

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: € 1.995.000,- k.k.

 Nieuw Erf 15 | 6598 MG Heijen



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 royaal perceel van ruim 1,8 hectare, op een steenworp afstand van het prachtige Nationale Park "De Maasduinen", ligt deze unieke en karaktervolle woonboerderij met ongekende mogelijkheden. Een plek waar rust, ruimte, natuur en ondernemerschap op harmonieuze wijze samenkomen. Droomt u van een riant buitenleven midden in het groen gecombineerd met een eigen B&B en recreatieverhuur? Dan biedt dit object met zes hoogwaardige verhuuraccommodaties een unieke kans om wonen, natuur en gastvrijheid te combineren met uitstekende inkomstmogelijkheden.

De authentieke woonboerderij wordt omringd door een sfeervol erf met een vrijstaande graanschuur, diverse bijgebouwen, drie sfeervolle verhuurappartementen (in 2022 gerealiseerd) en drie vrijstaande recreatiewoningen (in 2023 en 2025 gerealiseerd). Daarmee biedt dit bijzondere object een aantrekkelijk en direct operationeel verdienmodel voor ondernemers die actief willen zijn in recreatieve verhuur, toerisme of kleinschalige horeca. Dankzij de royale opzet van het perceel is er bovendien een prettige balans tussen privéleven en zakelijke activiteiten, waarbij privacy en vrijheid gewaarborgd blijven.

De privéwoning ademt karakter en authenticiteit. Via de hal met leistenen vloer betreedt u de woning, waar direct de warme en huiselijke sfeer voelbaar is. De ruime woonkamer van circa 45 m² met een speksteenkachel vormt het hart van het huis en biedt volop leefruimte. De sfeervolle leefkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en geeft toegang tot de authentieke provisiekelder. Op de begane grond bevinden zich daarnaast een slaapkamer, werkkamer, bijkeuken, toilet en een modern afgewerkte badkamer met inloopdouche, ligbad en een vaste wastafel. Op de eerste verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers, een tweede moderne badkamer en een riante voormalige hooizolder die naar wens voor meerdere doeleinden gebruikt kan worden.

Ook het zakelijke gedeelte is uitstekend verzorgd en volledig ingericht voor recreatieve verhuur. In het hoofdgebouw bevinden zich twee comfortabele verhuurappartementen, elk met een eigen woonkamer, complete keukenopstelling, luxe badkamer, vloerverwarming, houtkachel en sauna. Eén appartement beschikt over één woon/ slaapgedeelte, de andere over twee slaapkamers. Daarnaast is er een activiteitenruimte met toilettengroep en doucheruimte aanwezig, ideaal voor groepsactiviteiten, workshops of kleinschalige evenementen.

In een separaat bijgebouw bevindt zich nog een derde sfeervol verhuurappartement met een woonkamer, keuken, houtkachel, moderne badkamer en slaapkamer met openslaande tuindeuren naar de tuin. Verder staan verspreid over het terrein drie vrijstaande recreatiewoningen van respectievelijk 28 m², 39 m² en 39 m². Alle recreatiewoningen beschikken over een woonkamer met keuken, houtkachel, moderne badkamer en een slaapkamer en bieden gasten een comfortabel verblijf midden in de natuur.

Het geheel is de afgelopen jaren met zorg onderhouden en verder verduurzaamd. Alle verhuurappartementen en recreatiewoningen zijn zeer goed geïsoleerd en waarbij de appartementen elk hun eigen warmtepomp en ventilatiesysteem hebben. Verder zijn er maar liefst 126 zonnepanelen geplaatst met een jaaropbrengst van circa 50.000 kWh.

Voor paardenliefhebbers zijn er bovendien een buitenrijbak van 20 x 40 meter, twee paardenboxen in de voormalige graanschuur en een inloopstal onder de overkapping aanwezig.

Daarnaast beschikt het terrein over een beregeningssysteem en een glasvezelaansluiting.

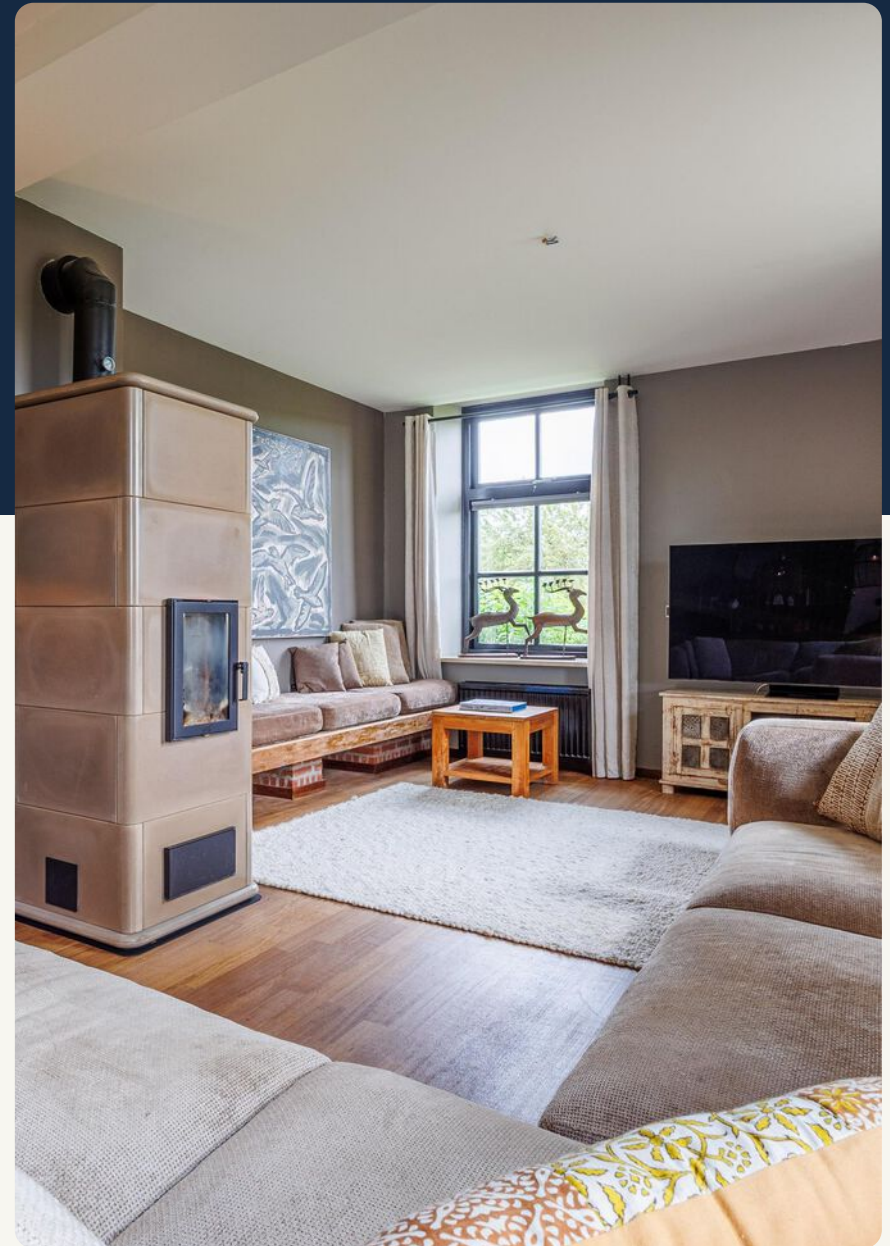
De bestemming "wonen met verblijfsrecreatieve functie" biedt volop mogelijkheden voor verdere uitbreiding. Er bestaat de mogelijkheid om twee extra recreatiewoningen te realiseren of in de bestaande bebouwing twee extra appartementen te creëren, waarmee de omzetspotentie aanzienlijk verder kan worden vergroot. Daarnaast zijn er reeds vergunningen aanwezig voor brocanteverkoop en een sfeervol boerenterras.

De huidige exploitatie kent een uitstekende bezettingsgraad van gemiddeld 75% over de afgelopen jaren en hoge waarderingen op diverse verhuurplatforms, waaronder 4,92 sterren op Airbnb, een 9,5 op Booking.com en uitstekende scores op Bedandbreakfast.nl en Natuurhuisje.nl.

Over *de woning*

Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. De boerderij ligt direct aan diverse wandel-, fiets- en mountainbikeroutes, waaronder het bekende Pieterpad. In de omgeving bevinden zich meerdere golfbanen, watersportmogelijkheden op de Maas en het Leukermeer, evenals sfeervolle plaatsen zoals Groesbeek, Gennep, Goch en Kleve. Ook steden als Nijmegen en Venlo zijn binnen circa 30 minuten bereikbaar, terwijl Düsseldorf en Oberhausen zich op nog geen uur rijden bevinden.

Een unieke combinatie van wonen, natuur, rust en ondernemerschap op een werkelijk prachtige locatie. Een zeldzame kans voor wie op zoek is naar een bijzonder object met karakter én toekomstperspectief.



De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1850
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan bosrand, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	203 m ²
Perceeloppervlakte	18195 m ²
Inhoud	2938 m ³
Externe bergruimte	373 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	2

Energie

Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv-ketel
Verwarming	Cv-ketel

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	Achtertuint
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein, op afgesloten terrein



Woonhuis

















Appartement 1









Appartement 2







Appartement 3









Recreatiewo. 1









Recreatiewo. 2



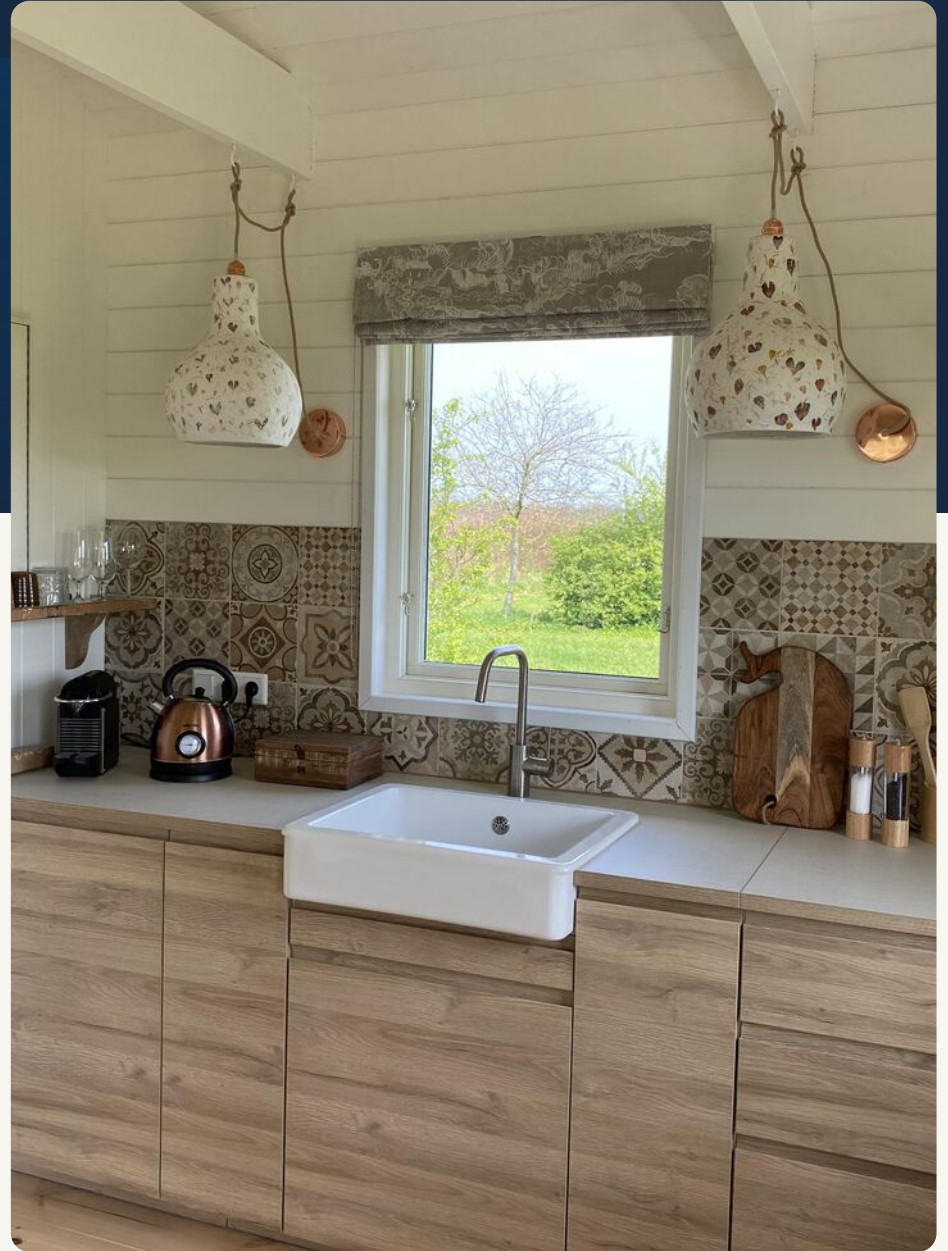






Recreatiewo. 3



















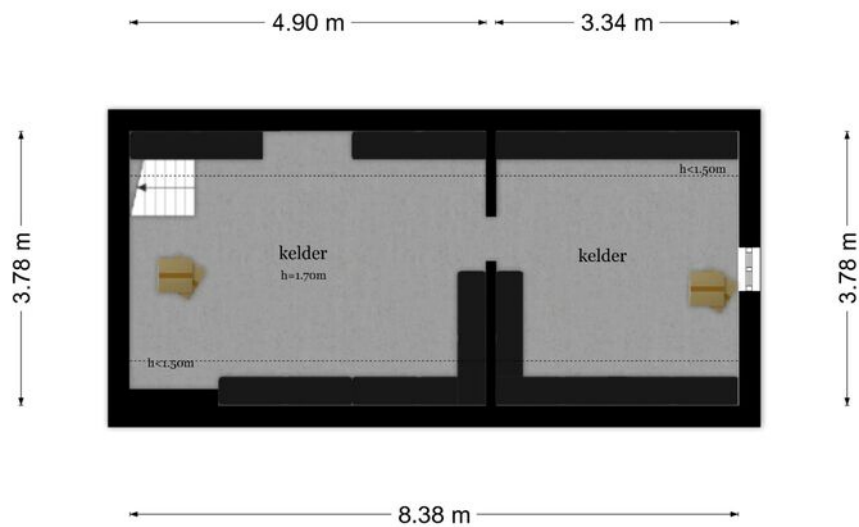




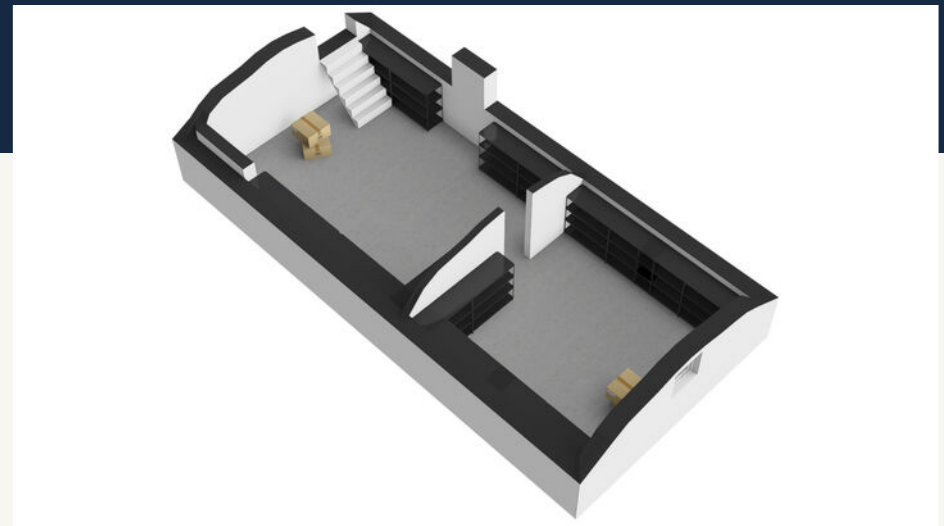




Nieuw Erf 15 - Heijen Kelder



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



Nieuw Erf 15 - Heijen
Begane Grond



De plattegronden zijn geprojecteerd voor projectmatige doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.oberbouw.nl



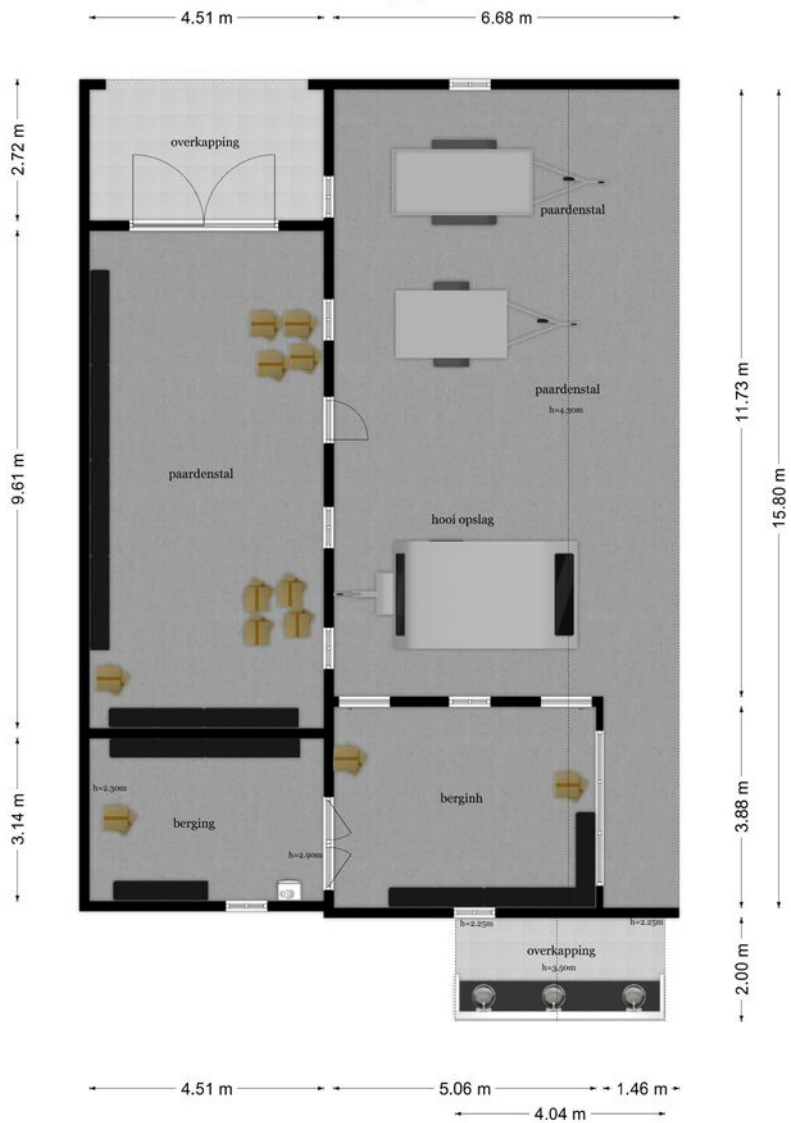
Nieuw Erf 15 - Heijen
Eerste Verdieping



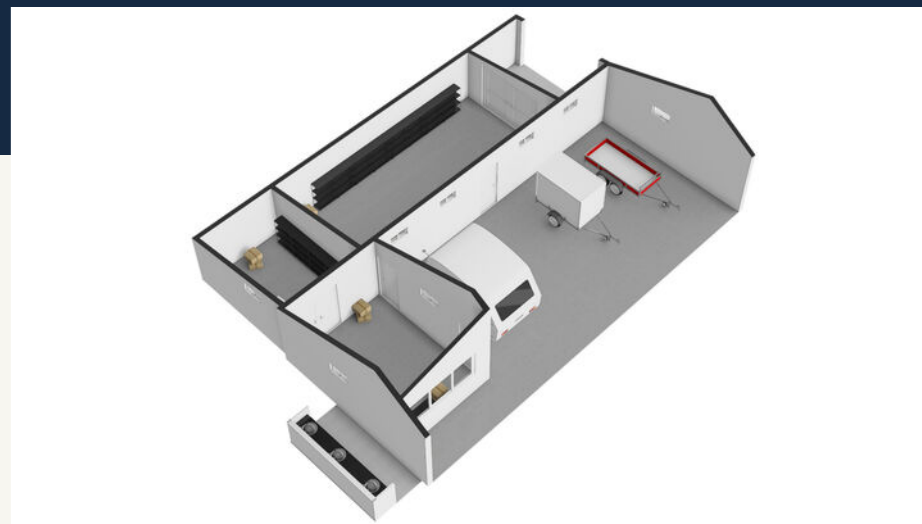
De plattegronden zijn geproduceerd voor presentatieve doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectento.nl



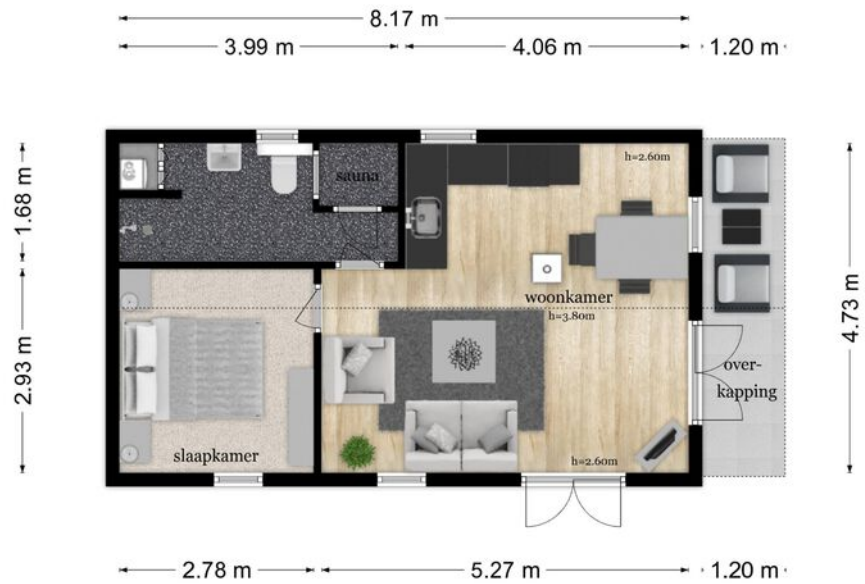
Nieuw Erf 15 - Heijen
Berging



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



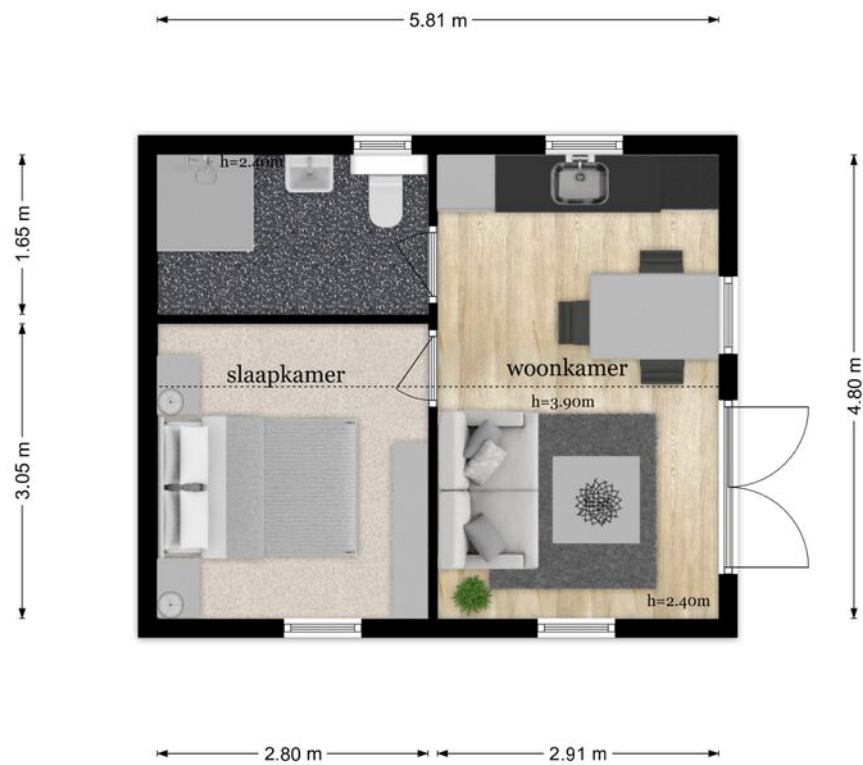
**Nieuw Erf 15 - Heijen
Zweedse Huisjes Groot**



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

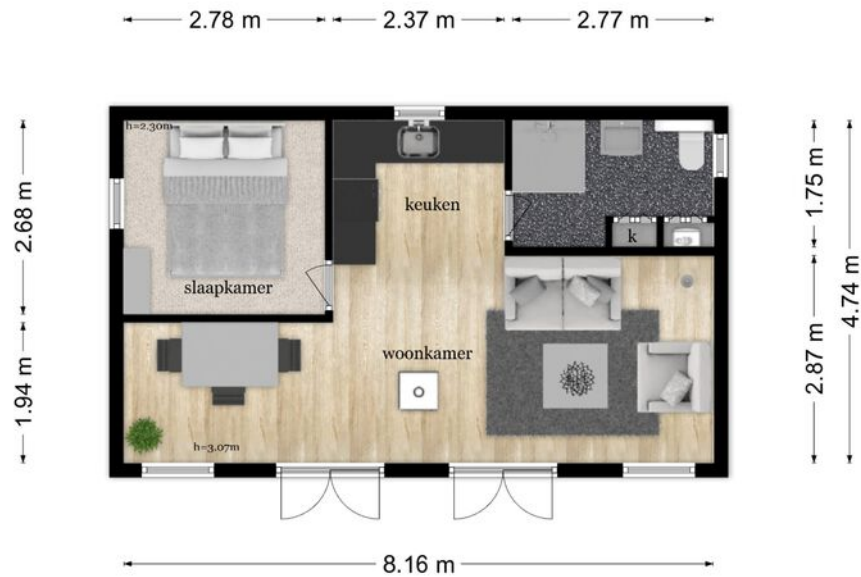


Nieuw Erf 15 - Heijen Zweedse Huisjes Klein



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

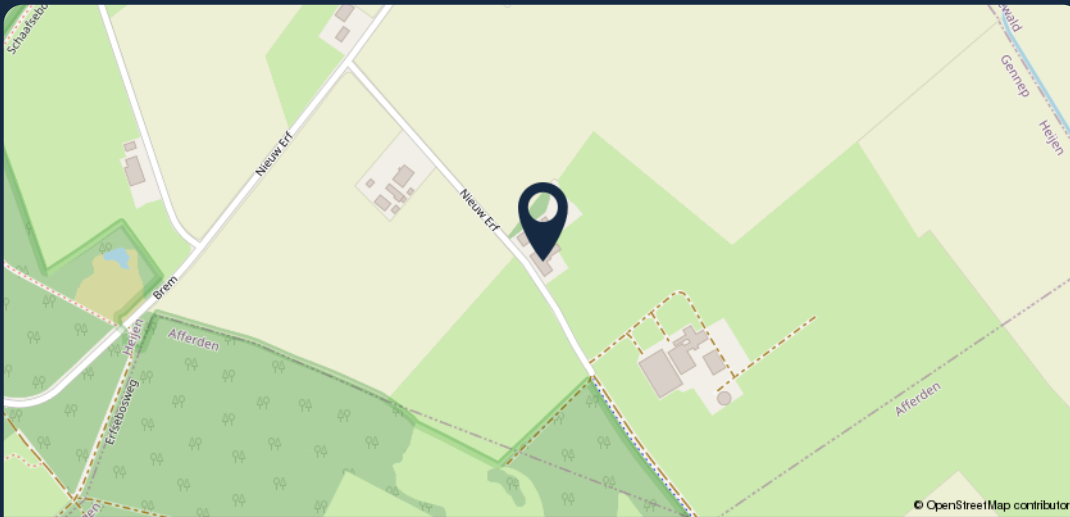
Nieuw Erf 15 - Heijen Zweedse Huisjes Lessenaar



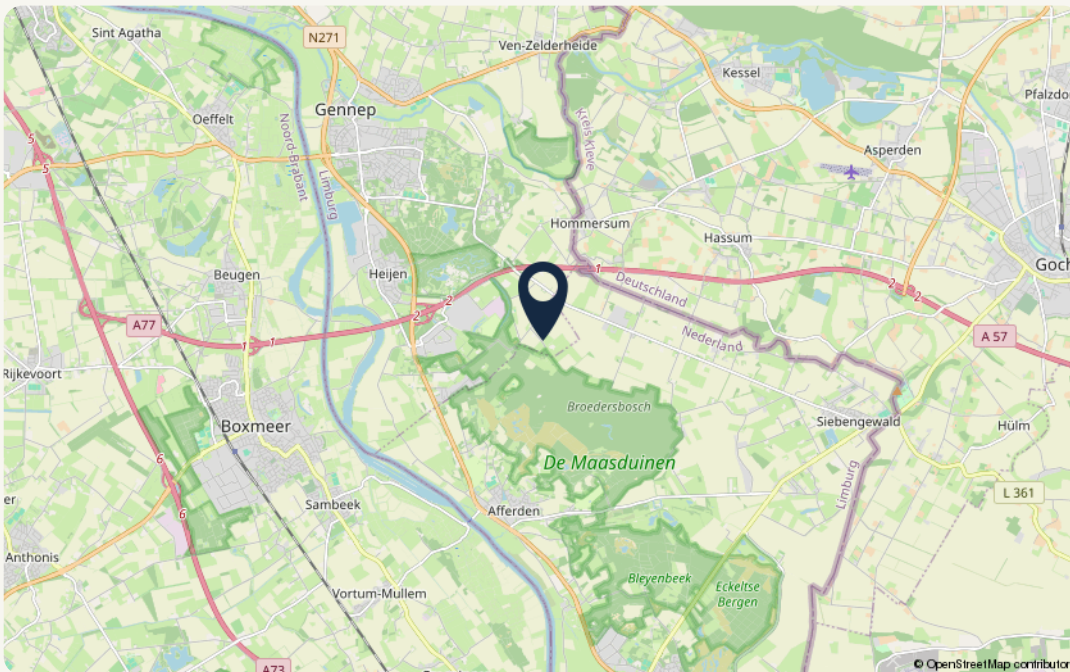
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat Nieuw Erf 15
Postcode 6598 MG
Plaats Heijen

Kadastrale gegevens

Gemeente Gennep
Sectie H
Perceelnummer 1017
Oppervlakte 18195 m²
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 Genep

☎ 0485-550450

✉ genep@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 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.

