

Wanroij

DE ELZEN 9



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl

MAKELAARDIJ
Nooijen



KENMERKEN



BOUWJAAR
1989



WOONOPPERVLAKTE
91 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
330 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
225 M²



WOONLAGEN
2



OMSCHRIJVING

Op een rustige woonomgeving in Wanroij ligt deze uitstekend onderhouden en levensloopbestendige semi-bungalow met oprit, carport en fijne tuin. De woning beschikt over een slaapkamer en badkamer en-suite op de begane grond, een tweede slaapkamer op de verdieping én praktische bergruimte. Met een lichte woonkamer, moderne afwerking, airconditioning en een functionele indeling is dit een ideale woning voor zowel starters als senioren die comfortabel gelijkvloers willen wonen.

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

- De keuken is voorzien van: gasfornuis, afzuigkap, combi-oven/magnetron en een inbouwkoelkast.
- De overloop is voorzien van een airco.
- De achtertuin is voorzien van een buitenkraan en extra beregeningssysteem.
- De raamkozijnen zijn van kunststof en beschikken over HR-glas.
- In de buitenberging zit een stroompunt.
- Energielabel C.
- Aanvaarding is in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
2



EXTERNE BERGRUIMTE
13 m²





BEGANE GROND

De ontvangsthall met trapopgang naar de eerste verdieping vormt een prettige entree en geeft toegang tot de sfeervolle woonkamer. De woonkamer kenmerkt zich door de grote raampartijen aan de voorzijde, waardoor er een aangename lichtinval ontstaat. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.







BEGANE GROND

De open keuken is uitgevoerd in een praktische rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor koken hier een plezier is. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met toiletruimte en een loopdeur naar de achtertuin, ideaal voor extra gemak en bergruimte.



BEGANE GROND

Vanuit de woonkamer bereik je de royale master bedroom, gelegen aan de rustige achterzijde van de woning en met een mooi uitzicht op de tuin. De en suite badkamer is verzorgd afgewerkt en beschikt over een inloopdouche, een wastafel met meubel en een toilet



EERSTE VERDIEPING

De royale overloop is voorzien van een dakraam, waardoor er een prettige lichtinval ontstaat. Hier bevinden zich tevens de witgoedaansluitingen en is er voldoende ruimte voor het creëren van een praktische werkplek. Vanaf de overloop is er toegang tot de ruime tweede slaapkamer. Deze kamer is eveneens voorzien van een dakraam, wat zorgt voor een aangename lichtinval. Daarnaast beschikt de slaapkamer over vaste schuifkasten, ideaal voor extra bergruimte, en is deze afgewerkt met een nette laminaatvloer.



TUIN

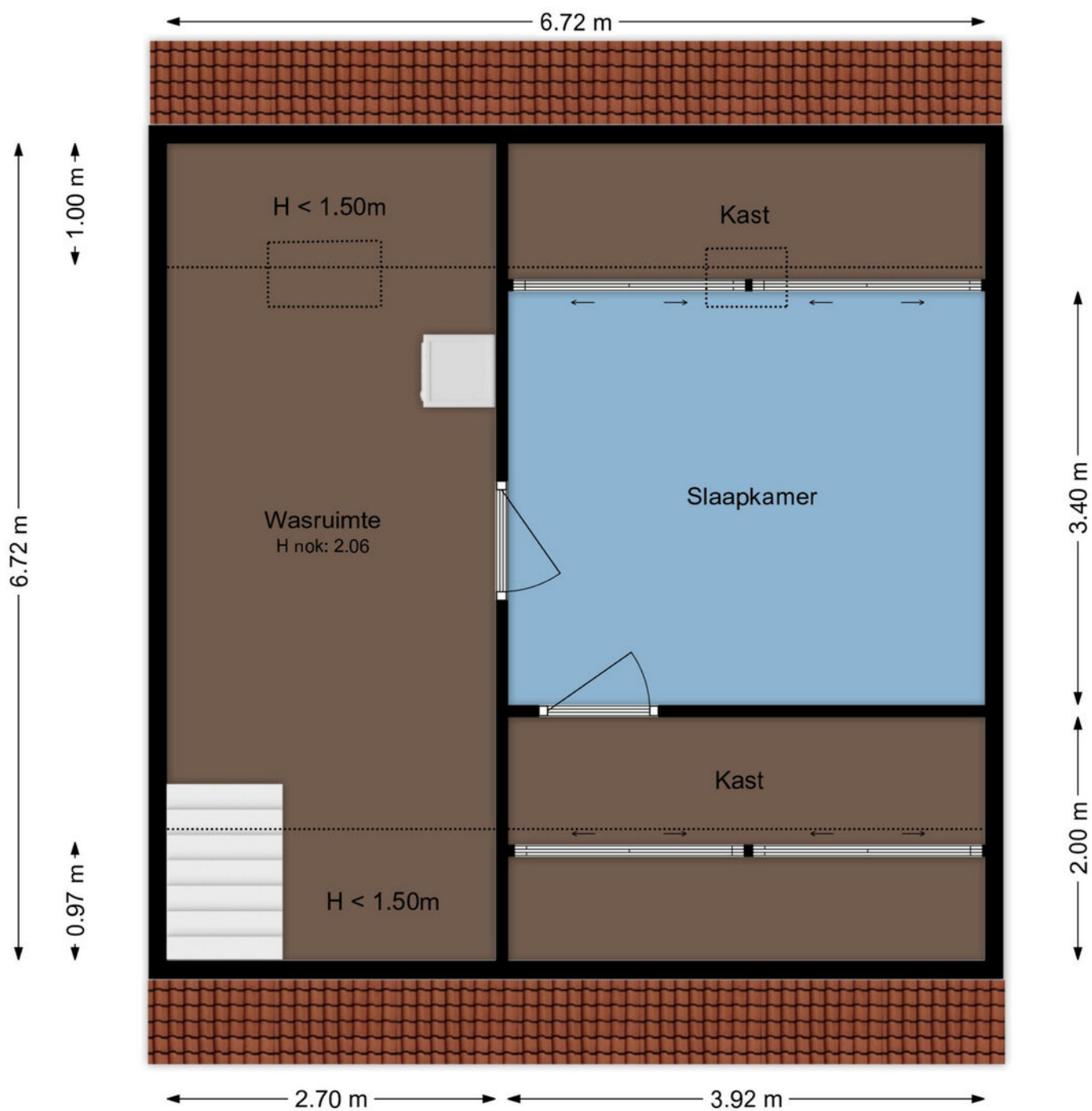
De voortuin is verzorgd aangelegd en voorzien van een plantenborder en een groene haag, wat zorgt voor een nette en uitnodigende uitstraling. De oprit naast de woning leidt naar de carport met aangrenzende berging en biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein. De diepe achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier optimaal kunt genieten van de zon. De tuin is fraai aangelegd met meerdere terrassen en plantenborders en wordt grotendeels omringd door een groene haag, wat zorgt voor volop privacy.



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
plafonnières in keuken, slaapkamer en overloop	x		
(Hang) lampen woonkamer en slaapkamer boven		x	
Hangkasten bijkeuken			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast		x	
Vriezer		x	
Vaatwasser		x	
Koffiezetapparaat		x	
Inbouwkoelkast	x		
Koelkast buiten		x	
Vriezer buiten		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer Douchegordijnrails	x		
Badkamer Doucherekje	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Fruit beplanting		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)	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 Elzen 9?**

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

