

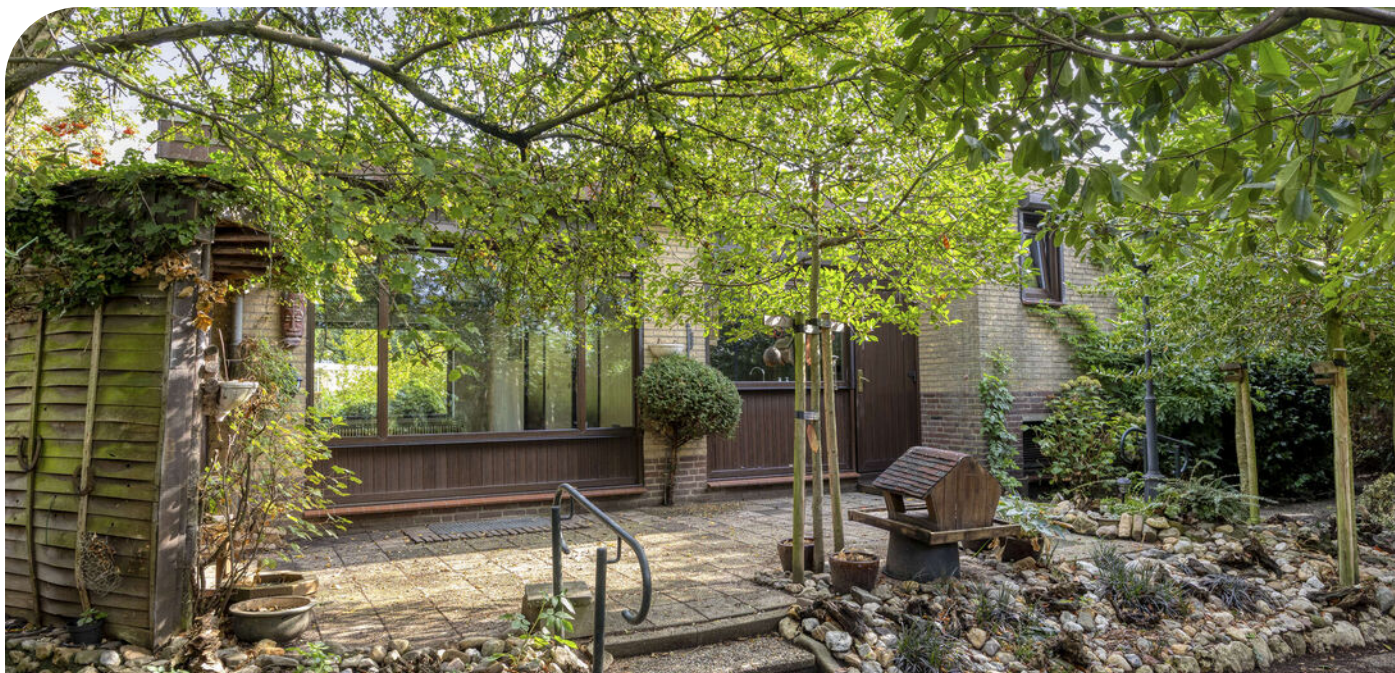


MERELHOF WANSSUM

Vraagprijs € 429.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1969

Perceeloppervlakte
565 m²

Woonoppervlakte
105 m²

Overige inpandige ruimte
106 m²

Externe bergruimte
10 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
11 m²

Inhoud
785 m³

Energie label
F

IN HET KORT...

In Wanssum staat deze karaktervolle en verrassend ruime split-levelwoning, die in 1969 door de huidige eigenaar is gebouwd. De woning heeft een geheel eigen uitstraling, waarbij door de jaren heen veel oorspronkelijke elementen behouden zijn gebleven. De verschillende woonlagen verspringen telkens een halve verdieping ten opzichte van elkaar. Zo bevinden de drie slaapkamers zich op niveau +0,5 en ligt de royale kelder van circa 52 m² op niveau -0,5. De royale indeling, met onder andere een sfeervolle woonkamer met houtkachel en een inpandige garage, biedt volop ruimte en mogelijkheden om hier een fijn thuis van te maken dat helemaal aansluit bij jouw woonwensen. Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De tuin is gelegen op het zuidwesten en is rijk aan bomen en beplanting, wat zorgt voor een groene, bijna bosachtige sfeer met volop privacy. Verschillende paden slingeren door het groen en verbinden de diverse delen van de tuin met elkaar.

De ligging aan een woonhofje maakt het geheel extra aantrekkelijk. Direct voor de deur bevindt zich een speeltuin, terwijl je voor de dagelijkse boodschappen en andere basisvoorzieningen in Wanssum terechtkunt. Het dorp beschikt onder andere over een supermarkt, bakker, basisschool en sportvoorzieningen.



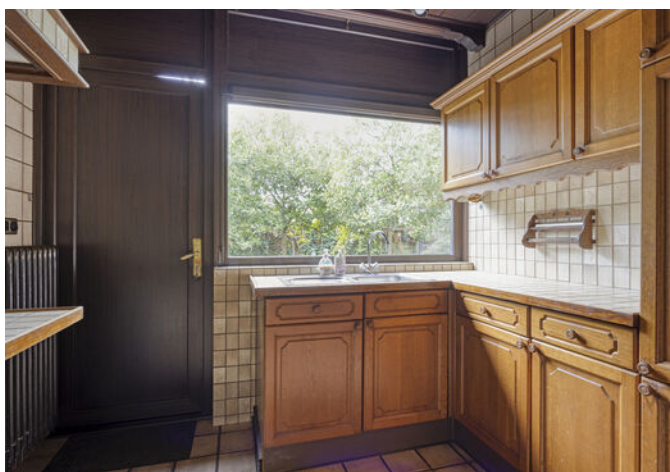


Je treedt de woning binnen in de ruime hal, vanwaar je toegang hebt tot alle vertrekken op de begane grond, maar ook verbinding met de gang op +0,5 waar de slaapkamers zijn gelegen. De grote raampartij bij de entree zorgt voor veel natuurlijk daglicht en geeft de hal een open karakter. De hal en niveau +0,5 zijn afgewerkt met een marmeren tegelvloer en schoonmetselwerk wanden.

Aan de rechterzijde bevindt zich de royale woonkamer. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en houten sierbalken aan het plafond, die mooi aansluiten bij het karakter en de bouwstijl van de woning. Dankzij de grote raampartijen rondom de woonkamer geniet je van volop daglicht en een mooi uitzicht op het groen om de woning. Een echte blikvanger in de woonkamer is de houtkachel met royale gemetselde schouw. Deze zorgt niet alleen voor extra warmte, maar geeft de ruimte ook een gezellige en sfeervolle uitstraling. Daarnaast vormt de flagstones wand naast de schouw een opvallend detail in de woonkamer. Door de royale afmetingen is er voldoende ruimte om zowel een comfortabele zithoek als een grote eethoek te creëren. Vanuit de woonkamer en de hal is de keuken bereikbaar. De keuken ademt de sfeer van het bouwjaar, wat onder andere terug te zien is in de klassieke eiken houten fronten en de tegels op de muur en het werkblad. Ook de houten sierbalken aan het plafond komen hier terug. De keuken is opgesteld in twee keukenblokken en biedt volop kast- en werkruimte. De keukenapparatuur bestaat uit een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Het werkblad wordt onderbroken door één spoelunit met afdroipvlak. Dankzij het raam geniet je vanuit de keuken van een mooi zicht op de groene tuin. De loopdeur biedt direct toegang tot het terras direct achter de woning.









Via de trap in de hal bereik je niveau +0,5, 5 treden hoger gelegen. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het toilet.

De slaapkamer aan de linker voorzijde is afgewerkt met een tegelvloer en beschikt tevens over de aansluitingen voor het witgoed. De overige twee slaapkamers zijn voorzien van een houten vloer. Dankzij de afmetingen bieden de slaapkamers volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen. Zo werd één van de kamers door de huidige eigenaar jarenlang als atelier gebruikt. Vanuit alle slaapkamers heb je via de raampartijen uitzicht op het groen aan de linkerkant van de woning, wat zorgt voor een rustgevende sfeer. De slaapkamer ramen zijn bovendien voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.

De badkamer is ingericht met een wastafelmeubel en een bad-/douchecombinatie. De wanden zijn grotendeels betegeld en het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Het separaat toilet is uitgevoerd met een staand toilet en een fonteintje. De ruimte is deels betegeld en wordt dankzij het aanwezige raam natuurlijk geventileerd.











Vanuit de hal leidt een afsluitbare trap naar de verrassend ruime benedenverdieping, waar je toegang hebt tot de stookruimte, garage, wasruimte en de kelder. In de stookruimte bevinden zich de olie gestookte cv-ketel en de boiler. Daarnaast is hier nog voldoende ruimte aanwezig voor het opbergen van spullen. De inpandige garage is rechtstreeks vanaf de straat bereikbaar via de eigen oprit en toegankelijk middels een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Hierdoor rijdt je de auto eenvoudig naar binnen. De garage is daarnaast voorzien van verwarming, verlichting en elektra. Aan de achterzijde van de garage bevindt zich een aparte berging, waar voldoende plek is voor het opslaan van voorraad. Tevens bevindt zich hier de grondwaterpomp.

In de wasruimte zijn bijzondere details terug te vinden. Zo is hier de voormalige gemetselde wasketel bewaard gebleven, die vroeger werd gebruikt voor het verwarmen van water en het wassen van kleding. Verder is er een uitstortgootsteen met zowel warm als koud water aanwezig. Vanuit de wasruimte loop je door naar de kelder. Het mozaïektegeltelwerk boven de doorgang naar de kelder vormt daarnaast een opvallend element in de ruimte. De kelder heeft een oppervlakte van maar liefst circa 52 m² en een hoogte van circa 1,70 meter. De ruimte is opgedeeld in drie afzonderlijke delen die met elkaar in verbinding staan, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor verschillende doeleinden. Naast het gebruik als praktische opslagruimte voor bijvoorbeeld voorraad, gereedschap en seizoensspullen, kun je hier ook denken aan het creëren van een fitnessruimte, hobbyruimte of mancave. Alle ruimtes op dit niveau beschikken over een raampartij of koekoek, waardoor ventilatie mogelijk is. Daarnaast zijn alle ruimtes afgewerkt met een tegelvloer.

STOOKRUIMTE, GARAGE EN BERGING



WASRUIMTE



KELDER



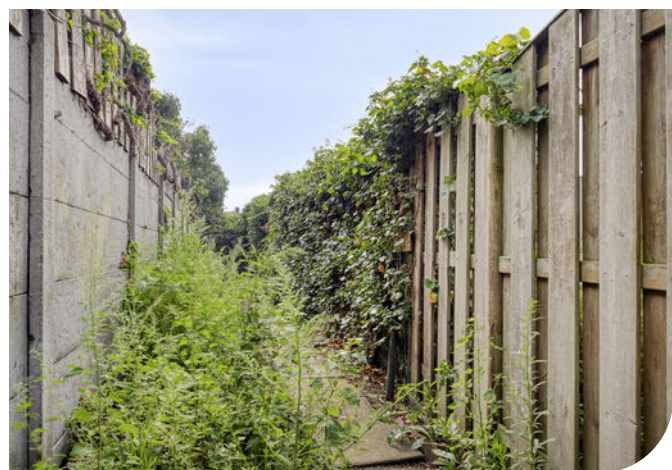
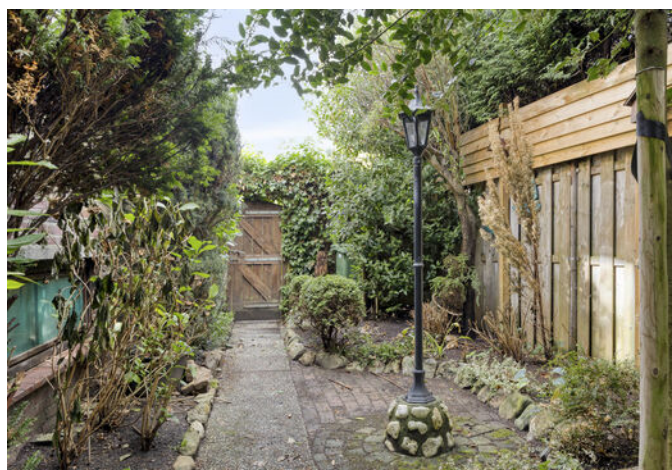


TUIN

Via de keuken stap je direct het betegelde terras op, waar volop ruimte is voor een zithoek. Het terras ligt iets hoger waardoor je uitkijkt over een tuin vol groen. De tuin is rijk aan bomen en planten wat zorgt voor een bijna bosachtige sfeer en maken dit tot een heerlijke plek om volledig tot rust te komen. De tuin ligt rondom de woning, met de achtertuin op het zuidwesten georiënteerd.

Via enkele traptreden bereik je het lager gelegen gedeelte van de tuin, waar je nog verder wordt omringd door het groen. Midden tussen het groen staat bovendien een royaal houten tuinhuis, voorzien van elektra. Een tuinpad slingert tussen de beplanting door en verbindt de verschillende delen van de tuin met elkaar. Volg je het pad aan de rechterzijde, dan loop je langs een overkapping die wordt gebruikt als houtopslag en bereik je uiteindelijk een afsluitbare poort die toegang geeft tot de voortuin. In de andere richting loop je langs de bovengrondse olietank en eveneens naar een afsluitbare poort. Via deze poort kom je uiteindelijk weer uit aan de voorzijde van de woning. Zo kun je als het ware rondom de woning lopen en ontdek je de verschillende delen van de tuin. Doordat de betonnen schutting aan de achterzijde vóór de erfgrans is geplaatst, is hierachter extra ruimte ontstaan die dienstdoet als houtopslag.





STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1969.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, na geïsoleerd.
Dak	plat dak met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	kunststof kozijnen met houtnerfstructuur en HR+ + beglazing.
Overige voorzieningen	de woonkamer is voorzien van zowel handmatig als elektrisch bedienbare rolluiken. De slaapkamers beschikken over handmatig bedienbare rolluiken.
Isolatie	dak-, muur- en glasisolatie.
Centrale verwarming	middels de Buderus olie gestookte cv-ketel uit 1970 (eigendom).
Warmwatervoorziening	middels de elektrische boiler (eigendom).
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom de woning met de achtertuin op het zuidwesten georiënteerd.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	bij de verkoper niet bekend maar gezien het bouwjaar wel mogelijk.
Meterkast	7 groepen, 1 fornuisgroep, 1 aardlekschakelaar en 1 aparte groep voor de boiler.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 397,- per jaar.
-------------------------	-------------------

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wanssum
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	530
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 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.			

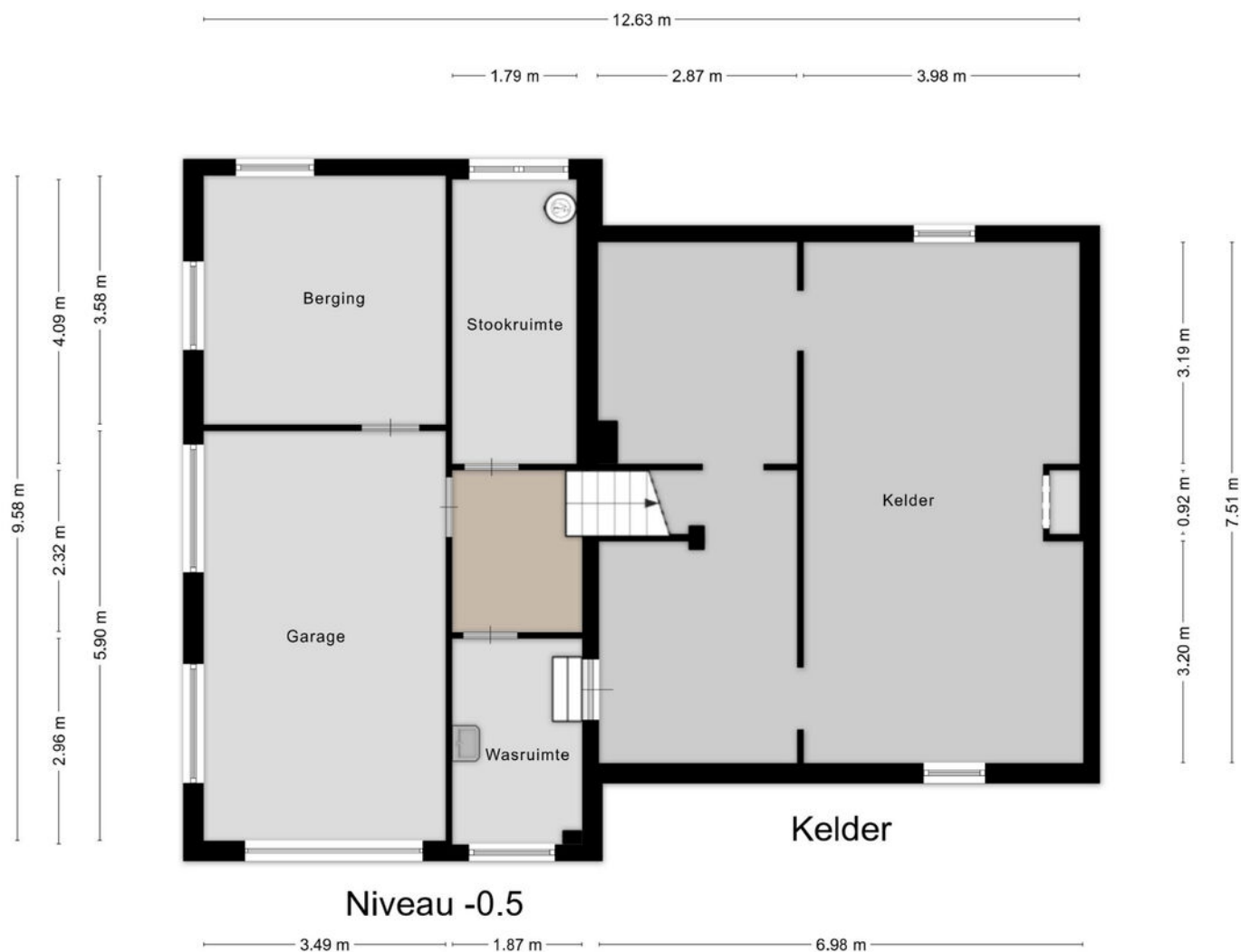


KADASTRALE KAART



PLATTEGROND

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

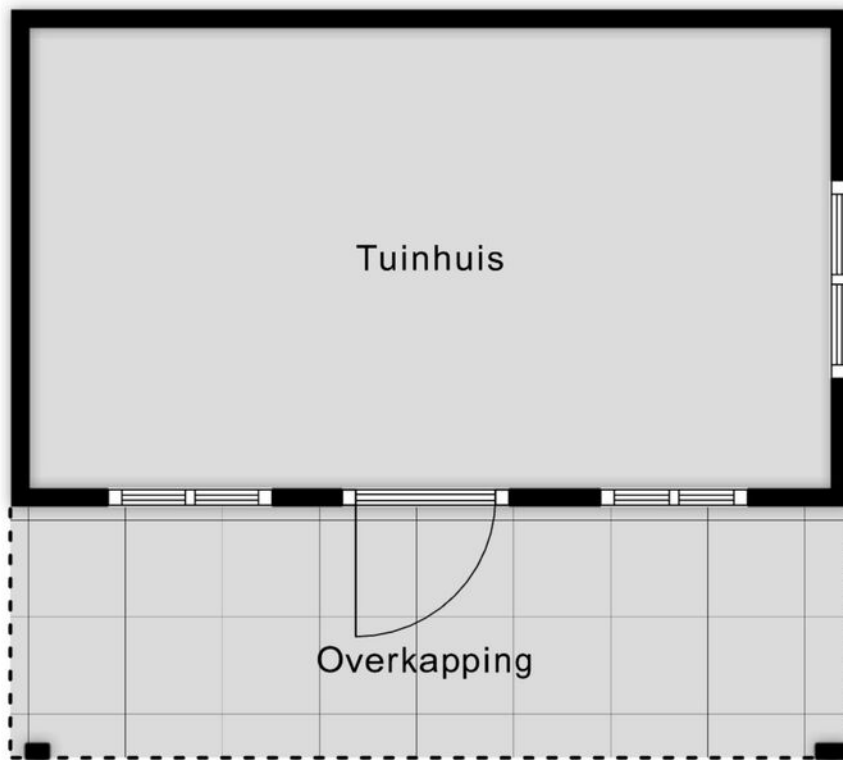


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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

4.12 m



2.37 m
1.29 m

4.32 m

Tuinhuis

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

LIJST VAN ZAKEN

DE PARTNERS VAN PEELRAND

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.

DEZE BROCHURE

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.

DE NVM KOOPAKTE

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 zijdens 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.

ALGEMENE INFORMATIE



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

