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 € 1.895.000,-- k.k.

Lankerseweg 3 | 6598 DH 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 / 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*

Exclusief wonen midden in de natuur, met een uitzonderlijk uitzicht!

Op een werkelijk unieke locatie, omringd door uitgestrekte landerijen en met een adembenemend uitzicht over het Maasheggengebied, staat deze onder architectuur gebouwde vrijstaande villa. Gelegen op een natuurlijke heuvel (Maasduin), omgeven door statige eiken en met een perceel van meer dan twee hectare biedt deze bijzondere woonplek een zeldzame combinatie van luxe, privacy en het buitenleven.

Het woonhuis en het bijgebouw zijn in 2010–2012 volledig gerenoveerd en uitstekend onderhouden. De hoogwaardige afwerking met natuurlijke materialen en neutrale kleuren geeft het interieur een tijdloos karakter. De lichtinval en het telkens andere zicht op de natuur maken iedere ruimte bijzonder. Aardwarmte zorgt voor comfortabele verwarming en aangename verkoeling in de zomer.

De villa beschikt over een binnenzwembad en biedt volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen. Het souterrain met eigen entree en uitgebreide voorzieningen is geschikt als volwaardige woonlaag voor een inwonend gezinslid of als kantoor aan huis. Vier paardenboxen en weides bieden paardenliefhebbers de mogelijkheid hun dieren aan huis te houden.

Vanuit de villa en de diverse terrassen kijkt u kilometers ver uit over de landerijen, de natuurlijke vijvers op eigen terrein en het karakteristieke Maasheggengebied. Het prachtige Nationaal Park De Maasduinen ligt op loopafstand en biedt een uitgebreid netwerk van fiets-, wandel- en ruiterroutes. En hoe vrij u hier ook woont: de A73 ligt op enkele minuten rijden en luchthaven Weeze bereikt u in iets meer dan twintig minuten.
Een uitzonderlijke villa waar luxe, comfort, natuur en ruimte harmonieus samenkomen.

Indeling woonhuis:
Souterrain: aparte entree met wachtruimte en toilet, kantoor met schuifpui van maar liefst 6 meter en eigen terras. Het kantoor is voorzien van een op maat gemaakte pantry en houten kastenwand. Kamer met vaste wastafel momenteel in gebruik als fitnessruimte, doucheruimte met een douche, toilet en fontein, berging/ voorraadruimte, technische ruimte.
Begane grond: entree, woongedeelte met hal en vide, voorraadkast, toilet, garderobe, sfeervolle woonkamer met vrij uitzicht over de landerijen en het Maasheggengebied, open keuken met een van Zebrano hout op maat gemaakte keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur (Miele/ Bosch).
1e verdieping: overloop met afzonderlijk toilet, witgoedruimte, 2 slaapkamers beide met toegang tot de loggia waarvan één slaapkamer met een eigen inloopkledingkast, een in lichte kleuren afgewerkte ruime badkamer voorzien van ligbad, toilet, douche en badmeubel met dubbele vaste wastafel, toilet, tweede loggia die bereikbaar is via de overloop.
2e verdieping: overloop, doucheruimte met wastafel, douche en toilet, berging, 3 slaapkamers met bergruimte achter de knieschotten, waarvan twee slaapkamers een dakkapel hebben en één slaapkamer een wastafel.

Indeling bijgebouwen:
Zwembadgedeelte: inpandig verwarmd zwembad van 8 m x 5 m met jetstream en doorlopende ramen tot onder de waterlijn, van hieruit heb je uitzicht over de landerijen, kleed-/ doucheruimte, dompelbad, keuken met inbouwapparatuur, technische ruimte met aparte meterkast en middels een vaste trap is de zolderberging op de 1e verdieping te bereiken.
Stalgedeelte: wasplaats, 4 paardenboxen met drinkbakken, toilet, een in lichte kleuren afgewerkte kantoor-/ praktijkruimte met vloerverwarming en met vrij uitzicht over de landerijen, bergzolder. Stallen en praktijkruimte zijn via apart verlicht toegangspad met poort langs het perceel bereikbaar.
Tuinhuis: opslag-/ bergruimte, aangebouwde overkapping.

Diverse gegevens:
Het souterrain, de begane grond en buitenterrassen zijn voorzien van een natuurstenen (Basalt) tegelvloer met vloertegels van 60 cm x 60 cm.
De verwarming van het woonhuis en het binnenzwembad geschiedt middels een aardwarmtepomp (Waterkotte) met 4 sondes van ca. 100 m diep. Met deze installatie is het ook mogelijk om in de zomer het huis op natuurlijke wijze te koelen. Hierdoor is het verblijfsklimaat in elk jaargetijde heerlijk.
In 2024 zijn er 39 zonnepanelen geplaatst.
Door de aardwarmtepomp en de zonnepanelen zijn de energiekosten relatief laag.
Het souterrain, de begane grond en badkamer op de 1e verdieping, de zwembadruimte en de kantoor/ praktijkruimte in het bijgebouw zijn voorzien van vloerverwarming.

Over *de woning*

De 1e verdieping wordt verwarmd middels convectorradiatoren en de 2e verdieping wordt verwarmd middels traditionele radiatoren.
De gashaard in de woonkamer wordt gestookt op propaangas.
De keukenopstelling in het souterrain is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: combimagnetron, vaatwasser en een koelkast (Miele/Siemens).
De van Zebrano hout gemaakte keukenopstelling op de begane grond is voorzien van een composiet werkblad en de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser (2025), koelkast (2026), vriezer, koffiezetapparaat, warmhoudplaten, oven, combimagnetron (Miele/ Bosch), quooker en een kookplaat (Pitt Cooking).
De keukenopstelling in het zwembadgedeelte is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, combimagnetron, inductiekookplaat, koelkast en een afzuigkap (AEG).
Het woonhuis is oorspronkelijk in 1972 gebouwd en ontworpen door architect Lerou.
Het woonhuis en het bijgebouw zijn in 2010-2012 compleet gerenoveerd.
De villa, het zwembadgedeelte en de praktijkruimte van het bijgebouw zijn voorzien van spouw-, dak- en vloerisolatie en van dubbel glas.
Het gehele bijgebouw is voorzien van dakisolatie.
In 2011/ 2012 zijn de oude dakpannen vervangen door een keramische vlakke dakpan (Monier Tuile).
Er is een krachtstroomaansluiting aanwezig.
De bestemming is wonen.
De tuin rondom de villa is voorzien van een grondwaterpomp en computergestuurd beregeningssysteem met 6 secties (Rainbird).
De paardenweides en de stallen zijn voorzien van een wateraansluiting; de stallen met rondpompinstallatie. De paardenweides zijn voorzien van afrastering van hardhouten palen met schrikdraad en houten poorten.
Vrijwel alle ramen van de zuid- en westgevel van de villa zijn voorzien van elektrische zonnescreens.
De aangelegde looppaden zijn bestraat met gebakken klinkers.
De villa en het bijgebouw zijn voorzien van een alarmsysteem en een elektrisch bedienbare toegangspoort.
In de villa is een centrale stofzuiginstallatie aanwezig.
De hoofslaapkamer is voorzien van een airco (2023).
Er is een glasvezelaansluiting aanwezig.
Achter de villa is een paddock aanwezig voorzien van hekwerk, schuilstal en rijbakverlichting.
De grond wordt gehuurd van de buurman en de huur kan worden overgenomen.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Villa
Type woning	Woonhuis
Bouwjaar	1972
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen

Indeling

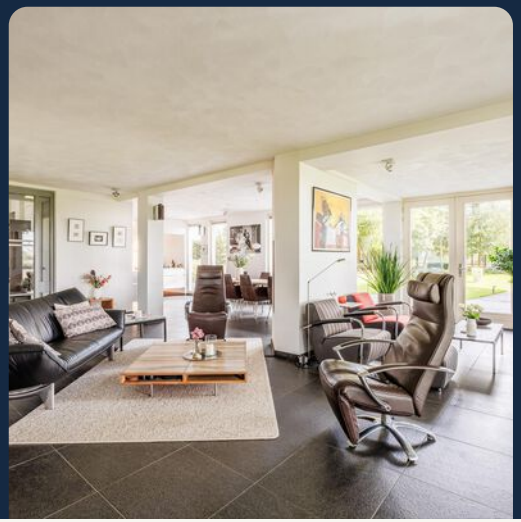
Woonoppervlakte	353 m^2
Perceeloppervlakte	21004 m^2
Inhoud woning	1283 m^3
Inhoud bijgebouwen	1303 m^3
Externe bergruimte	11 m^2
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5

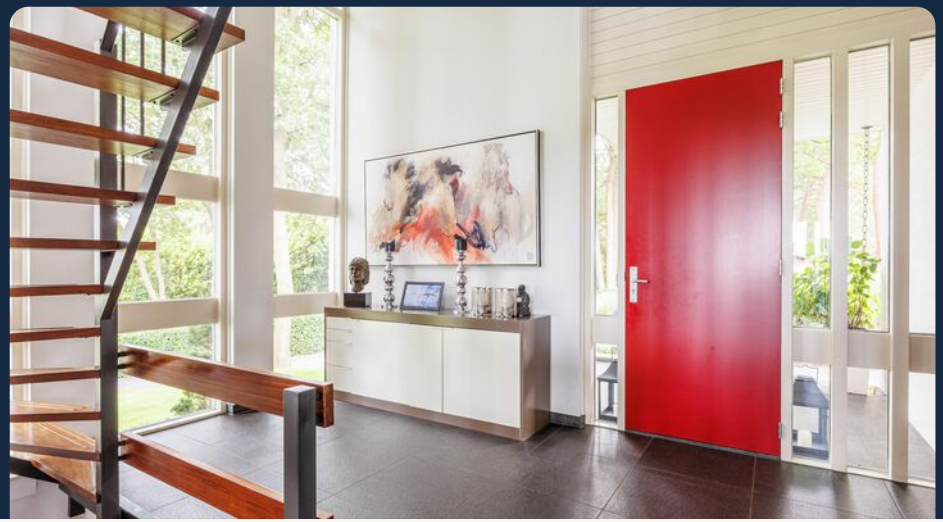
Energie

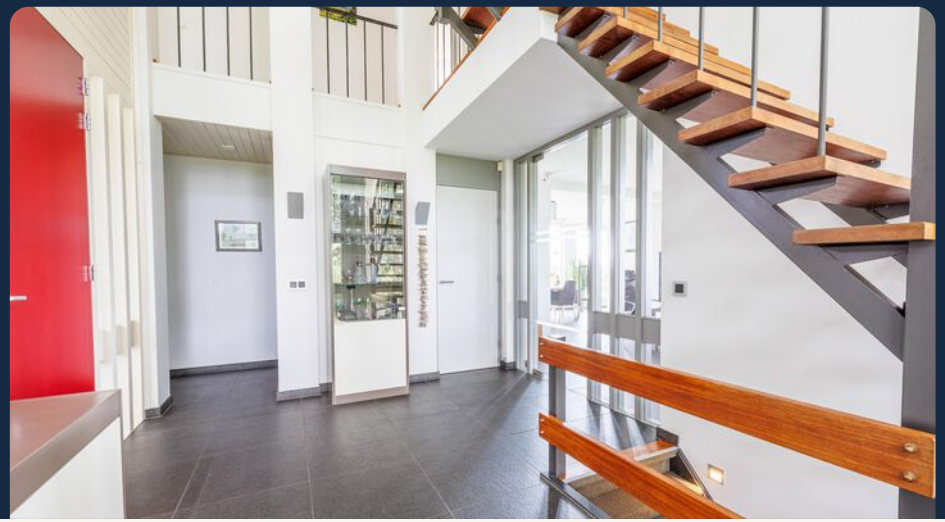
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, aardwarmte, gashaard

Buitenruimte

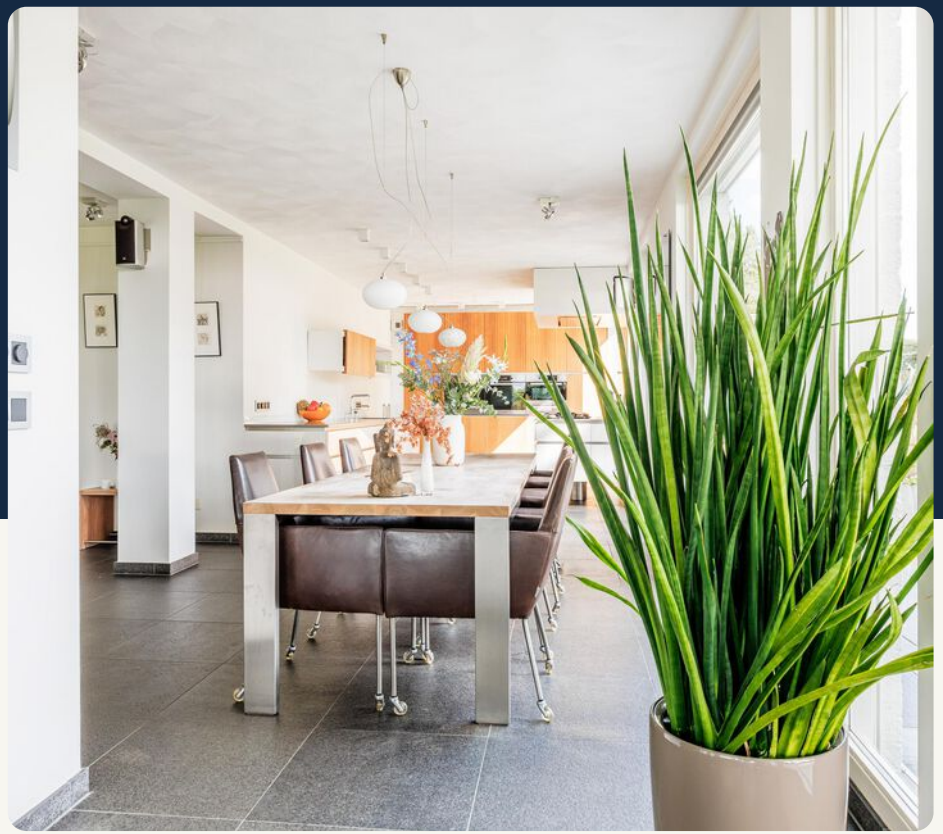
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	1508 m^2
Ligging hoofdtuin	Zuid
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein, op afgesloten terrein

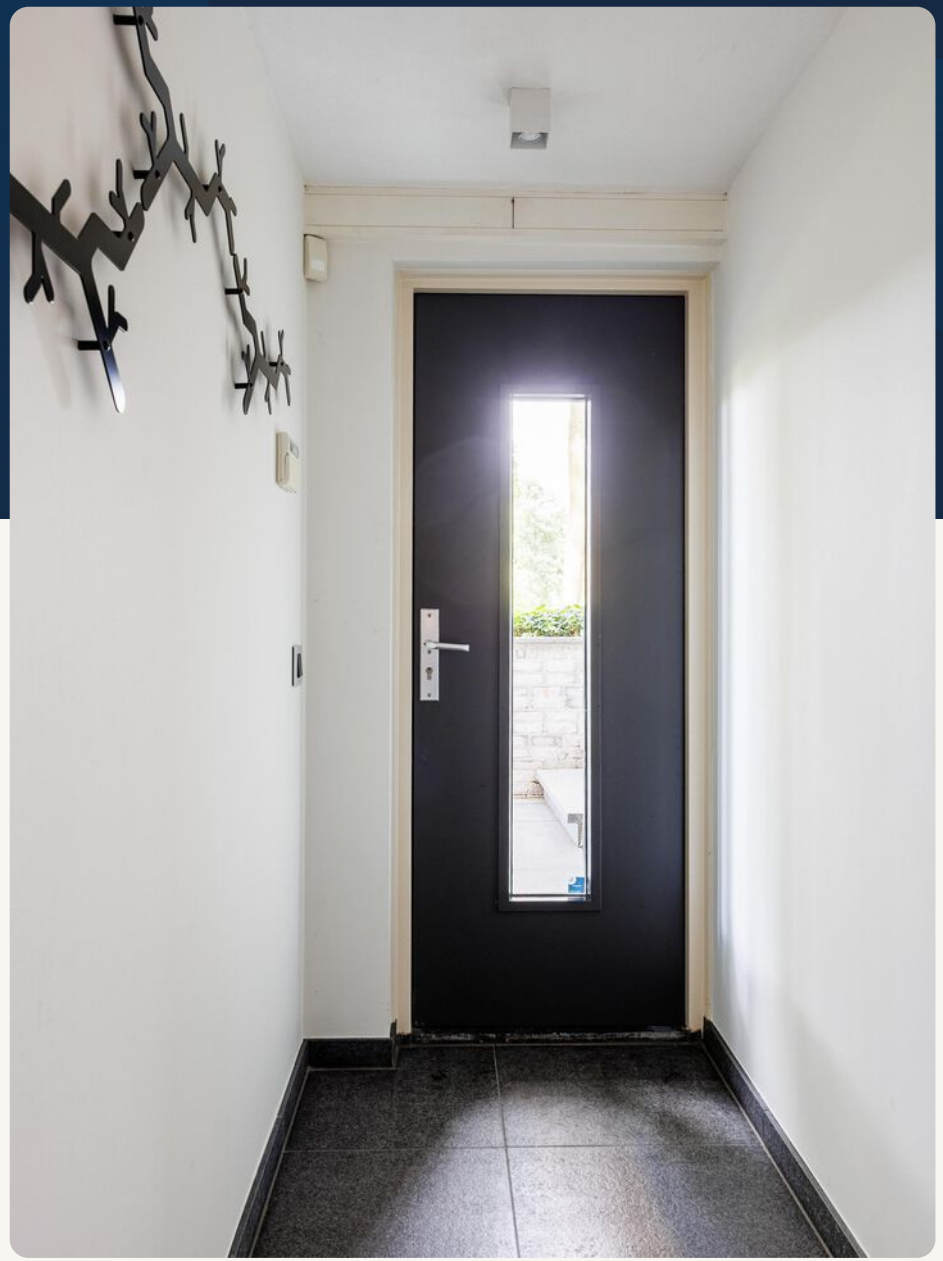


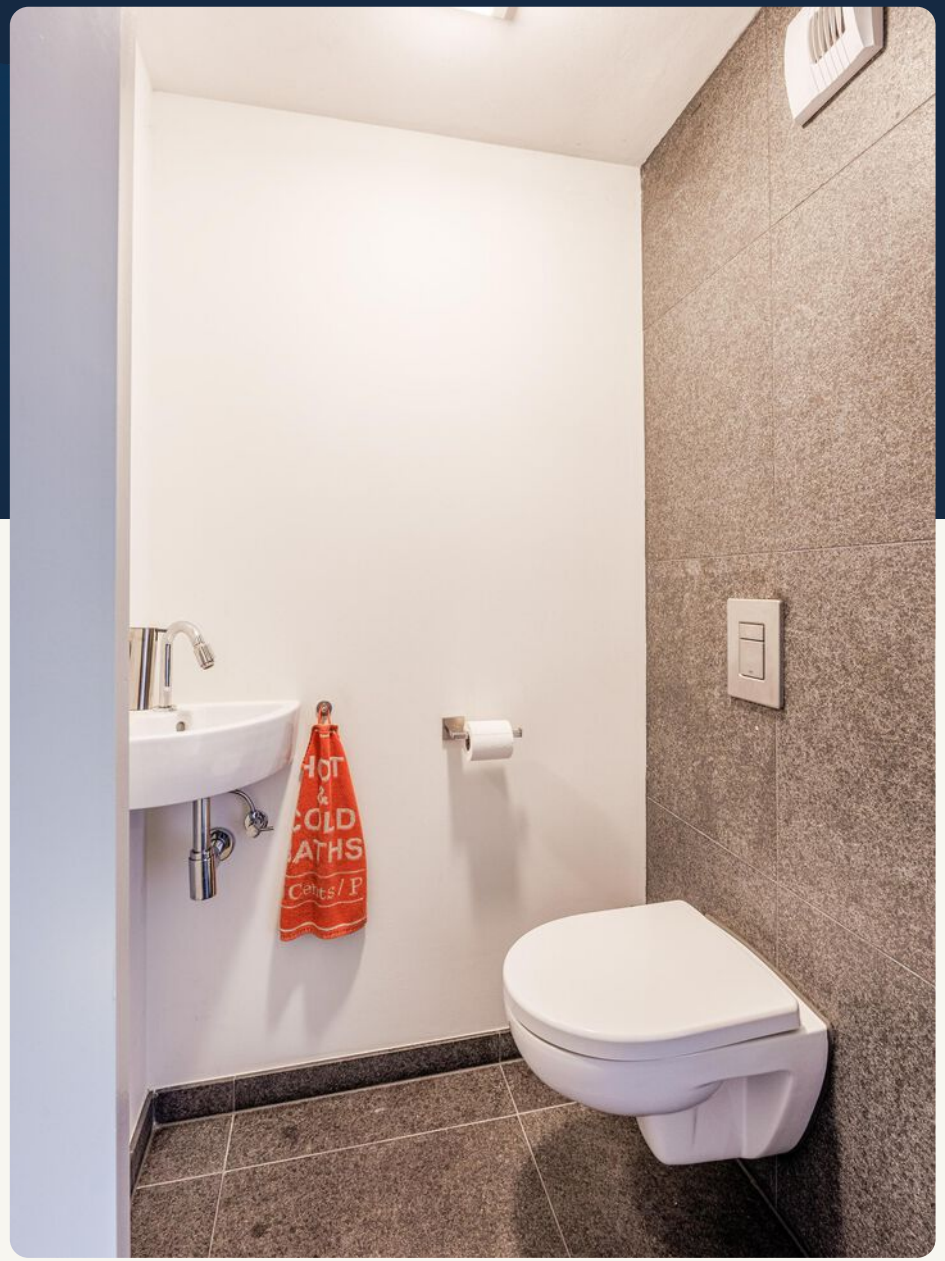


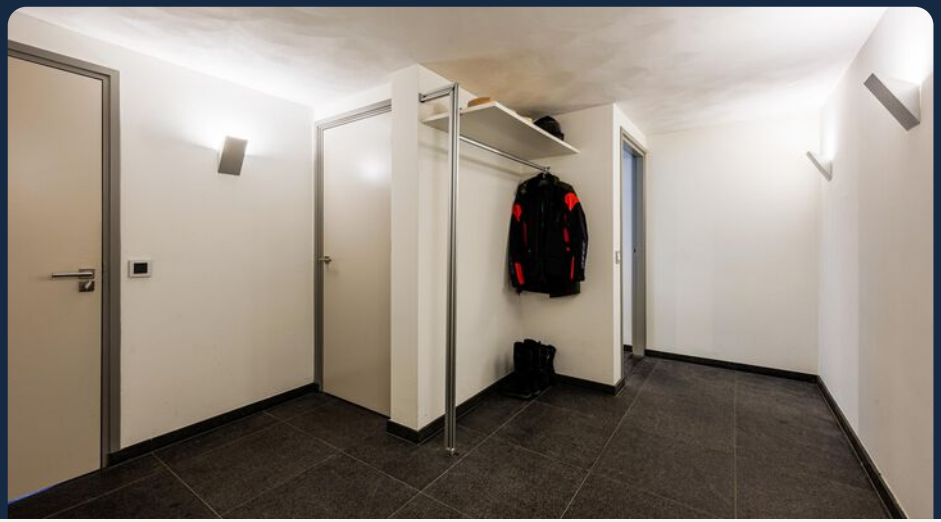


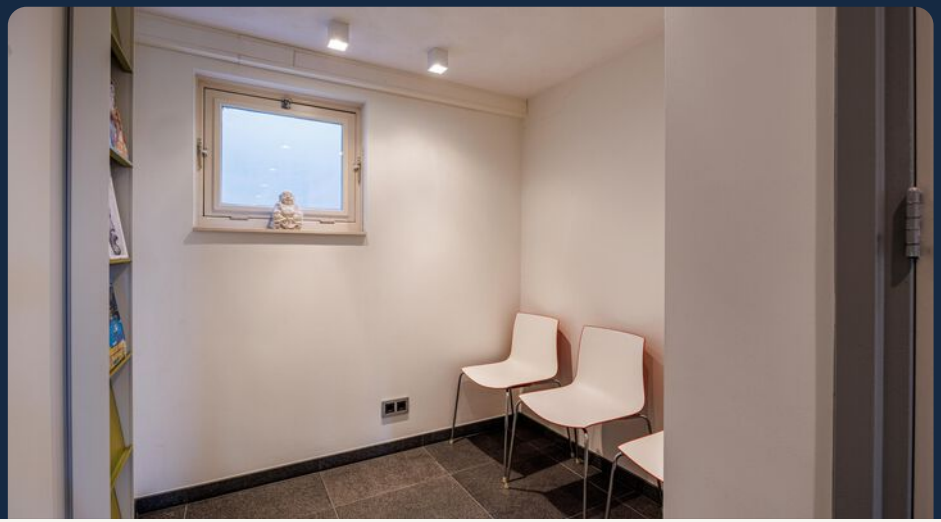
ad astra

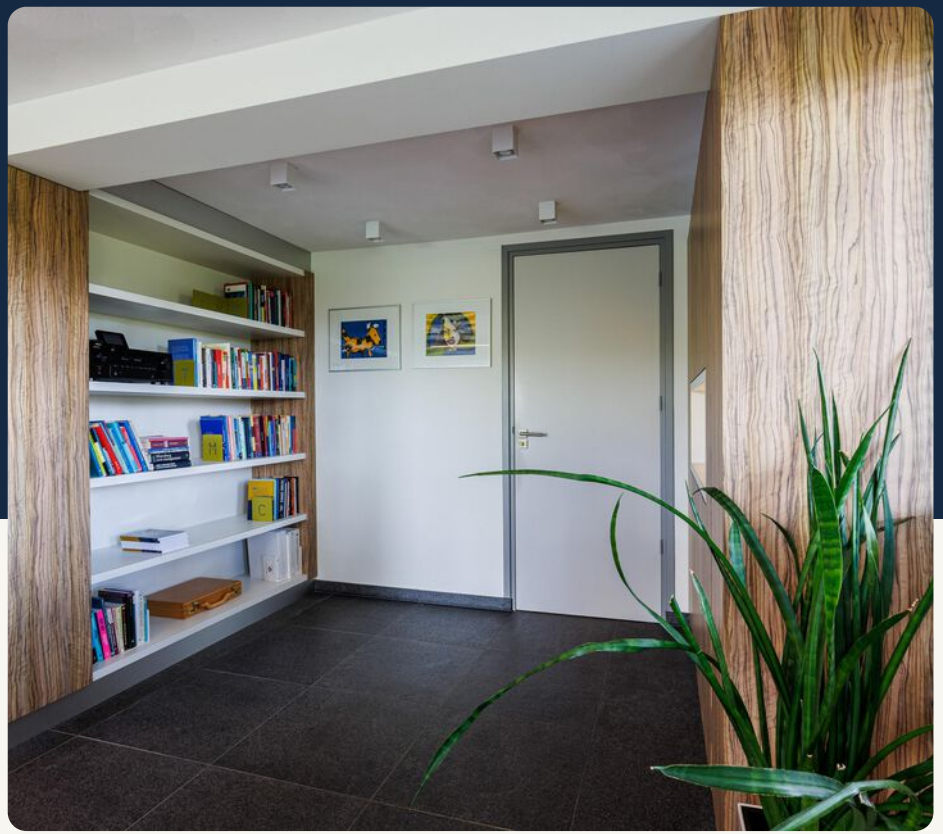


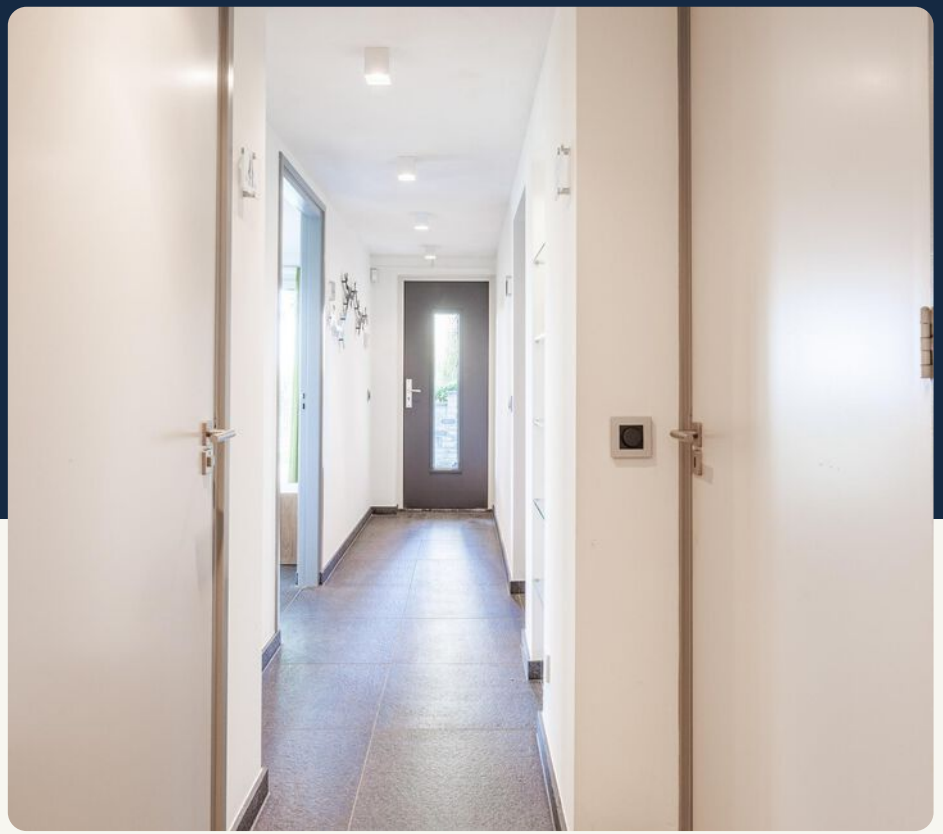


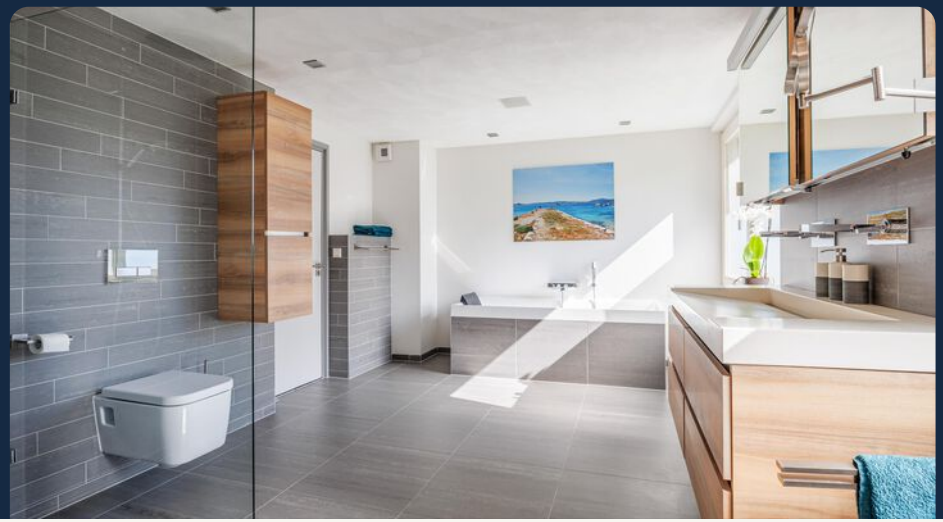

HOT
&
COLD
BATHS
Cents / P

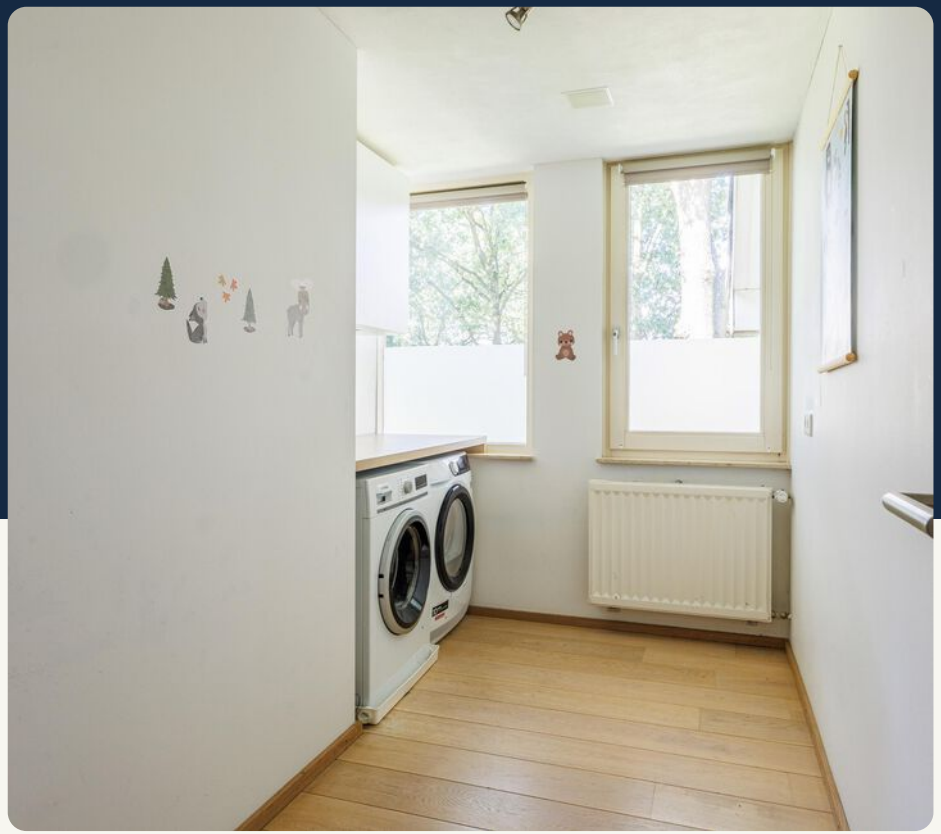


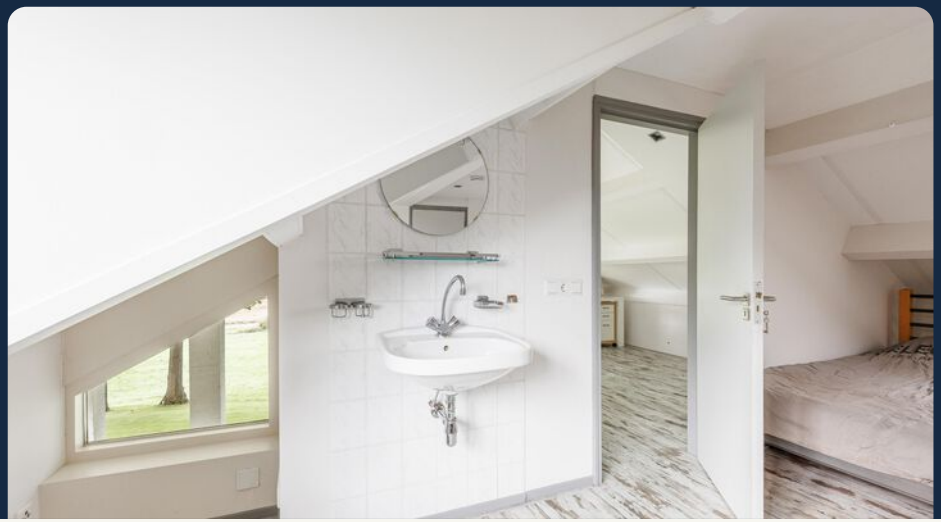


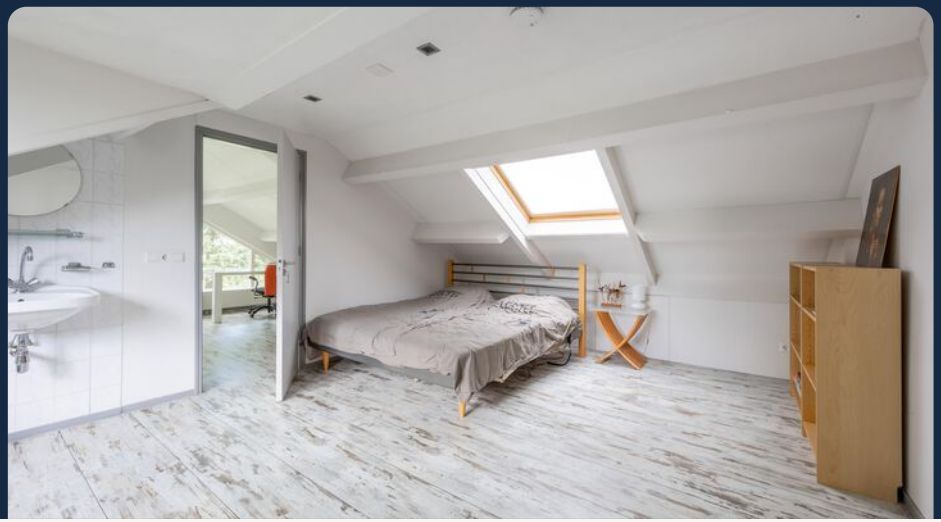


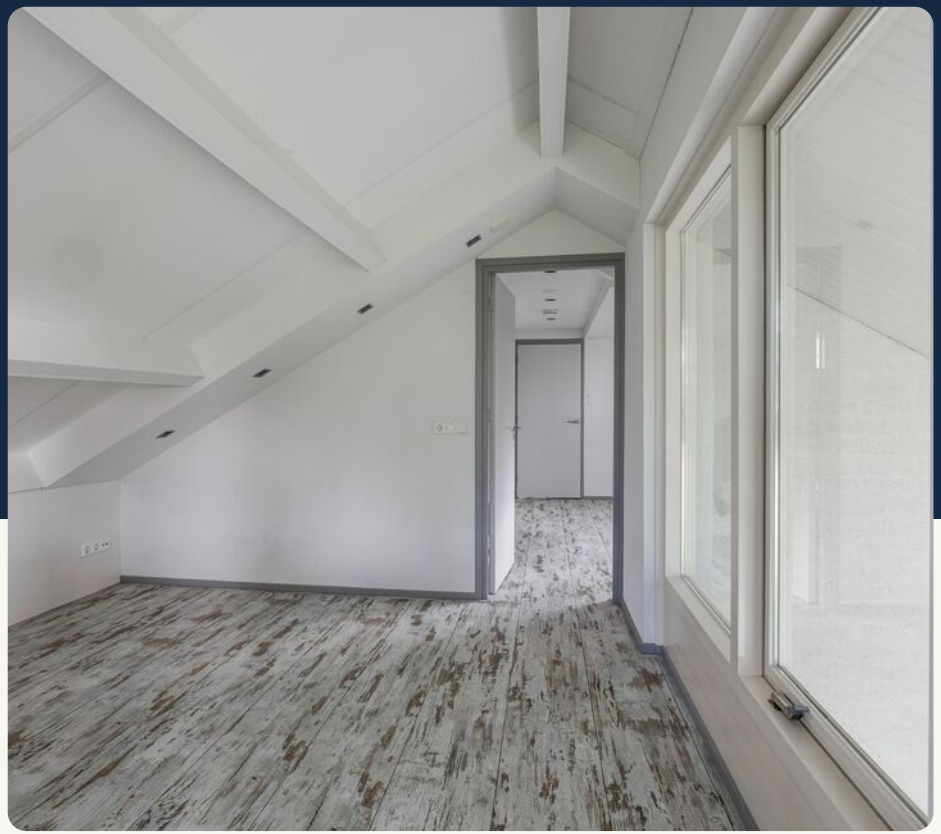


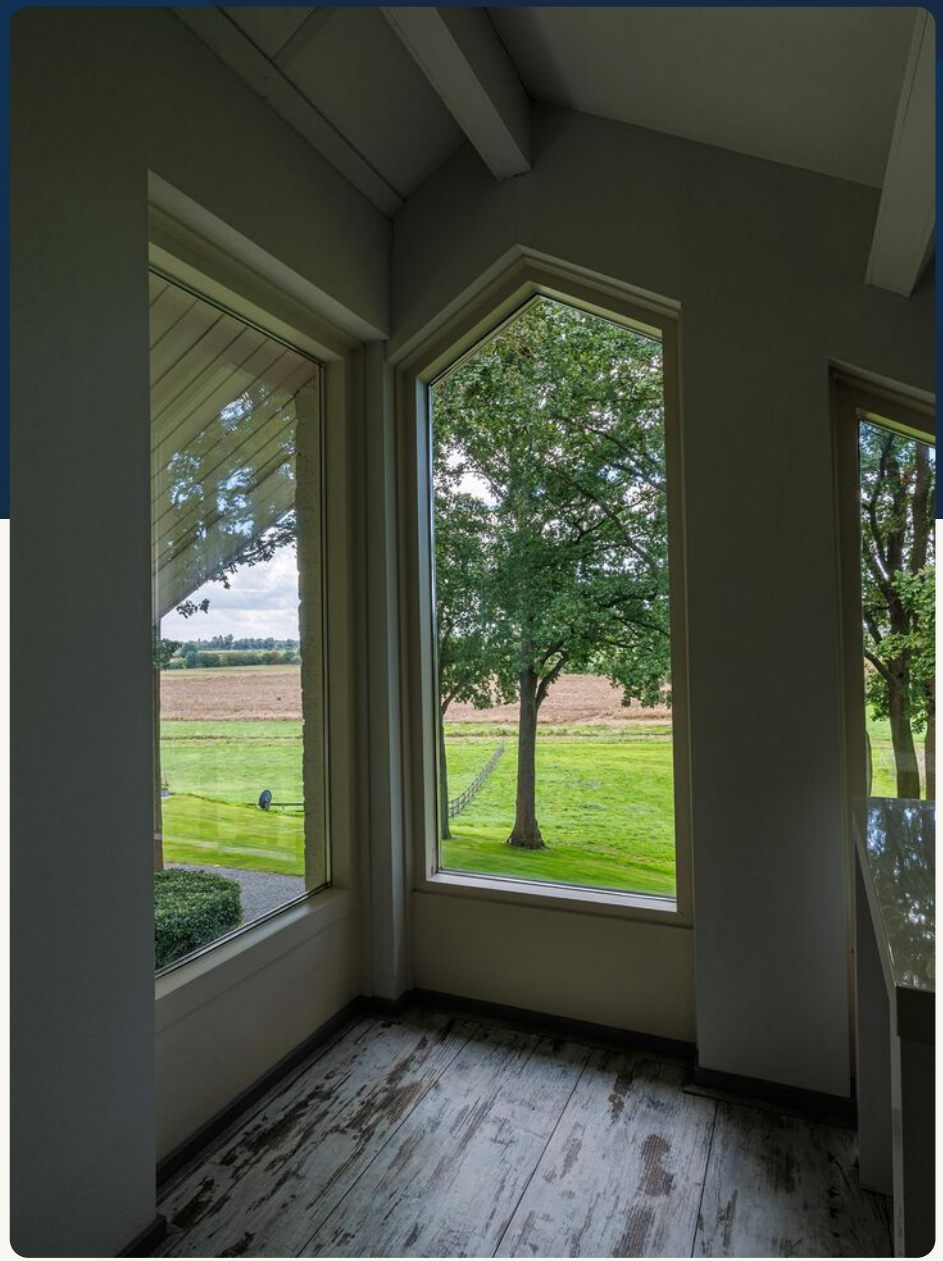


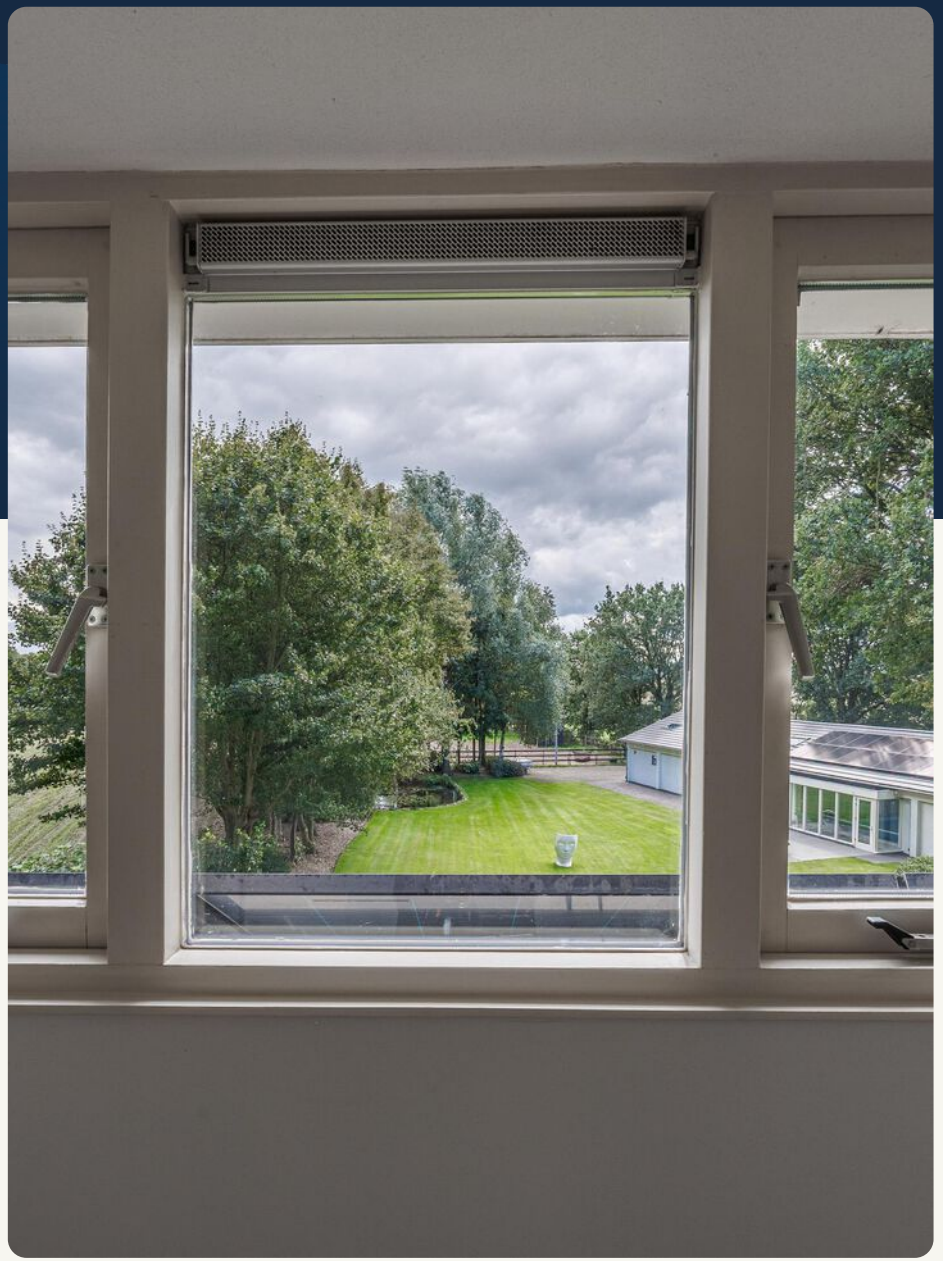


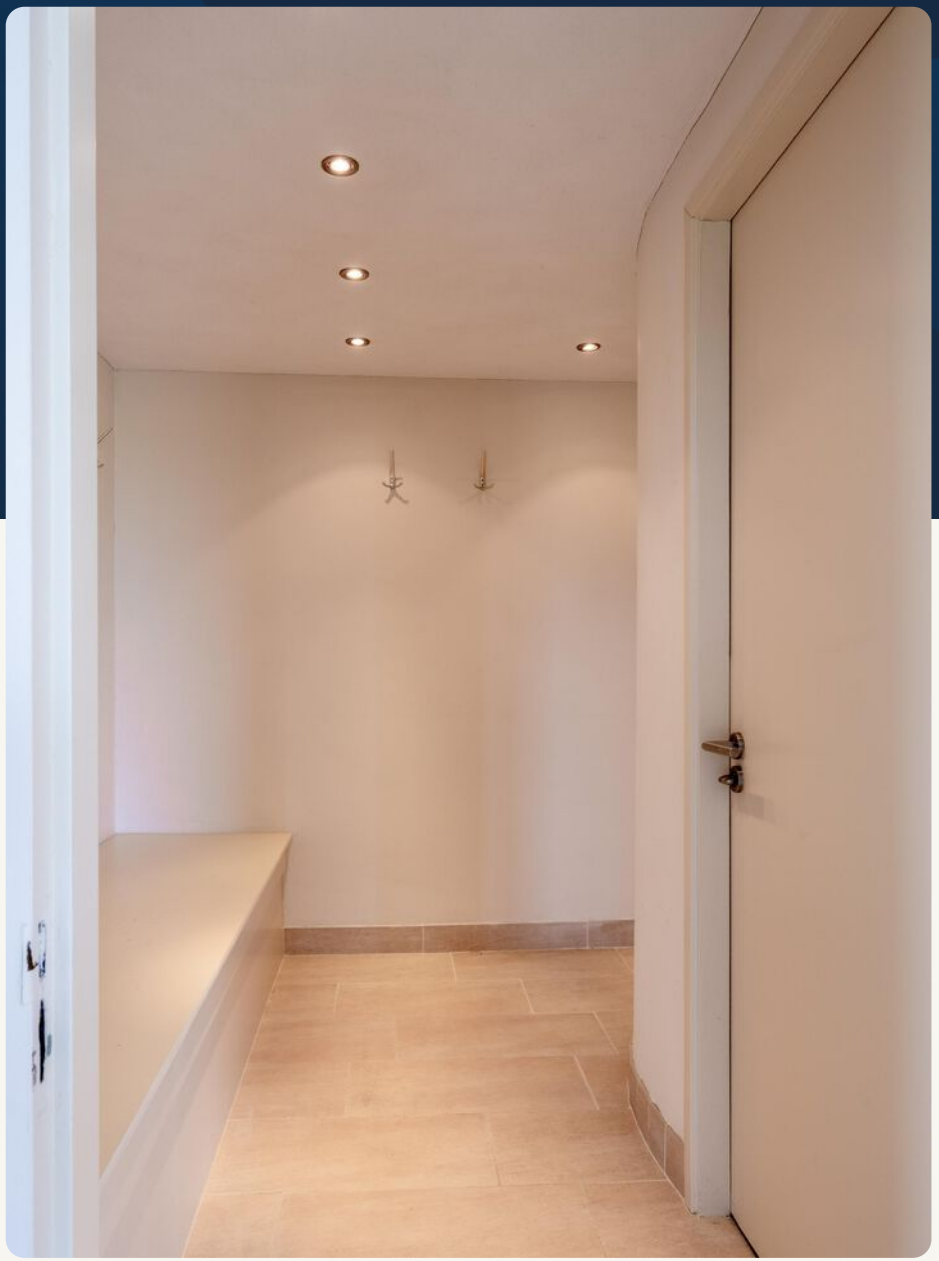


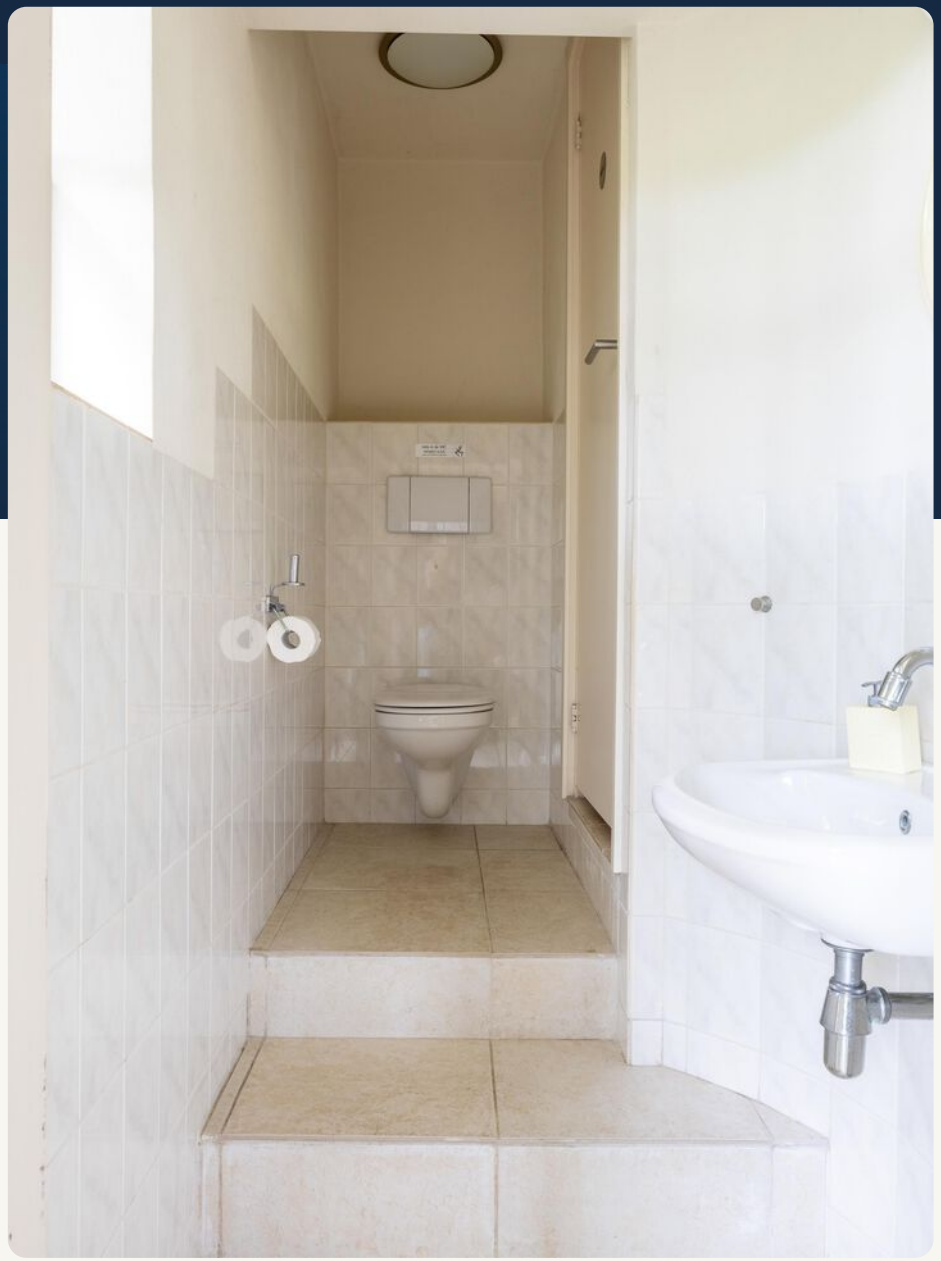


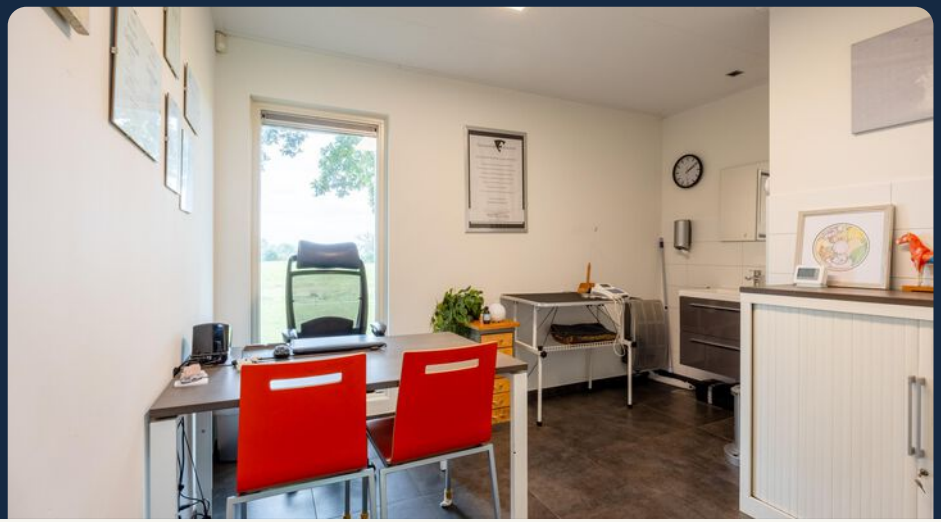


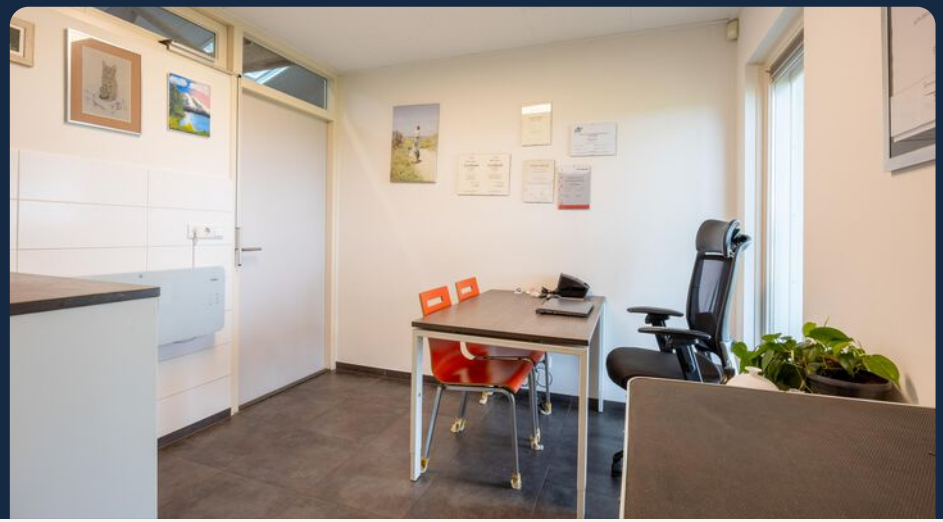


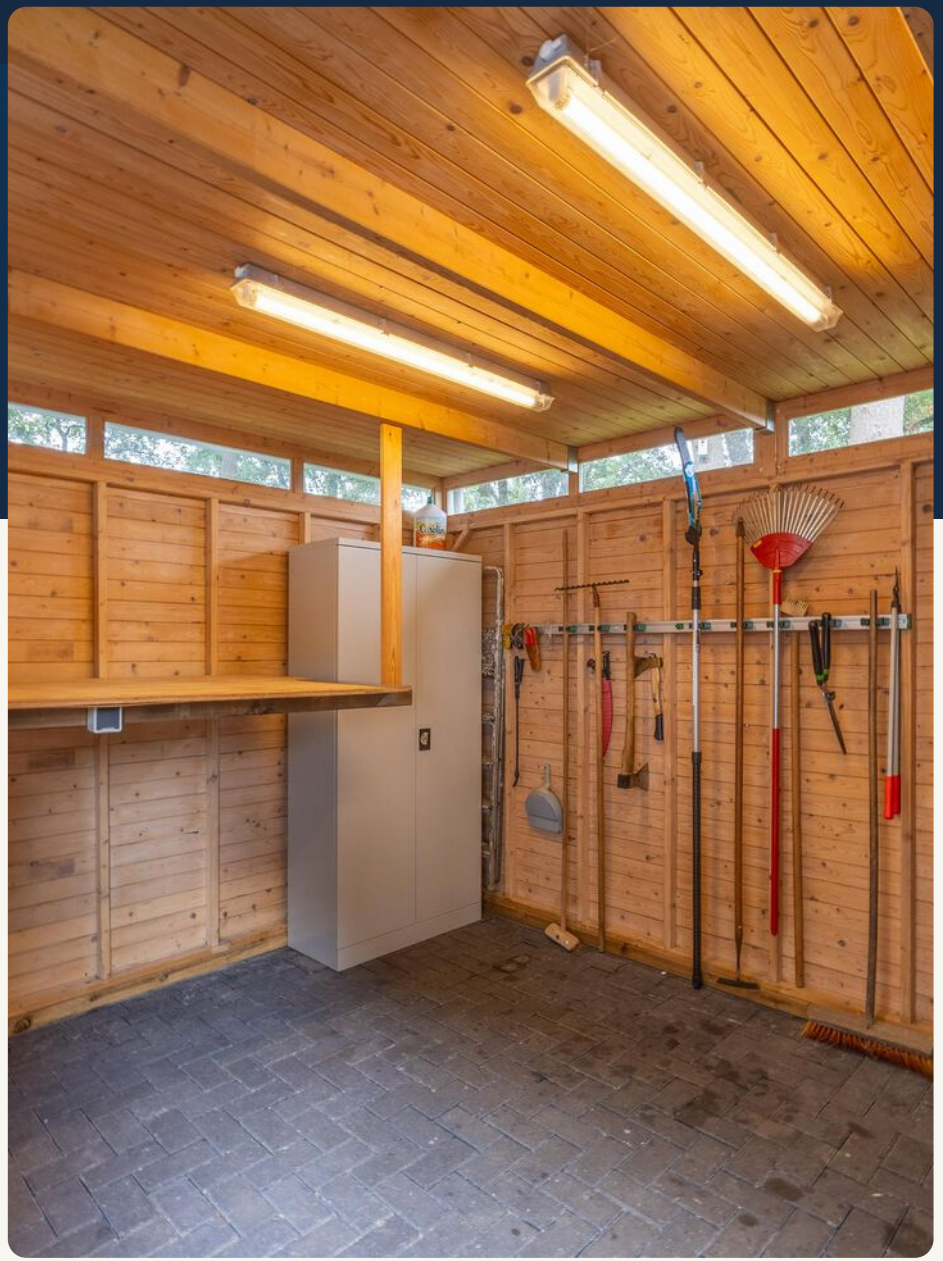


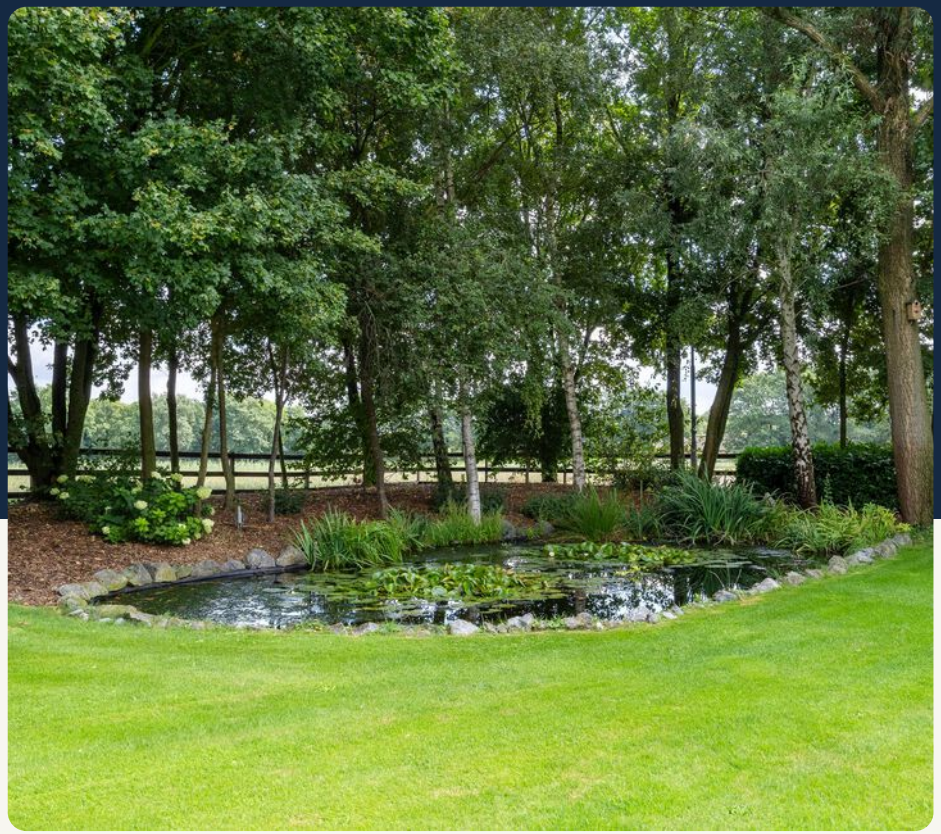


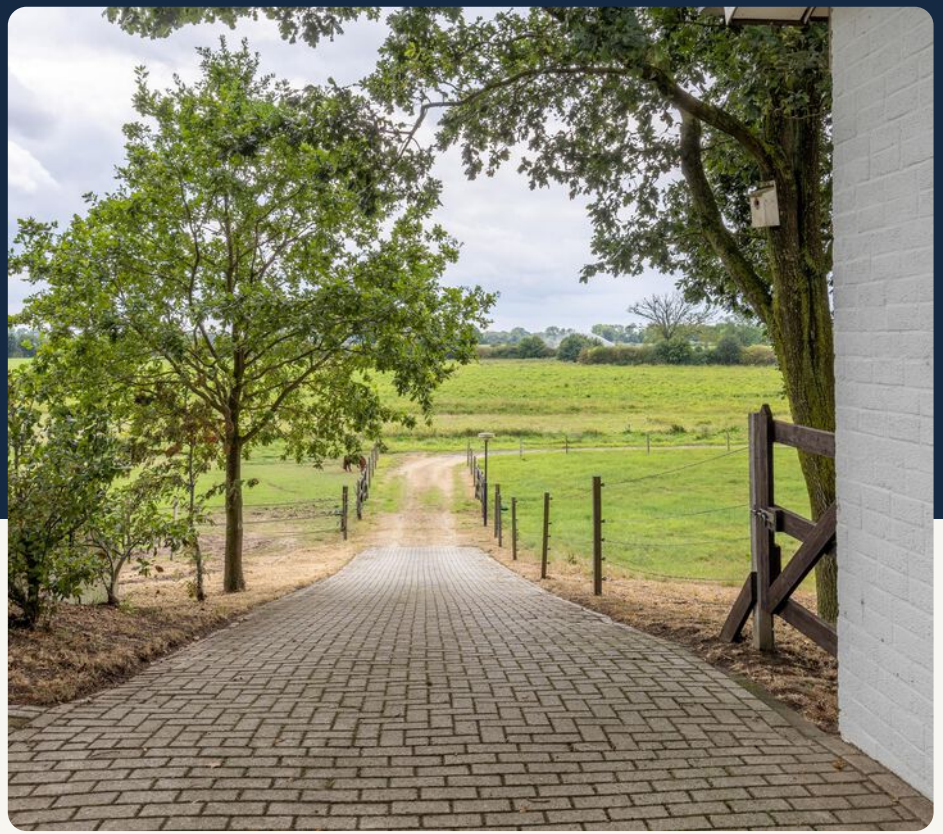


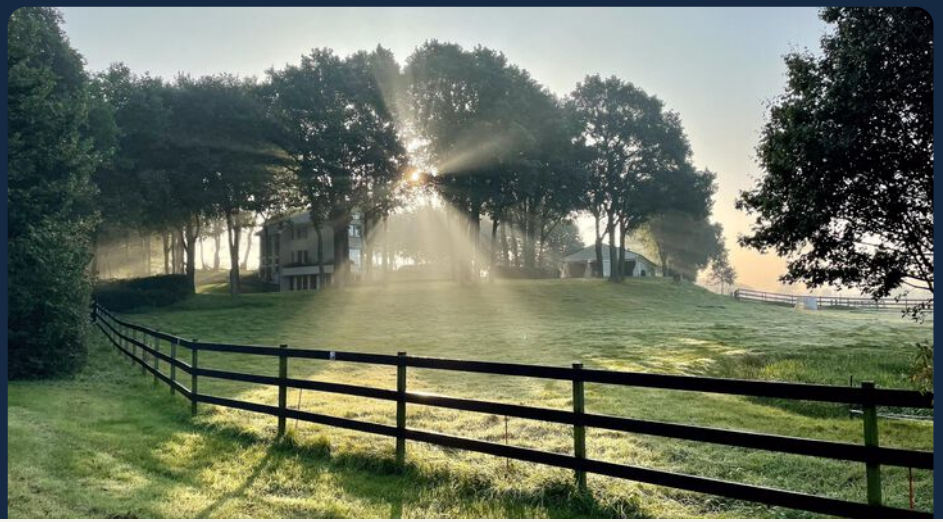


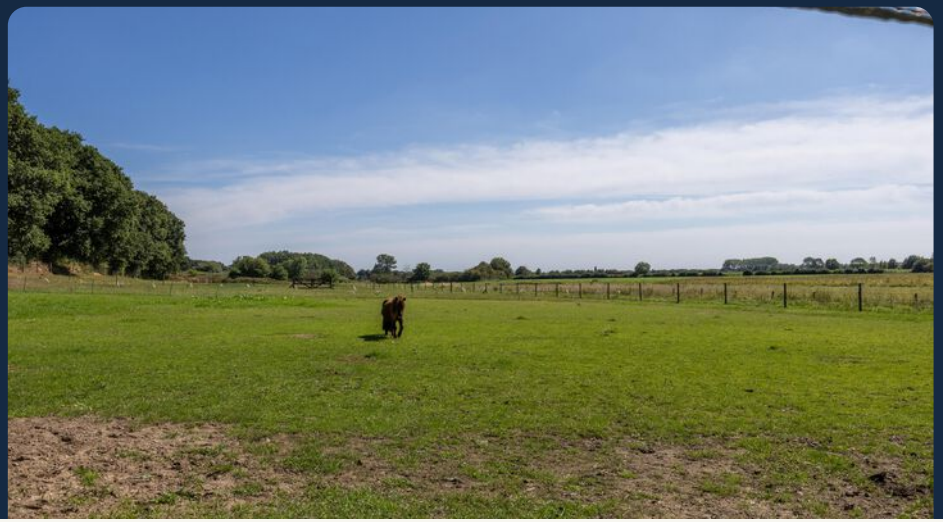


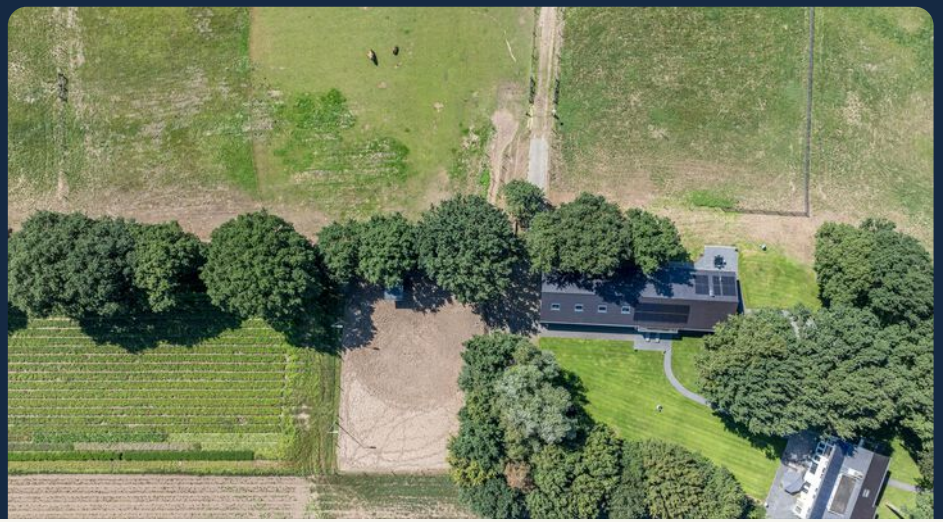












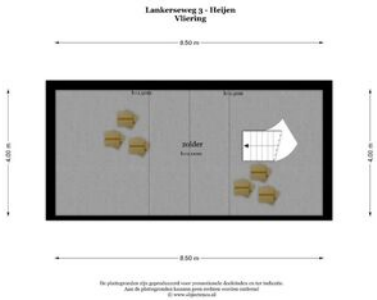
Lankerseweg 3 - Heijen
Souterrain
1.63 m
2.09 m
2.55 m
3.27 m
1.20 m
tech. ruimte
tech. ruimte
tech.ruimte
fitnessruimte
keuken
entree
berging
hal
kantoor
3.17 m
6.86 m
1.08 m
2.11 m
1.40 m
4.60 m
6.52 m
4.48 m
2.06 m
3.23 m
1.11 m
6.78 m
13.93 m
De plattegronden zijn gegeneraliseerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenbeeld

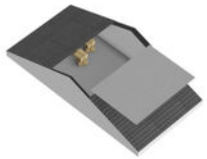
Lankerseweg 3 - Heijen
Begane Grond
13.93 m
keuken
kast
woonkamer
hal
2.41 m
3.24 m
7.98 m
13.93 m

Lankerseweg 3 - Heijen
Eerste Verdieping

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

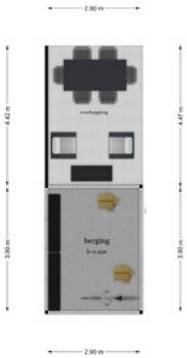
Lankerseweg 3 · Heijen
Tweede Verdieping
2.15 m
1.55 m
1.97 m
berging
slaapkamer
overloop
slaapkamer
slaapkamer
vide
2.50 m
2.23 m
1.82 m
1.02 m
3.09 m
5.66 m
3.27 m
3.35 m
1.97 m
1.88 m


Lankerseweg 3 - Heijen
Vliering
8.50 m
zolder
4.00 m
4.00 m
8.50 m



Lankerseweg 3 - Heijen
Bijgebouw
berging
zwembad
garderobe
kantoor
stal

Lankerseweg 3 - Heijen
Tuinhuis



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

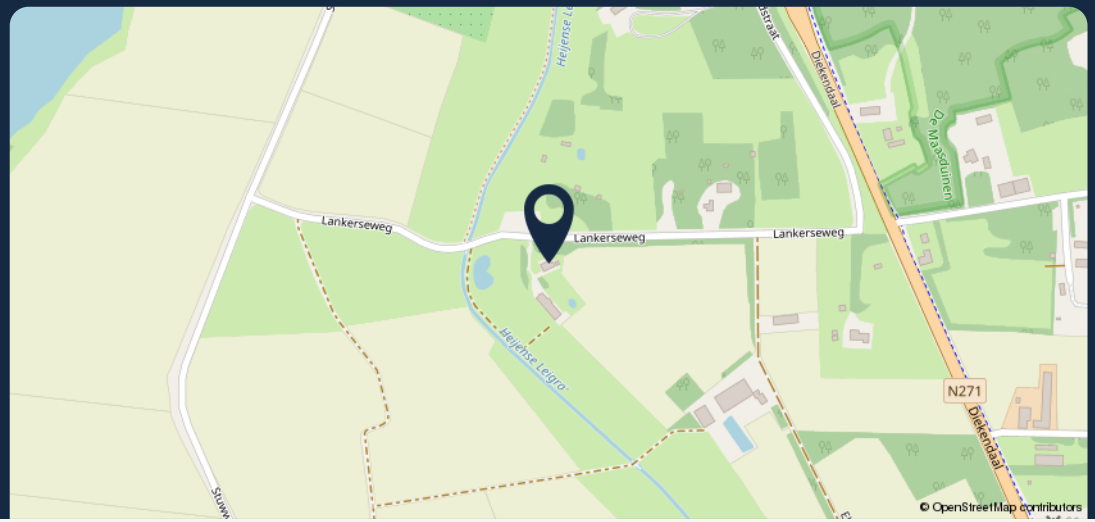
Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Gennep
Sectie	H
Perceel	689

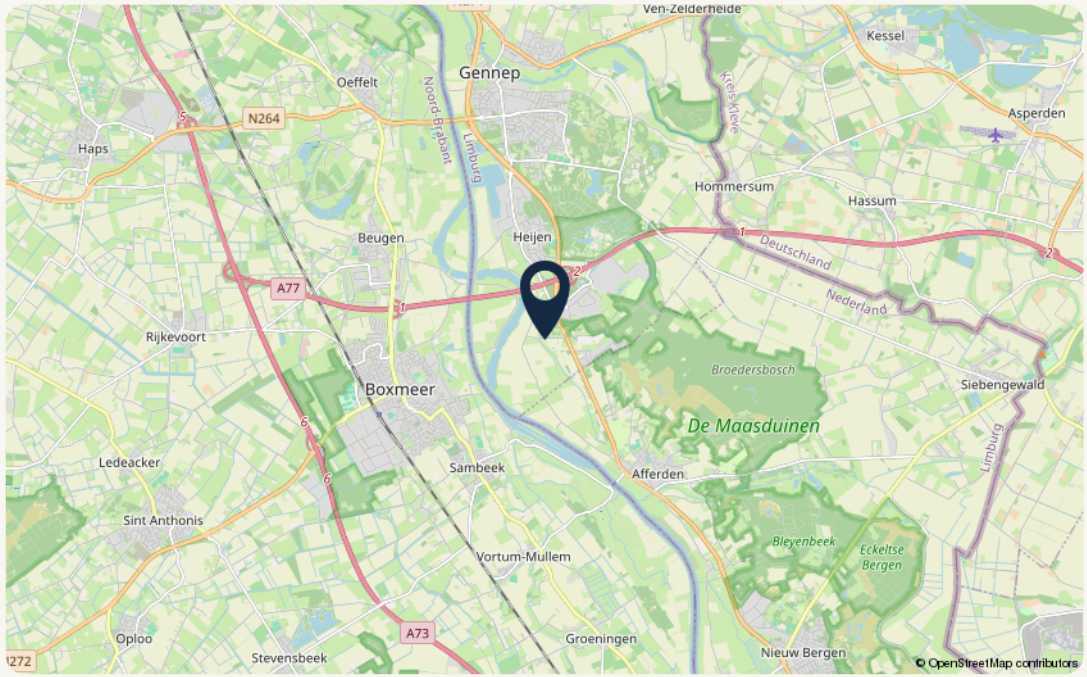
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

De *omgeving*



> Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Lankerseweg 3
Postcode	6598 DH
Plaats	Heijen

Kadastrale gegevens

Gemeente	Gennep
Sectie	H
Perceelnummer	949
Oppervlakte	21004 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.

Gezamelijk 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.