

Wanssum

CREMERSHOF 38



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl

MAKELAARDIJ
Nooijen



KENMERKEN



BOUWJAAR
1989



WOONOPPERVLAKTE
81 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
377 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
97 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Op een rustige en kindvriendelijke woonlocatie in Wanssum staat deze goed onderhouden geschakelde tussenwoning met vrijstaande berging, achterom en een onderhoudsvriendelijke achtertuin. De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, een nette keuken, drie volwaardige slaapkamers en een praktische bergzolder. Dankzij de aanwezigheid van 8 zonnepanelen en een nieuwe HR-combiketel (2026) is de woning bovendien energiezuinig en klaar voor de toekomst. Gelegen op korte afstand van scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen biedt deze woning een uitstekende combinatie van comfortabel wonen, een praktische indeling en een fijne woonomgeving. Daarmee is dit een ideale woning voor starters, jonge gezinnen en iedereen die op zoek is naar een verzorgde gezinswoning.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van: gasfornuis, afzuigkap, magnetron, oven, koelkast en vaatwasser.
- De cv-ketel (Nefit) is vernieuwd in 2026.
- De woning beschikt over 8 zonnepanelen.
- Energielabel A.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
6 M²





BEGANE GROND

De doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De ruimte biedt voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Aansluitend bevindt zich de nette keuken in hoekopstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en heeft voldoende kast- en werkruimte. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en extra bergruimte. Vanuit de bijkeuken is er ook toegang tot de achtertuin.







EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De masterslaapkamer is royaal en gelegen aan de voorzijde van de woning. Daarnaast beschikt de verdieping over twee prima slaapkamers die uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad met douche, wastafelmeubel en een toilet.



EERSTE VERDIEPING

De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad met douche, wastafelmeubel en een toilet. De zolder is te bereiken middels een vlizotrap.



**“De woning
heeft drie
slaapkamers”**



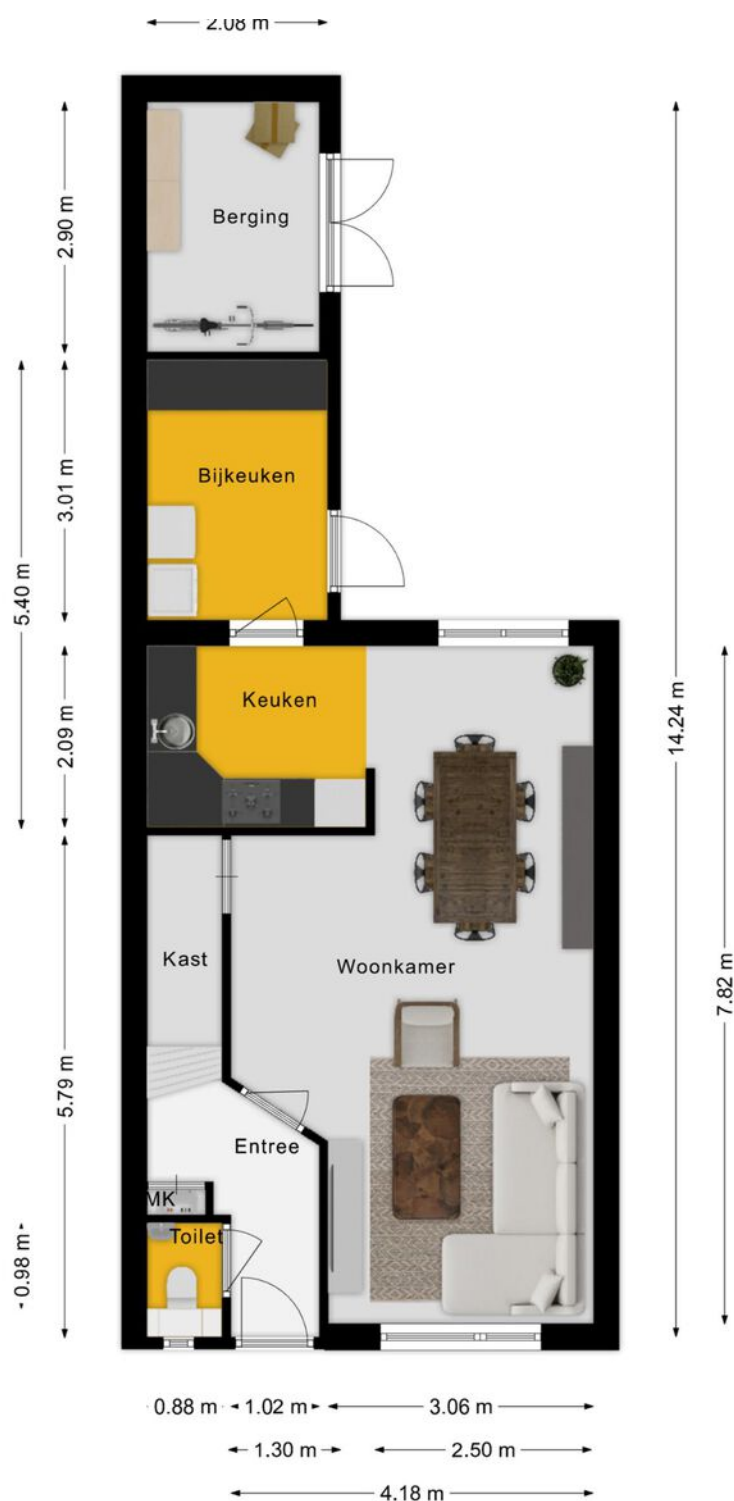
**De achtertuin
is voorzien
van een
achterom**



TUIN

De woning beschikt over een verzorgde voortuin met een onderhoudsvriendelijke afwerking. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en biedt volop ruimte voor het creëren van meerdere zitplekken. Achter in de tuin bevindt zich een praktische stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinpullen. Bovendien beschikt de tuin over een achterom.

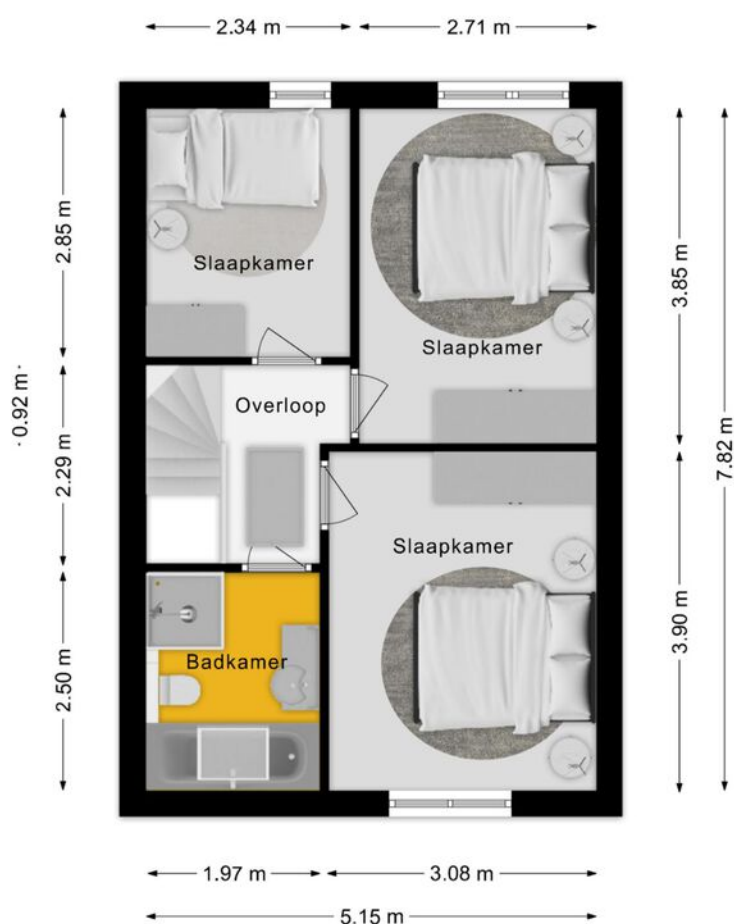
BEGANE GROND



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Visueel-vastgoed.

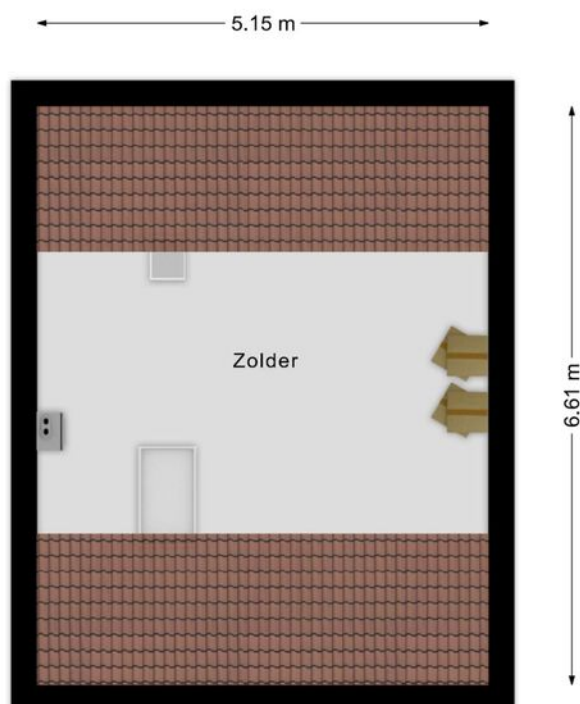
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Visueel-vastgoed.

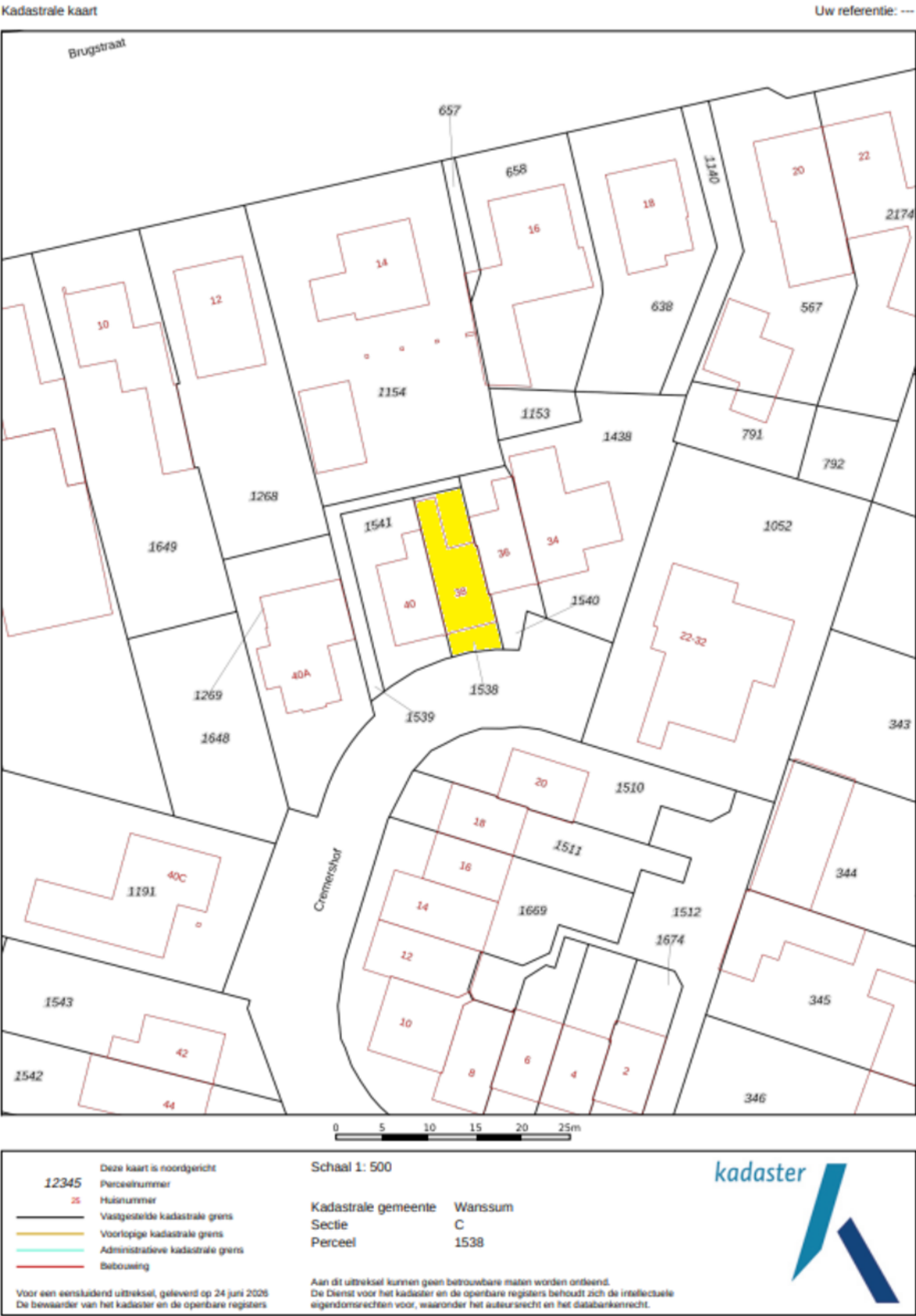
ZOLDER



Zolder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Visueel-vastgoed.

KADASTER



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			
Legplanken trapkast, berging	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning		x	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Beveiligingscamera	x		
Recorder voor beveiligingscamera		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Sier)hek	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 **Cremershof 38?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxtmeer

Tel.. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

