



GOUVERNEUR HOUBENSTRAAT

WANSSUM

Vraagprijs € 345.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1964

Perceeloppervlakte
236 m²

Woonoppervlakte
119 m²

Overige inpandige ruimte
14 m²

Externe bergruimte
18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
22 m²

Inhoud
472 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

Een gunstige hoekligging, verrassend veel wooncomfort en volop mogelijkheden om binnen én buiten te genieten. Deze twee-onder-een-kapwoning in Wanssum heeft je meer te bieden dan je op het eerste gezicht misschien verwacht. De uitgebouwde leefruimte zorgt voor een fijne woonomgeving, terwijl drie slaapkamers, een verzorgde badkamer en een praktische bijkeuken bijdragen aan het dagelijkse gemak. Ook aan comfort is gedacht, met airconditioning op beide woonlagen en acht zonnepanelen. Buiten profiteer je dankzij de hoekligging van net dat beetje extra ruimte, onderhoudsvriendelijke aangelegd en voorzien van een vrije achterom. De sfeervolle overkapping, tussen woning en garage, vormt een heerlijk verlengstuk van je woning, waar je ook met mindere weersomstandigheden van het buitenleven kan genieten. Een vrijstaande garage, extra berging en eigen oprit maken het geheel compleet.

Je woont hier op een centrale locatie in Wanssum, met dagelijkse voorzieningen en een basisschool vrijwel naast de deur. De groene, waterrijke omgeving nabij de Maas nodigt uit tot wandelen en fietsen. Tegelijkertijd zijn Venray en omliggende plaatsen via de N270 en A73 goed bereikbaar. Dankzij de rondweg blijft veel doorgaand verkeer buiten de dorpskern. Het nabijgelegen haven- en industrieterrein, waarvoor uitbreidingsplannen bestaan, maakt eveneens deel uit van de omgeving.





De verzorgde voortuin, het trottoir en de groenstrook zorgen voor een prettige afstand tot de straat. Eenmaal binnen verwelkomt de hal je met houten lambrisering en binnendeuren met klassieke belijning, die direct een huiselijke sfeer creëren. Hier vind je de meterkast, de beklede trapopgang en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De laminaatvloer loopt vanuit de hal mooi door in de leefruimte en zorgt voor een rustig geheel.

Vanuit de hal stap je eerst de keuken binnen, van waaruit de leefruimte zich verder ontplooft. In de doorgang vind je enerzijds een muurkast en anderzijds een verdiepte, praktische kelderkast. De nette keuken is in een hoekopstelling geplaatst, waardoor er volop bewegingsruimte overblijft en de doorgang naar de woonkamer prettig en overzichtelijk is. Je beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en vaatwasser. De oorspronkelijke gasaansluiting is bovendien nog aanwezig. Het werkblad in houtlook geeft de keuken een warme uitstraling, terwijl het grote raam boven de spoelbak voor prettig daglicht zorgt. Een speels doorkijkraam biedt zicht op de achterbouw.

De vergrote doorgang naar de woonkamer versterkt het open karakter van de leefruimte. Aan de voorzijde vind je een gezellige zithoek met een groot raam dat uitzicht biedt op de voortuin en de straat. De aanwezige airco zorgt hier voor verkoeling én verwarming. Verder naar achteren verrast de aanbouw met aanzienlijk meer leefruimte en een grote lichtkoepel die volop daglicht binnenlaat. Momenteel is hier een fijne eethoek ingericht, maar de ruimte biedt je alle vrijheid om deze naar eigen wens in te delen.

Via de en-suite deuren bereik je vanuit de eethoek de naastgelegen bijkeuken. Een bijzonder fijne aanvulling op de woning, want hier heb je alle ruimte voor de dagelijkse huishoudelijke werkzaamheden. De aansluitingen voor je wasmachine en droger zijn iets verhoogd geplaatst en het werkblad erboven biedt extra gemak. Daarnaast is er voldoende plek voor aanvullende apparatuur en voorraad. In een ingebouwde schuifdeurkast is de cv-ketel netjes opgesteld. De houtlook tegelvloer geeft de ruimte een verzorgde uitstraling en via de ramen in de zijgevel komt prettig daglicht binnen. Vanuit de bijkeuken stap je direct onder de overkapping, die de woning met de garage verbindt.













VERDIEPING

Via de beklede trap bereik je de eerste verdieping, waar de houten lambrisering vanuit de hal sfeervol doorloopt op de overloop. Hier vind je twee praktische muurkasten en een airco waarmee je de verdieping kunt koelen en verwarmen. Daarnaast heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een extra bergkast die voorheen als doucheruimte werd gebruikt.

Van de drie slaapkamers ligt er één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Alle kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en diverse plafondafwerkingen. De grote ramen zorgen voor prettig daglicht en zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken. De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een praktische inbouwkast met drie schuifdeuren en volop hang- en leg ruimte.

De badkamer is circa tien jaar geleden vernieuwd en heeft een verzorgde, neutrale uitstraling. De ruimte is volledig betegeld en ingericht met een royale inloopdouche, een wastafelmeubel en een designradiator. Het gestucte plafond met inbouwspots zorgt voor een nette afwerking, terwijl het raam aan de voorzijde en de mechanische ventilatie bijdragen aan een prettig binnenklimaat.









Ook buiten word je aangenaam verrast door de ruimte die deze hoekwoning te bieden heeft. De achtertuin is volledig omsloten door houten schuttingdelen met gemetselde penanten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras en bestrating. Hierdoor geniet je van een verzorgde buitenruimte zonder dat je veel tijd kwijt bent aan tuinonderhoud. Dankzij de hoekligging is er bovendien meer ruimte dan je op het eerste gezicht misschien zou verwachten. Via de Tiendstraat beschik je over een eigen achterom, wat het geheel extra praktisch maakt.

Een echte blikvanger is de recent gerealiseerde, sfeervolle overkapping tussen de aanbouw van de woning en de garage. Deze vormt een prachtig verlengstuk van je leefruimte, maar dan in de buitenlucht! Het overdekte terras ligt iets verhoogd ten opzichte van de tuin en is ingericht met een houten vlinder, afgewerkt met vloerbedekking. De gestucte gevel aan de woningzijde, de ingebouwde houten zitplek met opbergruimte en de ventilator met verlichting maken dit tot een gezellige en comfortabele plek. Hier kun je al vroeg in het seizoen buiten zitten en ook op minder zonnige dagen heerlijk van je tuin genieten. Het licht hellende dak sluit mooi aan tussen de woning en de iets lagere garage en biedt plaats aan acht zonnepanelen.

Achter in de tuin staat de vrijstaande garage van circa 6 bij 3 meter. Deze is opgetrokken in betonvloer, metselwerk wanden en een plat dak met bitumineuze dakbedekking. De garage beschikt over elektra, verlichting, een uitstortgootsteen en een schrobputje. Ook de omvormer van de zonnepanelen is hier ondergebracht. Via de sectionaaldeur bereik je de eigen oprit aan de Tiendstraat, waar je één auto op eigen terrein kunt parkeren. Een fijn voordeel van de hoekligging! Daarnaast is de garage via een loopdeur direct toegankelijk vanuit de overkapping.

En daarmee houdt de praktische ruimte nog niet op. Aan de zijkant van de woning bevindt zich namelijk nog een aangebouwde berging van circa 3,4 bij 4 meter. Deze is voorzien van een deur en raam aan de tuinzijde, een vloer met grindtegels en aansluitingen voor elektra en verlichting. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap of het uitoefenen van een hobby.









OMGEVING

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1964.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	plat dak met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	grotendeels kunststof kozijnen, deels aluminium en een houten achterdeur.
Overige voorzieningen	handbediend rolluiken in de bad- en slaapkamers, beneden ook aanwezig in de achterbouw.
Isolatie	dakisolatie (minimaal) en dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	8 zonnepanelen met een capaciteit van ca. 3480 Wp, geplaatst in 2024.
Centrale verwarming	middels de Nefit Proline cv-ketel uit 2024.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	9 groepen, fornuisgroep en 3 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 345,80 per jaar.
-------------------------	--------------------

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wanssum
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	345
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 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



Begane grond

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.



Eerste verdieping

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

PLATTEGROND

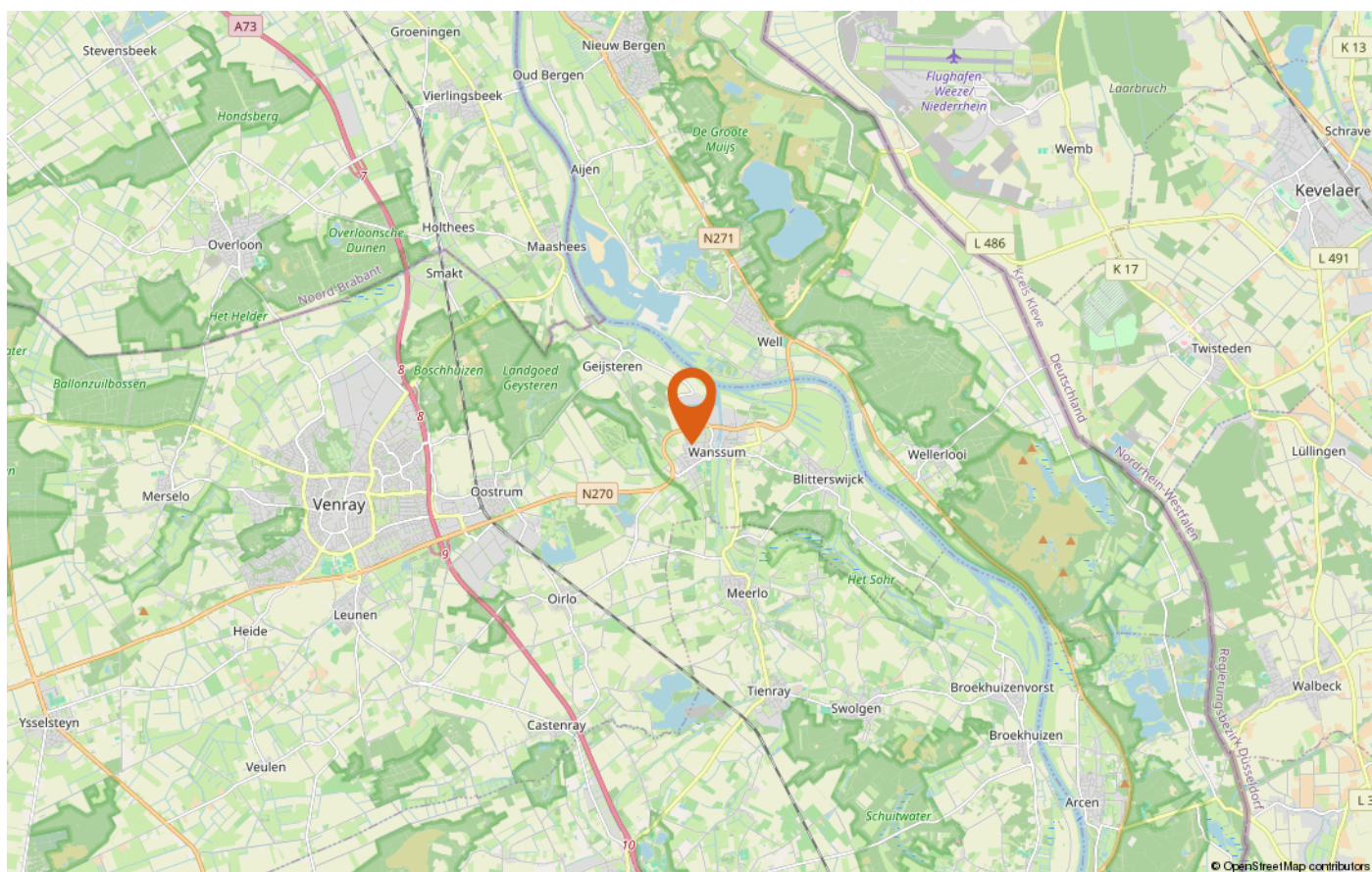
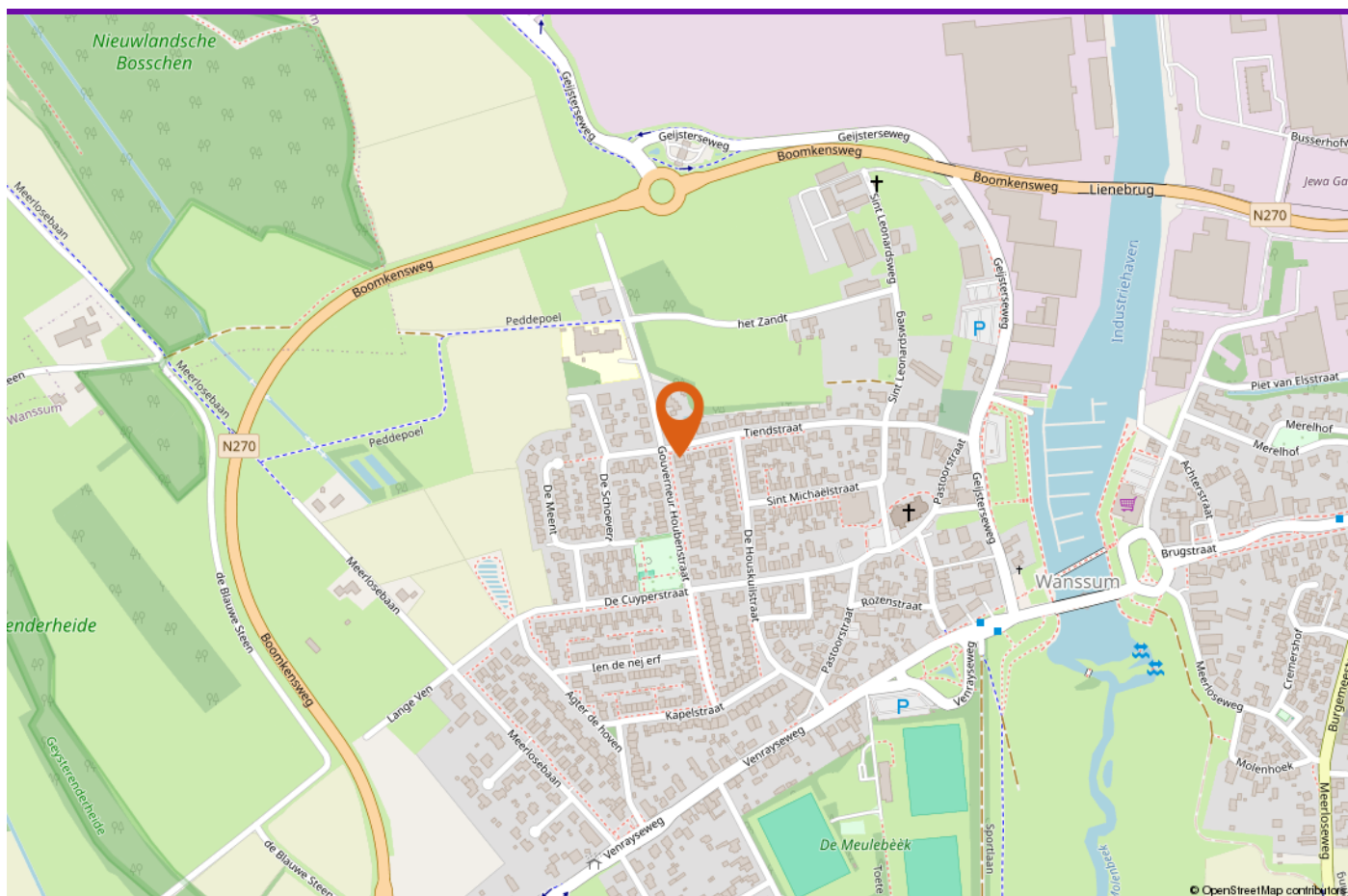
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

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.

26

[illegible]

AANTEKENINGEN



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

