

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.

Vraagprijs € 595.000,-- k.k.



Dorpsstraat 26 | 5446 AN 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*

Op een centrale woonlocatie in het dorp Wanroij gelegen, vrijstaande woning met een aanbouw over de gehele achterzijde, een vrijstaand bijgebouw die momenteel ingericht is als mantelzorgwoning, maar zeker ook geschikt is voor een aan-huis-gebonden-beroep. De achtertuin is op het zuiden gelegen, biedt volop privacy en de woning is op loopafstand van de dorpsvoorzieningen en het buitengebied gelegen.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toilet met fonteintje. Een ruime en aan de voorzijde gelegen woonkamer met eikenhouten vloer en een woonkeuken met keuken in hoekopstelling.

Een slaapkamer (werkkamer) op de begane grond met ook de badkamer voorzien van een ligbad, douche en vaste wastafel.

1e verdieping: overloop, maar liefst 4 slaapkamers, toilet met fonteintje.

2e verdieping: via een vlizotrap bereikbare bergzolder.

De voormalige garage is momenteel compleet ingericht als mantelzorgwoning met een woonkamer, open keuken, een doucheruimte en een vaste trap naar de verdieping. Daar bevindt zich een slaapkamer met Velux-dakraam. Er is hier een eigen buitenplaats met berging en parkeerplek.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combioven en spoelbak.

Het dak en de spouwmuren zijn nageïsoleerd.

Het dakbeschot van de woning is eternit.

De woning en de huidige mantelzorgwoning beschikken beide over een cv-ketel. Woonhuis: merk Intergas, bouwjaar 2008. Mantelzorgwoning: merk Nefit, bouwjaar 2019.

Een multifunctioneel bijgebouw, welke voor meerdere gebruiksdoeleinden te gebruiken is.

Alle dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand gelegen in het dorp of in de nabijgelegen dorpen Sint Anthonis en Mill.

De autosnelwegen A73 en A50 zijn goed bereikbaar.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 462,64 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 367,70 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1960
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	197 m ²
Perceeloppervlakte	541 m ²
Inhoud	755 m ³
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	80 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuid
Garage	Vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet











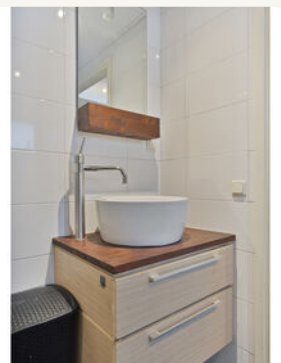
















Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Status
Definitief

B



Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel
8	Warm water	Combiketel
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
11	Koeling	Geen koeling
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig

[illegible]

Laag

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

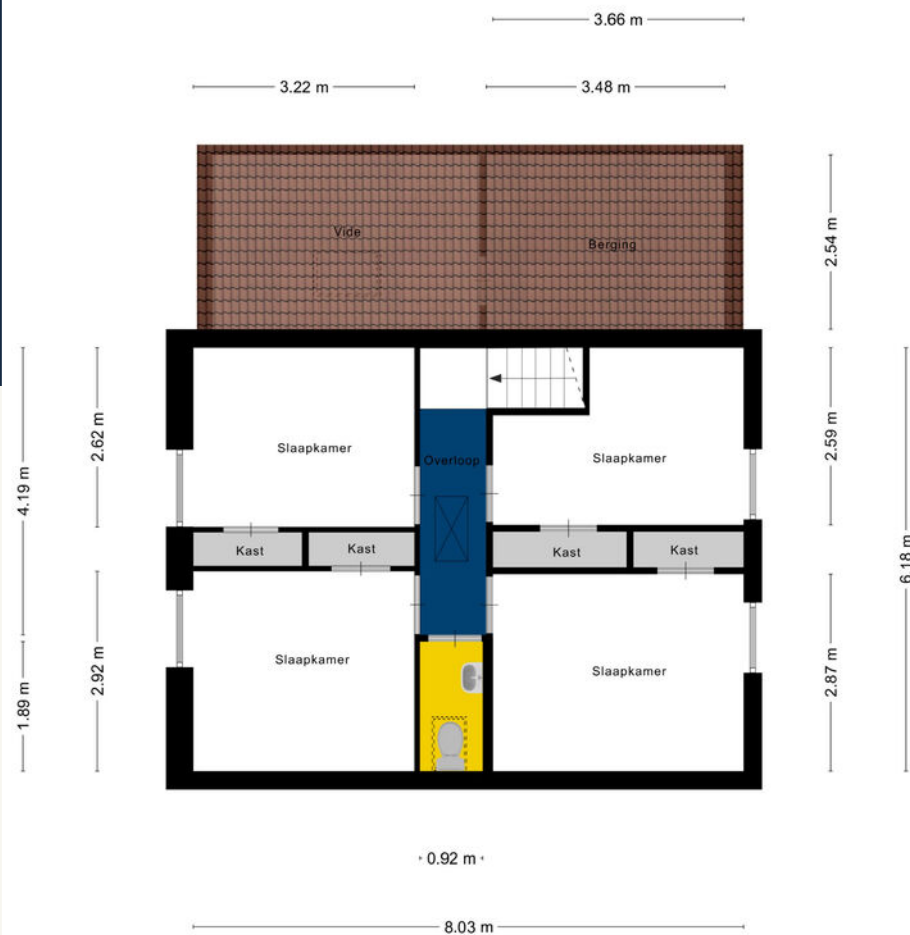
Opnamedetails

Soort opname
Basisopname



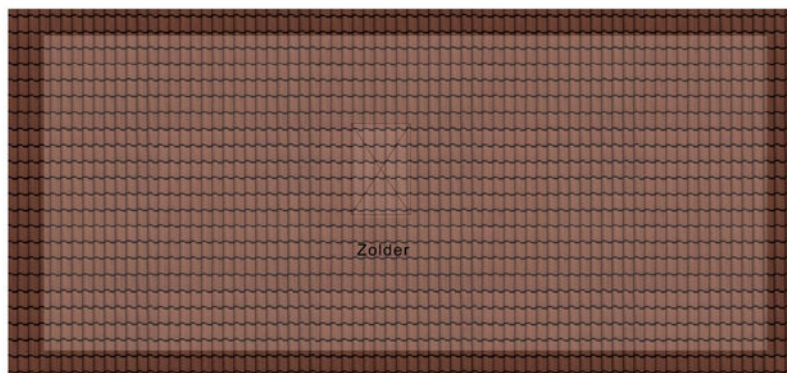


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

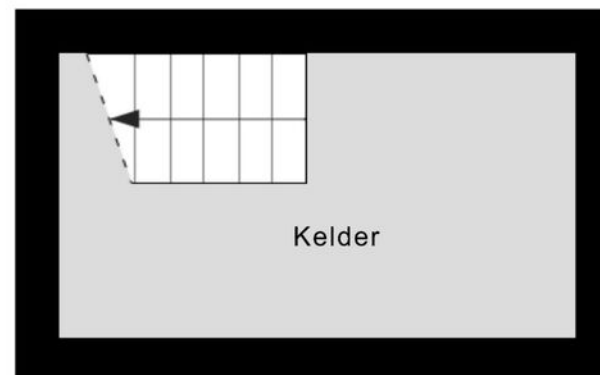
8.03 m



3.50 m

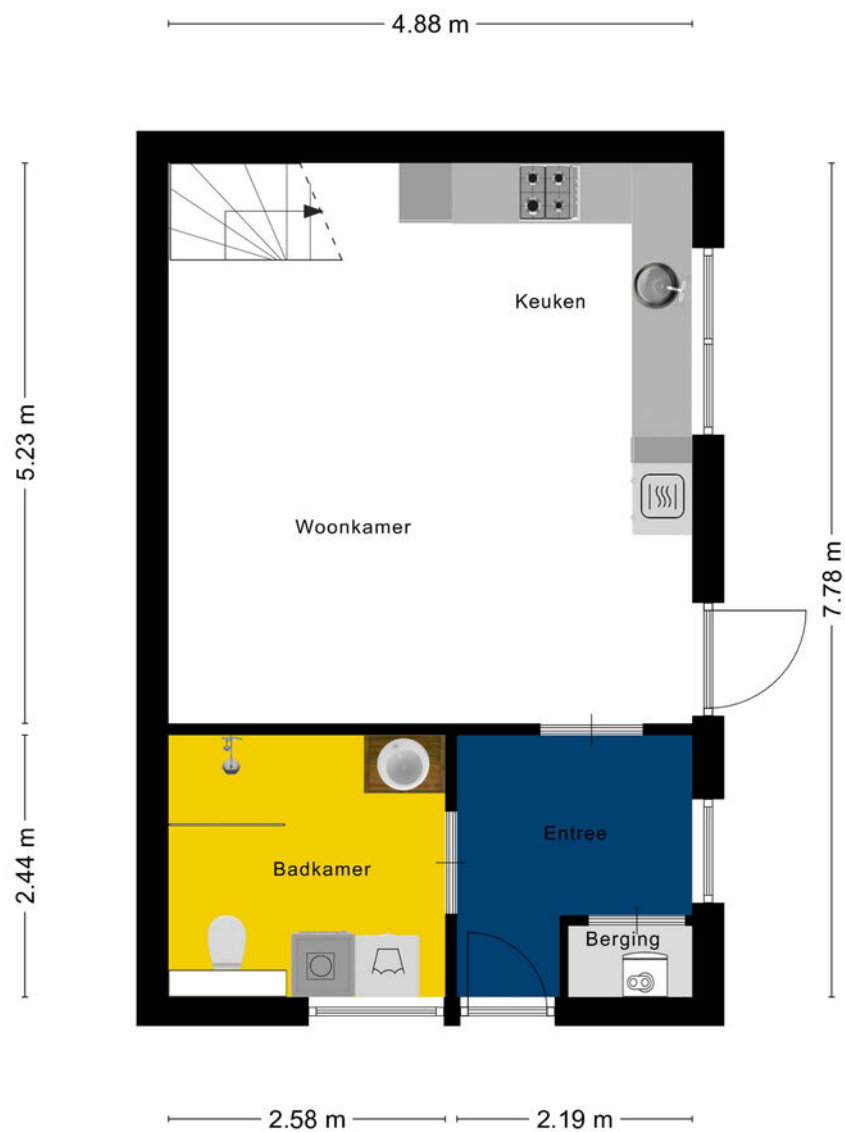
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

3.53 m

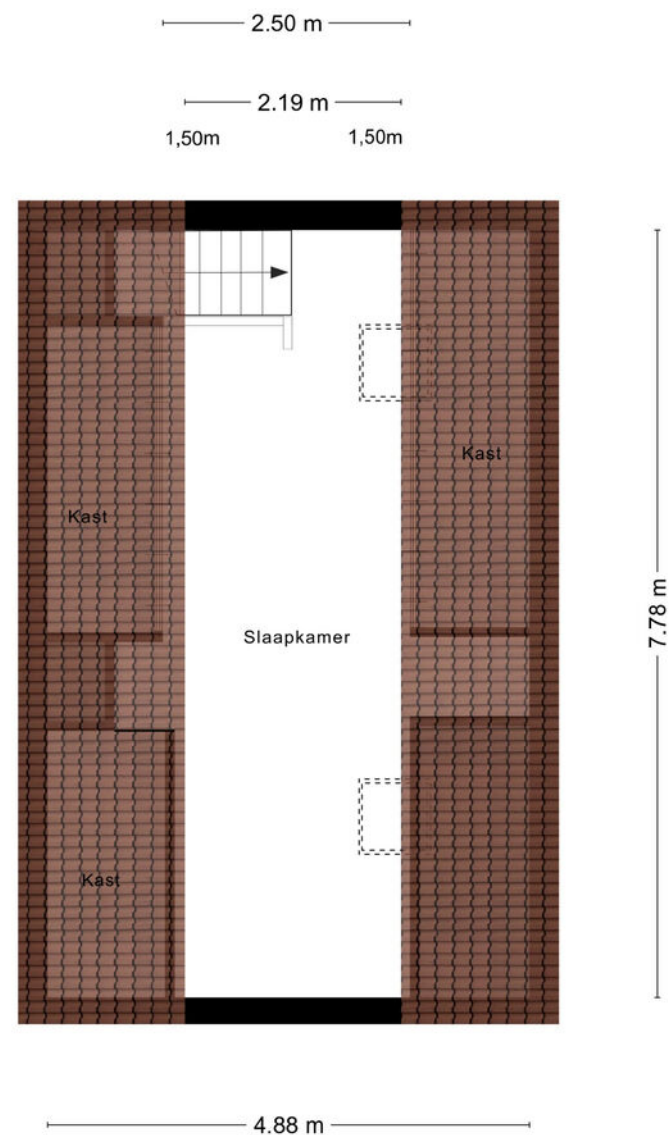


1.95 m

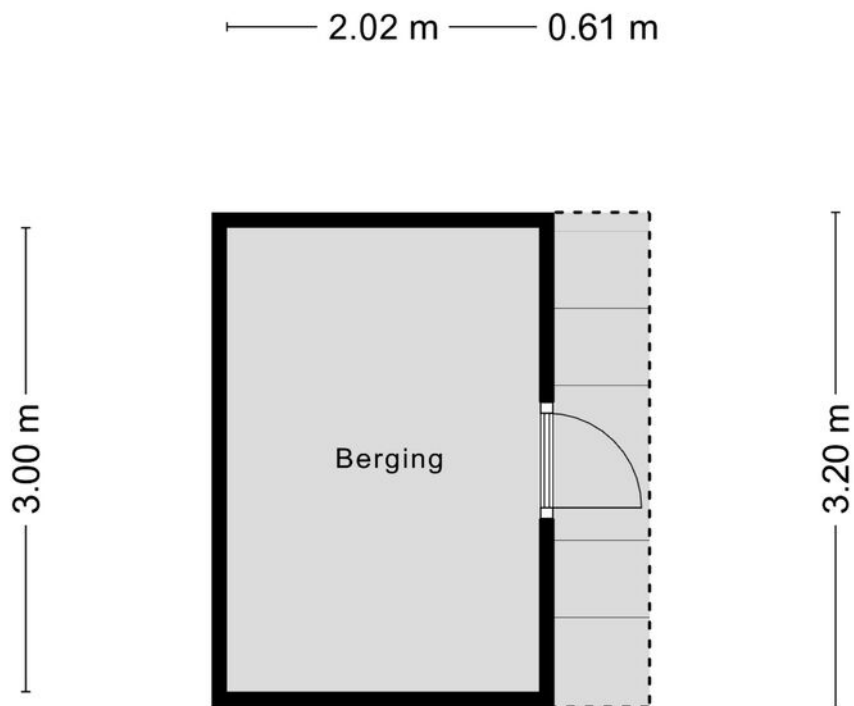
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



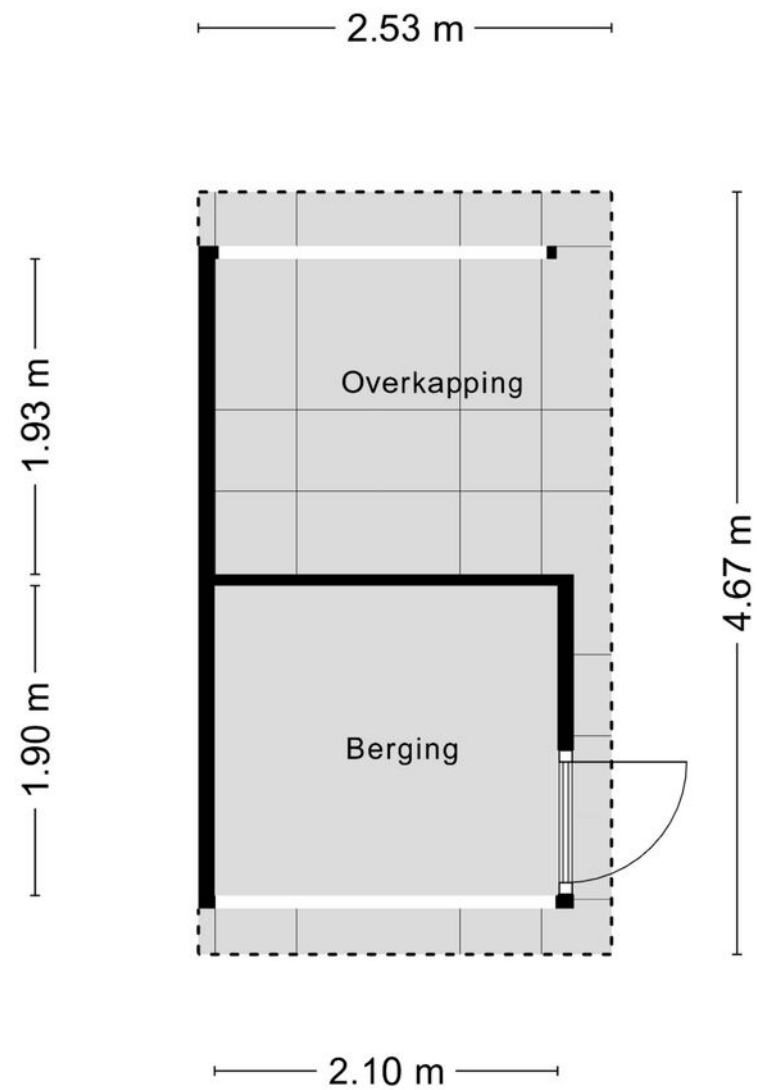
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst *van zaken*

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		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		

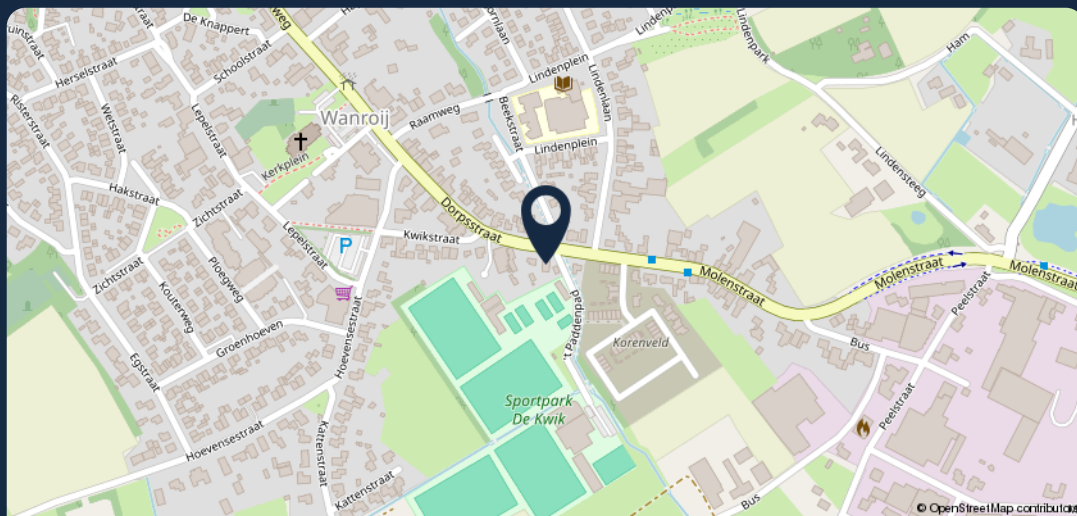
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		

Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Fontein	x		
Jacuzzi/whirlpool	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		

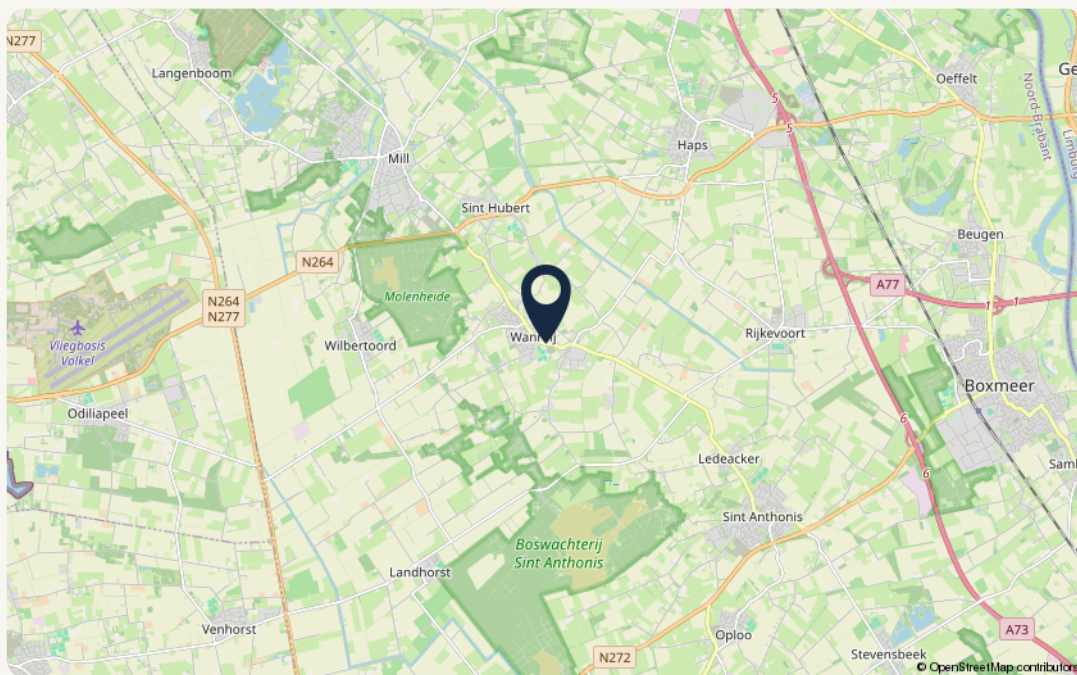
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
--	--	--	--

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Dorpsstraat 26
Postcode	5446 AN
Plaats	Wanroij

Kadastrale gegevens

Gemeente	Wanroij
Sectie	A
Perceelnummer	1984
Oppervlakte	541 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.

