

**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 € 479.000,-- k.k.



Molenstraat 3 | 5446 AP 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*

Centraal in het dorp gelegen karakteristieke vrijstaande woning op een perceel van 510 m<sup>2</sup> met een aangebouwde royale garage, houten tuinhuis en priël. De dorpsvoorzieningen, zoals een basisschool, supermarkt, sportverenigingen en ook het buitengebied zijn op korte afstand gelegen. Wanroij ligt dichtbij de autosnelwegen A73 richting Nijmegen en Venlo en de A50 richting 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

## Indeling:

Begane grond: entree/ hal met meterkast en met toegang tot de kelder, een sfeervolle woonkamer, woonkeuken, portaal met toilet, praktische bijkeuken met de aansluitingen t.b.v. het witgoed, de opstelling van de cv-ketel en de toegang tot de inpandig bereikbare royale garage met een elektrische deur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, welke alle voorzien zijn van een vaste kast. Badkamer voorzien van een douche, toilet en vaste wastafel.

2e verdieping: vliering met de opstelling van de boiler.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een koelkast, magnetron, inductiekookplaat (2024) en vaatwasser (2023).

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en draai-/ kiepsysteem en grotendeels voorzien van rolluiken.

De woning beschikt over een Intergas cv-ketel, bouwjaar 2023, ook beschikt de woning over een boiler.

Er zijn 2 airco-units (woonkamer en de hoofdslaapkamer) aanwezig.

In 2009 is de woning opnieuw gevoegd en rondom voorzien van nieuwe dakgoten.

In 2016 is de riolering compleet vernieuwd en aangesloten op het gemeente riool.

Via de zij-poort is het mogelijk om de auto op eigen terrein te parkeren.

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

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 399,31 per jaar

Rioolheffing: € 271,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar

Waterschapslasten: € ..... per jaar

# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>  | Vrijstaande woning |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1952               |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw     |
| <b>Ligging</b>      | In centrum         |

## Indeling

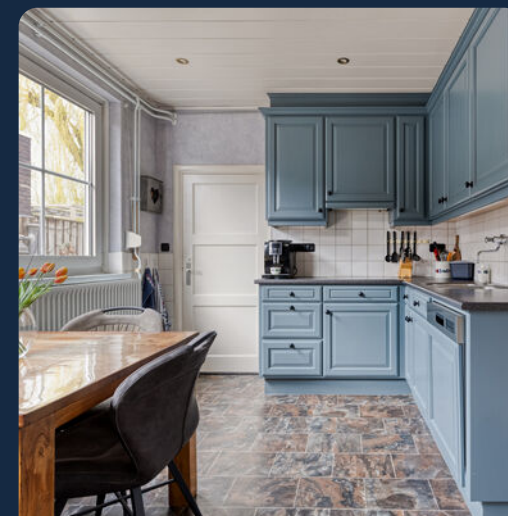
|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 119 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 510 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 633 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 15 m <sup>2</sup>  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 4                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 3                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 4                  |

## Energie

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | F                           |
| <b>Isolatie</b>      | Dubbel glas                 |
| <b>Warmwater</b>     | Elektrische boiler eigendom |
| <b>Verwarming</b>    | Cv ketel                    |
| <b>Cv-ketel</b>      | Intergas                    |

## Buitenruimte

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                | Tuin rondom                         |
| <b>Hoofdtuin</b>           | Tuin rondom                         |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>   | -                                   |
| <b>Garage</b>              | Aangebouwd steen                    |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b> | openbaar parkeren, op eigen terrein |







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













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

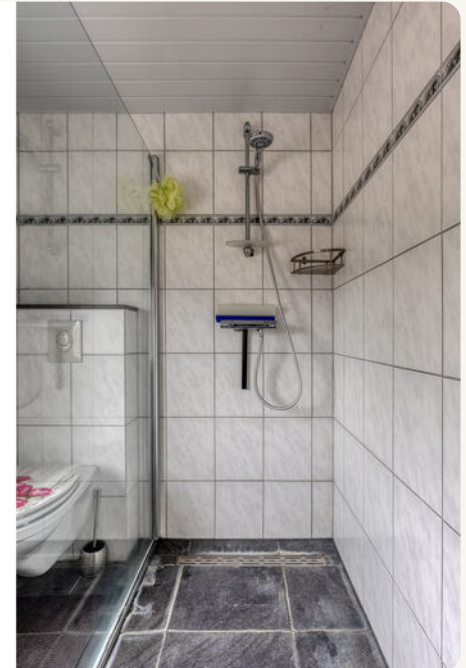




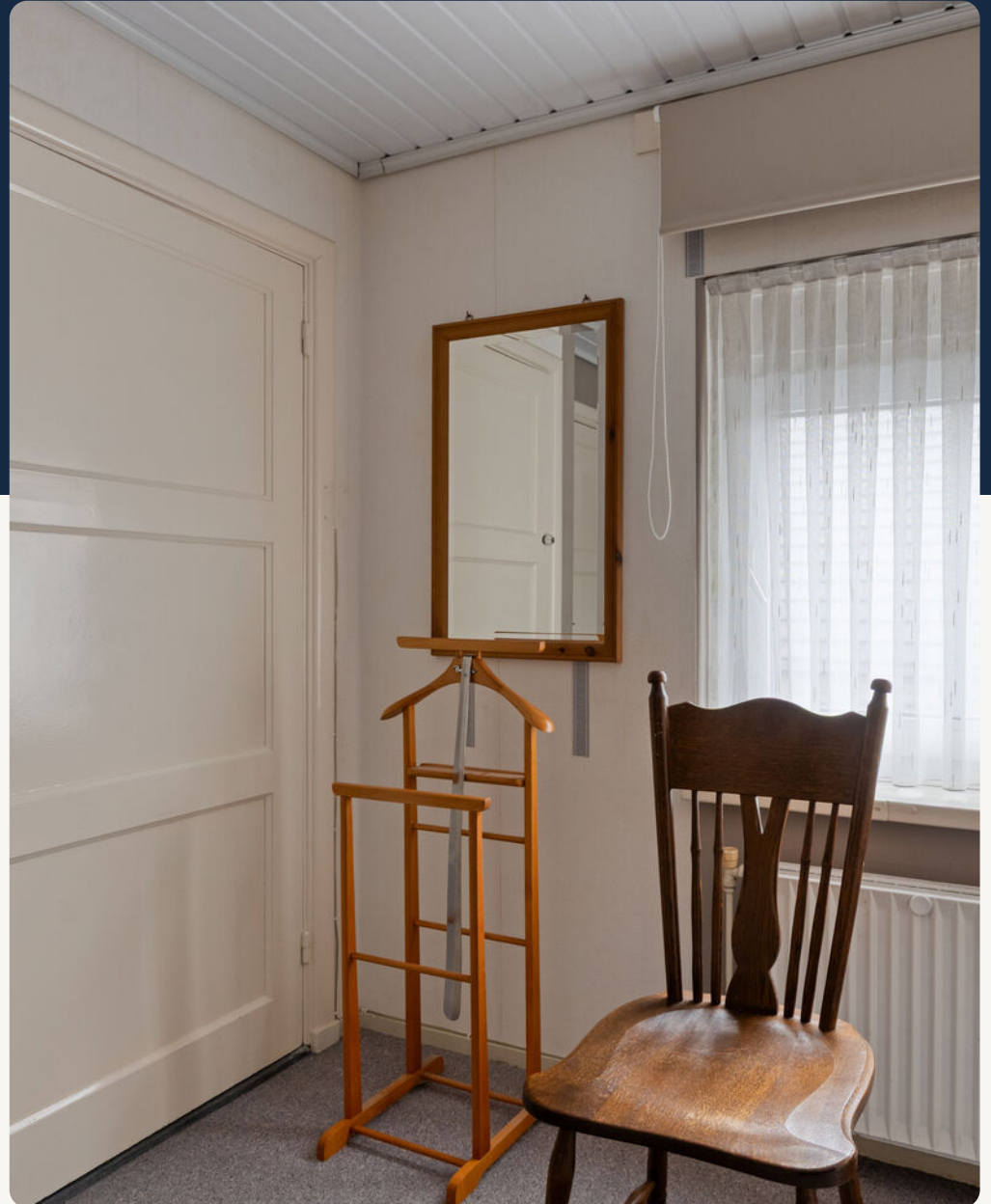












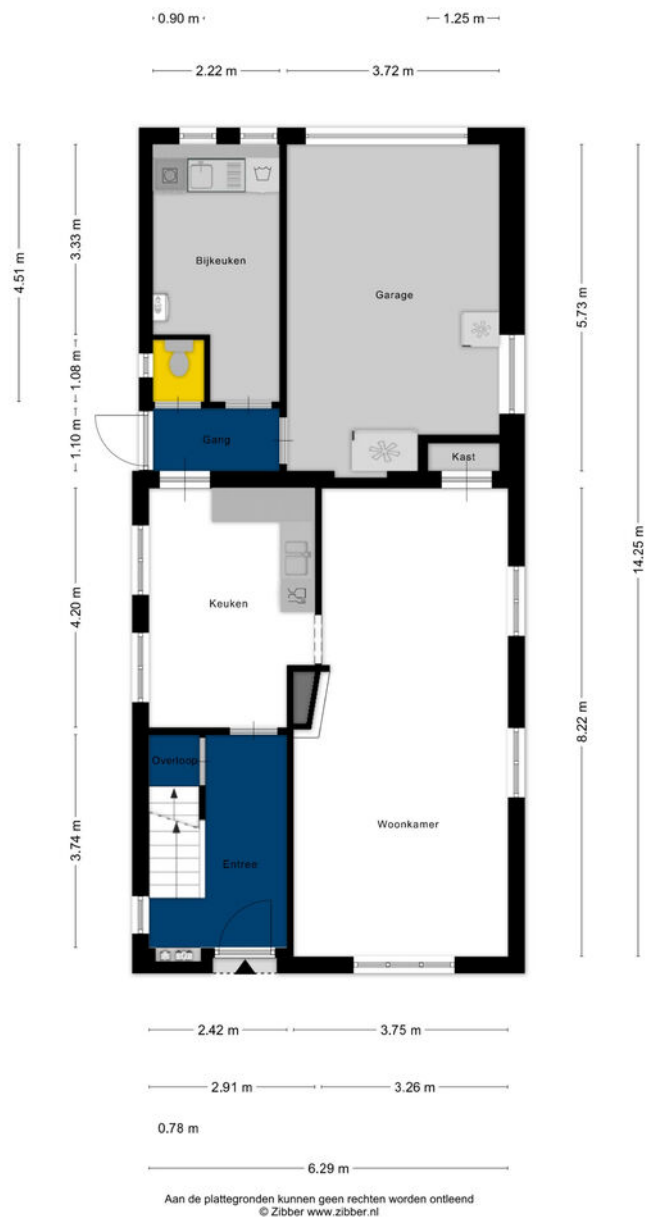




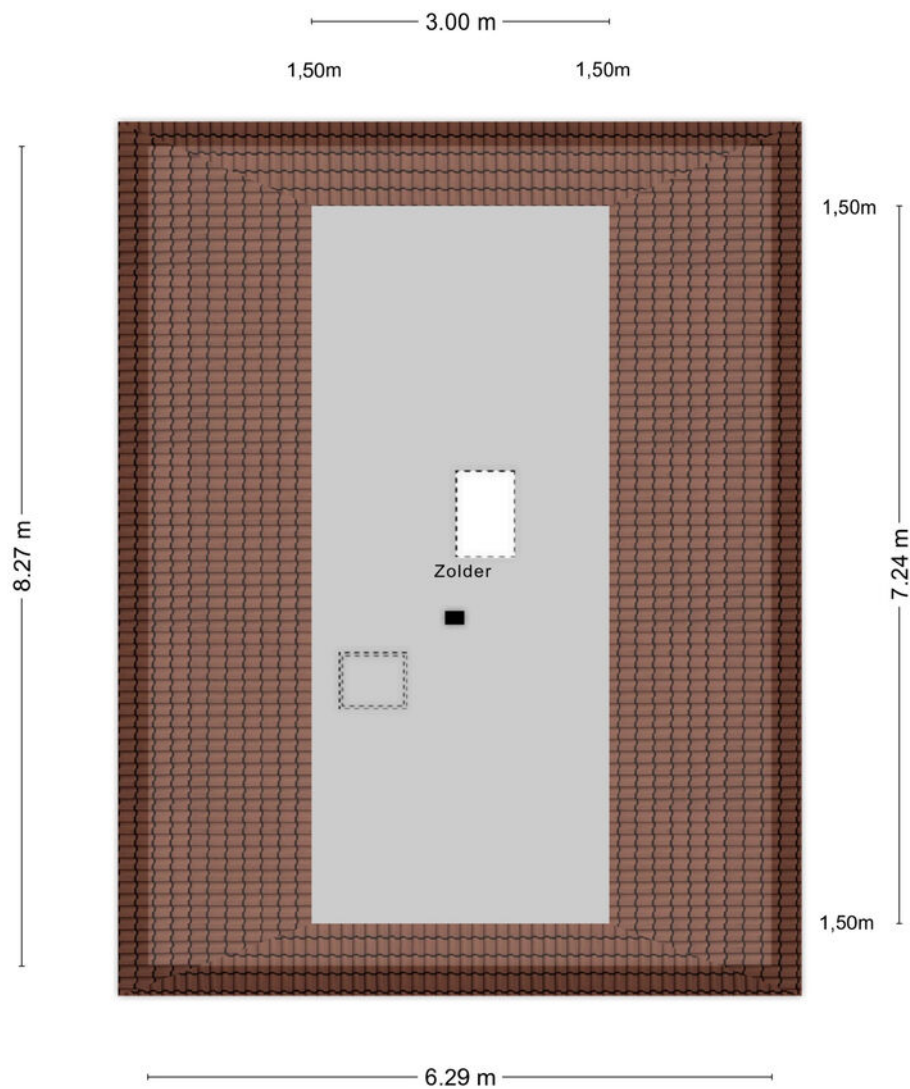




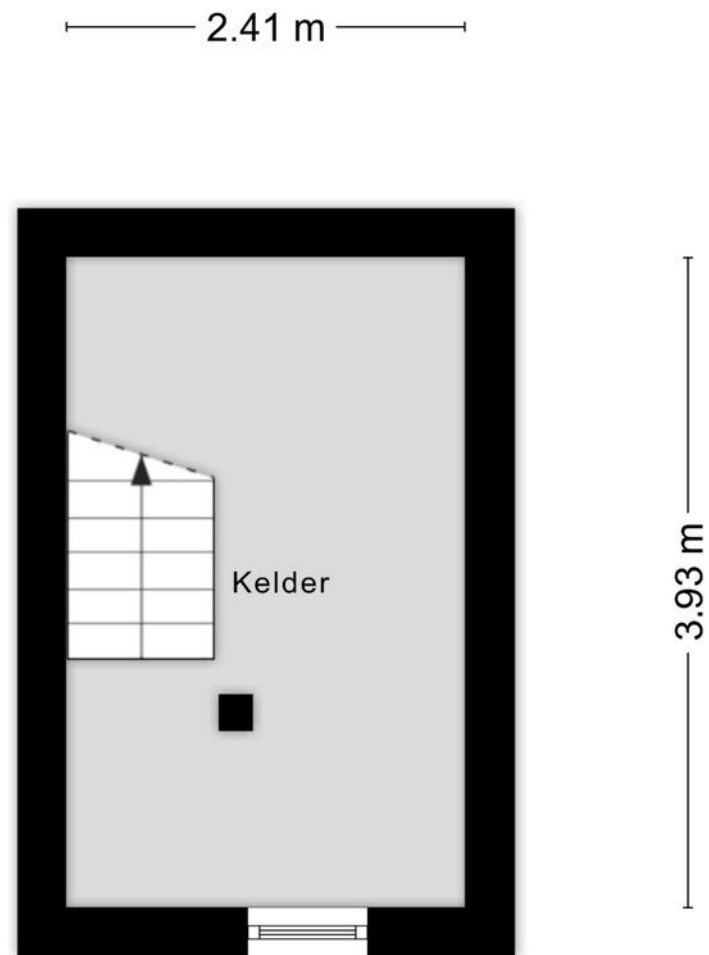




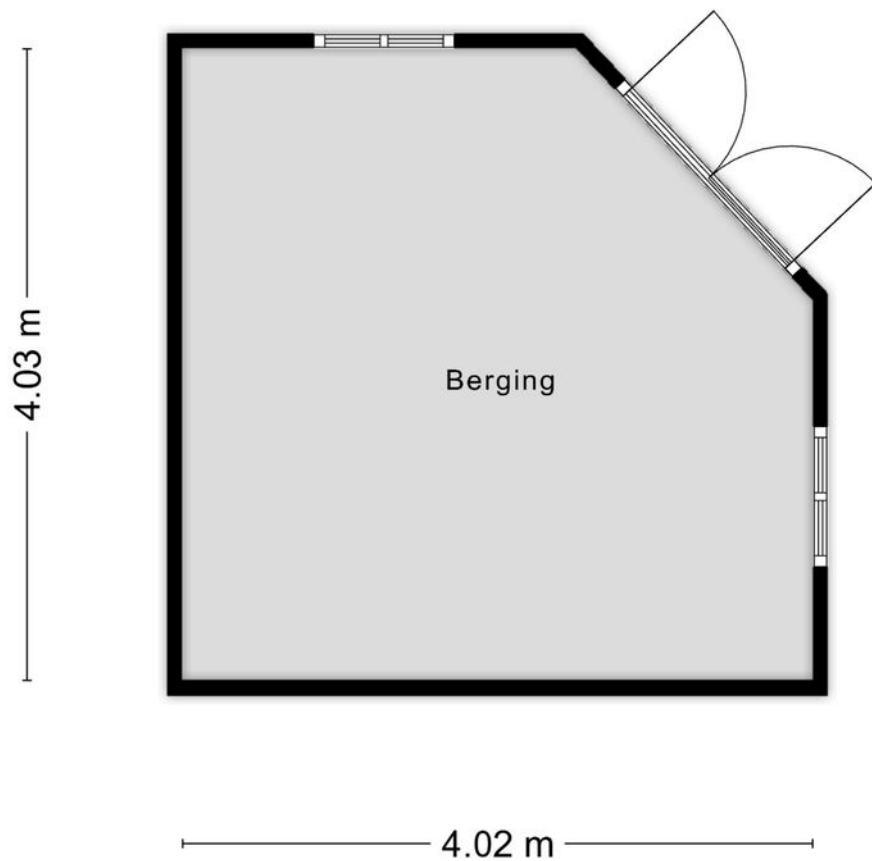




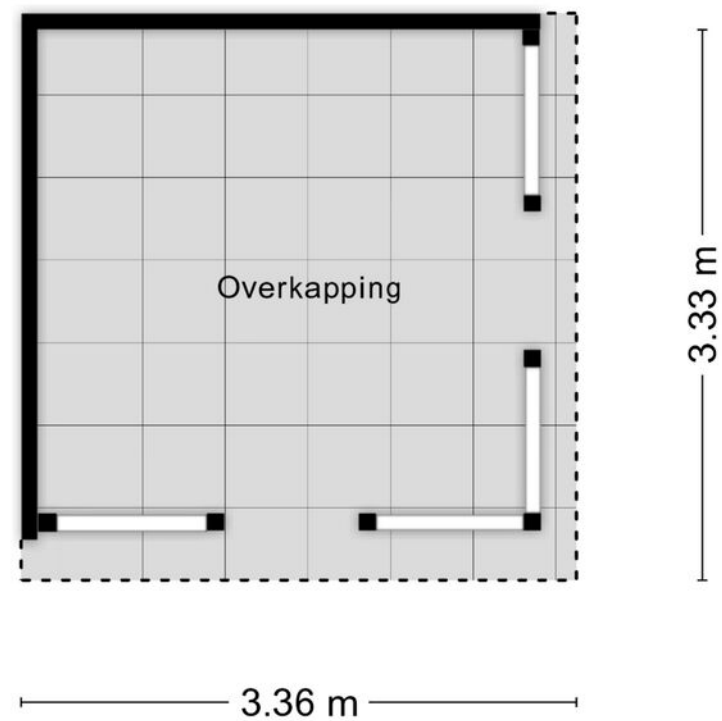
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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



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

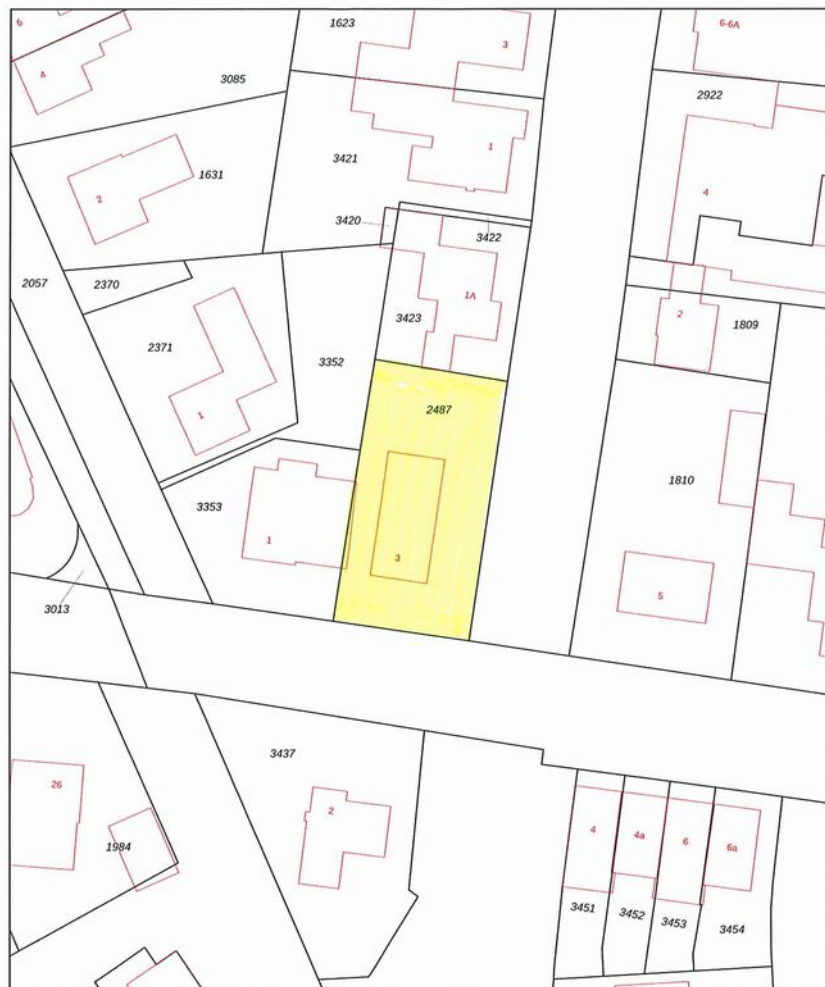


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgerichte  
12345  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voortloper kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Betuwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wanroij  
Sectie A  
Perceel 2487

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleend 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  
eigenrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer  
520020029Datum registratie  
20-04-2026Geldig tot  
06-04-2036Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel

# F



## Isolatie

|                |        |
|----------------|--------|
| 1 Gevels       | -      |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |
| 3 Daken        | -      |
| 4 Vloeren      | -      |
| 5 Ramen        | +      |
| 6 Buitendeuren | +/-    |

## Installaties

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

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

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Molenstraat 3  
5446AP Wanroij  
BAG-ID: 1702010000003060

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1950  
Compactheid 2,55  
Vloeroppervlakte 119m²

Woningtype  
Vrijstaande woning



## Opnamedetails

Naam  
WJS Stegeman  
Certificaathouder  
E-Label Nederland B.V.

Vakbekwaamheidsnummer  
9296.4993.4187

Inschrijfnummer  
SKGIKOB 012197  
KvK-nummer  
65361040

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

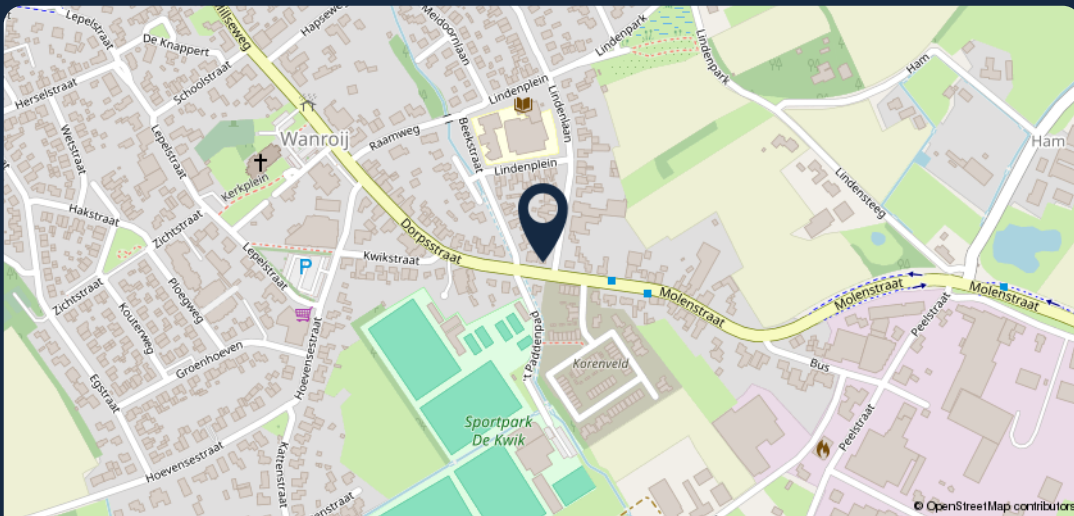
# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>            |                  |             |                 |
| Inbouwspots/dimmers                  | x                |             |                 |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers |                  | x           |                 |
| Losse (hang)lampen                   |                  | x           |                 |
| Kledingkast                          |                  | x           |                 |
| Legplanken hobbykamer                |                  | x           |                 |
| Gordijnrails                         | x                |             |                 |
| Gordijnen                            | x                |             |                 |
| Overgordijnen                        | x                |             |                 |
| Vitrages                             | x                |             |                 |
| Rolgordijnen                         | x                |             |                 |
| Jaloezieen                           | x                |             |                 |
| (Losse) horren/rolhorren             | x                |             |                 |
| Hordeur                              | x                |             |                 |
| Vloerbedekking                       | x                |             |                 |
| Parketvloer                          | x                |             |                 |
| Houten vloer(delen)                  | x                |             |                 |
| Laminaat                             | x                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>               |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | x                |             |                 |
| Kookplaat                            | x                |             |                 |
| Afzuigkap                            | x                |             |                 |
| Magnetron                            | x                |             |                 |
| Koelkast                             | x                |             |                 |
| Vaatwasser                           | x                |             |                 |
| Tafel en stoelen                     |                  | x           |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>       |                  |             |                 |
| Toilet                               | x                |             |                 |
| Toiletborstel(houder)                |                  | x           |                 |
| Afvalbak, spiegel                    |                  | x           |                 |
| Douche (cabine/scherm)               | x                |             |                 |
| Wastafel                             | x                |             |                 |
| Badkamer Toilet                      | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletborstel(houder)       |                  | x           |                 |
| Badkamer Afvalbak, badmatten         |                  | x           |                 |

| Beschrijving                                                       | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Badkamer Spiegelkast                                               | x                |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                         | x                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                      | x                |             |                 |
| Rookmelders                                                        | x                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | x                |             |                 |
| Airconditioning                                                    | x                |             |                 |
| CV-installatie                                                     | x                |             |                 |
| Boiler                                                             | x                |             |                 |
| Rolluiken                                                          | x                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/Internetaansluiting                            | x                |             |                 |
| <b>Tuin</b>                                                        |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | x                |             |                 |
| Beplanting                                                         | x                |             |                 |
| Buitenverlichting                                                  | x                |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | x                |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | x                |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | x                |             |                 |
| Vlaggenmast(houder)                                                | x                |             |                 |

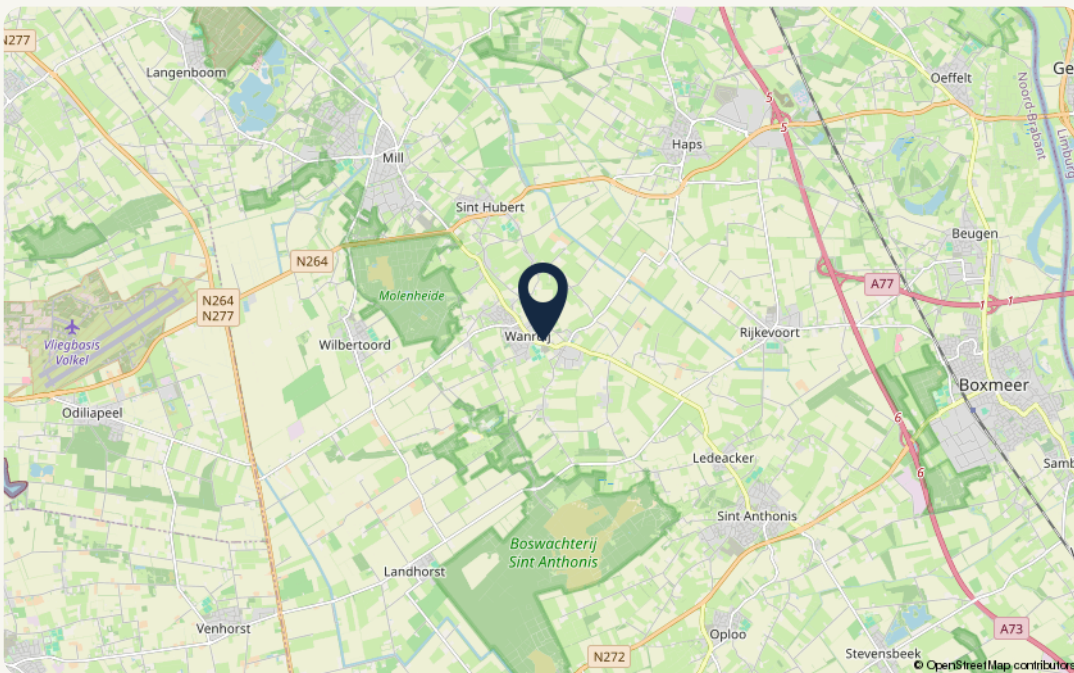


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| <b>Straat</b>   | Molenstraat 3 |
| <b>Postcode</b> | 5446 AP       |
| <b>Plaats</b>   | Wanroij       |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Wanroij            |
| <b>Sectie</b>            | A                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 2487               |
| <b>Oppervlakte</b>       | 510 m <sup>2</sup> |
| <b>Eigendomssituatie</b> | 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](mailto: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](mailto: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.

