

Wanroij

SCHOOLSTRAAT 8



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1996



WOONOPPERVLAKTE
125 M²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
517 M³



PERCELOPPERVLAKE
281 M²



WOONLAGEN
0



OMSCHRIJVING

Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving in Wanroij staat deze moderne twee-onder-een-kapwoning met een royale oprit, carport en vrijstaande garage. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en beschikt daardoor over verrassend veel leefruimte en een speelse indeling. Zo zijn er een royale woonkamer, open keuken, lichte eetkamer, praktische bijkeuken, drie slaapkamers en een ruime zolder aanwezig. Op de zolderverdieping, die bereikbaar is via een vaste trap en voorzien is van een dakraam, kan een extra slaapkamer worden gerealiseerd. De fraai aangelegde achtertuin beschikt over meerdere terrassen en biedt volop privacy.

WANROIJ & OMGEVING

Wanroij is een gezellig dorp in het Land van Cuijk, gelegen tussen Sint Anthonis en Mill. Het dorp beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen, speciaalzaken en horecagelegenheden, die vanaf de woning gemakkelijk bereikbaar zijn. Ook de basisschool ligt op slechts enkele minuten lopen. In de directe omgeving wordt bovendien een biodivers erf gerealiseerd, waarmee een groene en natuurlijke leefomgeving ontstaat. Op circa vijf autominuten ligt het centrum van Mill met een gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden. Dankzij de gunstige ligging en goede uitvalswegen zijn ook de snelwegen A73, A77 en A50 goed bereikbaar.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.
- De buitenkozijnen zijn in 2025 en 2026 geschilderd.
- De woonkamer, keuken en eetkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond is voorzien van HR++ beglazing en de eerste verdieping van HR+ beglazing.
- De elektrische installatie in de garage is in 2022 vernieuwd.
- De achtertuin beschikt over een sproei-installatie.
- Energielabel B.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
15 m²





BEGANE GROND

Via de zijkant van de woning kom je binnen in de ontvangsthall met de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De royale woonkamer heeft het zitgedeelte aan de voorzijde en is voorzien van een speelse erker. De open keuken bevindt zich centraal in de woning en is uitgevoerd in een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur.







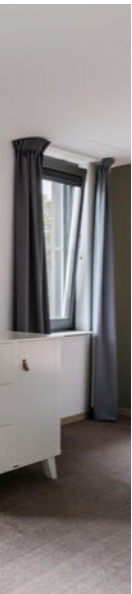
BEGANE GROND

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een lichte eetkamer, voorzien van dubbele openslaande deuren naar de tuin. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met een extra keukenblok en een loopdeur naar de achtertuin. Er is vloerverwarming aanwezig in de woonkamer, keuken en eetkamer.



EERSTE VERDIEPING

Vanuit de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van openslaande deuren naar een Frans balkon.







EERSTE VERDIEPING

De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en zijn netjes afgewerkt. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en wastafel.



TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze ruime zolderverdieping is voorzien van een dakraam en biedt de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren.



GARAGE

Via de royale oprit is de vrijstaande garage bereikbaar. De garage is aan de voorzijde voorzien van een roldeur en beschikt daarnaast over een separate loopdeur naar de achtertuin. Een praktische ruimte met volop mogelijkheden voor het stallen van een auto of fietsen, het uitoefenen van een hobby of het creëren van extra opslagruimte.



TUIN

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met siergrind en wordt omringd door een lage, groene haag. Langs de zijkant van de woning loopt een royale oprit naar de carport en de vrijstaande garage. De verrassend ruime achtertuin is fraai en groen aangelegd en biedt volop privacy. De tuin beschikt over een gazon, volwassen beplanting en verschillende terrassen, waardoor er meerdere fijne zitplekken aanwezig zijn. De houten erfafscheiding en groenblijvende haag zorgen voor een beschut geheel.

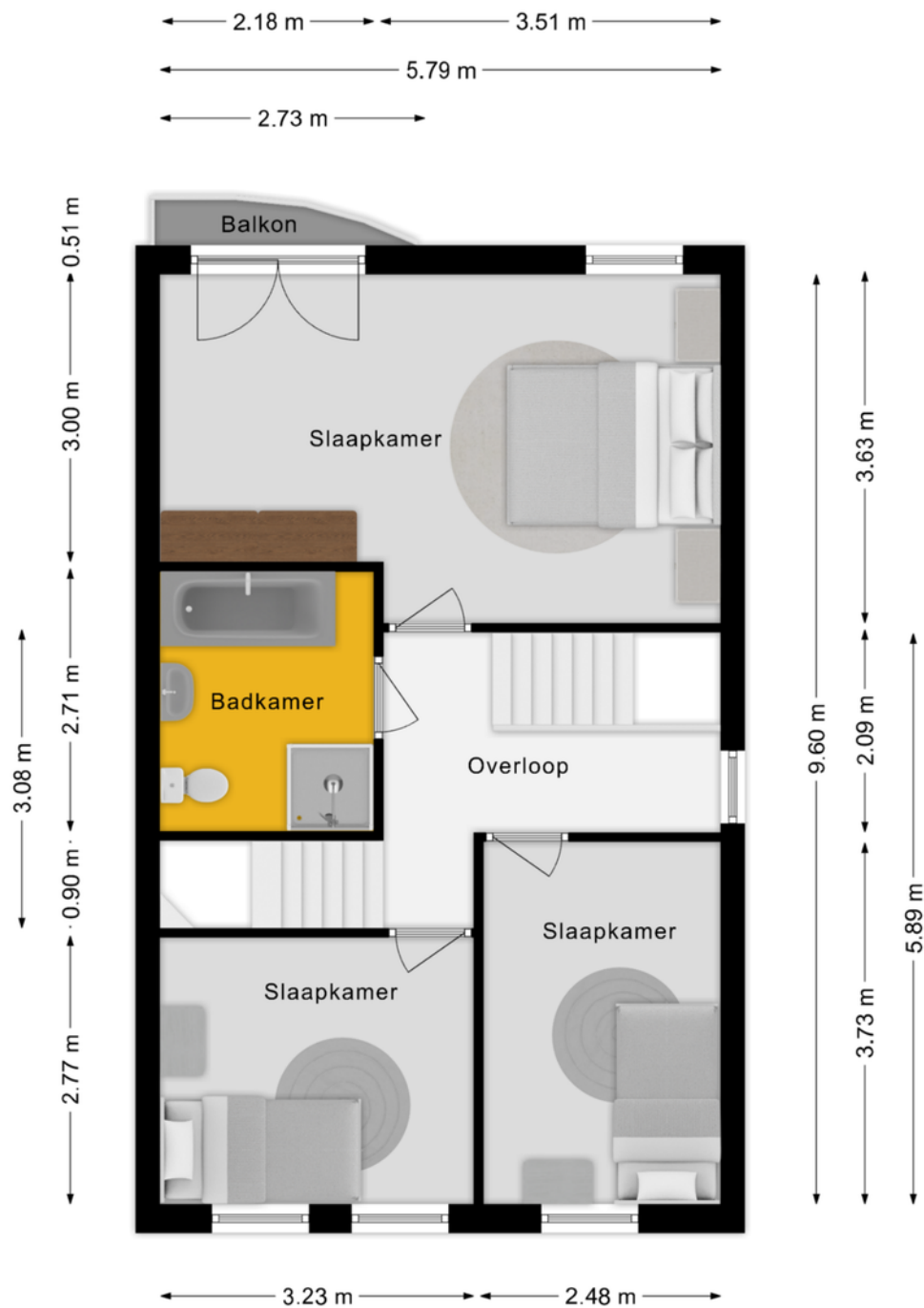




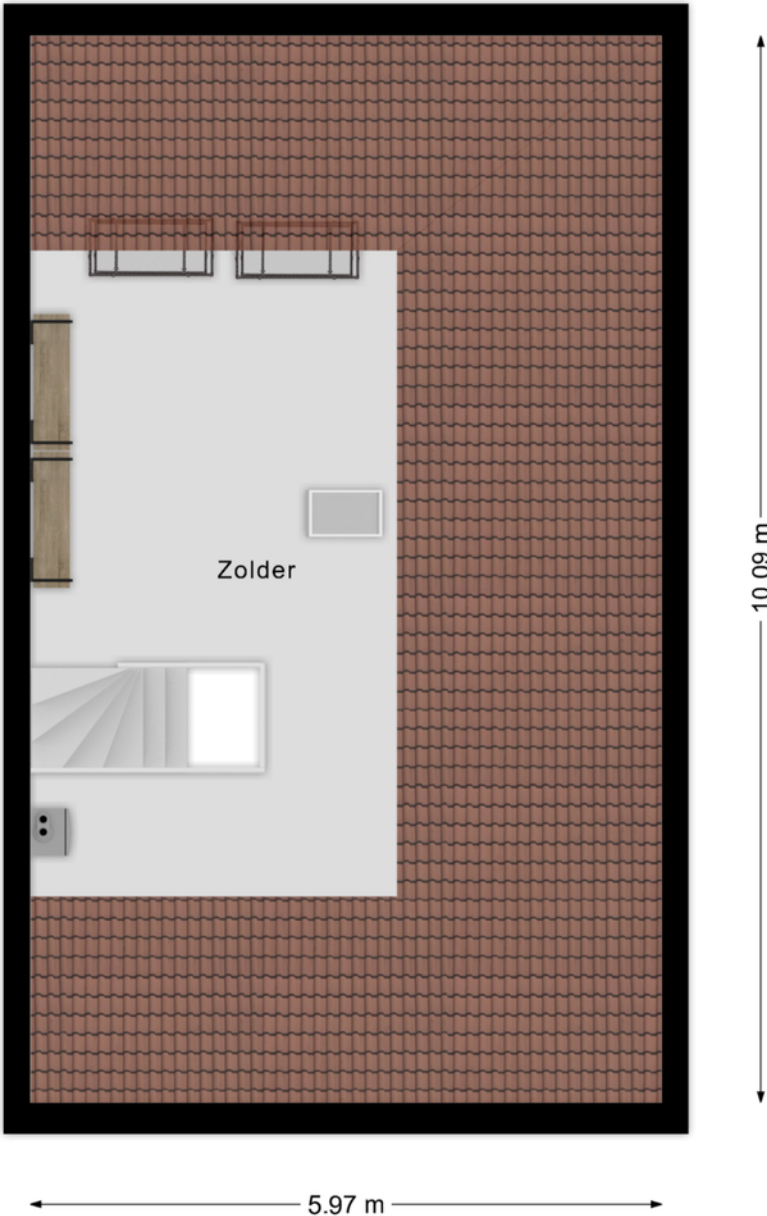
BEGANE GROND



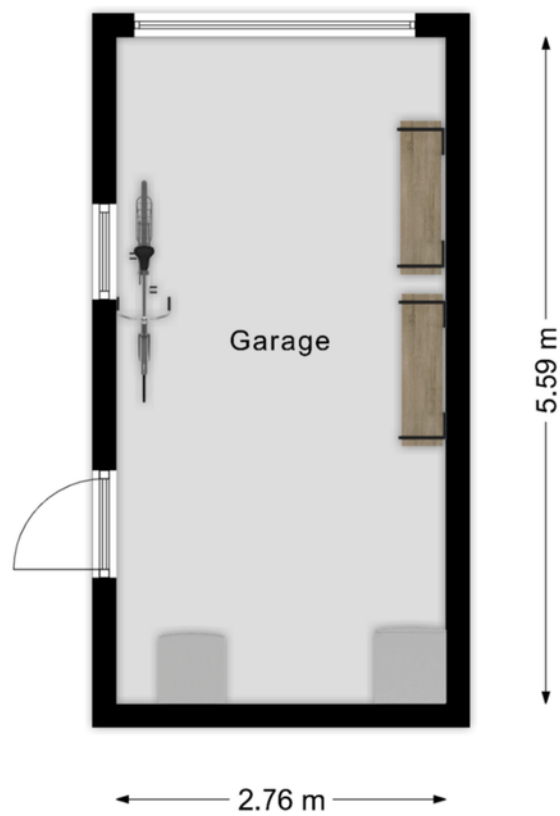
EERSTE VERDIEPING



ZOLDER



GARAGE



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

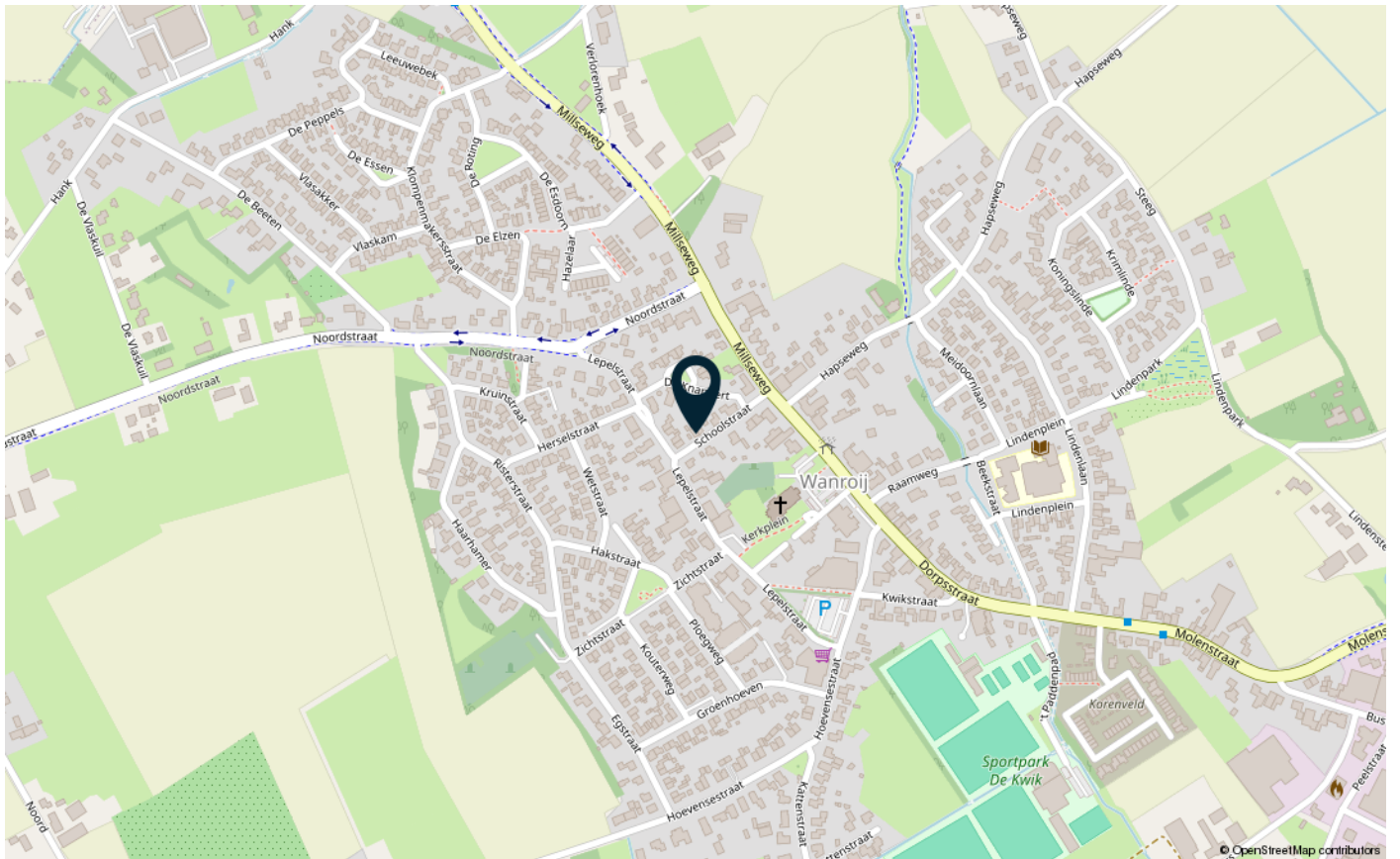
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wanroij
Sectie A
Perceel 2850

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

kadaster





LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Plafondlamp studeerkamer, lampen kinderkamer, plafondlamp grote slaapkamer, wandlamp woonkamer, hanglamp serre		x	
Lampen badkamer, plafondlamp hal boven, plafondlamp hal beneden, spotjes woonkamer/keuken, plafondlamp wc beneden, spotjes achterbouw, lampen buiten en carport, led verlichting schuur	x		
(/losse) kasten, legplanken			
Kasten zolder, kledingkast grote slaapkamer	x		
TV meubel			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren		x	
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Vloerkleed woonkamer		x	
Vloerbedekking en tapijt zolder	x		
Overige			
Spiegel studeerkamer, spiegel badkamer, spiegel achterbouw, rookmelders en	x		
whiteboard studeerkamer, plankjes kinderkamer, plankjes grote slaapkamer, kapstok hal beneden		x	
CO2 melders	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Koelkast en diepvries schuur		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Planchet	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Toiletkast		x	
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Boiler achterbouw	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Schuur: stelling schappen, koelkast, diepvries		x	
Gereedschapsbord (zonder gereedschap)	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Parasol en loungebank		x	
Tuintafel	x		

AANTEKENINGEN

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 clausule 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.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan circa 25 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

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 **Schoolstraat 8?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

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

Scan deze code voor
een online impressie
van de woning

