

Wanroij

HANK 39



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1965



WOONOPPERVLAKTE
200 M²



ENERGIELABEL
D



INHOUD
870 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
1620 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Aan de rand van Wanroij, op een prachtige locatie, staat deze royale vrijstaande woning met dubbele garage op een bijzonder ruim perceel van maar liefst 1.620 m². De woning biedt een aantrekkelijke combinatie van comfortabel wonen, volop ruimte en veelzijdige gebruiksmogelijkheden. Met een lichte woonkamer met sfeervolle erker, een ruime woonkeuken, vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond, en een badkamer op de begane grond biedt deze woning uitstekende mogelijkheden voor gelijkvloers wonen. De fraai aangelegde tuin met royale moestuin biedt volop privacy en is een heerlijke plek voor tuinliefhebbers. Naast de vrijstaande dubbele garage bevindt zich bovendien een geïsoleerde kantoor-/praktijkruimte van circa 40 m², ideaal voor werken aan huis. Een veelzijdige woning waar ruimte, rust en comfortabel wonen samenkomen!

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. Ook de basisschool bevindt zich op korte afstand. De nabijgelegen Molenheidse Bossen bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van de natuur. 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 kookplaat, afzuigkap, combioven, koelkast en vaatwasser.
- De buitenkozijnen zijn voor het laatst geschilderd in 2025.
- De woning is voorzien van dubbele beglazing.
- De woning is in 2016 verbouwd.
- De woning beschikt over vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond.
- Uitstekende mogelijkheden voor gelijkvloers wonen.
- Vrijstaande dubbele garage met aangrenzende, geïsoleerde kantoor-/praktijkruimte van circa 40 m².
- Energielabel D.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
42 m²







BEGANE GROND

Vanuit de hal zijn de slaapkamer en badkamer op de begane grond bereikbaar en heb je toegang tot de lichte woonkeuken. De royale woonkeuken is uitgevoerd in een lichte hoekopstelling met een natuurstenen werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur. De keuken biedt volop ruimte voor een gezellige eethoek en dankzij de schuifpui is de aangrenzende overkapping direct bereikbaar. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van witgoedaansluitingen, een extra toiletruimte en een deur naar buiten.



BEGANE GROND

De sfeervolle woonkamer is royaal van opzet en kenmerkt zich door de fraaie erker met grote raampartijen. Hierdoor geniet de woonkamer van een prachtige lichtinval en een aangenaam uitzicht op de groene tuin. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en beschikt over een karakteristieke marmeren schouw met houtkachel, die zorgt voor extra sfeer en warmte.







BEGANE GROND

De slaapkamer op de begane grond beschikt over een praktische inloopkast. De naastgelegen badkamer is voorzien van een ligbad, een inloofdouche en een wastafelmeubel. Dankzij deze indeling beschikt de woning over alle belangrijke woonvoorzieningen op de begane grond en biedt deze uitstekende mogelijkheden voor gelijkvloers wonen.



EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, een separate toiletruimte met fonteintje en diverse bergruimten. Beide slaapkamers beschikken over praktische vaste kasten. Via een gang met bergruimte is de derde slaapkamer op deze verdieping bereikbaar. Deze kamer is voorzien van een groot dakraam en biedt naast slaapruimte ook praktische opbergmogelijkheden. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie.





KANTOOR/ATELIER

Aansluitend bevindt zich een royale, geïsoleerde praktijkruimte van circa 40 m², voorzien van verwarming en daglicht. Deze veelzijdige ruimte biedt uitstekende mogelijkheden voor gebruik als kantoor of praktijk aan huis, atelier of hobbyruimte. Het kantoor is uitgerust van een keukenblok. Hiermee is de woning bijzonder geschikt voor wie comfortabel wonen en werken aan huis wil combineren.



GARAGE

Naast de woning bevindt zich een vrijstaande dubbele garage met een aangrenzende kantoorruimte. De dubbele garage is bereikbaar via de royale oprit en beschikt over twee afzonderlijke, elektrisch bedienbare roldeuren met afstandsbediening. Daarnaast is de garage voorzien van elektra, een wateraansluiting, een aanrechtblok en een deur aan de zijkant. Via een vlizotrap is de zolder boven de garage bereikbaar, die volop extra bergruimte biedt.





TUIN

De woning is gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 1.620 m² en wordt omringd door een bijzonder royale, onder architectuur aangelegde tuin. De tuin is met veel aandacht voor groen, sfeer en harmonie ontworpen en kenmerkt zich door uitgestrekte gazons, weelderige plantenborders en een grote diversiteit aan beplanting. Direct achter de woning bevindt zich een sfeervolle overkapping met een prachtig uitzicht op de tuin. Daarnaast beschikt het perceel over een royale moestuin met diverse kweekbedden.

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



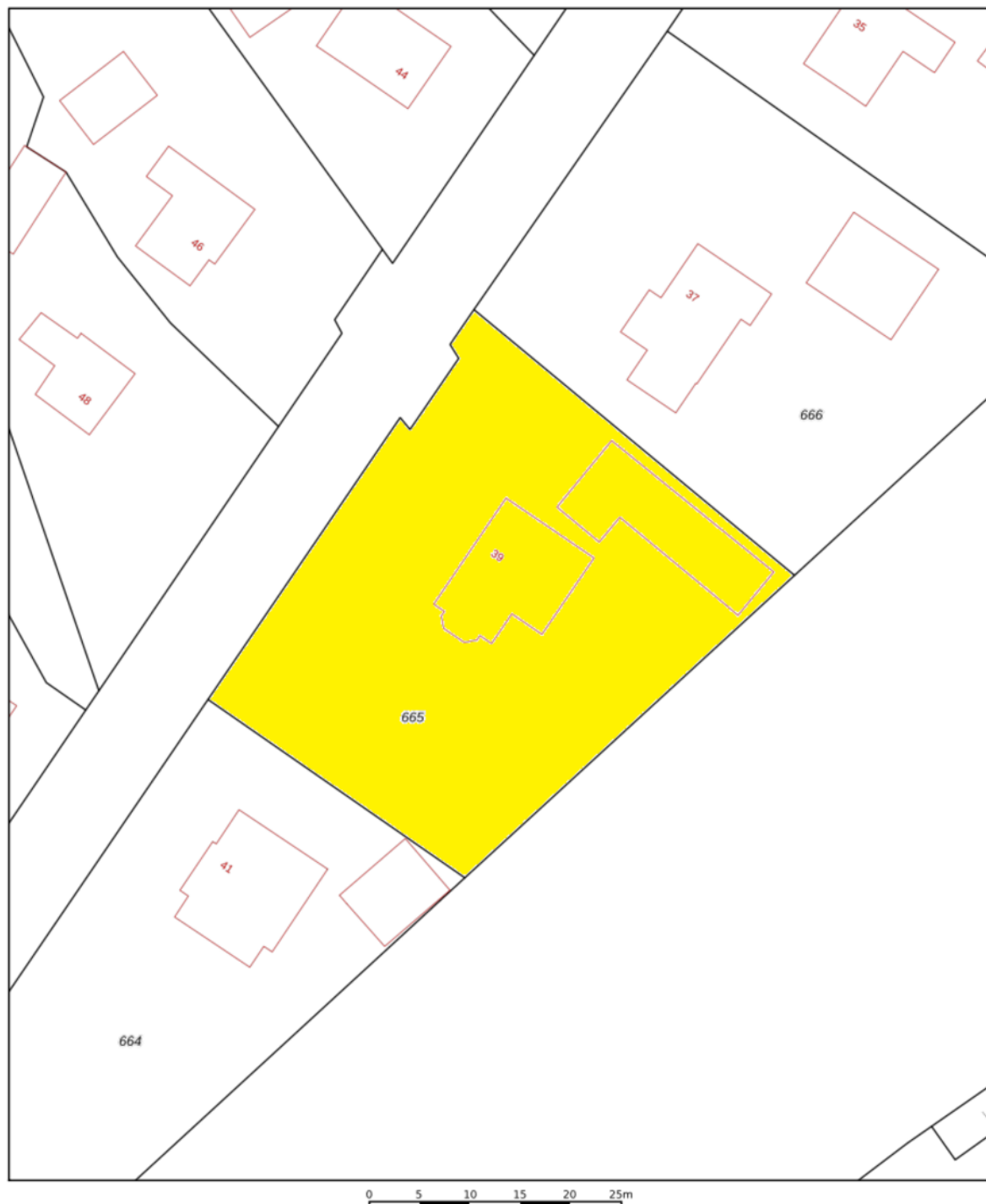
GARAGE & KANTOOR



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wanroij	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 665	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eenskluidend 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.

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			
losse kasten		x	
legplanken		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Overgordijnen		x	
Vitrages	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
gordijnen/rail boven	x		
plisse gordijnen kamer/bad/slaapkamer/atelier	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Spiegelwanden		x	
Schilderij ophangstelsysteem		x	
kachel woonkamer	x		
kachel atelier plus toebehoren		x	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
klein deel beplanting gaat mee		x	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
(Broei)kas			x
pergola achtertuin	x		
Vlaggenmast(houder)		x	
hottub en tuinmeubels/tuinkunst/bloembakken/ regentonnen/accessoires		x	
pergola binnentuin		x	
Over te nemen contracten			
Alles uit de garage		x	
Alles uit de schuur		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 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 **Hank 39?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

