



MEERLOSEBAAN 7 WANSSUM

Vraagprijs € 475.000 k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1990

Perceeloppervlakte
500 m²

Woonoppervlakte
165 m²

Overige inpandige ruimte
9 m²

Externe bergruimte garage
18 m²

Gebouwbonden buitenruimte
15 m²

Inhoud
643 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Een ideale kans om een karaktervolle woning om te toveren tot jouw perfecte thuis!

Aan een rustig doodlopend woonhofje in Wanssum ligt deze goed onderhouden woning welke in 1990 onder architectuur is gebouwd met oog voor kwaliteit en duurzaamheid. Kunststof kozijnen, vloerverwarming en zonnepanelen zijn reeds aanwezig! De woning biedt veel leefruimte, met een royaal woonoppervlak op zowel de begane grond als de eerste verdieping. De ruime tuin biedt volop mogelijkheden voor kinderen om te spelen en is ook een fijne plek om te ontspannen door de perfecte privacy.

De 1e verdieping beschikt over drie forse slaapkamers en een complete, nette badkamer. Daarnaast biedt de overloop door de royale oppervlakte mogelijkheden om een extra werkplek of studeerhoek voor de kinderen te creëren. Via een vlizotrap is de 2e verdieping te bereiken, waar extra leefruimte gerealiseerd kan worden door het plaatsen van een vaste trap. De garage biedt een ideale plek voor diverse activiteiten. Deze ruimte is, mede door de grote hoogte, perfect te gebruiken als hobbyruimte, werkplaats of gewoon als stalling voor auto en/of fietsen.

De woning is goed geïsoleerd en reeds uitgerust met 16 zonnepanelen, wat bijdraagt aan energielabel A.





Hoewel de woning enigszins gedateerd is, is het solide fundament door goed onderhoud behouden gebleven. Met wat liefde en aandacht kun je deze woning volledig aanpassen aan moderne woonwensen van deze tijd en er jouw droomhuis van maken!

De woning is goed bereikbaar, met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand van het centrum van Wanssum. De dichtstbijzijnde uitvalswegen naar Venlo en Nijmegen zijn op slechts 10 minuten rijden.

Kortom, een ideale gezinswoning voor wie op zoek is naar comfort en ruimte in een fijne woonomgeving, waarbij je qua inrichting en afwerking helemaal jouw eigen stempel op de woning kan drukken. De solide basis is reeds gelegd!



Bij binnenkomst via de voorzijde van de woning betreed je de ruime ontvangsthal. Deze hal biedt toegang tot de keuken, woonkamer, het toilet en de meterkast (14 groepen en 4 aardlekschakelaars). In de nis is er voldoende ruimte voor een garderobehoek. De trapopgang leidt naar de 1e verdieping. Het toilet is voorzien van een staand closet en een fonteintje.

Tijdens de bouw van de woning is er gebruikgemaakt van hoogwaardige materialen, zoals een eikenhouten trapopgang en hardhouten binnenkozijnen met stompe paneeldeuren. Alle kunststof draaikiep-ramen zijn uitgerust met rolluiken en deels met insectenwering. De begane grond is afgewerkt met een doorlopende keramische tegelvloer en vloerverwarming.

Bij binnenkomst in de woonkamer (ca. 34 m²) valt meteen de ruimtelijke opzet op. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een overvloed aan daglicht, wat zorgt voor een aangename en open sfeer. Indien gewenst kan het schoonmetselwerk wit geschilderd of gestuukt worden waardoor de lichtinval en ruimtelijkheid nog meer tot zijn recht komt.

De gezellige woonkeuken, met een oppervlakte van ca. 13 m², vormt het hart van de woning en is toegankelijk vanuit de hal, de woonkamer en de bijkeuken. De inbouwkeuken is voorzien van een praktische hoekopstelling en uitgerust met een keramische kookplaat met 4 zones en een afzuigkap. Verder beschikt de keuken over een oven en een koelkast. Het werkblad is uit kunststof vervaardigd. In de bijkeuken bevinden zich een vrijstaande vaatwasser en een magnetron (blijven achter). Een elektrisch zonnescherm zorgt voor schaduw en verkoeling in de keuken en bijkeuken op warme dagen.











Via de keuken heb je toegang tot de bijkeuken (ca. 8 m²) en de grote provisieruimte (ca. 7 m²). Tevens zijn hier de witgoedaansluitingen gesitueerd en is er ruimschoots opbergruimte. Ook is er een keukenblok met een spoelunit aanwezig en de bediening van het elektrisch zonnescherm. Een deur biedt toegang tot het zonneterras.





1E VERDIEPING

De stijlvolle eikenhouten trap leidt naar de ruime overloop van de 1e verdieping. Er is voldoende ruimte voor een extra werkplek of studeerhoek met uitzicht op de straat. Vanuit hier zijn de drie royale slaapkamers en een complete, nette badkamer toegankelijk. In de cv-ruimte vind je de recent geplaatste Atag cv-ketel (2024). De badkamer en de overloop zijn afgewerkt met een doorlopende keramische tegelvloer en vloerverwarming.

De slaapkamers (ca. 17, 17 en 19 m²) zijn identiek afgewerkt met vloerbedekking. Er is slim gebruikgemaakt van de beschikbare ruimte. Maatwerk muurkasten in de schuine delen van de slaapkamers zorgen voor optimale opbergruimte zonder verlies aan leefruimte.

De badkamer is netjes en licht, met een oppervlak van maar liefst 11 m². Hier vind je zowel een ruime douchehoek als een comfortabel ligbad, beide uitgerust met thermostaatkranen. Daarnaast zijn er een stand closet en een praktisch badkamermeubel, dat voldoende bergruimte biedt voor al je badkamerbenodigdheden.

Via de vlizotrap heb je toegang tot de bergzolder, maar door het plaatsen van een vaste trap kan deze zolder eenvoudig worden omgebouwd tot een extra ruimte, perfect voor een extra slaapkamer, hobbykamer of werkkamer.









GARAGE & CARPORT

Grenzend aan de woning bevindt zich de garage met een oppervlak van circa 18 m², een ideale plek voor uiteenlopende activiteiten. Deze multifunctionele ruimte kan uitstekend dienen als hobbyruimte, werkplaats of voor het stallen van uw auto en fietsen. De garage is degelijk opgebouwd met een betonvloer, steense muren en een zadeldak bedekt met pannen. Wat betreft voorzieningen beschikt de ruimte over elektra en verlichting. Een elektrisch rolluik (2023) zorgt voor goede afsluiting en maakt het in- en uitrijden eenvoudig. Bovendien is er een vliering aanwezig voor extra opbergruimte. Direct naast de garage bevindt zich een carport van circa 15 m², die perfect als verlengstuk van de garage dient.



TUIN

De verzorgde achtertuin ligt op het zuidoosten, biedt uitstekende privacy en heeft een vrije achterom via de oprit. De tuin is aangelegd met een zonneterras, plantenborders, beklinterde looppaden en een gazon. Qua voorzieningen zijn er verlichting en een buitenkraan. Bovendien is er een tuinberging (12 m²) geplaatst, ideaal voor het opbergen van tuinmeubelen, speelgoed of tuingereedschap. Tenslotte beschikt de tuin over een eigen grondwaterpomp zodat er tijdens zomerdagen goed beregend kan worden.

De voortuin is aangelegd als siertuin. De geheel beklinterde oprit biedt plek aan 2 auto's.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1990.
Vloeren	De begane grond en 1e verdieping zijn voorzien van betonnen vloeren, de bergzolder is uitgerust met een houten vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak met pannen, geïsoleerd
Kozijnen	kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas.
Overige voorzieningen	de begane grond beschikt over een elektrisch zonnescerm aan de achterzijde van de woning, zowel op de begane grond als op de 1e verdieping beschikken alle ramen over ingebouwde rolluiken en deels over insectenwering.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie.
Energiebesparende maatregelen	16 zonnepanelen (2017), 270 Wp per stuk.
Centrale verwarming	middels de Atag cv-ketel (2024), de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming evenals de overloop en de badkamer op de 1e verdieping.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	onbekend.


VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 465,- per jaar.
--------------------------	-------------------

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wanssum</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1241</p> <p>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.</p>	
---	---	---

KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

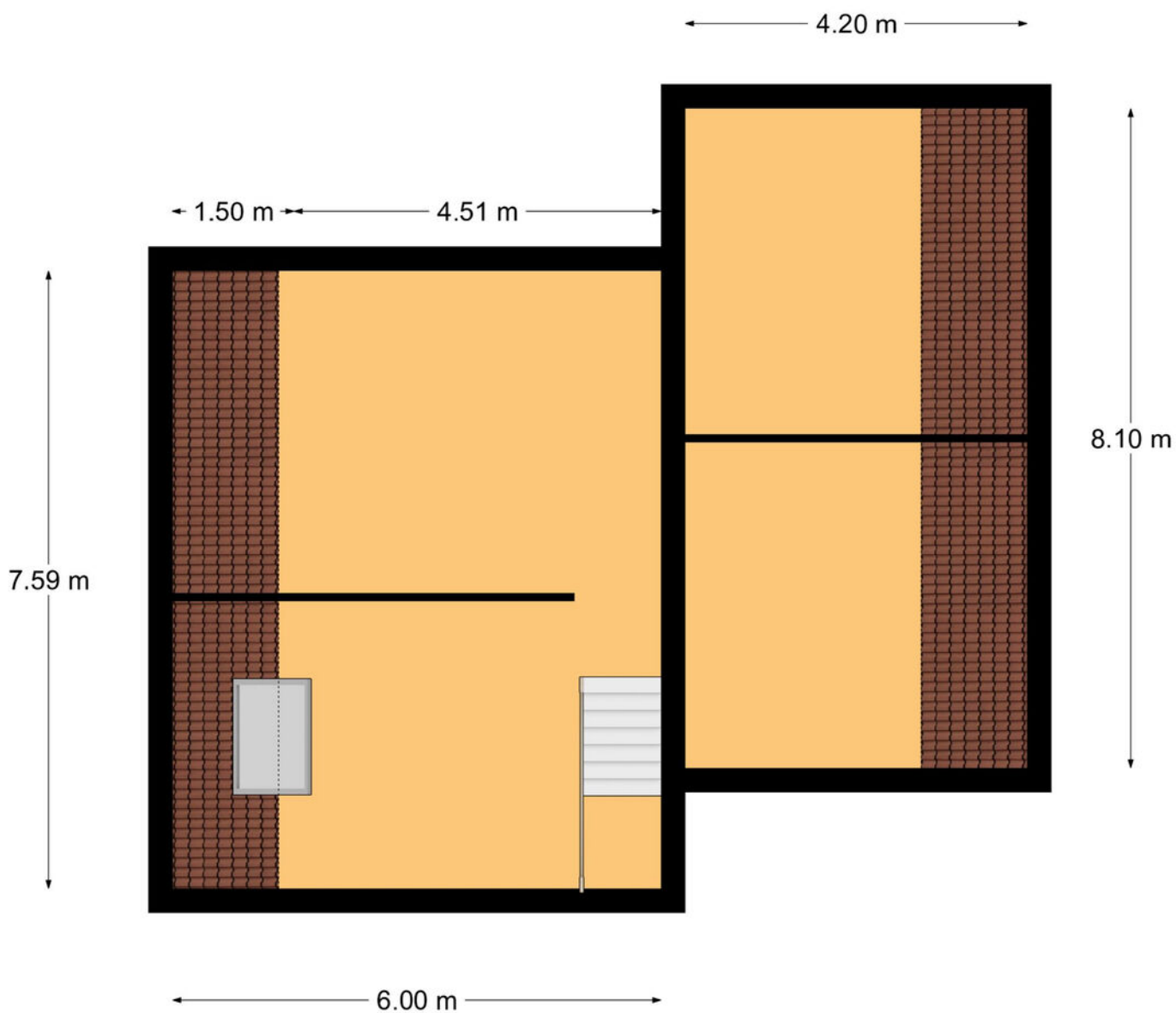
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Verdieping

PLATTEGROND

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



Bergzolder

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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	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
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

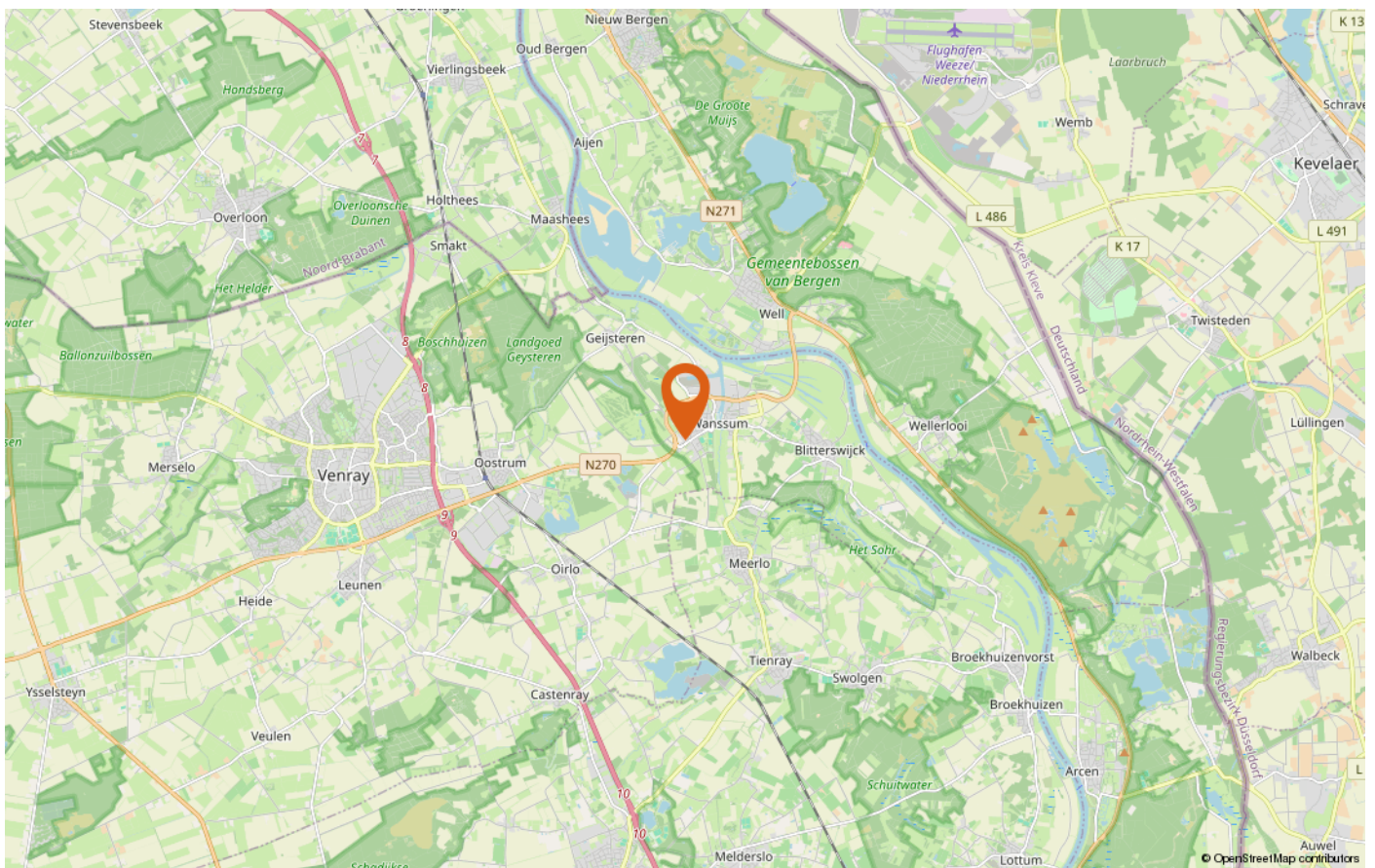
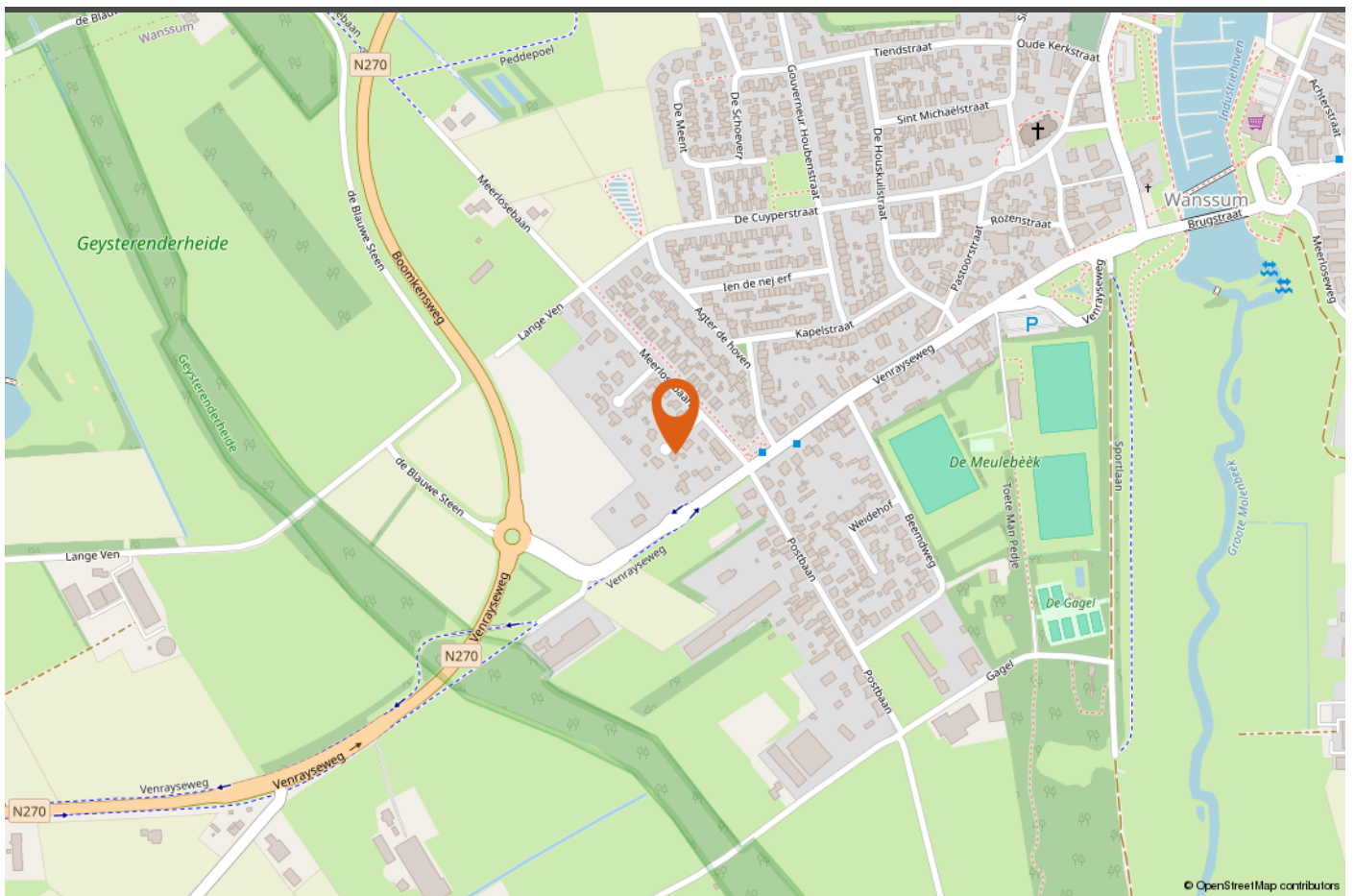
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Overig - Contracten			
Alarm abonnement	Moet worden overgenomen		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART



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

