

Wanroij

KOUTERWEG 5



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1975



WOONOPPERVLAKTE
154 M²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
555 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
257 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Wanroij staat deze uitstekend onderhouden en instapklare twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, carport en 15 zonnepanelen. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde biedt de woning verrassend veel leefruimte en beschikt zij over een royale woonkamer, een ruime woonkeuken en vier volwaardige slaapkamers. De fraai aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en voorzien van een royale overkapping.

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 voorzien van airco op de overloop eerste verdieping.
- De woning is voorzien van rolluiken.
- De cv-ketel (Nefit) is van 2012.
- De woning beschikt over 15 zonnepanelen.
- Energielabel B.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
-





BEGANE GROND

Via de ontvangsthall, voorzien van een trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping, is de royale L-vormige woonkamer bereikbaar. De woonkamer is ruim van opzet, netjes afgewerkt en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een royale woonkeuken is gerealiseerd.







BEGANE GROND

De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur en voorzien van een lichtkoepel. Dankzij de openslaande deuren en de loopdeur staat de woonkeuken in directe verbinding met de achtertuin, wat zorgt voor veel lichtinval en een prettige overgang tussen binnen en buiten. Vanuit de keuken is de tweede hal bereikbaar, voorzien van een toiletruimte. Deze hal biedt tevens toegang tot de praktische bijkeuken, de carport en de achtertuin.



EERSTE VERDIEPING

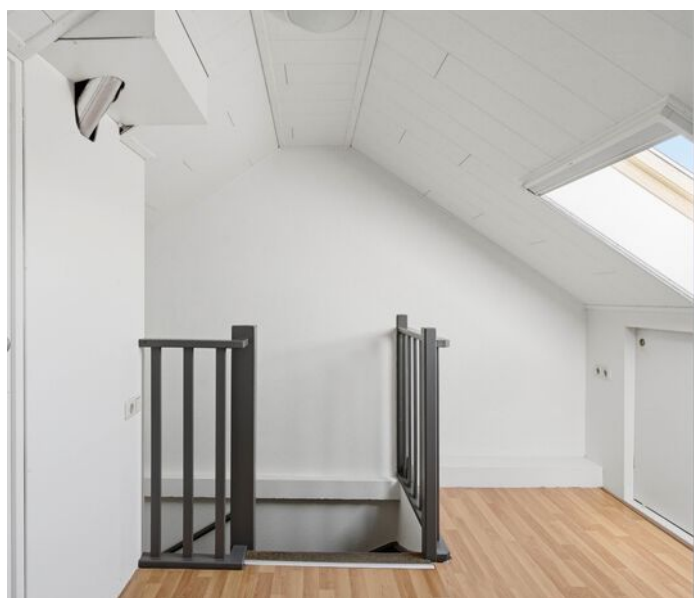
Vanuit de overloop, voorzien van een airco, is er toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en praktisch ingedeeld.





EERSTE VERDIEPING

De complete badkamer is voorzien van een ligbad, een inloopdouche, een toilet en een wastafel met meubel. Daarnaast zorgen de inbouwspots voor een moderne uitstraling.



TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De ruime overloop is voorzien van een dakraam, waardoor deze verdieping aangenaam licht is. Vanuit de overloop zijn een praktische berging en de vierde slaapkamer bereikbaar. Dankzij de dakkapel is de slaapkamer royaal van formaat en biedt deze volop ruimte voor diverse indelingsmogelijkheden.





TUIN

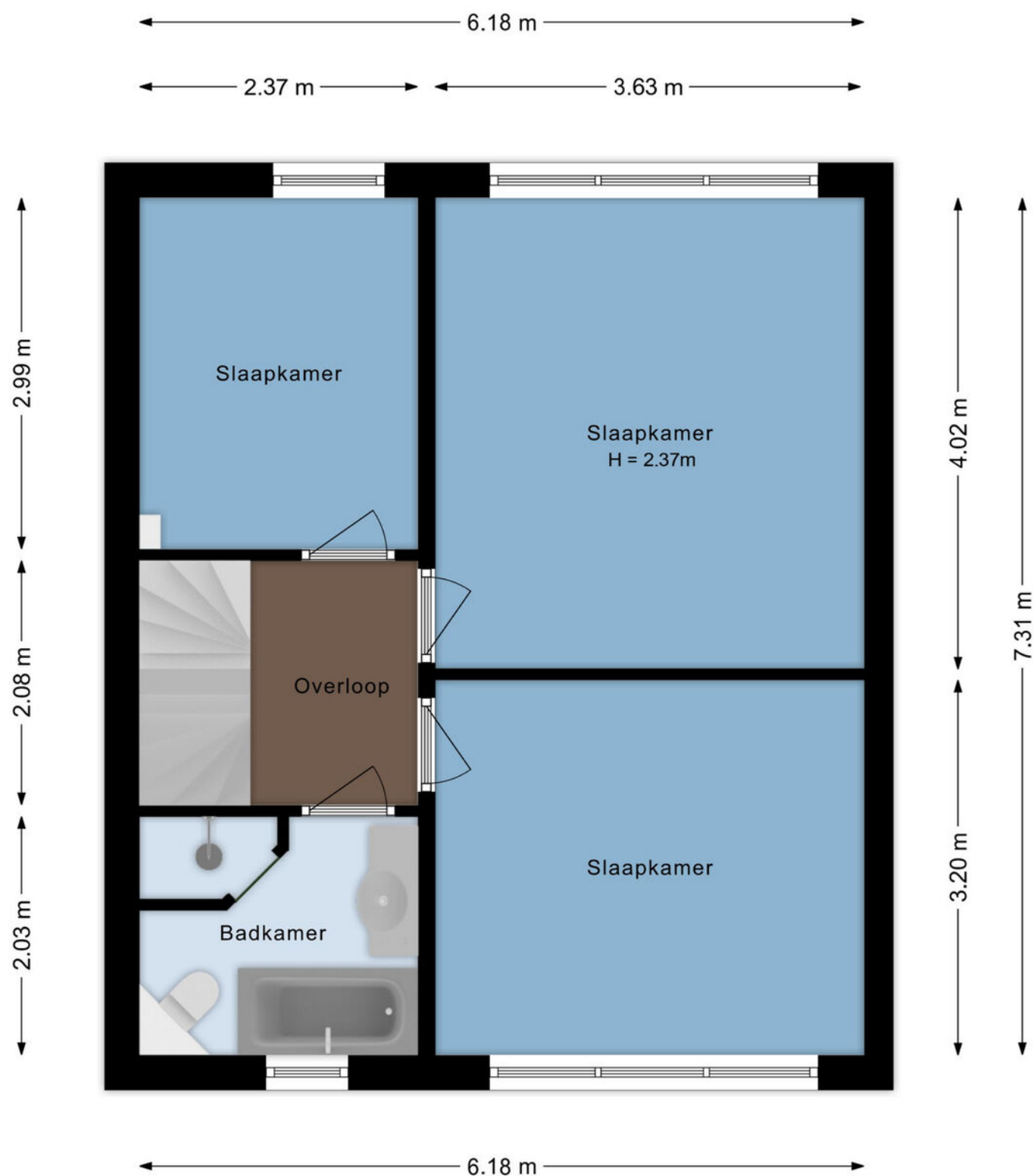
De voortuin is netjes aangelegd en voorzien van een ruimte oprit en een carport. De zonnige achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van sierbestrating, een strak gazon en sfeervolle beplanting in de borders. Achter in de tuin bevindt zich een royale overkapping met inbouwspots en een lichtkoepel, die een heerlijke plek biedt om comfortabel buiten te zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een buitenkraan en tuinverlichting. Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van een sproeiinstallatie.



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

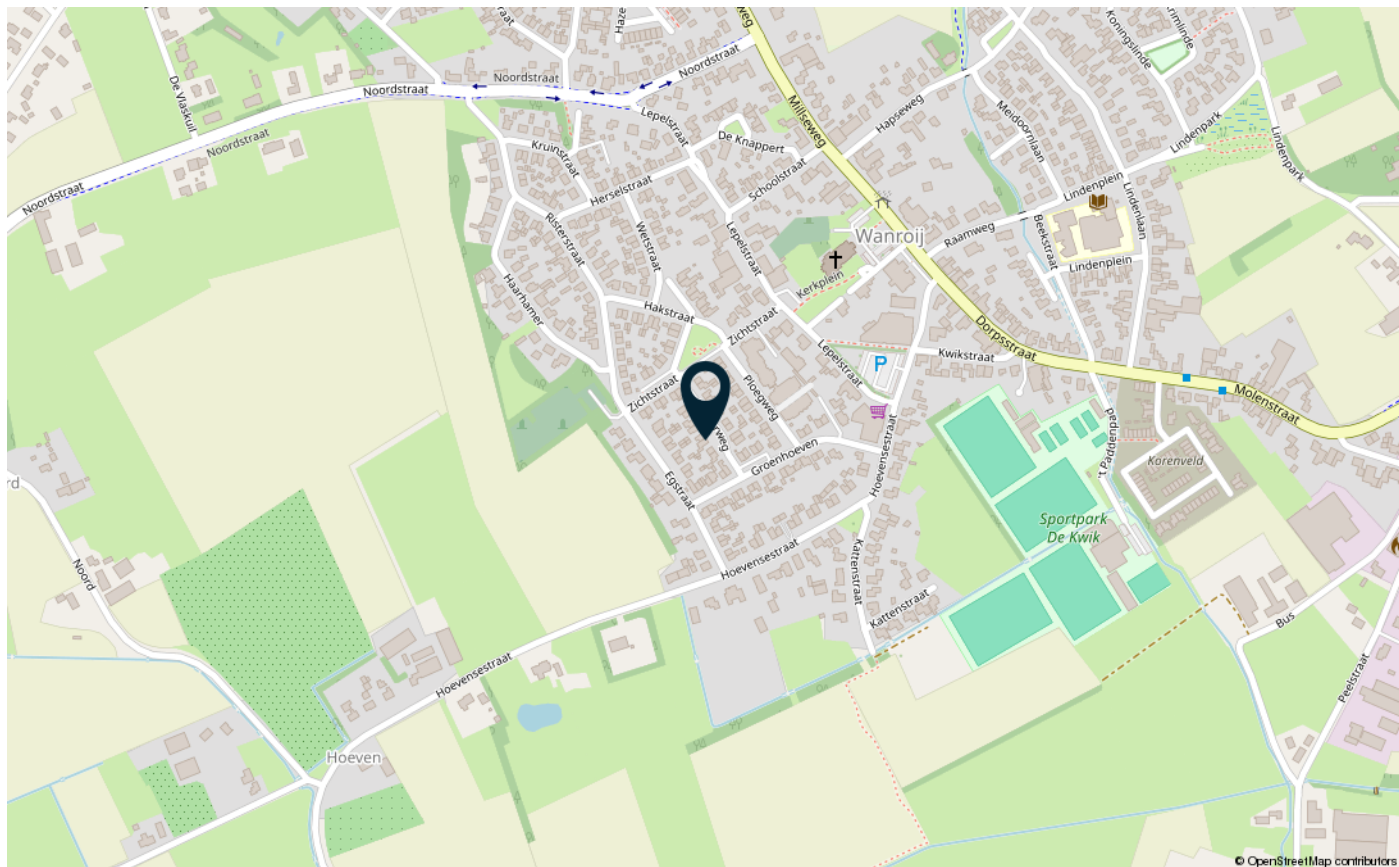
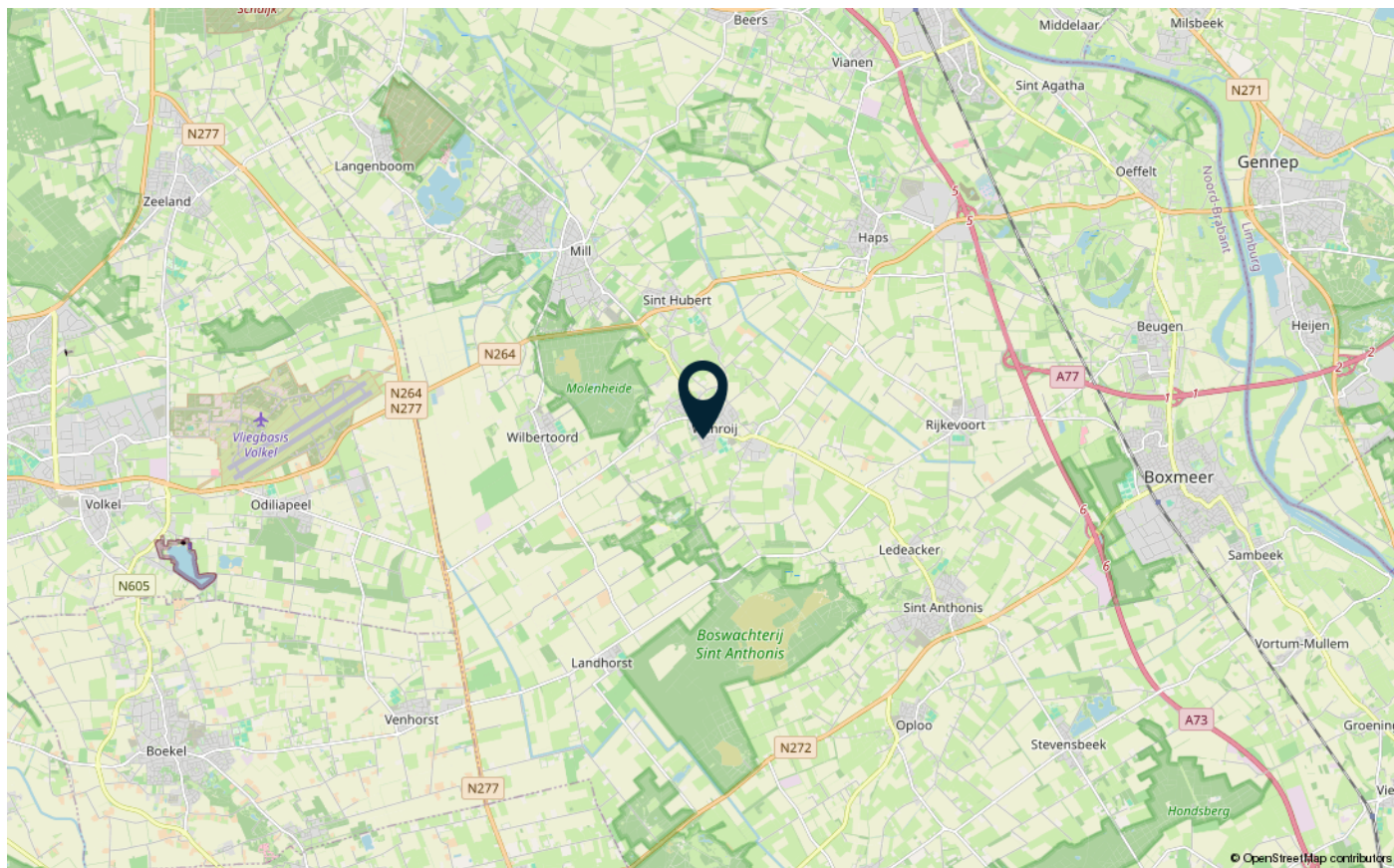


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wanroij Sectie A Perceel 2279	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 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 databankrecht.

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Voorraadkast achterbouw en trappenkast	x		
Kast in berging boven wasmachine / droger	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Rolgordijnen			x
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			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 clause 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 **Kouterweg 5?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

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

