



Venrayseweg 3 A, 5861 BB Wanssum



Vraagprijs € 579.000,- kosten koper



Omschrijving

Wonen in Wanssum

Sinds 2010 hoort Wanssum bij de gemeente Venray. Wanssum ligt aan de Groote Molenbeek, die hier via de haven uitmondt in de Maas. Het dorp heeft een basisschool, supermarkt, bakkerij, en kent een druk en gevarieerd verenigingsleven. Voor de natuurliefhebber zijn er verschillende wandel- en fietsroutes en Nationaal park "De Maasduinen" ligt op een steenworp afstand aan de overzijde van de rivier. Binnen enkele autominuten bent u in Venray of op de uitvalswegen A73 en A77.

Locatie

De Venrayseweg 3A is gelegen in het centrum van Wanssum, nabij de sportvelden, de haven en de dorpsvoorzieningen.

Beschrijving van de woning

Royale vrijstaande woning met inpandige garage. Gelegen op een perceel van 593 m2. Deze sfeervolle woning met liefst 4 slaapkamers is gebouwd in 2007 en biedt u veel ruimte en mogelijkheden. De inhoud bedraagt 728 m3, de woonoppervlakte 171 m2 en de overige inpandige ruimte 23 m2. Volledige isolatie, (energielabel A uit 2025) vloerverwarming begane grond en hardhouten kozijnen met akoestisch HR++ glas zorgen voor een comfortabel woongenot.

Als u op zoek bent naar een ruime woning met een jong bouwjaar, dan is een bezichtiging zeker de moeite waard!!

Begane grond: grote oprit over de hele breedte van het perceel met plaats voor meerdere auto's. Voordeur in de zijgevel. Entreehal met meterkast (incl. krachtstroom), toiletruimte en trapopgang naar de verdiepingen. Toegang tot de zeer ruime woonruimte op de begane grond, bestaande uit de leefkeuken met zitgedeelte aan de voorzijde, en de woonkamer aan de tuinzijde (totaal ca. 71 m2).

De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van diverse lades en kasten, koelkast, vaatwasser, combioven, keramische kookplaat en afzuigkap. De trapkast biedt nog extra ruimte voor de dagelijkse proviand.

De woonkamer (33 m2) biedt een fijn contact met de achtertuin. De raampartijen in de achtergevel en het dak zorgen voor veel lichtinval. Openslaande deuren leiden naar het terras en de tuin.

De entree, leefkeuken en de woonkamer zijn voorzien van vloerverwarming, warme hout-look tegelvloer, stukwerk wanden, en stukwerk plafonds voorzien van inbouwspots. Ook heeft de leefkeuken nog geluidsspeakers in het plafond (ook aanwezig in de badkamer en de garage).



In de geïsoleerde inpandige garage bevinden zich de witgoed aansluitingen. Ook hier is vloerverwarming aanwezig. Via de dubbele garagedeuren is de oprit bereikbaar. De achtertuin is bereikbaar via een loopdeur in het achter portaal. Heel praktisch is er in het achter portaal een tweede toiletruimte op de begane grond gemaakt. Ideaal geplaatst bij de tuin en niemand meer met vuile schoenen door het huis!

Eerste verdieping: Overloop met trapkast. 2 fijne slaapkamers van resp. 10 m² en 11 m².

Vervolg van de overloop, ruim voldoende groot om als werkplek in te richten, en toegang tot de derde slaapkamer op deze verdieping (12 m² > 1,5 m¹). Deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel, inbouwspots en sfeervolle houten lambrisering en inbouw kastruimte.

Geheel betegelde badkamer (7 m²) voorzien van vloerverwarming, ligbad, douchecabine, wastafel, wandcloset, designradiator, mechanische ventilatie, een raampartij, en inbouwspots en geluids speakers in het plafond.

Tweede verdieping: Bereikbaar via een vaste trap. Hier is, aan de rechterzijde, de vierde slaapkamer gelegen (14 m² > 1,5 m¹), voorzien van dakraam en aangenaam ruimtelijk door de hoge nok.

Aan de linkerzijde is er nog een extra (vijfde) kamer (10 m²), welke voor diverse doeleinden kan worden gebruikt.

Ook bevindt zich hier de technische ruimte met de opstelplaats voor de cv-ketel (Nefit, 2007) en de WTW-unit (Brink, 2007).

Tuin en Algemeen: De smaakvol aangelegde tuin is gelegen op het zuidoosten en is voorzien van terras, gazon en plantenborders.

Halverwege de tuin bevindt zich de gezellige overkapping (19 m²), opgetrokken uit metselwerk en hout, en het dak ervan met pannen gedekt. Hier is het heerlijk toeven tijdens de warmere dagen in het jaar.

Aan de rechterzijde is een bestraatte toegang gemaakt naar het achterste gedeelte van de tuin. Zodat deze ook met een voertuig bereikt kan worden.

Dit achterste gedeelte van de tuin grenst aan het groene sportpark van Wanssum.

Ook bevindt zich hier nog een oude werkplaats, welke na opknapwerk in ere hersteld kan worden en als bergruimte of klusruimte gebruikt kan worden. Of kan worden afgebroken om ruimte te maken voor meer tuin. De diverse materialen die nu nog op dit achterste gedeelte liggen, zullen door de huidige eigenaren nog verwijderd worden.

Ten slotte ligt er onder een gedeelte van de tuin ook een kelderruimte. Dit is een voormalige technische ruimte voor een vijver en deze is niet in gebruik.

Bijzonderheden:

- veel woonoppervlakte, 4 slaapkamers, extra 5e kamer, 2 toiletruimtes op de begane grond.
- inpandige garage, ruime oprit met plaats voor ca. 5 auto's.
- Heerlijke achtertuin met overkapping, grenzend aan het groene sportpark.
- Volledige isolatie, 8 stuks zonnepanelen (2021), WTW, energielabel A.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2007

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Inhoud woning	728 m ³
Perceel oppervlakte	593 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	171 m ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	23 m ²
Woonkamer + leefkeuken	71 m ²
Garage	Inpandig

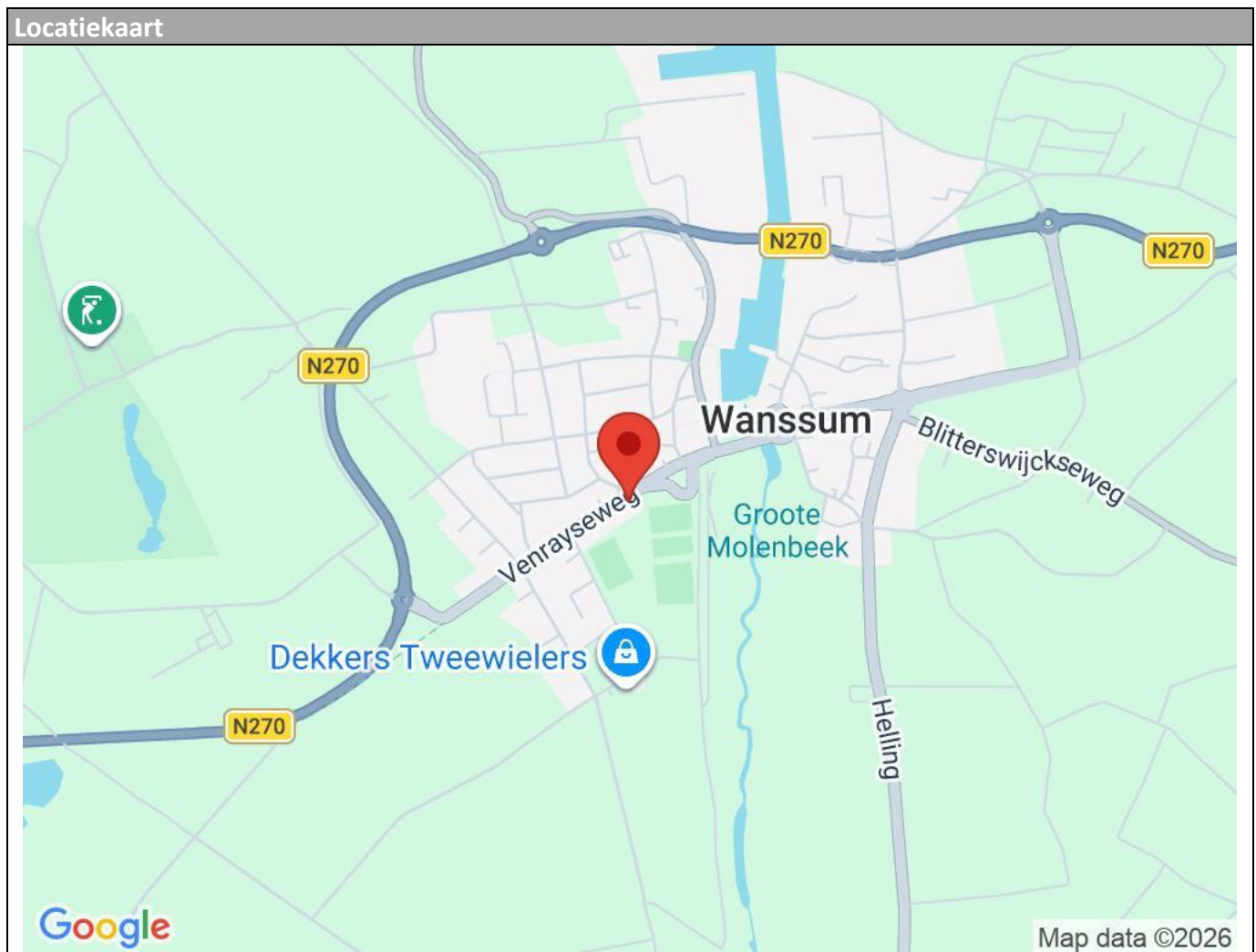
Details	
Ligging	Aan (sport)park, in centrum
Verwarming	C.V.-Ketel (Nefit, 2007)
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warmwater	C.V.-Ketel (Nefit, 2007)
WTW-Unit	Ja (Brink, 2007)
Zonnepanelen	Ja 8 stuks (2021)
Energielabel	A, geregistreerd 29-12-2025
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja

Tuin gegevens	
Tuin	Achtereinde, voortuin
Tuin diepte (cm)	2.500
Tuin breedte (cm)	1.300
Hoofdtuin	Achtereinde
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Normaal
Overkapping	Ja, 19 m2



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Venrayseweg 3 A
Postcode / plaats	5861 BB Wanssum
Provincie	Limburg











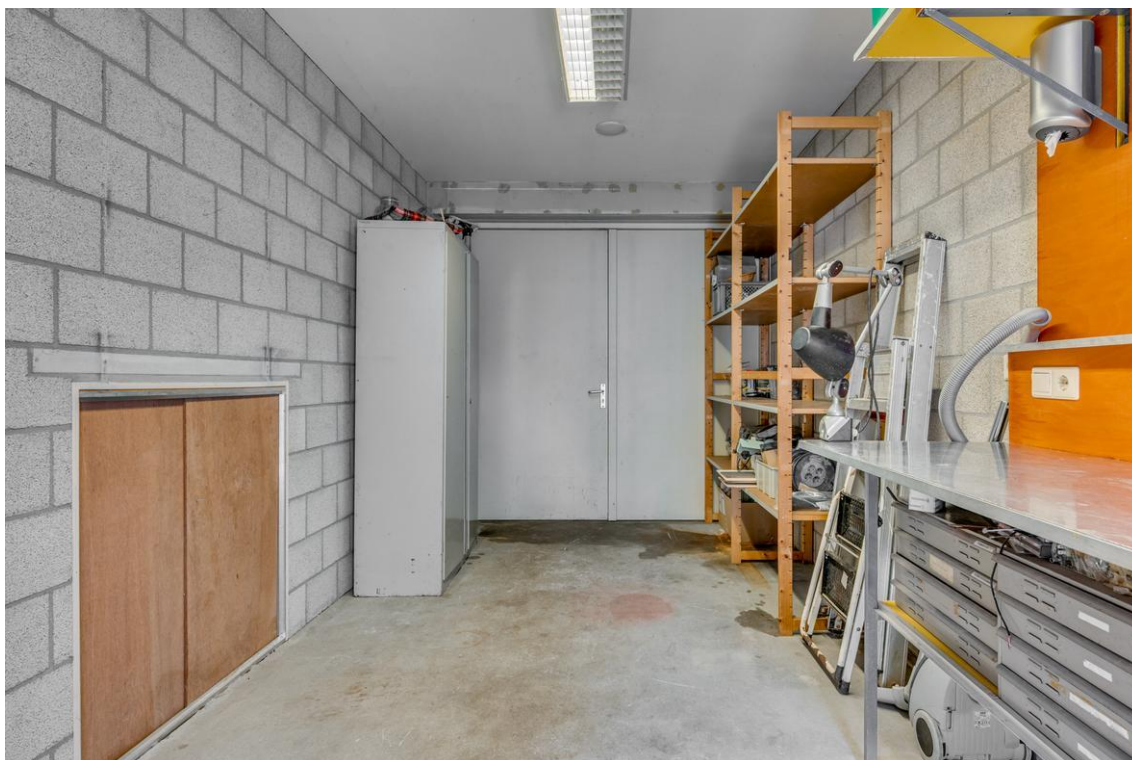
























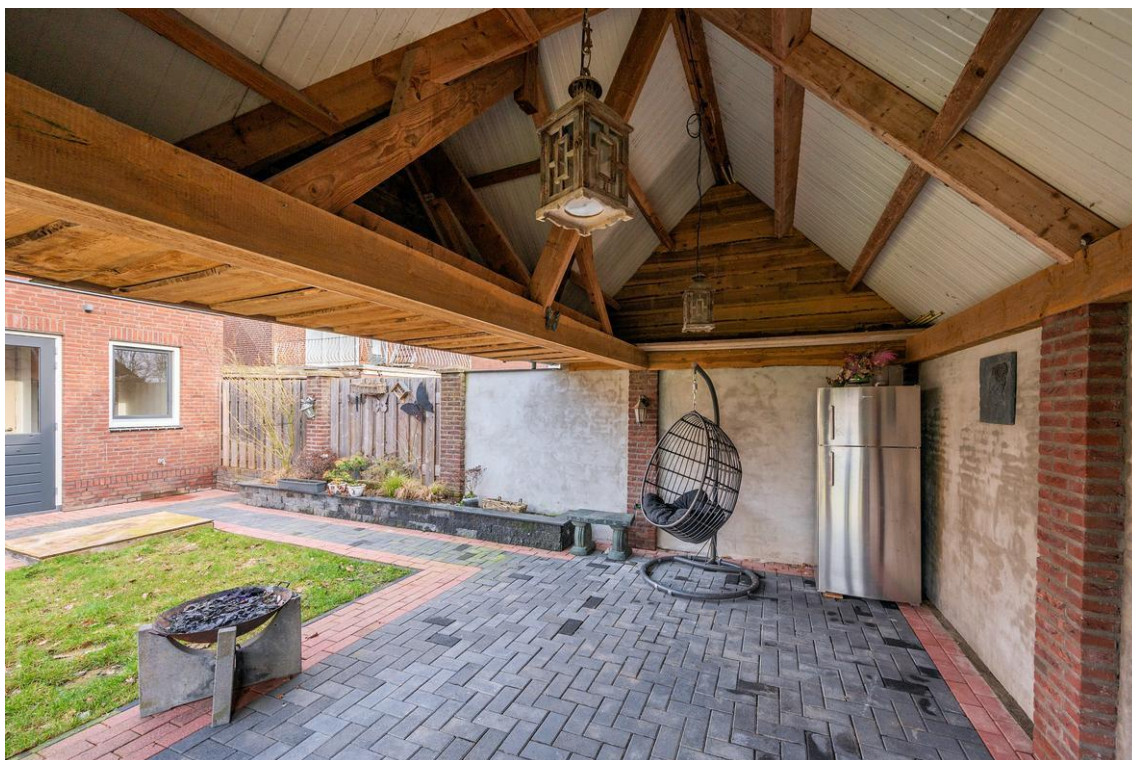






















Kadastrale kaart

Uw referentie: 5861BB, 3A



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wanssum Sectie D Perceel 1638 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.	kadaster
---	--	-----------------



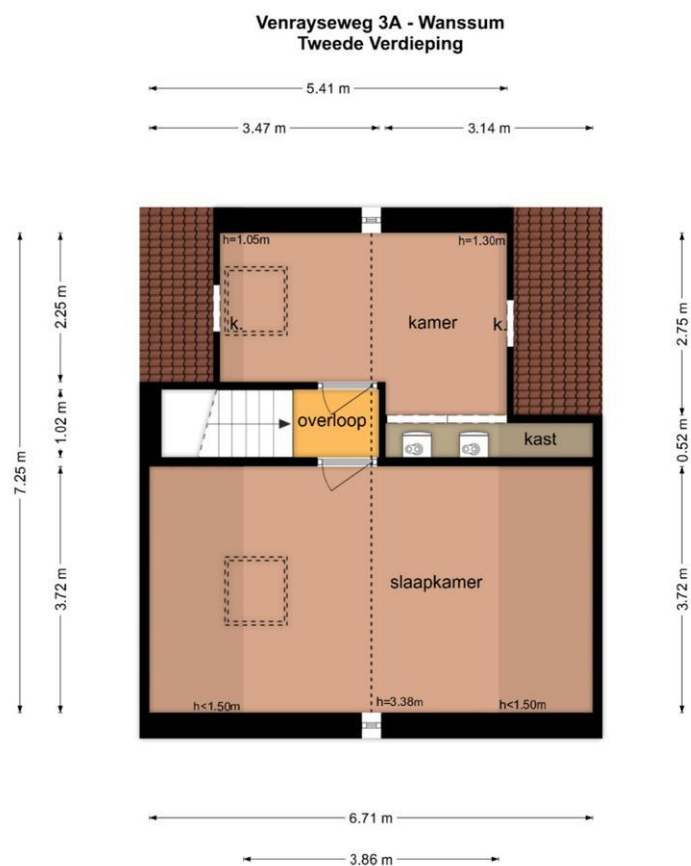
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



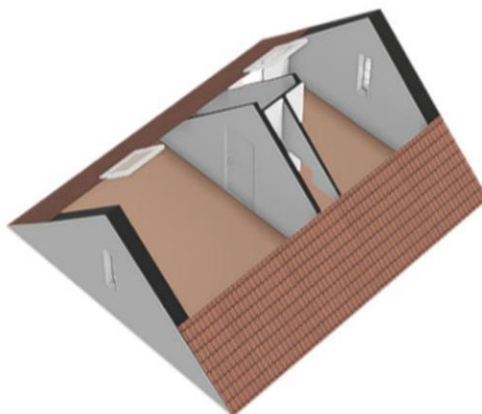


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl



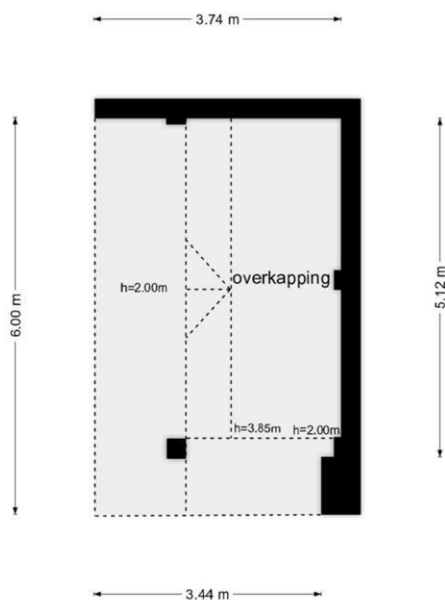


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

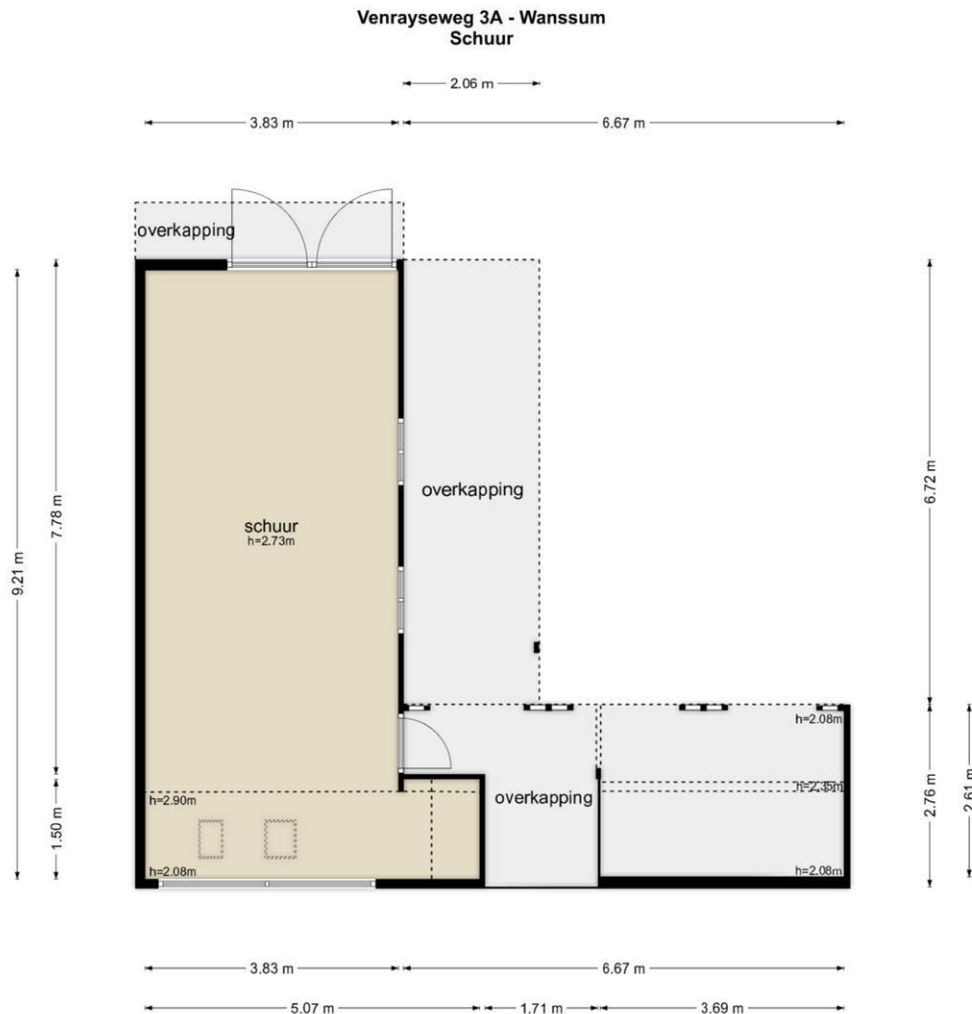




Venrayseweg 3A - Wanssum
Overkapping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐



**Blijft
achter** **Gaat
mee** **Kan worden
overgenomen** **N.v.t.**

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating (o.a. klinkers in de tuin op de pallet)	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Sommige planten gaan mee, o.a. Japanse Esdoorn en fruitboom	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten en werkbank in garage	☐	☒	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐



Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de koopakte. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Waarborgsom / Bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 6 weken na mondelinge overeenkomst tot het stellen van een bankgarantie / waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.

Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd kan, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen. Verkoper behoudt zich, tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen, alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst na dat de akte door beide partijen is getekend.



Geachte meneer / mevrouw,

Hartelijk dank voor het aanvragen van de brochure van dit object. Wij hopen dat u na het lezen van deze brochure een goede indruk heeft gekregen van deze woning.

Bent u nieuwsgierig en wilt u weten hoe deze woning er van binnen en van buiten uit ziet, bevelen wij u een bezichtiging van harte aan. Indien u dit wenst, verzorgen wij voor u graag deze bezichtiging.

Wij willen graag ook uw woning verkopen. Indien u verhuisplannen heeft, willen wij graag een afspraak maken en krijgt u van ons een **gratis waardebeoordeling van uw woning**. Wij zullen u tevens informeren over onze unieke en enthousiaste werkwijze. **En dat geheel vrijblijvend !!**

Verkoop

Wij treden voor deze woning op namens de verkoper. Mocht u zich ook willen laten vertegenwoordigen door een deskundige, neem dan een eigen NVM aankoopmakelaar mee uit uw eigen regio. Kijk op www.nvmlimburg.nl.

Hypotheek

Bij het kopen van een woning heeft u waarschijnlijk een hypotheek nodig. Wij brengen u in contact met een erkende hypotheekadviseur die een zelfde hoge kwaliteit en service biedt als u van ons gewend bent. Deze hypotheekadviseur kijkt samen met u naar de hypotheekvorm die het beste bij u past. Ook voor de juiste verzekering kunnen zij u uitstekend van dienst zijn.

Wij bieden u altijd de beste keuze met de laagste woonlasten. Dat scheelt u veel geld!!

Mocht u nog vragen hebben, bel ons gerust. Wij willen niet dat u met onbeantwoorde vragen blijft zitten. Wij zijn op werkdagen bereikbaar tot 17.00 uur.

Graag tot ziens!!

Team Boonen Makelaardij Venray en Venlo