



MEERLOSEWEG WANSSUM

Vraagprijs € 695.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1937

Perceeloppervlakte
circa. 1670 m²

Woonoppervlakte
174 m²

Overige inpandige ruimte
56 m²
Gebouwgebonden buitenruimte
41 m²
Externe bergruimte
95 m²

Inhoud
892 m³

Energie label
E

IN HET KORT...

Aan de doorgaande weg naar Meerlo staat deze karakteristieke vrijstaande woning waar je in- en rondom de woning van bijzonder veel ruimte geniet. Met alle voorzieningen op korte afstand, maar toch de rust en ruimte. Ook de bereikbaarheid is uitstekend, met snelle verbindingen naar Venray, Nijmegen en de A73.

Gebouwd in 1937 met de typische jaren '30 kenmerken: erker aan de voorzijde, het houten kozijnwerk, de glas-in-looddetails, paneeldeuren met bakeliet deurbeslag en de bloembakken aan de gevel die de horizontale lijnen benadrukken. Maar ook het steile dakvlak met de rode dakpannen en robuuste schoorsteen. Alles ademt kwaliteit, elegantie en karakter.

Binnen ervaar je de sfeer van toen én het gemak van nu. De woning is namelijk voorzien van een vernieuwde keuken en modern sanitair. Aan de achterzijde is het huis uitgebouwd met een heerlijke tuinkamer: een lichte, comfortabele ruimte met uitzicht op en toegang tot de diepe, groene achtertuin. Via openslaande deuren stap je zo het terras op – perfect voor lange avonden buiten of een rustig begin van de dag.

De ruime, inpandig bereikbare garage biedt veel meer dan alleen plek voor auto of fiets – denk aan een hobbyruimte, werkplaats of extra bergruimte. Aan parkeerruimte heb je hier ook geen gebrek, op de oprit of onder de carport.

De tuin biedt volop mogelijkheden om te ontspannen, te tuinieren of te spelen – een plek waar buiten zijn vanzelfsprekend voelt.





De woning wordt voorafgegaan door een diepe oprit met ruime parkeergelegenheid en een naastgelegen carport. Via de voortuin bereik je de voordeur - die is een statement op zich. Voorzien van een kenmerkende luifel en gedetailleerde afwerking, is dit meteen een warm welkom dat de sfeer van de jaren '30 ademt. De voordeur is prachtig gedetailleerd en draagt bij aan de authentieke uitstraling van het huis. Een warm welkom voor bewoners en gasten op een stijlvolle manier.

Binnenkomst in de ruime hal voelt direct goed: het glas-in-lood in het houten kozijnwerk zorgt voor karakter en licht. Er is genoeg plek voor jassen en tassen, en de hal leidt je door naar de keuken – tevens de verbinder tussen de verschillende vertrekken op de begane grond. De op maat gemaakte, lichte houten keuken met stenen werkblad is niet alleen praktisch, maar ook bijzonder degelijk en sfeervol. Voorzien van moderne apparatuur (inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, vaatwasser op hoogte en RVS afzuigkap) en met toegang tot de provisiekelder met stahoogte.

De woonkamer is een warme en sfeervolle plek, doordrenkt met karakter. Centraal staat de robuuste schouw met houtkachel, afgewerkt met originele Oud-Hollandse tegeltjes die direct de charme van vroeger oproepen.

Aan de voorzijde zorgt de erker voor een gezellige zithoek met uitzicht op de voortuin en volop daglicht. Aan de achterzijde geven de glas-in-loodramen en dubbele tuindeuren toegang tot een beschermt binnenplaatsje – een intieme plek uit de wind, waar je in alle rust kunt genieten van buiten. Een ruimte om te ontspannen, op te laden en je echt even terug te trekken – met elk detail in harmonie.

Achter de keuken ligt een praktisch tussenportaal met toegang tot het toilet en een tuindeur in de zijgevel – ideaal voor een snelle route naar buiten. Loop je verder, dan kom je in de tuinkamer: een lichte en royale ruimte die volledig is gericht op de diepe achtertuin. Grote raampartijen, een mooie ronding in de glazen achterpui en dubbele tuindeuren zorgen voor een open en uitnodigende sfeer, waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. De afmeting en afwerking maken dit tot een heerlijke ruimte voor een riante eethoek, werkplek of leeshoek. Vanuit hier heb je toegang tot de cv-ruimte én de inpandig bereikbare garage.

















Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers van verschillende afmetingen – geschikt voor het hele gezin – en een moderne badkamer. De badkamer is vernieuwd, waar optimaal gebruik is gemaakt van de ruimte. Compleet voorzien van een ligbad (met bodemjets), een inloofdouche, een wandcloset en een stijlvol wastafelmeubel. De ruimte is geheel betegeld, met spots in het stucplafond, mechanische ventilatie én een raam voor daglicht en frisse lucht.

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, die is opgedeeld in twee ruimtes. Aan de voorzijde een nette, afgewerkte kamer met bergruimte in de knieschotten en twee kleine raampjes in de kopgevel – ideaal als logeer-, werk- of hobbyruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een royale, nog af te werken zolderruimte met volop potentie voor een extra (slaap)kamer, aan ruimte geen gebrek. De nok is over deze hele verdieping zichtbaar, net als de steile dakvlakken – wat zorgt voor een mooi ruimtelijk effect.









ZOLDER



De achtertuin van deze woning is een prachtig verlengstuk van het huis en straalt rust en ruimte uit. De tuin is diep, groen en verzorgd aangelegd met een gras, plantenborders en volwassen bomen, waaronder een majestueuze kastanje en kleurrijke bloesem. De vrije achterom is zowel rechts van de woning als via de poort achter de carport bereikbaar. Ook aan de achterzijde van het perceel is een toegang tot de tuin, via het aangrenzende zijstraatje. Direct achter de woning ligt een royaal terras, voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherf – een heerlijke plek om beschut te zitten en te genieten van het buitenleven.

Het achterste deel van de tuin grenst aan een weiland, wat zorgt voor een heerlijk vrij uitzicht en een gevoel van ruimte. Let op: dit achterste stuk blijft weiland en valt buiten de verkoop; dit wordt nog kadastraal vastgelegd.

Een absolute meerwaarde is de vrijstaande schuur in kapschuurstijl, die zich perfect leent voor uiteenlopende gebruiksdoeleinden. Voorzien van twee sectionaaldeuren (in de zij- en achtergevel), verlichting, elektra, krachtstroom en een pelletkachel, is deze ruimte uitermate geschikt als werkplaats, opslag voor voertuigen of groot tuingereedschap – maar ook als hobbyruimte, atelier of zelfs thuishkantoor. De schuur beschikt daarnaast over een grondwaterpomp met aansluitpunten voor tuinberegening, waardoor het onderhoud van de tuin eenvoudig en efficiënt blijft. De overkapping aan de voorzijde maakt dit ook een fijne plek om buiten te zitten.

Tot slot staan er achter in de tuin nog twee houten schuurtjes, eveneens in dezelfde karakteristieke kapschuurstijl. Ook deze zijn ideaal voor extra opslag of creatieve invulling.



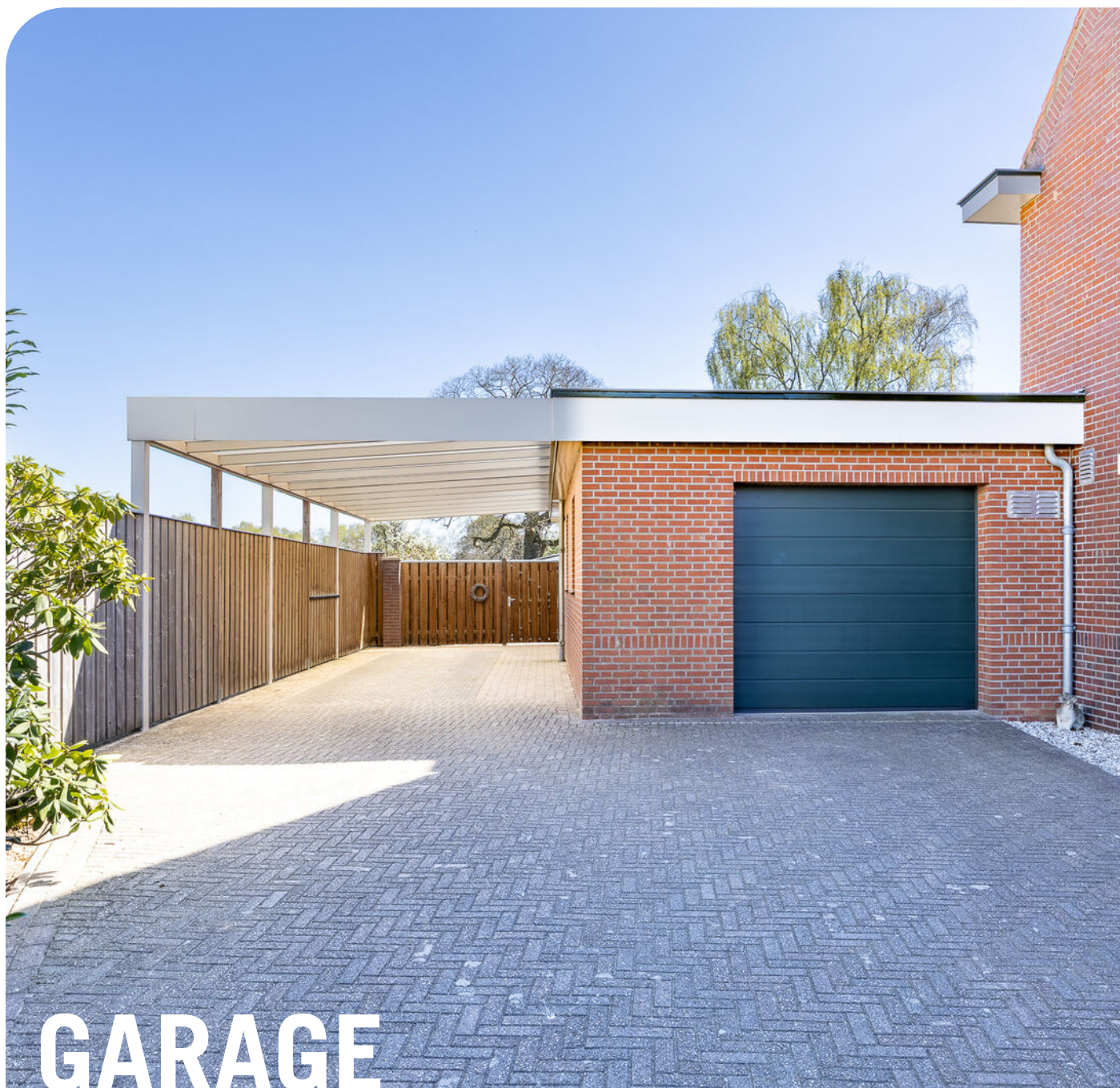












De in pandig bereikbare garage is een praktische en veelzijdige ruimte, ideaal voor zowel het stallen van voertuigen als voor andere doeleinden. Aan de voorzijde is de garage toegankelijk via een sectionaaldeur vanaf de oprit, terwijl een tuindeur aan de achterzijde directe toegang tot de tuin geeft. Aan de zijgevel van de garage bevinden zich ramen, die niet alleen voor extra daglicht zorgen, maar ook bijdragen aan een lichte en open sfeer binnen. De garage is verder uitgerust met een keukenblokje met wateraansluiting, de witgoedaansluitingen, verlichting, elektra en krachtstroom, waardoor het een comfortabele ruimte is die het hele jaar door goed te gebruiken is. Maar ook de werkput in de vloer zorgt voor mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar een werkplek, extra opslagruimte, of gewoon een plek om je auto's veilig en droog te houden, de garage biedt tal van mogelijkheden en is een waardevolle toevoeging aan de woning.

Op de oprit naast de woning is meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Daarnaast is het ook mogelijk om de auto's naast elkaar neer te zetten (waardoor er dus nooit gewisseld hoeft te worden met degene die als eerste thuis is en wellicht ook weer vroeg weg moet). De fietsen en/of scooter kan je vorstvrij en droog binnen parkeren in de garage.



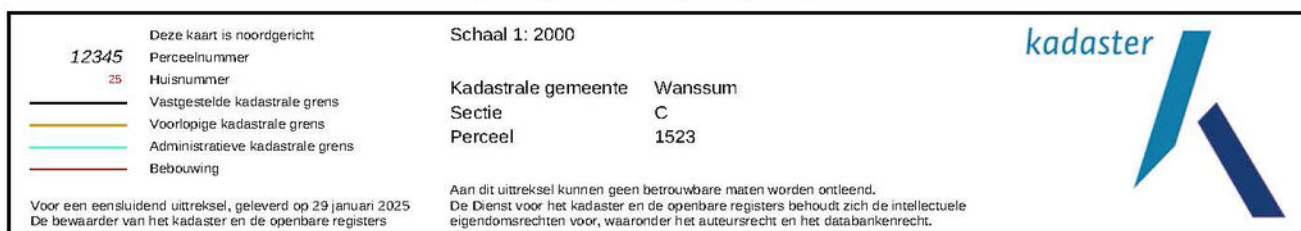
BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1937.
Vloeren	betonvloer met uitzondering van de houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren. de woning is geïsoleerd 70mm (volgens factuur). De aanbouw is geïsoleerd met 80mm (volgens tekening).
Dak	zadeldak bedekt met pannen, plat dak serre bedekt met bitumineuze dakbedekking. Het hellend dak is grotendeels niet geïsoleerd. De aanbouw is wel geïsoleerd, 80mm (volgens tekening).
Kozijnen	houten kozijnen, alle soorten (zowel isolerend als enkel) glas zijn vertegenwoordigd in de woning.
Overige voorzieningen	voorzien van rolluiken aan de voorzijde en achterzijde woonkamer elektrisch met afstandbediening bedienbaar. De balkondeur in de kleine slaapkamer op de verdieping is voorzien van handmatig bedienbare rolluik. elektrisch bedienbare zonwering aan de achtergevel.
Isolatie	muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Atag S-HR35 cv-ketel, bouwjaar onbekend > 2013. De gehele begane grond vloer (m.u.v. de hal) is voorzien van vloerverwarming. De badkamer op de verdieping is eveneens voorzien van vloerverwarming.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor de badkamer en de keuken wordt geleverd door een indirect gestookt vat dat in verbinding staat met de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom gelegen, de hoofdtuin ligt aan de achterzijde en is op het oosten georiënteerd.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	asbest dakbeschot, gezien het bouwjaar van de woning is het niet uit te sluiten dat er meerdere asbesthoudende materialen aanwezig zijn.
Meterkast	voldoende groepen, krachsgroep en aardlekschakelaars.

ALGEMENE KENMERKEN



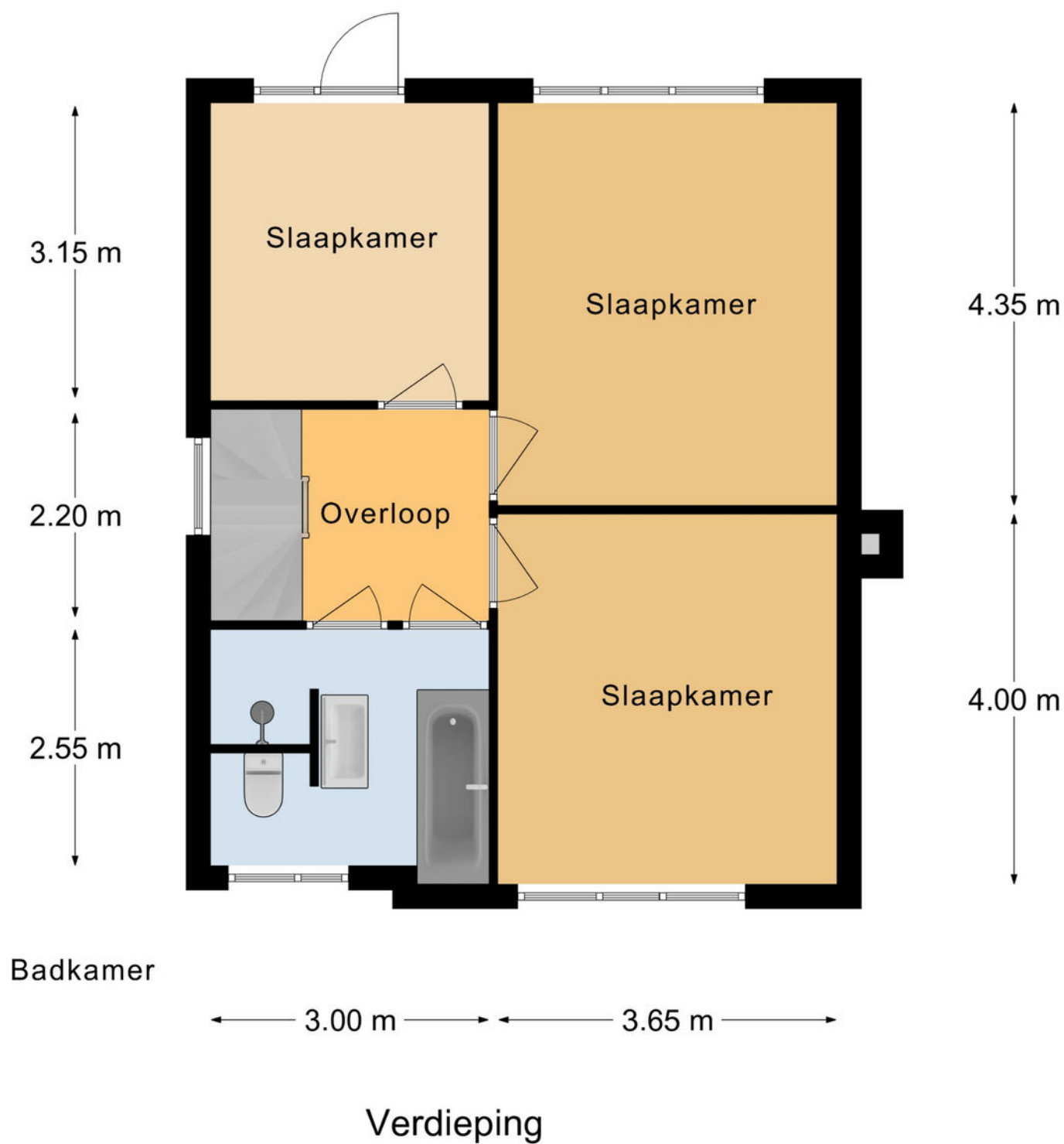
26



Begane Grond

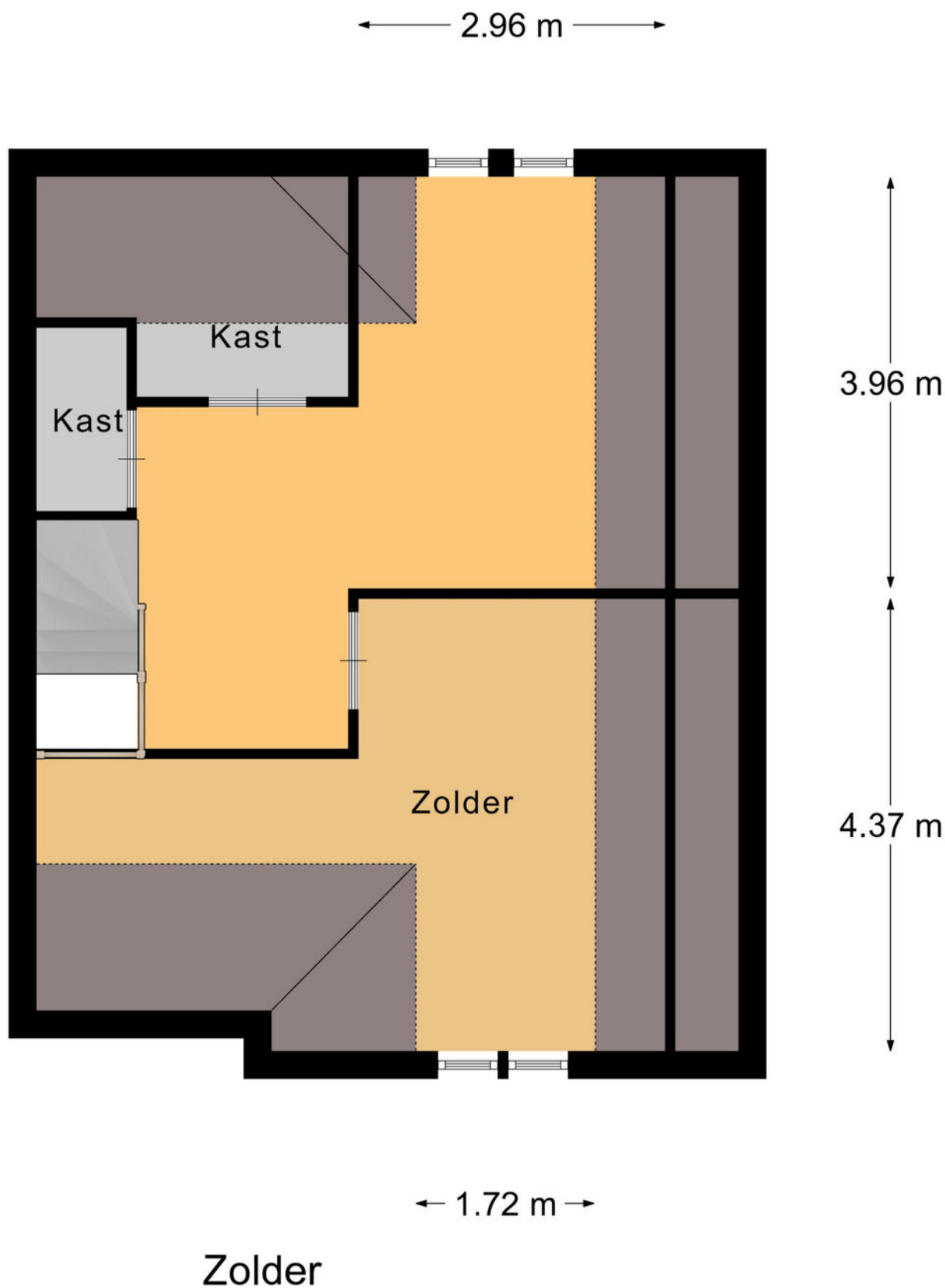
PLATTEGROND

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



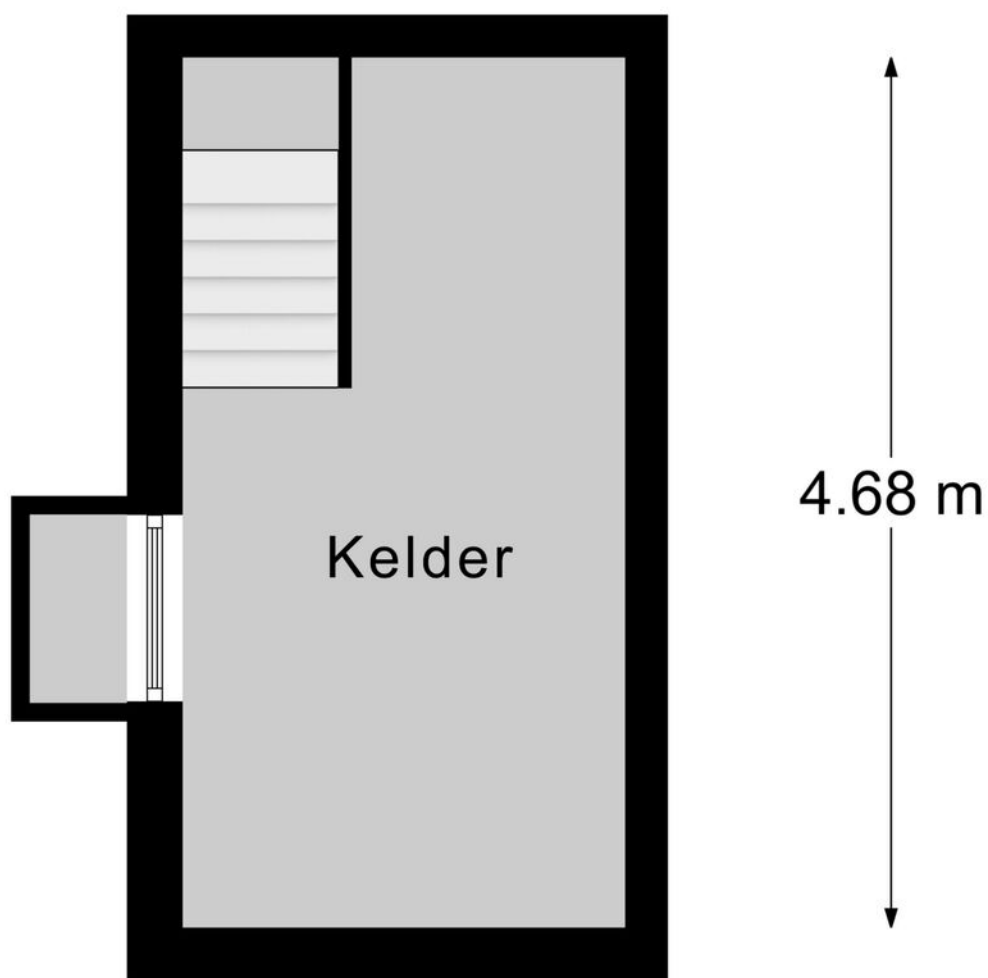
PLATTEGROND

* 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.



← 2.38 m →

Kelder

PLATTEGROND

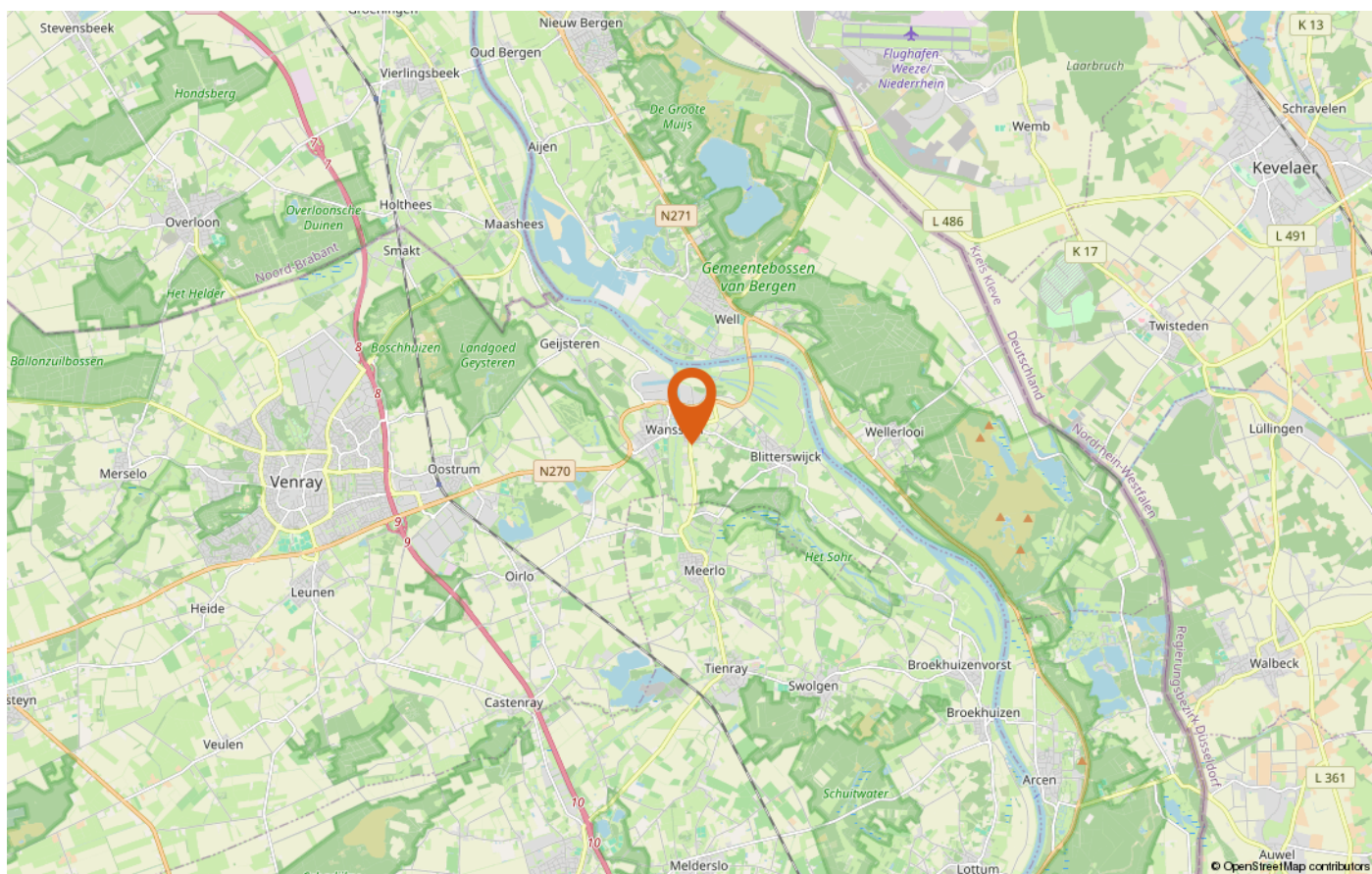
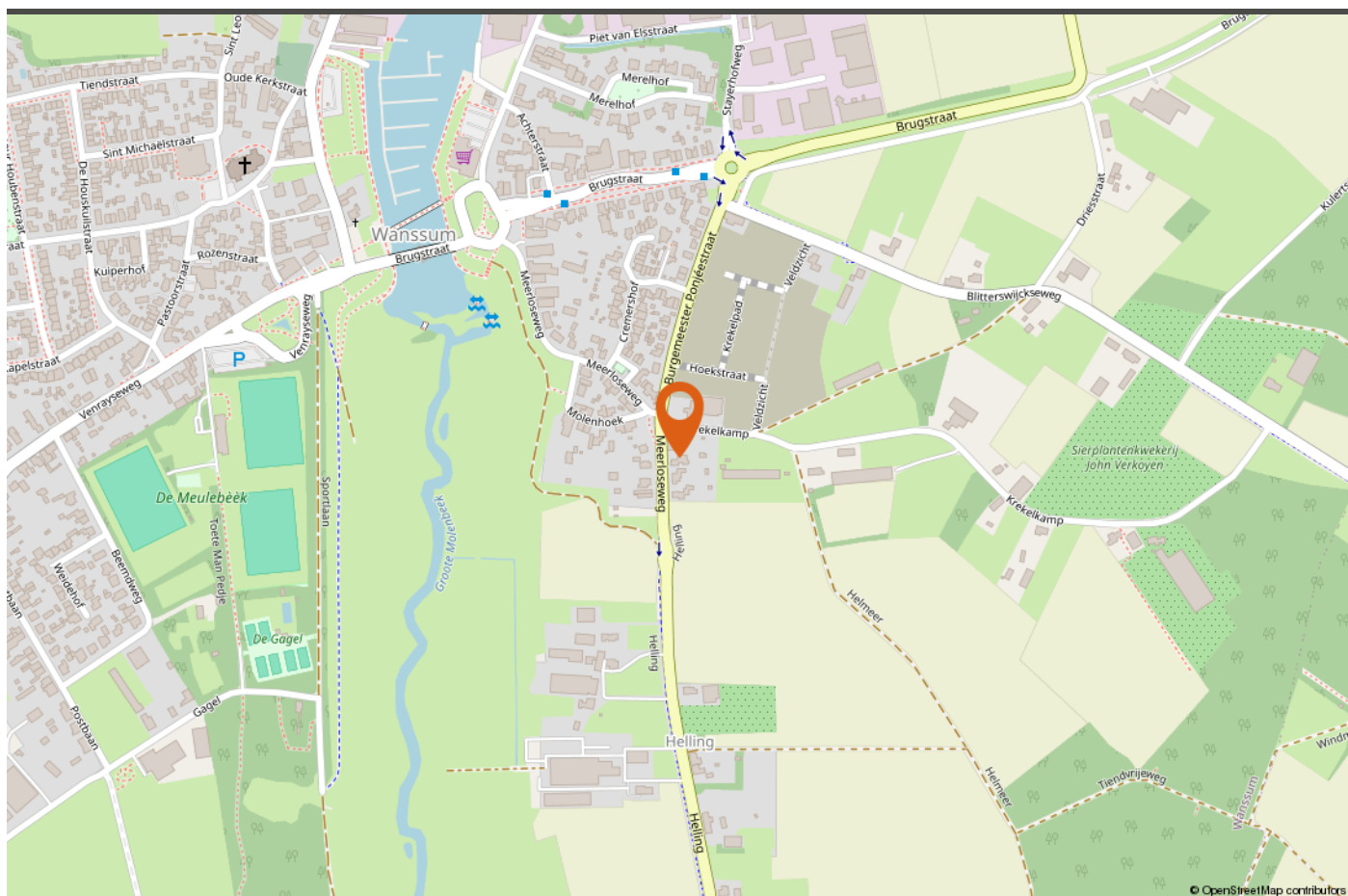
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

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.

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

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 tijdens 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.

35



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



Peelrand
50
NUM Makelaardij

Luisteren, Verbinden, Resultaat!