



MEERLOSEBAAN 9 WANSSUM

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1988

Perceeloppervlakte
1189 m²

Woonoppervlakte
156 m²

Overige inpandige ruimte
18 m²

Externe bergruimte
8 m²

Gebouwegebonden buitenruimte
9 m²

Inhoud
642 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Ben je op zoek naar een vrijstaand woonhuis op een rustige locatie, met een grote vrij gelegen tuin, dan moet je zeker hier in Wanssum komen kijken!

De tuin ligt op het zuidwesten, dus een prima zonligging! Ook kunnen hier (klein-) kinderen, heerlijk vrij ravotten op het rustige, verkeersarme plein aan de voorkant van het huis, samen met andere buurkinderen.

Door de gunstige zonligging, de grote ramen en tuindeuren is deze woning licht en zonnig. De L-vormige woonkamer heeft een gasgestookte open haard en twee maal dubbele openslaande deuren die op het terras uitkomen. Er is een dichte keuken waar ruimte is voor een kleine eettafel. De grote, inpandige garage completeert de begane grond.

Op de verdieping zijn 3 slaapkamers, een ruime badkamer en boven de garage een ideaal vertrek, dat in gebruik kan worden genomen als hobbyruimte, werkkamer of een extra, royale slaapkamer.

Het pand ligt fraai aan een hofje op een ruim perceel van 1.100 m² aan de rand Wanssum.





LOCATIE

Het dorp Wanssum biedt haar inwoners een groene woonomgeving met o.a. sportvelden, tennisbanen, openlucht zwembad, een jachthaven aan de Maas, een Golf- en Countryclub en de natuur van het landgoed Geijsteren.

Daarnaast zijn hier ook de volgende, goede basisvoorzieningen: (AH) supermarkt, warme bakker, horeca, brede basisschool met kinderopvang, fysiotherapie praktijk met fitness centrum en niet te vergeten, er is een bloeiend verenigingsleven. Een fijn dorp, aan de Maas gelegen, waar jullie je gauw thuis zullen voelen.

In het nabij gelegen Venray, circa 10 autominuten, vind je o.a. winkels, het Raayland college voor voortgezet onderwijs, een ROC, theater, bioscoop, overdekt zwembad, een dependance van het ziekenhuis Venlo met poliklinieken en op circa 7 minuten rijden, het NS-station van Oostrum.



BEGANE GROND

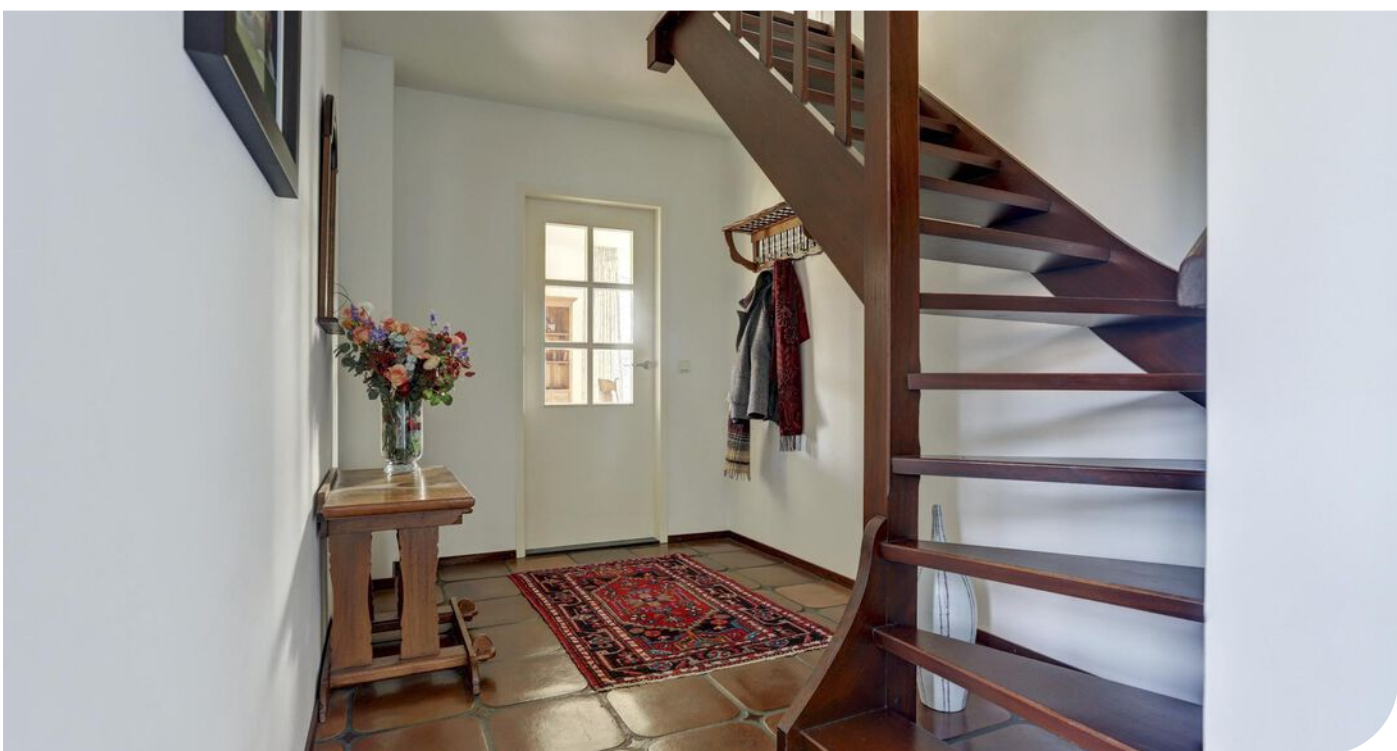
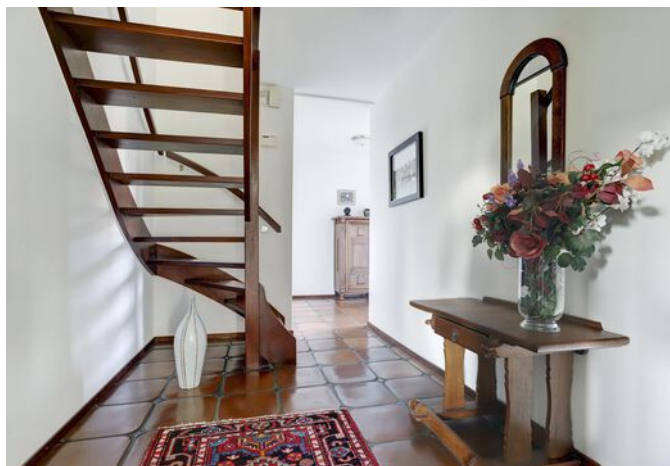
Wanneer je de Meerlosebaan op rijdt, vind je in de eerste zijstraat links een woonhofje met in de hoek dit traditioneel gebouwde, vrijstaande huis. De woning, met rode voordeur, is al vanaf het begin van deze rustige, doodlopende straat te zien. De vormgeving van het huis en de vensters met roedeverdeling geven het pand een landelijke uitstraling.

Kinderen ravotten hier veilig op straat, al biedt de riante tuin met vrije ligging aan de achterzijde, ook alle ruimte voor urenlang speelplezier. De auto's kun je parkeren op de eigen oprit, voor de garage.

Via de voordeur kom je in een ruime hal met toilet, garderobe, meterkast en het gastentoilet. De hardhouten, open trap, de witgeschilderde muren en de bijzondere tegelvloer geven de hal een landelijke uitstraling; een stijl die in de rest van de begane grond terug te vinden is.

De L-vormige woonkamer is een lichte en gezellige leefruimte, ingedeeld in een zithoek met een gasgestookte openhaard en een ruime eethoek. Er zijn tweemaal dubbele, openslaande deuren, er ligt een plavuizenvloer met vloerverwarming en er valt veel daglicht naar binnen. Op de plek waar een lange eettafel kan staan, is een mooie zichtlijn naar de tuin. Overal is contact met buiten en door de vrije ligging aan de zij- en achterkant heb je volop privacy en een heerlijk gevoel van ruimte.

Grenzend aan de eethoek is de deur naar de dichte keuken. Deze is ruim genoeg voor een kleine eettafel. De wit geschilderde aanbouwkeuken is opgesteld aan drie wanden en biedt voldoende kast- en bergruimte. Als inbouwapparatuur treft u aan: een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, magnetron, aparte oven en een koelkast. Boven het aanrecht is een raam dat uitkijkt op de tuin. Vanuit de keuken is een deur naar een tussenhalletje met een muurkast voor provisie- en opslag. In de hal zijn ook de deur naar de inpandige garage en de deur naar de tuin.















Vanuit de hal bij de voordeur neem je de trap naar de verdieping. Deze komt uit op een ruime overloop. Hier zie je de deuren van de drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers liggen deels onder het schuine dak; door het lichte kleurgebruik en de raampartijen met uitzicht, ervaar je dit als echt gezellige kamers. Op de ouderslaapkamer is onder de schuine kant een schuifkast gemaakt met die veel bergruimte biedt. Voor de ramen aan de kant van de achtertuin zijn rolluiken aangebracht.

De badkamer dateert van het bouwjaar, is ruim van opzet en functioneel. Begin de dag fris onder de douche of kies voor een rustmoment in het ligbad. Dubbele wastafels en een toilet maken in de inrichting compleet. De badkamer is volledig betegeld in de kleur wit, wat, samen met de inval van natuurlijk daglicht door de grote dakkapel, zorgt voor ruimtelijkheid.

Op de overloop zie je de deur naar het enorme vertrek boven de garage. Een grote ruimte met schuine dak kanten, eindigend in een hoge nok; heel verrassend. Dit vertrek wordt nu gebruikt voor opslag, plek voor het witgoed en voor het doen van klussen zoals strijken. Maar er is veel meer mogelijk. Een hobbykamer zou hier prima te realiseren zijn, of een speelkamer voor de kinderen. Met kleine ingrepen kan dit vertrek met een groot vloeroppervlak ook worden omgebouwd tot extra slaapkamer of een rustige kamer om thuis te werken. De vloer is van beton, zodat er weinig geluidsoverdracht zal zijn. Spullen die je uit het zicht wil houden, kunnen in de kastenwand of op de vliering, boven de overloop, die van hieruit te bereiken is. Wat deze ruimte echt bijzonder maakt, is het formaat en de hoogte. Hierdoor zijn er tal van mogelijkheden om je extra woonwensen te realiseren.













TUIN - GARAGE

De in pandig bereikbare garage biedt je niet alleen veel ruimte, maar is ook praktisch ingericht voor allerlei doeleinden. De muren zijn uitgevoerd met een geïsoleerde spouw, waardoor er geen sprake is van vochtige lucht. Dit biedt de mogelijkheid om hier jullie hobby's uit te oefenen en te klussen. In de zijgevel zitten twee ramen voor daglicht en aan de voorzijde bevindt zich een op afstand, elektrisch bedienbare sectionaal deur, die je dus moeiteloos opent. De garage is voorzien van verlichting, elektra, verwarming en water. Ook de omvormer van de zonnepanelen is hier opgehangen. Door het plafond iets verlagen is een handige vliering gerealiseerd, met extra opbergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Vóór de garage is parkeergelegenheid voor zeker 2 auto's. Op het dak van de woning, aan de zuidkant, liggen sinds 2020 tien zonnepanelen.

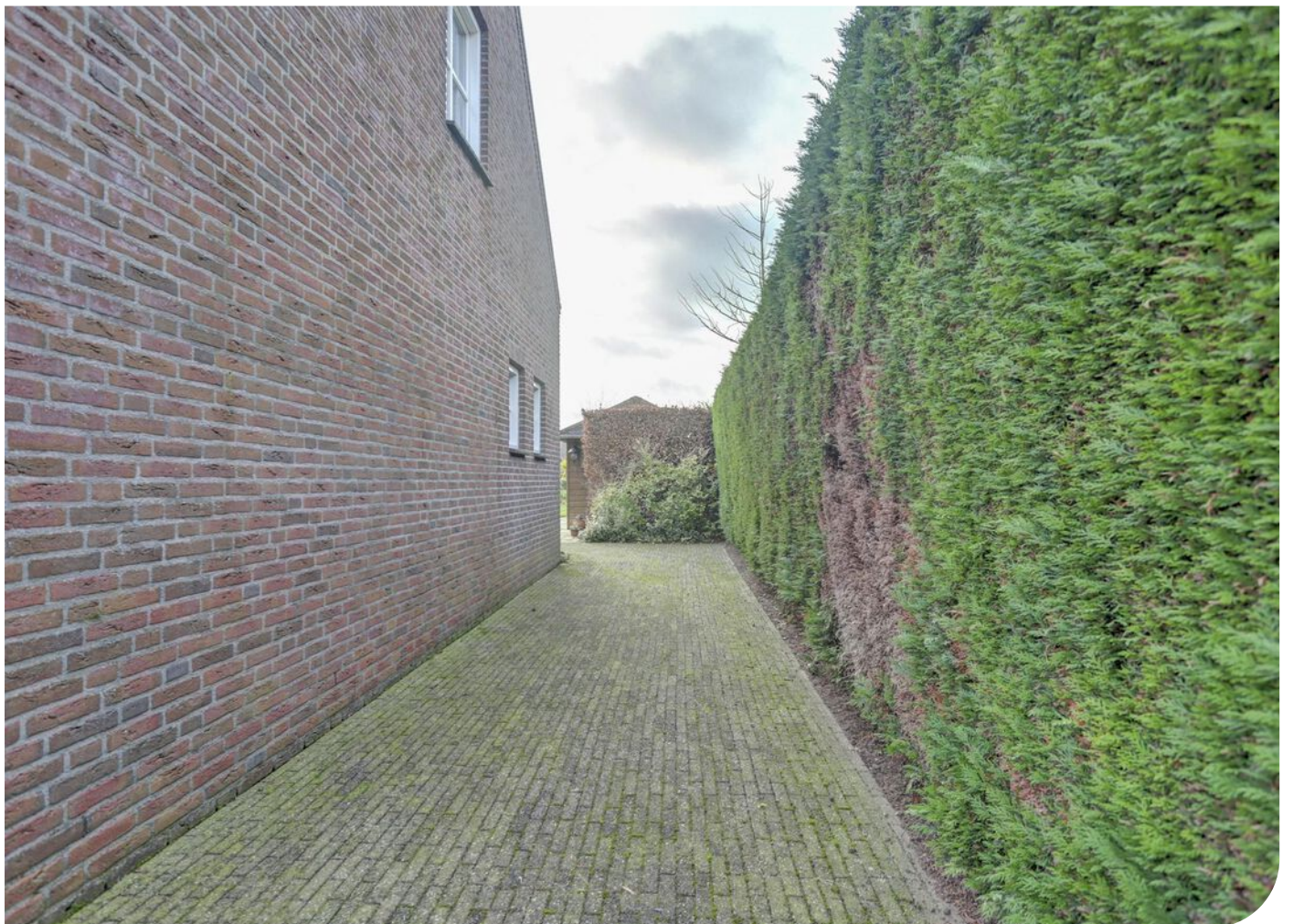
De tuin van ruim 1.000 m² ligt rondom het huis, is keurig aangelegd en netjes onderhouden. De tuin heeft een gunstige zonligging op het zuidwesten. Maar wil je in een warme zomer in de schaduw van jouw tuin genieten, dan zijn daar genoeg plekjes voor, o.a. bij de openslaande deuren onder de zonneschermen of in de schaduw van de hoog begroeide borders. Er ligt in het midden een groot gazon omzoomd door plantenborders. Op het gazon is volop speelruimte voor kinderen en speeltoestellen.

Door de vrije ligging aan de achterzijde kun je hier in alle privacy van genieten. Daarnaast staat er ook een houten tuinhuis met een terrasoverkapping in de tuin, een ideale plek voor een gezellige zitruimte met extra berging. Naast de garage loopt een beklinterd pad om gemakkelijk achterom te komen. Dit verharde pad loopt nagenoeg om de hele woning, behalve aan de straatzijde.

De rustige ligging in de hoek van het hofje, op een echt royale kavel biedt privacy, rust en speelruimte voor het hele gezin.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1988.
Vloeren	beton, ook boven de garage.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	samengesteld dak gedekt met pannen, geïsoleerd. Er zijn zinken goten aanwezig.
Kozijnen	hardhouten kozijnen voorzien van dubbel glas.
Overige voorzieningen	aan de westkant handmatig bedienbare rolluiken op de verdieping en Screens in de keuken en de woonkamer. Ook zijn er twee nieuwe, elektrisch bedienbare zonweringen bij de openslaande tuindeuren.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	10 zonnepanelen, geplaatst in 2020.
Centrale verwarming	middels de Nefit Ecomline HRC 30H CW5 cv-ketel uit 2007. Radiatoren en convectieput bij de tuindeuren in de woonkamer. Gashaard in de woonkamer.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

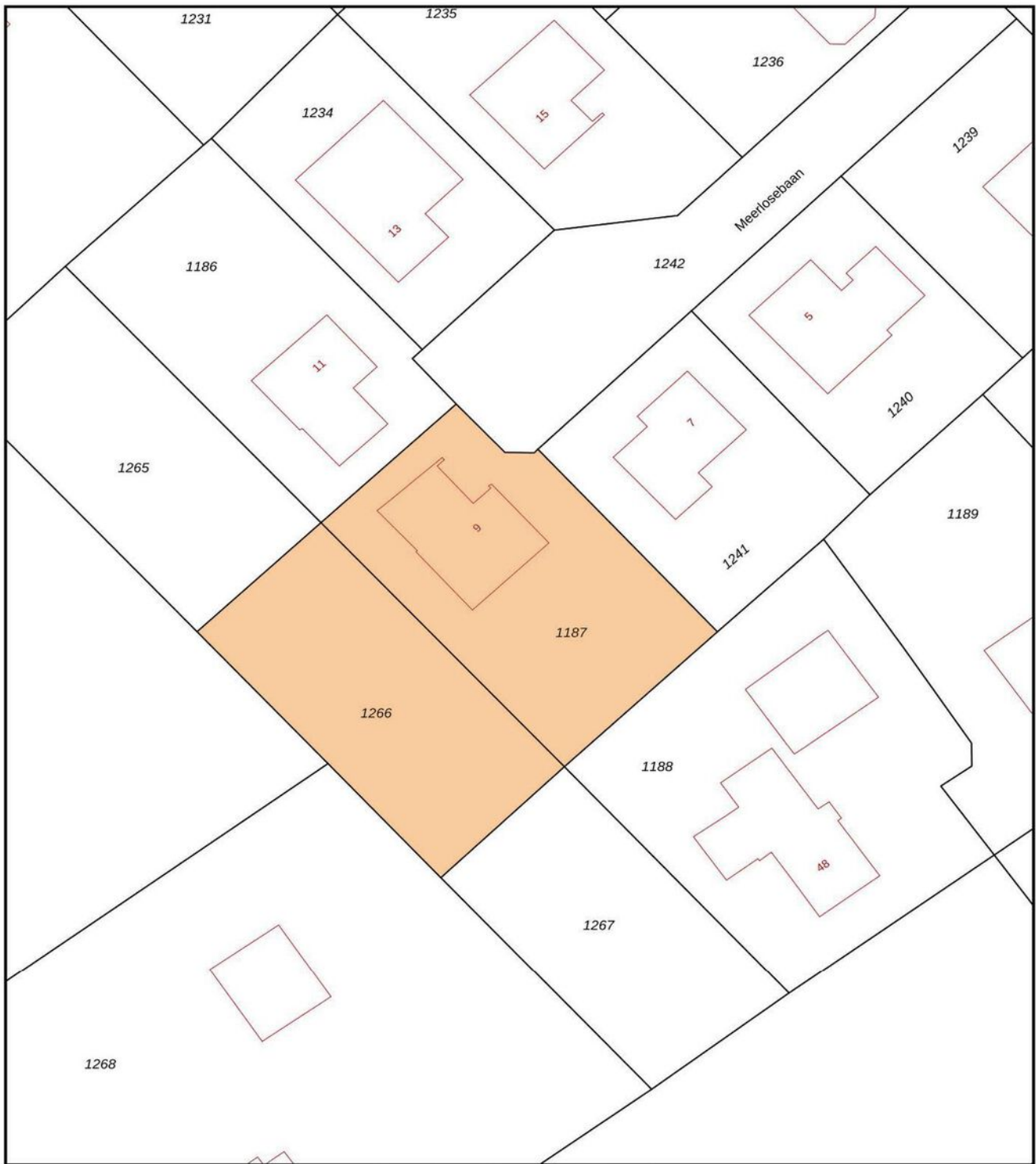
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom de woning, hoofdtuin is op het zuidwesten georiënteerd.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	niet bekend.
Meterkast	voldoende groepen en aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 521,39 per jaar (2024).
Rioolheffing en afvalstoffenheffing	€ 391,- per jaar
Waterschapslasten	€ 171,46 per jaar.
Nutsvoorzieningen	€ 197,- per maand. Verbruik gas ca. 1.500 m ³ per jaar en elektra ca. 1.327 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25 Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wansum Sectie D Perceel 1187</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>	
---	--	---

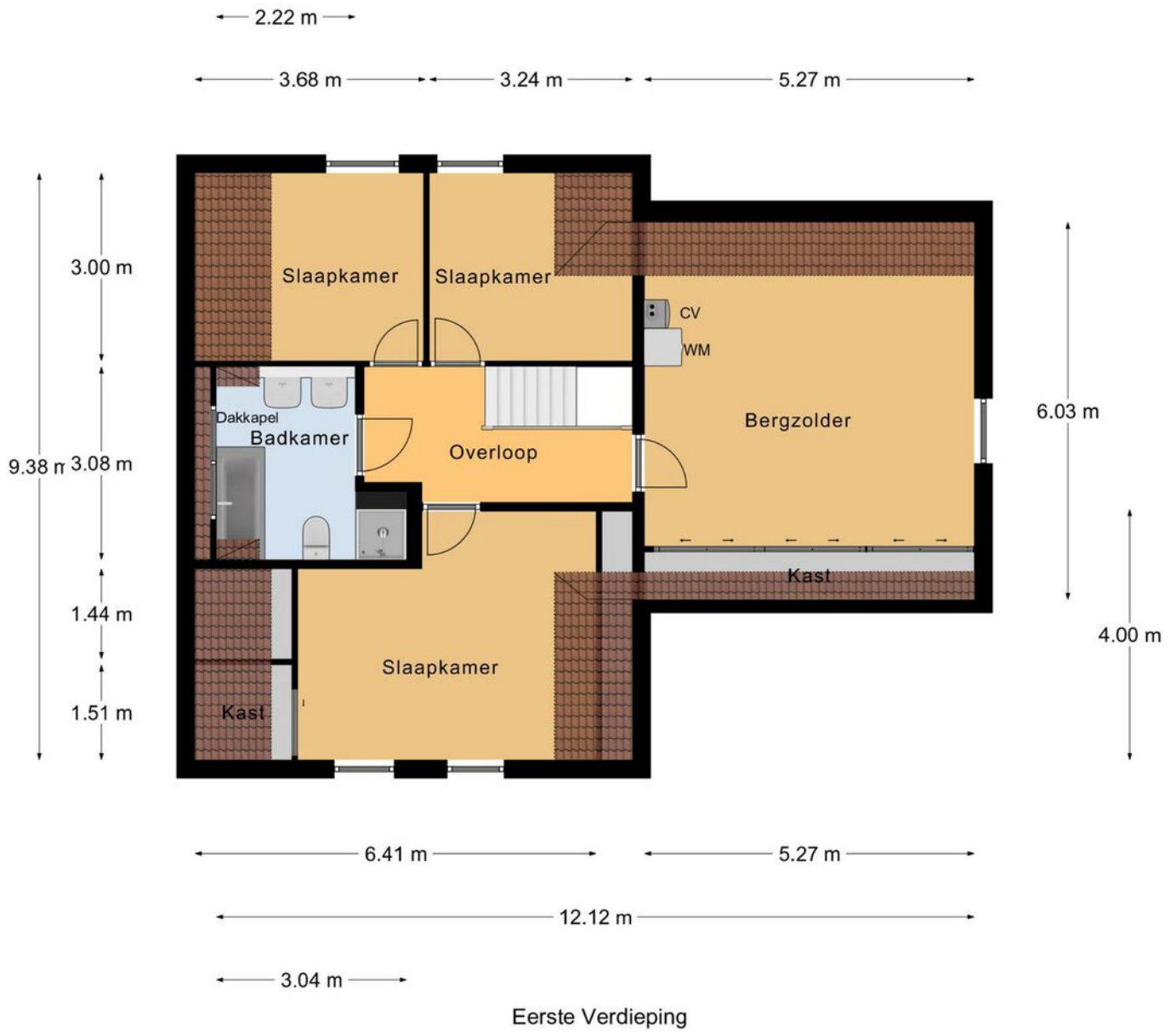
KADASTRALE KAART



Begane Grond

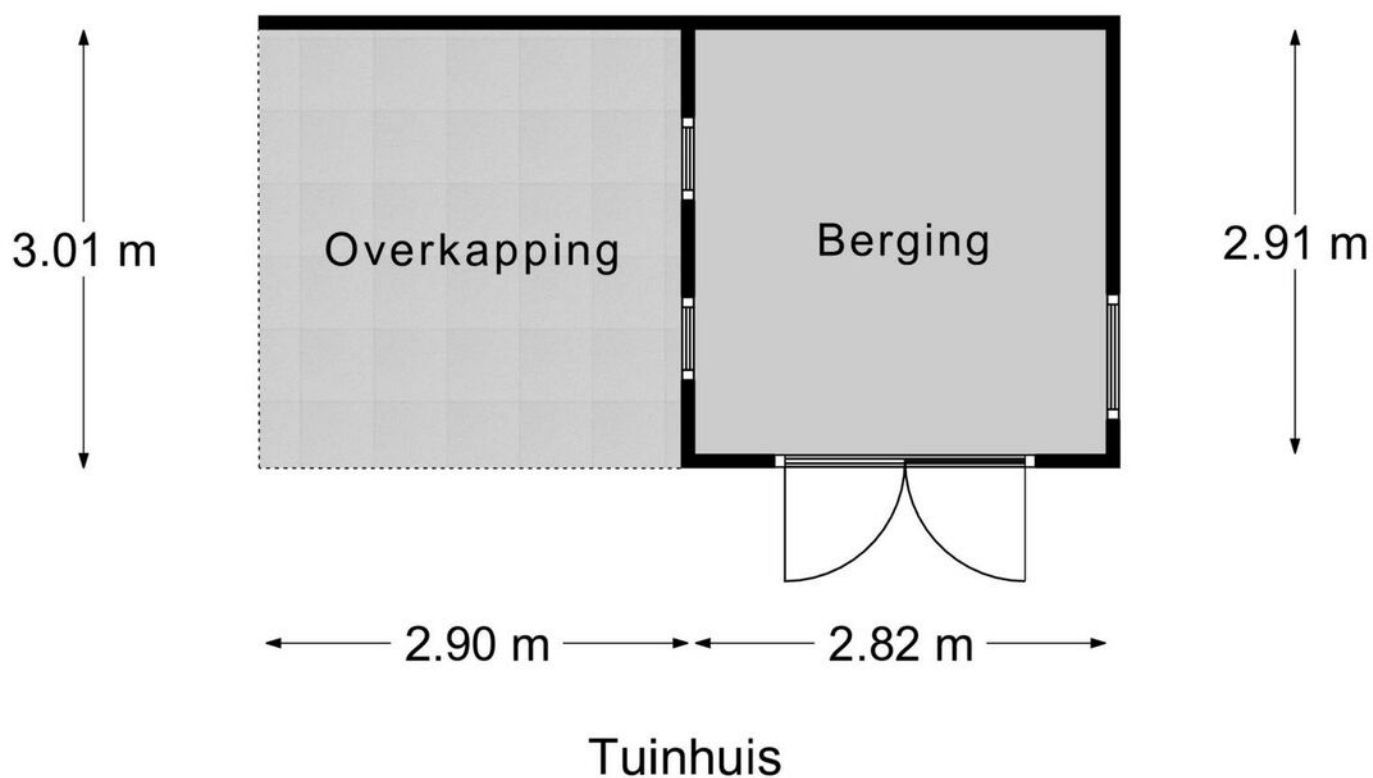
PLATTEGROND

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



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.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- zolder: kasten en kastenwand	X		
- kast ouderslaapkamer achter schot	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen /vitrages	X		
- Overgordijnen gedeeltelijk		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Inbouw gashaard	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

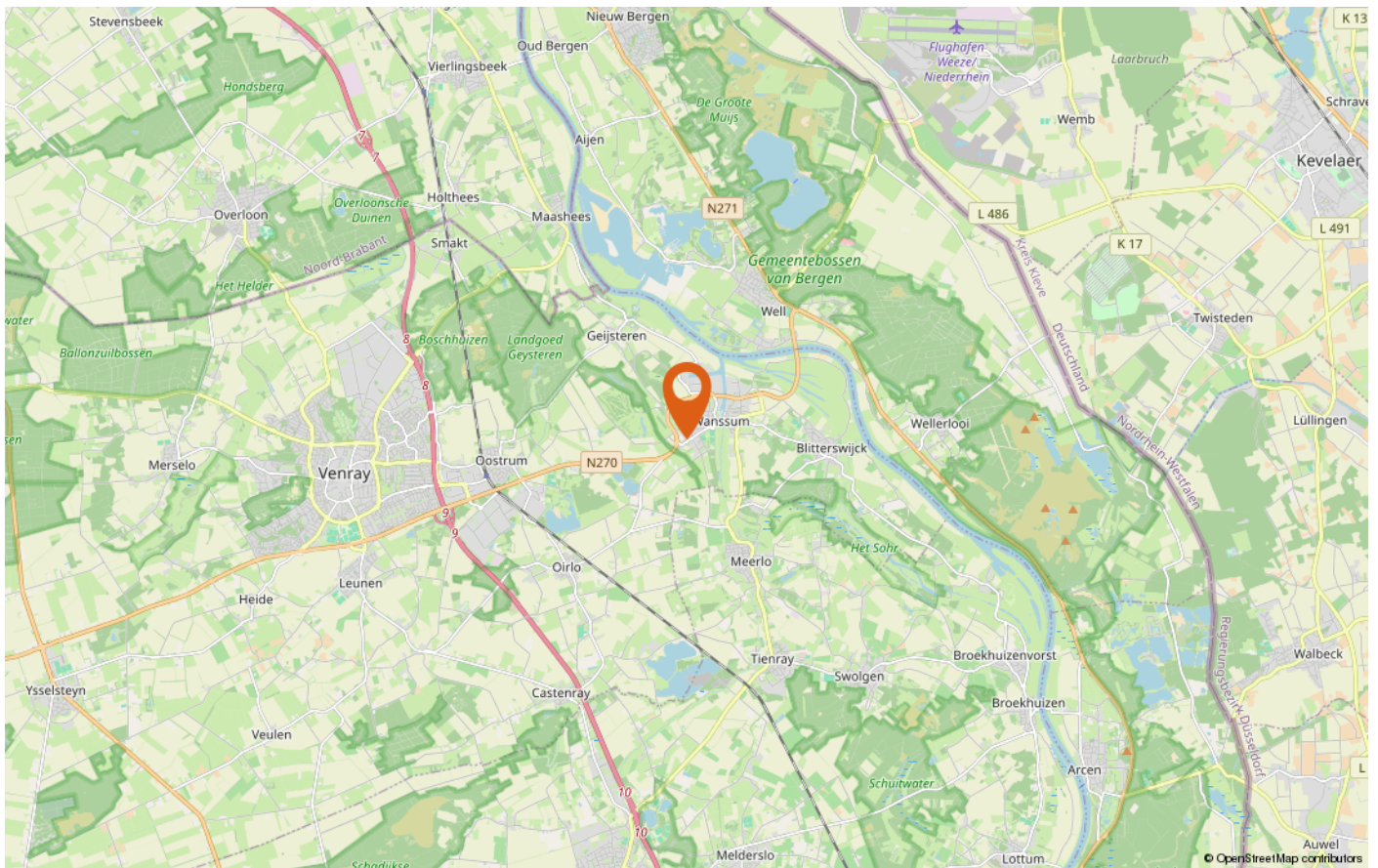
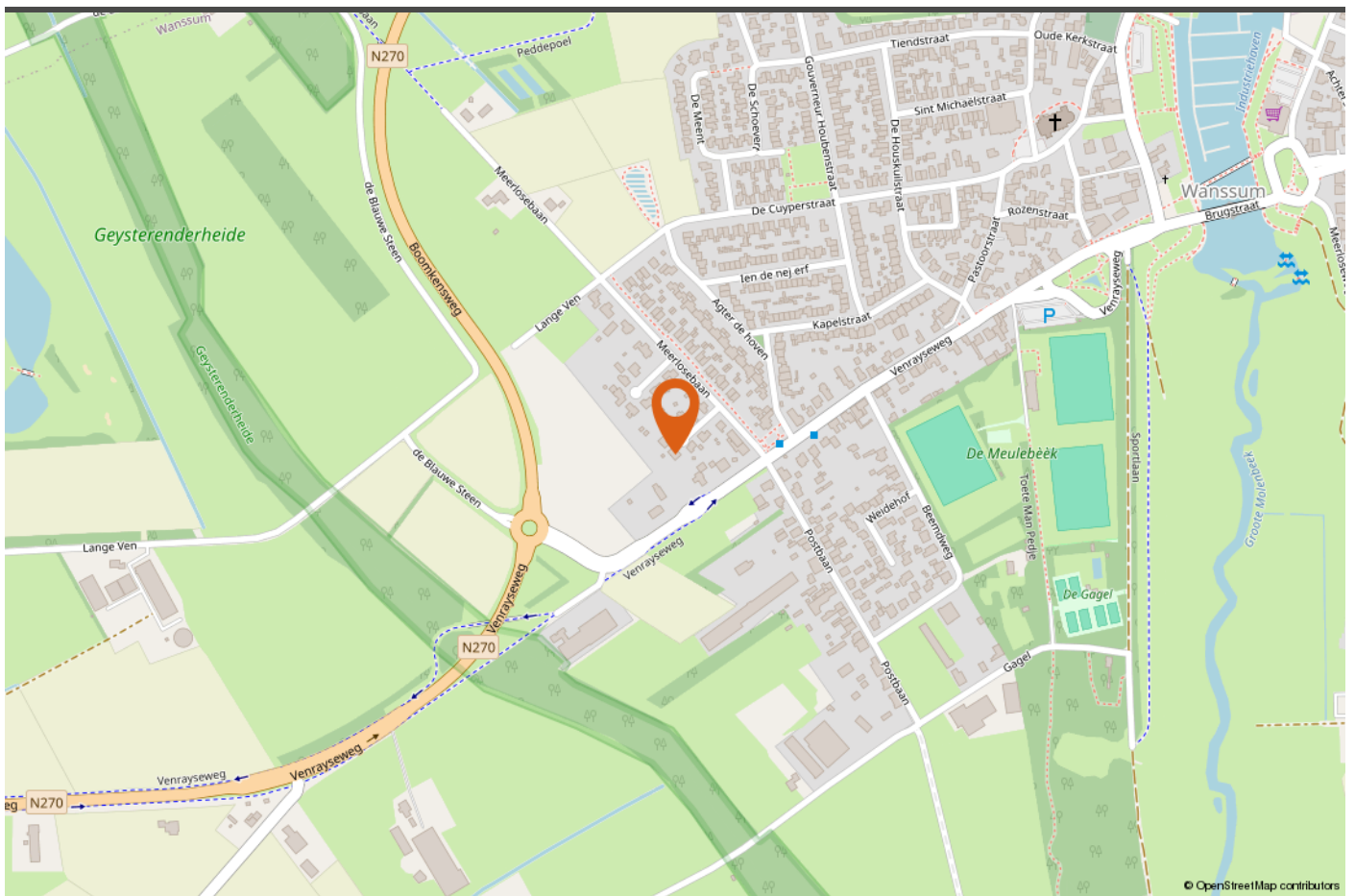
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Alarminstallatie in basis aanwezig, niet werkend	X		
Glasvezel	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

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

