MAKELAARDIJ TWAN POELS

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 € 565.000,-- 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 / verhuurassistente

Kimber Heere
Nieuwbouwassistente

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

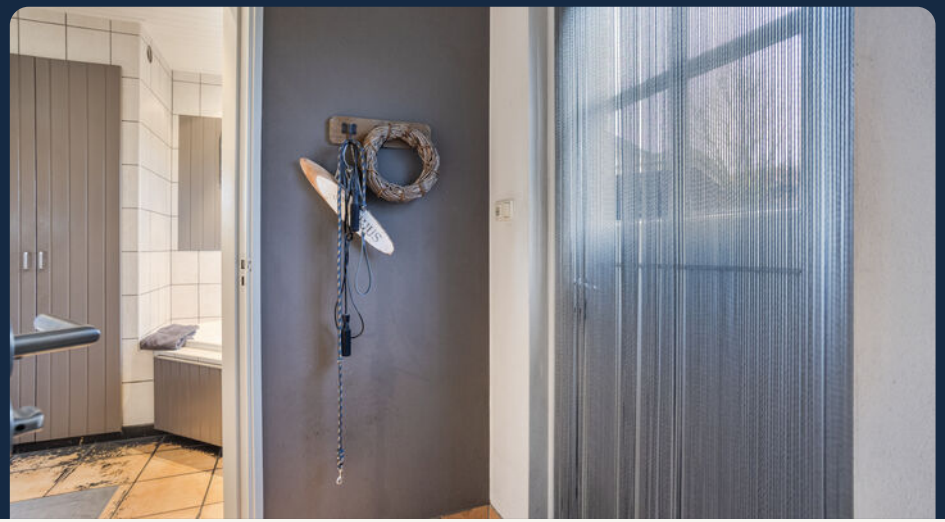
Energie

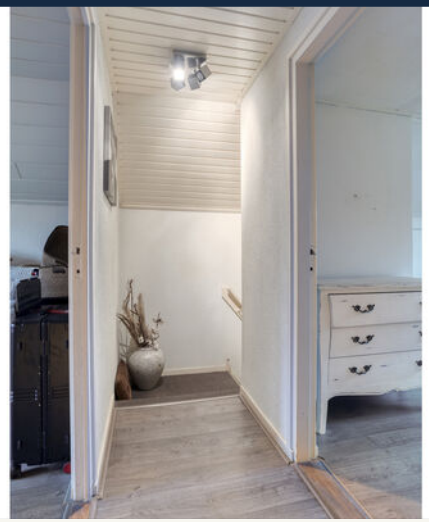
Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas

Buitenruimte

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

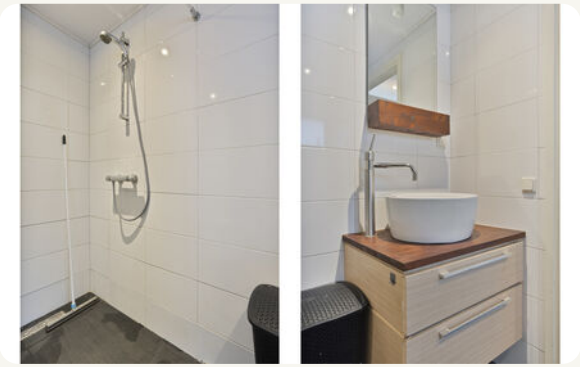
Molenstraat
Dorpsstraat





SEL de

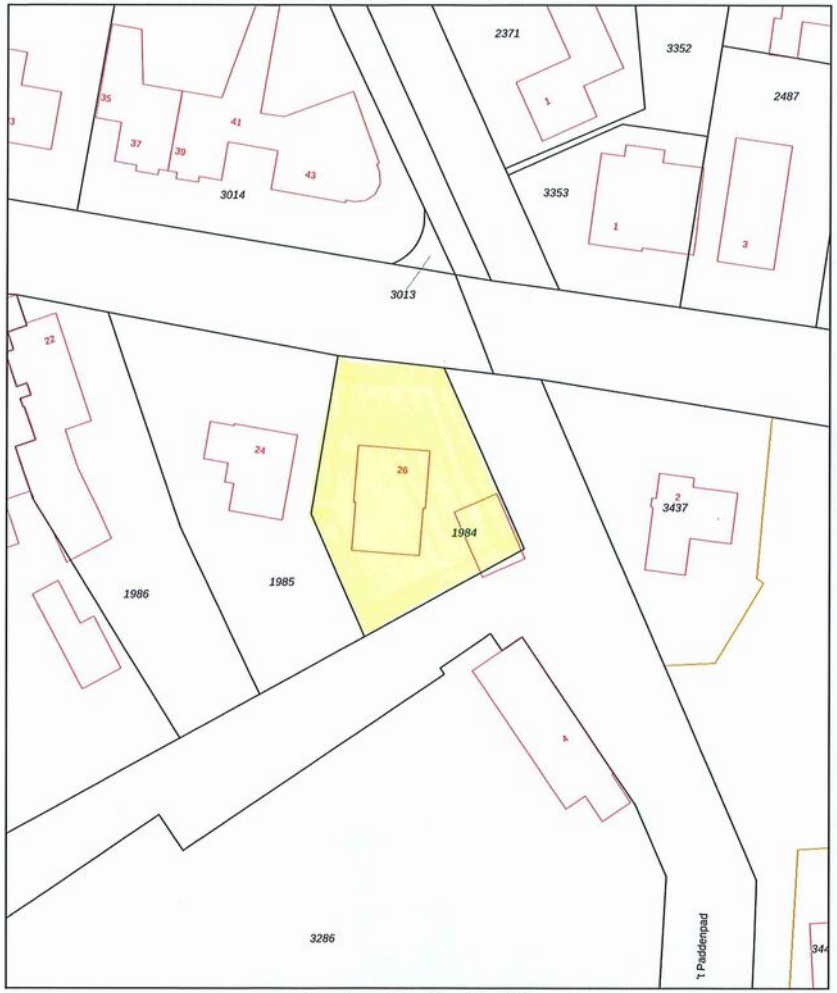
SEL de MER
PARIS



Spring

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wanroij
Sectie	A
Perceel	1984

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd 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 databankenrecht.

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
872703010	26-03-2025	24-03-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel B

G F E D C **B** A ++++

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 aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag / **Gemiddeld** / Hoog	**Laag** / Hoog	**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Dorpsstraat 26
5446AN Wanroij
BAG-ID: 1702010000001301

Detailaanduiding

Bouwjaar	1960
Compactheid	2,31
Vloeroppervlakte	140m²

Woningtype
Vrijstaande woning

Opnamedetails

Naam
A.J.M. Kreulen

Examennummer
5246.9857.7790

Certificaathouder
Enven B.V.

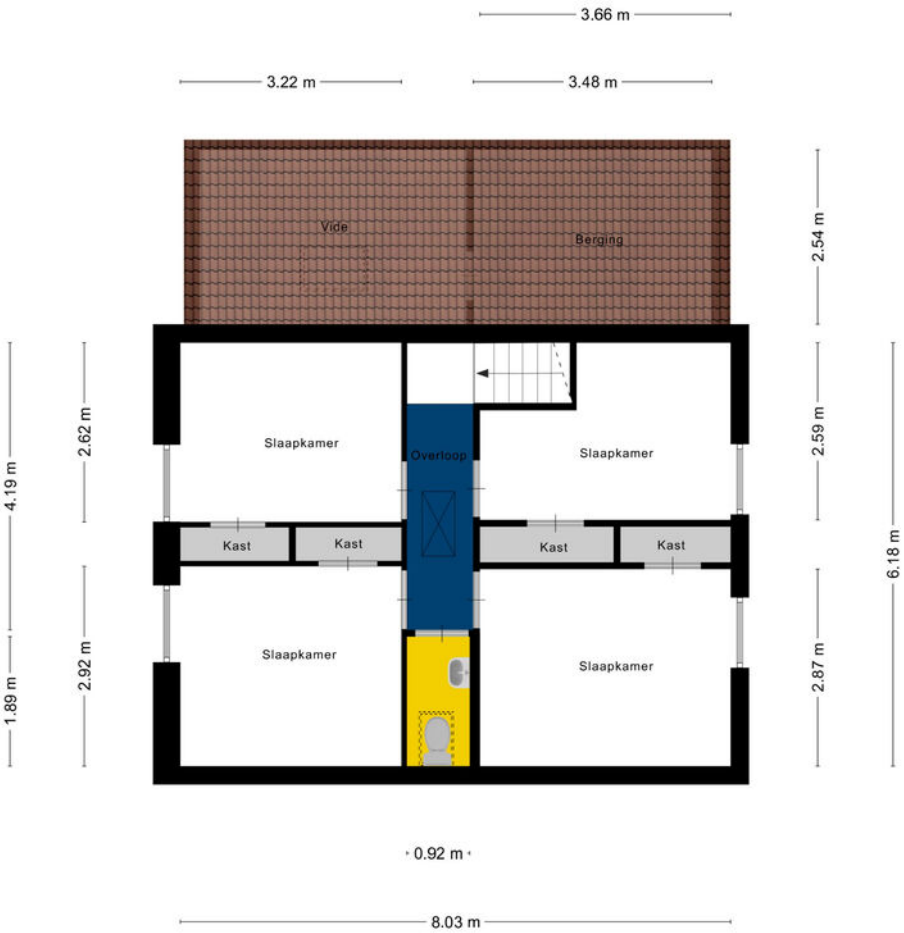
Inschrijfnummer
SKGIKOB 012505

KvK-nummer
80623581

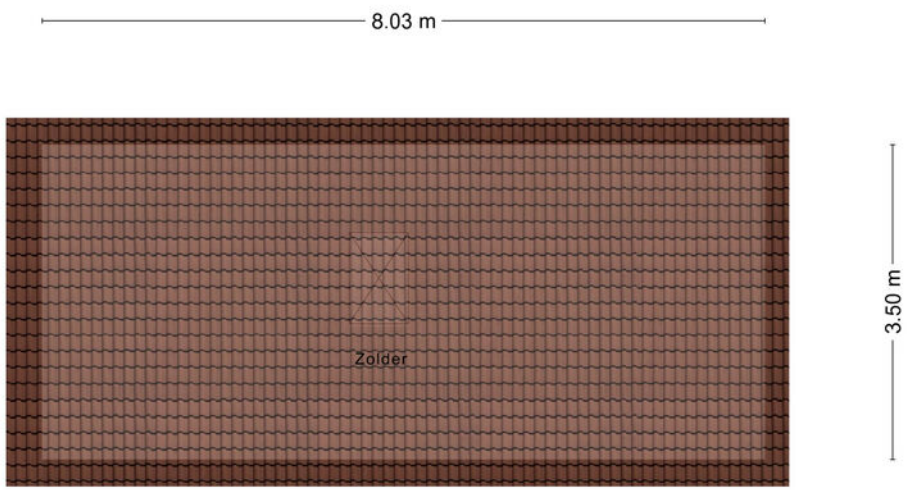
Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

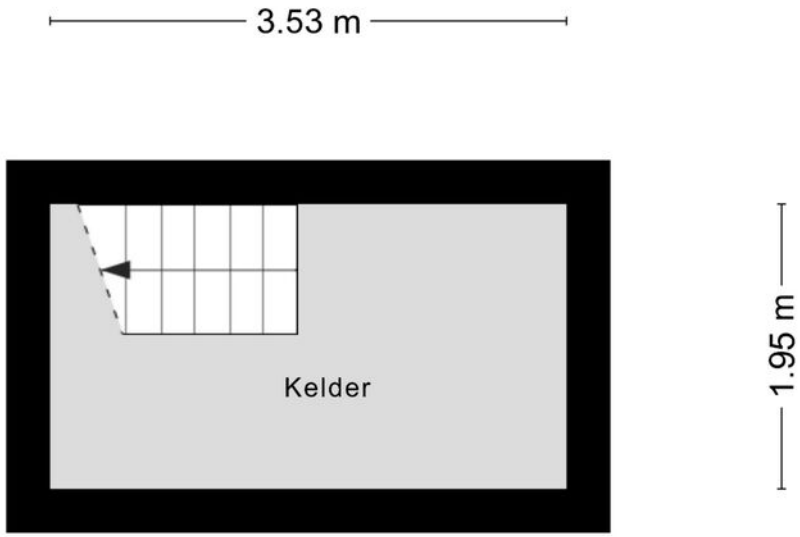
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



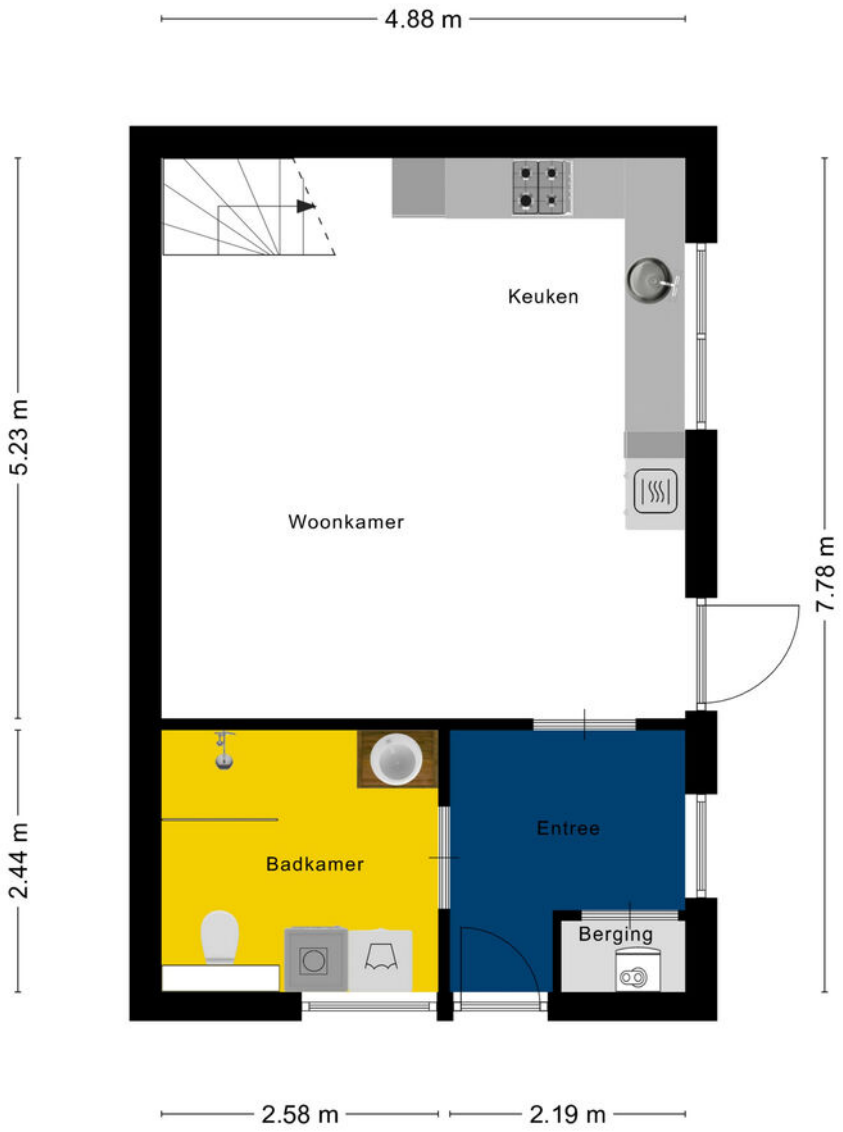
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



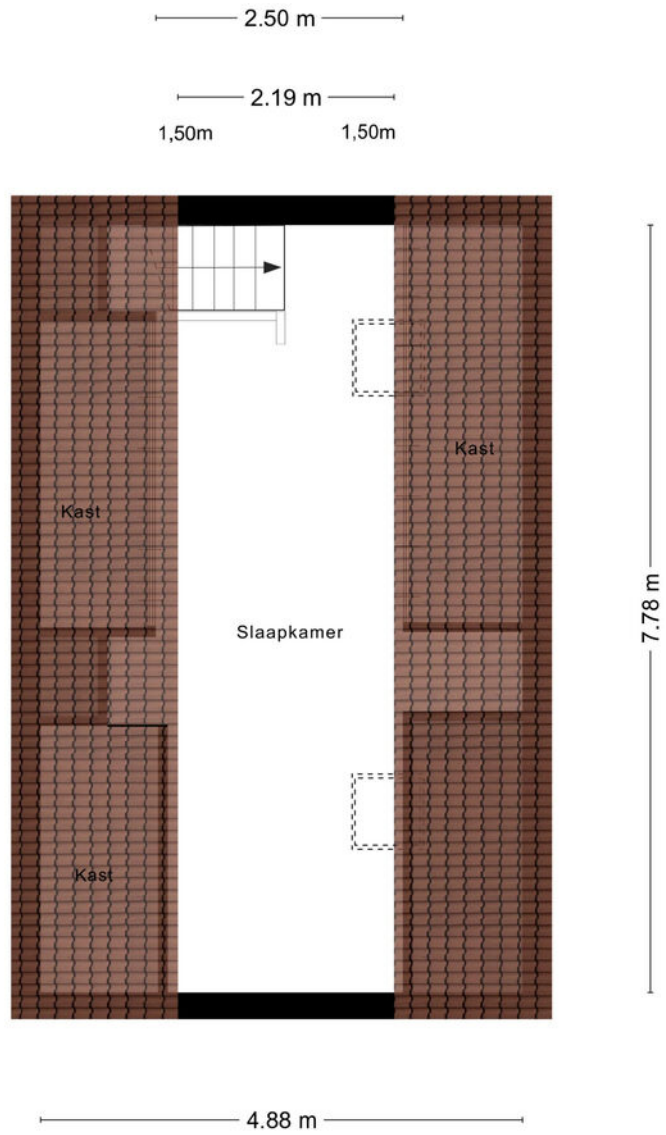
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



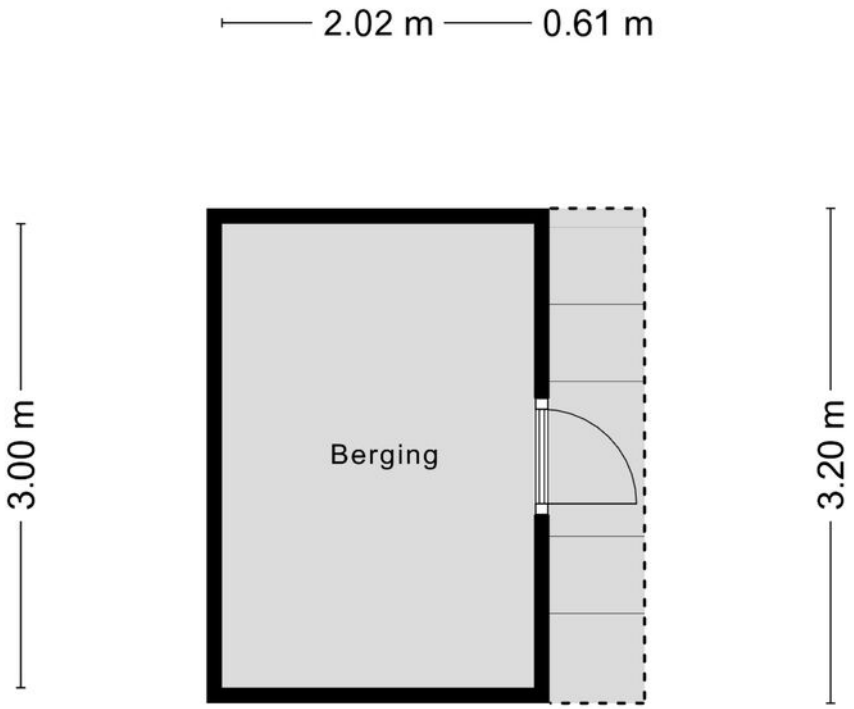
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



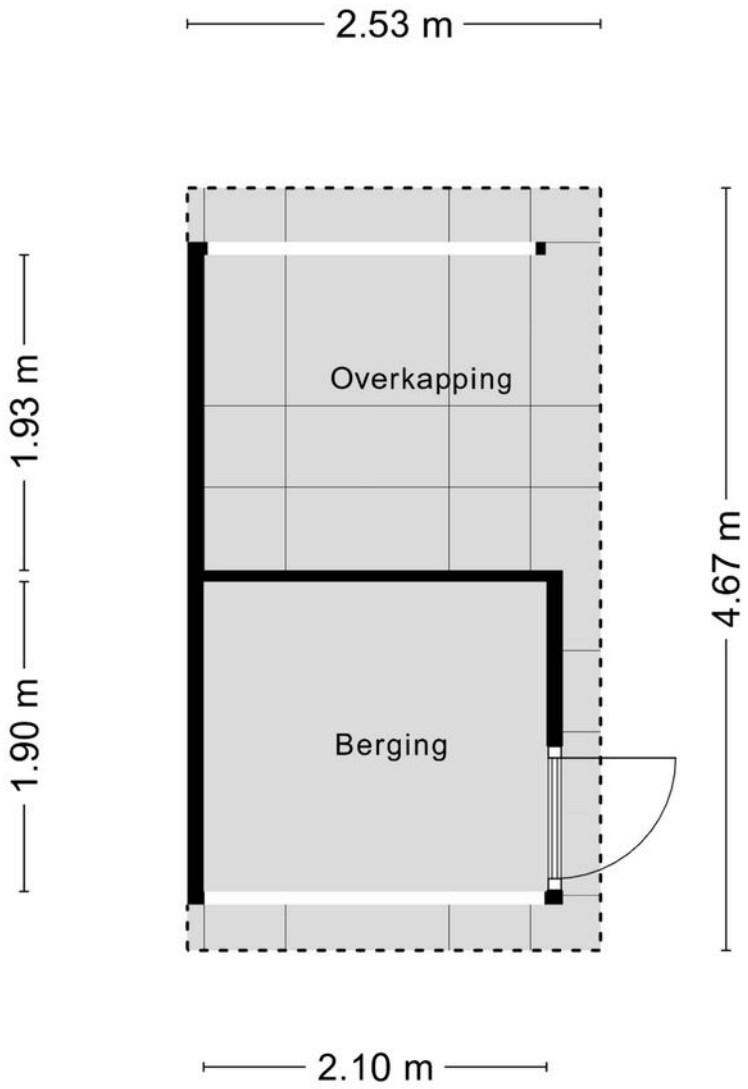
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



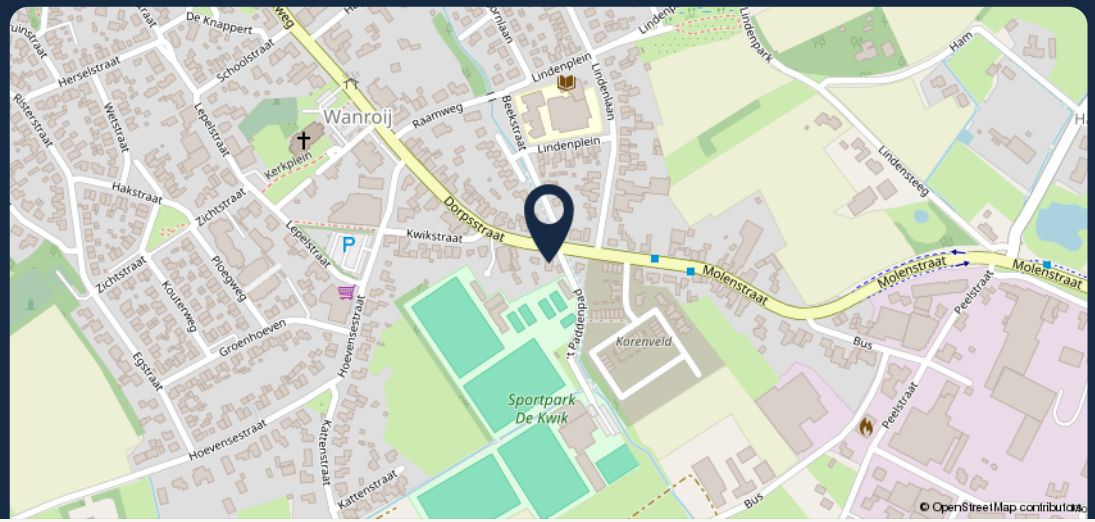
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

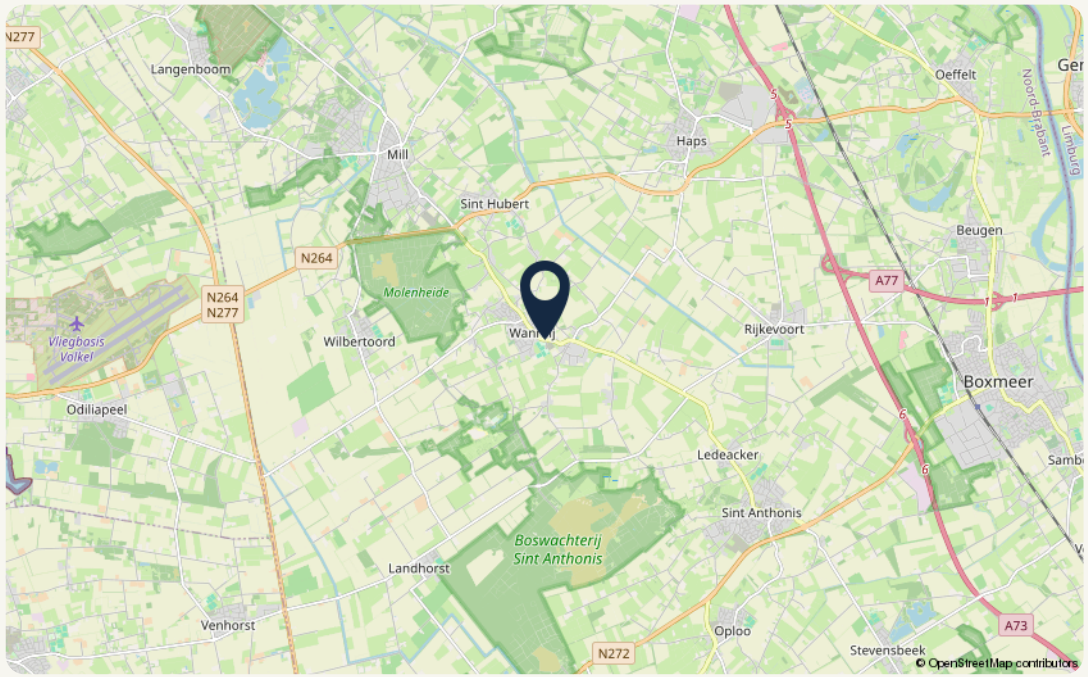
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
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 - Exterieur/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*



> 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 Gennep

0485-550450
gennep@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.

Ruimte *voor aantekeningen*

MAKELAARDIJ
TWAN POELS

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.

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