning is voorzien van een royale woonkamer, een woonkeuken en twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond. Hierdoor is levensloopbestendig wonen uitstekend mogelijk. Op de eerste verdieping zijn maar liefst 6 slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig. Deze woning is uitermate geschikt voor wonen en werken aan huis, omdat de woning beschikt over een aparte eigen ingang aan de zijkant van de woning.

WANROIJ & OMGEVING

Wanroij is een dorp gelegen in het Land van Cuijk en ligt tussen de dorpen Sint Anthonis en Mill. Wanroij beschikt over 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

- Er is een aansluiting voor een laadpaal aanwezig voor elektrische auto.
- De woning is voorzien van 32 zonnepanelen (2020 & 2023).
- De meterkast is vernieuwd in 2020.
- De woning beschikt over kunststofkozijnen met dubbel glas.
- Woning is geschikt voor werken vanuit huis.
- Energielabel B.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
8



EXTERNE BERGRUIMTE
73 m²





TUIN & ZWEMBAD

Aan de achterzijde bevindt zich een royale overkapping van circa 4 x 8 meter met een prachtig zicht op de tuin en het zwembad. Het zwembad is voorzien van een afsluitbaar dek, wat zorgt voor extra veiligheid en gebruiksgemak. Het zwembad wordt duurzaam verwarmd via solar-matten op het dak van de schuur. Dankzij een pompsysteem circuleert het water, waardoor u op zonnige dagen geniet van aangenaam verwarmd zwembad. Direct achter de woning is een royaal zonneterras gerealiseerd, waar optimaal kan worden genoten van het buitenleven.







PERCEEL

Het royale perceel is netjes onderhouden en voorzien van een weide, drie paardenboxen (waarvan één momenteel in gebruik is als opslag) en een paddock (2024). Hiermee is het object uitermate geschikt voor het houden van paarden aan huis. Aan de linkerkzijde van de woning bevindt zich een oprit met een afsluitbaar hek. Vanuit hier loopt een verhard pad naar de paardenboxen en de weide, wat zorgt voor een praktische en goed toegankelijke indeling van het terrein.



BEGANE GROND

Entree via de hal met meterkast. De lichte woonkamer biedt een prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen en zorgt voor een ruimtelijk gevoel. De dichte woonkeuken is netjes uitgevoerd met een terrazzo werkblad en voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelderkast en via de schuifpui tot de overkapping.

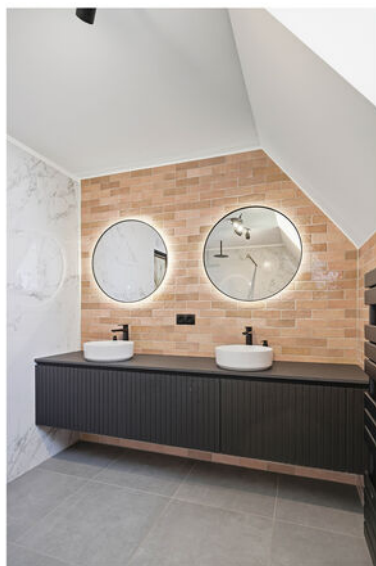
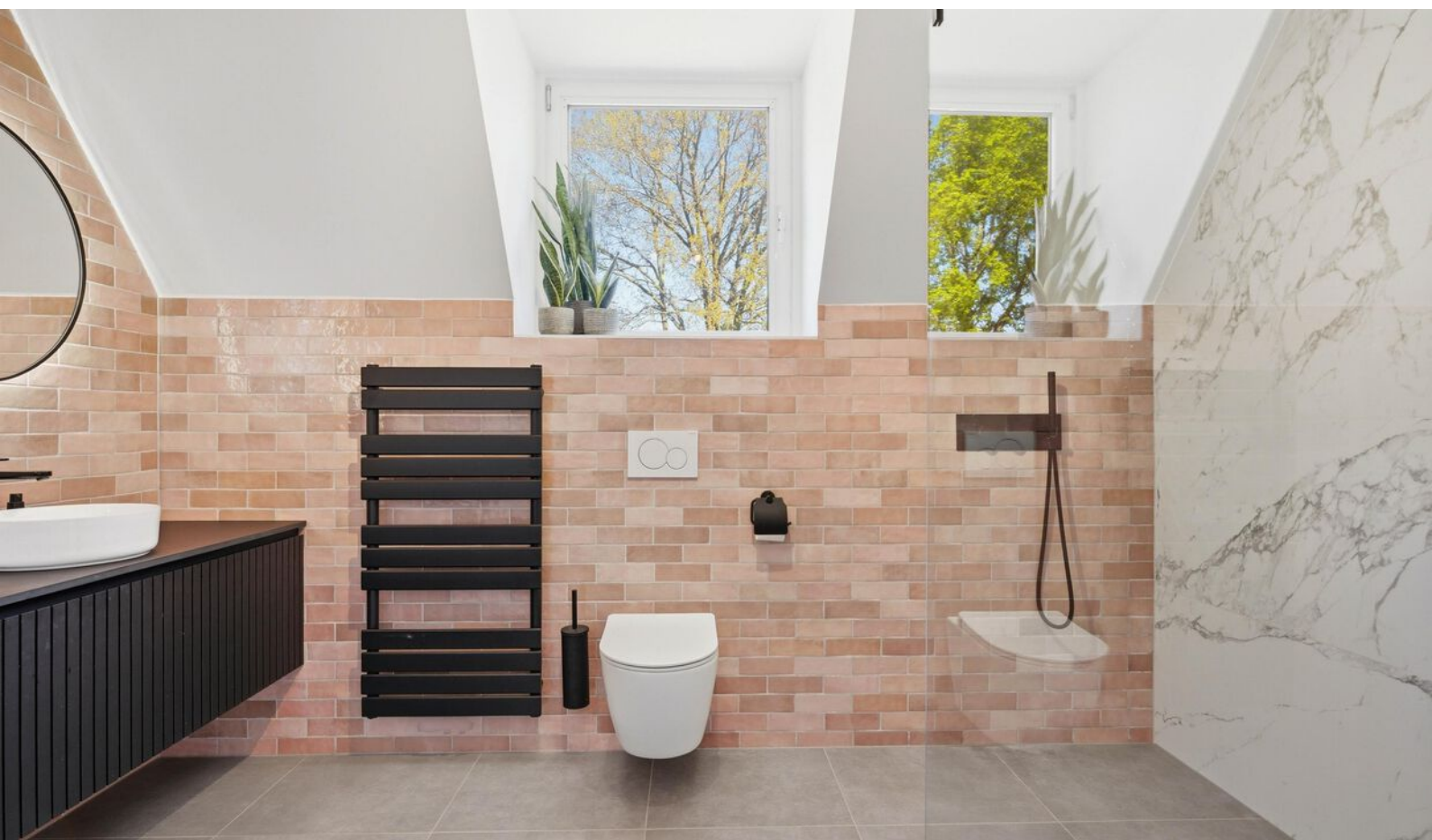






BEGANE GROND

De bijkeuken beschikt over een vaste kast, wastafel en witgoedaansluiting. Via de centrale hal zijn het toilet met fonteintje en een praktische bergkast bereikbaar. Daarnaast bevinden zich op de begane grond meerdere multifunctionele ruimtes: een kantoor/slaapkamer, twee extra werk-/slaapkamers en een badkamer met douche en wastafel.



EERSTE VERDIEPING

De ouderslaapkamer beschikt over een inloopkast. De moderne eigentijdse badkamer is vernieuwd in 2024 en compleet uitgevoerd met een inloop regendouche, dubbele wastafels met meubel, toilet en een designradiator.







EERSTE VERDIEPING

Overloop met trapkast en toegang tot de stookruimte. De verdieping telt maar liefst 6 slaapkamers, waarvan enkele voorzien zijn van vaste kasten.



TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de royale zolderverdieping te bereiken. Dit biedt voldoende bergruimte.



GARAGE

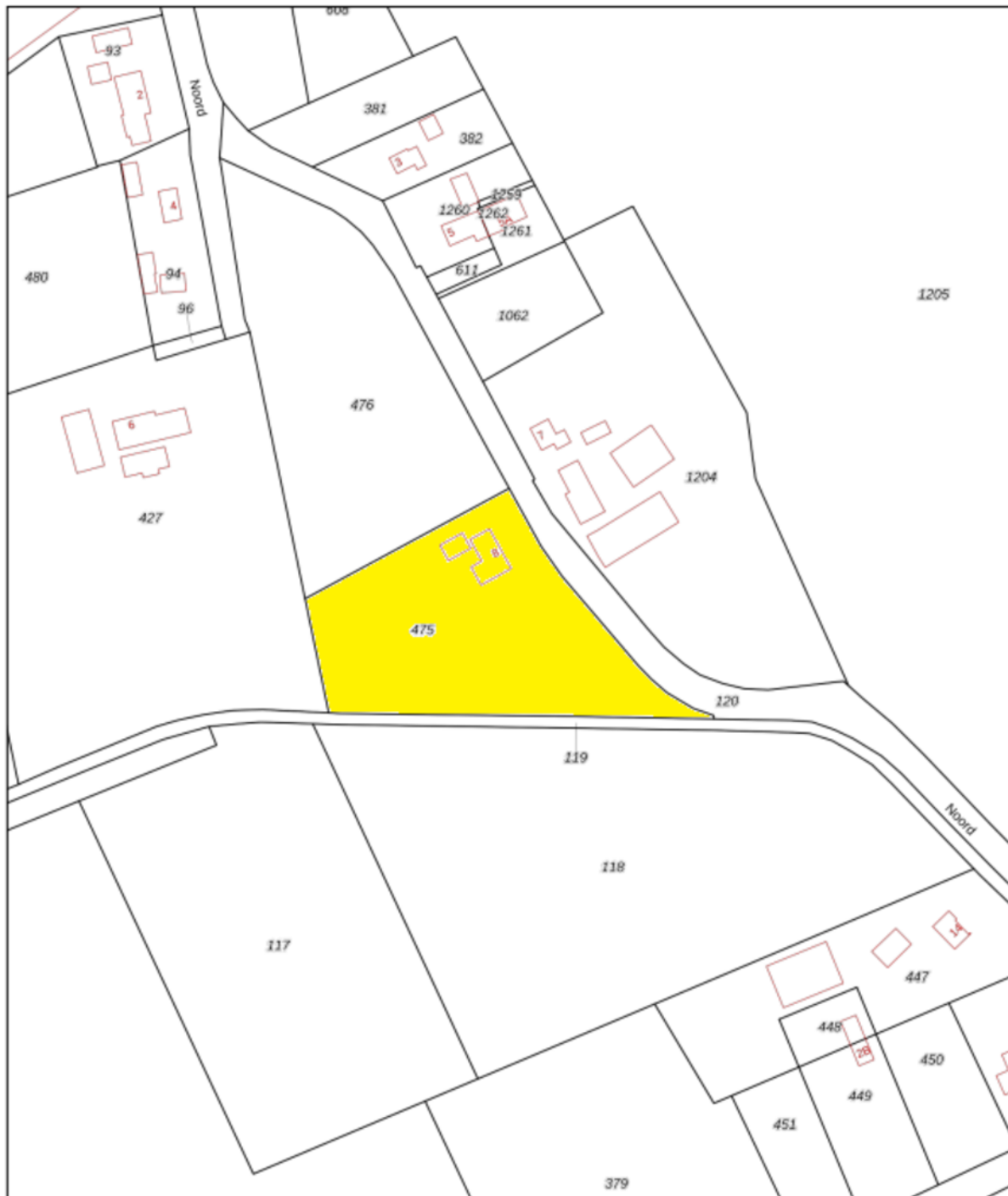
De vrijstaande royale garage is bereikbaar via een verharde oprit aan de rechterzijde van de woning en is voorzien van een carport en er is een laadpaal aanwezig (aansluiting blijft achter) De aansluiting voor de laadpaal blijft achter. De garage beschikt over een elektrische roldeur, een aparte loopdeur en een vaste trap naar de zolder van de garage.



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wanroij	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 475	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beboeiwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026
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.

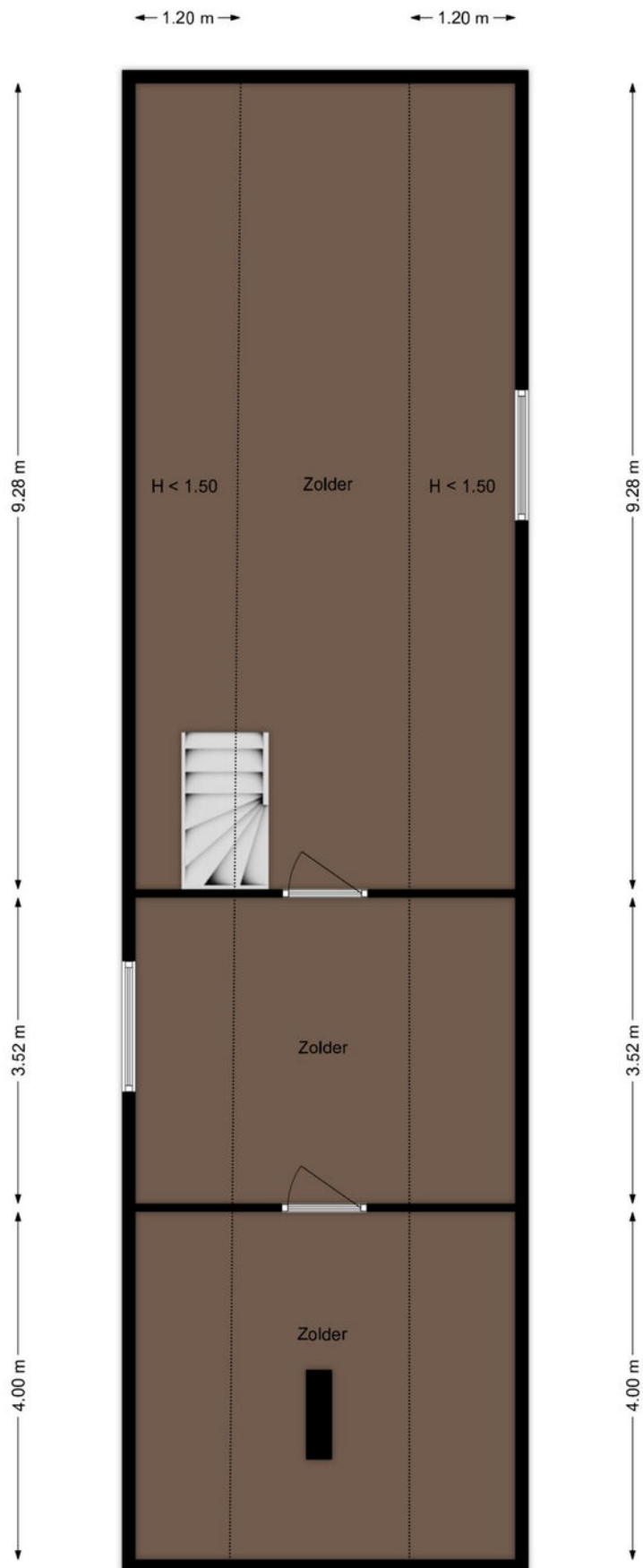
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



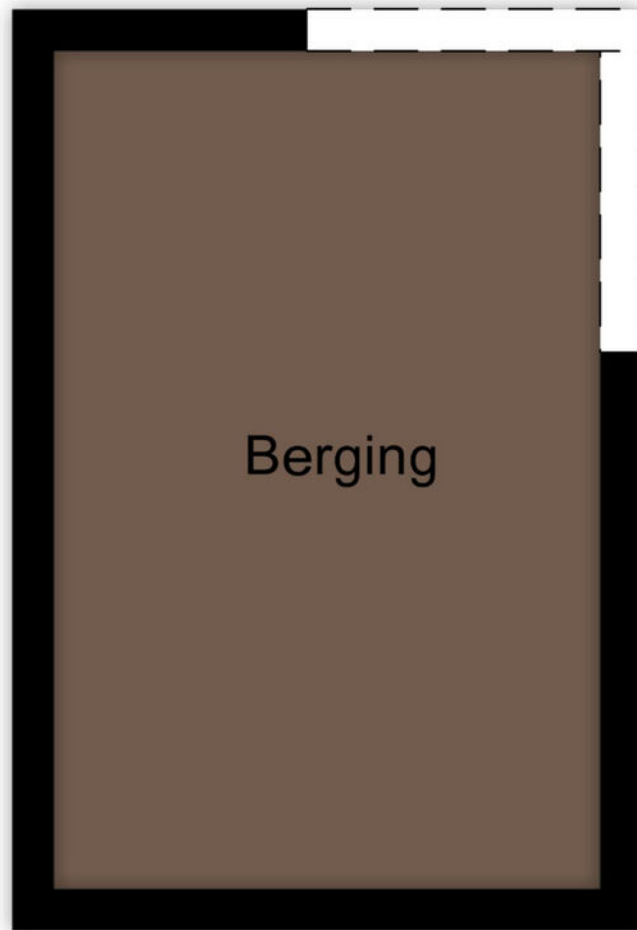
ZOLDER



PLATTEGROND

← 1.95 m →

↑ 2.99 m ↓



↑ 2.99 m ↓

← 1.95 m →

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Spiegelwanden		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven		x	
Combi-oven/combimagnetron		x	
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer Spiegels			x
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie		x	
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Geiser	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tafel onder de veranda			x
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Stallen en kippenren	x		
Stenen en zandberg	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)		x	
Schuurpaal paddock, speelhuis, schommels en kleine glijbaan		x	
Picknick tafel en trampoline	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 **Noord 8?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

Scan deze code voor
een online impressie
van de woning

