

# TE KOOP



## Hapseweg 35, Wanroij

Vraagprijs € 700.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

Makelaardij Twan Poels  
Tel. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl



funda



MAKELAARDIJ  
**TWAN POELS**





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**138 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**2445 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**570 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1978**

Energie label  
**C**

## > Omschrijving

Aan de rand van het dorp, in een prachtige rustige omgeving met vrij uitzicht over de landerijen, staat deze vrijstaande woning, oorspronkelijk gebouwd in 1900 en volledig gerenoveerd in 1978. Het huis heeft een nieuwe serre en een grote nieuwe veranda (beide 2020) met uitzicht op de fraai aangelegde achtertuin met bijzondere bomen en planten. De tuin is voorzien van diverse zitjes, speels aangelegd en biedt veel privacy. Actueel energielabel: C (13-11-2023).

Het perceel leent zich uitstekend voor het eventueel plaatsen van een mantelzorgwoning, ook met uitzicht op de tuin en landerijen. Daarnaast is de mogelijkheid voor het houden van (kleinere) dieren ruimschoots aanwezig. Eventueel in plaats van (een gedeelte van) de tuin. In de tuin ligt een jeu-de-boule baan met een mooi terras. Daarnaast ligt een kleine zonneweide met ligstoelen en een fraai prieel. Er liggen 2 vijvers in de tuin.

De woning is levensloop bestendig, met slaapkamer en badkamer op de begane grond. Ook zijn er 2 grote slaapkamers op de verdieping.

### Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast, toegang tot de slaapkamer en de sfeervolle woonkamer, tussenshal, keuken (2009) met diverse inbouwapparatuur, portaal naar de serre en de bijkeuken met witgoedaansluitingen, toiletruimte en de badkamer (2018) ook toegankelijk vanuit de slaapkamer. De badkamer heeft een vaste wastafel, ligbad met douche en een luxe inlopdouche.

1e verdieping: trapopgang met overloop, 2 ruime slaapkamers met allebei een onderhoudsvrije dakkapel, zolderruimte voorzien van de cv-installatie en een eigen trapopgang.

De tuin rondom is zeer verzorgd aangelegd. Via de oprit, met plaats voor meerdere auto's, kom je in de garage met aangebouwde berging. Naast de garage is nog een overkapping geplaatst.







Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, een nieuwe vaatwasser en een nieuwe combimagnetron.

Vanuit de keuken kun je via een luxe schuifpui naar de grote gezellige veranda. Vanuit de woonkamer kun je via de diverse raampartijen uitkijken over de landerijen en de tuin. In de woonkamer is een open haard aanwezig.

De badkamer en toiletruimte zijn circa 5 jaar geleden vernieuwd. De HR-combiketel is van het merk Nefit. (Nefit Topline Compact HRC) bouwjaar 2008.

De gevels zijn uitgevoerd in spouw en deels geïsoleerd.

De kozijnen zijn van kunststof, in klassieke stijl, en uitgevoerd met HR ++ glas.

Er zijn 6 brandmelders aanwezig via de alarminstallatie (woonkamer, keuken, bijkeuken, vliering en in beide slaapkamers op de eerste verdieping).

Voor de watervoorziening in de tuin is een pompinstallatie aanwezig.

De woning is voorzien van 14 zonnepanelen (2022).

De dorpsvoorzieningen, zoals de basisschool, supermarkt en sportverenigingen, liggen op korte afstand.

Wanroij ligt dicht bij de autosnelwegen A73 richting Nijmegen en Venlo, A77 richting Duitsland en A50 richting 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

De dorpsvoorzieningen, zoals de basisschool, supermarkt en sportverenigingen, liggen op korte afstand.

Wanroij ligt dicht bij de autosnelwegen A73 richting Nijmegen en Venlo, A77 richting Duitsland en A50 richting 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

Belangrijkste vaste lasten:

(Volgens opgave huidige gebruiker).

Onroerende zaakbelasting € 453,64 per jaar.

Rioolrecht € 241,92 per jaar.

Afvalstoffenheffing € 213,96 per jaar.

































# > Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
824118005

Datum registratie  
13-11-2023

Geldig tot  
08-11-2033

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# C



Isolatie		Installaties		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel	nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

**10,5 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

Adres  
Hapseweg 35  
5446PP Wanroij  
BAG-ID: 1702010000001800

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1900  
Compactheid 2,21  
Vloeroppervlakte 165 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Vrijstaande woning



### Opnamedetails

Naam L.A. Solano  
Examennummer 55151664

Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer SKGIKOB 013038  
KvK-nummer 39090359

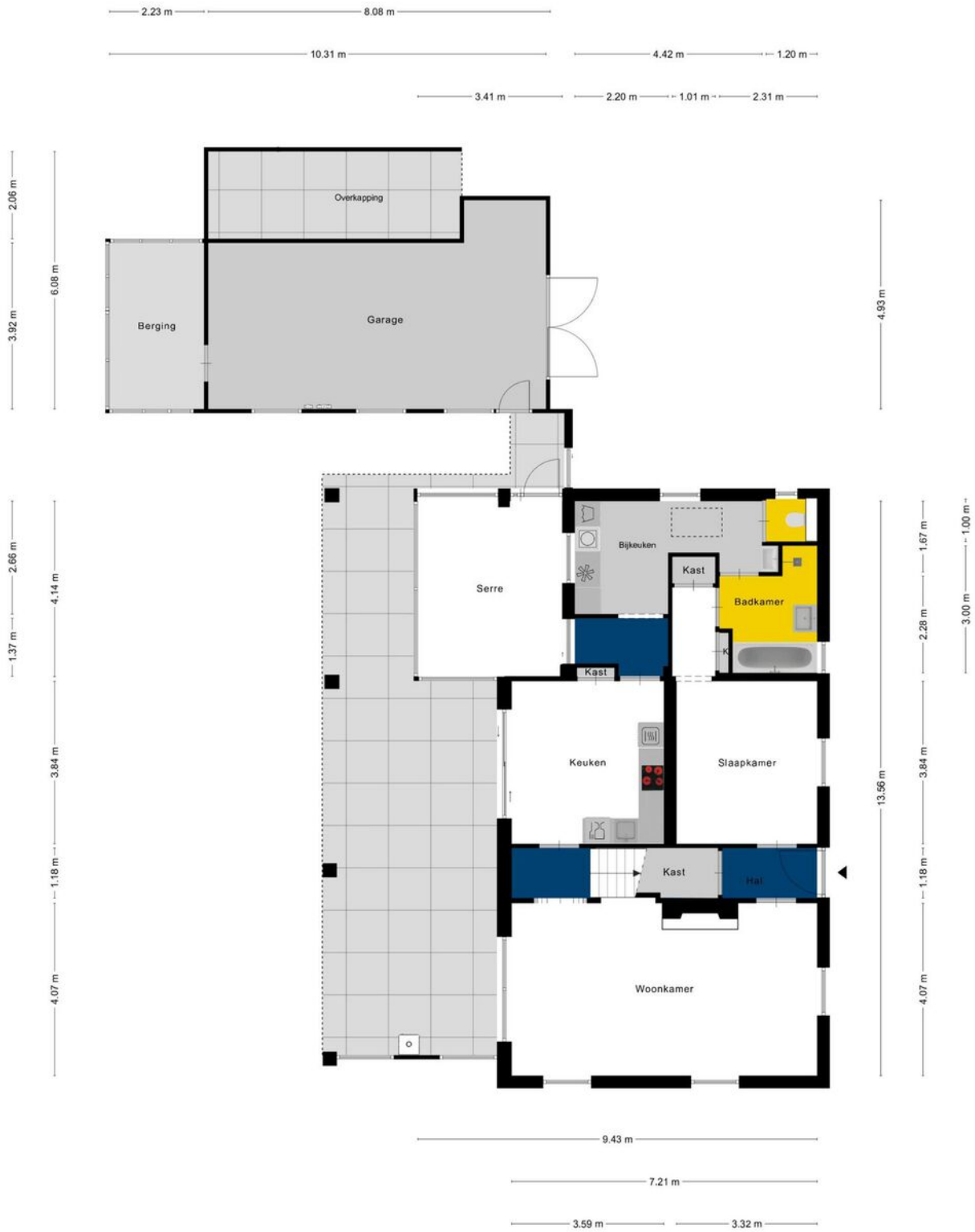
Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname





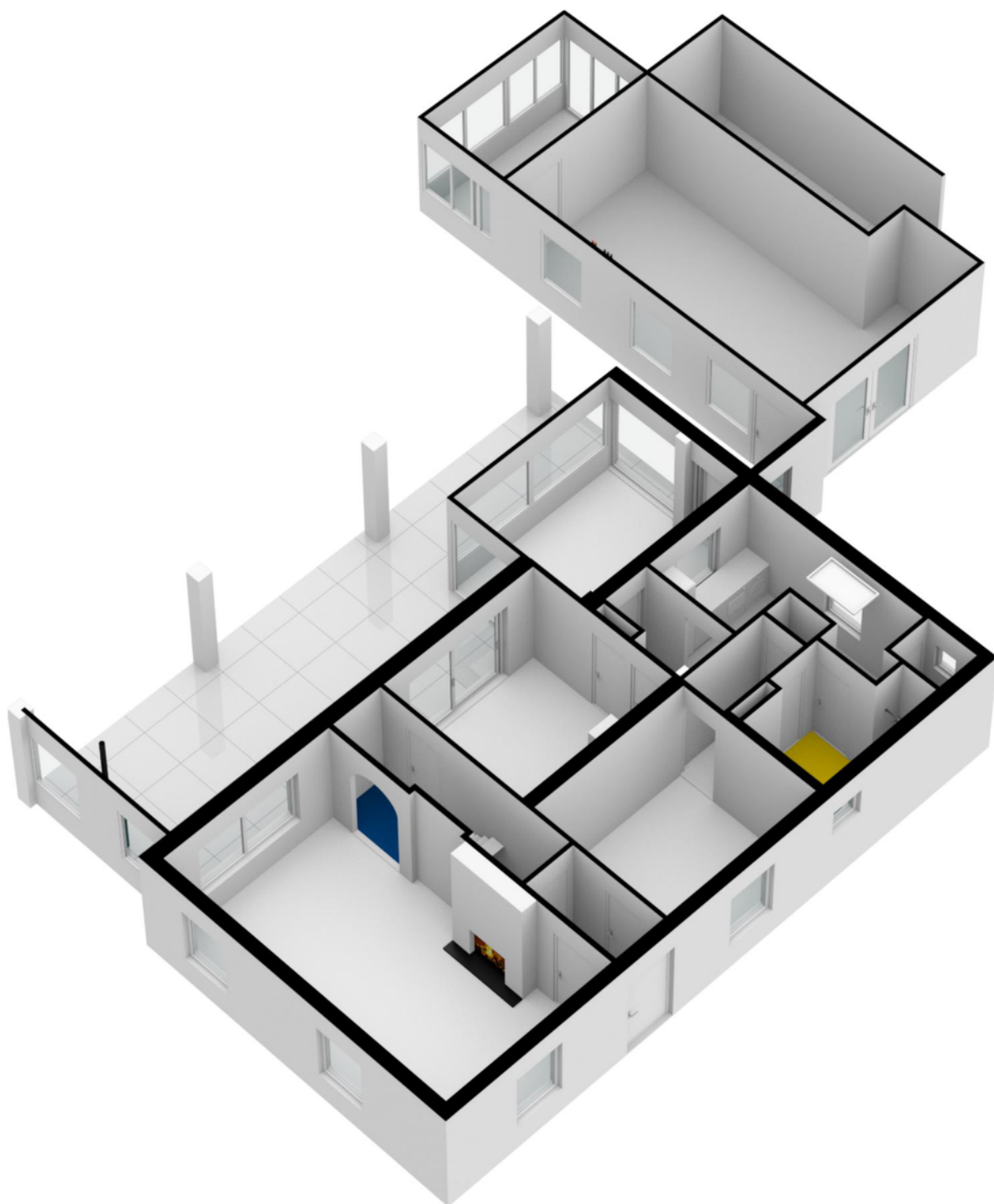
# > Plattegrond



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

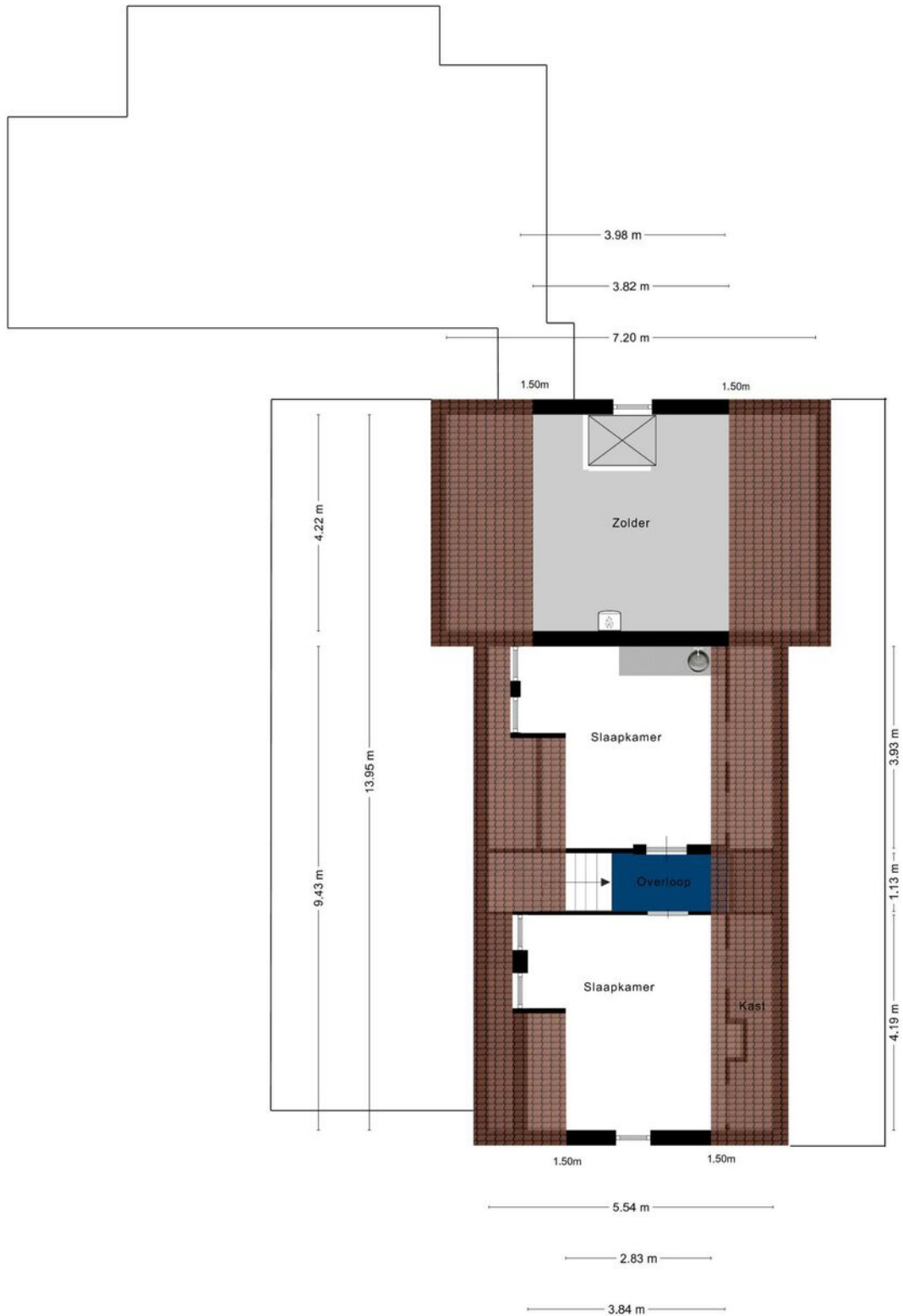


## > Plattegrond





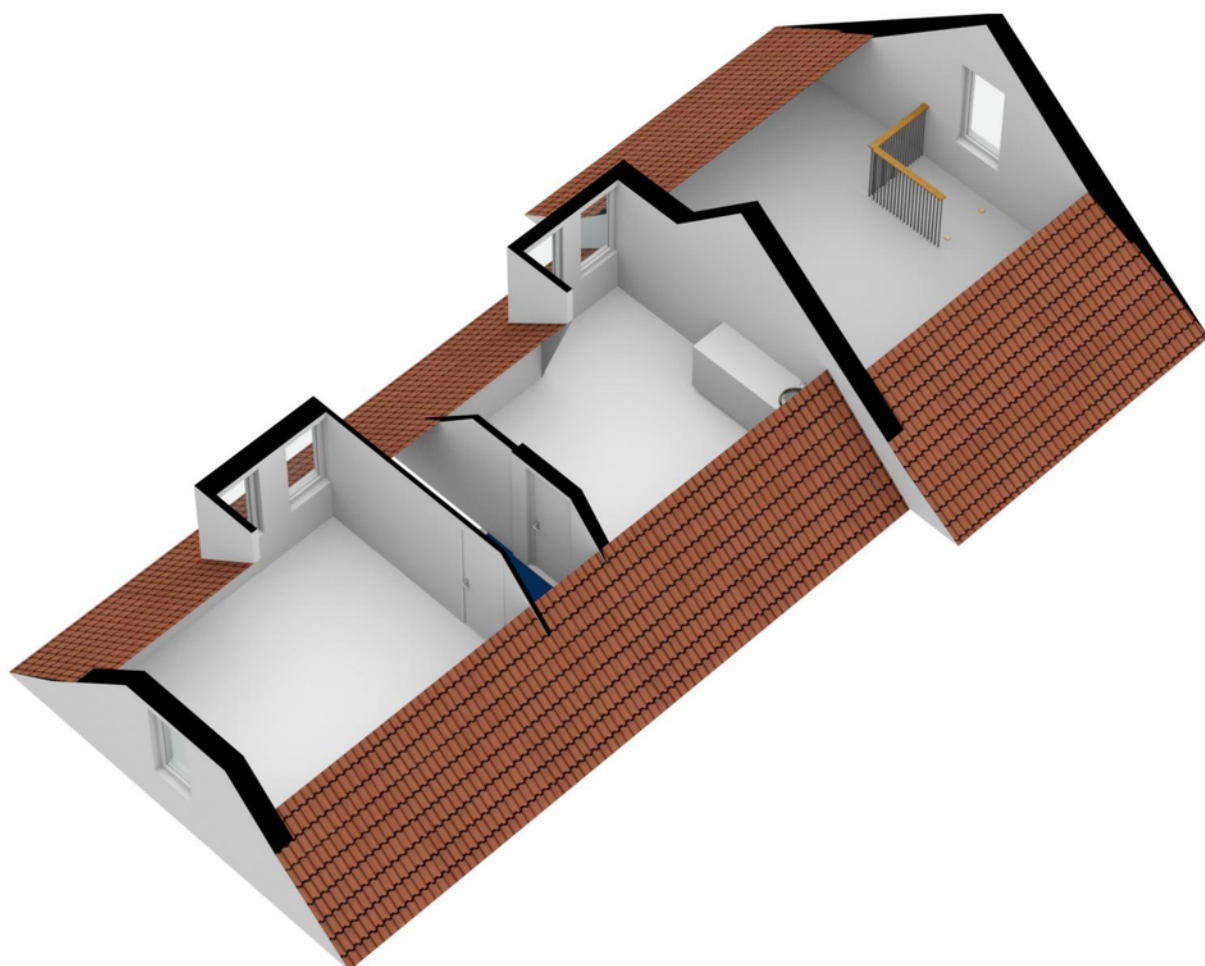
# > Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

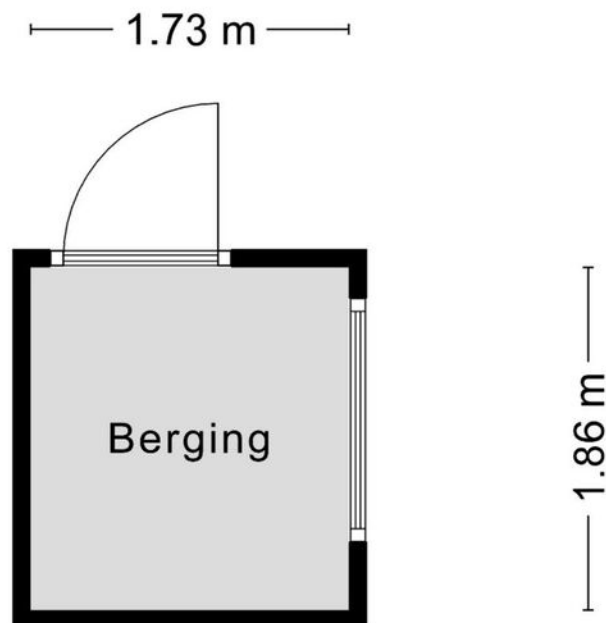


## > Plattegrond





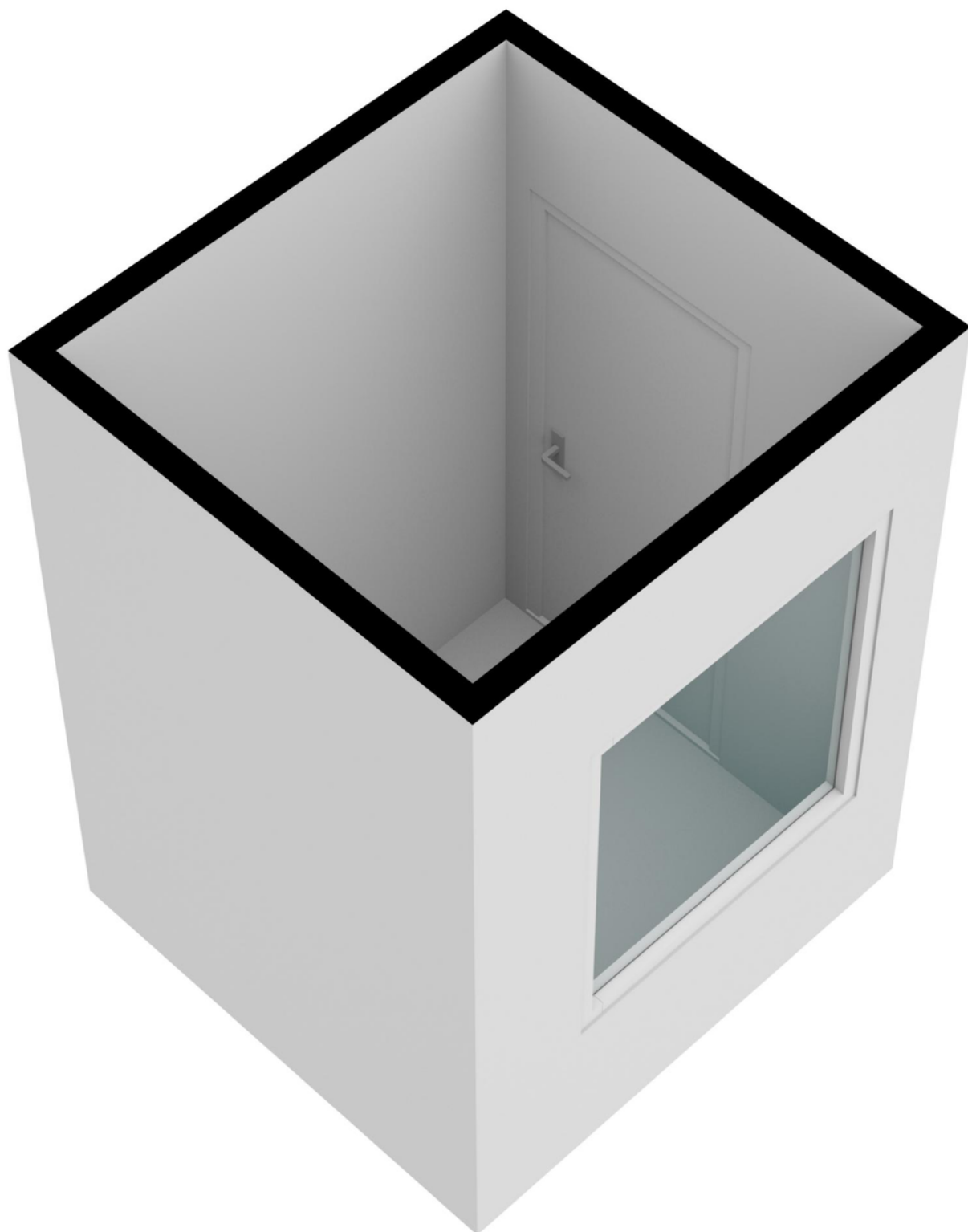
## > Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

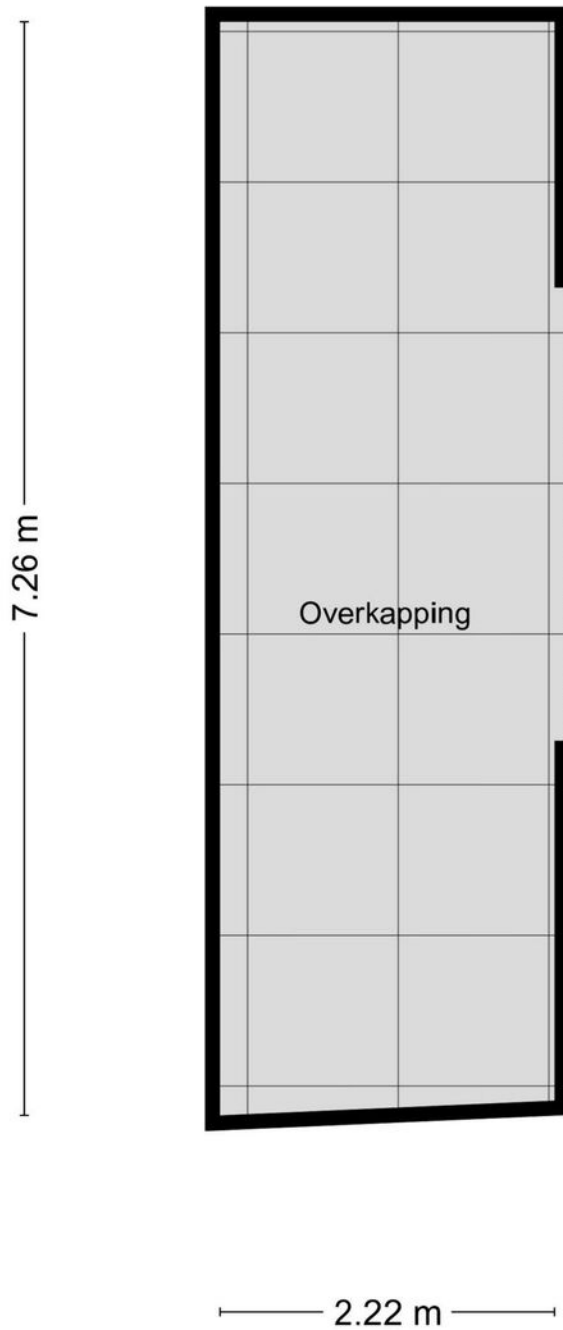


## > Plattegrond





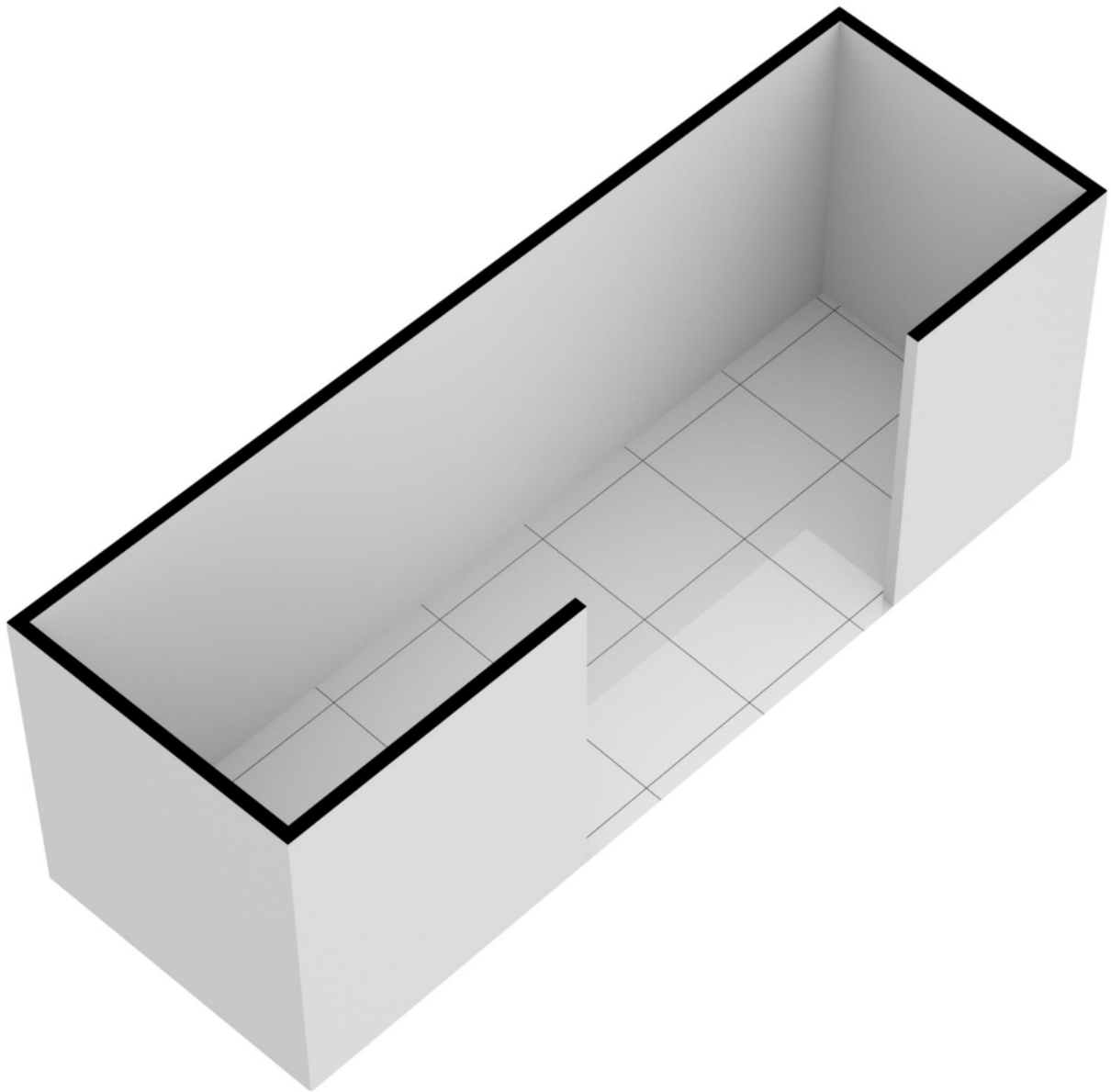
## > Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

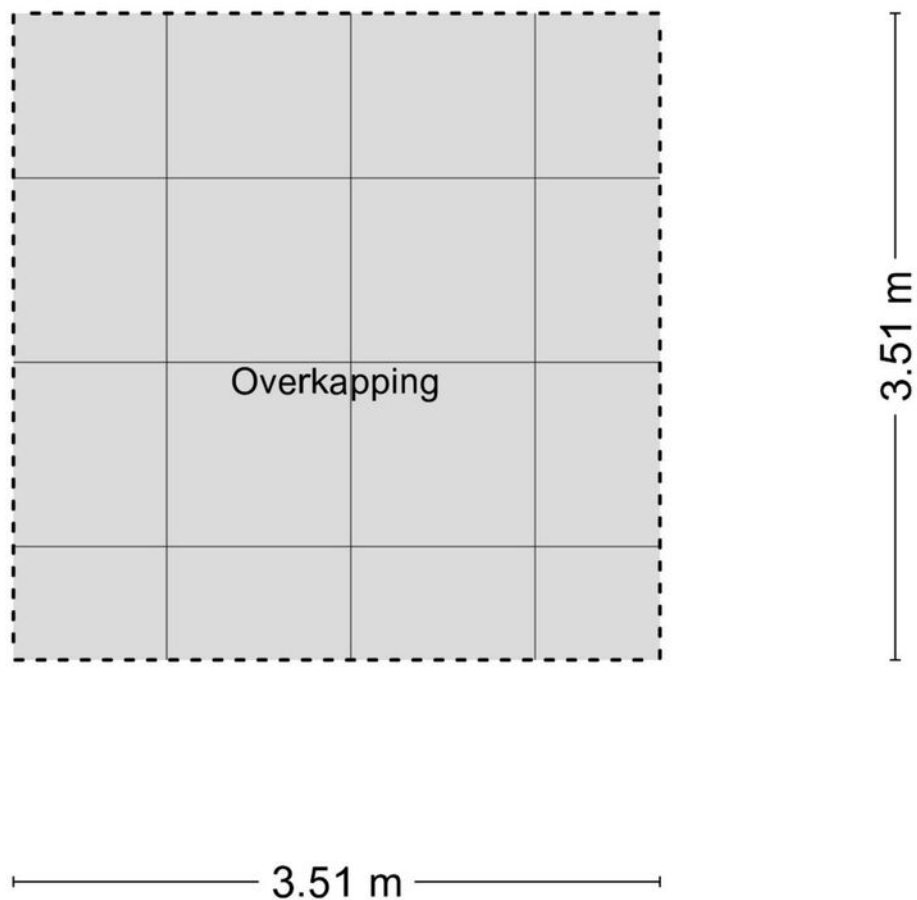


## > Plattegrond



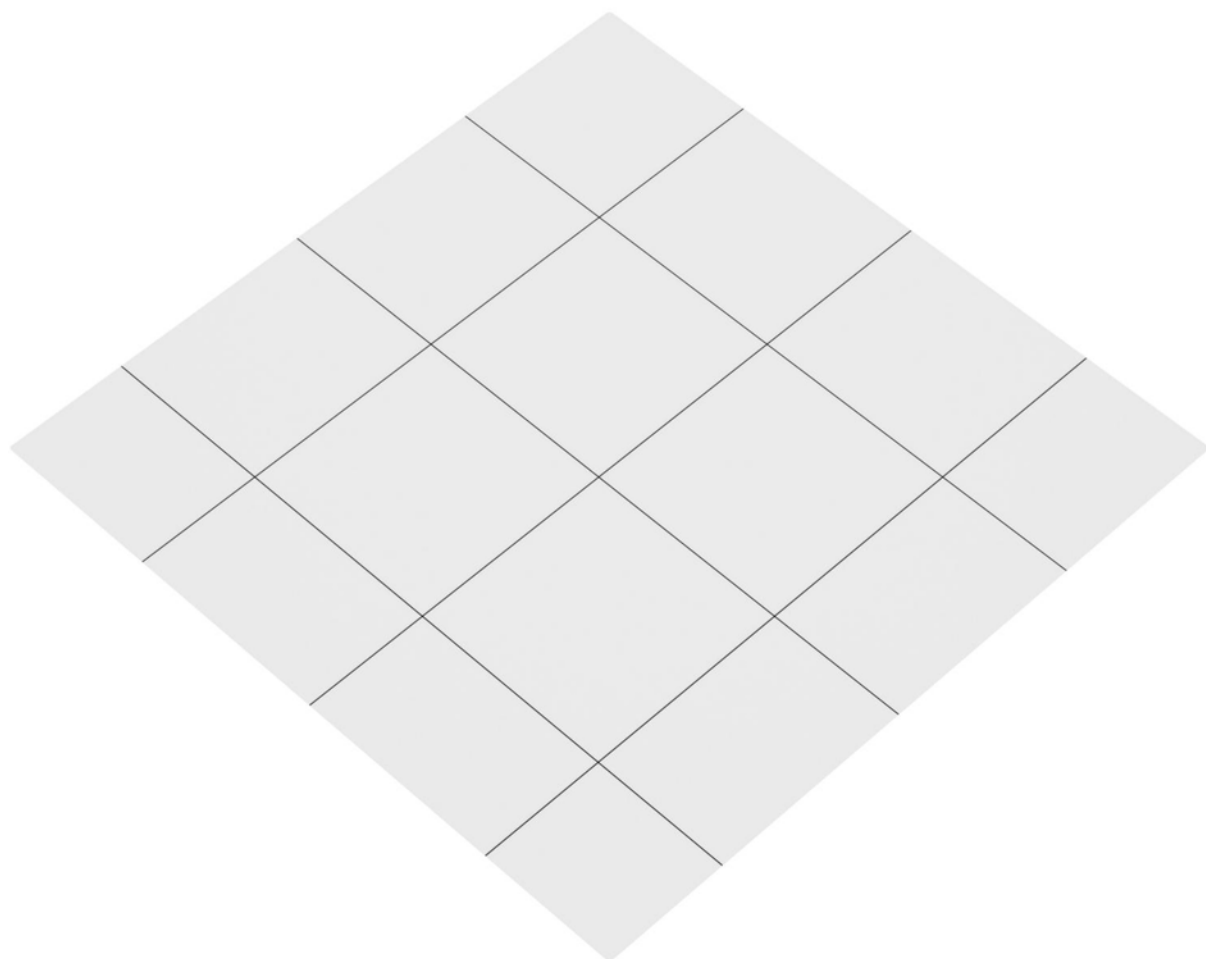


## > Plattegrond



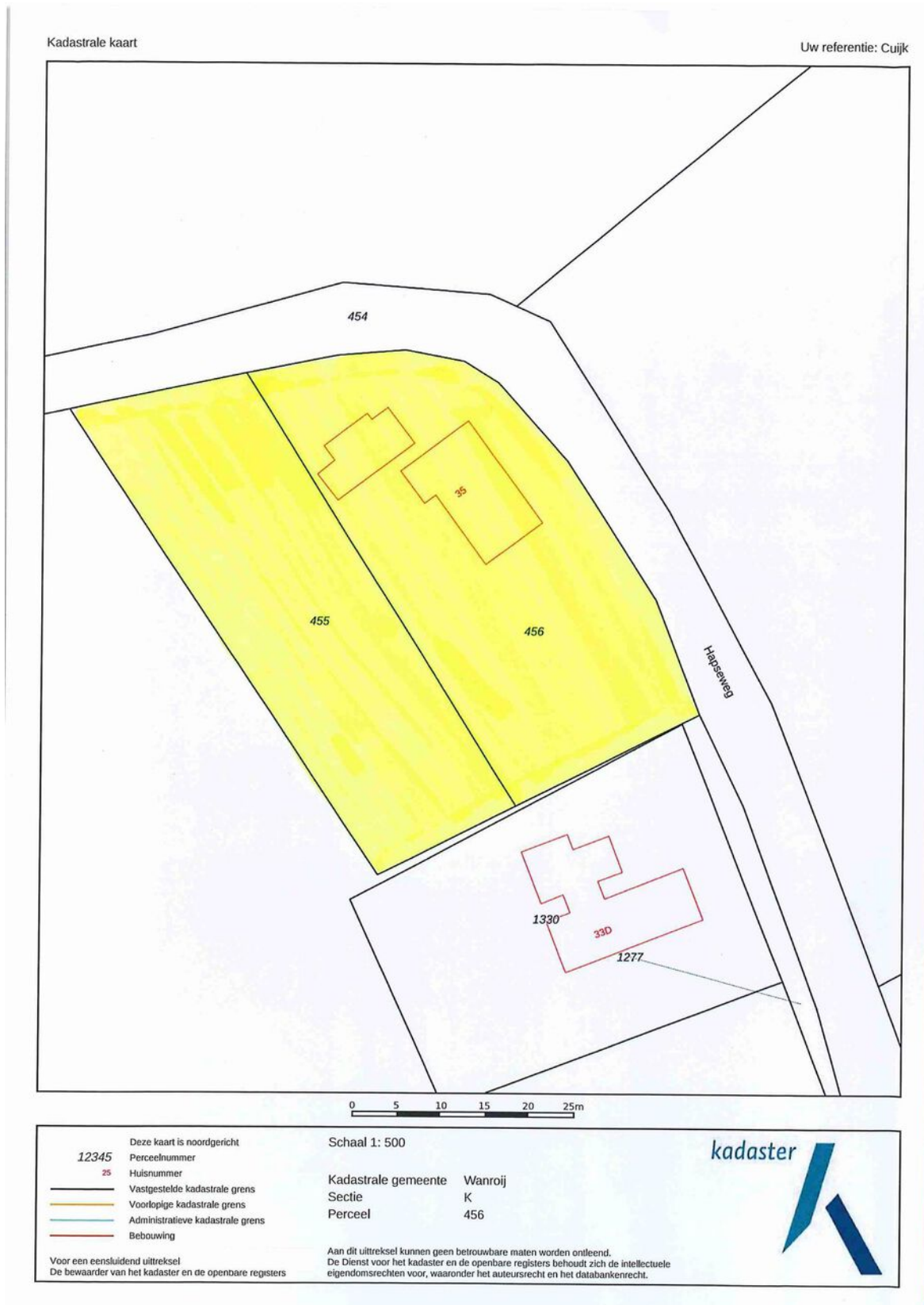
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond





# > Kadaster



Kadastrale tekening niet op schaal.

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- keukenkast	X		
- kasten op vloering, bijkeuken, slaapkamers	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- vloerkleed kamer		X	
- meubels en accessoires tuinkamer		X	
<b>Overig, te weten</b>			
- alle meubels en accessoires , elek. kachel onder afdak, behalve ventilator		X	
- trog onder afdak		X	
- woonkamer alle meubels en accessoires		X	
- alles in halletje bij trap		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- wasmachine		X	
- droger		X	
- losse keukenkast	X		
- telefoonkastje		X	
- spiegel in halletje bijkeuken en decoratie plus kapstokken plus hangkastje		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- decoratie toilet plus kapstok fontein		X	
- lamp		X	
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- decoratie badkamer		X	
- kapstokken halletje slaapkamer bg. en accessoires hal voordeur plus glas in lood decoratie voordeur.		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Kluis</b>		X	
(Voordeur)bel	X		
<b>Alarminstallatie</b>	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
<b>Rookmelders</b>	X		
(Klok)thermostaat	X		
<b>Screens</b>	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
<b>Zonnepanelen</b>	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Beplanting</b>	X		
alles met lintje , en alle accessoires onder zeil. alle planten in "zandbak"		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
inlite verlichting tuin		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
machines in garage		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



## > Clausules

### **Bankgarantie**

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

### **Meetinstructie**

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

### **Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper**

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

## > Vestigingen



**Makelaardij Twan Poels**  
Sporstraat 131  
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl



**Makelaardij Twan Poels**  
Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

Heeft u

# INTERESSE?

**Neem gerust contact met ons op!**

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?  
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels  
Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

