



Te  
koop



Nusseleinstraat 15  
America

€ 599.000,- K.K.

☎ 077 398 5757

✉ [info@maasenpeel.nl](mailto:info@maasenpeel.nl)



# Kenmerken



Type woning  
**Vrijstaande woning**



Bouwjaar  
**1928**



Energie label  
**C**



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



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



Tuinligging  
**noord-westen**





# Omschrijving

Welkom op Nusselseinstraat 15! Deze vrijstaande woning, gelegen in het gezellige dorp America, heeft een karakteristieke uitstraling waarbij authentieke details zijn gecombineerd met een moderne afwerking. Laat je verrassen door de prachtige leefruimtes die dit huis te bieden heeft en buiten wacht een prachtig aangelegde tuin met terras, vijver en een atelier/ praktijkruimte – ideaal voor wie houdt van buitenleven, creativiteit en privacy.



Wist je dat...



...Van deze woning een 360-graden tour is gemaakt?  
Scan de QR-code en start de rondleiding!



# Omschrijving

## Begane grond

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een nette, lichte hal waar direct de unieke sfeer van dit huis voelbaar is. Het karakteristieke glas-in-loodraam geeft de ruimte extra charme en benadrukt de authentieke uitstraling van de woning. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, de woonkamer, een aparte zitkamer en de trap naar de eerste verdieping.

Het woongedeelte aan de voorzijde van de woning bestaat uit 3 kamers (woonkamer, zitkamer en tuinkamer). De woonkamer heeft een warme, luxe uitstraling door de mooie erker, die voorzien is van markiezen voor zowel zonwering als verduistering, en de ensuite deuren die leiden naar de tuinkamer. Hier is meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele hoekbank waar je heerlijk kunt ontspannen na een drukke dag.







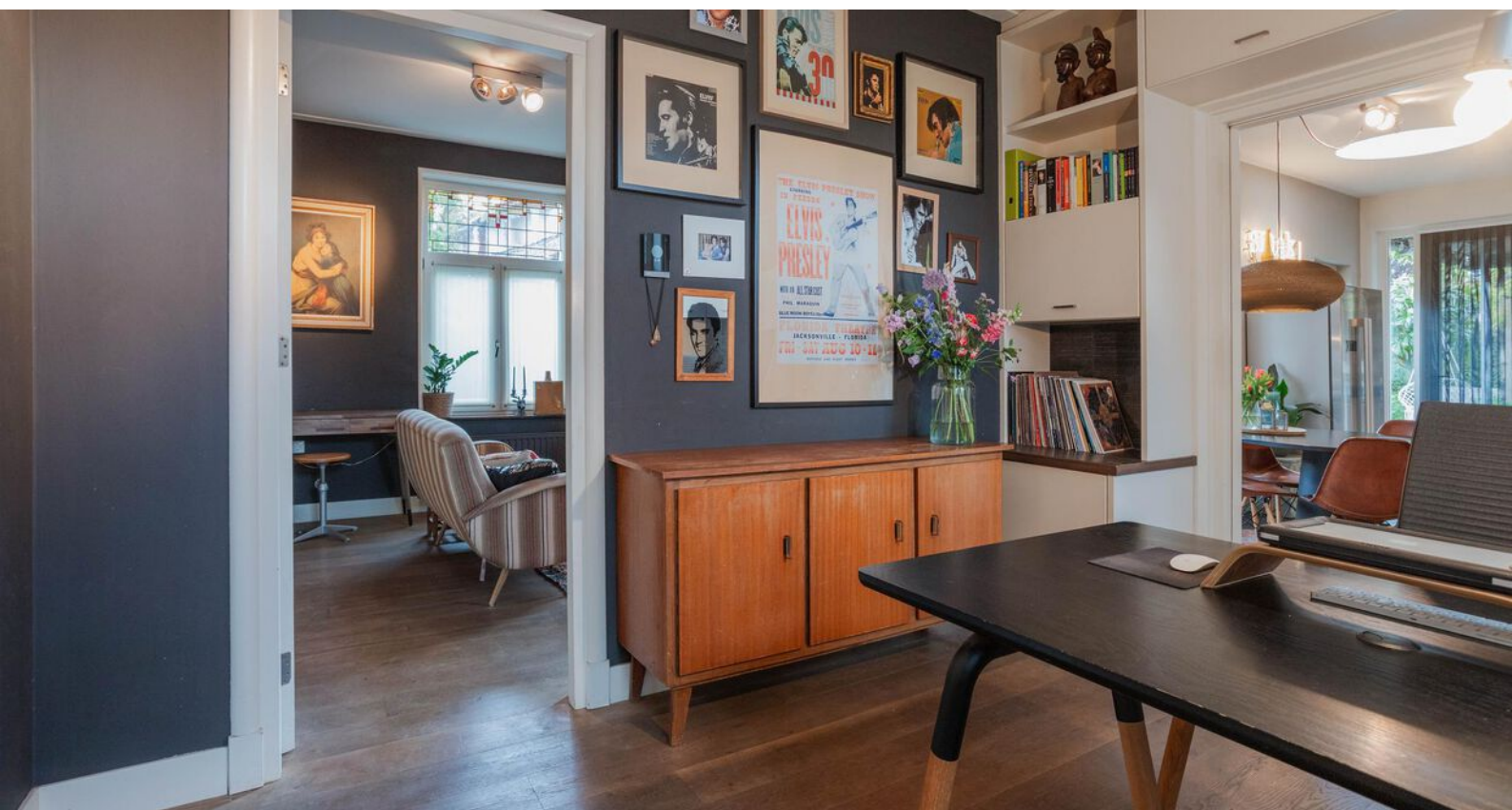
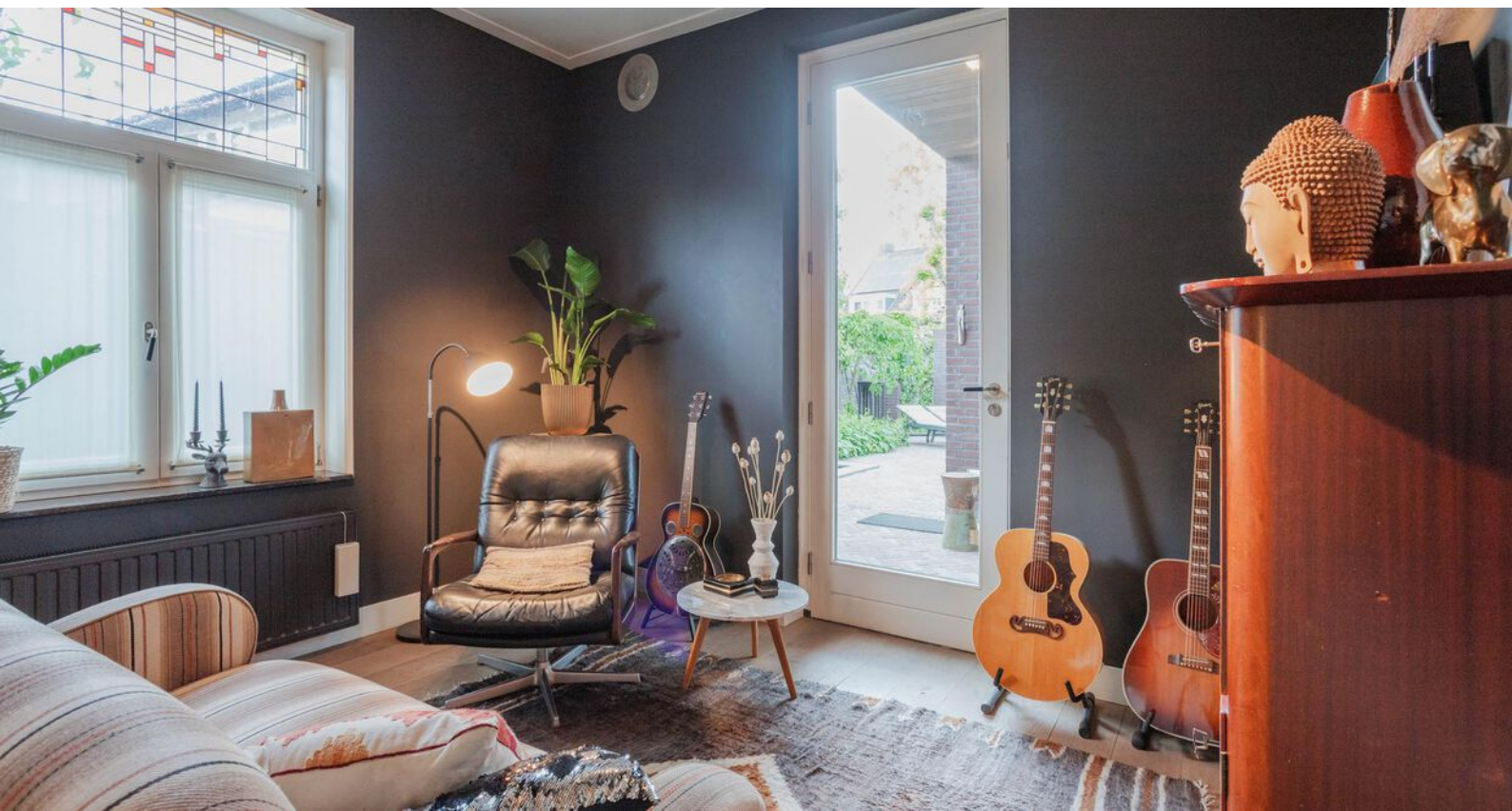
Welkom  
binnen!

















# Omschrijving

## Begane grond

In de tuinkamer ligt dezelfde eikenhouten vloer als in de woonkamer en de zitkamer, wat zorgt voor een mooie eenheid. Zowel de tuinkamer als de zitkamer zijn multifunctioneel en kunnen volledig naar eigen wens worden ingericht. Ook in deze ruimtes komt de authentieke uitstraling van het huis mooi tot uiting, door het sfeervolle glas-in-lood. Vanuit de zitkamer is er bovendien toegang tot de kelder, een praktische ruimte met volop opbergmogelijkheden.

De moderne U-vormige keuken is een echte eyecatcher én het hart van het huis. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde gaspit, een ingebouwde wijnkoelkast, een combi-oven, een Quooker en een vaatwasser – ideaal voor wie houdt van comfort en culinaire gezelligheid. Een eettafel past moeiteloos in deze ruimte en maakt het geheel compleet als leefkeuken. Vanuit de keuken loop je zo de tuin in via een praktische achterdeur. Een portaal biedt toegang tot het toilet en de cv-ketel uit 2021, handig en netjes weggewerkt.







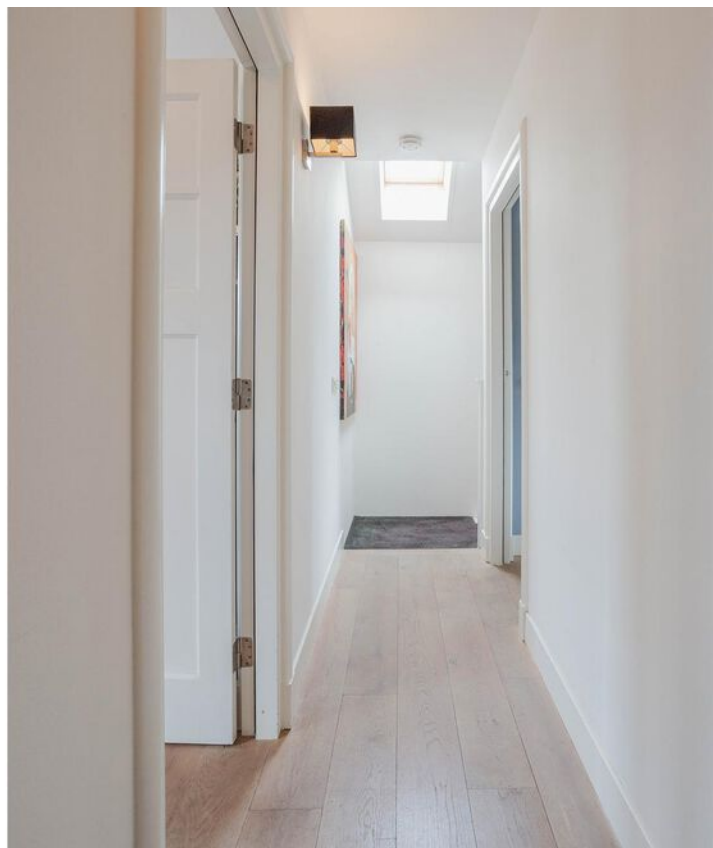


# Omschrijving

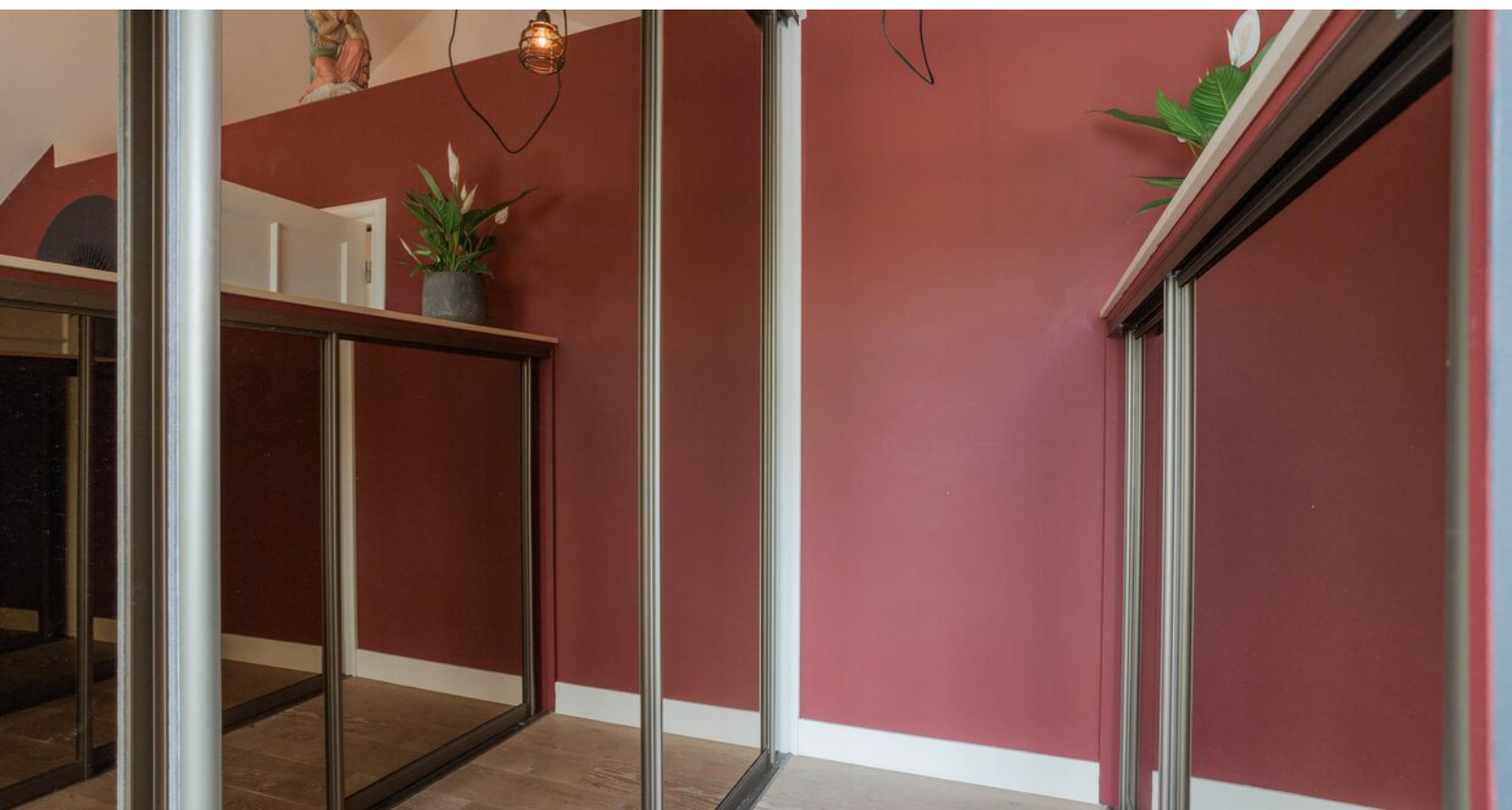
## Eerste verdieping

De trap vanuit de hal brengt je naar de eerste verdieping, waar je toegang hebt tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer met kastenwand biedt niet alleen ruimte voor een groot bed, maar ook slimme opbergruimte die de kamer netjes en georganiseerd houdt. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en perfect in te richten als slaapkamer of logeerkamer, afhankelijk van je wensen. Beide kamers zijn voorzien van een eikenhouten vloer, wat de ruimte een warme en stijlvolle uitstraling geeft. De hoge plafonds zorgen voor een gevoel van extra ruimte en licht. Ingebouwde spotjes zorgen voor sfeervolle verlichting en maken het geheel compleet.

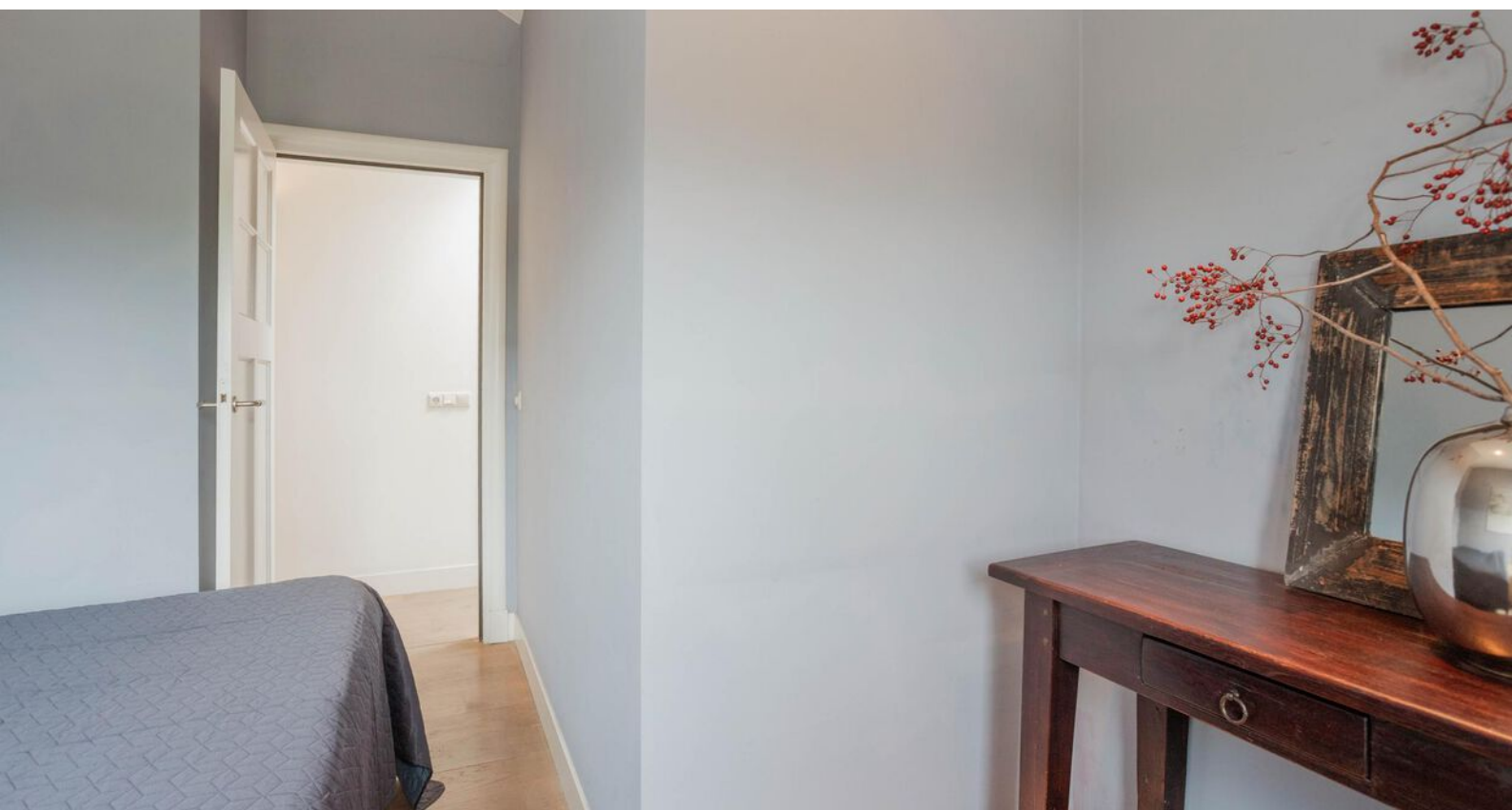
Stap binnen in pure luxe. De stijlvolle badkamer heeft een dubbele wastafel, een hangend toilet en een heerlijk ligbad – subtiel geplaatst achter een elegant wandpaneel voor optimale privacy. De hoogwaardige afwerking en doordachte indeling zorgen voor een rustgevende spa-ervaring in eigen huis.

















# Omschrijving

## Tuin en berging

De tuin van deze woning is een oase van rust en biedt volop privacy. Gelegen op het noordwesten, geniet je hier van zowel zonnige als schaduwrijke plekjes. Het terras is perfect voor het creëren van een gezellige buitenruimte. De lichtkoepels zorgen voor een mooie lichtinval, waardoor het terras ook op minder zonnige dagen een aangename plek blijft. De overkapping is flexibel af te dekken met een zeil, zodat je altijd de gewenste hoeveelheid zon of schaduw kunt creëren. De tuin is met oog voor detail aangelegd, met een gazon en een sfeervolle vijver die zorgt voor een rustige, natuurlijke uitstraling.

De berging is direct vanuit de tuin bereikbaar en biedt volop ruimte voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen – netjes uit het zicht maar altijd binnen handbereik.



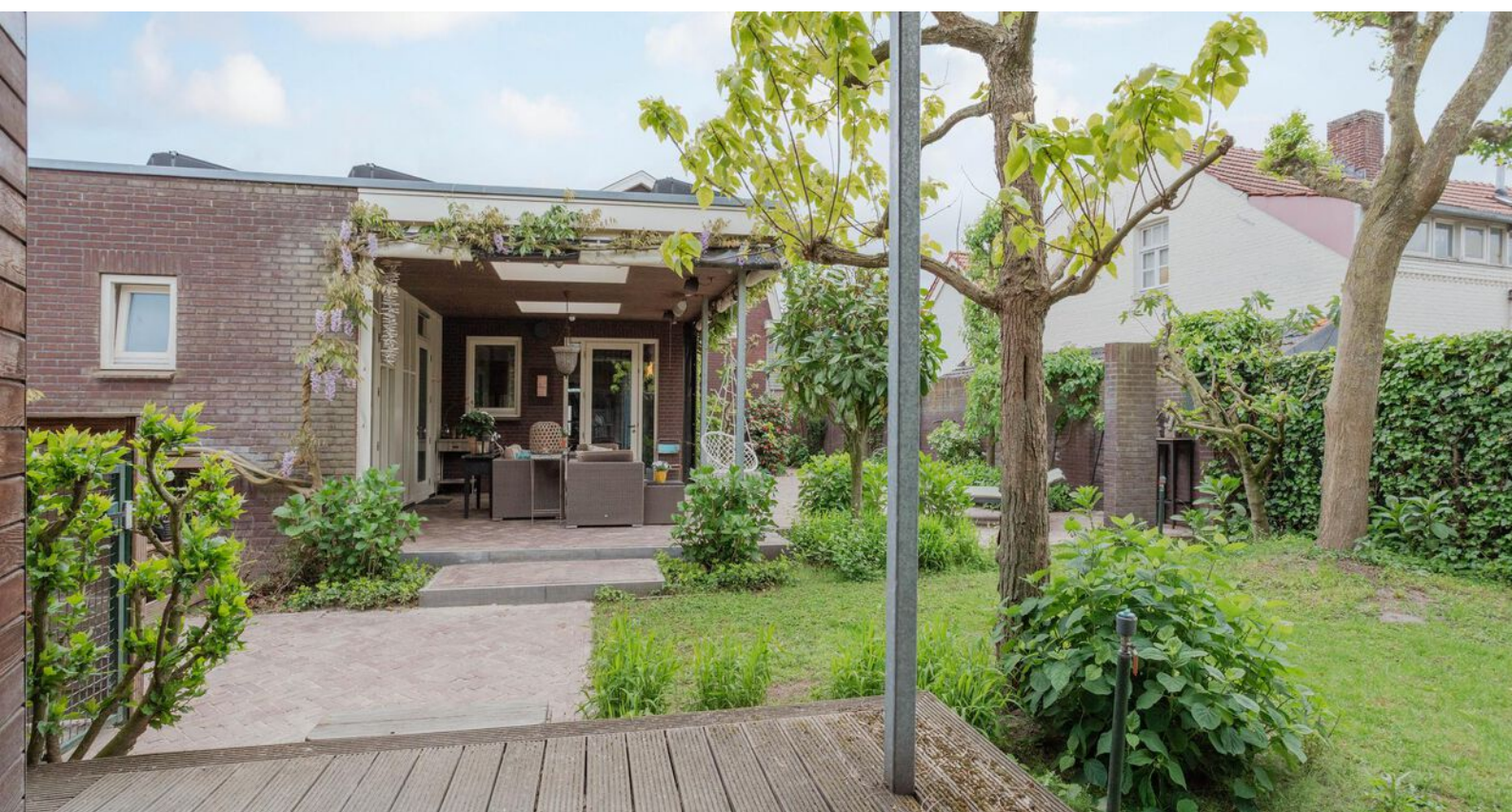






















# Omschrijving

## Atelier/praktijkruimte en Garage

Daarnaast beschikt de tuin over een atelier/praktijkruimte met lichtstraat, deze ruimte is nu in gebruik als atelier maar biedt ook de mogelijkheid om als praktijkruimte te dienen (bijv. voor een nagelstudio, pedicure, kantoor etc.). Het atelier/praktijkruimte is volledig ingericht met een wastafel, douche en wc, waardoor het niet alleen praktisch is, maar ook geschikt voor langdurig gebruik of als extra privéruimte.

Deze garage is voorzien van een betonvloer en uitgerust met twee lichtkoepels die zorgen voor natuurlijke lichtinval. Daarnaast is de garage voorzien van een wasbak en de benodigde aansluitingen voor witgoed. De elektrische sectionaaldeur biedt gebruiksgemak en veiligheid, en het oplaadpunt voor een elektrische auto maakt deze garage helemaal klaar voor de toekomst. Bij de bouw van de garage is deze voorzien van vloerverwarming en zijn de wanden voorzien van stucwerk zodat hier een slaapkamer en badkamer gerealiseerd kan worden.





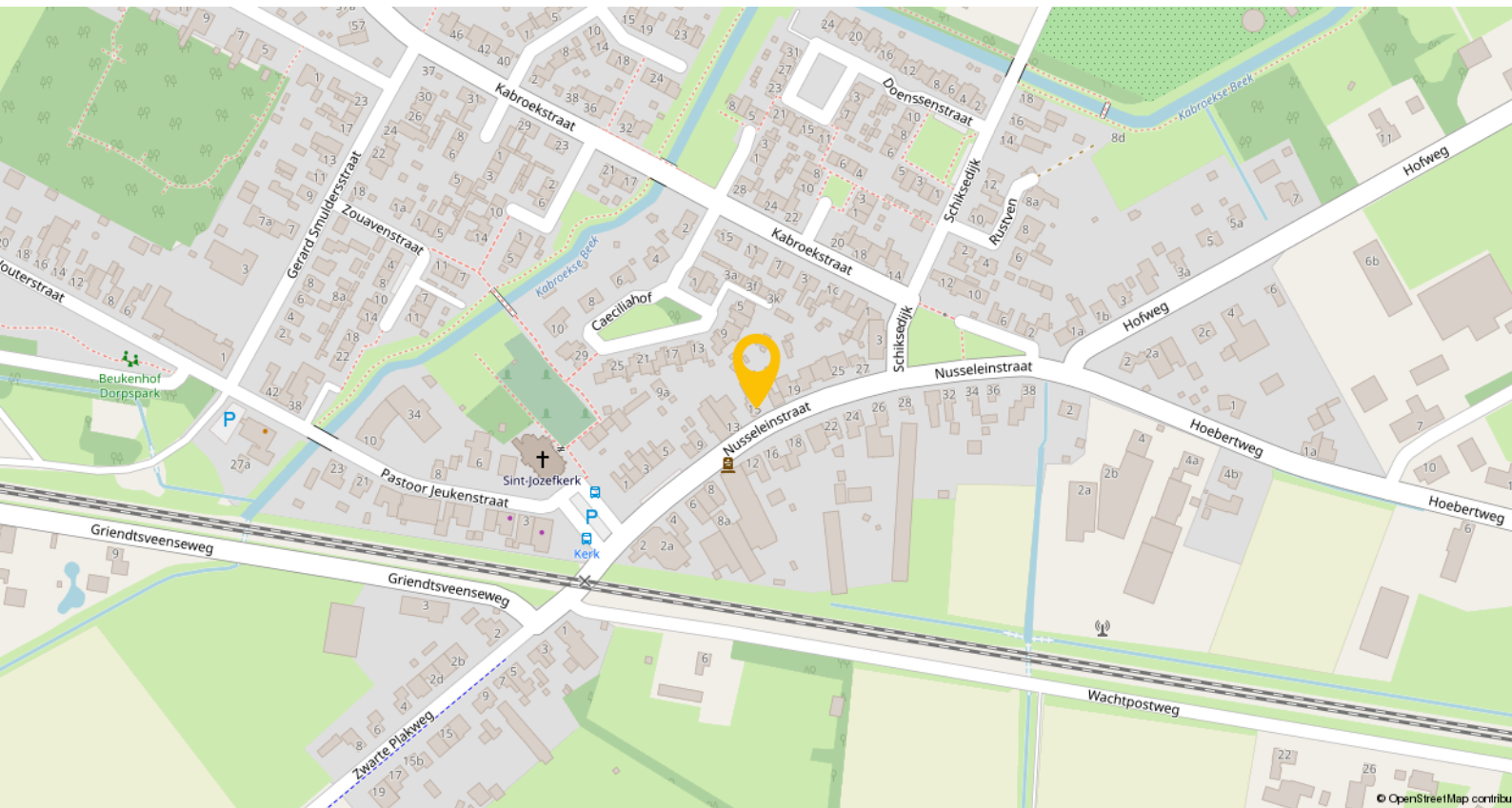
# Bijzonderheden

- Zeer goed onderhouden woning met energielabel C, hardhouten kozijnen, dubbelglas, vloerverwarming in keuken en garage, en volledige vloer-, muur- en dakisolatie. in aanbouw.
- Op het platte dak van de woning zijn maar liefst 31 zonnepanelen geplaatst.
- De aanwezige voorzieningen in het atelier / praktijkruimte maken deze ruimte uitermate geschikt voor meerdere doeleinden. Tevens zou het als mantelzorgwoning in gebruik genomen kunnen worden.
- De oprit biedt plaats aan meerdere auto's.
- America is een dorp in de gemeente Horst aan de Maas met circa 2.100 inwoners. Het beschikt over basisvoorzieningen zoals een basisschool, gemeenschapshuis, horeca en sportverenigingen. Voor ruimere voorzieningen is America aangewezen op het op circa 6 kilometer afstand gelegen dorp Horst, dat onder andere een breder winkelaanbod, gezondheidszorg, voortgezet- en speciaal onderwijs, diverse uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen biedt. America is goed bereikbaar via de N556, met aansluiting op de snelwegen A67 en A73 richting omliggende dorpen. Het NS Station Horst/Sevenum is gelegen op 5 kilometer.

Kortom, een heerlijke plek om te wonen en te leven!

Enthousiast geworden? Dat kunnen wij ons helemaal voorstellen! We leiden je graag rond tijdens een bezichtiging.

# Woning op de kaart





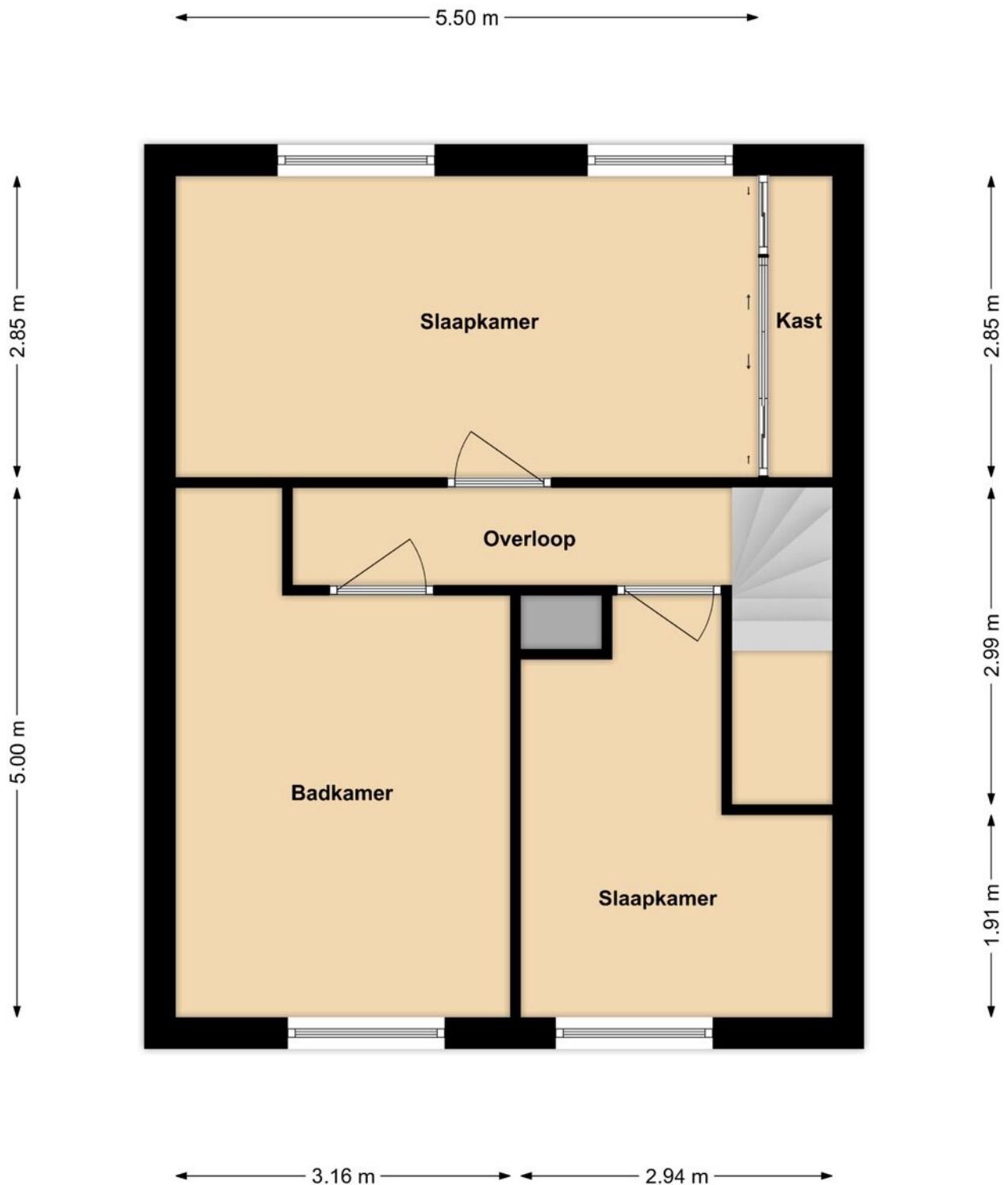
# Plattegronden



**Begane Grond**



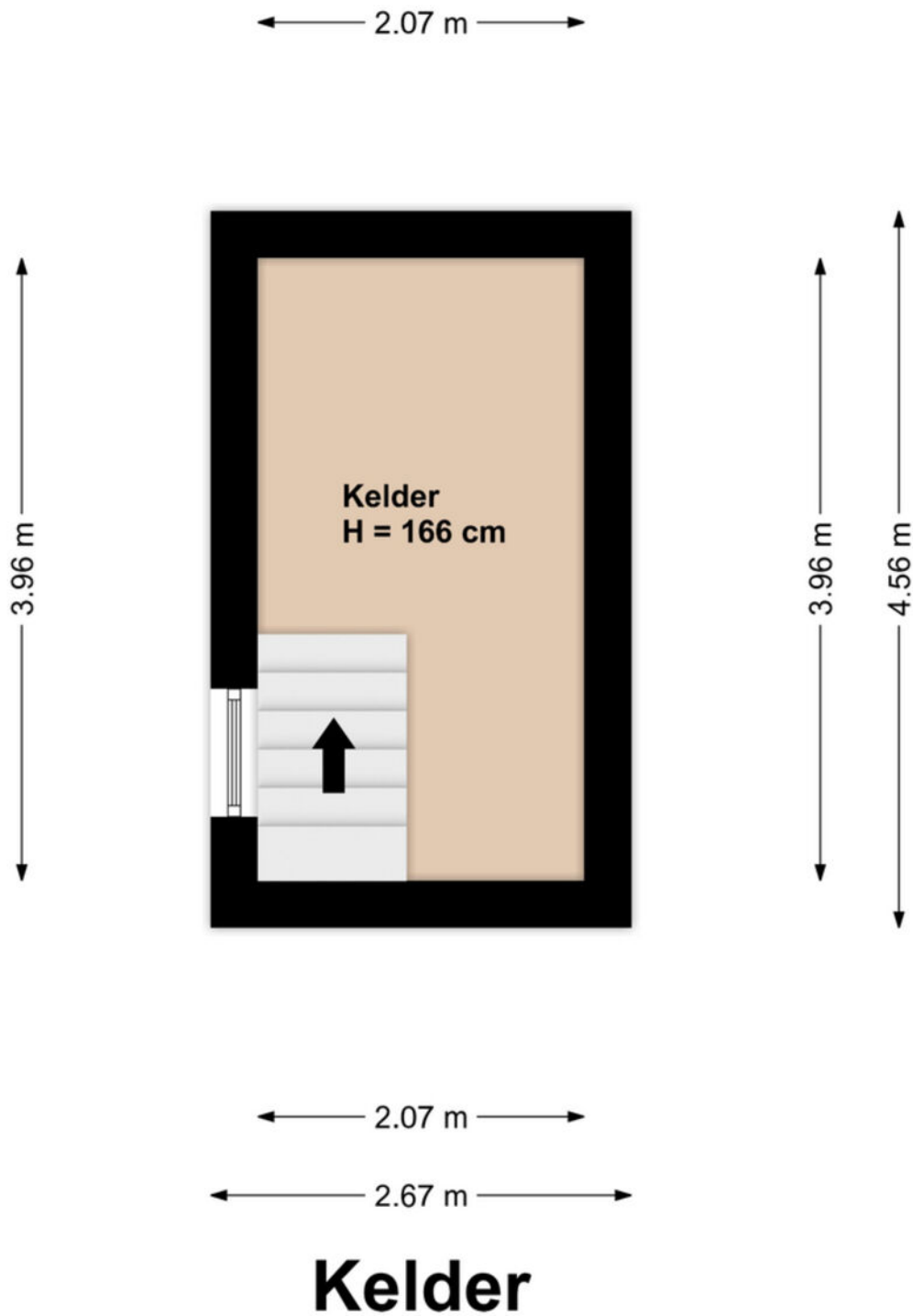
# Plattegronden



**1e Verdieping**



# Plattegronden





# Kadastrale kaart

Uw referentie: America



12345  
25

Deze kaart is noodzakelijk  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgetelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

kadaster



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- opberg schappen berging	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote (kleding)kast in garage	X		
- Opbouw muur met geïntegreerde tv-kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Wijnklimaatkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- toilet	X		
- Dubbele wastafel	X		
- Dubbele spiegelkast	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Markiezen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Atelier met douchevoorziening en aanrecht met kraan/gootsteen	X		
(boeken)kast in atelier			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# Een eigen thuis begint bij Maas en Peel Makelaardij en Taxaties!

Wij staan voor je klaar om je te ondersteunen, of je nu een woning wilt verkopen, een nieuw huis zoekt, of een taxatie nodig hebt. Met eerlijk advies, heldere communicatie, snelle bereikbaarheid en een uitgebreide kennis van de regio Horst aan de Maas en omstreken helpen wij jou graag met het vinden van jouw droomhuis. Wij onderscheiden ons door bewust kleinschalig te opereren, waardoor wij elke klant persoonlijk kennen en maatwerk kunnen bieden. We nemen ruim de tijd voor alle afspraken die we inplannen waardoor we uitgebreid op de hoogte zijn over jouw wensen. Met onze jarenlange ervaring zorgen we ervoor dat je snel op de hoogte bent van de voortgang, zodat je precies weet waar je aan toe bent!

Wij nemen alle zorgen uit handen bij de verkoop van je woning, van prijsstelling tot presentatie en onderhandelingen.

- We staan je bij met deskundig advies en begeleiding tijdens het kopen van je droomhuis.
- Onze gecertificeerde taxateurs leveren duidelijke en betrouwbare taxatierapporten voor verschillende doeleinden.

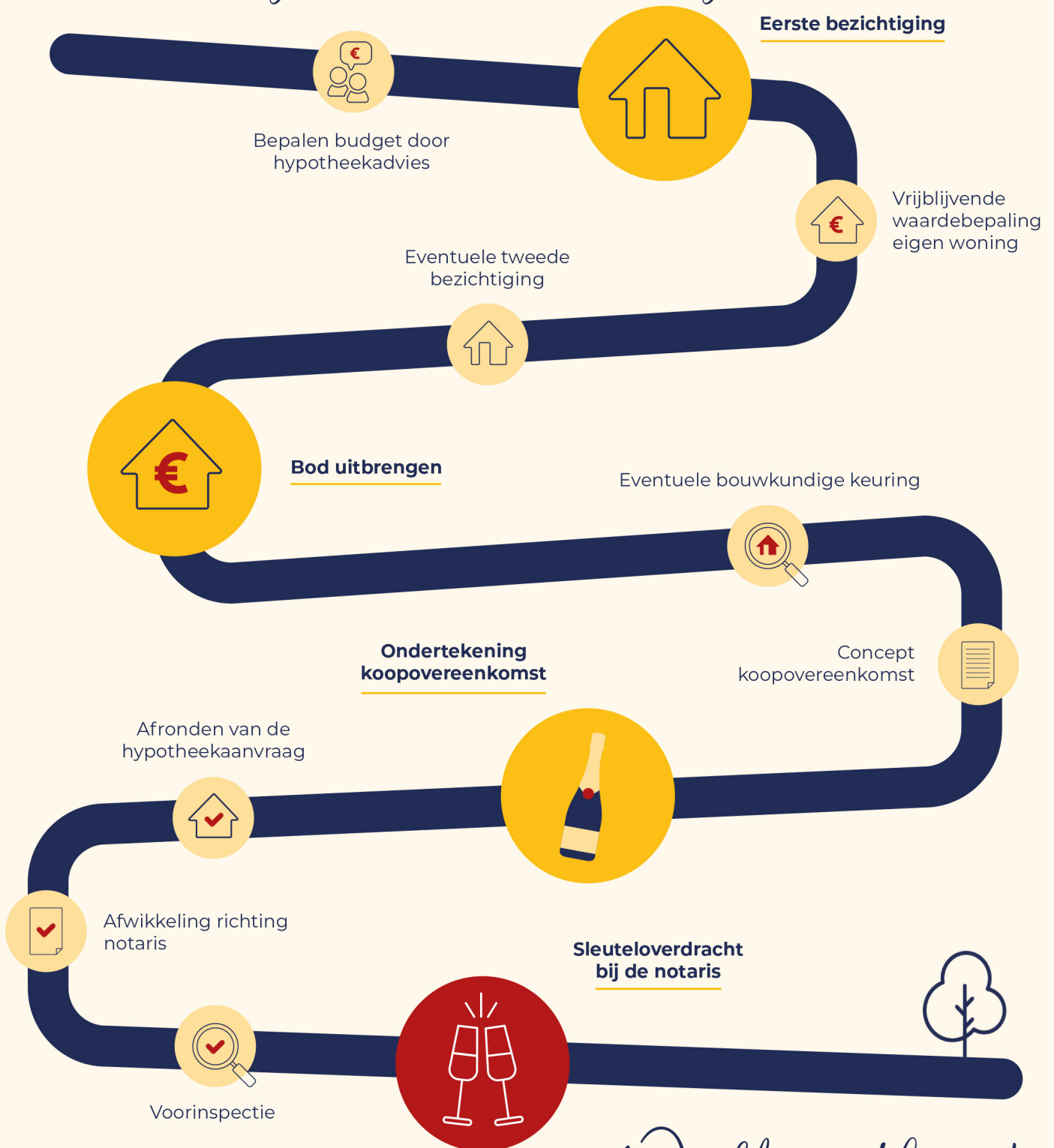
Ben je benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem gerust contact op met ons kantoor voor een vrijblijvende kennismaking.





# Stap voor stap naar jouw droomhuis

Enthousiast geworden over een woning?



Welkom thuis!



Wij verkopen niet  
alleen een huis:  
wij verkopen een thuis!

Volg ons ook op



Genenberg 12 | 5872 AL Broekhuizen | 077 398 5757 |  
[info@maasenpeel.nl](mailto:info@maasenpeel.nl) | [www.maasenpeel.nl](http://www.maasenpeel.nl)

