



KUIPERHOF WANSSUM

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1998

Perceeloppervlakte
338 m²

Woonoppervlakte
152 m²

Externe bergruimte
23 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
18 m²

Inhoud
505 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Aan een rustige woonstraat in het geliefde dorp Wanssum ligt deze royale vrijstaande woning op een ruim hoekperceel van maar liefst 338 m². Dankzij de gunstige hoekligging en de uitstekende zonoriëntatie op het zuiden geniet je hier van veel privacy, een heerlijke tuin en volop leefcomfort.

Met een woonoppervlakte van ca. 152 m² biedt de woning een ruime ontvangsthal, royale woonkamer, halfopen keuken en een praktische bijkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een vierde slaapkamer, een hobbyruimte of een thuiswerkplek. Ook buiten is het volop genieten. De verzorgde achtertuin is gunstig op het zuiden gelegen en beschikt over een vrije achterom, een terrasoverkapping met berging, een royale dierenverblijf, een 2e berging en volop ruimte om te ontspannen. De carport met eigen oprit biedt parkeergelegenheid voor twee auto's. De woning is volledig geïsoleerd en biedt daarmee een comfortabele basis voor jarenlang woonplezier.

Wanssum is een aantrekkelijk Maasdorp met diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, bakker, basisschool en horecagelegenheden. Daarnaast beschikt het dorp over sportfaciliteiten, een jachthaven en liggen een Golf- & Countryclub en fraaie natuurgebieden op korte afstand. Venray, de A73 en het NS-station zijn bovendien binnen circa 10 minuten bereikbaar.





De entree bevindt zich aan de zijgevel en is via de carport overdekt bereikbaar. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer. Via een houten trap is de eerste verdieping bereikbaar. Daarnaast beschikt de hal over een garderobenis en een praktische trapkast met extra provisieruimte.

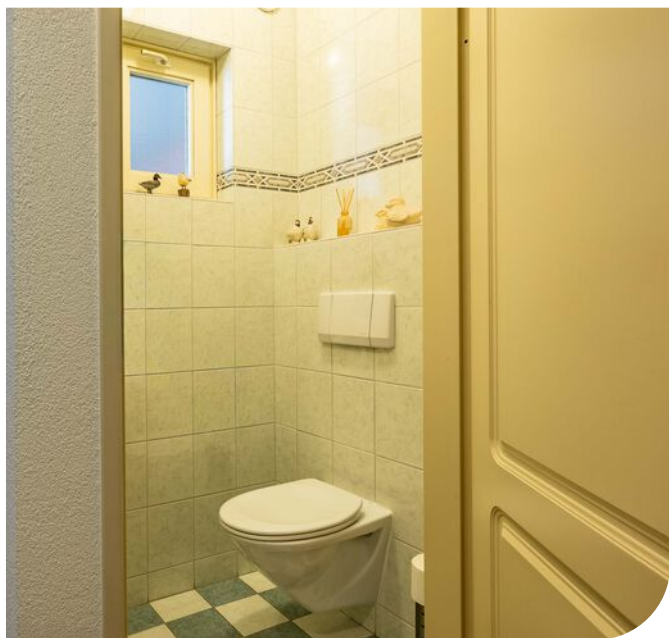
De begane grond is, met uitzondering van de bijkeuken, voorzien van een eikenhouten vloer. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en de plafonds met spuitwerk.

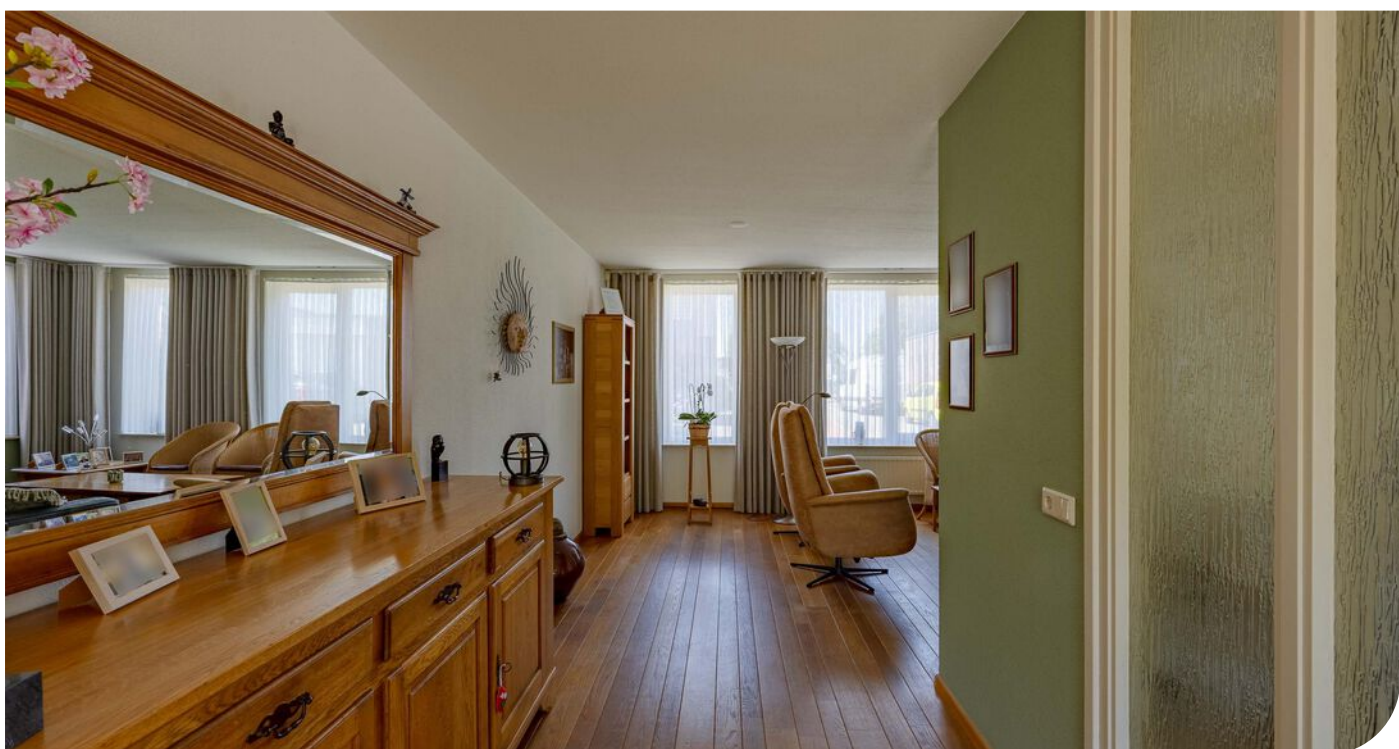
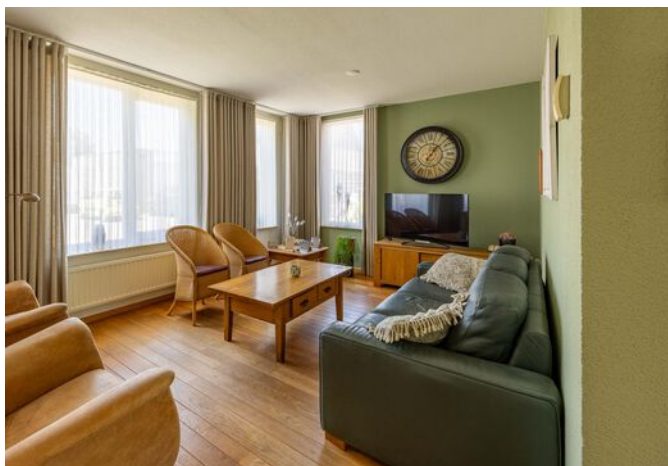
De meterkast is uitgerust met 7 groepen, een fornuisgroep, 2 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting.

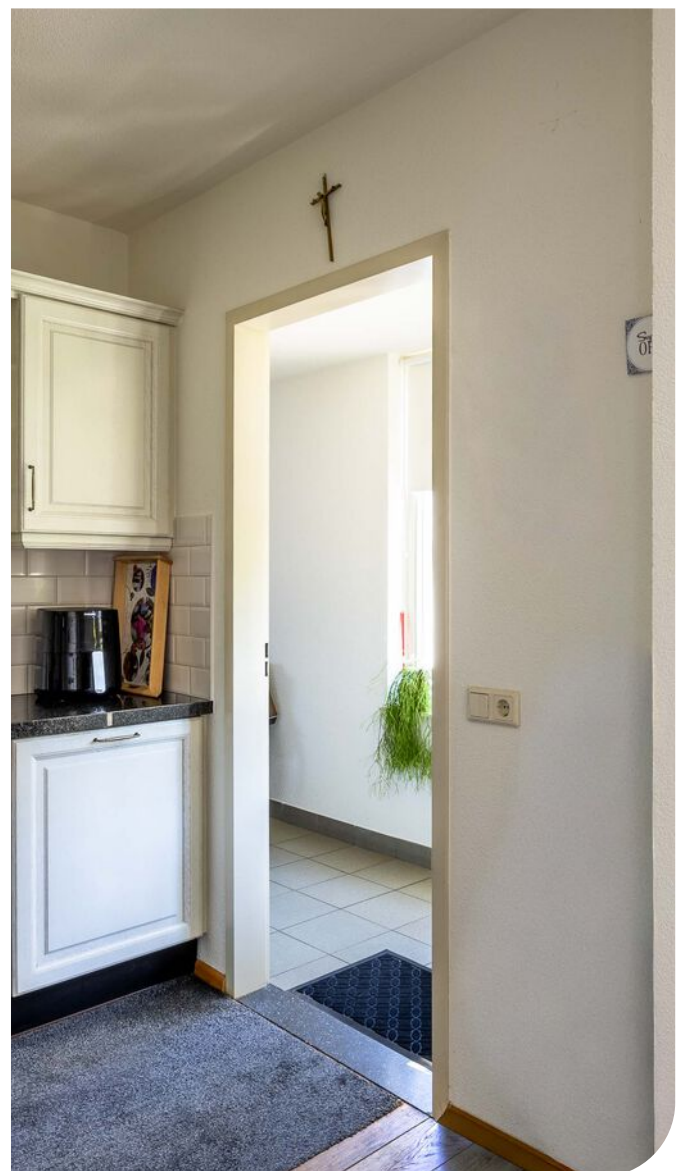
Het ruime, volledig betegelde toilet is voorzien van een wandcloset en een hoekfonteinje. De ruimte beschikt over zowel mechanische ventilatie als natuurlijke ventilatie via een raam.

De royale woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 46 m² (inclusief keuken) en is functioneel ingedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich de comfortabele zithoek met vier ramen die een vrij uitzicht op de straat bieden. Aan de achterzijde is de eethoek gesitueerd, grenzend aan de keuken. De schuifpui in de achtergevel, voorzien van een elektrisch screen, zorgt voor veel daglicht en biedt directe toegang tot de tuin.

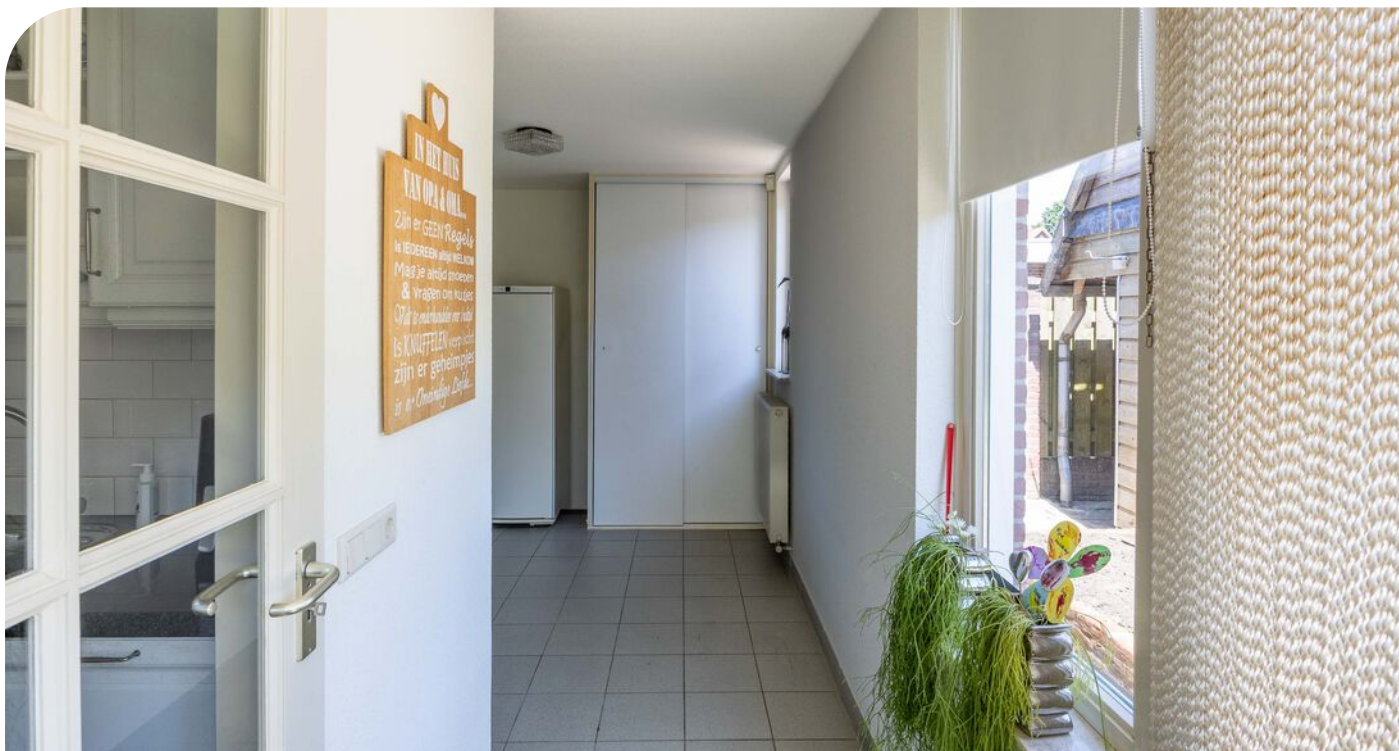
De open keuken is enigszins verdekt opgesteld en uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De inbouwkeuken biedt volop bergruimte en is uitgerust met een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap (2023), oven, combimagnetron (functioneert niet meer naar wens), koelkast en vaatwasser (2023). Het granieten werkblad is voorzien van een 1,5 spoelbak. Inbouwspots zorgen voor extra sfeerverlichting.











Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken van ca. 12,5 m². Deze ruimte beschikt over meerdere ramen, een loopdeur naar zowel de tuin als de carport, de aansluitingen voor de witgoed, de Atag cv-ketel (2015) en een vaste kast met twee schuifdeuren. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het plaatsen van extra apparatuur. De vloer is afgewerkt met tegels.





De overloop, met een raam in de zijgevel, biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Via een open trap is de tweede verdieping bereikbaar. De verdieping is voorzien van een doorlopende laminaatvloer. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en de plafonds met spuitwerk.

De drie slaapkamers hebben een oppervlakte van ca. 10,5, 14 en 16 m². Alle kamers zijn ruim van opzet en beschikken over een prettige lichtinval. Eén slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand met vier schuifdeuren. De grootste slaapkamer beschikt daarnaast over een vaste koof met inbouwspots.

De volledig betegelde badkamer is ingericht met een duoligbad met een thermostaatkraan, een douchecabine met thermostaatkraan, een breed wastafelmeubel, een wandcloset en een designradiator. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming. Zowel mechanische als natuurlijke ventilatie via een raam zijn aanwezig. Inbouwspots zorgen voor sfeervolle verlichting.

De ruime 2e verdieping van ca. 22 m² (gemeten boven 1,50 meter hoogte) biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer. Momenteel betreft het één open ruimte met ramen aan zowel de voor- als achterzijde. Dankzij de nokhoogte van circa 2,74 meter voelt de ruimte extra ruim aan. Tevens bevindt zich hier de unit voor de mechanische ventilatie.











De carport van ca. 18 m² met oprit biedt parkeergelegenheid voor ongeveer twee auto's op eigen terrein.





De verzorgde achtertuin is aangelegd met een ruim gazon, diverse beplanting, bomen, siergrind, een waterornament en sierbestrating.

Aan de rechterzijde bevindt zich een houten tuinberging van ca. 6 m² met aangrenzende terrasoverkapping van ca. 9 m². De overkapping is voorzien van verlichting, elektra, houten vlonders en een oprolbaar zeil aan de zijkant, waardoor het een fijne plek is om beschut van de tuin te genieten. De berging beschikt over openslaande deuren, elektra en verlichting en biedt voldoende bergruimte voor onder meer tuingereedschap.

Via de rechterzijde van de tuin is een vrije achterom aanwezig met een afsluitbare poort. Daarnaast bevindt zich hier een extra houten berging van ca. 3.5 m² met schuifdeur.

Aan de linkerzijde staat een houten dierenverblijf van ca. 13 m² met een aangrenzende overkapping van ca. 5 m². Het gebouw is opgetrokken uit stenen muren op een betonvloer en een met pannen gedekt zadeldak. Het dierenverblijf beschikt over drie ramen, een loopdeur, elektra en verlichting en is aan de binnenzijde volledig met hout afgewerkt.

Naast het dierenverblijf is een praktische overkapping gerealiseerd voor de opslag van materialen die uit het zicht kunnen worden opgeborgen. Tevens bevinden zich hier een buitenkraan en een spoelunit. De tuin is voorzien van diverse elektrapunten en tuinverlichting.

De tuin is rondom omsloten door een houten schutting met gemetselde penanten.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1998.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen en geïsoleerde dakplaten. Het plat dak is bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met dubbel glas.
Overige voorzieningen	de schuifpui op de begane grond beschikt over een elektrisch bedienbaar screen.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Atag 2015.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel. Er is vloerverwarming op de badkamer.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

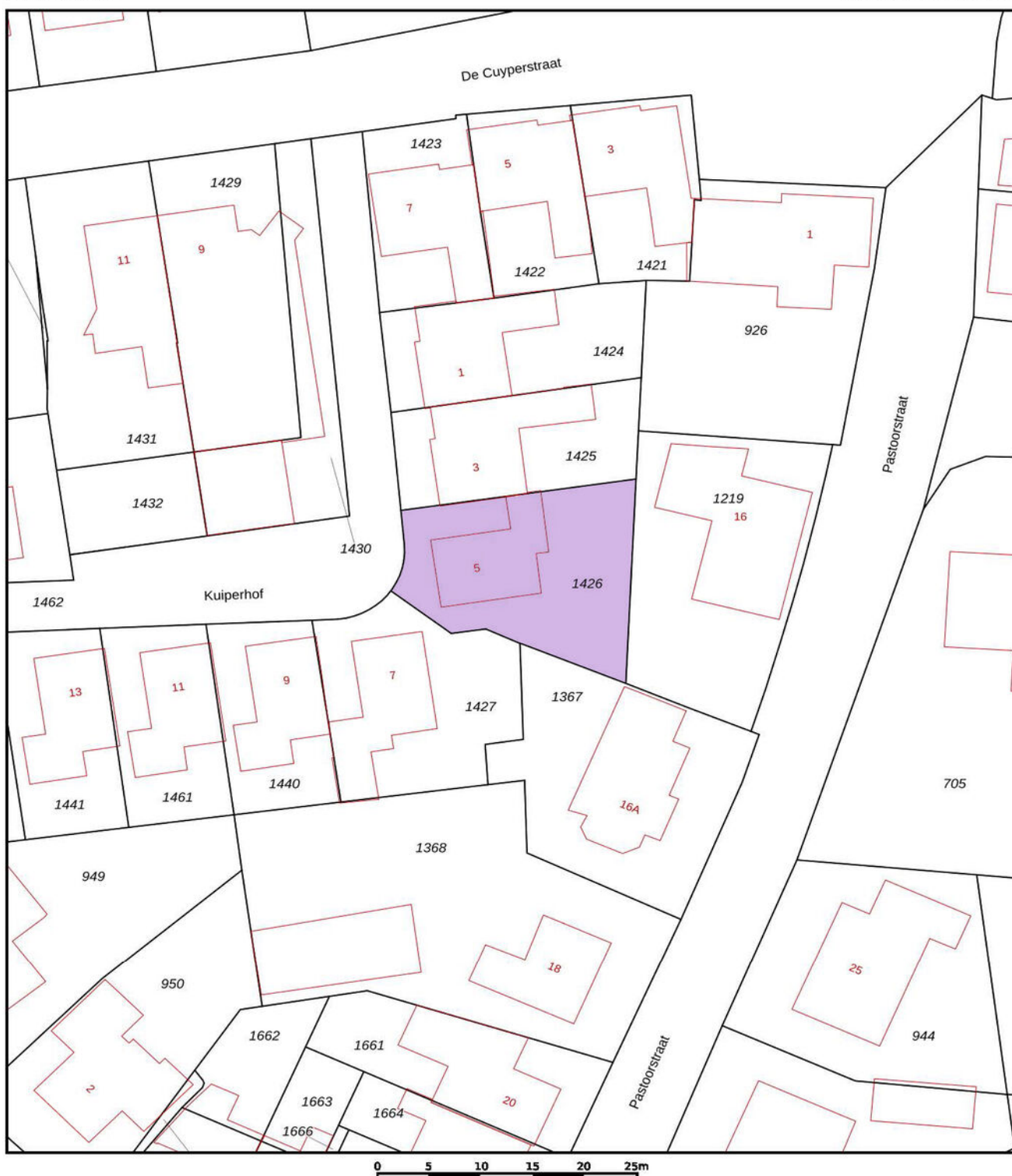
Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 434,11 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 271,- per maand. verbruik gas ca. 1.286 m ³ en elektra ca. 2.956 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wanssum

Sectie D

Perceel 1426

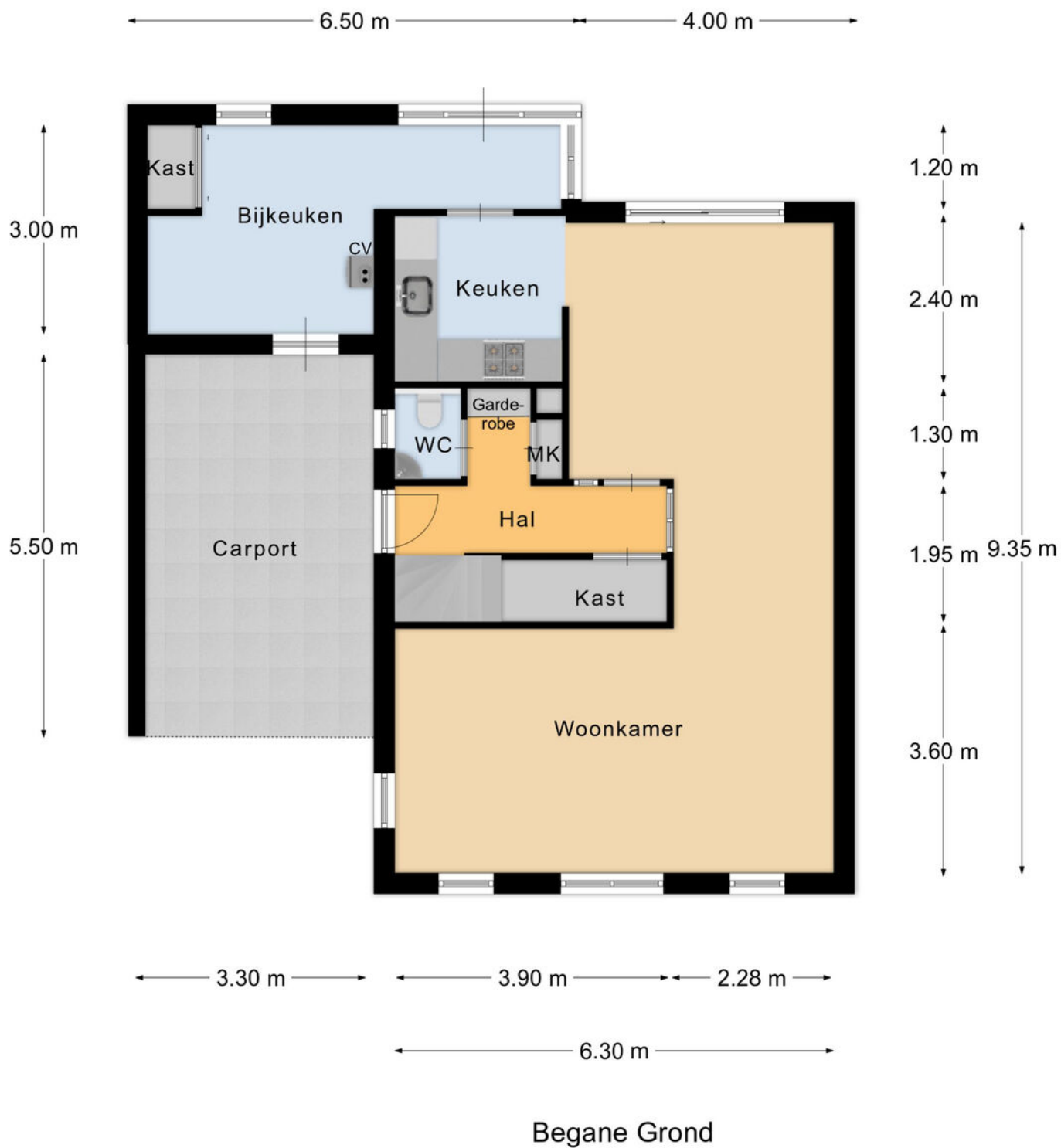
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

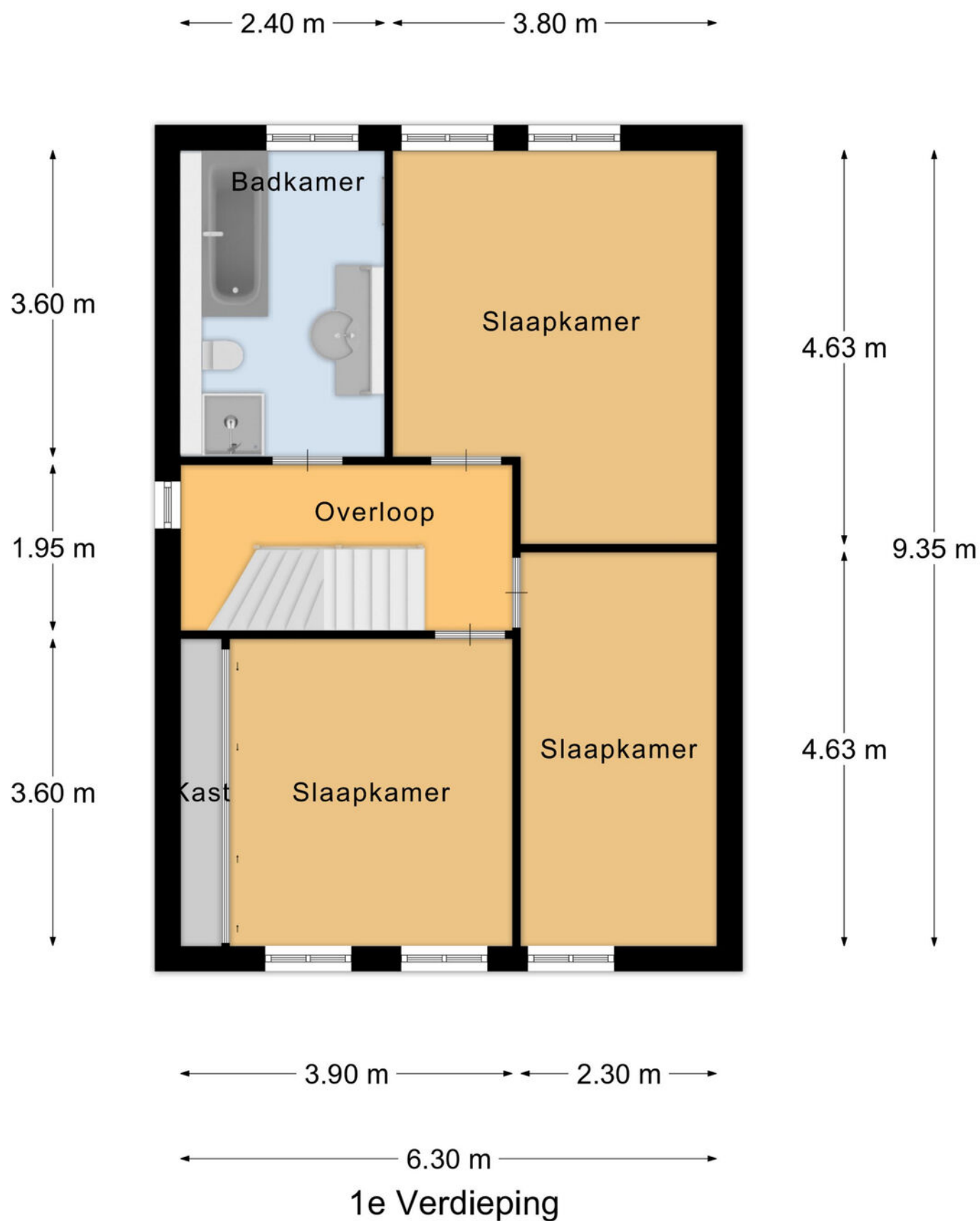
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART



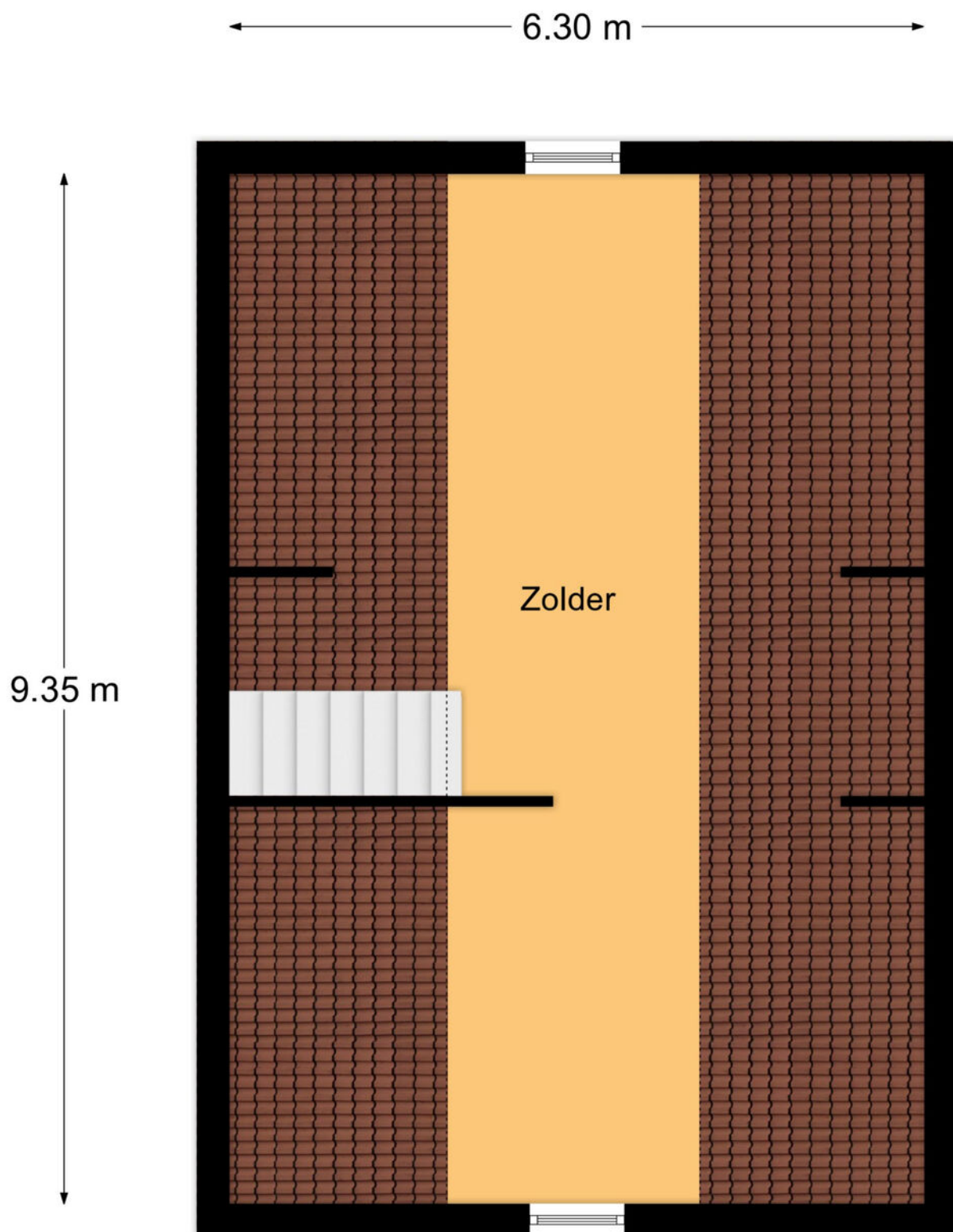
PLATTEGROND

* 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.

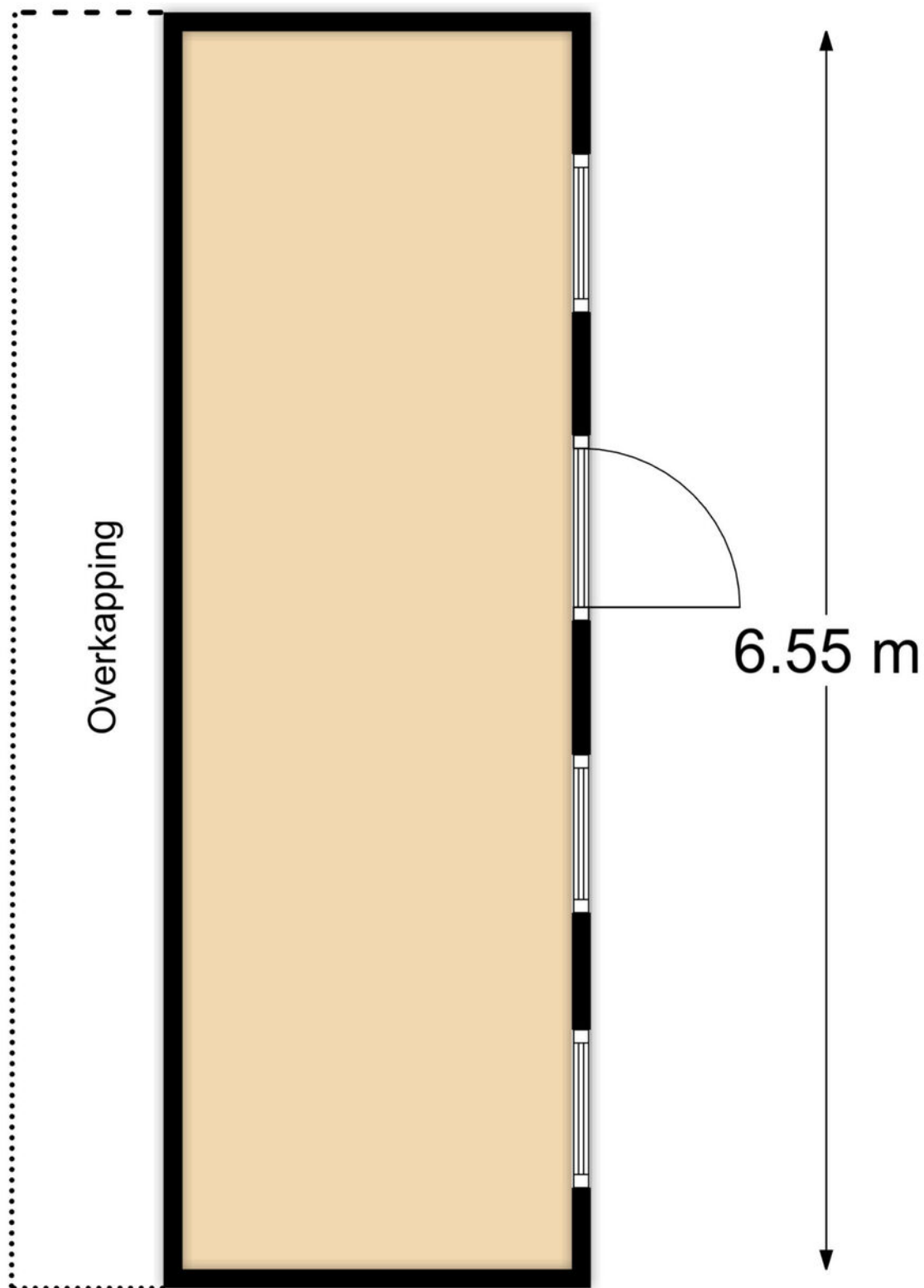


← 2.30 m →
2e Verdieping

PLATTEGROND

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

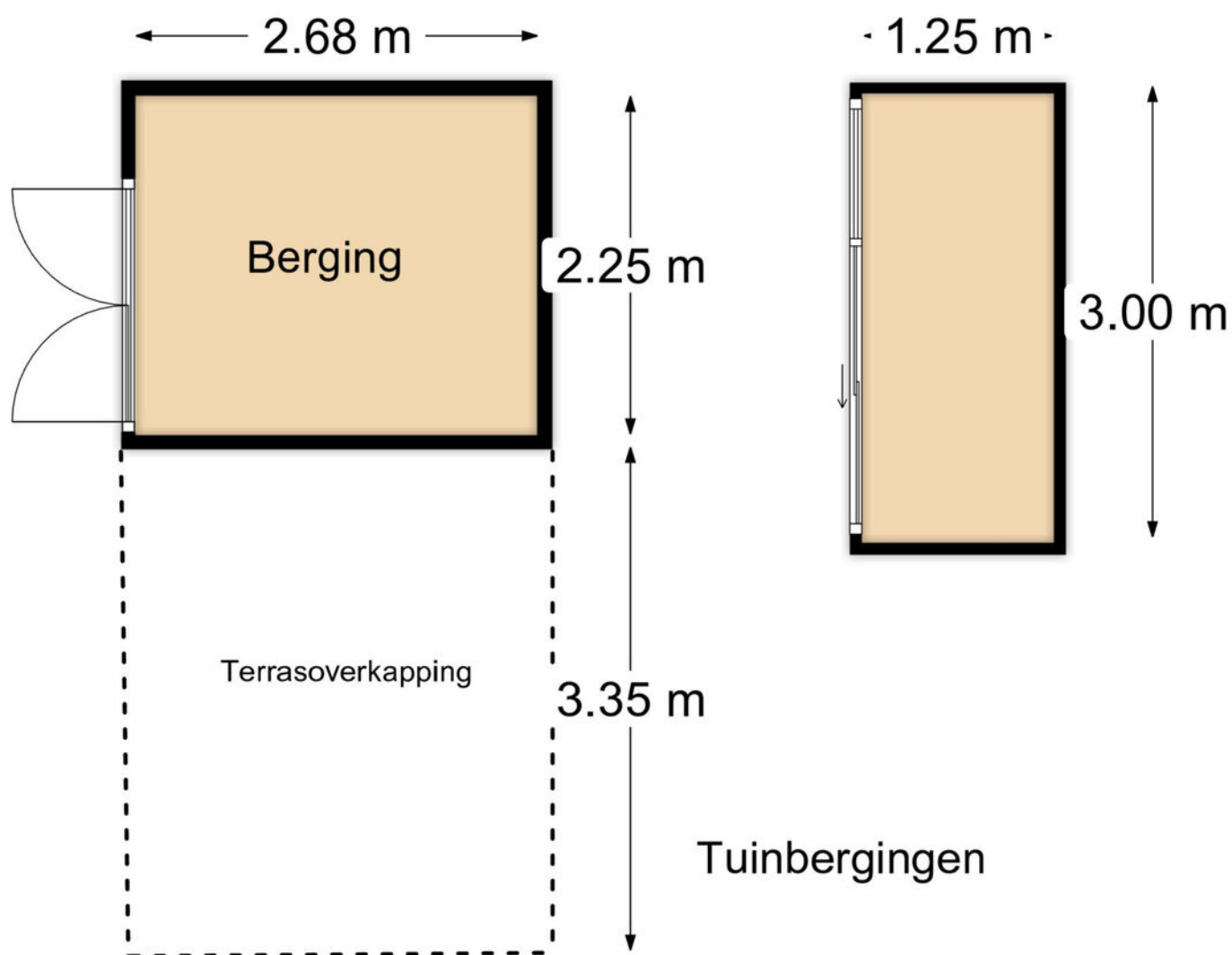
0.75 m — 2.03 m →



Berging

PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

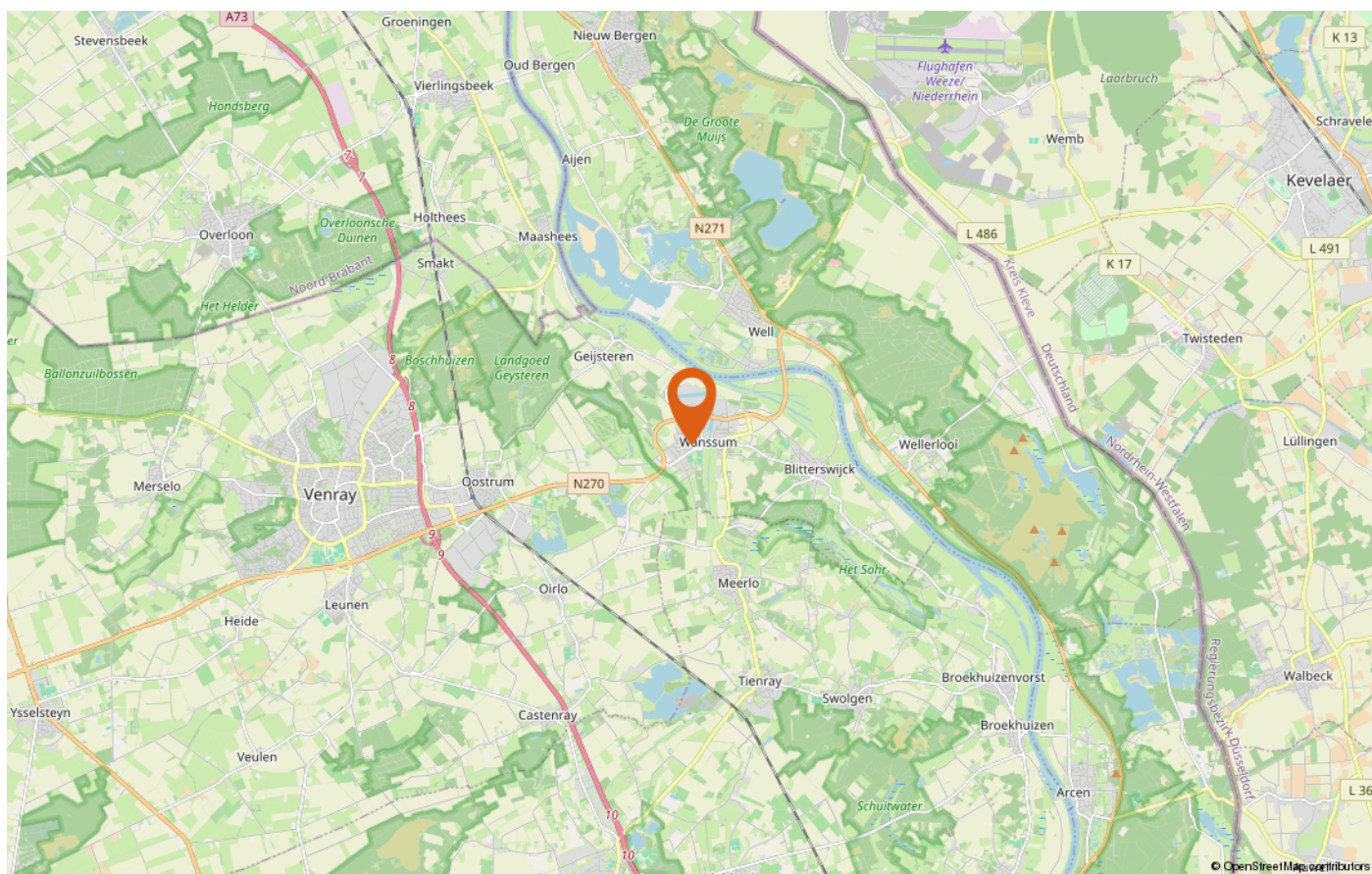
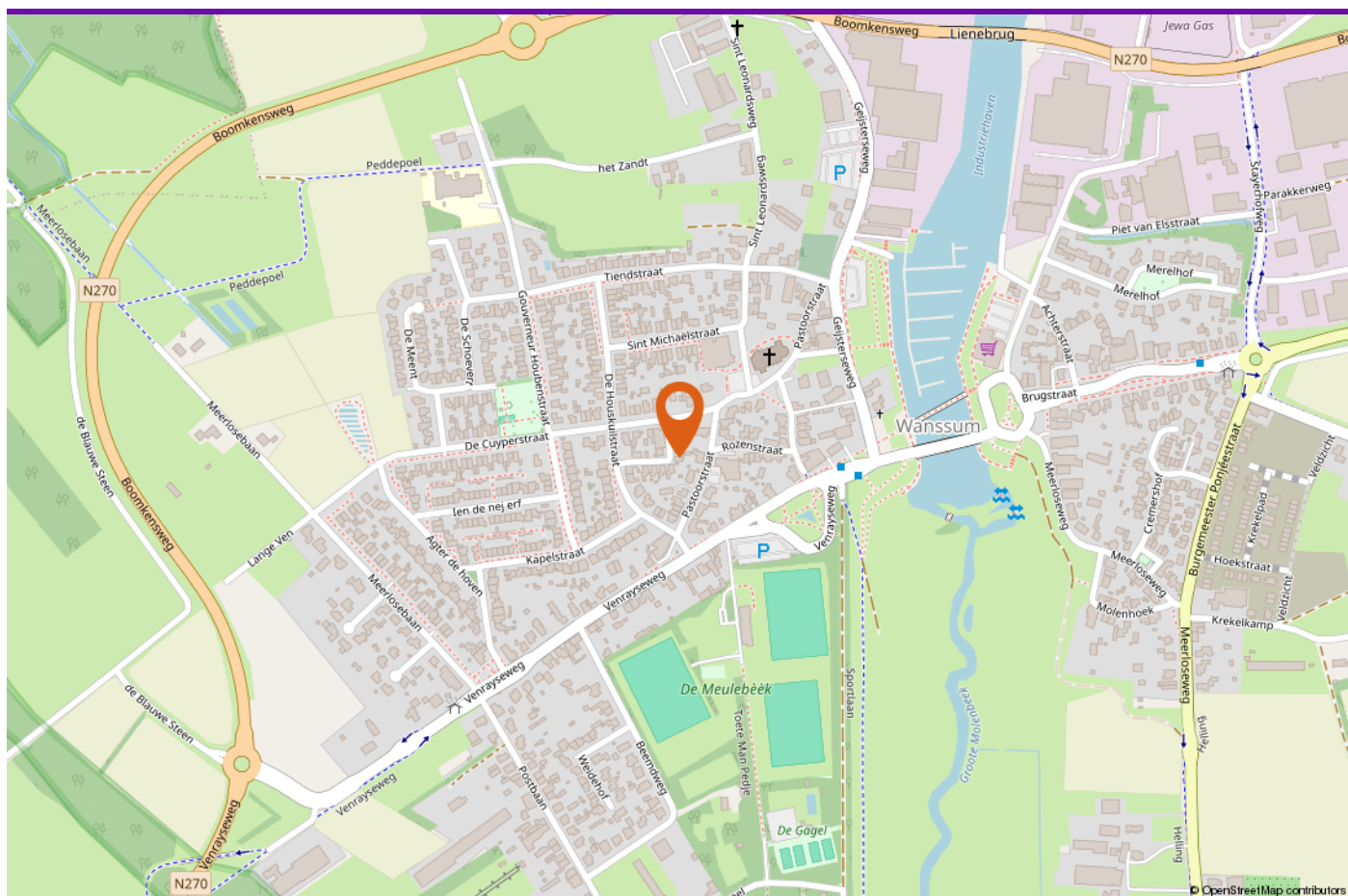
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	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		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

AANTEKENINGEN

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.

31



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

