



LEPELSTRAAT 35

WANROIJ

TE KOOP

Vrijstaande woning op een royaal perceel
van 1.185 m² in het centrum van Wanroij.
Jouw kans op ruimte, rust en mogelijkheden,
midden in Wanroij.





LEPELSTRAAT 35
WANROIJ

Soort woning	Vrijstaande woning
Bouwtype	Traditioneel
Energielabel	C
Bouwjaar	1957
Ligging	In het centrum van Wanroij
Woonoppervlakte	Circa 125 m ²
Perceeloppervlakte	1.185 m ²
Inhoud	Circa 495 m ³
Totaal aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Tuin	Rondom en gelegen op het zuiden

Vraagprijs:

€ 529.000,00 kosten koper



Vrijstaande woning op een royaal perceel van 1.185 m² in het centrum van Wanroij. Jouw kans op ruimte, rust en mogelijkheden, midden in Wanroij.

Welkom op een plek waar je jouw woondromen werkelijkheid kunt maken. Deze vrijstaande woning met een woonoppervlak van circa 125 m² staat op een royaal perceel en biedt je alle ruimte om er iets bijzonders van te maken. De locatie is ideaal: midden in het centrum van Wanroij, met winkels, school en andere voorzieningen binnen handbereik. Hier woon je rustig, met volop privacy en vrijheid.

De woning heeft een goede basis en dat is juist de kracht. Met wat liefde, aandacht en inzet kun je deze plek volledig naar jouw smaak transformeren. Zie jij het al voor je?

Omgeving:

Het dorp Wanroij is een kerkdorp van de gemeente Land van Cuijk dat omringd is door waardevolle prachtige natuurgebieden. Diverse wandel- en fietsroutes doorkruisen het dorp. Het dorp heeft een basisschool, supermarkt, diverse winkels zoals een slager, bakker en nog een aantal ambachtelijke winkels. Wanroij ligt vlakbij het natuurgebied 'de Staatsbossen'. Deze natuur bestaat uit bos, heide en zandverstuivingen en hier zijn diverse mooie fiets-, wandel- en ruiterroutes te vinden. Middelbare scholen zijn gelegen op een afstand van ± 9 km in de plaats Stevensbeek en ± 10 km in de grotere plaats Boxmeer. Verder beschikt Boxmeer over een treinstation. Op ± 7 km afstand ligt de oprit van de snelweg A73. Daardoor is er een directe aansluiting naar de grotere plaatsen Nijmegen, Venlo en Roermond.

Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in het halletje, waar je toegang hebt tot de meterkast, de trap naar boven en de lichte, ruime woonkamer. Dankzij de grote ramen valt er veel daglicht naar binnen en voelt de ruimte meteen warm en welkom aan. De gezellige gaskachel nodigt uit om hier 's avonds heerlijk te ontspannen. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot een handige verdiepte kelderkast en een extra inbouwkast.

Via de woonkamer loop je door naar de keuken. Deze is voorzien van de nodige inbouwapparatuur, biedt voldoende kastruimte, en er is plek voor een eettafel. Kook je graag? Dan kun je hier helemaal losgaan.

Achter de keuken ligt de berging. Hier vind je de ruimte voor de CV-ketel, aansluitingen voor wasmachine en droger, een separaat toilet en de badkamer met ligbad, douchecabine en wastafel. Via een vlizotrap in de berging bereik je bovendien de bergzolder.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers te vinden. Ideaal voor een groot gezin, thuiswerkplekken of hobbykamers. Drie van de kamers hebben ingebouwde kasten. Ook is er een aparte toiletruimte met hangcloset en wastafel. De tweede bergzolder is bereikbaar via een losse trap op de overloop.

Buitenruimte:

Stap je via de openslaande tuindeuren de tuin in, dan word je meteen verrast door de ruimte. De tuin ligt op het zuiden, dus je geniet hier volop van de zon. Er is een groot terras met zonneluifel omringd door gras, borders, hagen. Tevens vind je op het perceel schuurtje voor al je tuinspullen. Alles om in alle rust van het buitenleven te genieten.

De achterzijde van het perceel is vrij gelegen, wat zorgt voor privacy en een gevoel van vrijheid. Perfect voor gezinnen die houden van buiten spelen, tuinieren of gewoon lekker willen ontspannen.

Zie jij de potentie?

Ben je niet bang om de handen uit de mouwen te steken en droom je van een woning die je helemaal naar eigen wens kunt inrichten? Dan is dit jouw kans. Met de juiste visie en aanpak maak je hier een fantastische thuisbasis van.

Kom kijken en laat je inspireren!

**Algemeen:**

- Royaal perceel 1.185 m²
- CV 2021
- Energielabel C
- Vloerverwarming begane grond m.u.v. halletje
- Dubbele beglazing begane grond
- Rolluiken eerste verdieping
- Airconditioning op de overloop
- Vernieuwde meterkast

Algemeen:

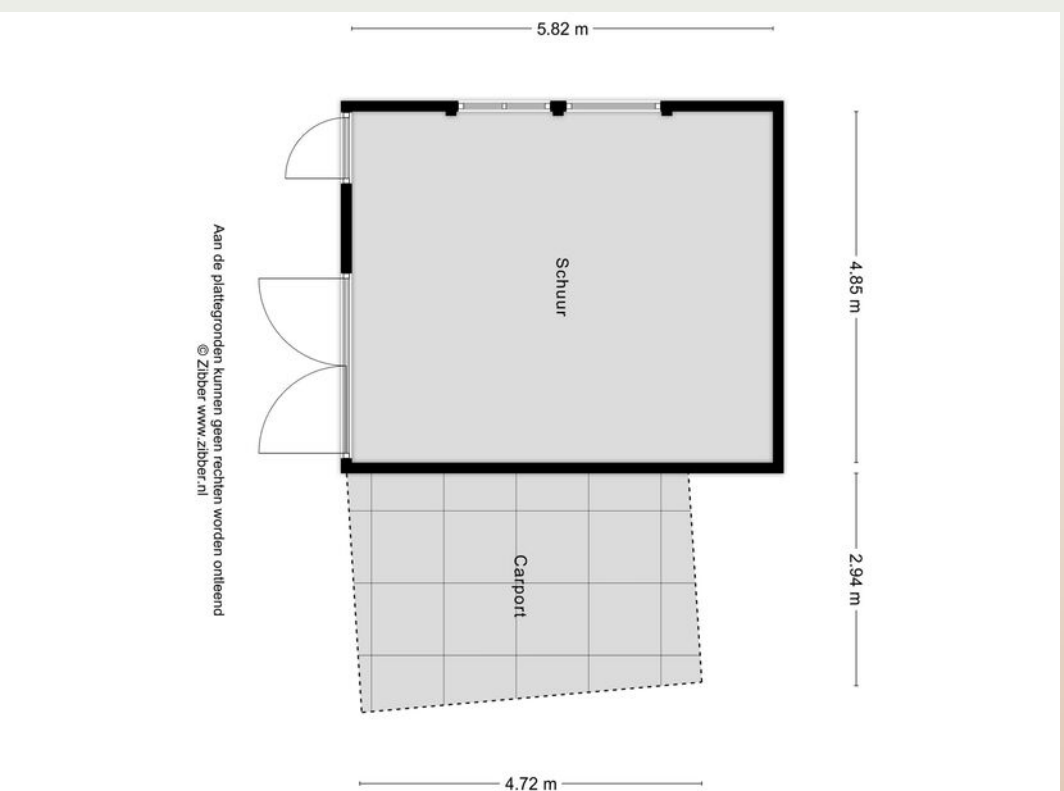
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft een onderzoeksplicht.







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

Uittreksel uit de kadastrale kaart:

Kadastrale gemeente: Wanroij

Sectie: A

Perceel: 1923



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.



Belangrijke informatie voor u

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen we u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de richtlijnen van VastgoedNed.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden VastgoedNed

Wij zijn lid van VastgoedNed. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden dan wel de Algemene Voorwaarden van VastgoedPRO van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

VastgoedNed

VastgoedNed is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedNed biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om het kopen, verkopen, huren, verhuren of het taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienstverlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van VastgoedNed deskundigheidsbevordering, belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten en plattegronden dienen ter indicatie. Evenmin kan Landelijk Wonen of één van de franchisenemers aansprakelijk worden gesteld voor onjuiste en/of onvolledige informatie welke wellicht in deze brochure zou voorkomen. Alle informatie en gegevens in deze brochure mogen zonder onze nadrukkelijke schriftelijke toestemming niet worden vermenigvuldigd of gepubliceerd.

Breestraat 20
5845 AV Sint Anthonis

Makelaar: Monique Raaijmakers
M: 06-289 53 103

T: 0485 - 387 300
E: Info@dorpswonen.nl
W: www.dorpswonen.nl

