



KUIPERHOF 13 WANSSUM

Vraagprijs € 409.000,- k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1998

Perceeloppervlakte
214 m²

Woonoppervlakte
157 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
33 m²

Externe bergruimte
9 m²

Inhoud
541 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Aan een rustig woonhofje in Wanssum staat deze goed onderhouden, vrijstaande woning met carport, zonnige tuin met vrije achterom en een verrassend ruime indeling.

De woning is gebouwd in 1998, volledig geïsoleerd en biedt een comfortabele basis met volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren of uit te breiden. Een plek waar je meteen voelt: hier kun je wonen, groeien en genieten – in alle rust, maar toch met alles binnen handbereik.

Binnen vind je een royale, lichte woonkamer aan de voorzijde, een open keuken met praktische bijkeuken én directe toegang tot de verzorgde tuin op het zuiden met terrasoverkapping. Boven zijn er drie slaapkamers van goed formaat en een nette badkamer. De tweede verdieping is reeds voorzien van een extra kamer én biedt ruimte voor het creëren van een vierde slaapkamer en-/of werkruimte.

De onderhoudsvriendelijke tuin ligt ideaal op het zonnige zuiden en is daarmee een heerlijke plek voor zonliefhebbers. Of je nu in de ochtend met een kop koffie buiten zit of 's avonds geniet van een diner onder de overkapping – je profiteert hier de hele dag van de zon. De ligging is ideaal: in een rustige woonomgeving, met basisschool, supermarkt en natuur op loopafstand én snelle verbinding naar Venray, Nijmegen en de A73.





De woning ligt aan een autoluw hofje met enkel bestemmingsverkeer – een fijne en veilige plek voor kinderen of mensen die waarde hechten aan rust. Bij aankomst valt meteen de ruime oprit op, geschikt voor meerdere auto's en deels overkapt door een carport. Vanuit hier heb je direct toegang tot zowel de woning als via een poort naar de achtertuin. Praktisch en overzichtelijk.

De voordeur aan de zijkant van de woning opent naar een ruime hal met garderobe, meterkast en een stijlvolle eikenhouten trap naar de verdieping. Vanuit hier wandel je door naar de ruime woonkamer, die direct verrast met haar ruimte en licht. Grote ramen aan de voorzijde zorgen voor een prettige lichtinval. Door de ruimte en de neutrale afwerking kun je hier eindeloos variëren met meubels en inrichting. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de eethoek, die een aangename verbinding heeft met de open keuken. Dit maakt het een ideale plek om samen te eten en de dag door te spreken, terwijl je contact hebt met het woongedeelte en de tuin. De schuifpui naar de tuin maakt het mogelijk om het buitenleven naadloos bij je woonruimte te betrekken. In de zomer kun je gemakkelijk het terras betrekken bij je woonkamer en buiten genieten van de zon.

De keuken ligt direct naast de eethoek en is uitgevoerd in een hoekopstelling. Hoewel deze, net als de badkamer, uit het bouwjaar 1998 stamt, is hij goed onderhouden en compleet uitgerust met de nodige apparatuur: een gasfornuis, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en een vaatwasser. Een mooie detail is de houten afdekplaat die over het fornuis geplaatst kan worden – van hetzelfde materiaal als de keuken zelf – waardoor je niet alleen extra werkruimte hebt, maar ook de keuken een opgeruimd en rustige uitstraling krijgt.

De berging, direct bereikbaar vanuit de keuken, is een bijzonder praktische toevoeging aan de woning. Deze lichte ruimte is voorzien van witgoedaansluitingen, een uitstortgootsteen, het toilet en de cv-opstelling. Ideaal voor huishoudelijke taken, het wassen van kleding of het schoonmaken van tuinspullen, zonder dat je door de leefruimtes hoeft. Er is voldoende ruimte voor een extra koelkast of vriezer, en door de directe toegang tot buiten is het een handige plek om boodschappen binnen te brengen of om vieze schoenen en jassen achter te laten. Een echte werkruimte dus – slim, functioneel en comfortabel in het dagelijks gebruik.















VERDIEPING(EN)

Eenmaal boven op de eerste verdieping kom je terecht op een ruime en lichte overloop. Geen smalle doorgang, maar een prettige centrale ruimte die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. De hele verdieping is afgewerkt met een neutrale laminaatvloer en goed onderhouden draai-/kiepramen die zorgen voor veel lichtinval en frisse lucht. De drie slaapkamers variëren in afmeting, maar elk beschikken over een prettige lichtinval, een goede indeling en praktische bruikbaarheid. Zo vormen ze samen een flexibele verdieping die meegroeit met de behoeften van jouw huishouden – van kinderkamers tot werk- of logeerplekken.

Via een vaste trap vanuit de overloop kom je op de tweede verdieping: een volwaardige verdieping met verrassend veel potentie. Deze is momenteel verdeeld in een voorzolder en een afsluitbare kamer, beide keurig afgewerkt en voorzien van dakramen voor natuurlijk licht.

De voorzolder is een brede, lichte ruimte met een VELUX-dakraam en praktische bergruimte achter knieschotten. Momenteel in gebruik als wasruimte en opslag, maar hier ligt een mooie kans voor wie extra ruimte nodig heeft. De voorzolder is groot genoeg om eenvoudig een vijfde (slaap)kamer te realiseren, eventueel gecombineerd met een werkplek of hobbyruimte. Met een tussenwand of slimme indeling maak je van deze open ruimte een volwaardig extra vertrek.

De afsluitbare kamer aan de voorzijde is voorzien van verwarming en een dakraam, wat deze ruimte direct geschikt maakt als slaapkamer, logeerkamer of thuishkantoor. Dankzij de goede isolatie is het hier stil en comfortabel – ideaal voor geconcentreerd werken of een rustige slaapruimte.













De achtertuin is een fijne verlenging van de leefruimte en gelegen op het zonnige zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Direct aan de woning bevindt zich een ruime terrasoverkapping – de ideale plek voor een eettafel of loungeset, waar je ook bij minder weer comfortabel buiten kunt zitten. Onder de terrasoverkapping is een elektrisch bedienbaar screen geplaatst – een comfortabele en praktische toevoeging die het buitenleven nog aangenamer maakt. Met één druk op de knop creëer je schaduw op warme zomerdagen of beschutting tegen wind en laagstaande zon.

De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met een strak gazon van kunstgras en nette plantenborders afgewerkt met cortenstaal, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. Deze robuuste, roestbruine randafwerking geeft een stijlvolle twist aan het groen.

Achter in de tuin staat een houten tuinhuis met overdekte entree – ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of tuinmeubilair. Dankzij de vrije achterom, bereikbaar via een afsluitbare poort vanaf de carport, is de tuin ook praktisch toegankelijk.

Daarnaast is de tuin voorzien van buitenverlichting, een buitenkraan, elektra en een schrobputje, wat bijdraagt aan het dagelijkse gebruiksgemak.

Kortom: een zonnige en doordacht aangelegde tuin met stijl, comfort en weinig onderhoud – klaar om direct van te genieten.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1998.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen voorzien van dubbel glas..
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbare screens onder de overkapping. handmatig bedienbare screens in de berging.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	middels de Nefit Trendline HRC30 cv-ketel uit 2018.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv ketel, zowel voor de badkamer als voor de keuken.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuid.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	7 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 392,63 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 204 ,- per maand.
	verbruik gas: 1055 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik stroom: 1649 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wanssum
Sectie D
Perceel 1441

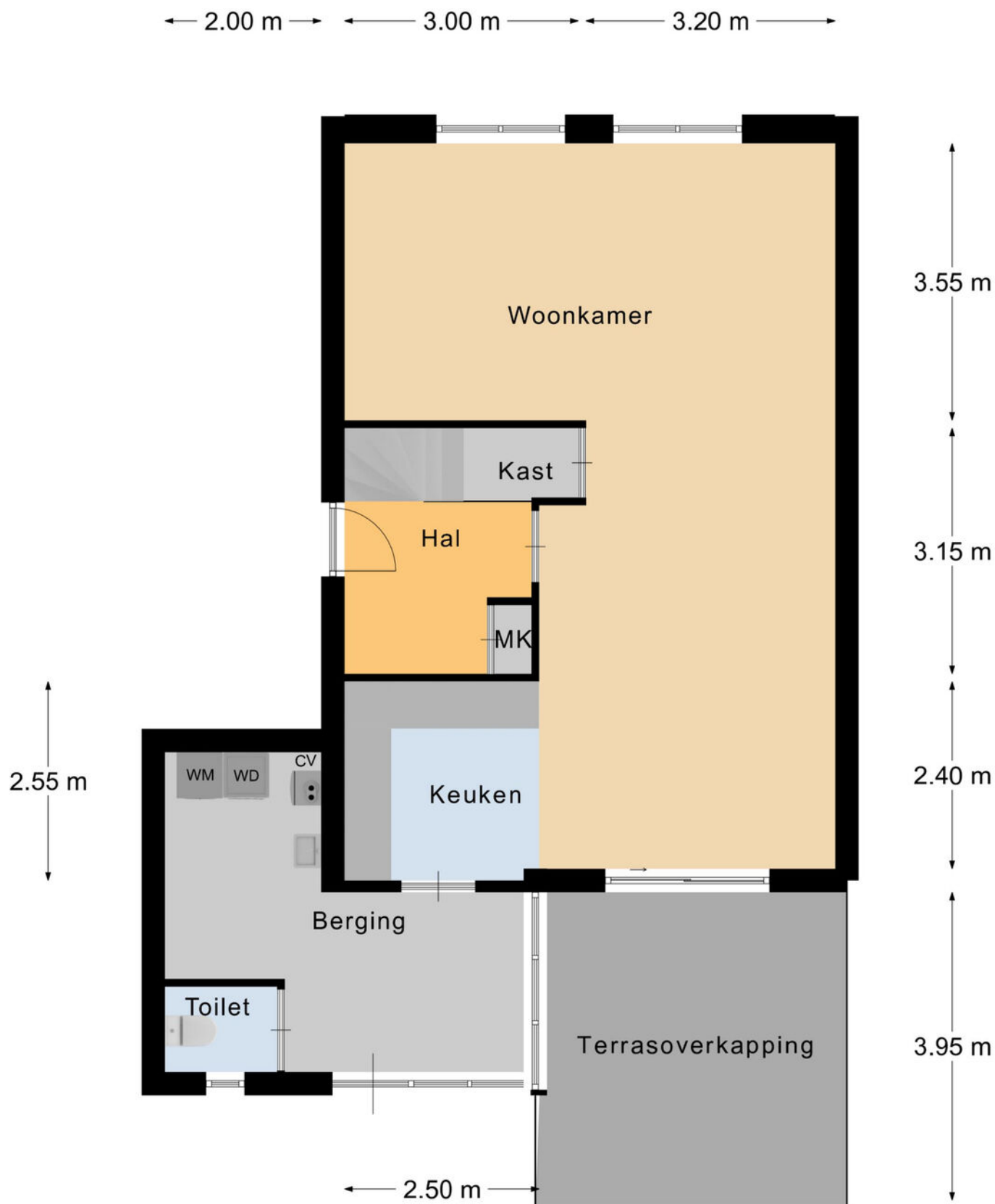
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2025
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.

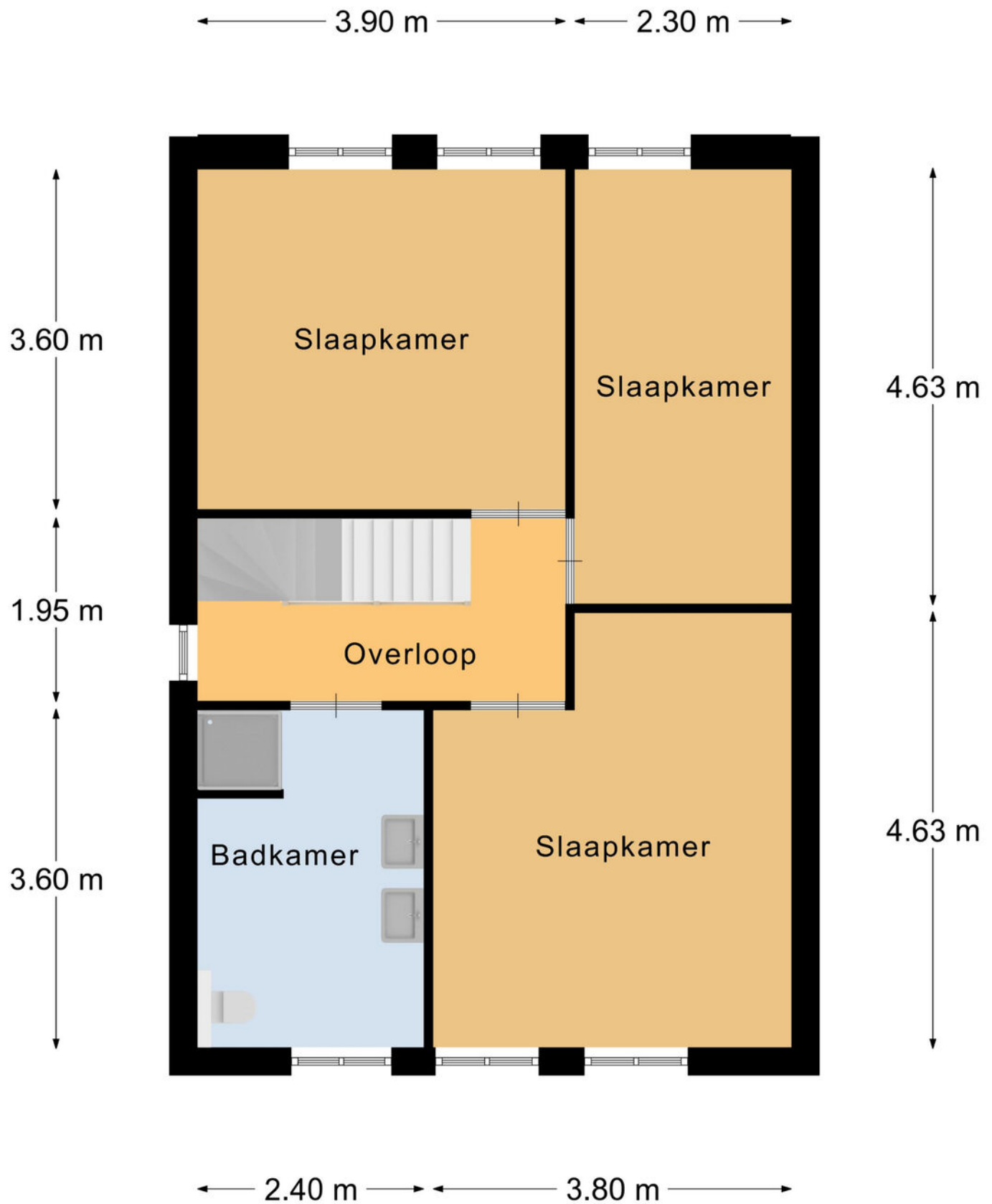
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

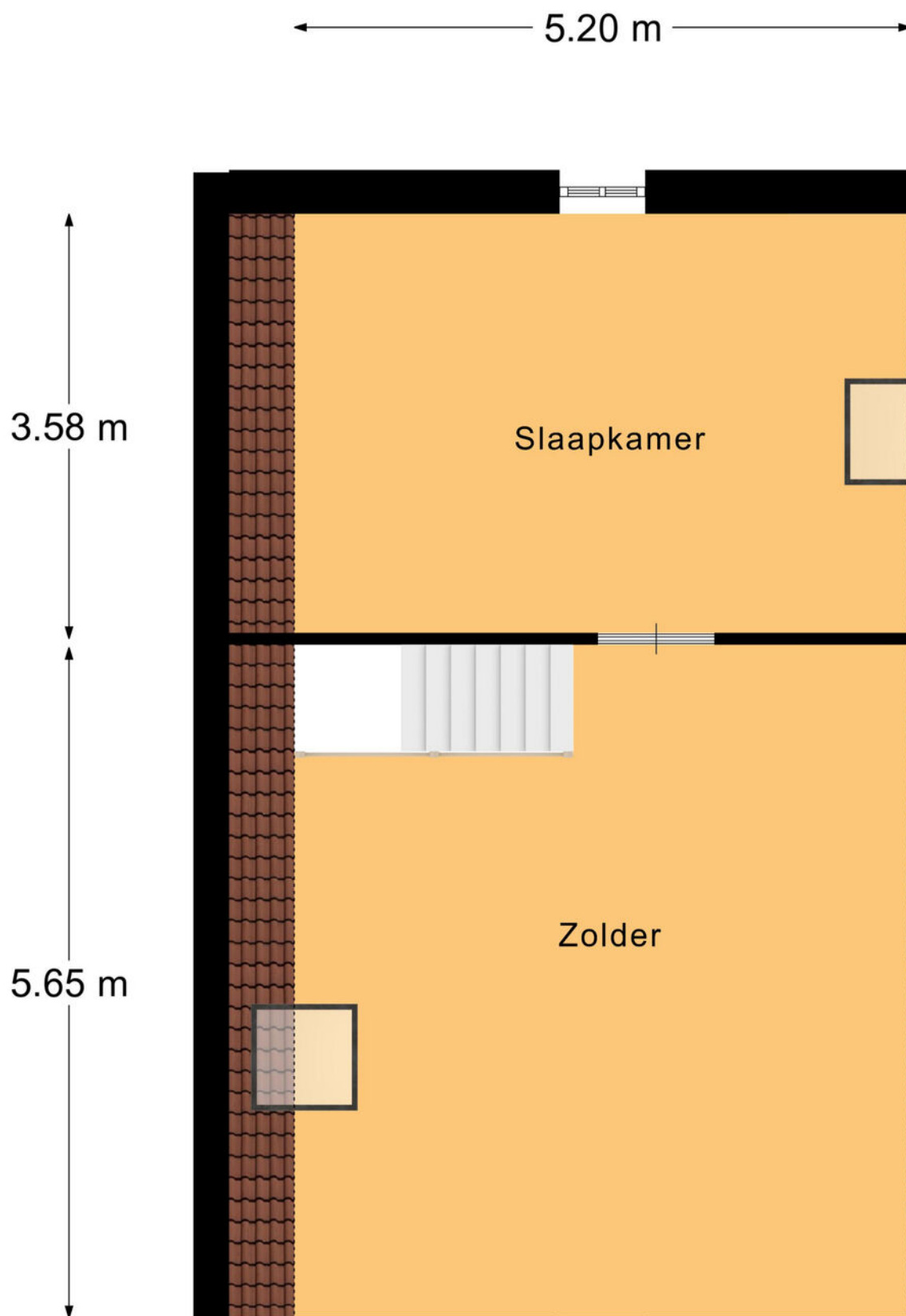
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Verdieping

PLATTEGROND

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



Zolder

PLATTEGROND

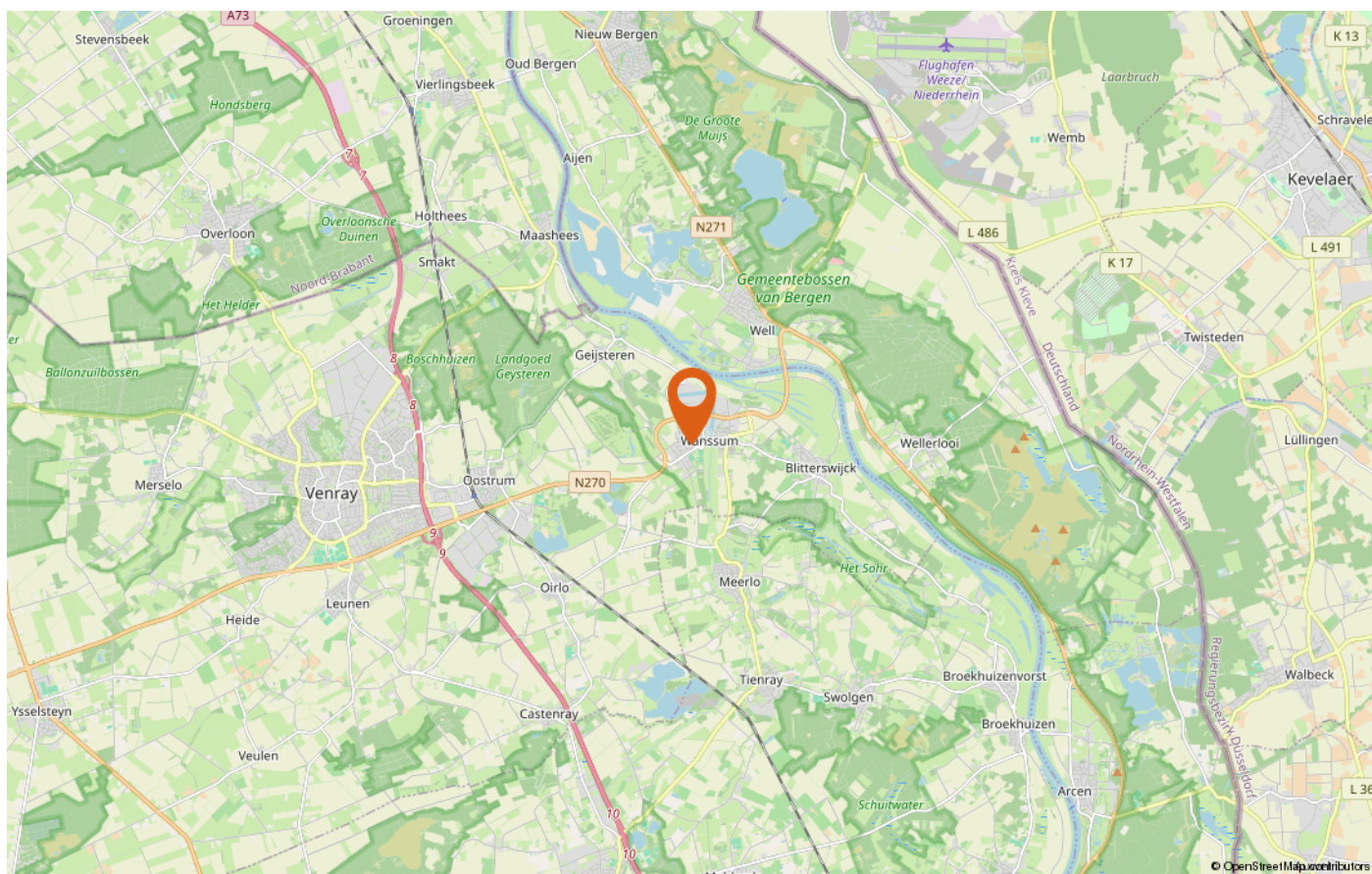
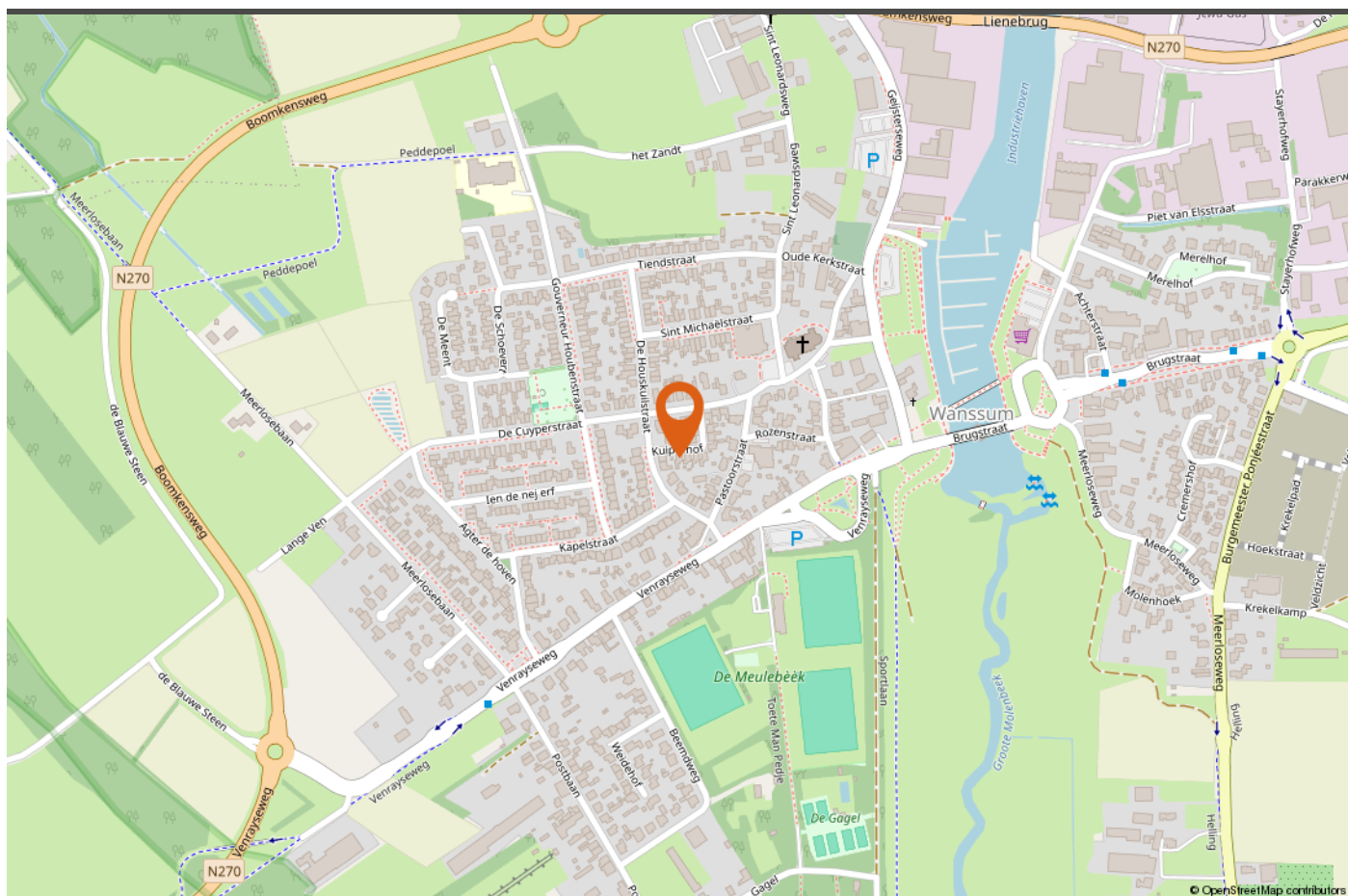
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- plafonnière hal + overloop		X	
- plafond ventilater woonkamer + slaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- eiken servieskast woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- hor schuifdeur			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- losstaand koel-/vriescombinatie			X

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- houten plaat op fornuis	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	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

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 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.

30

[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



Peelrand
58
NUM Makelaardij

Luisteren, Verbinden, Resultaat!