

Contact vestiging Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep 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 € 450.000,-- k.k.



Diemewei 4806 | 6605 XL Wijchen



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 gewilde Wijchen staat deze mooie en instapklare tussenwoning. Deze ideale gezinswoning heeft een moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur, een prachtige badkamer, 4 slaapkamers en een ruime achtertuin met overkapping, tuinhuis en een achterom. Aan de voorzijde ligt een autoluwe straat én een weidepark. De woning heeft energielabel A, is voorzien van twee airco's, HR glas en is volledig geïsoleerd. Kortom, de ideale gezinswoning voor jong en oud. Gelegen op loopafstand van een basisschool.

Wijchen biedt alles wat je zoekt: een bruisend centrum met gezellige horeca, diverse winkels, sportfaciliteiten, scholen en een NS-station. Dankzij de gunstige ligging nabij de A50 en A73 ben je snel in Nijmegen, Den Bosch, Utrecht en Venlo.

Indeling:

Begane grond: hal, woonkamer met een moderne open keuken voorzien van inbouwapparatuur en met toegang tot de tuin middels openslaande deuren.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers (waarvan 1 met een airco), een zeer fraaie badkamer voorzien van een inloopdouche, toilet en twee mooie waskommen met meubel.

2e verdieping: bereikbaar via een vaste trap, overloop, ruime wasruimte, vierde slaapkamer en een werkkamer (mogelijk kleine 5e slaapkamer) met een dakkapel en een dakterras aan de voorzijde.

Diverse gegevens:

De moderne keukenopstelling met een mooi werkblad is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, quooker en een koelkast.

Aan de achterzijde van de woonkamer zijn een airco en een sierhaard aanwezig. Ook de twee infraroodpanelen voor extra comfort blijven achter.

Het bouwjaar van de woning is 1998.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2008.

Twee zonnepanelen uit 2023.

Aanbouw begane grond voorzien van hardhouten pui met openslaande deuren. Pui van het dakterras op de zolder is opgebouwd uit vuren hout en heeft onderhoud nodig. De woning is voorzien van kunststof kozijnen.

Recht van overpad, gang achterzijde.

Dakkapel kantoortje zolder is aangebouwd in 2003, dakkapel slaapkamer zolder in 1999.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1998
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Indeling

Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	158 m ²
Inhoud	413 m ³
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd, hr glas
Warmwater	Cv-ketel
Verwarming	Cv-ketel, sierhaard

Buitenruimte

Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	72 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordoost
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren

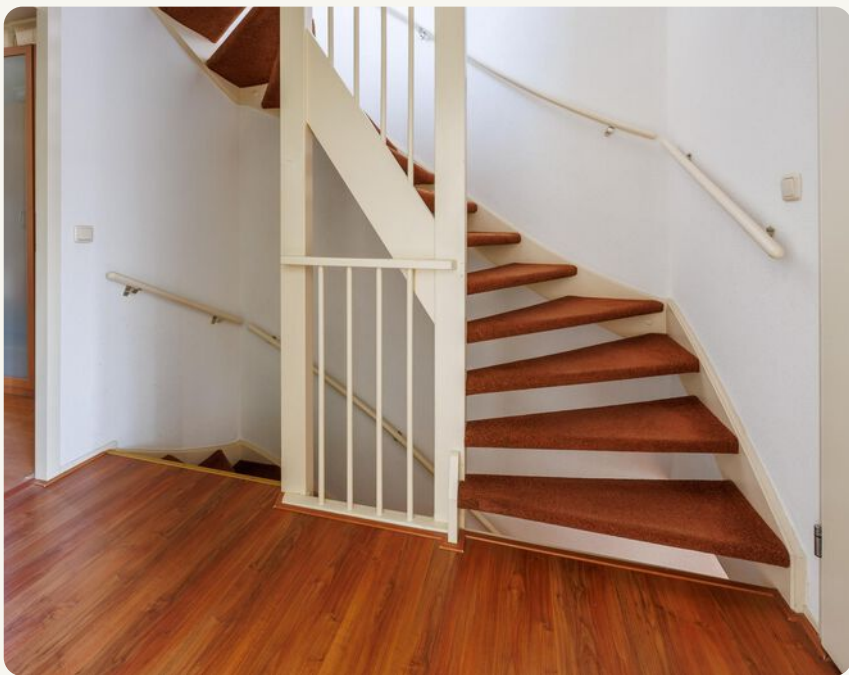
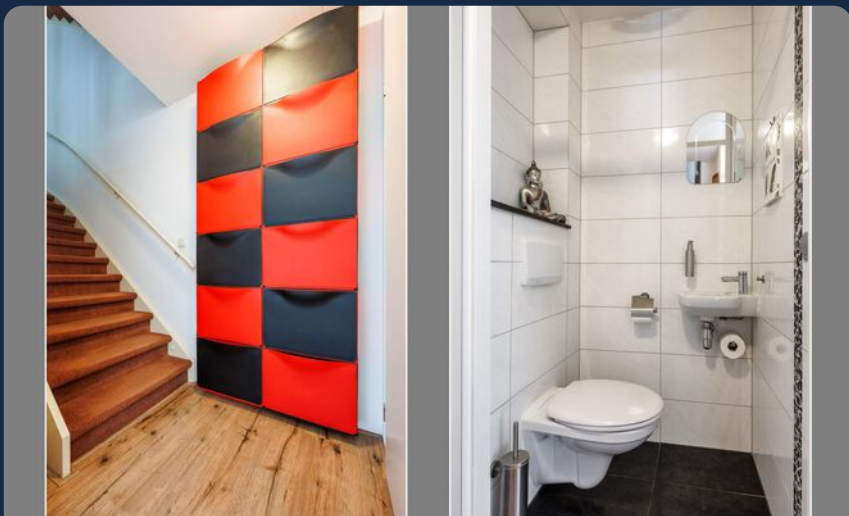






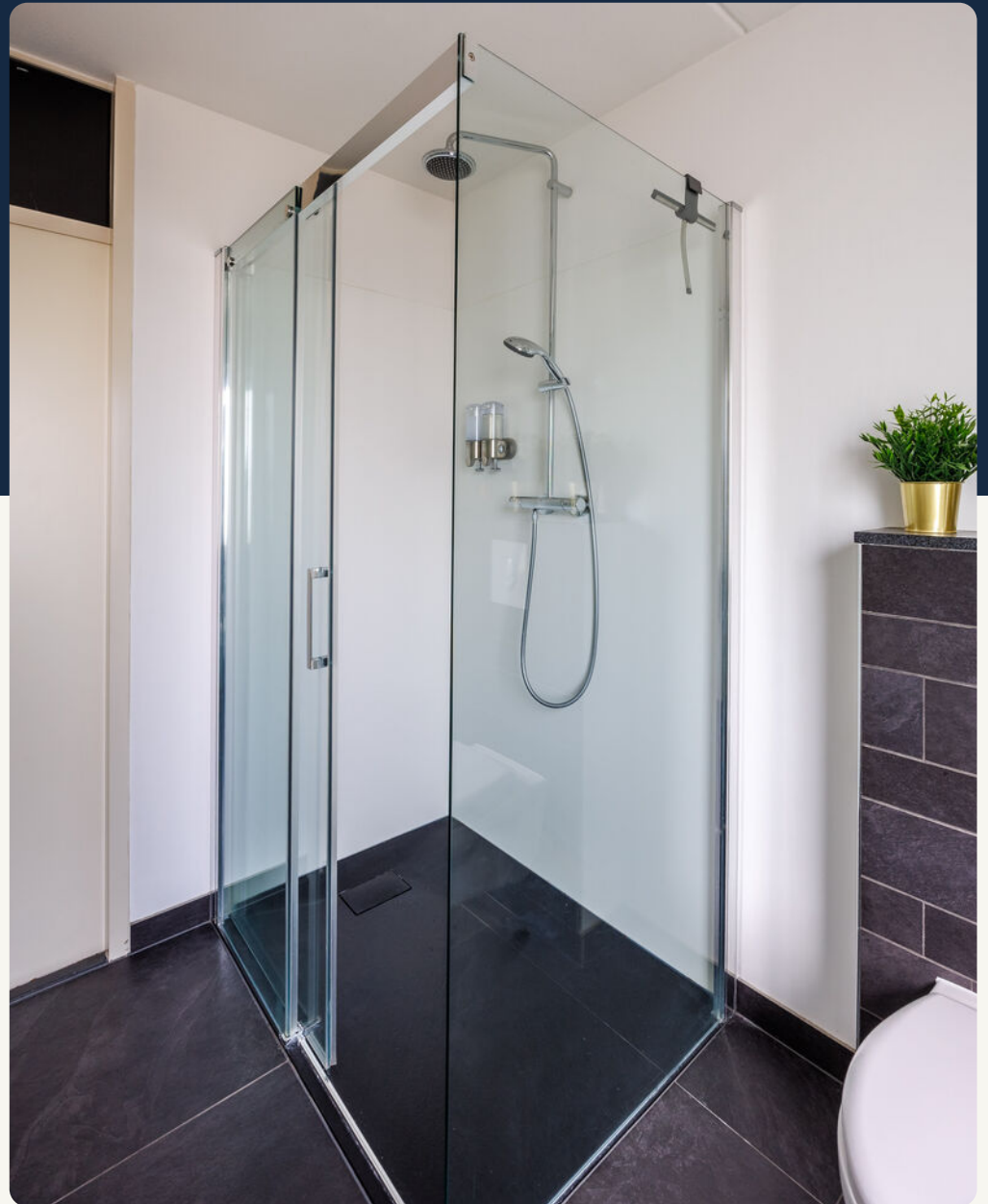
















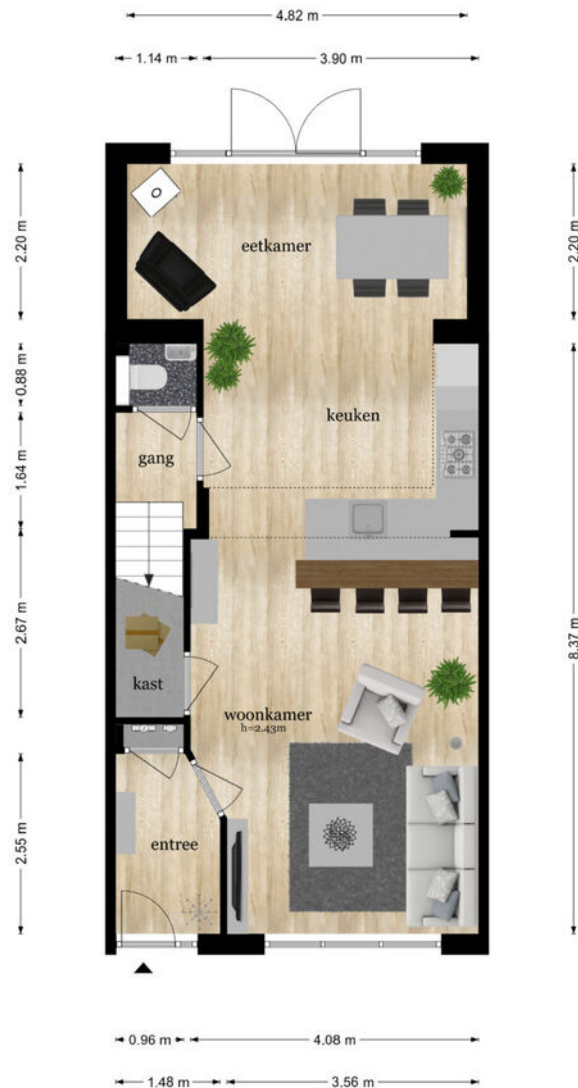








Diemewei 4806 - Wijchen
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



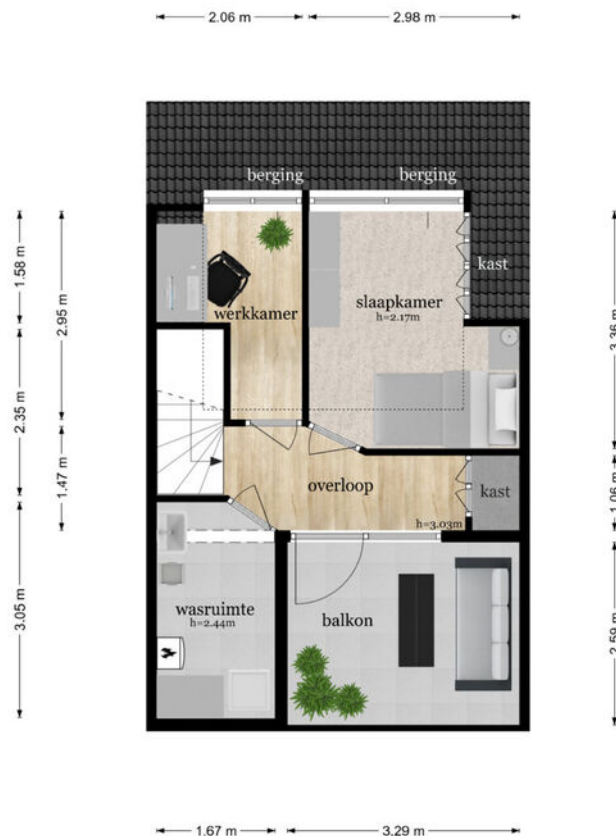
Diemewei 4806 - Wijchen
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.objectenco.nl



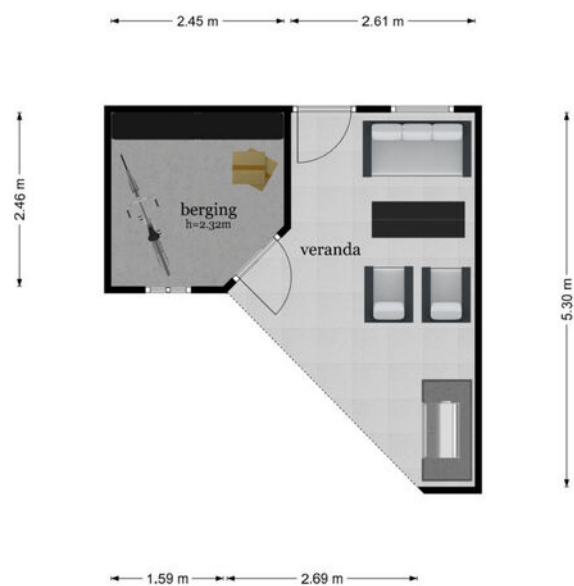
**Diemewei 4806 - Wijchen
Tweede Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



**Diemewei 4806 - Wijchen
Berging**

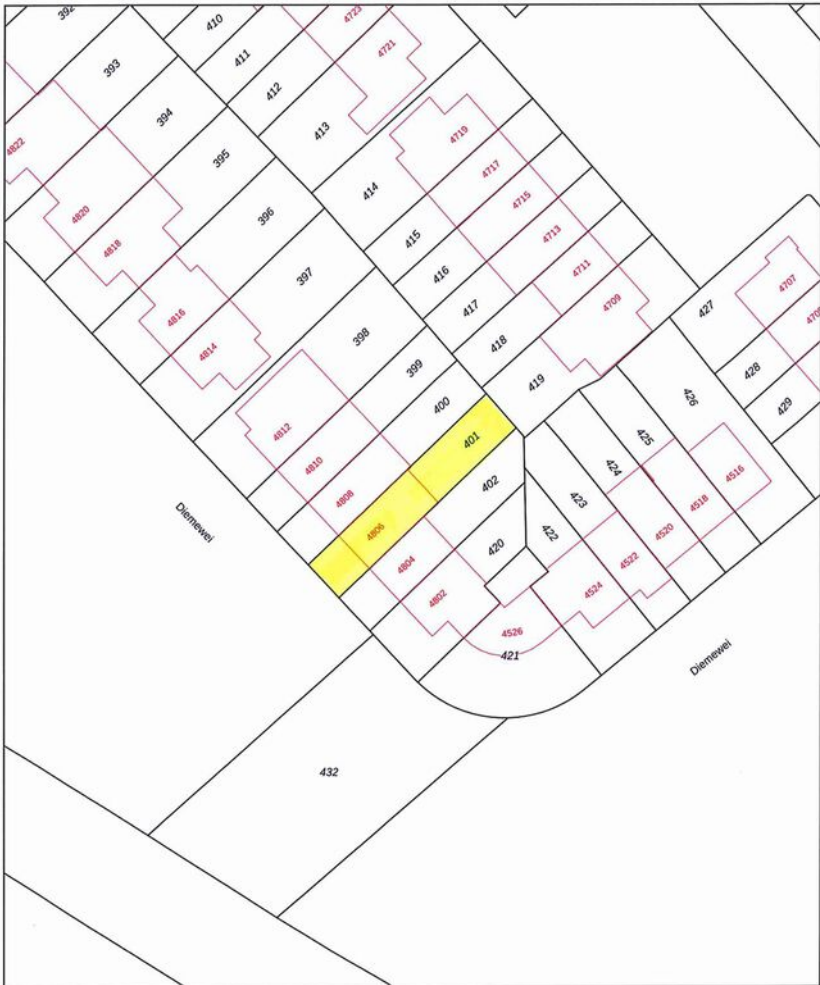


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
12345
25
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: P
Perceel: 401

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2024
Die bewaard van het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer
270805953

Datum registratie
21-10-2024

Geldig tot
18-10-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+++	7 Verwarming	HR-107 ketel
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel
3 Daken	+++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler
4 Vloeren	+++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
5 Ramen	+++	11 Koeling	Koeling aanwezig
6 Buitendeuren	+++	12 Zonnepanelen	862 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	4,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Diemewei 4806
6605XL Wijchen
BAG-ID: 0286010000094534

Detailaanduiding

Opnamedetails

Naam
E van Tilburg
Examennummer
2246.9337.1365

Certificaathouder
Tenergie label Koepel B.V.

Bouwjaar
1997

Compactheid
1,46

Vloeroppervlakte
135m²

Inschrijffnummer
SKGIKOB 012382

KvK-nummer
89702417

Certificerende instelling
SKGIKOB

Woningtype
Tussenwoning

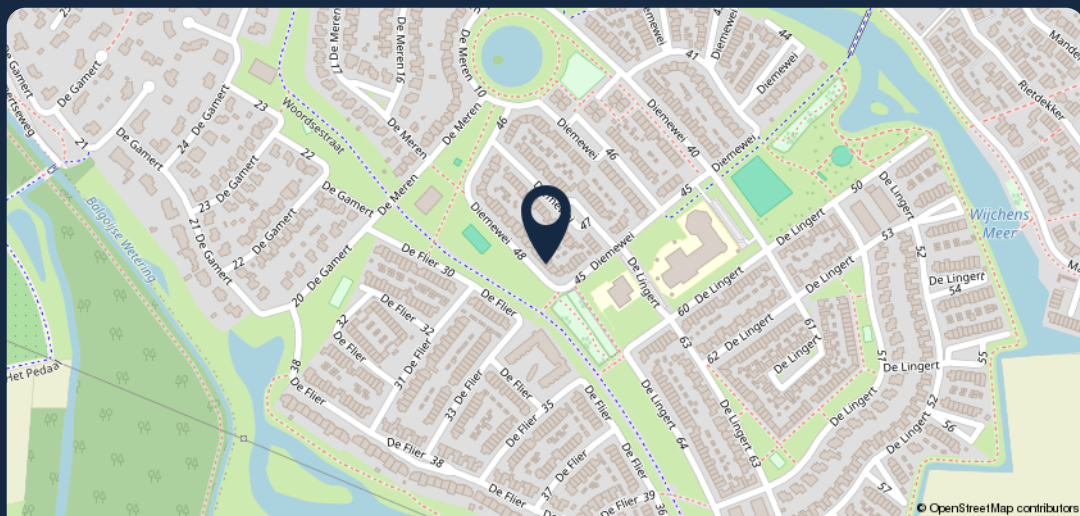
Soort opname
Basisopname

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
2x kasten kleine kamer	x		
Inbouwkasten zolderkamer + hal zolder	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vliegenhor achterdeur	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Vloerbedekking trappen	x		
Radiatorafwerking	x		
Infrarood panelen 2x woonkamer	x		
Sierhaard op gas	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		

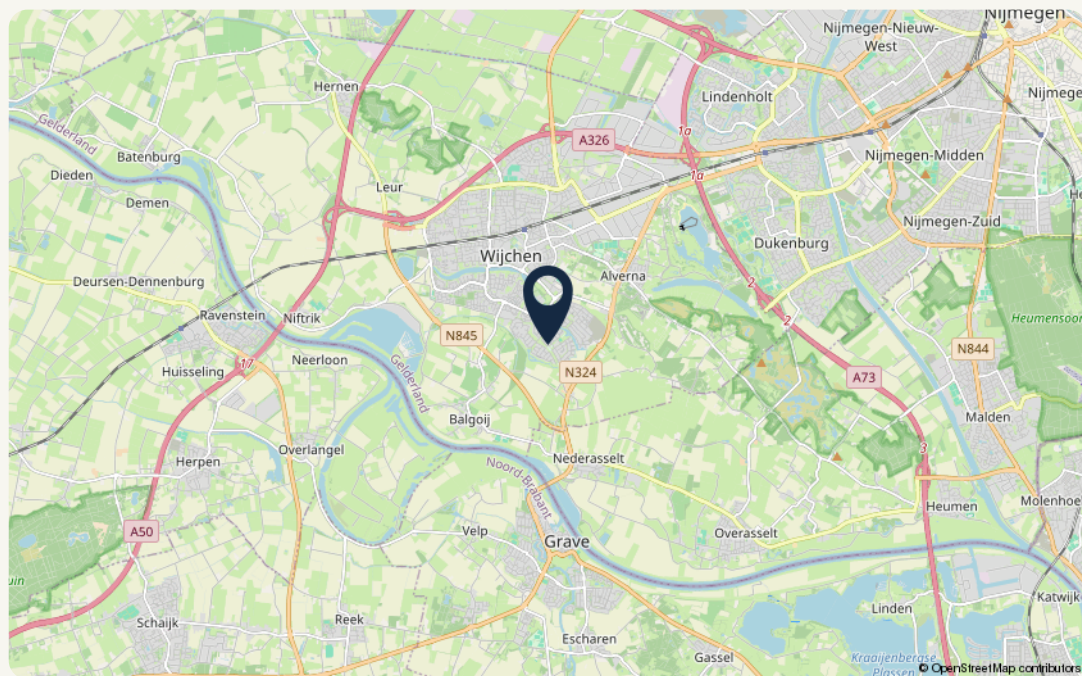
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer Bekerhouders, zeepdispensers, handdoeken stangen	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Grijze kunststof tuinkast	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten in tuinhuis/berging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Kliko kast voortuin	x		
Buitenkeuken + tuinmeubelen		x	

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Diemewei 4806
Postcode	6605 XL
Plaats	Wijchen

Kadastrale gegevens

Gemeente	Wijchen
Sectie	P
Perceelnummer	401
Oppervlakte	158 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 Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep 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.

99

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

