



15

MEERLOSEWEG WANSSUM

Vraagprijs € 465.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1948

Perceeloppervlakte
810 m²

Woonoppervlakte
131 m²

Overige inpandige ruimte
14 m²
Gebouwbonden buitenruimte
17 m²
Externe bergruimte
39 m²

Inhoud
535 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Deze karakteristieke, vrijstaande woning bevindt zich aan een rustige straat in Wanssum. Hier profiteer je van de rust en charme van een dorp, zonder in te leveren op voorzieningen. Supermarkt, basisschool, sportverenigingen en horeca bevinden zich op korte loopafstand, zodat je alles binnen handbereik hebt. Daarnaast ligt de jachthaven van Wanssum praktisch om de hoek, ideaal voor liefhebbers van watersport of een ontspannen wandeling langs het water. De groene omgeving nodigt uit tot mooie fietstochten en wandelingen, terwijl de strategische ligging ten opzichte van Venray en de uitvalswegen (N270) zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. Binnen enkele minuten ben je op de snelweg en onderweg naar je bestemming.

Binnen vind je een gezellige woonkamer met openslaande deuren naar het overdekte terras en een praktische open keuken die van alle gemakken is voorzien. De praktische bijkeuken leid je naar de slaapkamer op de begane grond, die kan dienen als slaapkamer, kantoor of hobbyruimte, met een eigen ensuite badkamer. Boven vind je drie slaapkamers en een badkamer. De bergzolder en provisiekelder zorgen voor extra bergruimte.

Met een vrijstaande garage, ruime tuin en flexibele indeling is deze woning ideaal voor gezinnen of wie op zoek is naar comfort en duurzaamheid in een rustige omgeving.





De oprit, ruim genoeg voor meerdere auto's, brengt je langs de voortuin naar de voordeur, die zich in de zijgevel van de woning bevindt. Dit zorgt niet alleen voor een prettige, beschutte entree, maar biedt ook extra privacy ten opzichte van de straat. Zodra je binnenstapt, kom je in de hal, die fungeert als centrale verbinding tussen de verschillende vertrekken op de begane grond. De hal is overzichtelijk en functioneel ingedeeld, waardoor je je moeiteloos door de woning beweegt en alle ruimtes op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Rechtdoor loop je direct de gezellige woonkamer in, waar een zithoek en eethoek elkaar op een natuurlijke manier aanvullen. De authentieke details, zoals de houten architraven, dragen bij aan de karaktervolle uitstraling en geven het geheel een warme, huiselijke sfeer. De openslaande tuindeuren vanuit de zithoek leiden naar een terrasoverkapping aan de rechterzijde van de woning, een knus en beschut plekje waar je heerlijk uit de wind kunt genieten van een kop koffie of een goed boek.

De keuken, gelegen aan de voorzijde van de woning, is vernieuwd in 2019 en biedt een praktische hoekopstelling waardoor er optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte. De keuken is van alle gemakken voorzien, met onder andere een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een combimagnetron, grote koelkast en een vaatwasser.

Dankzij de open verbinding met de eethoek blijft het contact met familie en vrienden behouden terwijl je aan het koken bent. Bovendien is er in de keuken zelf ook ruimte voor een kleine eettafel, waardoor de keuken een gezellige plek wordt voor een snel ontbijt of een kop koffie.

Loop je vanuit de hal de hoek om, dan kom je langs de provisiekelder – een ideale plek voor het opslaan van voorraad, wijn of andere benodigdheden. De oorspronkelijke koekoek is vervangen door een kunststof kozijn met dubbel glas en natuurlijke ventilatie, waardoor de kelder altijd fris en goed geventileerd blijft. De kelder is droog en heeft een aangename temperatuur, waardoor producten hier uitstekend bewaard kunnen worden.





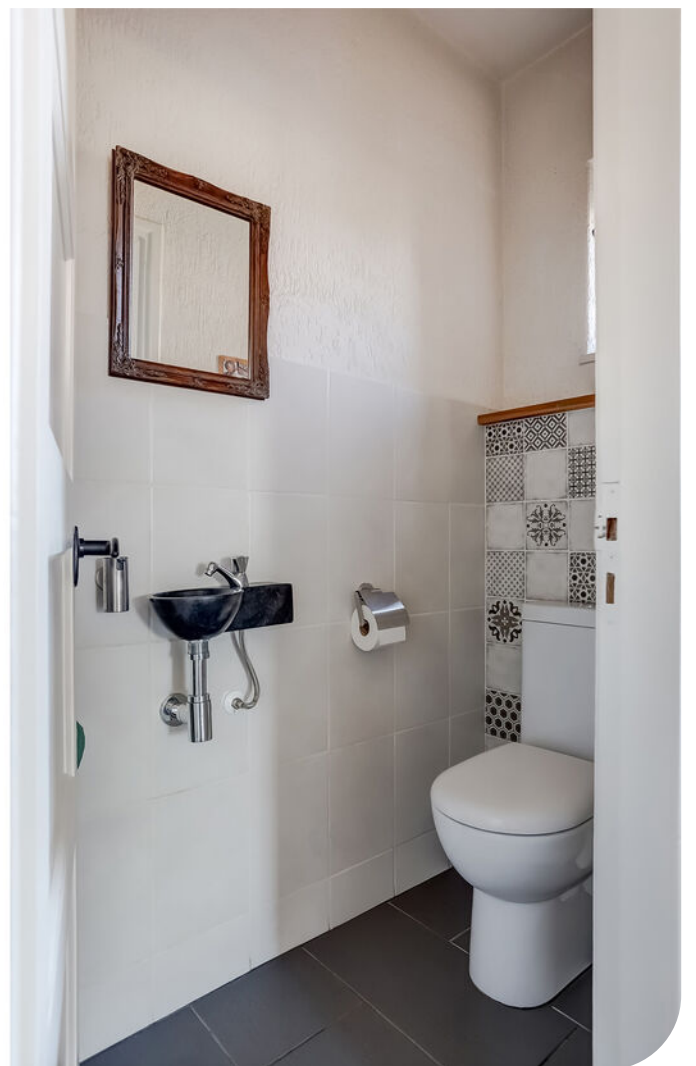






Uiteindelijk leidt de hal je naar de bijkeuken, die niet alleen extra opbergruimte biedt, maar ook toegang geeft tot het toilet, de tuin en de gelijkvloerse slaapkamer met ensuite badkamer. Deze vertrekken liggen in de aanbouw, die in 2019 is aangebouwd. De bijkeuken is tevens voorzien van de aansluitingen voor het witgoed en een wastafelmeubel met veel bergruimte.

Aan de achterzijde van de woning, met een prachtig uitzicht op de tuin, bevindt zich een ruime en lichte kamer die zich op allerlei manieren laat benutten. Momenteel is deze in gebruik als slaapkamer, compleet met een ensuite badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en vloerverwarming. Een heerlijke, comfortabele plek waar je in alle rust kunt ontwaken. Maar deze ruimte biedt méér dan alleen een fijne slaapplek. Dankzij de ligging en de directe toegang tot de bijkeuken en indirect ook de tuin, kan deze kamer moeiteloos worden omgetoverd tot een praktische werkplek, een creatieve hobbyruimte of een gezellige speelkamer voor de kinderen. Ook als luxe logeerkamer is dit een perfecte keuze, waarbij gasten genieten van hun eigen badkamer en optimale privacy.







VERDIEPING

De eerste verdieping biedt volop ruimte en mogelijkheden. Hier bevinden zich drie slaapkamers met verschillende groottes. Dankzij de slimme indeling en de grote raampartijen zijn alle kamers heerlijk licht en goed in te richten naar eigen wens. Twee van de slaapkamers beschikken over een praktische muurkast, kenmerkend voor het bouwjaar van het huis. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een ruime, volledig betegelde badkamer die ondanks haar gedateerde uitstraling, de basisbehoeften biedt voor een comfortabele start van de dag. De badkamer is voorzien van een wandcloset, wastafel en een bad-douchecombinatie, waardoor je zowel snel kunt douchen als ontspannen in een warm bad na een drukke dag. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie, wat bijdraagt aan frisse lucht en een gezonde luchtcirculatie.

Via een losse trap bereik je vanaf de overloop de bergzolder. In verband met de beperkte stahoogte onder het schuine dak is de ruimte ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen, zoals koffers, sportuitrusting of kerstdecoratie.











Stap je vanuit de woonkamer via de openslaande tuindeuren naar buiten, dan kom je direct op een heerlijk overdekt terras. Dit beschutte plekje is perfect om in alle seizoenen van de tuin te genieten, uit de wind en beschermt tegen de zon of een zomerse regenbui. Hier kun je heerlijk ontspannen met een kop koffie in de ochtendzon of lange avonden doorbrengen met familie en vrienden.

Een uitgestrekt gazon vormt het hart van de buitenruimte, omringd door plantenborders. Verspreid door de tuin vind je meerdere terrassen, elk met een eigen karakter. Zo kun je op elk moment van de dag een plekje in de zon of juist in de schaduw vinden. Of je nu wilt loungen met een goed boek, buiten wilt dineren of gewoon wilt genieten van de rust—er is altijd een perfecte plek.

Om de tuin in topconditie te houden, is er een praktisch beregeningssysteem met meerdere sproeipunten aanwezig. Deze zijn aangesloten op de grondwaterpomp, die zich in de kelder bevindt. Hierdoor is het eenvoudig om het gazon en de planten in droge periodes gezond en groen te houden, zonder afhankelijk te zijn van leidingwater.

De tuin is op het noordoosten georiënteerd maar dankzij de grootte heb je hier eigenlijk altijd zon. De grootte zorgt ook voor een goede privacy en samen met de beschutte ligging is de tuin een heerlijke plek om te ontsnappen aan de drukte van alledag en te genieten van rust, groen en ruimte.

De vrijstaande houten garage, gebouwd in 2019, biedt volop mogelijkheden. Op diverse punten is deze garage geïsoleerd. Met dubbele houten deuren aan de voorzijde en ramen aan de tuinzijde is deze ruimte niet alleen geschikt voor het stallen van auto's maar ook perfect als werkplaats, opslag of hobbyruimte. Aan de achterzijde van de tuin, grenzend aan de garage, bevindt zich een extra overkapping. Dit is een fijne plek voor de fietsen, opslag of als extra beschutte zithoek.

Voor de garage ligt een ruime beklinkerde oprit, die halverwege met een dubbele poort wordt gescheiden van de voortuin. Dit biedt extra privacy en flexibiliteit in het gebruik van de buitenruimte. Bovendien is de woning voorbereid op de toekomst, met zonnepanelen en een laadpaal voor elektrische auto's in de voortuin.











OMGEVING



OMGEVING

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1948.
Vloeren	betonvloer en houten verdiepingsvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, de woning is in 2014 nageïsoleerd met Knauf Supafil.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, niet geïsoleerd echter de vloer op zolder wel. Het platte dak van de aanbouw (2019) is geïsoleerd met 100mm PIR.
Kozijnen	kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie (aangebouw) en dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	in 2022 zijn 19 zonnepanelen geplaatst met een capaciteit van 450 Wp per paneel.
Centrale verwarming	middels de Remeha Calenta 40C cv-ketel uit 2012.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor de badkamer en de bijkeuken wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel. Het tapwater voor de keuken wordt geleverd door een elektrische boiler.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

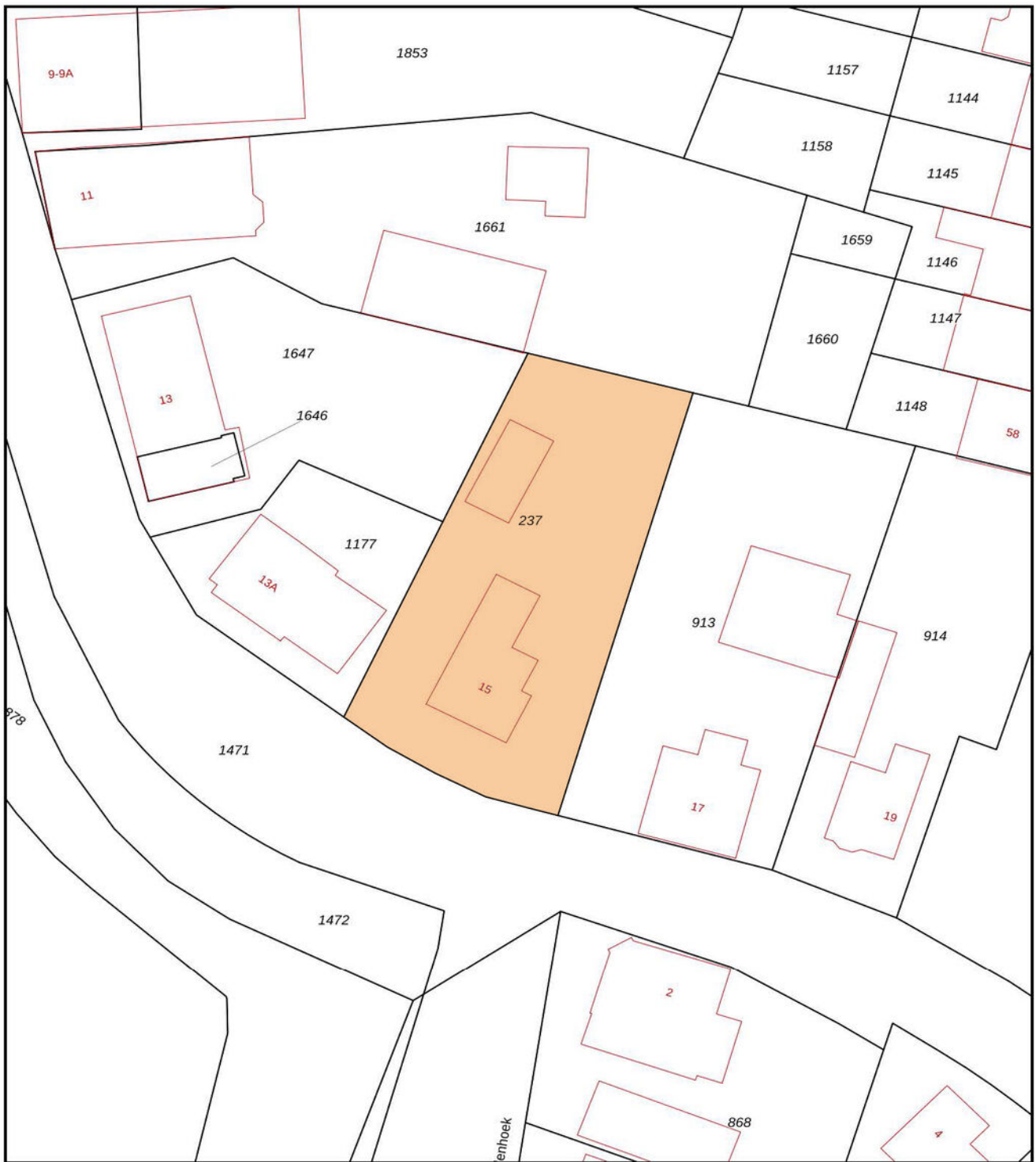
OVERIGE KENMERKEN


Tuinligging	rondom gelegen, de hoofdtuin aan de achterzijde is op het noordoosten georiënteerd.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	9 groepen, krachtstroom (laadpaal) en 3 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 453,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 177,- per maand. verbruik stroom: 3892 kWh per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik gas: 1531 m ³ per jaar.

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 12 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wanssum Sectie C Perceel 237</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

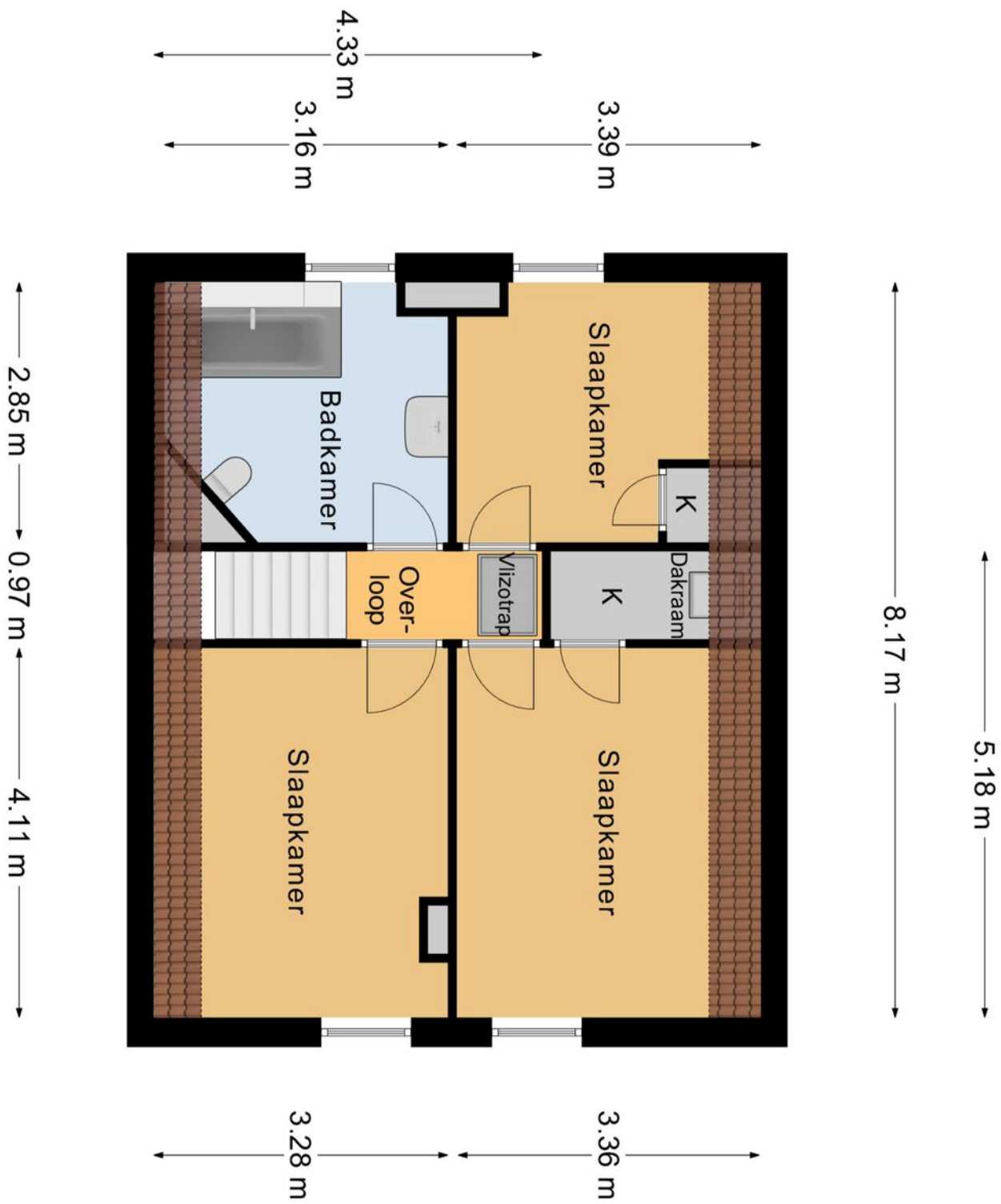
Begane Grond



PLATTEGROND

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

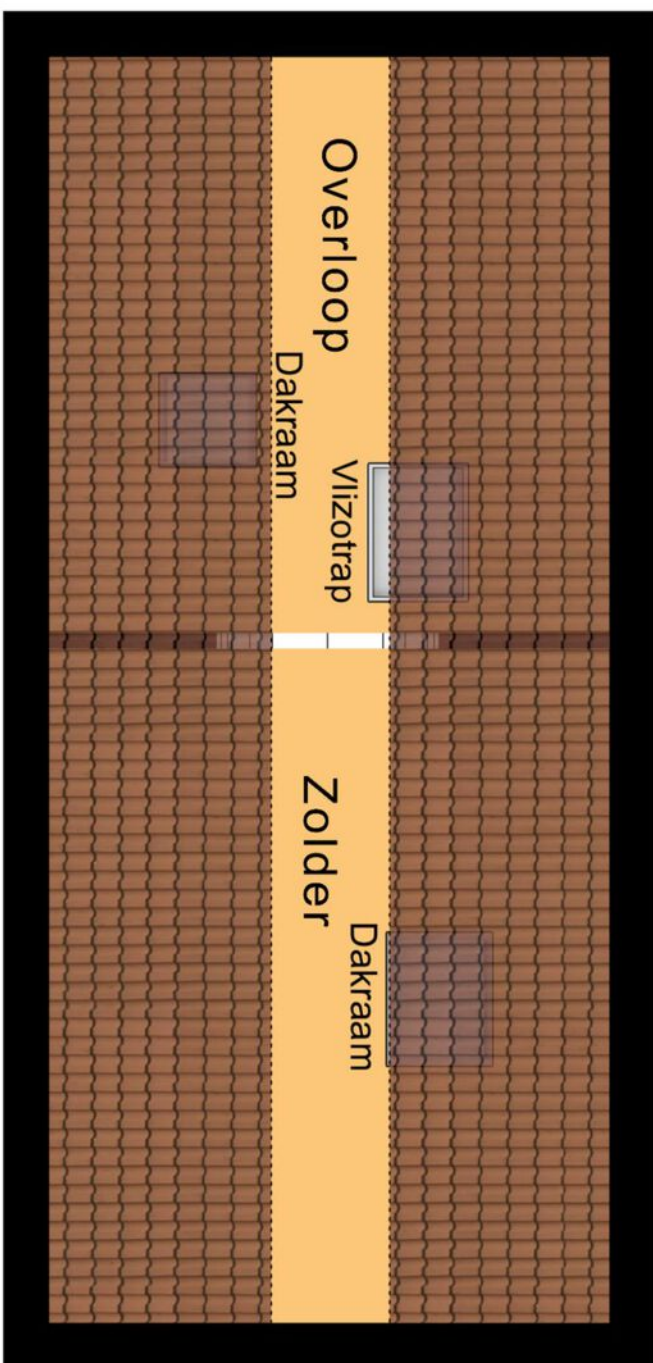
1e Verdieping



PLATTEGROND

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

8.24 m



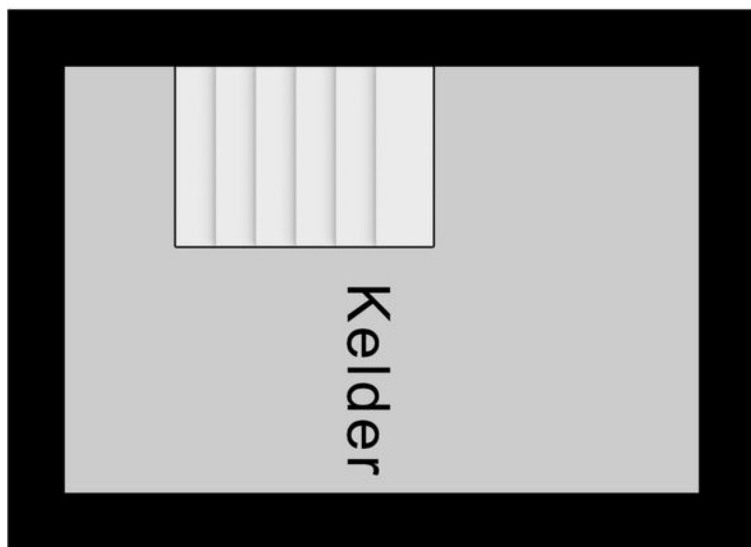
3.65 m

3.75 m

Zolder

PLATTEGROND

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



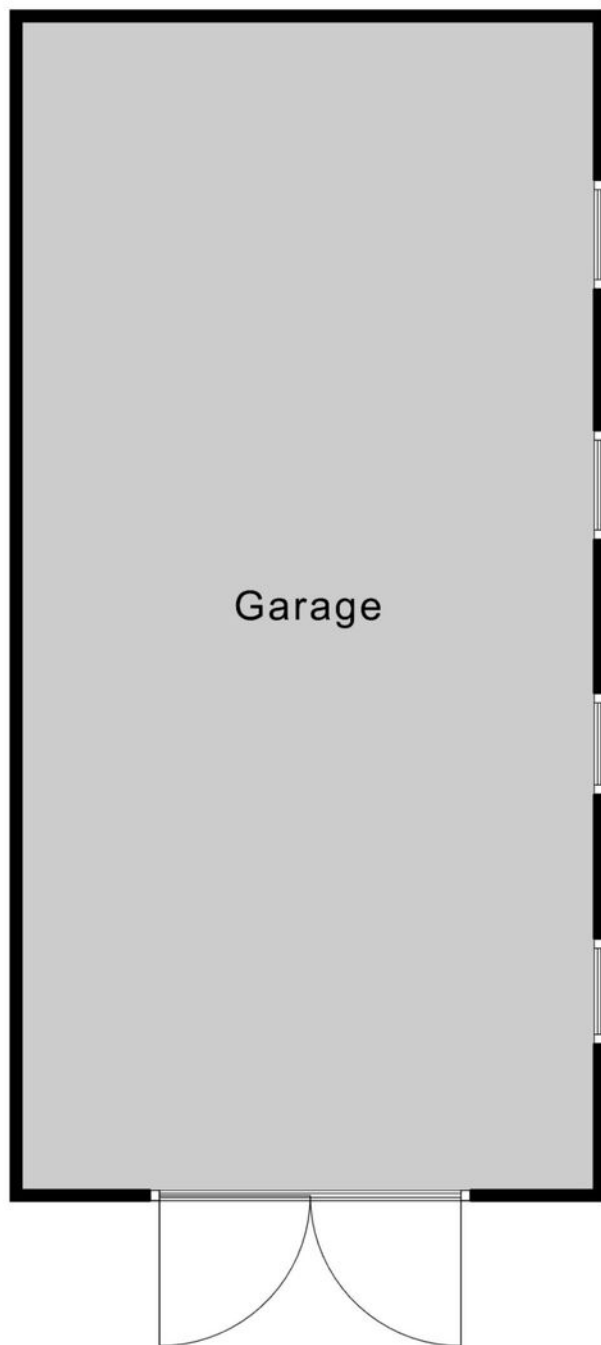
2.23 m

3.32 m

PLATTEGROND

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

← 4.37 m →



8.95 m

Garage

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schappen van de kelder, inloopkast en overkapping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	

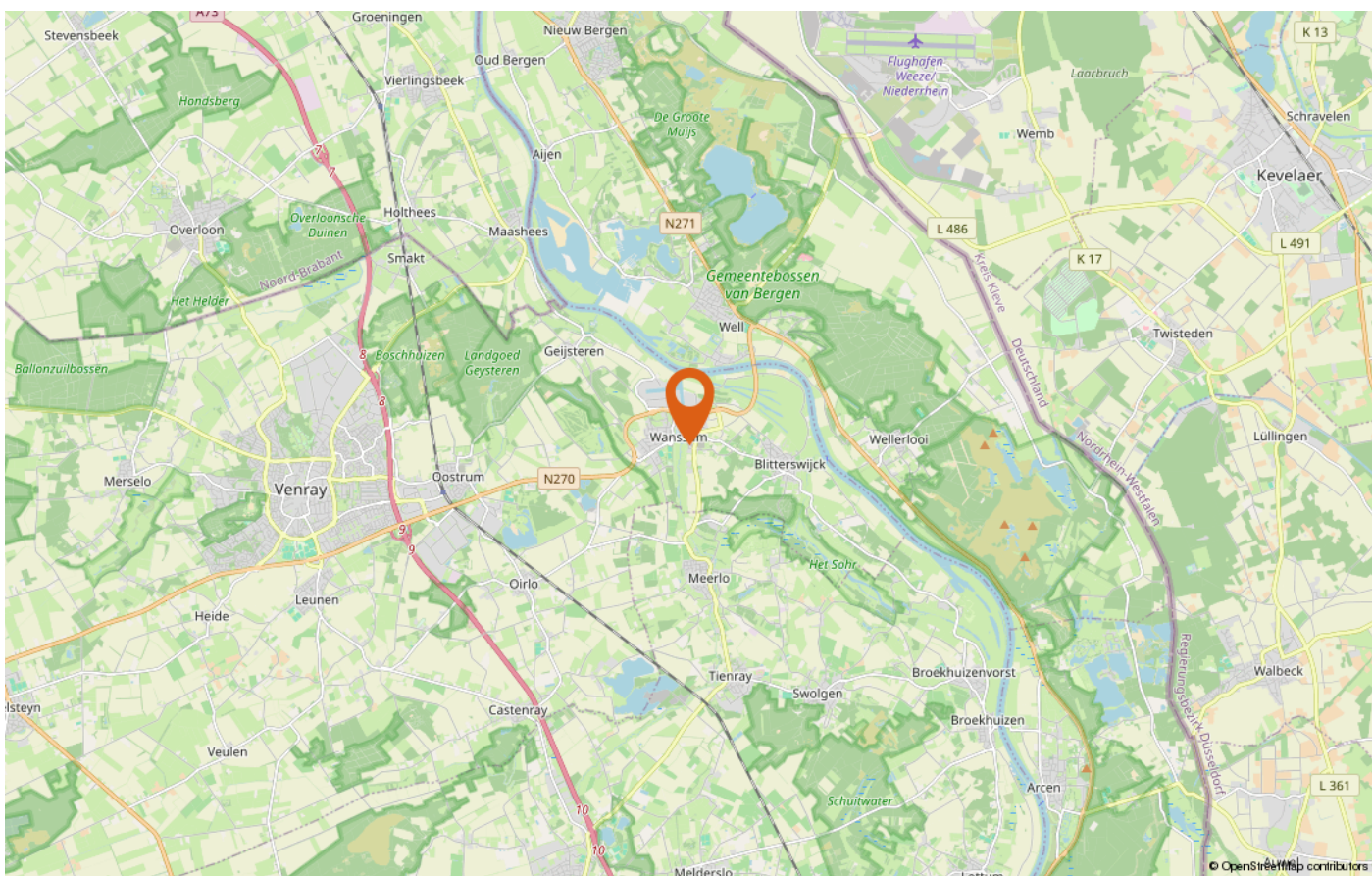
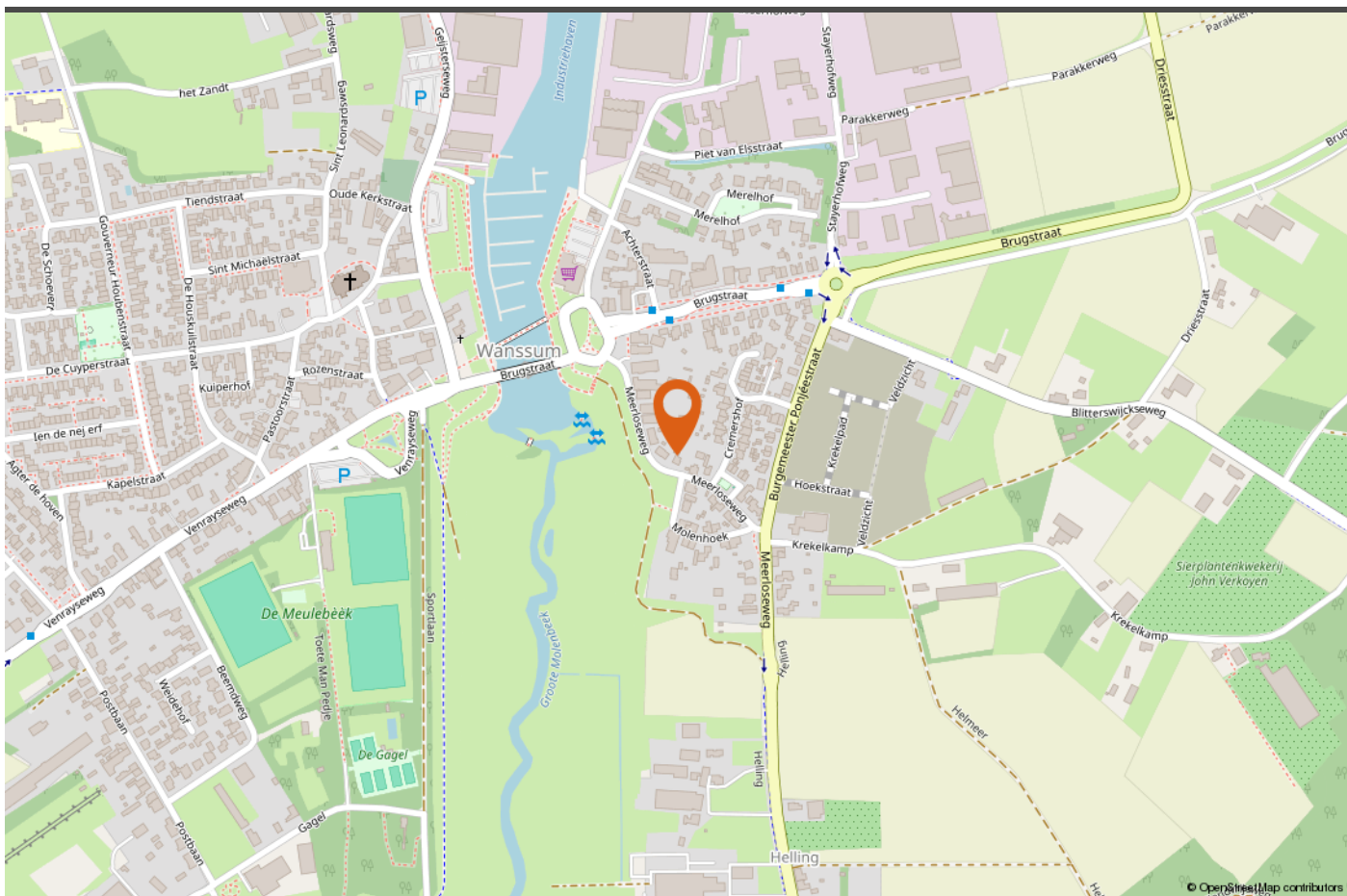
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- kokend waterkraan	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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
overkapping	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Diverse struikjes/boompjes: Blauwe bes, frambozen, aardbeien, kersenboom, vlinderstruik, bloemen in losse potten, de sierwaterpomp.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- grondwaterpomp	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

