



CREMERSHOF WANSSUM

Vraagprijs € 385.000,- k.k.

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



Peelrand
NVM Makelaardij

Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1985

Perceeloppervlakte
254 m²

Woonoppervlakte
141 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
22 m²

Inhoud
503 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Deze unieke geschakelde woning biedt alles voor comfortabel en eigentijds wonen. Het speelse ontwerp met ronde vormen en de open indeling zorgt voor een lichte en ruime sfeer, waar je je meteen thuis zult voelen.

De achterzijde van de woning is een ware verrassing. Dankzij de uitbouw is de keuken getransformeerd tot een echte woonkeuken met een groot eetgedeelte, waar je prachtig contact hebt met de tuin door de schuifpuien.

De woning biedt drie slaapkamers en een moderne badkamer, waar het gebruik van marmerlook tegels en de inloofdouche zorgen voor een luxe uitstraling. De inpandige berging, die eenvoudig kan worden omgetoverd naar een werkruimte, bergkamer of zelfs een slaapkamer met badkamer op de begane grond, eindeloze mogelijkheden!

De tuin is een privéparadijs met een overdekt terras voorzien van een buitenkeuken en daarnaast biedt deze onderhoudsvriendelijke, zonnige tuin volop ruimte om te genieten van het buitenleven, het hele jaar door.





BEGANE GROND

Bij aankomst valt meteen het speelse ontwerp van de woning op. De oprit biedt ruimte voor je auto en leidt je naar de overdekte entree. Aan de linkerzijde bevindt zich de praktische berging, die inbandig bereikbaar is, terwijl je aan de rechterzijde via de voordeur de woning betreedt.

In de hal vind je direct een gevoel van rust en overzicht. Hier heb je toegang tot het toilet, de meterkast, berging,, trapopgang én de woonkamer. Laten we beginnen bij de woonkamer. Aan de voorzijde is de zithoek gesitueerd, met een uniek raam met ronde vormen dat veel licht toelaat en daarnaast prachtig fijn uitkijkt over de straat. De grindvloer en lichte wand- en plafondkleuren geven de ruimte een frisse en moderne uitstraling. Comfort is hier slim verwerkt: met een geïntegreerd aircosysteem én infraroodpanelen aan het plafond zit je hier er letterlijk en figuurlijk warmpjes bij.

Maar de echte beleving begint achterin de woning: een royale uitbouw die het huis openbreekt naar het buitenleven. Drie lichtstraten met zonwering zorgen voor een constante stroom van daglicht, terwijl een kamerbrede glazen achtergevel met twee schuifpuien zorgt voor een ongekende verbinding met de tuin. Eén schuifpui brengt je direct naar buiten, de andere leidt naar het overdekte terras. Binnen voelt hier als buiten – en andersom.

De keuken is volledig in deze sfeer geïntegreerd. De voormalige gesloten keuken is dankzij de uitbouw getransformeerd tot een leefkeuken met ruimte voor een grote eettafel. Hier kook je, eet je, leef je – met uitzicht op de tuin en het groen. De zwarte keuken met houten omlijsting is strak en warm tegelijk, en compleet uitgerust met moderne apparatuur: een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, 1,5 spoelunit en een handige trapkast voor extra opbergruimte. De trapkast zorgt voor extra berging.

De uitbouw biedt daarnaast volop ruimte voor het creëren van extra functionaliteit, zoals een gezellige speelhoek voor de kinderen of een rustige werkplek voor thuis. Dankzij de royale afmetingen en de overvloed aan natuurlijk licht kun je deze ruimte flexibel inrichten, afhankelijk van jouw behoeften.













VERDIEPING

Op de verdieping biedt de overloop, waar een airco-unit zorgt voor aangename temperaturen, toegang tot de drie slaapkamers en een complete badkamer. De ruime slaapkamer aan de voorzijde herhaalt het speelse raamontwerp en beschikt over extra bergruimte achter de knieschotten én een aparte CV-/bergkast. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn flexibel in te delen – van kinderkamer tot thuiswerkplek.

De badkamer is een oase van rust en stijl. Vernieuwd, biedt de ruimte een moderne uitstraling met marmerlook tegels. De inloopdouche biedt comfort en ruimte, het wastafelmeubel is perfect voor je dagelijkse verzorging. Een sanibroyeur en een designradiator maken het geheel compleet, en het raam zorgt voor een natuurlijke lichtinval en de mechanische ventilatie zorgt ervoor dat deze ruimte ook fris blijft. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt, die de badkamer een sfeervolle uitstraling geven. Dankzij het doordachte ontwerp en de zorgvuldige afwerking, is deze badkamer niet alleen praktisch, maar ook een plek waar je tot rust kunt komen.











TUIN & BERGING

En dan die tuin – een ware buitenkamer. Volledig omsloten, waardoor je hier volop privacy en een intiem patio-gevoel ervaart. Twee dakplatanen zorgen voor natuurlijke schaduw bij de openslaande schuifpuien. Rechts van de tuin vind je een diepe, overdekte loungeplek met buitenkeuken, spoelunit, heater, verlichting én zonnepanelen op het glazen dak. Een plek om te koken, borrelen of ontspannen, ongeacht het seizoen. Links zijn slimme vaste kasten weggewerkt – perfect voor tuingereedschap of buitenkussens.

De inbandige berging biedt veel meer dan alleen opslagruimte. Oorspronkelijk als garage gebouwd, is deze ruimte in 2008 voorzien van een nieuwe pui met loopdeur aan de voorzijde, waardoor hij nu volledig bij het huis hoort. Inbandig toegankelijk vanuit zowel de hal als via een schuifdeur aan de achterzijde. Door de flexibele indeling en ruime afmetingen is deze berging ideaal voor diverse doeleinden.

Je kunt deze ruimte perfect gebruiken als extra opslag, een praktische wasruimte, of misschien zelfs als een werkplek of hobbyruimte. De witgoedaansluitingen maken het gemakkelijk om de berging om te bouwen tot een handige plek voor je wasapparatuur. Ook is het mogelijk om deze ruimte bij de woning te betrekken, bijvoorbeeld door een deel van de berging om te zetten in een thuishkantoor of extra leefruimte. De opties zijn eindeloos en maken de berging een waardevolle uitbreiding van het wooncomfort.









STRAATBEELD

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1985, in 2016 uitgebreid.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	combinatie dak: geïsoleerd hellend- en plat dak.
Kozijnen	houten kozijnen.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas (waaronder triple glas, HR++, HR en dubbel glas).
Energiebesparende maatregelen	18 zonnepanelen, 8 stuks met een capaciteit van 410 Wp en 10 stuks met een capaciteit van 370 Wp per paneel.
Koeling	Mitsubitshi plafond airco in de woonkamer en een Panasonic airco unit op de overloop.
Centrale verwarming	middels de Nefit Trendline HRC30 CW5 cv-ketel uit 2018.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor de badkamer en de keuken wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

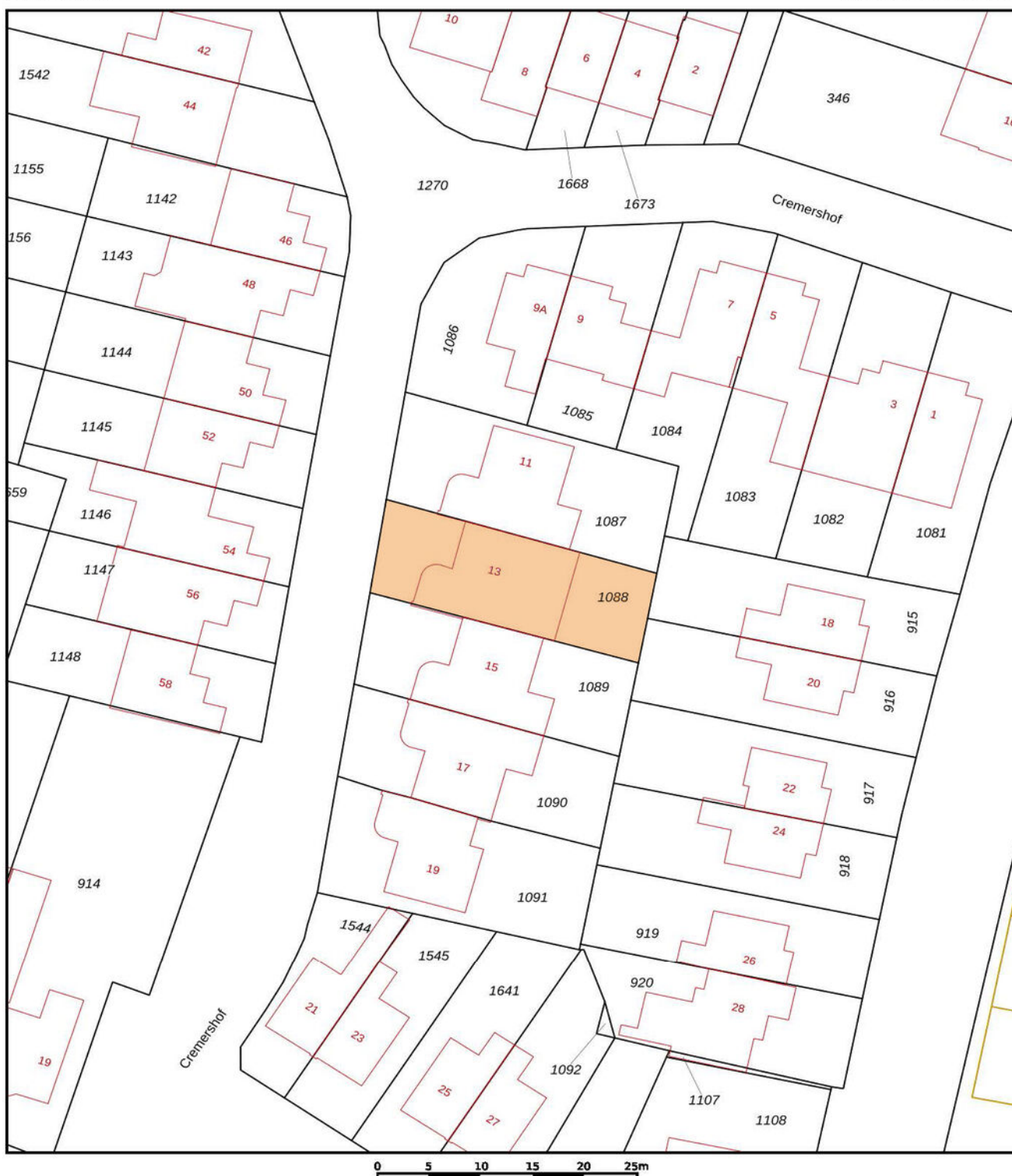
Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	11 groepen en 3 aardlekschakelaars. glasvezel aanwezig in de meterkast.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 424,7 per jaar.
--------------------------	-------------------

* op basis van dit huishouden

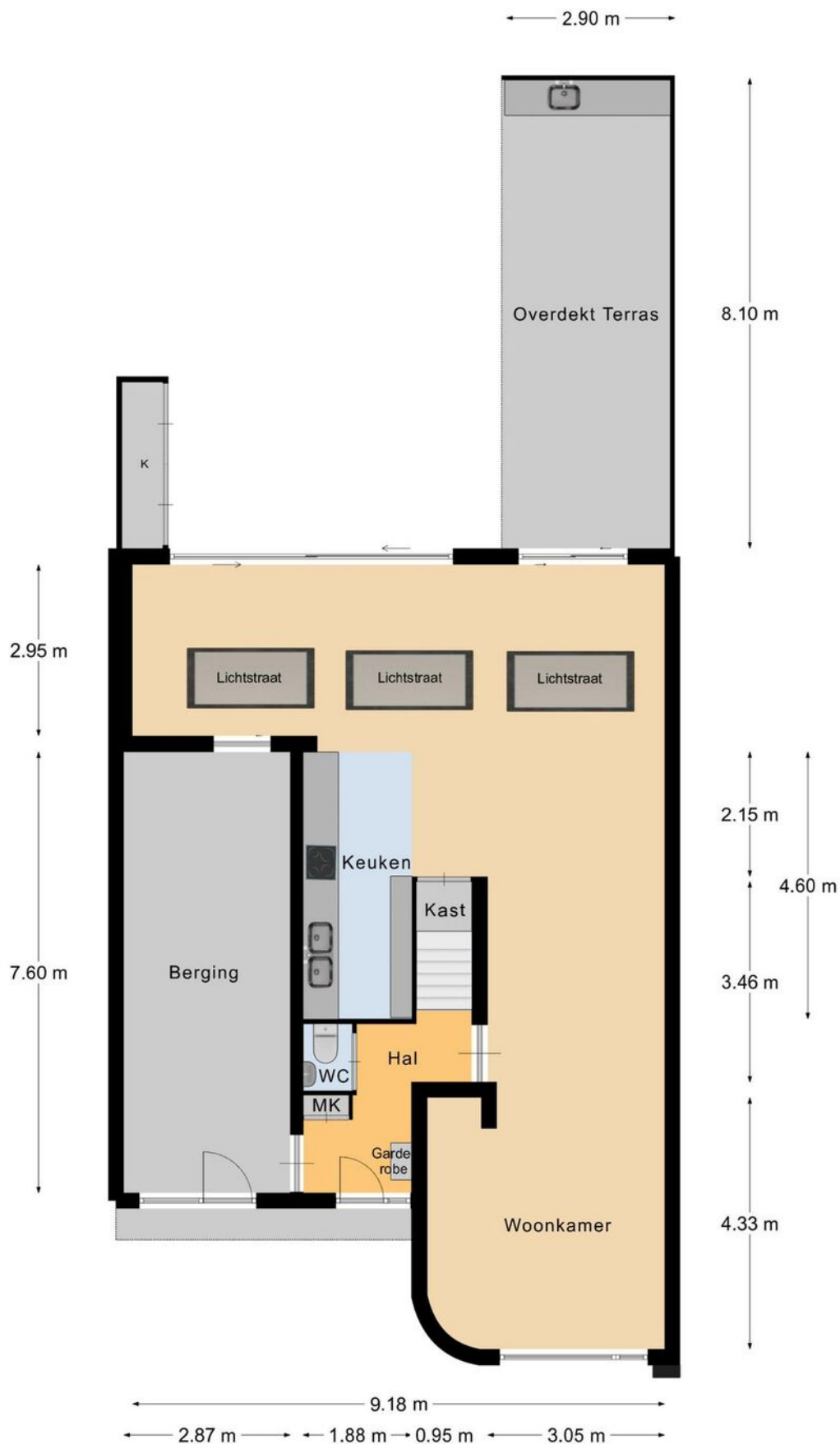
ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wanssum
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1088
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	



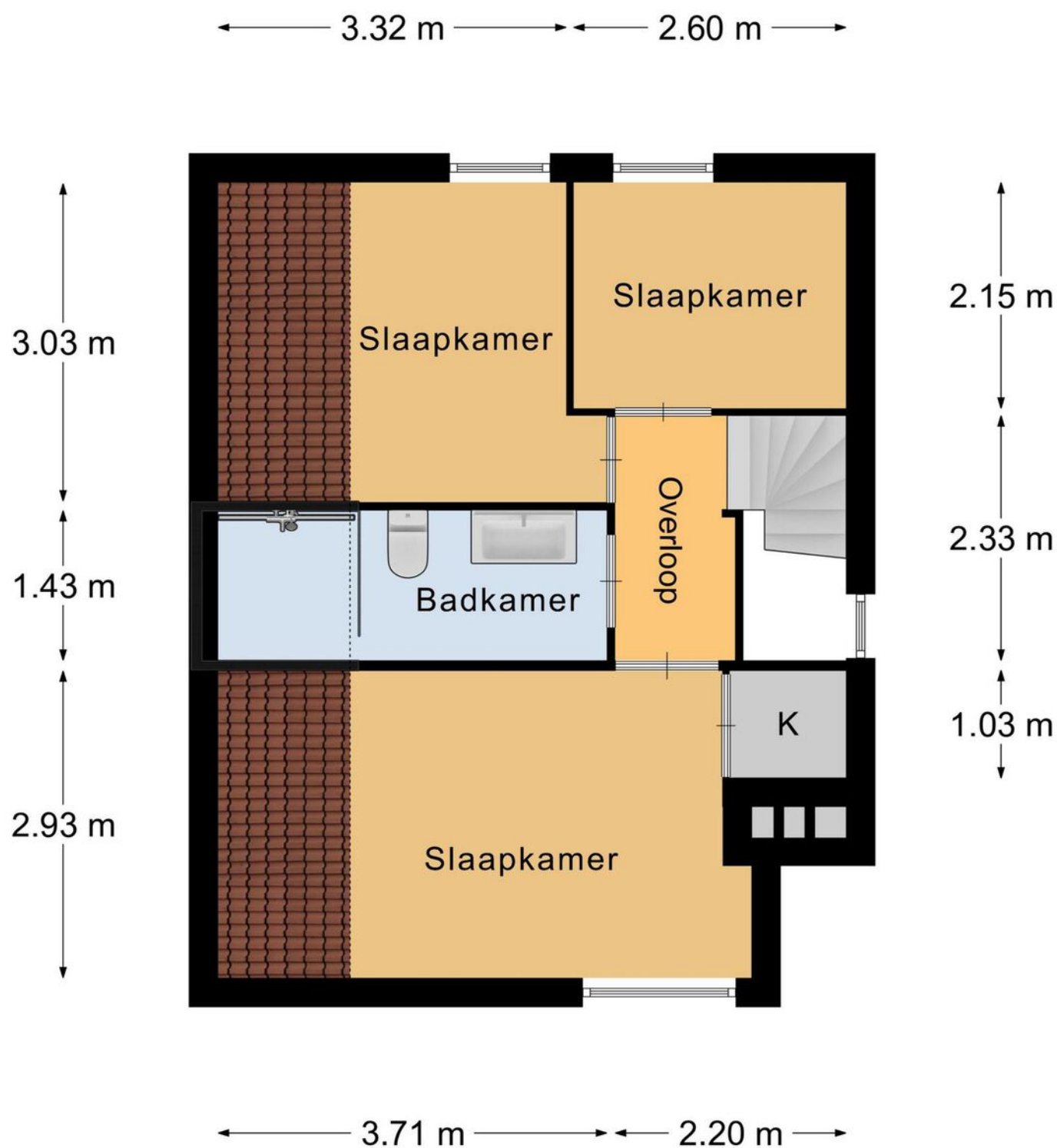
KADASTRALE KAART



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.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- gietvloer gehele benedenverdieping behalve berging	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

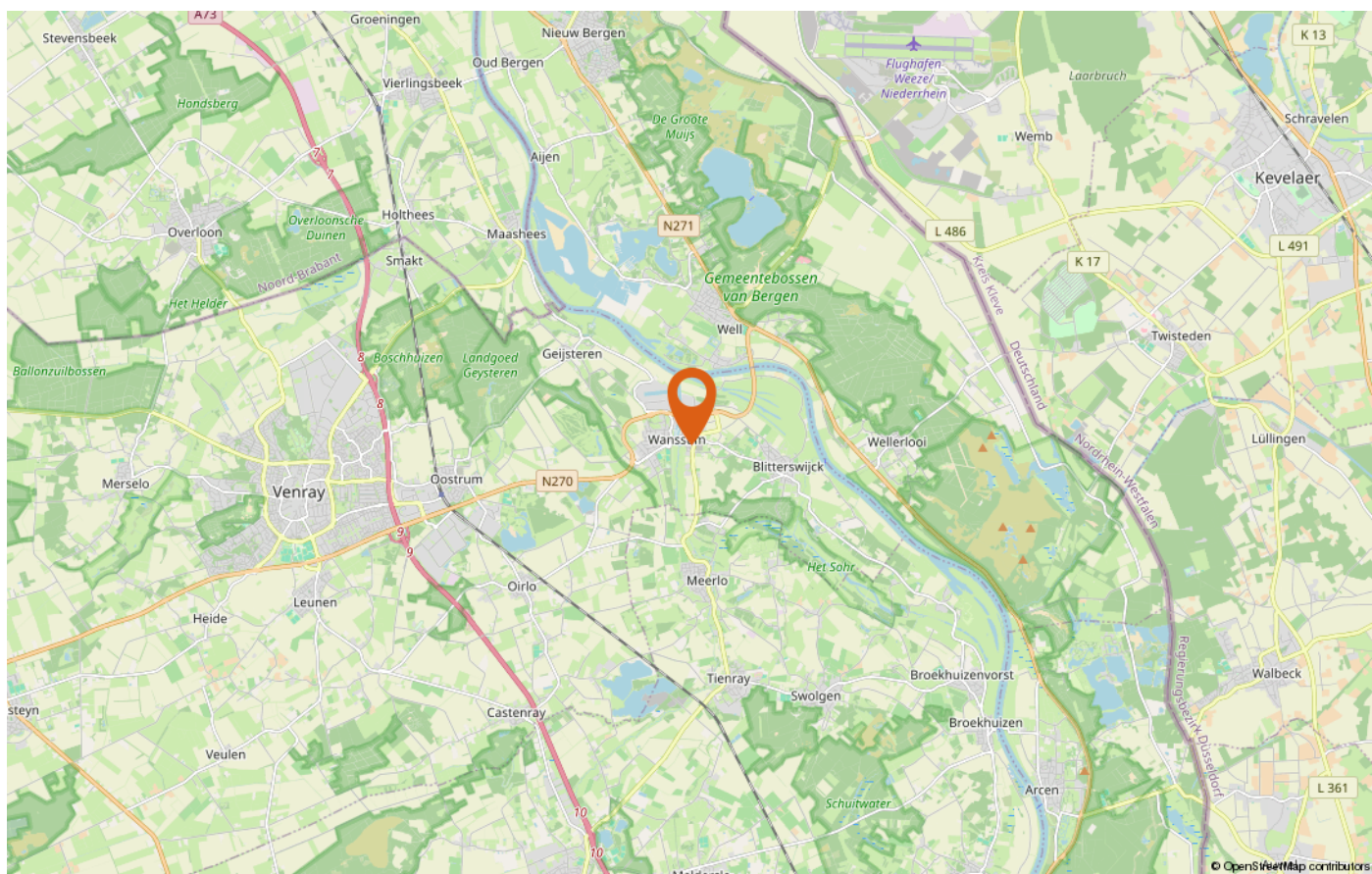
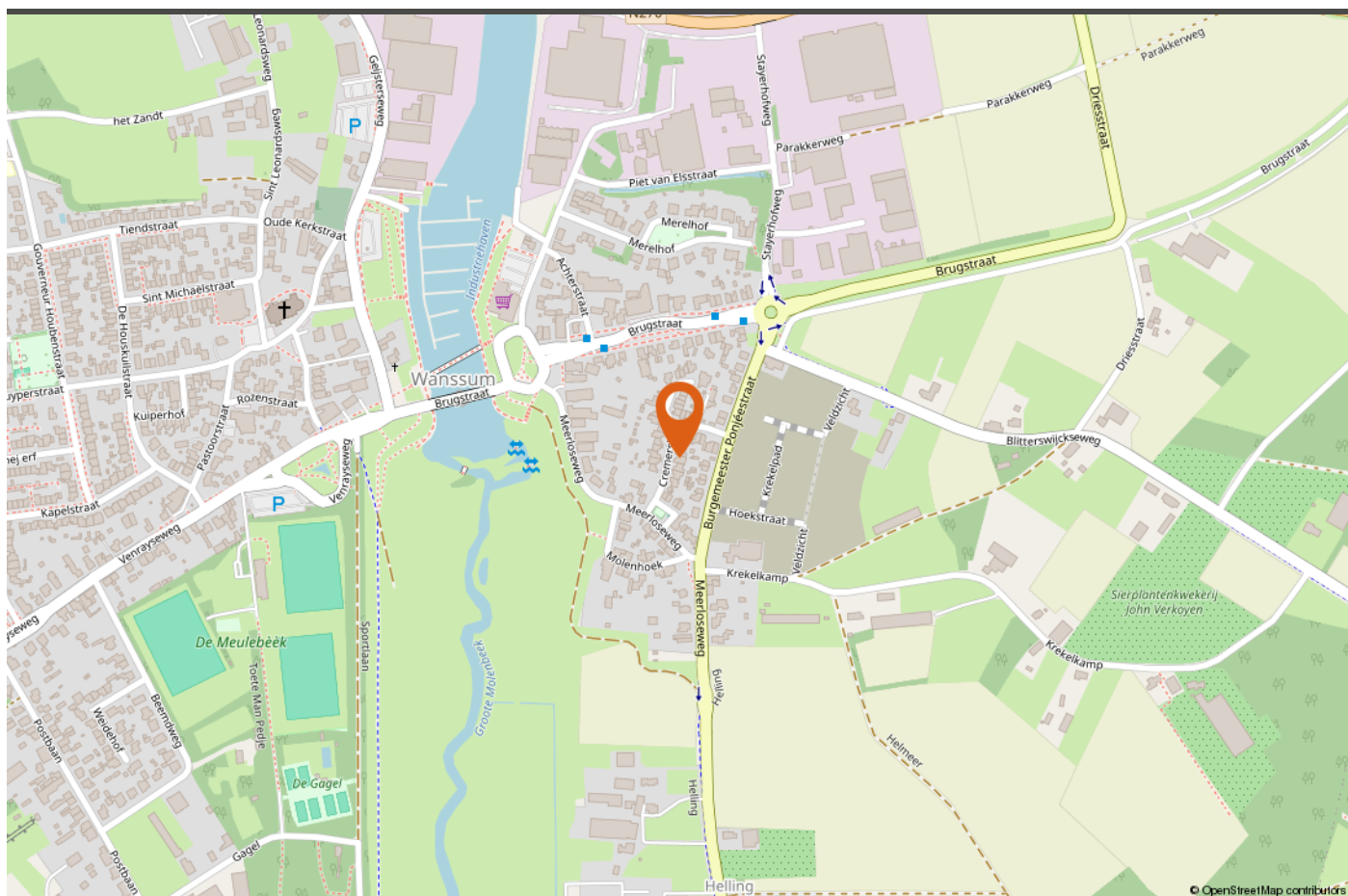
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Buitenkeuken	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			
Boiler: Moet worden overgenomen			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

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.

27



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
58
NUM Makelaardij

Luisteren, Verbinden, Resultaat!