

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennep@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 379.000,-- k.k.



Dorpsstraat 17 | 5446 AM Wanroij



Ons *kantoor*

Ons verhaal

Is je hart verkocht aan de omgeving bij ons in de regio Land van Cuijk en Noord-Limburg, maar heb je nog niet de juiste voordeur gevonden? Geen zorgen. We helpen je graag om jouw ideale woning te vinden, waarin jouw dromen en toekomst samenkomen.

Aangenaam, wij zijn Makelaardij Twan Poels en bij ons vind je bestaande en nieuwbouwwoningen in de mooiste regio van Nederland. Van pittoreske boerderijen tot moderne appartementen en van dorpen tot grote kernen: we hebben voor iedere smaak, elke droom en verschillende budgetten een mooi woningaanbod.

Bij het kopen van een huis willen we niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Ontdek of deze woning voldoet aan jouw dromen en toekomstbeeld. Vraag jezelf daarom vooral af: "Is deze woning de juiste stap voor mij?" Denk aan de juiste prijs, de juiste woonomgeving en de juiste omstandigheden.

Zo zet jij met zekerheid de volgende stap. En als je je nieuwe voordeur opent? Dan voel je niets anders dan pure positiviteit.

Want we zijn gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen.

Team Makelaardij Twan Poels

Meet the *team*



Twan Poels

*Directeur Gennep en Cuijk
NVM Makelaar & taxateur*



Erwin Kersten

*Directeur Cuijk
NVM Makelaar & taxateur*



Femke Vendel

NVM makelaar & taxateur



Martijn van Ooij

NVM Makelaar & taxateur



Vincent Visscher

Assistent makelaar



Claudia Tillemans

Officemanager / verhuurassistent



Kimber Heere

Nieuwbouwassistent



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

In het hart van Wanroij gelegen, zeer authentieke en karaktervolle halfvrijstaande woning met een aanbouw en riante berging, op korte loopafstand van de dorpsvoorzieningen. De begane grond heeft een verrassende indeling met o.a. een zeer riante woonkamer, maar ook met een slaap- en badkamer. De zeer riante eerste verdieping is nog geheel nader in te delen met bijvoorbeeld meerdere slaapkamers en een extra badkamer. Door de vele aanpassingsmogelijkheden is deze woning (momenteel instapklaar) een uitgelezen kans voor starters, maar ook voor mensen die levensloopbestendig willen gaan wonen!

Indeling:

Kelder: ruime provisiekelder.

Begane grond: hal met meterkast en trapopgang. Een aan de voorzijde gelegen woonkamer en suite, een riante slaapkamer, separaat toilet en badkamer voorzien van een ligbad, wastafel en de aansluitingen t.b.v. het witgoed. Aan de achterzijde van de woning is de woonkeuken gelegen.

1e verdieping: deze zeer riante verdieping is nog geheel nader in te delen en in te richten met bijvoorbeeld meerdere slaapkamers, een werkkamer en/ of 2e badkamer.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en spoelbak.

Het verlaagde plafond kan verwijderd worden zodat de originele hoogte van 3,4 meter zichtbaar wordt!

Een hobbyist kan de 1e verdieping geheel naar eigen wens en inzicht indelen.

Levensloopbestendige woning met een slaap- en badkamer op de begane grond.

De achtertuin biedt volop privacy.

Alle dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand gelegen, zoals de basisschool, de supermarkt en enkele sportfaciliteiten. De nabijgelegen dorpen Sint Anthonis, Mill en Boxmeer zijn uitstekend bereikbaar.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is binnen 10 autominuten bereikbaar.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 297,08 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	ca. 1900
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum

Indeling

Woonoppervlakte	169 m ²
Perceeloppervlakte	303 m ²
Inhoud	683 m ³
Externe bergruimte	11 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	D
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Hr-combiketel

Buitenruimte

Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	173 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordoost
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren







99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*

















Kadastrale kaart

Uw referentie: cti



Deze kaart is noordgerichte

12345

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wanroij

Secitie A

Perceel 3335

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, gelieferd op
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 databankrecht.

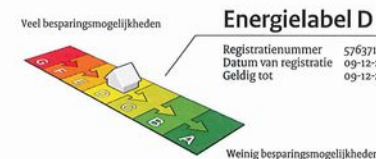


Rijksoverheid

Energie label woning

Dorpsstraat 17
 5446AM Wanroij

BAG-ID: 1702010000001279



Overzicht woningenkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruijnte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
 Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
 HR++ glas in de woonruimte(s)
 HR++ glas in de slaapruijnte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Jurgen van Elk
 Examennummer 7101
 KvK nummer 34213244

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

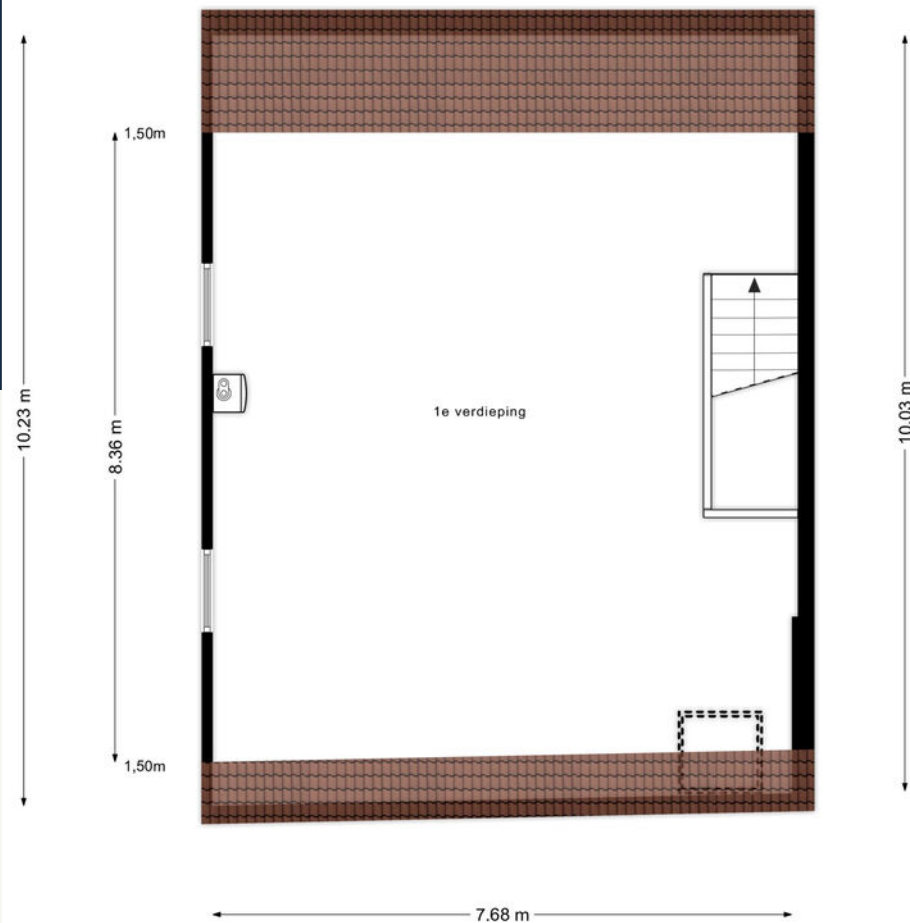
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energie labelvoorwoningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

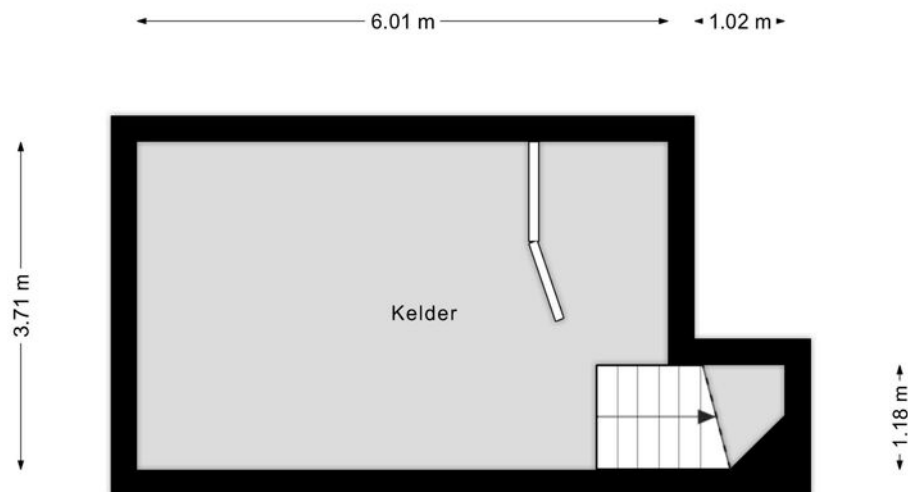
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



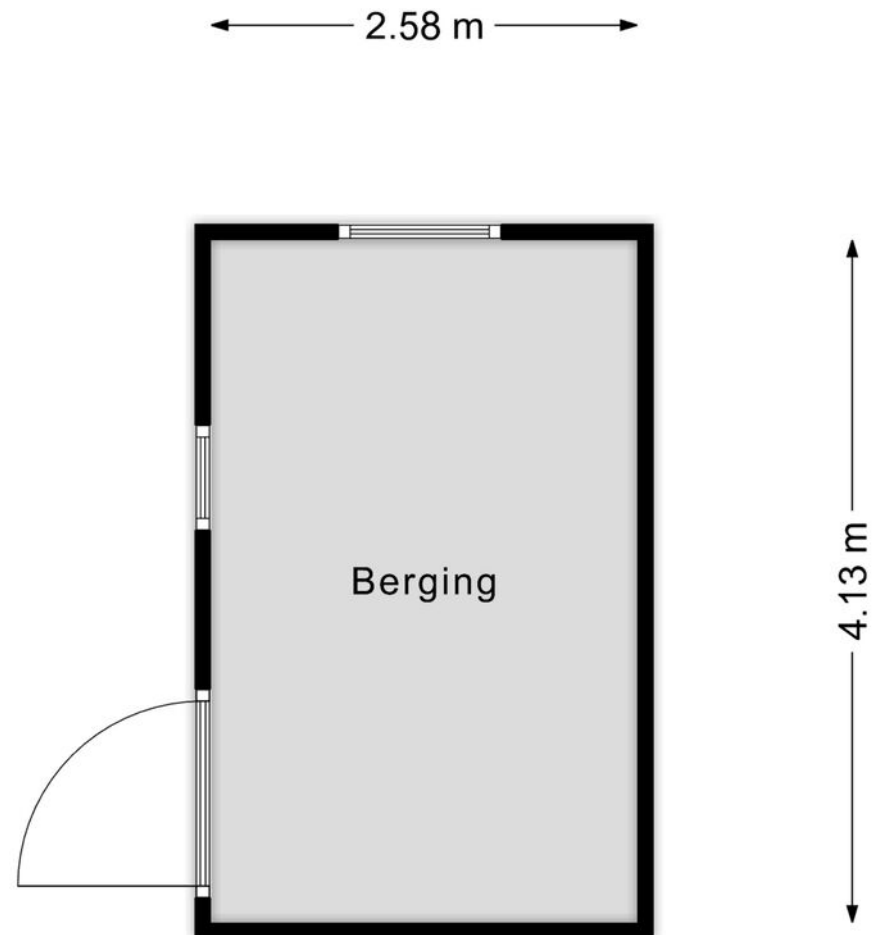
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

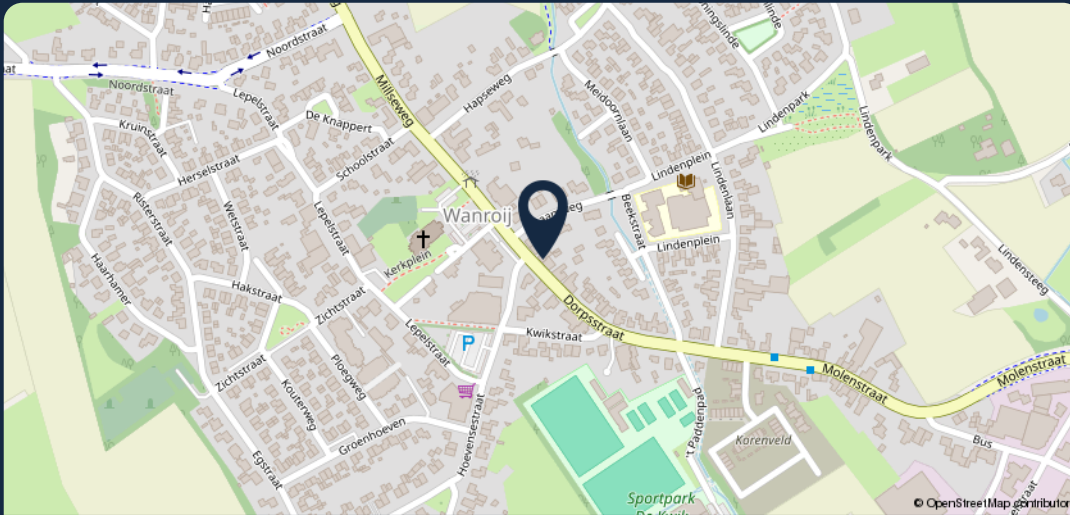


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

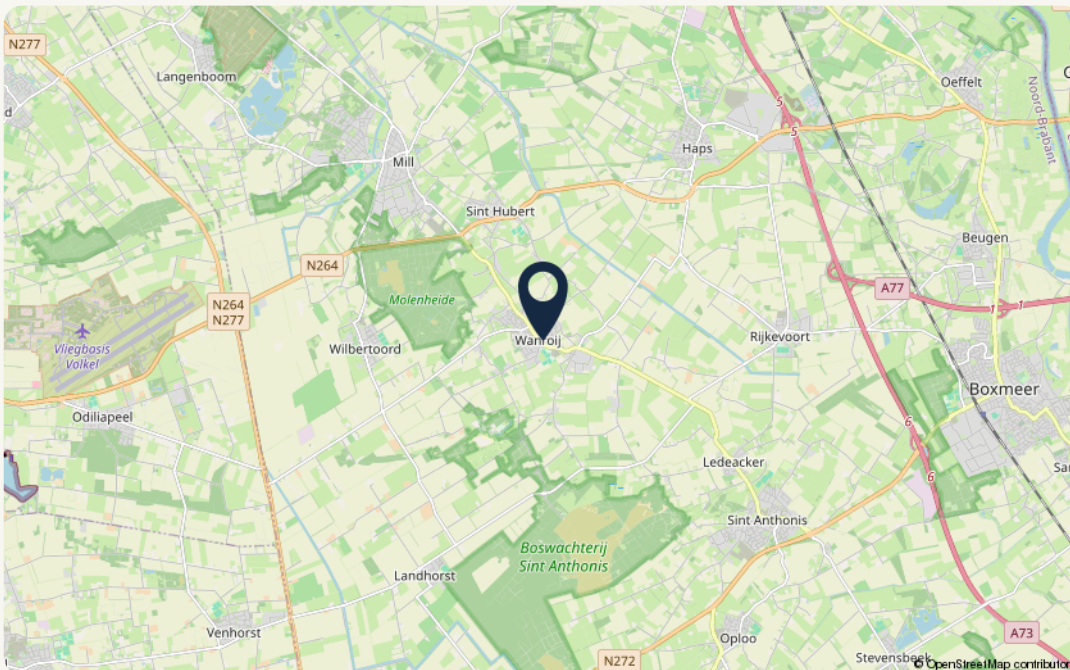
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
Inbouwspots/dimmers	x						
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x						
Losse (hang)lampen	x						
Gordijnrails	x						
Gordijnen	x						
Overgordijnen	x						
Vitrages	x						
Rolgordijnen	x						
(Losse) horren/rolhorren	x						
Vloerbedekking	x						
Plavuizen	x						
Woning - Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	x						
(Gas) fornuis	x						
Afzuigkap	x						
Oven	x						
Koelkast	x						
Woning - Sanitair/sauna							
Toilet	x						
Fontein	x						
Ligbad	x						
Wastafel	x						
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
(Voordeur)bel	x						
(Klok)thermostaat	x						
CV-installatie	x						
Rolluiken	x						
Tuin							
Tuinaanleg/bestrating	x						
Beplanting	x						
Buitenverlichting	x						

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Dorpsstraat 17
Postcode	5446 AM
Plaats	Wanroij

Kadastrale gegevens

Gemeente	Wanroij
Sectie	A
Perceelnummer	3335
Oppervlakte	303 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Over *Makelaardij Twan Poels*

“Wie ben je, wat wil je in de toekomst en wat zijn je verwachtingen?

Je antwoorden bepalen ons advies en met ons advies weet je zeker dat je bewust de juiste keuzes maakt.

Want samen komen we er zeker.”



Zo kunnen we jou helpen

Verkoop

Wij helpen je bij de verkoop van je woning, zodat je weet welke richting het beste bij je past om met zekerheid de volgende stap te zetten. In de gemeente Land van Cuijk en Noord-Limburg.

Aankoop

Zoek je een woning in de gemeente Land van Cuijk of Noord-Limburg? Wij helpen je bij het vinden en kopen van jouw droomwoning. Zodat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Taxaties – De deur veranderen

Wat je situatie ook is: wij helpen je met een vakkundig en gevalideerd taxatierapport. Zodat jij verder kunt met het zetten van de volgende stap.

Over ons

Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw.

Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces.

Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting.

Want we doen dit samen.

Onze *vestigingen*



Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens

Spoorstraat 131
6591 GT Gennepe

☎ 0485-550450

✉ gennepe@twanpoels.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.



Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens

Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

☎ 0485-319220

✉ cuijk@twanpoels.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande en nieuwbouwwoningen, maar vooral voor jou. Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw. Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan

dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces. Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting. Want we doen dit samen.

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennepe@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

99

Klaar om de *volgende stap*
te zetten? Neem contact
met ons op, we bespreken
de *mogelijkheden* graag.

