

**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 € 635.000,-- k.k.



Noordstraat 14 | 5446 XB 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*

Droom je van een vrijstaande woning waar je zó kunt intrekken én die volledig klaar is voor de toekomst? Dan is deze uitstekend onderhouden en hoogwaardig gemoderniseerde woning in Wanroij precies wat je zoekt.

De afgelopen jaren is de woning met veel zorg gerenoveerd, gemoderniseerd én verduurzaamd. Het resultaat mag er zijn: een gasloze woning met energielabel A+++ en uitzonderlijk lage energielasten. Dankzij onder andere een lucht-warmtepomp, zonnepanelen, triple glas, uitstekende isolatie en een WTW-installatie woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder energiezuinig.

Binnen word je verrast door de sfeervolle en ruime leefomgeving. De uitgebouwde woonkamer met stijlvolle pvc-visgraatvloer en openslaande deuren naar de tuin vormt het hart van de woning. Daarnaast zijn de moderne keuken, luxe badkamer, vernieuwde vloeren en strak gestucte wanden en plafonds volledig afgestemd op de woonwensen van deze tijd.

Ook buiten ontbreekt het aan niets. De diepe en beschut gelegen achtertuin biedt volop privacy en beschikt over een royale houten overkapping waar je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. De ruime garage, de brede oprit met plaats voor meerdere auto's en het aanwezige laadpunt voor een elektrische auto maken het geheel compleet.

De woning ligt op een prettige locatie in Wanroij, met dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool en sportverenigingen op korte afstand. Bovendien zijn de snelwegen A73 en A50 snel bereikbaar, waardoor steden als Nijmegen, Venlo, Eindhoven en 's-Hertogenbosch binnen handbereik liggen.

Kortom: een instapklare, verrassend ruime en uiterst duurzame vrijstaande woning waar wooncomfort, kwaliteit en energiezuinigheid op een unieke manier samenkomen. Een woning die je gezien moet hebben!

Energielasten afgelopen jaar € 32,- per maand  
Diverse garanties aanwezig.

De warmtepomp kan zowel verwarmen als koelen.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 492,00 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 407,25 per jaar

# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>  | Vrijstaande woning |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1976               |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw     |
| <b>Ligging</b>      | In woonwijk        |

## Indeling

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 154 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 568 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 570 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 47 m <sup>2</sup>  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 3                  |

## Energie

|                      |                                             |
|----------------------|---------------------------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | A +++                                       |
| <b>Isolatie</b>      | dak-, muur-, vloerisolatie, driedubbel glas |
| <b>Warmwater</b>     | Warmtepomp                                  |
| <b>Verwarming</b>    | Warmtepomp, Vloerverwarming gedeeltelijk    |

## Buitenruimte

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | achtertuin, voortuin                |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Achtertuin                          |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 313 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Noord                               |
| <b>Garage</b>                | Vrijstaand steen                    |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | openbaar parkeren, op eigen terrein |





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

# De *foto's*





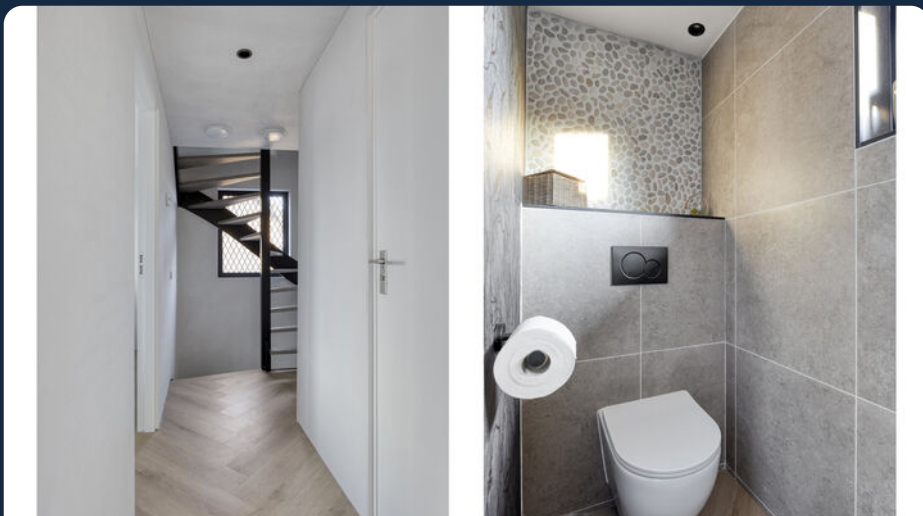




























Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



|                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                            |                                                                             |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--|
| 12345<br>25                                                                                                                                                                                                                        | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>Vastgestelde kadastrale grens<br>Voorlopige kadastrale grens<br>Administratieve kadastrale grens<br>Bebouwing | Schaal 1: 500<br>Kadastrale gemeente: Wanroij<br>Sectie: A<br>Perceel: 2153 |  |
| Voor een eensluitend uittreksel, gelieve de<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                                              |                                                                                                                                                                            |                                                                             |  |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht. |                                                                                                                                                                            |                                                                             |  |

Energie label woningen

Registratienummer  
343713172Datum registratie  
03-04-2025Geldig tot  
01-04-2035Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel **A+++**



## Isolatie

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

## Installaties

|                 |                         |                |
|-----------------|-------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | Warmtepomp              |                |
| 8 Warm water    | Warmtepomp              | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler        | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Balansventilatiesysteem | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling            |                |
| 12 Zonnepanelen | 11200 Wp                |                |

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie

85,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

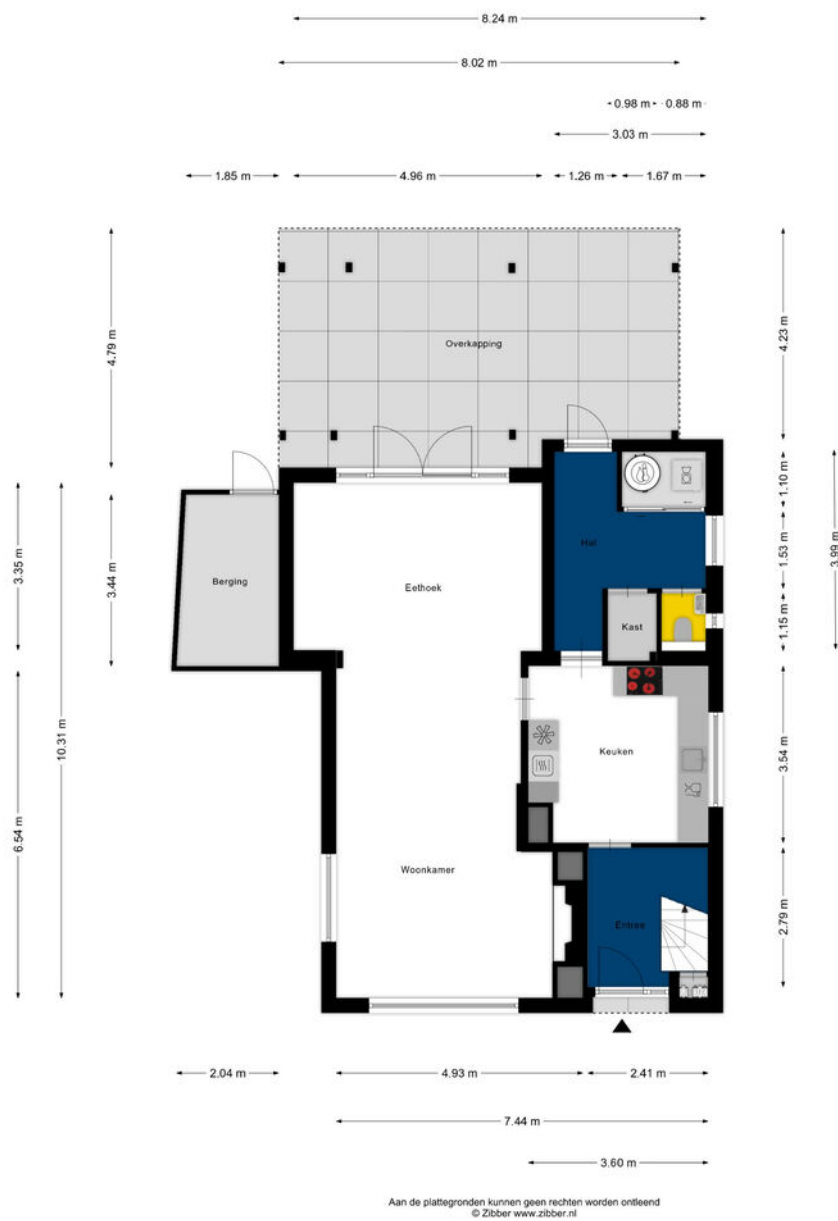
Adres  
Noordstraat 14  
5446XB Wanroij  
BAG-ID: 170201000003104

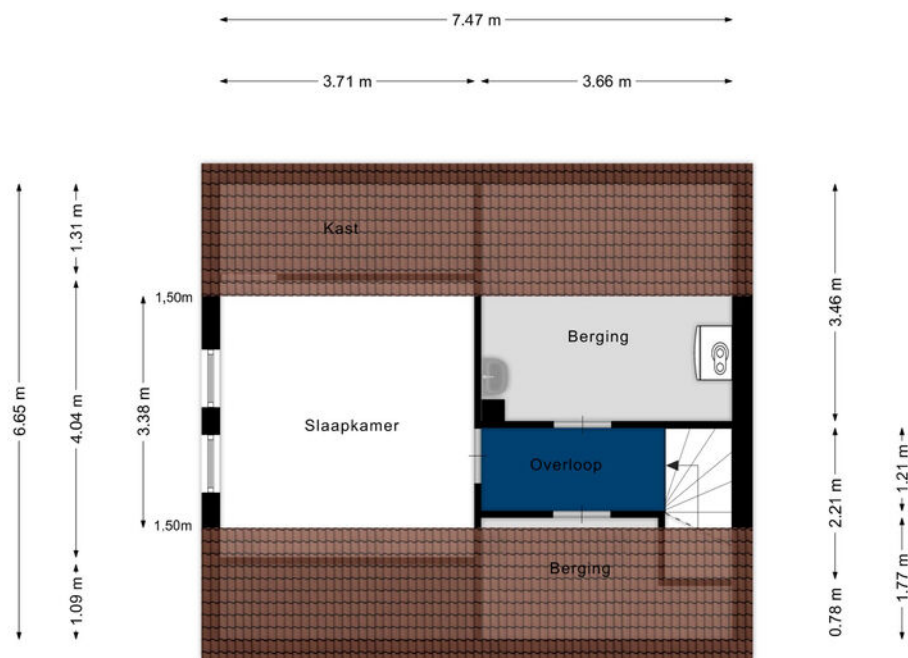
## Detailaanduiding

Bouwjaar 1976  
Compactheid 2,21  
Vloeroppervlakte 157m²Woningtype  
Vrijstaande woning

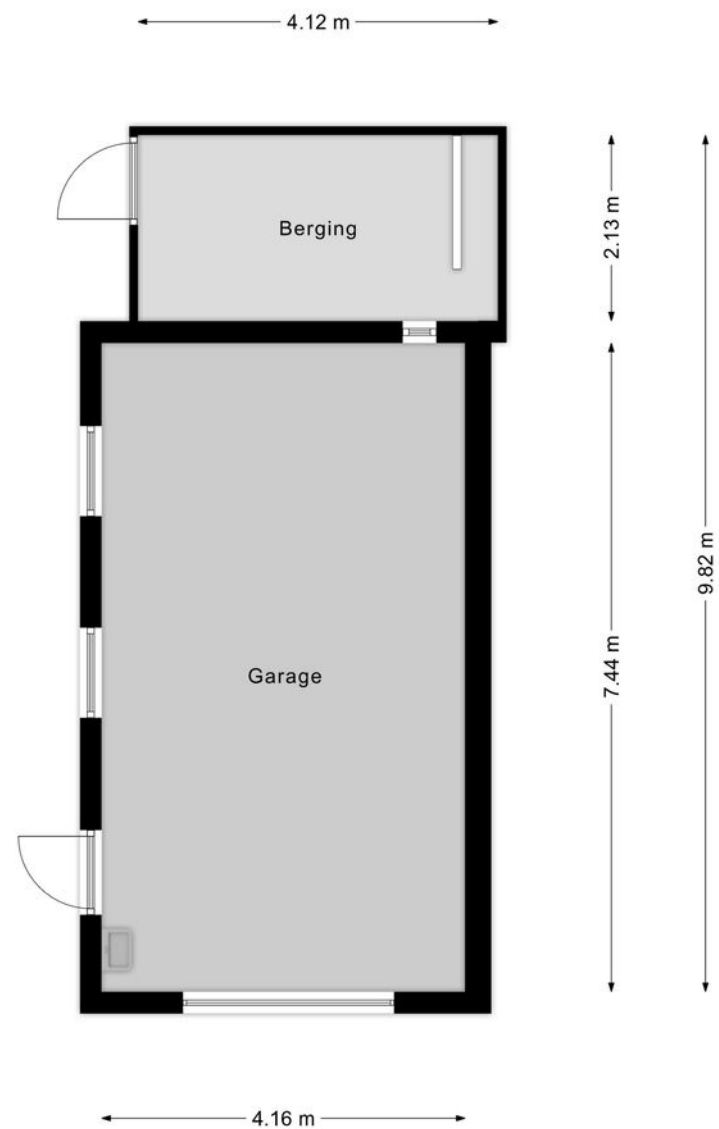
## Opnamedetails

Naam  
AL de Haan  
Examennummer  
55152489Certificaathouder  
Energie label DeskundigeInschrijfnnummer  
EPG2022-69W  
KvK-nummer  
85722022Certificerende instelling  
EPG-CertificeringSoort opname  
Basisopname

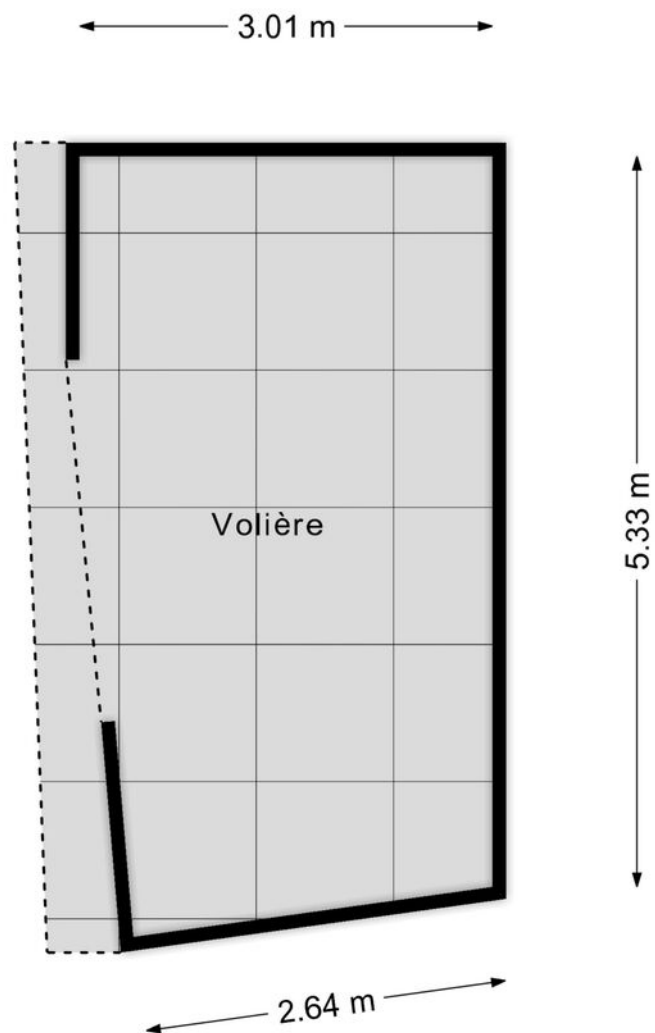




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



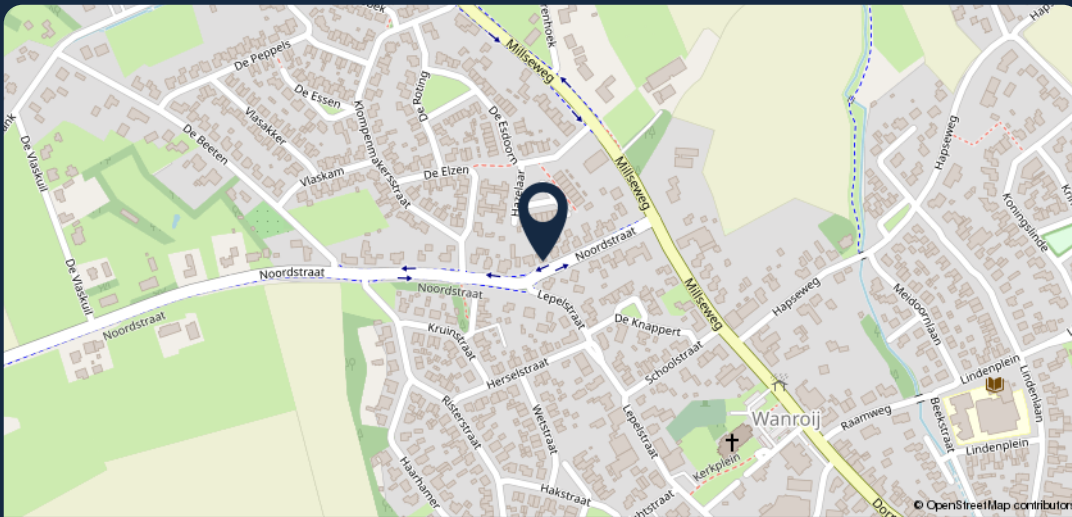
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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           |                 |
| (Losse) horren/rolhorren                                           | x                |             |                 |
| Vloerbedekking                                                     | x                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | x                |             |                 |
| Kookplaat                                                          | x                |             |                 |
| Afzuigkap                                                          | x                |             |                 |
| Oven                                                               | x                |             |                 |
| Combi-oven/combimagnetron                                          | x                |             |                 |
| Koelkast                                                           | x                |             |                 |
| Vriezer                                                            | x                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                                               | x                |             |                 |
| Vaatwasser                                                         | x                |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                 |
| Toilet                                                             | x                |             |                 |
| Toiletrolhouder                                                    | x                |             |                 |
| Toiletborstel(houder)                                              |                  | x           |                 |
| Fontein                                                            | x                |             |                 |
| Douche (cabine/scherf)                                             | x                |             |                 |
| Wastafel                                                           | x                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                                     | x                |             |                 |
| Badkamer Toilet                                                    | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletrolhouder                                           | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                     |                  | x           |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                         | x                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                      | x                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | x                |             |                 |
| CV-installatie                                                     | x                |             |                 |
| Boiler                                                             | x                |             |                 |
| Rolluiken                                                          | x                |             |                 |

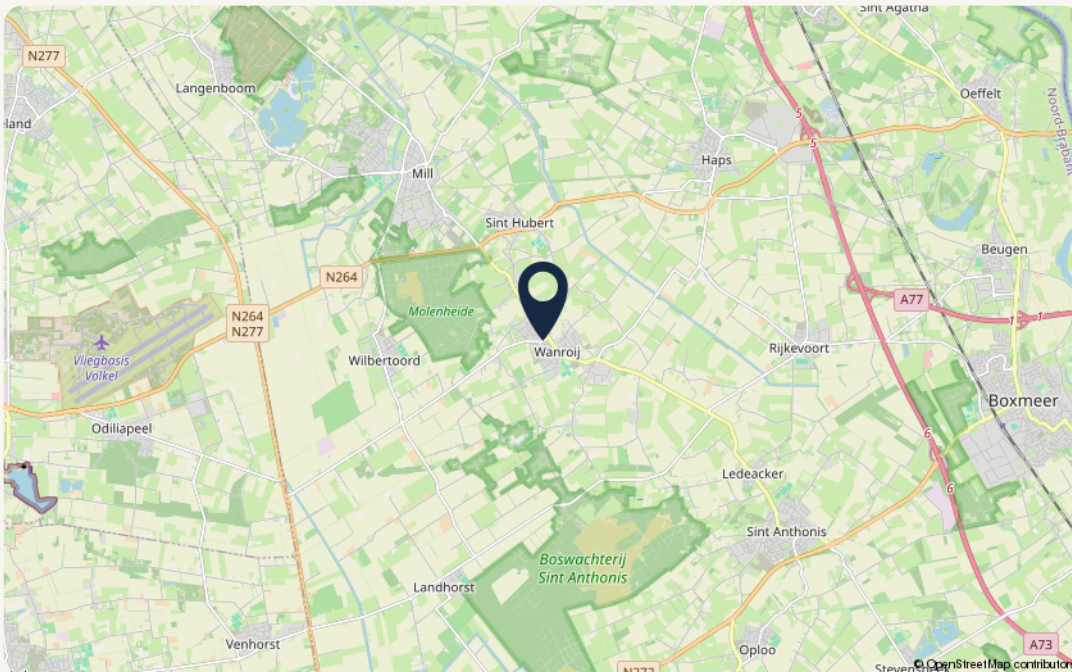
| Beschrijving                            | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x                |             |                 |
| Waterslot wasautomaat                   |                  | x           |                 |
| Zonnepanelen                            | x                |             |                 |
| Oplaadpunt elektrische auto             | x                |             |                 |
| <b>Tuin</b>                             |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                   | x                |             |                 |
| Beplanting                              | x                |             |                 |
| Druppelslangen achtertuin               | x                |             |                 |
| Buitenverlichting                       | x                |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                  | x                |             |                 |

# De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



### Object gegevens

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| <b>Straat</b>   | Noordstraat 14 |
| <b>Postcode</b> | 5446 XB        |
| <b>Plaats</b>   | Wanroij        |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Wanroij            |
| <b>Sectie</b>            | A                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 2153               |
| <b>Oppervlakte</b>       | 568 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 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.

