



# MOLENHOEK 4 WANSSUM

**Vraagprijs € 419.000,- 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)



**Peelrand**  
Makelaardij  
*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*



## KENMERKEN

Bouwjaar  
1920

Perceeloppervlakte  
480 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
134 m<sup>2</sup>

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

Inhoud  
492 m<sup>3</sup>

Energie label  
B

## IN HET KORT...

Deze unieke twee-onder-een-kapwoning aan de Molenhoek 4 in Wanssum combineert hedendaags comfort met een bijzondere geschiedenis. Ooit een koeienstal, is het nu een warm en sfeervol gezinshuis. De z-vormige woonkamer met knusse houtkachel en de compleet uitgeruste keuken met volop werk- en bergruimte vormen het hart van de woning. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers met eigen wastafel en een luxe badkamer. De tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, biedt volop mogelijkheden voor een extra slaap-, werk- of hobbykamer.

Achter de woning ligt een diepe, zonnige tuin met een vrijstaande garage, perfect voor liefhebbers van het buitenleven. Of je nu wilt tuinieren, spelen of ontspannen, hier is ruimte in overvloed. Bovendien is de tuin gemakkelijk bereikbaar per fiets of auto via het grindpad met recht van overpad – een praktische toevoeging.

Deze woning ligt aan een rustige, charmante straat vol karakter en historie. Hier groet je de buren, wandel je op je gemak naar de supermarkt en geniet je van de jachthaven, waar de boten zachtjes deinen op het water. Alles wat je nodig hebt – van sportvoorzieningen tot supermarkt – is binnen handbereik. Wonen aan de Molenhoek in Wanssum betekent genieten van een fijne, dorpse sfeer met alle gemakken dichtbij.





Aan deze sfeervolle straat staat een bijzondere woning met een verhaal. Op het eerste gezicht zie je een gezellige twee-onder-een-kap, maar wie goed kijkt, ontdekt dat dit huis een verleden heeft. Ooit was het de koeienstal van de naastgelegen boerderij. Stel je voor hoe hier ooit koeien stonden, terwijl nu een warm en comfortabel huis staat te wachten op nieuwe bewoners.

Bij binnenkomst valt meteen de ruimtelijke opzet op. Hier voel je de geschiedenis, maar ook het comfort van nu. Een bordestrap leidt je vanuit de hal naar boven, waar de hal ook toegang biedt tot het toilet en de meterkast. Vervolgens stap je de woonkamer in en word je omarmd door een warme, uitnodigende sfeer.

Met een knisperend haardvuurtje die perfect is voor lange winteravonden met een goed boek of een gezellig samenzijn met vrienden en familie. De vloerverwarming zorgt voor aangename warmte, zelfs op de koudste dagen. De woonkamer loopt door naar de eethoek aan de achterzijde, waar openslaande tuindeuren je uitnodigen naar buiten. De z-vormige indeling van de woonkamer zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen de zithoek en de eethoek, waardoor beide ruimtes hun eigen sfeer en functionaliteit behouden.

Naast de eethoek ligt de gesloten keuken – een plek waar liefhebbers van koken hun hart kunnen ophalen. Met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en combimagnetron is alles aanwezig om de lekkerste gerechten te bereiden. Het granieten werkblad biedt voldoende ruimte om uitgebreid te koken, terwijl de vele kasten voor een opgeruimde uitstraling zorgen. Met een opstelling langs 4 wanden word je verrast door de ruimte. Je zou het zelfs nog ruimtelijker kunnen maken door de tussenmuur tussen de keuken en de woonkamer door te breken. De huidige bewoners hebben de voormalige bijkeuken al bij de keuken getrokken, alleen een halfhoog muurtje is blijven staan. Hier is dus slim gebruik gemaakt van de ruimte door een losse vaatwasser én wasmachine te plaatsen. En het mooiste? Door de tuindeur in de keuken sta je zo op het terras. Ideaal voor een zomerse barbecue of een rustig ontbijt in de ochtendzon.















Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, elk met een eigen charme. De dakkapellen geven de kamers niet alleen extra ruimte, maar zorgen ook voor veel lichtinval. Slim ontworpen bergruimtes in de schuine delen onder het dak maken dat elke centimeter optimaal wordt benut. Elke slaapkamer heeft ook de luxe van een eigen wastafel, wat bijdraagt aan het comfort en de privacy. Dit is ideaal voor gezinnen, gasten of een gezamenlijk huishouden, omdat iedereen zijn eigen persoonlijke ruimte heeft om zich klaar te maken voor de dag.

De volledig betegelde badkamer straalt luxe en comfort uit. perfect om tot rust te komen. De ruime inloopdouche met inbouwkransen zorgt voor een moderne uitstraling, terwijl het stijlvolle wastafelmeubel voldoende opbergruimte biedt. Daarnaast is de badkamer uitgerust met een zwevend toilet en een designradiator voor extra comfort. Het praktische draai-kiepraam laat natuurlijk licht binnen en zorgt voor optimale ventilatie.

En dan is er nog de tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap vanaf de overloop. Hier moet je even uitkijken voor de houten balken, maar eenmaal boven wordt je verrast door de ruimte. Verdeeld in twee in elkaar overlopende kamers, elk met een dakvenster, biedt deze verdieping eindeloze mogelijkheden: van een extra slaapkamer tot een thuishok, hobbyruimte of logeerkamer. In de achterste ruimte, in gebruik als hobbyruimte, bevinden zich ook de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen.









**2E VERDIEPING**



Deze woning heeft een prachtige, ruime tuin die perfect is voor wie van rust en privacy houdt. De tuin ligt vrij en op het zuiden, wat betekent dat je het hele jaar door kunt genieten van de zon en privacy. De diepe tuin biedt veel mogelijkheden voor zowel ontspanning als activiteit: van een zonnig terras voor een gezellige barbecue tot een groene oase waar je in alle rust kunt genieten van de natuur.

Halverwege in de tuin staat een ruime, vrijstaande garage met een stalen kantelport. Maar de verrassingen stoppen daar niet! Achter de garage bevindt zich een extra stuk tuin, wat vroeger in gebruik als moestuin, biedt het nu talloze mogelijkheden: van speelplek tot een groene oase vol bloemen en planten. Dankzij het recht van overpad kun je de tuin ook makkelijk bereiken met de fiets of auto via het grindpad naast de woning. Kortom, een tuin die zowel praktisch als veelzijdig is, en waar je het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten.











## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1920.
Vloeren	betonvloer met uitzondering van de houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, in 2020 nageïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, van binnenuit geïsoleerd.
Kozijnen	kunststof kozijnen met houtnerfprofilering, voorzien van HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achtergevel, tuinzijde.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie.
Energiebesparende maatregelen	18 zonnepanelen.
Centrale verwarming	middels de Nefit Topline compact HRCcv-ketel uit 2011. Op de begane grond ligt vloerverwarming, deels elektrisch en deels middels warm water.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, zowel voor de badkamer als voor de keuken. Er is een extra tappunt in de keuken door een 5 liter boiler voor snel warm water.
Ventilatiesysteem	er is geen mechanische ventilatie aanwezig, enkele ramen voorzien van roosters.

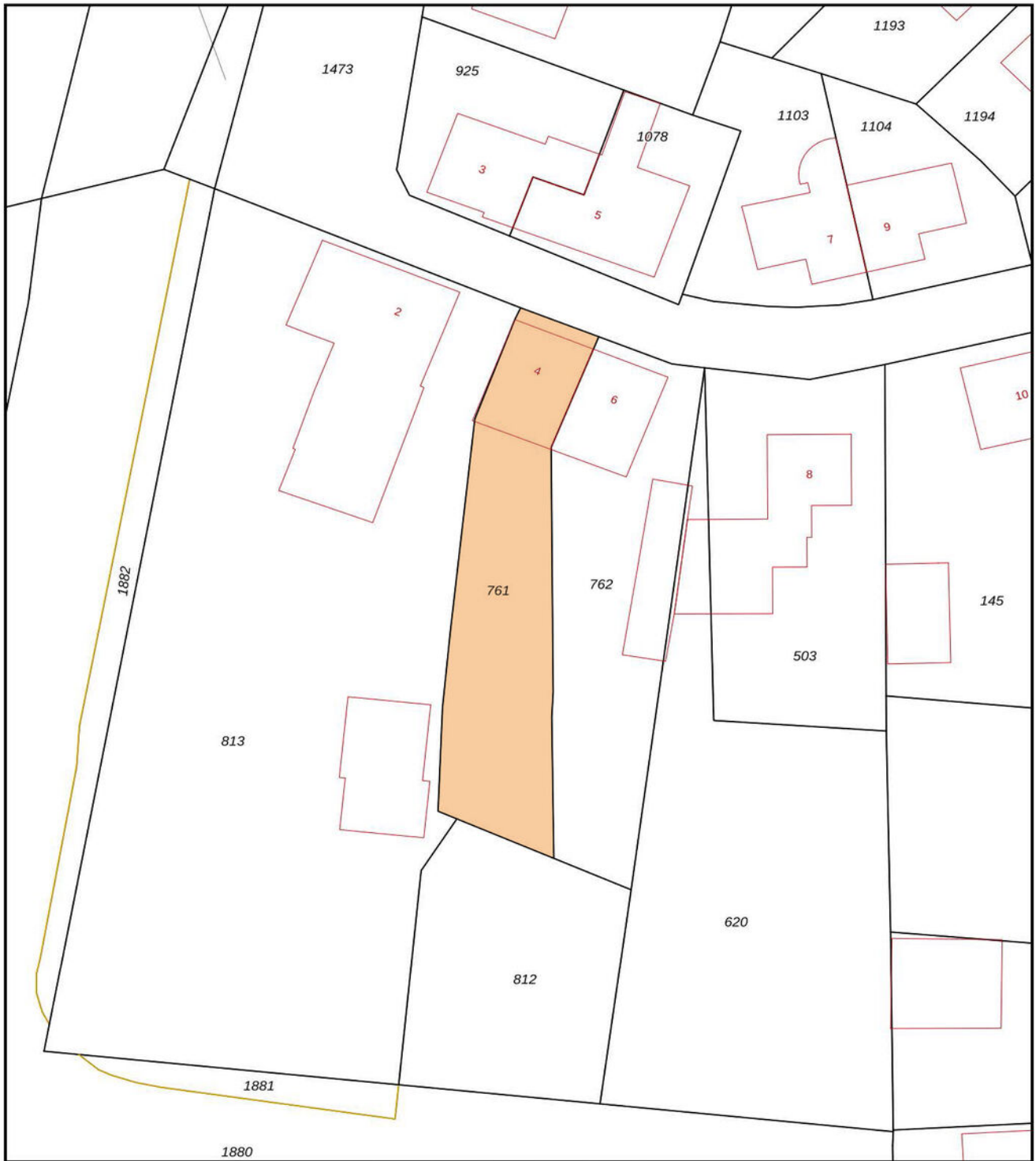
## OVERIGE KENMERKEN


Tuinligging	zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	recht van overpad op het grindpad rechts van de woning om bij de tuin en garage te komen.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	9 groepen en 2 aardlekschakelaars.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 457,88 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik elektra: 241 kWh in de maand januari.
* op basis van dit huishouden	verbruik gas: 212 m <sup>3</sup> in de maand januari.

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wanssum</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 761</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>	
--	--	---

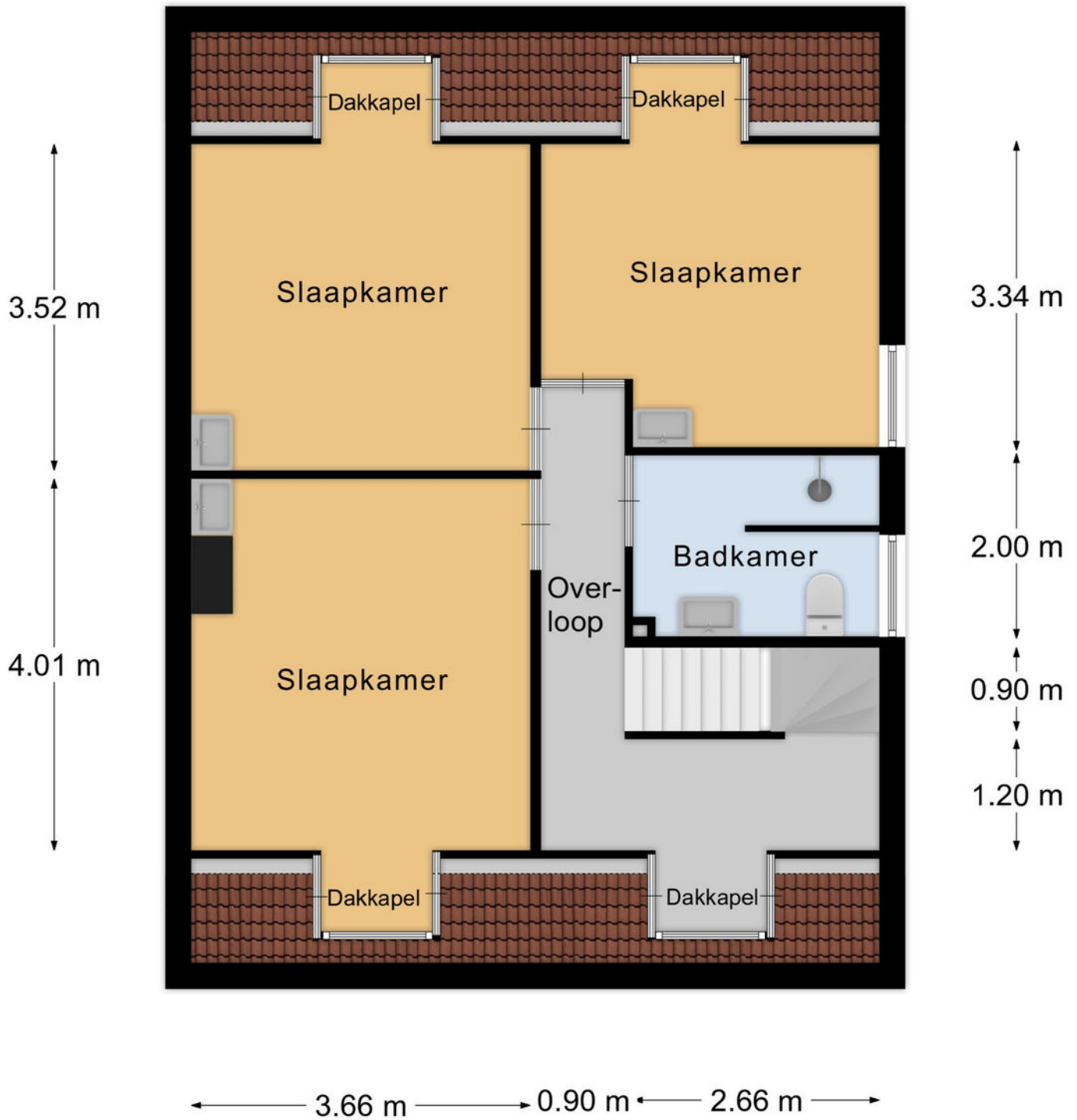
# KADASTRALE KAART



Begane Grond

# PLATTEGROND

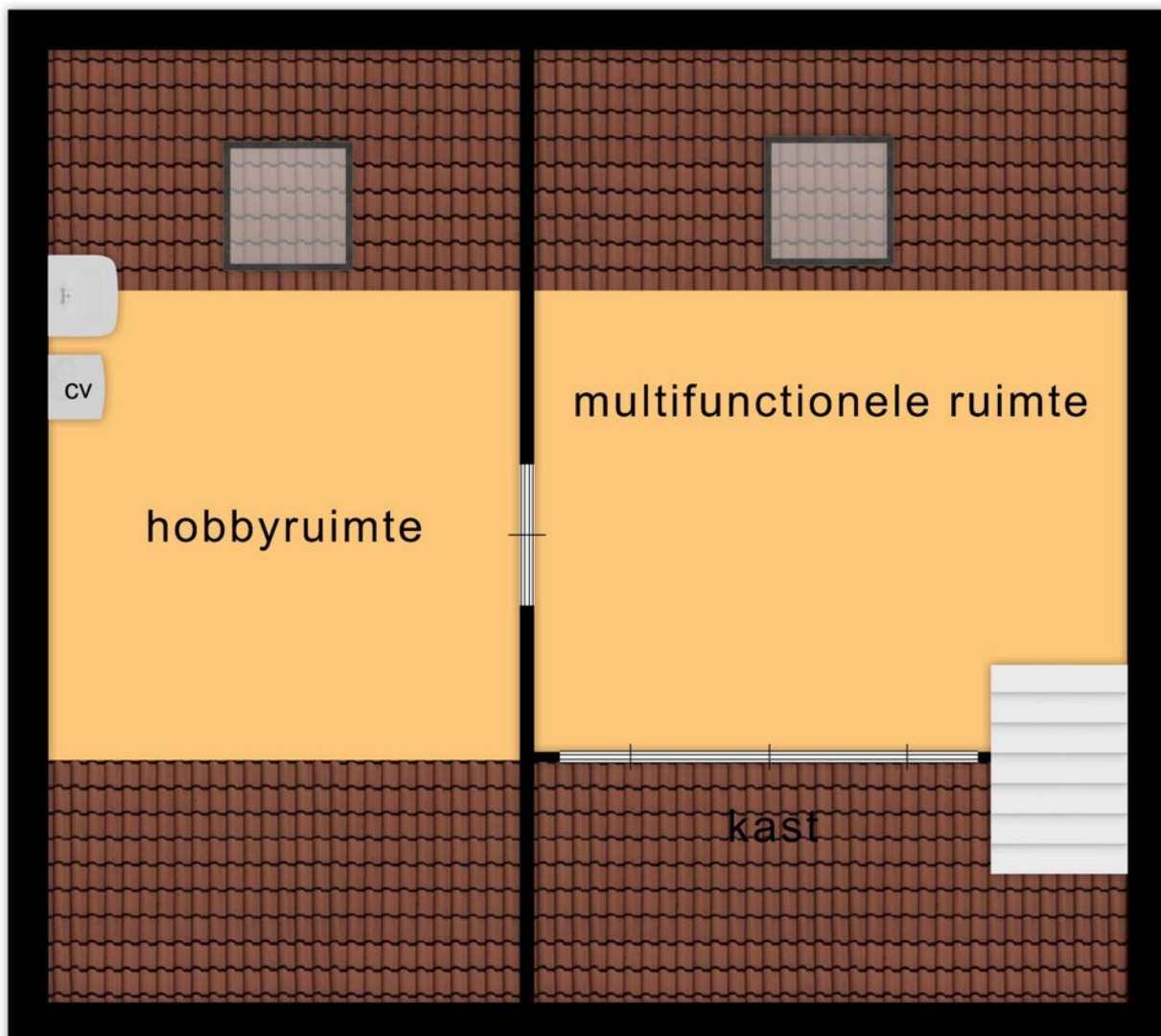
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



## Verdieping

# PLATTEGROND

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



## Zolder

# PLATTEGROND

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

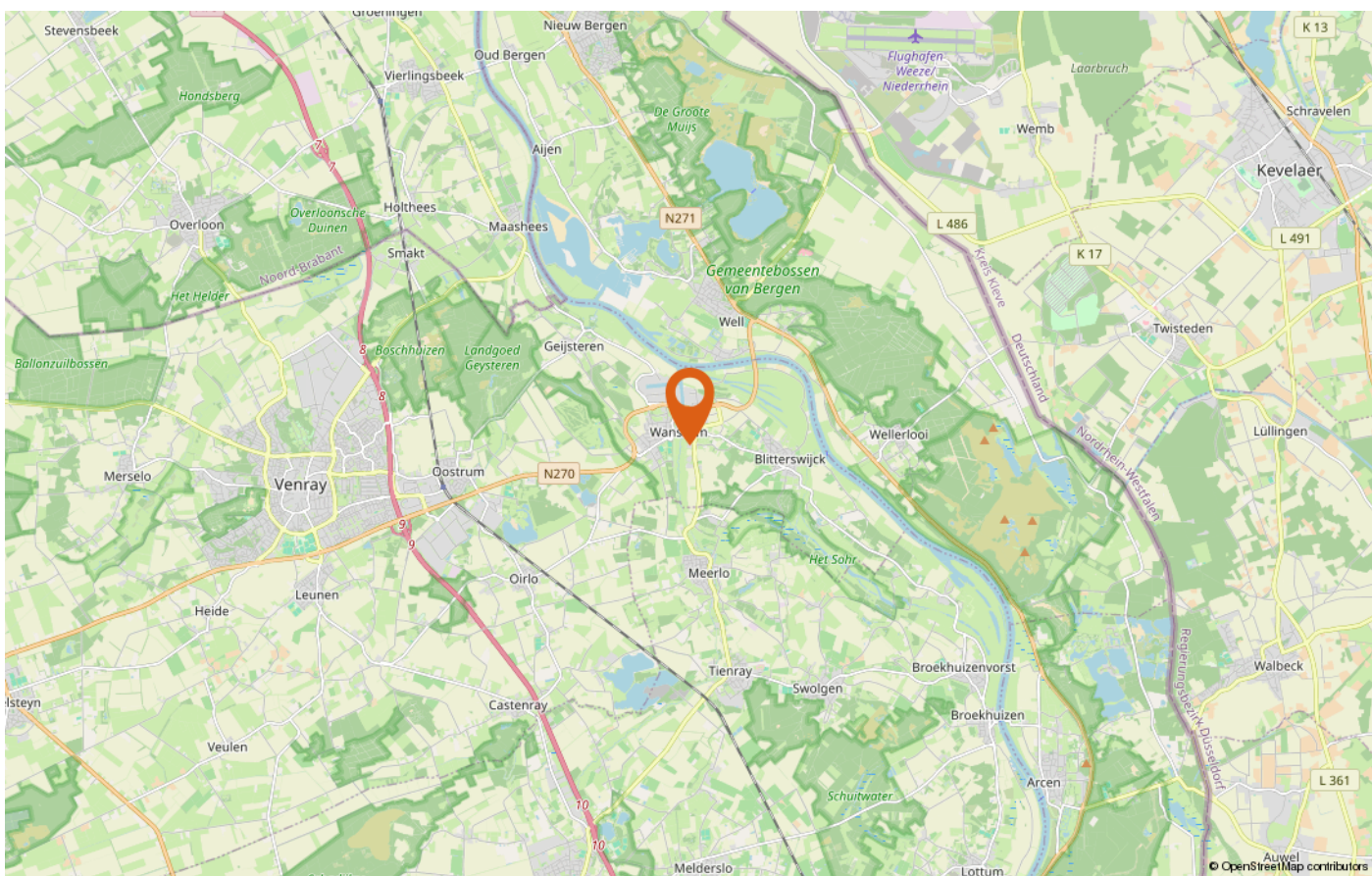
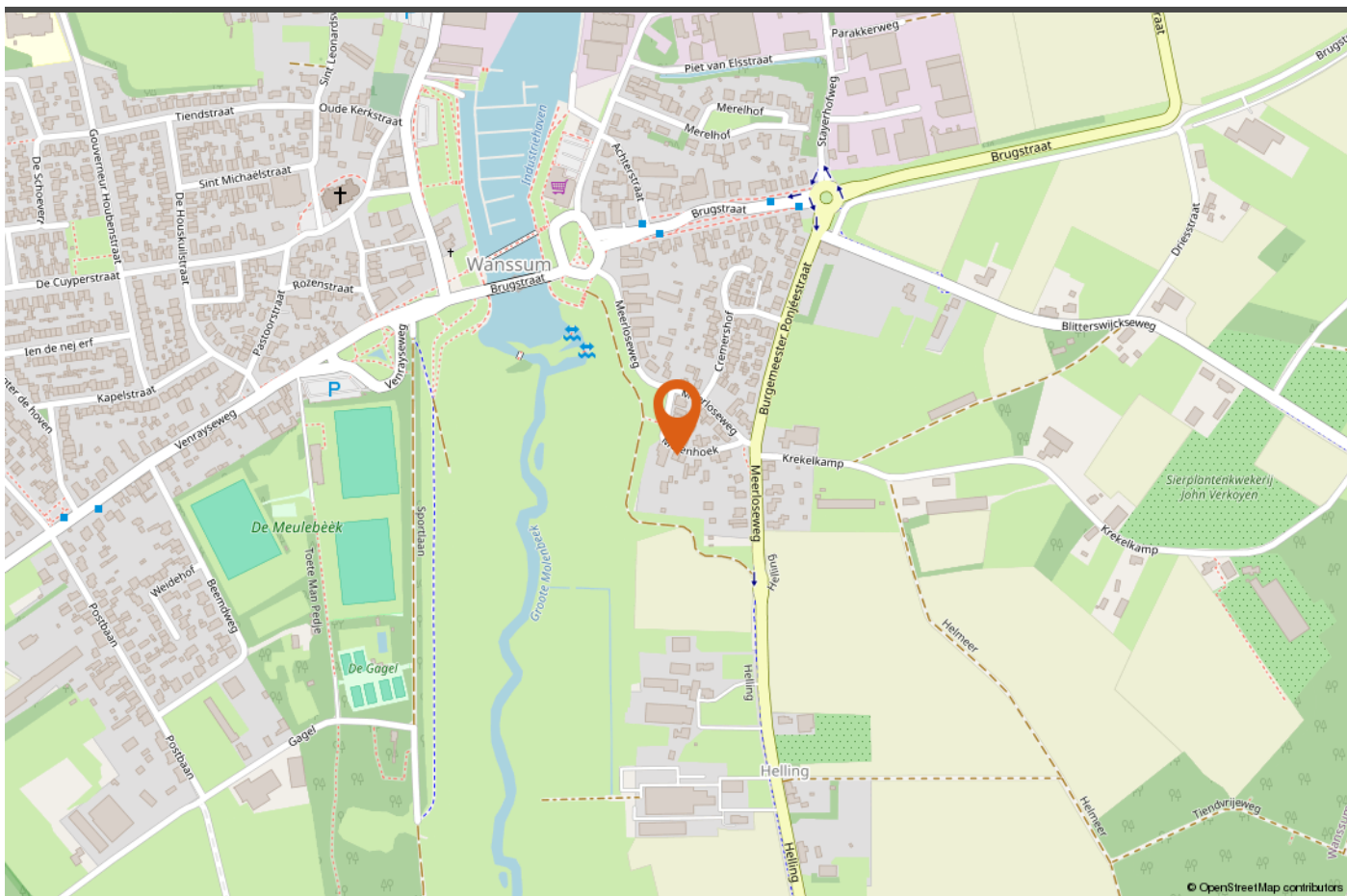
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

# LIJST VAN ZAKEN



Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vaatwasser			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- fontein	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Keukenboiler			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](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)

