



KUIPERHOF WANSSUM

Vraagprijs € 419.500 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
316 m²

Woonoppervlakte
165 m²

Externe bergruimte
18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
16 m²

Inhoud
550 m³

Energie label
B



IN HET KORT...

Deze ruime en comfortabele woning op een extra breed perceel van 316 m² biedt volop leefruimte en privacy. Door de hoekligging en de uitstekende zonoriëntatie op het zuiden kan je hier optimaal genieten!

Met een woonoppervlakte van ca. 165 m² biedt deze woning een royale woonkamer, moderne inbouwkeuken, bijkeuken en een multifunctionele ruimte die perfect is als werk-, speel- of slaapkamer. Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers en een complete badkamer, met de mogelijkheid om eenvoudig een extra slaapkamer te creëren. De tweede verdieping biedt zelfs ruimte voor een derde en vierde slaapkamer. De carport met oprit biedt parkeergelegenheid voor twee auto's. De tuin is divers aangelegd, heeft een broeikas, een vrije achterom en een fantastische zonligging.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming, een centrale stofzuiginstallatie, een nieuwe zonneboiler, twee zonnecollectoren en een vernieuwde cv-ketel. Een energiezuinige en comfortabele woning!

Wanssum biedt een prettige woonomgeving met sportfaciliteiten, een jachthaven en op korte afstand een Golf- & Countryclub en prachtige natuur. Bovendien zijn er een supermarkt, bakker, horeca en een basisschool. Venray, de A73 en het NS-station zijn binnen 10 minuten bereikbaar.



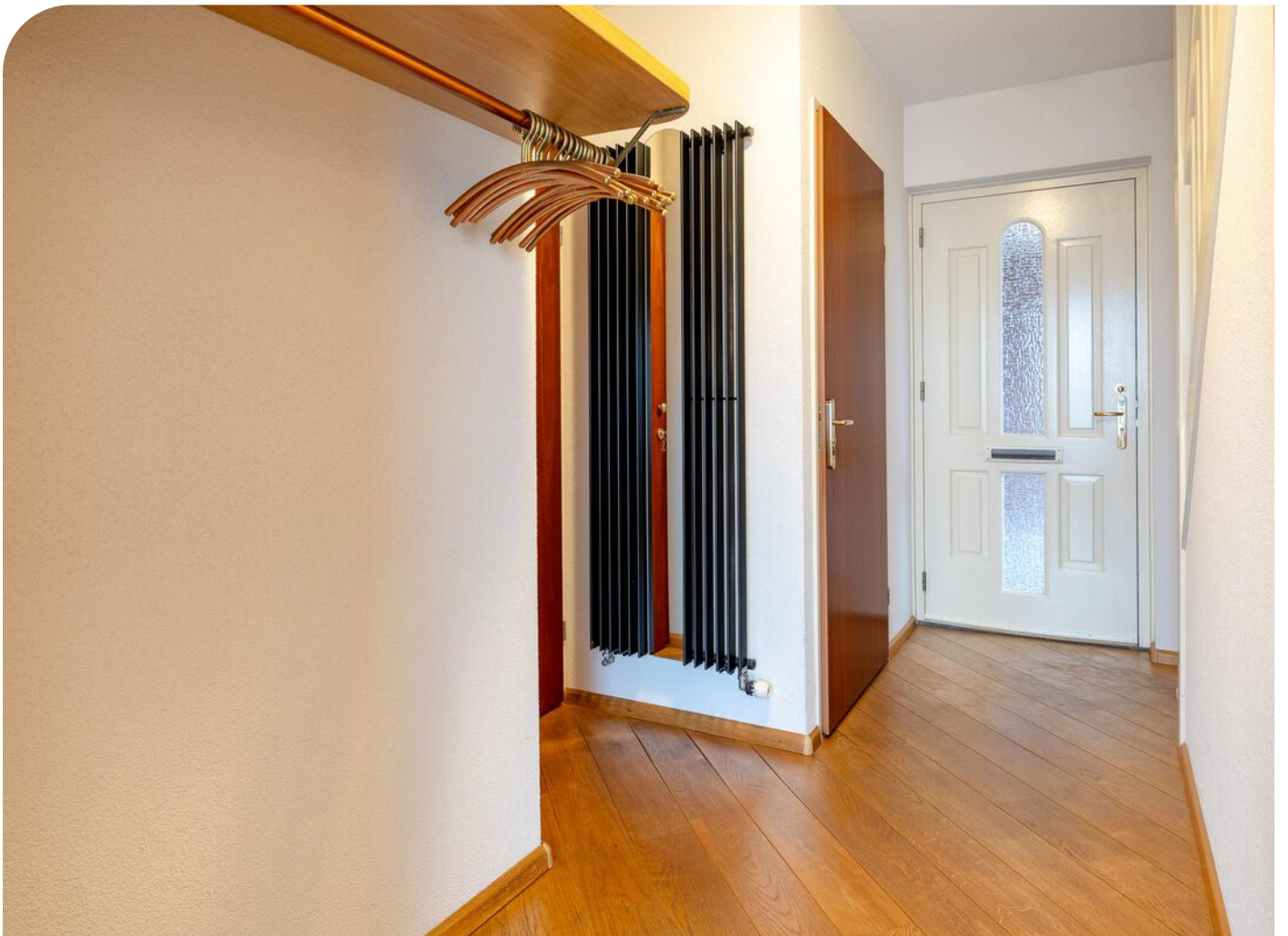
De entree bevindt zich aan de zijgevel en is overdekt toegankelijk via de carport. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer en leidt via een beklede trapopgang naar de eerste verdieping. De hal beschikt over een garderobehoek, een designradiator en een praktische trapkast.

De begane grond is voorzien van een Franse eikenhouten vloer met vloerverwarming. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en de plafonds met spuitwerk. De meterkast is uitgerust met 11 groepen, een krachtgroep en 3 aardlekschakelaars.

Het ruime toilet is volledig betegeld en uitgerust met een wandcloset, een urinoir en een hoekfonteintje. De ruimte wordt mechanisch geventileerd.

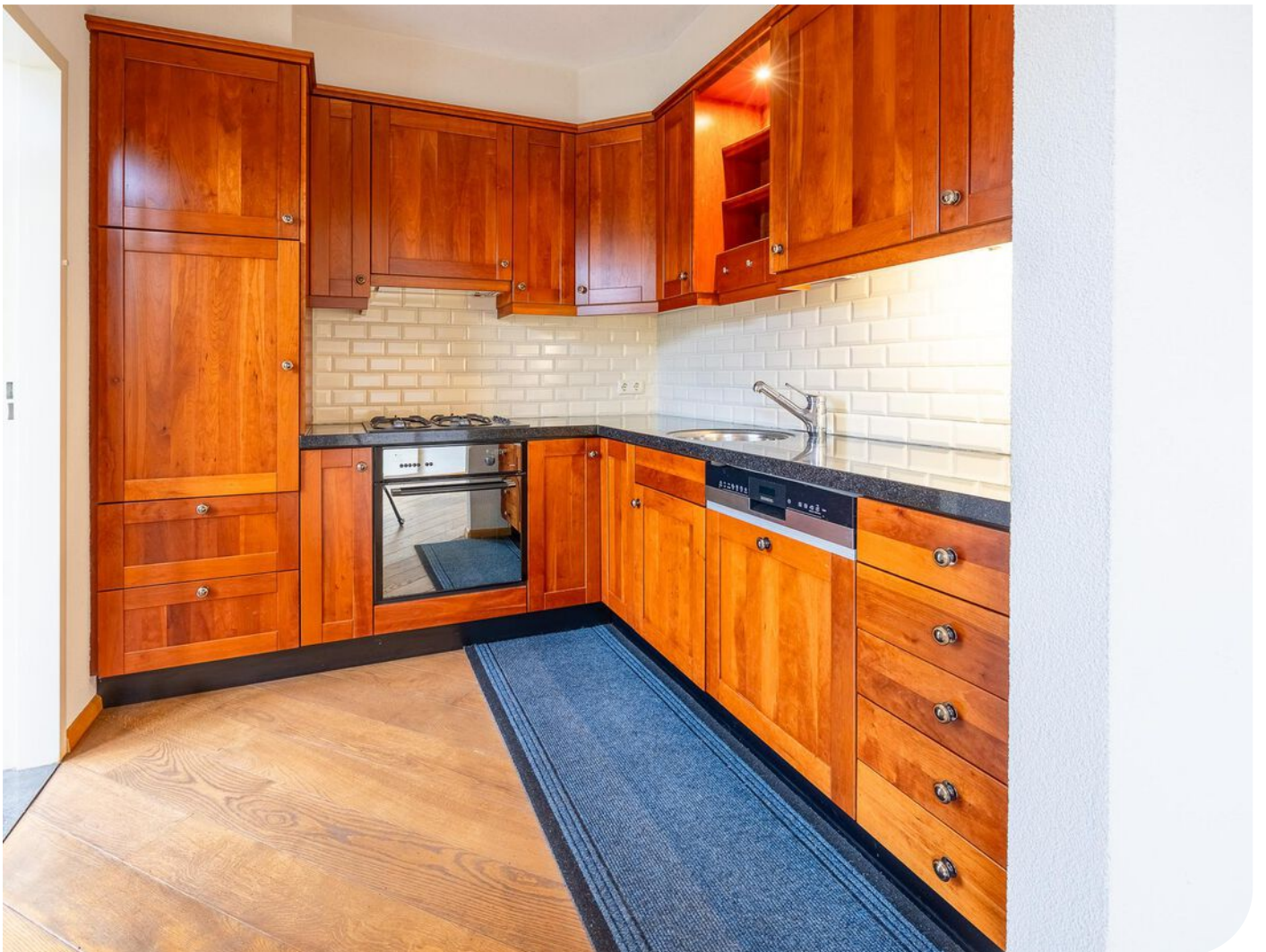
De royale woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 46 m² (incl. keuken) en is functioneel ingedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich een comfortabele zithoek, terwijl de eethoek bij de keuken is gesitueerd. Twee grote ramen in de voorgevel bieden een vrij uitzicht op de straat. Daarnaast zorgen de raampartij in de zijgevel (voorzien van een elektrisch screen) en de schuifpui in de achtergevel (met elektrisch screen, zonnescherm en een plisséhor) voor veel daglicht en directe toegang tot de tuin.

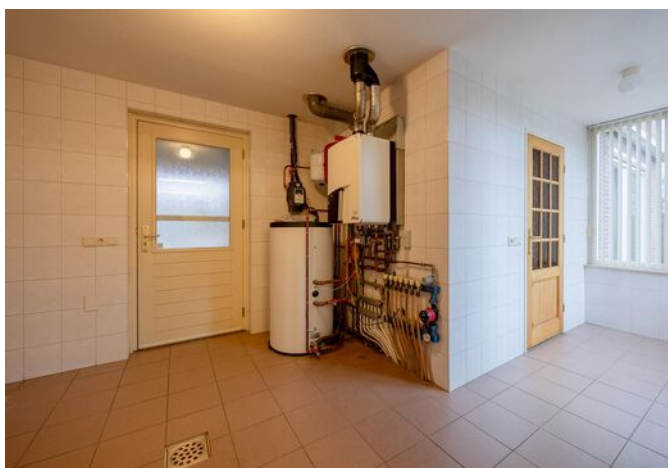
In open verbinding, maar toch verdekt opgesteld is de keuken geplaatst in een hoekopstelling. Deze is destijds ontworpen door Harold Lenssen en uitgevoerd in kersen hout. De inbouwkeuken heeft voldoende bergruimte en qua apparatuur is er een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, oven en een vaatwasser (2022) aanwezig. Het granieten werkblad wordt onderbroken door één spoelunit. De afwerking in de keuken en de woonkamer is identiek aan de hal.











Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken (ca. 12.5 m²), een praktische ruimte met een eigen entree via de oprit met carport. De bijkeuken beschikt over een tuindeur, ramen, een keukenopstand met spoelunit, de Atag cv-ketel (2021), Atag zonneboiler (2021) en de unit voor de vloerverwarming. Op het plat dak zijn 2 zonnecollectoren geplaatst (2021). Aan de zijkant is ruimte voor extra apparatuur en hier bevinden zich de aansluitingen voor witgoed.

Vanuit de bijkeuken is de multifunctionele ruimte bereikbaar, ideaal als werk-, speel- of slaapkamer. Deze ruimte (ca. 12.5 m²) is voorzien van een tuindeur, raam, grondwaterpomp en een Easyfrezz centrale stofzuiginstallatie. Ideaal dat er overal in de woning stofzuigpunten zijn, zodat stofzuigen sneller en comfortabeler gaat. Zowel de bijkeuken als deze extra ruimte zijn uitgerust met een tegelvloer met vloerverwarming.





1E VERDIEPING

De overloop, met een raam, biedt toegang tot twee slaapkamers en een ruime badkamer. Daarnaast leidt een open trap naar de tweede verdieping. Bij de bouw bestond de keuze voor twee of drie slaapkamers op deze verdieping, waardoor de mogelijkheid bestaat om een extra kamer te creëren.

De grootste slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, heeft een oppervlakte van ca. 24.5 m² incl. kasten en beschikt over drie ramen en een vaste kastenwand met vier schuifdeuren. De tweede slaapkamer, gesitueerd aan de linker achterzijde, is ca. 15.5 m² groot en voorzien van twee ramen.

Aan de rechter achterzijde bevindt zich de royale badkamer met een luxe afwerking. De ruimte is volledig betegeld en uitgerust met een whirlpool met water- en luchtjets, hoofdsteun en een ingebouwde thermostaatkraan, een douchehoek met inbouwkraan, een designradiator, een wandcloset en een stijlvol Schock-wastafelmeubel. Er is zowel mechanische ventilatie als natuurlijke ventilatie via een raampartij. Naast de designradiator is de badkamer tevens voorzien van vloerverwarming.







2E VERDIEPING

Deze ruime verdieping (ca. 22 m² >1.5 mtr.) biedt de mogelijkheid om een derde en/of vierde slaapkamer te realiseren. Momenteel betreft het één open ruimte met ramen aan zowel de voor- als achterzijde. Met een nokhoogte van ca. 2,83 meter voelt de ruimte extra ruimtelijk aan. Op de vloer ligt vloerbedekking en de unit voor de mechanische ventilatie is hier geplaatst.



De carport met oprit aan de voorzijde biedt parkeergelegenheid voor circa twee voertuigen. Daarnaast is er een buitenkraan geplaatst en in het plafond zijn spots ingebouwd.



De tuin is gunstig gelegen op het zonnige zuiden en biedt veel privacy, mede door de hoekligging. De achter- en zijtuin zijn fraai en verzorgd aangelegd met sierbestrating, bomen, beplanting, plantenborders en een dakplataan. Er zijn diverse terrasmogelijkheden. Aan de woningzijde is een elektrisch bedienbaar zonnenscherm aanwezig, dat voor schaduw zorgt, indien gewenst. Daarnaast is er een ruime broeikas van 3 x 6 meter.

Voor extra gemak is de tuin voorzien van verlichting, een buitenkraan, schrobputje, een aansluitpunt voor beregening en druppelslangen. Aan de linkerzijde bevindt zich een vrije achterom. De erfafscheiding bestaat uit een houten schutting.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1998.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen. Het platte dak is bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met dubbel glas.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbaar zonnescherm en screen bij de schuifpui. Het raam in de zijgevel van de woonkamer heeft ook een elektrisch screen.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	zonneboiler 2021, zonnecollectoren 2021.
Centrale verwarming	cv-ketel Atag 2021. Vloerverwarming op de begane grond en de badkamer op de 1e verdieping.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel, zonneboiler, zonnecollectoren.
Extra	er is in de gehele woning een Easyfrezza centrale stofzuiginstallatie aanwezig met diverse stofzuigpunten (1998)
VENTILATIE	het toilet en de badkamer worden op mechanische wijze geventileerd.

OVERIGE KENMERKEN

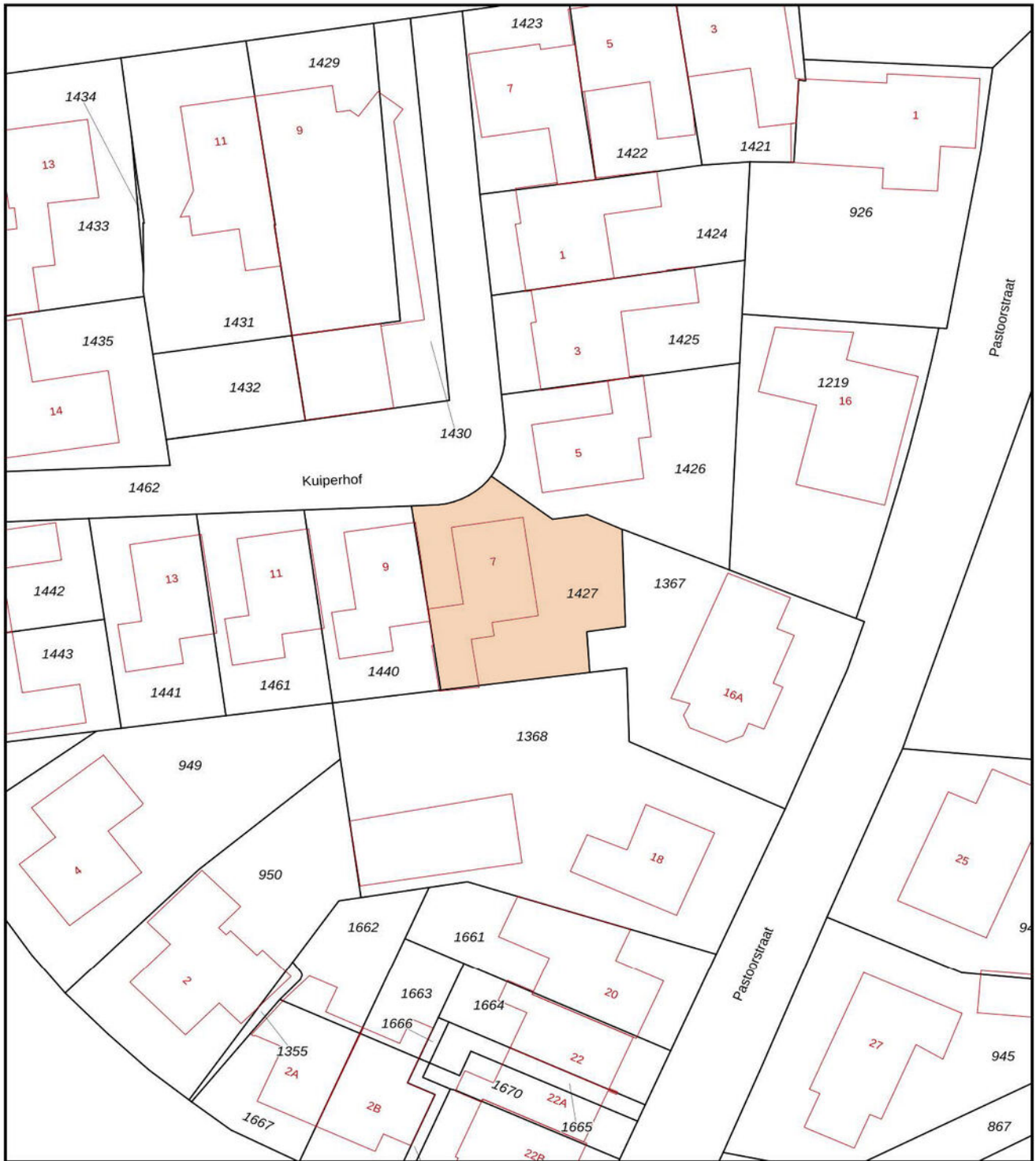
Tuinligging	zuid.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.


VASTE LASTEN

Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.789 m ³ en elektra ca. 3.631 kWh per jaar.
--------------------	--

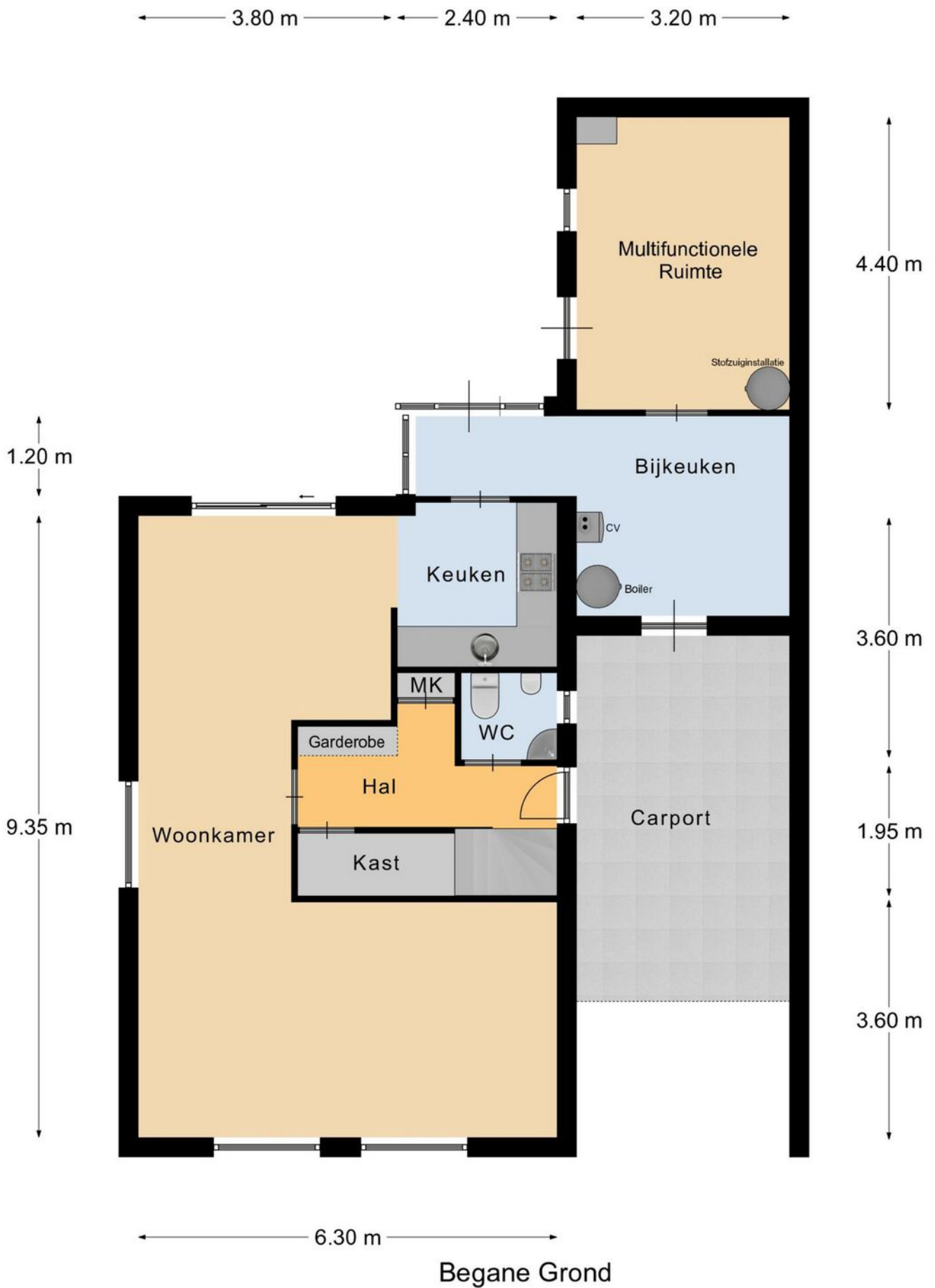
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



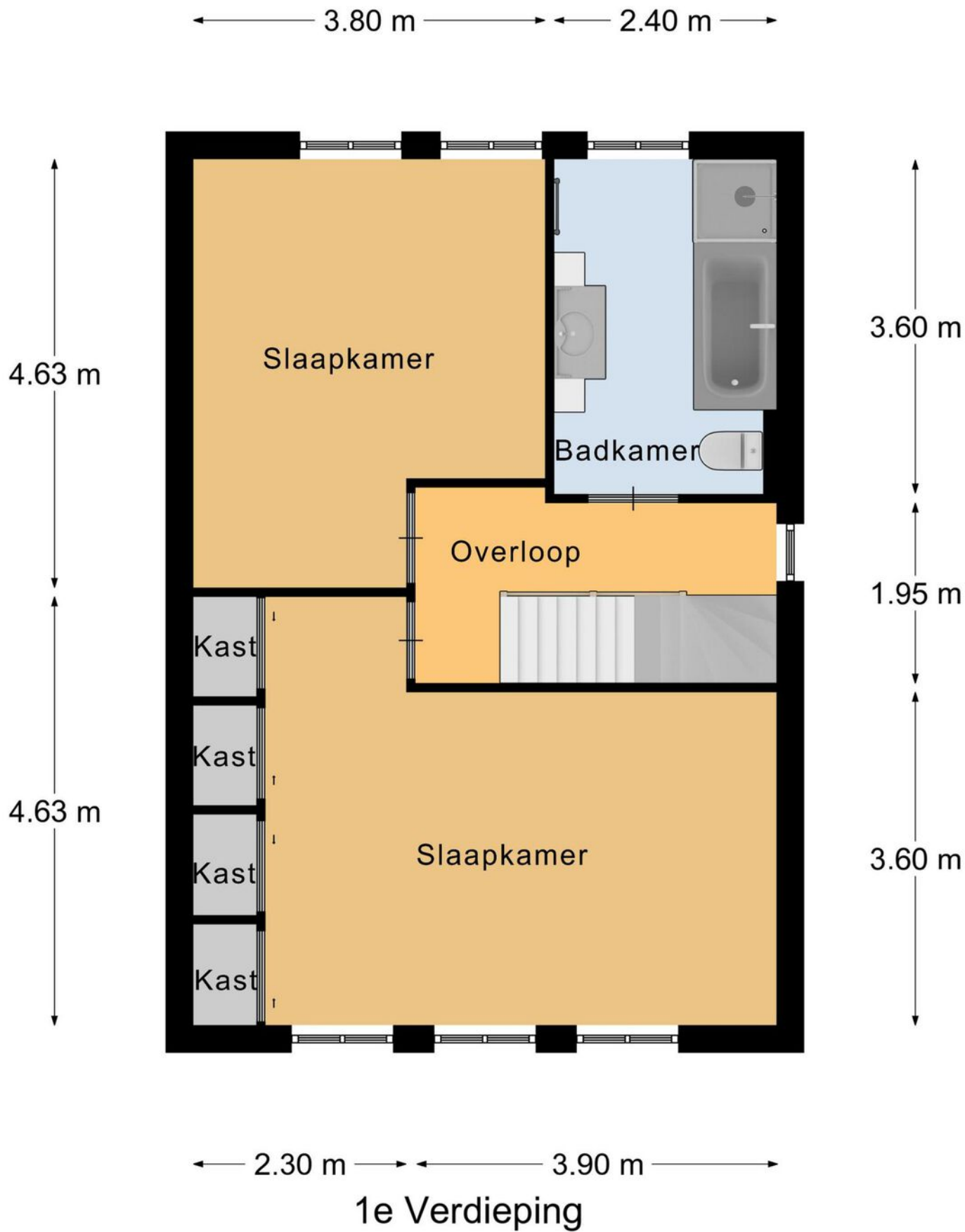
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wanssum Sectie D Perceel 1427</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



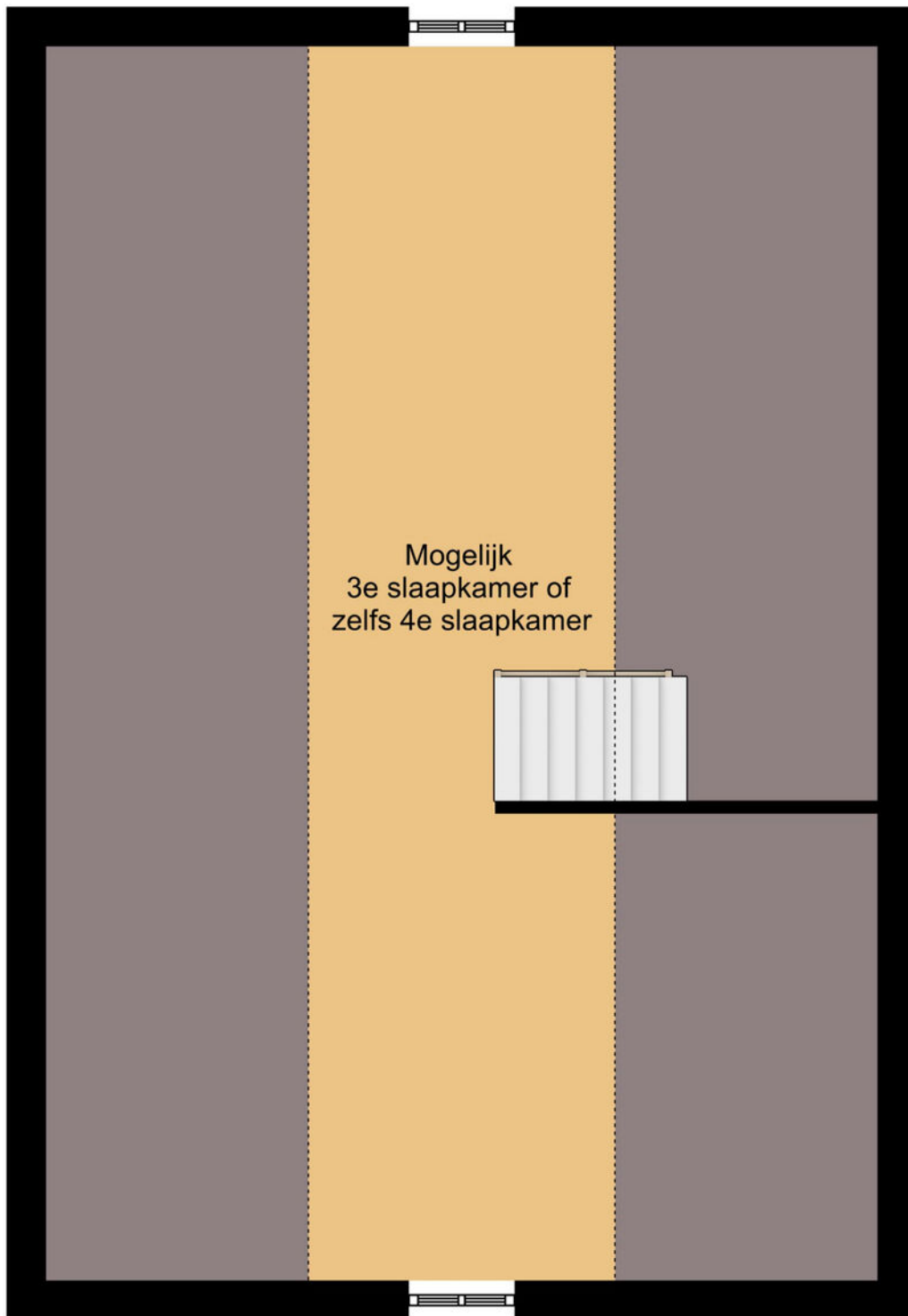
PLATTEGROND

* 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.



← 2.30 m →

2e Verdieping

PLATTEGROND

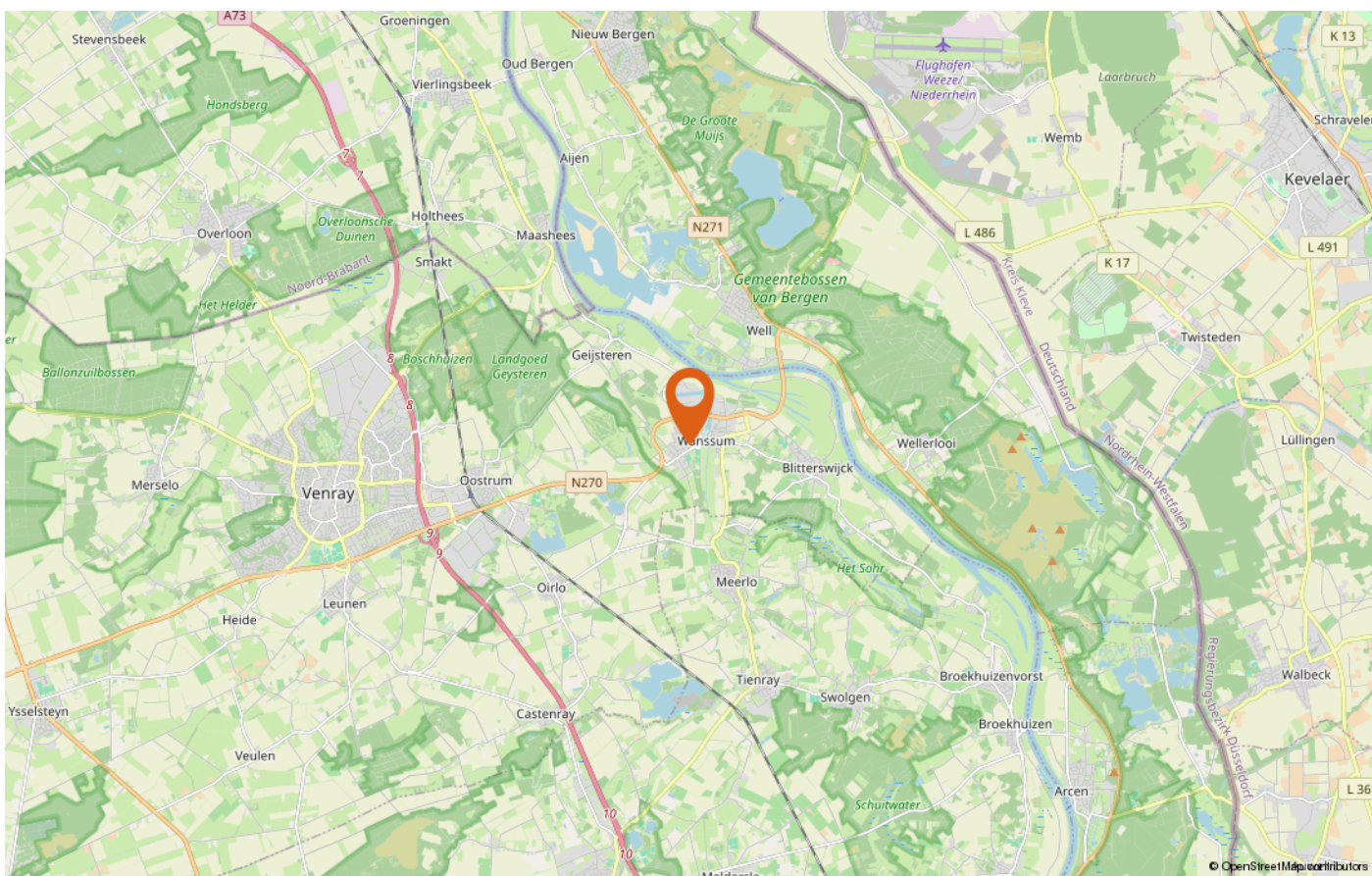
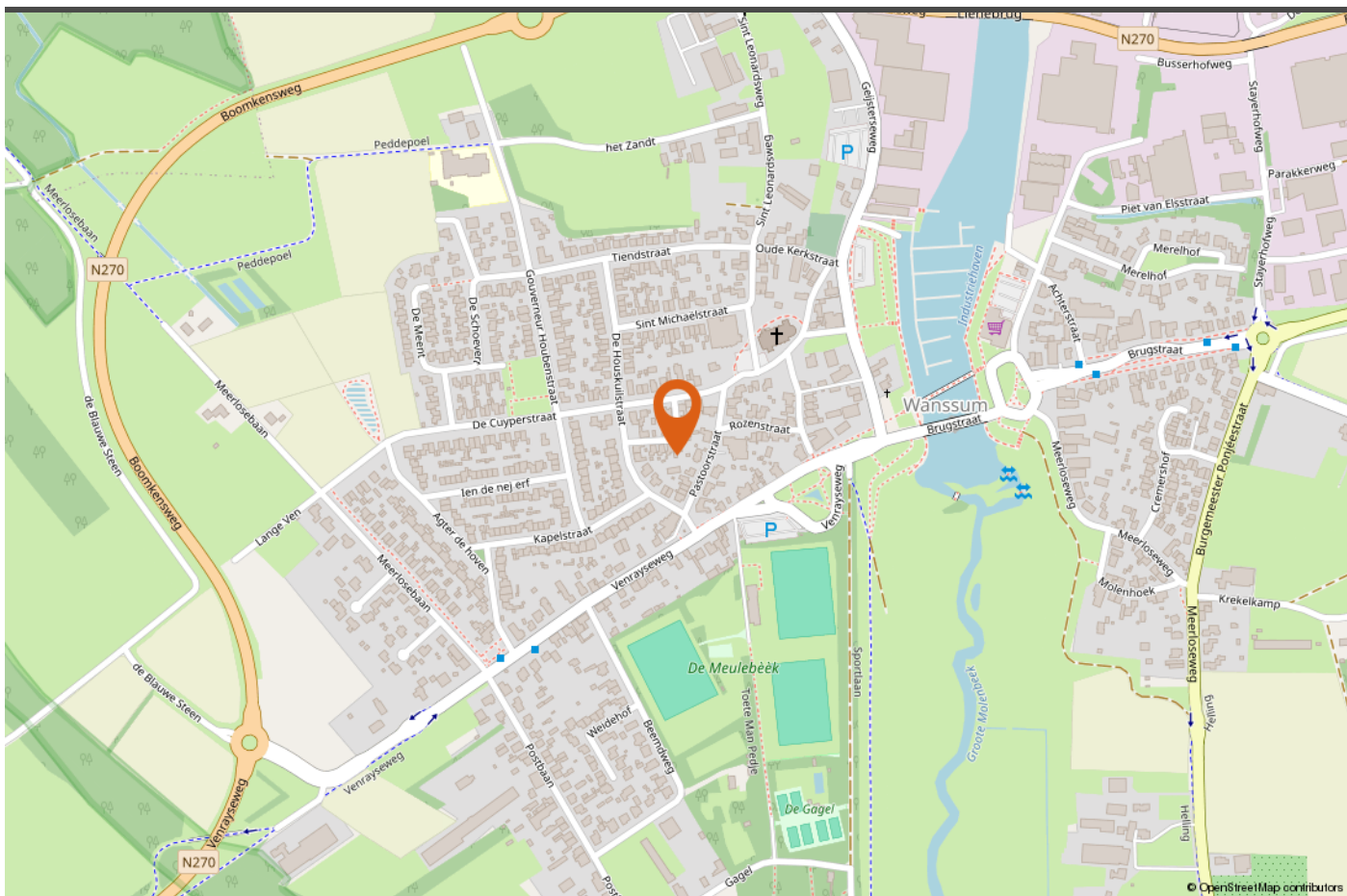
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- 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			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnecollector	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	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

