

Wanroij

MEIDOORNLAAN 19



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl

MAKELAARDIJ
Nooijen



KENMERKEN



BOUWJAAR
1979



WOONOPPERVLAKTE
170 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
879 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
524 M²



WOONLAGEN
0



OMSCHRIJVING

Aan een rustige straat in een groene woonomgeving van Wanroij staat deze vrijstaande woning met inpandige garage, carport en een prachtig aangelegde tuin rondom. De woning combineert ruimte, comfort en levensloopbestendig wonen dankzij de slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond. De royale woonkamer en ruime woonkeuken met bijkeuken vormen het hart van de woning. Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en een tweede badkamer met infraroodsauna. De fraai aangelegde tuin met volop privacy maakt het geheel compleet. Een verrassend ruime woning met volop wooncomfort op een mooie locatie.

WANROIJ & OMGEVING

Wanroij is een dorp in het Land van Cuijk, gelegen tussen Sint Anthonis en Mill. Het dorp beschikt over dagelijkse voorzieningen, diverse speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden, die zich op loopafstand bevinden. Ook de basisschool is op slechts drie minuten loopafstand gelegen. Daarnaast wordt op loopafstand een bijzonder biodivers erf gerealiseerd, een groene omgeving die bijdraagt aan een aantrekkelijke en natuurlijke leefomgeving. Op slechts vijf autominuten ligt het gezellige centrum van Mill met een gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden. Dankzij de gunstige ligging en de goede uitvalswegen zijn de snelwegen A73, A77 en A50 snel en eenvoudig bereikbaar.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van: kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.
- De woning is uiterst geschikt voor levensloopbestendig wonen.
- De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas (glas in lood, toiletraampje en hal niet).
- De cv-ketel (Nefit) is van 2018.
- Er is een infraroodsauna aanwezig.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
5 m²



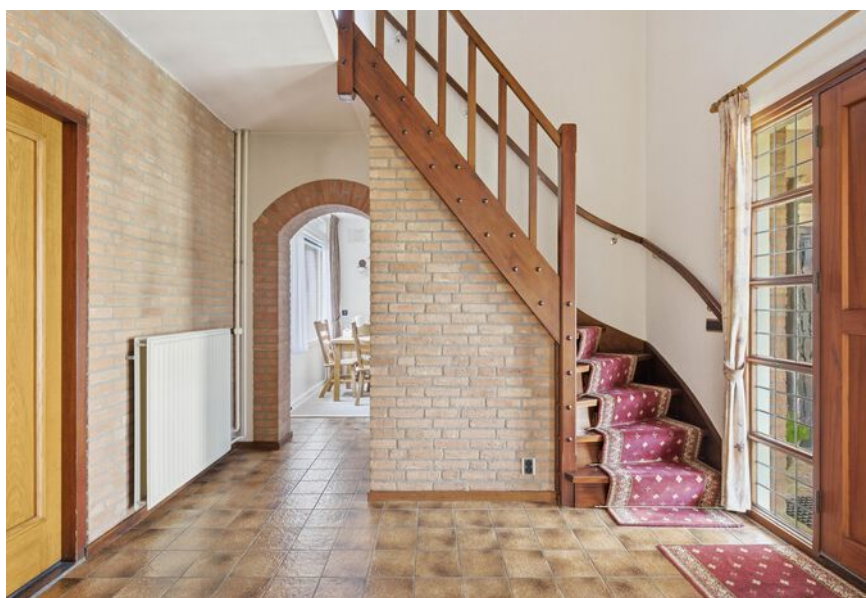


BEGANE GROND

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime ontvangsthall met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, de woonkeuken en de slaapkamer. De royale woonkamer is voorzien van grote raampartijen, die zorgen voor veel lichtinval en een fraai uitzicht op de tuin. Dankzij de ruime opzet biedt de woonkamer volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek. Vanuit het eetgedeelte geeft een schuifpui toegang tot het overdekte terras en de achtertuin.







BEGANE GROND

De woonkeuken is ingericht met een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Daarnaast beschikt de keuken over een loopdeur naar de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de handige bijkeuken met een gootsteen, witgoedaansluitingen en eveneens een loopdeur naar de achtertuin. Vanuit de bijkeuken is de inpandige garage bereikbaar.



BEGANE GROND

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning. De aangrenzende badkamer is uitgerust met een ruime inloofdouche en een wastafel met wastafelmeubel. Dankzij de aanwezigheid van zowel een slaapkamer als een badkamer op de begane grond is de woning uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen.



EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer, een berging en het balkon. Beide slaapkamers zijn royaal van formaat en één van de slaapkamers beschikt over een eigen wastafel. De royale badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een inloofdouche, een wastafel met wastafelmeubel, een infraroodsauna en een toilet



EERSTE VERDIEPING

Aan de achterzijde van de woning is vanuit de overloop het balkon bereikbaar. Vanaf het balkon is tevens een tweede berging toegankelijk, waar de cv-ketel is opgesteld.





ZOLDER

De bergzolder is middels een vlizotrap te bereiken. Deze verdieping biedt veel bergruimte en mogelijkheden voor het opslaan van spullen.



GARAGE, BERGING & KELDER

De inpandige garage is zowel vanuit de woning als vanaf de oprit bereikbaar. De garage beschikt aan de voorzijde over een kanteldeur en een loopdeur, waardoor deze ruimte multifunctioneel te gebruiken is voor het stallen van een auto, fietsen of als hobbyruimte. Aan de achterzijde van de garage bevindt zich een praktische berging.

Kelder: Vanuit de ontvangsthal is er toegang naar de kelder.



TUIN

De voortuin is fraai aangelegd met sierbeplanting, hagen en een verzorgd looppad naar de entree. Naast de woning bevindt zich een ruime oprit en volop parkeergelegenheid op eigen terrein. De fraai aangelegde achtertuin vormt één van de absolute blikvangers van deze woning. Dankzij de royale afmetingen, de volwassen beplanting en de vrije ligging geniet je hier van veel rust en privacy. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras met een overdekte zithoek. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging.



**“Royale tuin
op 't zonnige
westen met
veel privacy”**

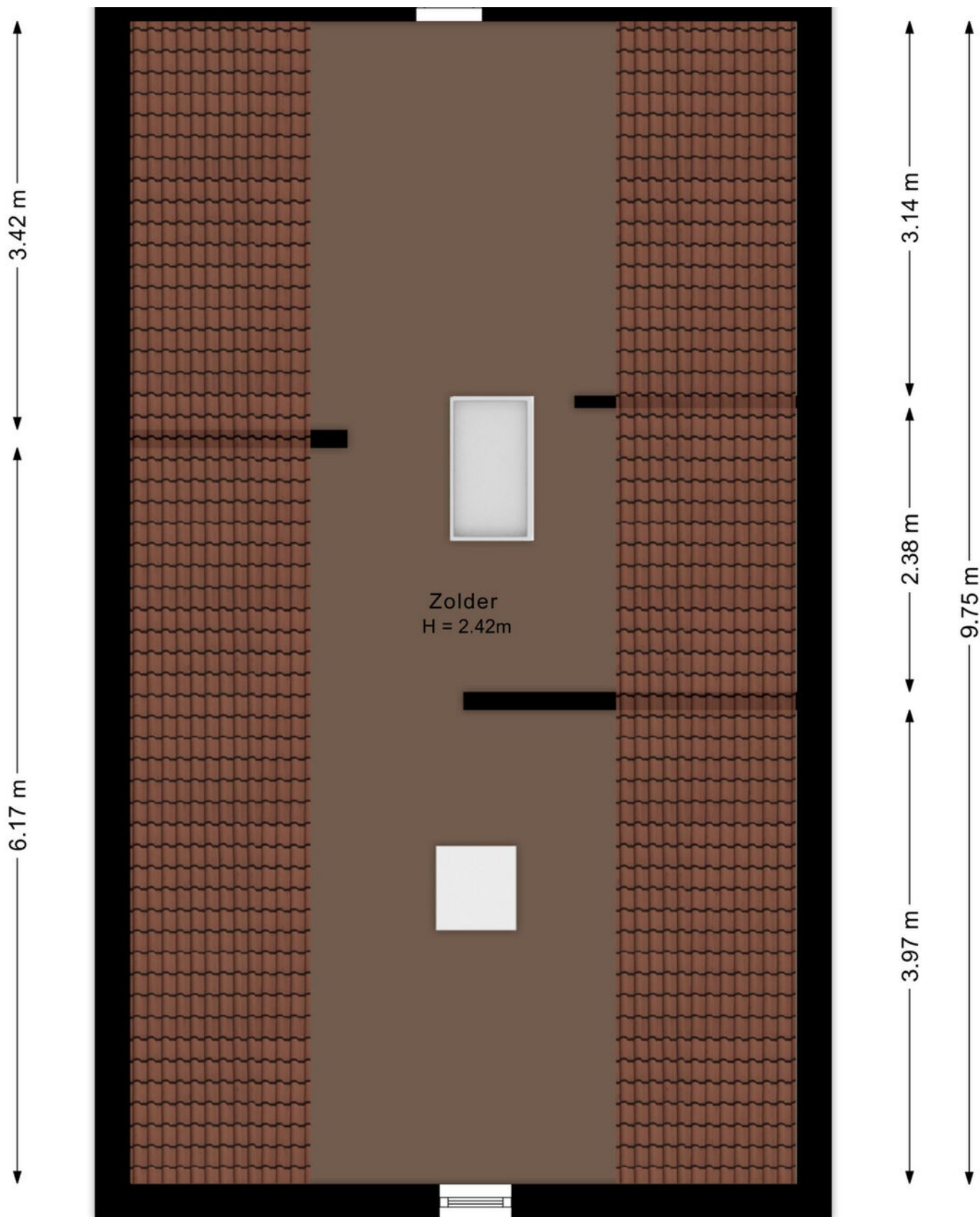
BEGANE GROND



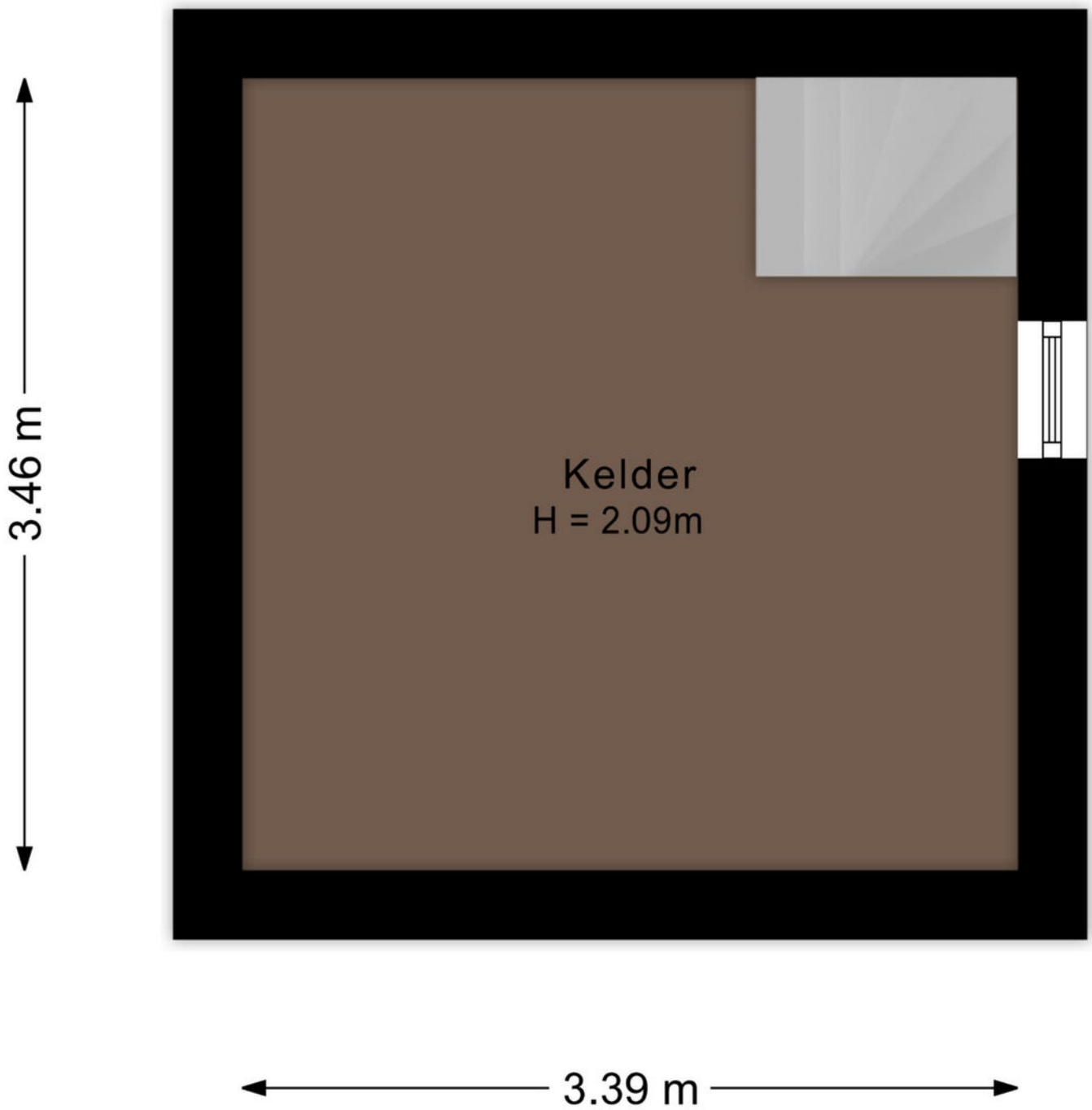
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



KELDER




KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wanroij	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2242	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 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 databankrecht.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Schappen in kelder	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Vloerkleden kamer	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Spiegel	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer Infraroodcabine	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Stekjes van planten, volume: 3 verhuisdozen			x
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Broei)kas	x		
Beeld van paard			x
(Sier)hek	x		
Ladder (in garage)			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 **Meidoornlaan 19?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

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

