



# MEERLOSEBAAN 16 WANSSUM

*Vraagprijs € 395.000 k.k.*

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)



*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*



## KENMERKEN

Bouwjaar  
1978

Perceeloppervlakte  
259 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
160

Gebouwgebonden buitenruimte  
23 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
15 m<sup>2</sup>

Inhoud  
557 m<sup>3</sup>

Energie label  
D (zonder zonnepanelen en HR++ glas)

## IN HET KORT...

Hoewel je het aan de voorgevel misschien niet ziet, schuilt hier een verrassend ruime en instapklare woning vol mogelijkheden! Dit huis is nagenoeg geheel gemoderniseerd in 2022, heeft een woonoppervlakte van maar liefst 160 m<sup>2</sup> en heeft een sfeervolle, superstrakke afwerking. De woning beschikt over een ruime en lichte woonkamer, moderne keuken met praktische bijkeuken, 3 comfortabele slaapkamers en complete luxe badkamer op de eerste verdieping en met de vaste trap is de verrassend ruime 2e verdieping te bereiken met slaapkamer, wasruimte én berging. Geniet van de zonnige tuin met overdekt terras, perfect voor een gezellige barbecue of een ontspannen middag.

Hier hoef je niets meer te doen, hier voel je je meteen thuis. Met de combinatie van een rustige doch centrale ligging biedt deze woning de ideale locatie voor gezinnen. Wanssum heeft onder andere een eigen supermarkt, een bakker, basisschool, buitenzwembad en sportvelden. Ervaar vanuit hier ook de prachtige omliggende bosrijke omgeving: de jachthaven, nationaal park 'De Maasduinen' en de golfbaan liggen op enkele minuten afstand. Ook zijn de uitvalswegen richting Venlo/Venray, Duitsland en Nijmegen dichtbij en gemakkelijk te bereiken.



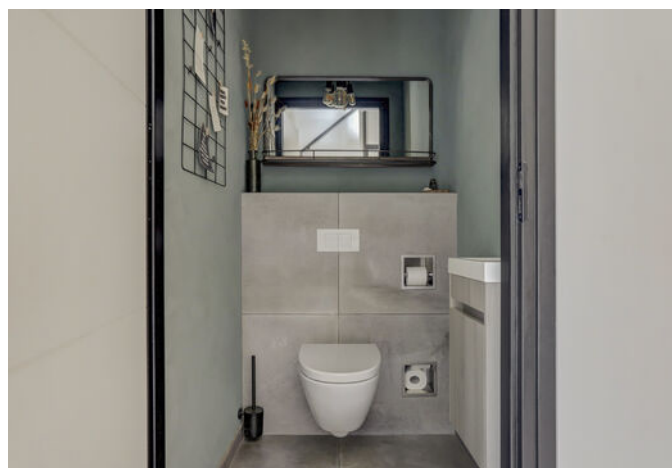
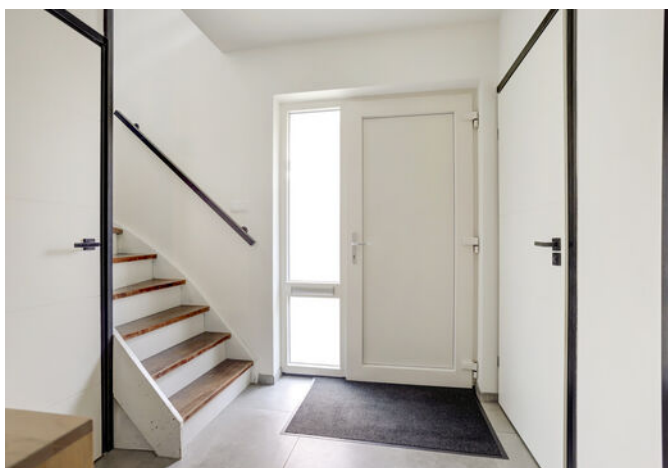


Via de overdekte entree in de zijgevel, gelegen aan de oprit, treed je de woning binnen. Bij binnenkomst word je meteen begroet door een warme en uitnodigende sfeer. Het eerste wat opvalt is de strakke afwerking: hier is duidelijk aandacht besteed aan elk detail. De ruime hal leidt naar een modern en luxe betegeld toilet met zwevend sanitair, trapopgang met daaronder een praktische trapkast, uitgebreide meterkast en via de stijlvolle taatsdeur (look a like) kom je in de ruime leefruimte met een open karakter.

Deze woning heeft de woonkamer aan de voorzijde en de keuken aan de achterzijde liggen. Hierdoor is de woonkamer op de voortuin en straat gericht waarbij grote ramen en het extra zijgevelraam het ruimtelijke gevoel versterken. Het zorgt bovendien voor een prettige lichtinval. Je kunt er prima een leuke en grote zithoek kwijt. De tegelvloer, van 1x1 meter ligt op de gehele begane grond, voorzien van vloerverwarming en zorgt voor een fijne en warme woonsfeer. De strak gestuukte wanden en de sfeervolle gashaard dragen hier ook aan bij. Een fijne ruimte om gezellige avonden met vrienden en/of familie door te brengen.

De moderne keuken met kookeiland is aan de achterzijde van de woning gelegen. De keuken wordt visueel door de eethoek gescheiden van de zithoek en bestaat uit een kookeiland met een kastenwand. De 5-pits inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, combi magnetron, combi stoomoven, vaatwasser tezamen met de vele kastruimte en het grote werkblad v.v. stopcontacten en een speelunit met Quooker maken dit de ideale keuken om heerlijk te koken. Of je nu een doorgewinterde chef bent of net begint, deze ruimte inspireert tot culinaire hoogstandjes. Tussen de woonkamer en de keuken is genoeg ruimte voor een grote eettafel. Door de schuifpui is de keuken verbonden met de achtertuin en haal je buiten als het ware naar binnen, optimaal genieten.

Vanuit de keuken bereik je de naastgelegen bijkeuken met praktische kastenwand. Achter deze kastenwand vind je een extra en grote koelkast, grote diepvries en veel opbergruimte! Tevens beschik je hier over een gootsteen met boiler. Een tuindeur brengt je vanuit de bijkeuken naar de achtertuin wat mede dankzij de vrije achterom zorgt dat de bijkeuken de achter entree maakt.



















Op de 1e verdieping, geheel voorzien van laminaat, zijn er 3 goed bemeten en net afgewerkte slaapkamers. De grote slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is een royale, sfeervolle kamer met een zelf gecreëerde inloopkast. De kamers aan de achterzijde worden momenteel gebruikt als werkkamer en kinderkamer. De tussen de voor- en achterste slaapkamers gelegen badkamer is een ware wellness-oase. Compleet met ligbad, inloopdouche met inbouwkransen en een badkamermeubel met dubbele wastafel voorzien van veel opbergruimte. Geniet van het ultieme comfort door vanuit je ligbad naar je favoriete tv-programma te kijken! Boven het wastafelmeubel is er nog een spiegelkast geplaatst. Zo kun je veel toiletspullen opbergen, zowel in de spiegelkast als ook in de kast en lades onder het wastafelmeubel. Strak tegelwerk in wit en aardetinten geven de badkamer een neutraal en frisse uitstraling. Een rustgevende ruimte waar je de dag begint en eindigt. Ten slotte is er op de 1e verdieping een separate toiletruimte gerealiseerd.

De grootste verrassing kom je op de bovenste woonlaag tegen. Wanneer je de trap oploopt naar de 2e verdieping, loop je een zee aan extra ruimte tegemoet.

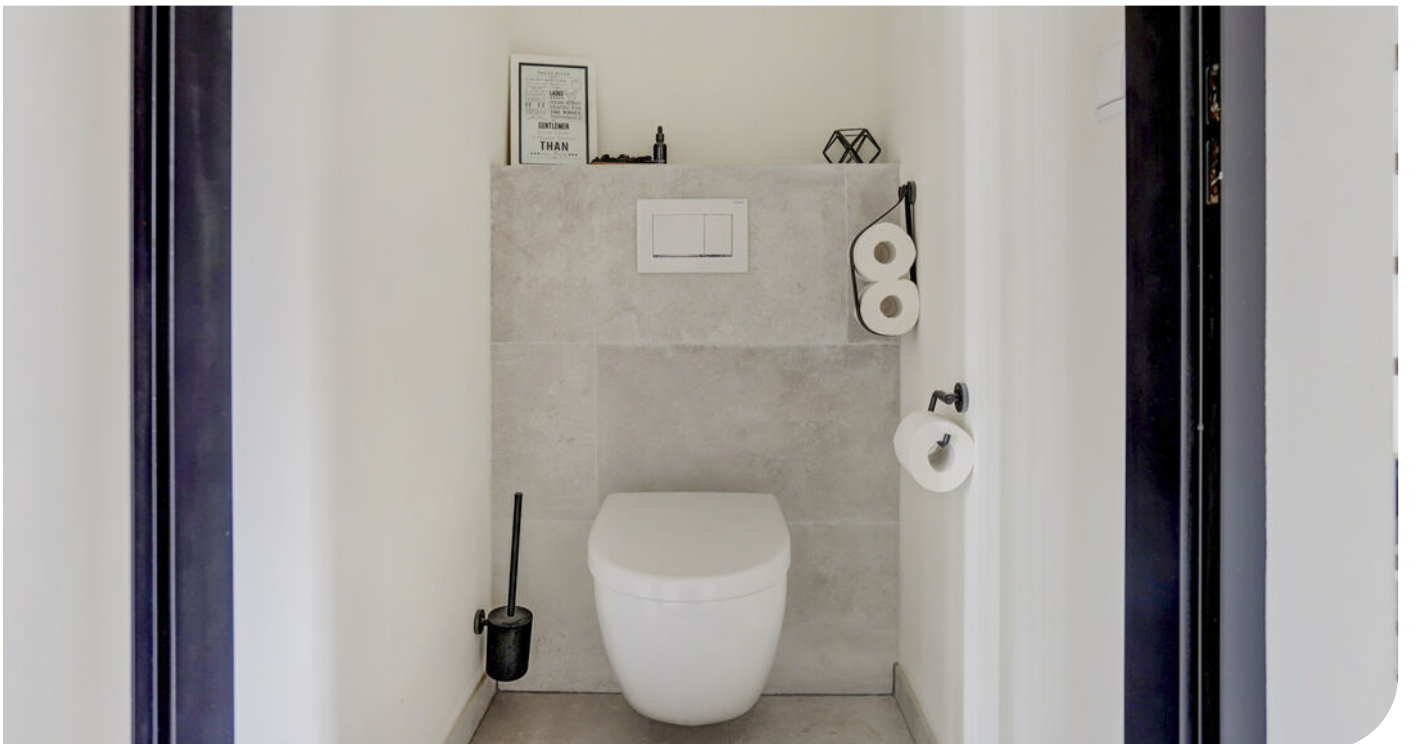
Een heerlijk ruime slaapkamer waar de dakramen, aan de voor- en achterzijde, zorgen voor een lichte en aangename ruimte. Onder de schuine zijden zijn knieschotten aangebracht waar je de nodige spullen kunt opbergen. Dan vind je op deze verdieping nog een aparte ruimte met de wasmachine en droger én een aparte ruimte met de technische installaties als de cv-ketel, unit van de mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen. Je kunt nooit te veel opbergruimte hebben! Mocht je nog meer luxe willen, dan is de wasruimte om te bouwen naar een tweede badkamer.















## 2E VERDIEPING





De achtertuin, gelegen op het noordoosten, is niet groot maar wel heeft alles om van het buitenleven te genieten. Zo is er een terras aan de woningzijde, een terras achterin de tuin omheind door bloembakken, een overdekt terras voor de berging en een gazon.

Gelegen aan de Meerlosebaan ligt deze woning tientallen meters van de straat, een brede groenstrook en stoep zorgen voor deze prettige afstand. De ruime oprit loopt langs de voortuin en de woning door tot aan de vrijstaande berging. Aan de voorzijde van deze berging is een ruime carport gerealiseerd die tevens toegang biedt tot de achtertuin.

De achterop het perceel gesitueerde vrijstaande stenen berging met zadeldak en met pannen gedekt is ideaal voor bijvoorbeeld een tuinliefhebber, hobbyist of voor een transformatie naar kantoor of praktijk aan huis. Van oorsprong is dit een vrijstaande garage. De huidige bewoners hebben het voorste deel gebruikt om een overdekt terras te realiseren wat zorgt voor meer ruimte in de tuin en daarnaast een heerlijk beschut plekje waar je ook met mindere weersomstandigheden van het buitenleven kan genieten. Het achterste deel is momenteel nog steeds in gebruik als berging en met een vliering is ook hier meer dan genoeg opbergruimte.





## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1978, in 2022 aangebouwd en nagenoeg geheel gerenoveerd.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	kunststof kozijnen met uitzondering van de houten dakramen.
Overige voorzieningen	de 1e verdieping beschikt over elektrisch bedienbare rolluiken. De dakvensters beschikken over zonwering.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en glasisolatie (HR++).
Energiebesparende maatregelen	10 zonnepanelen, capaciteit van 320 WP per paneel, geplaatst in 2019.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Remeha Avanta 35c uit 2010. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming (cv-ketel). Tevens is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.
Koeling	LG airco installatie 2023. 1 is geplaatst op de overloop en 1 op de slaapkamer op zolder.

## OVERIGE KENMERKEN

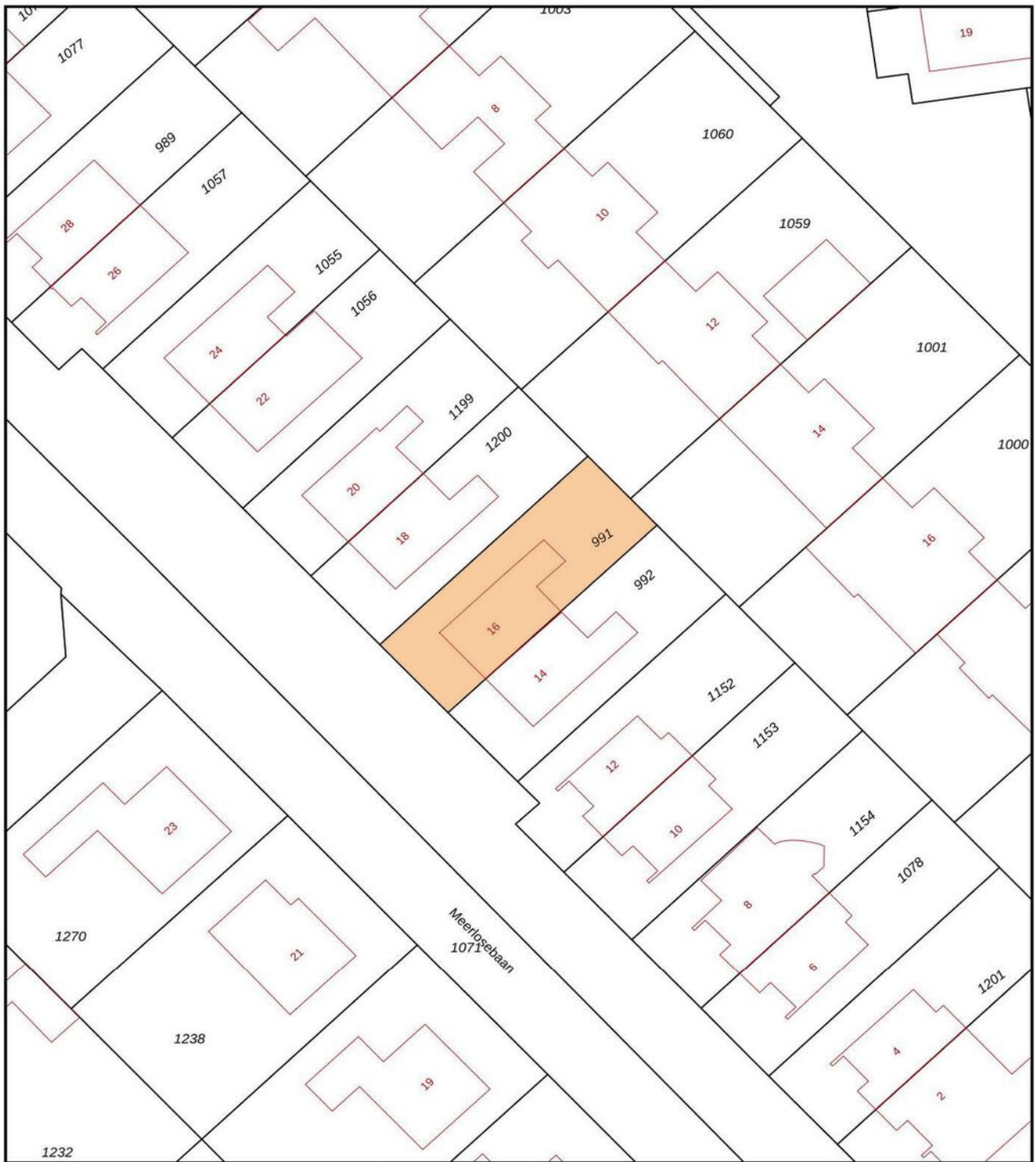
Tuinligging	noordoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	pijp in wasruimte op 2e verdieping.
Meterkast	12 groepen en 3 aardlekschakelaars, vernieuwd in 2022.


## VASTE LASTEN

Onroerendzaakbelasting*	€ 369,- per jaar.
Rioolheffing*	€ 180,- per maand.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas: 1325 m <sup>3</sup> per jaar verbruik stroom: 1165 kWh per jaar

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wanssum Sectie D Perceel 991</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



Baanen Grand

# PLATTEGROND

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





# PLATTEGROND

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



## 2e Verdieping

# 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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

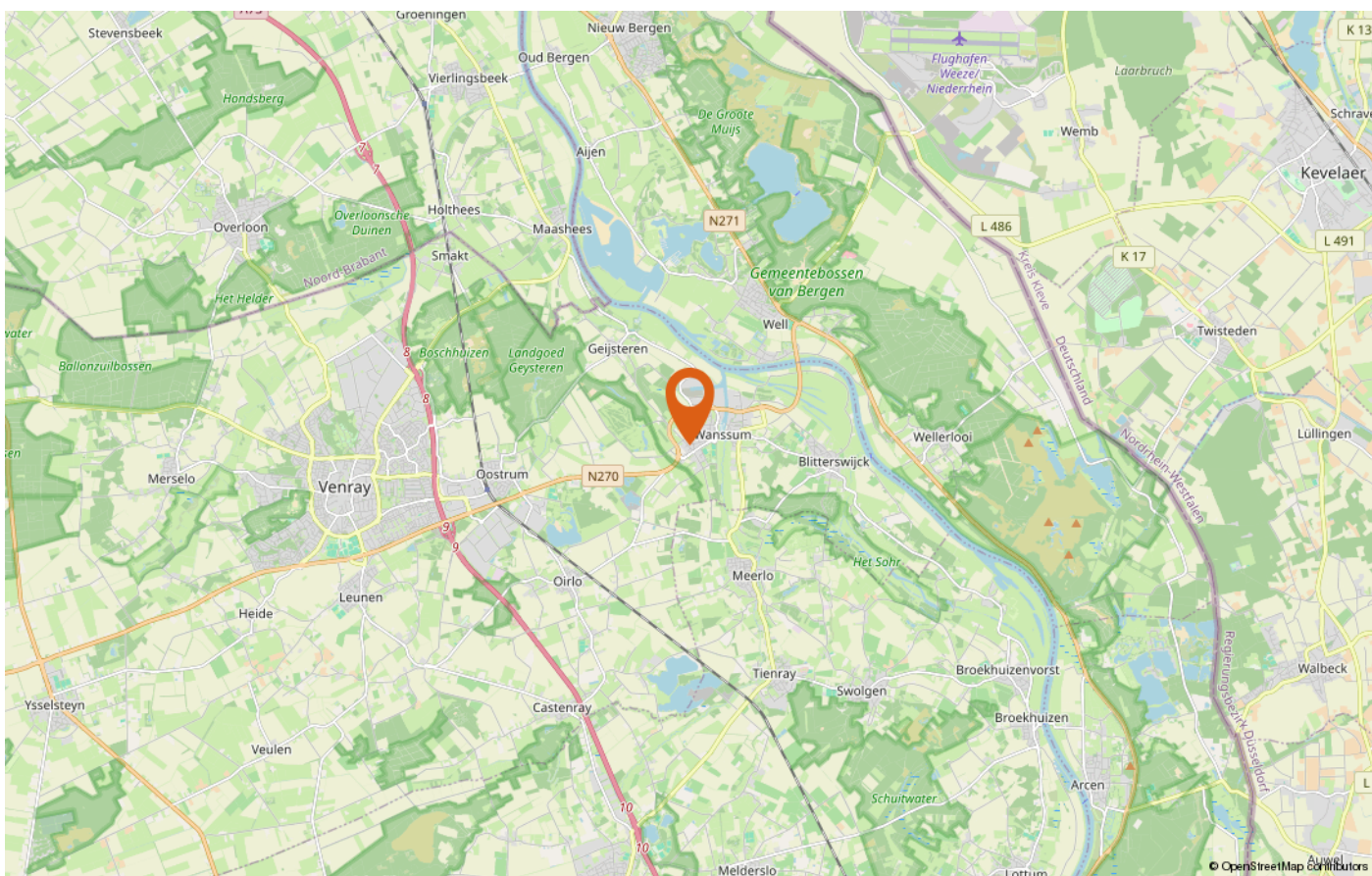
## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# LIJST VAN ZAKEN



# LOCATIE OP DE KAART

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**DE PARTNERS VAN PEELRAND**

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.

**DEZE BROCHURE**

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.

**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 zijdens 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.

# ALGEMENE INFORMATIE



## INTERESSE IN DEZE WONING?

*Neem vrijblijvend contact met ons op!*

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

