

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 € 480.000,-- k.k.

 Maalderijstraat 41 | 5446 BV 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*

-Deze recent opgeleverde tussenwoning met dwarskap ligt in het nieuwbouwproject Korenveld fase 2 in Wanroij. De woning is uitgebouwd en beschikt over drie slaapkamers en een ruime zolder. Bovendien kun je de woning nog helemaal naar eigen wens en smaak inrichten. Zo maak je van deze nieuwbouwwoning stap voor stap jouw eigen thuis!

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en opstelplaats voor de warmtepomp, toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. Middels een fraaie stalen deur kom je in de ruime woonkamer die aan de achterzijde is uitgebouwd en voorzien van dubbele tuindeuren. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers en badkamer voorzien van 2 wastafels, wandcloset, aansluitingen t.b.v. een inloopdouche en designradiator.

2e verdieping: middels vaste trap bereikbare open en ruime zolderverdieping voorzien van de mechanische ventilatie en de witgoedaansluitingen.

Diverse gegevens:

De keukeninrichting bestaat uit inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combioven, vaatwasser, koel/ vriescombinatie en Quooker.

De woning heeft een energielabel A+++.

De woning beschikt over 7 zonnepanelen.

Er zal nog een grenen schutting met betonpalen worden geplaatst.

De keuken zal worden geplaatst in week 44.

Alle dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand gelegen, zoals de basisschool, de supermarkt en enkele sportfaciliteiten. De nabijgelegen dorpen Sint Anthonis, Mill en Boxmeer zijn uitstekend bereikbaar en de autosnelwegen A50 en A73 zijn eveneens goed bereikbaar.



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2026
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

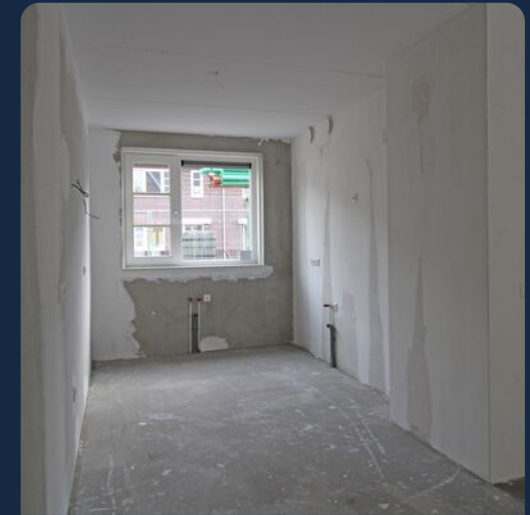
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	115 m ²
Inhoud	450 m ³
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A +++
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, hr glas
Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Warmtepomp, elektrische boiler

Buitenruimte

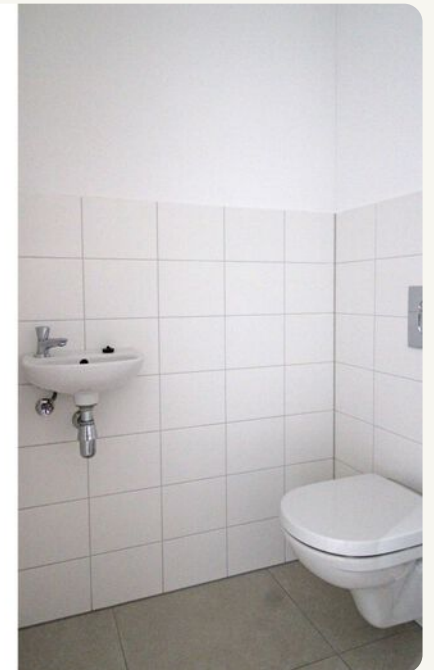
Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	40 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordwest
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren

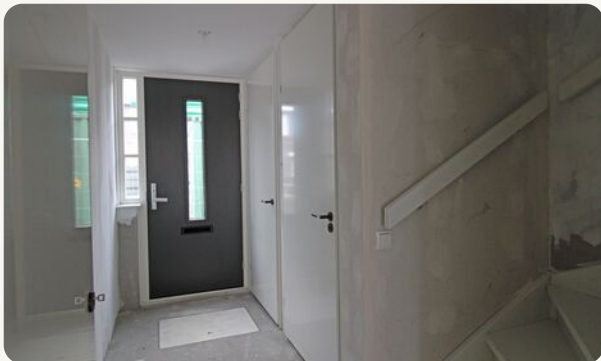




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

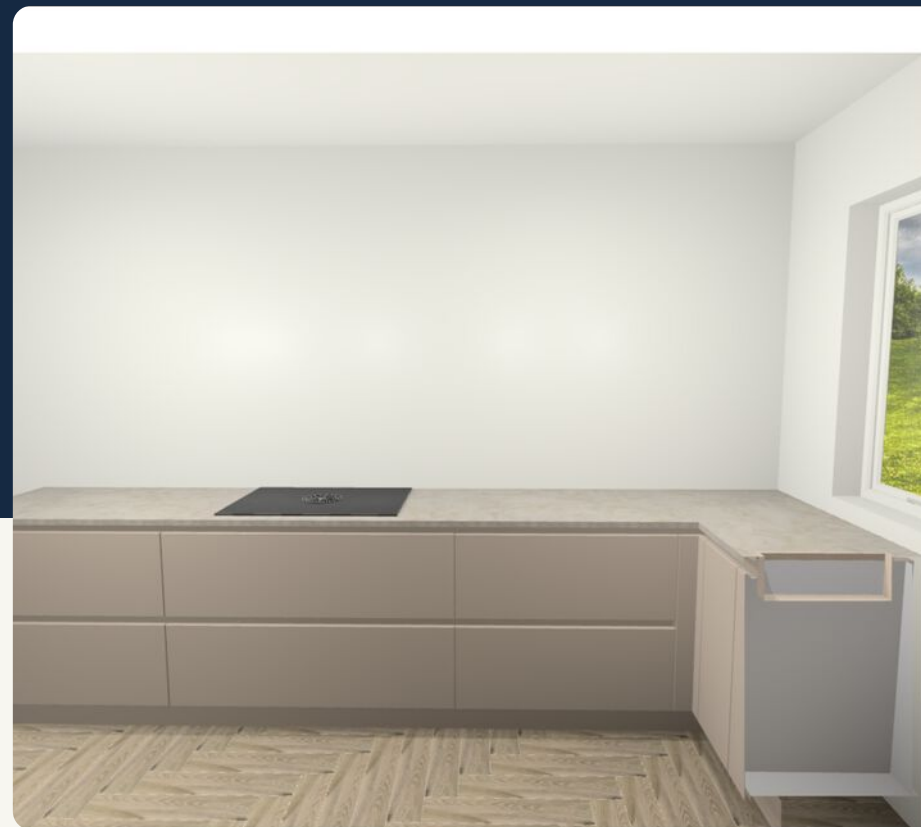
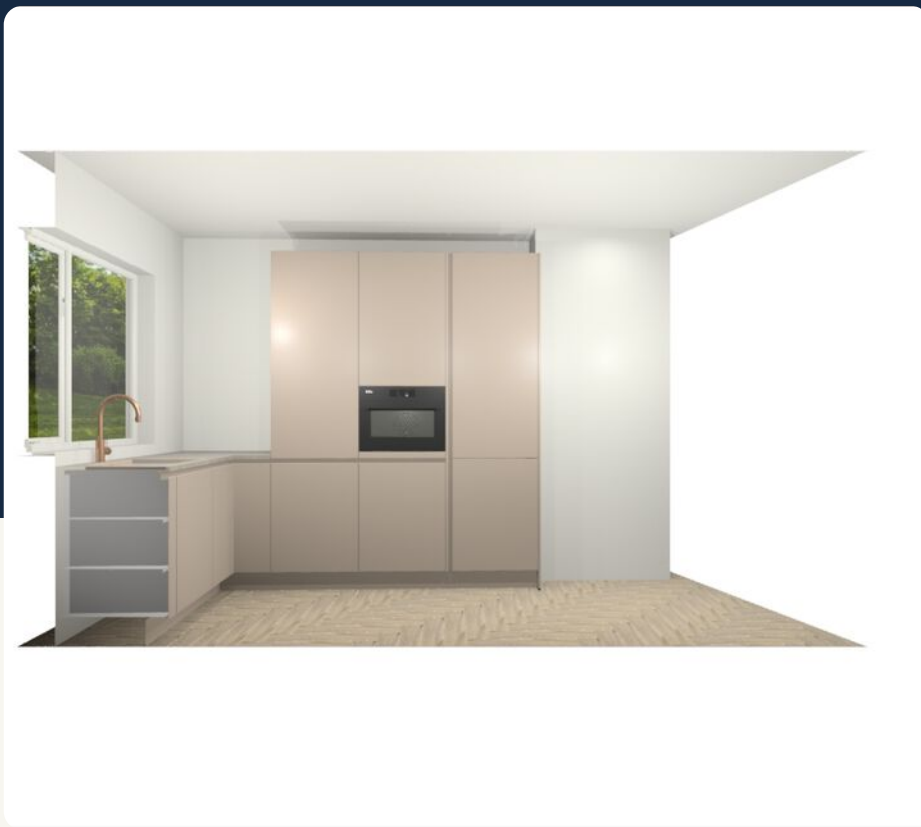
De *foto's*

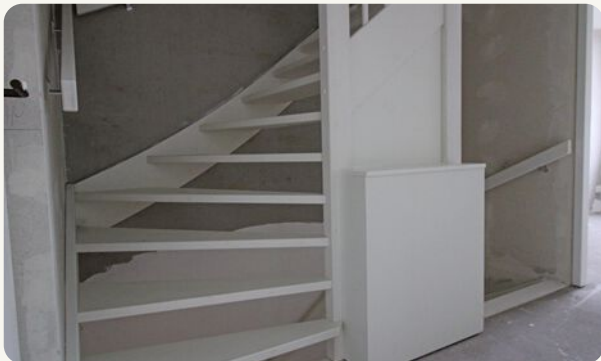






99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt

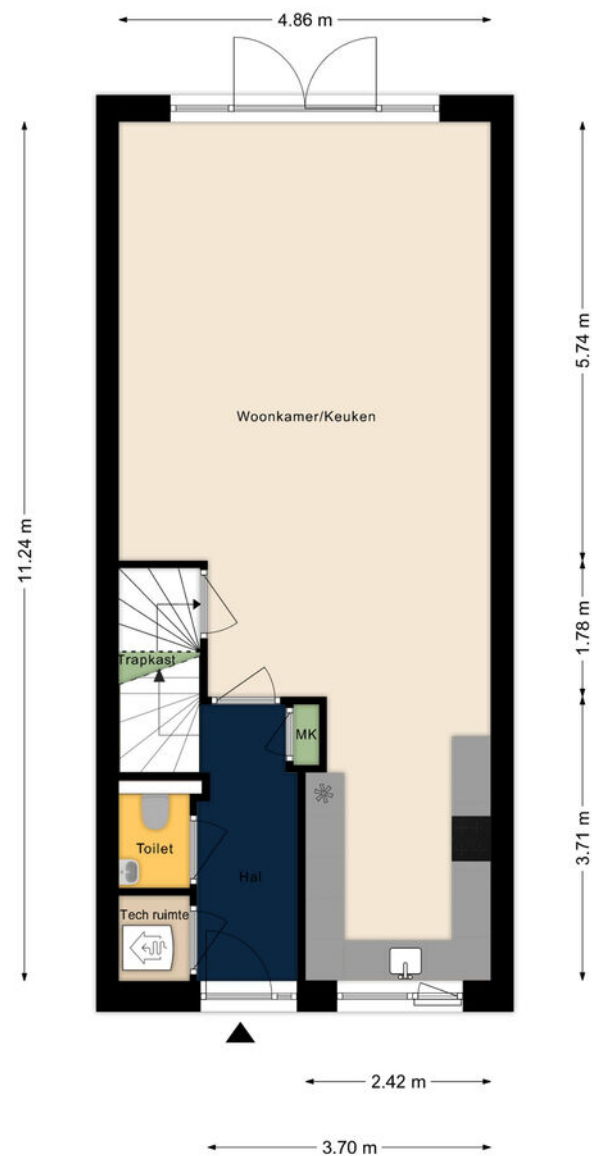




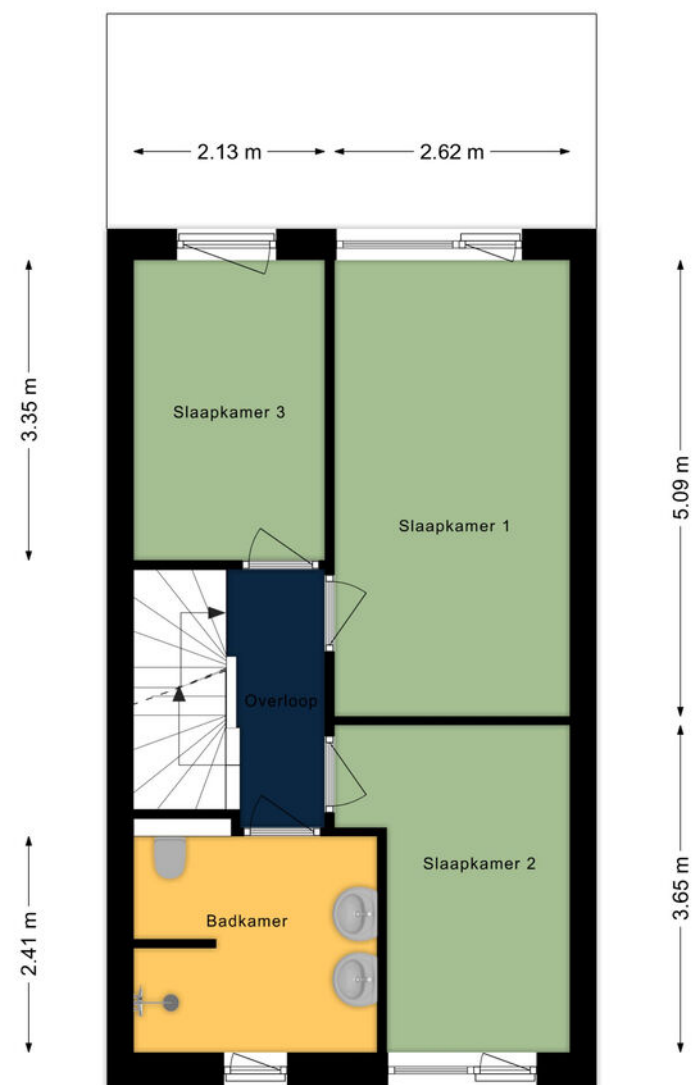




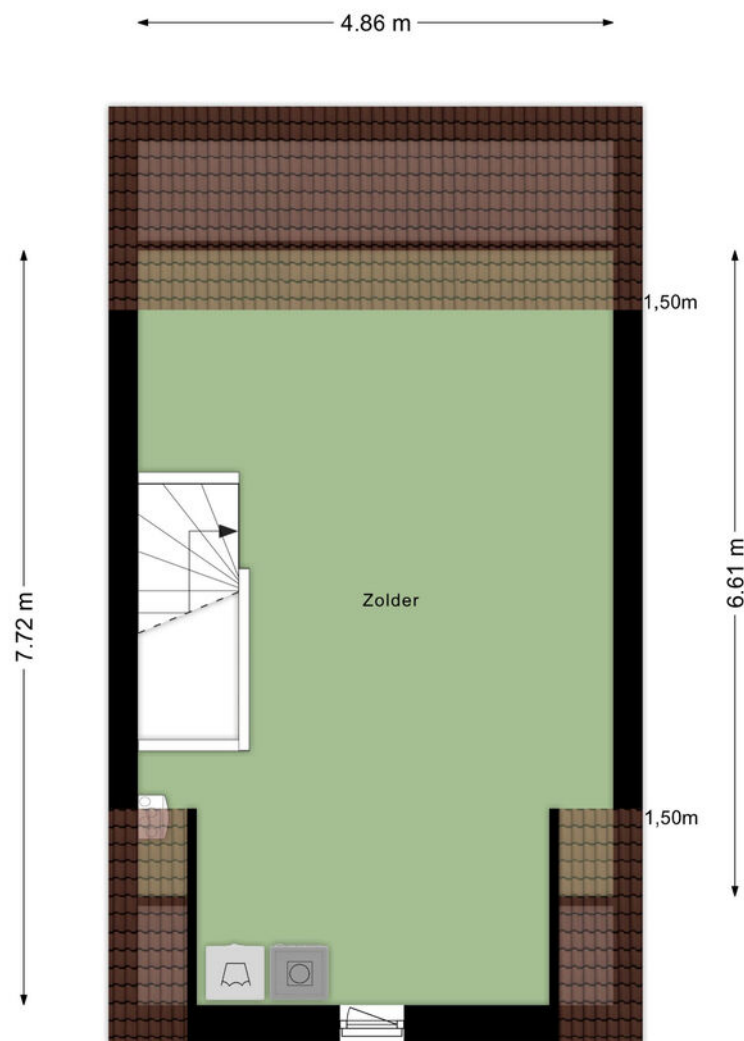




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345

26

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wanroij
Sectie A
Perceel 3509

kadaster



Voor een eerstvolgend uitfractiel, gelieve vóór 7 september 2025
De bevrager van het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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

Energie label woningen

Registratienummer
469668957Datum registratie
02-10-2026Geldig tot
30-09-2036

Deze woning
heeft energielabel

A+++

(energie uit fossiele brandstoffen) 1,12 kWh/m²

Isolatie van uw woning

Gevels	+
Daken	++
Vloeren	++
Ramen	++
Buitendeuren	++
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Warmtepomp
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	4,050 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over Isolatie en Installaties vindt u op pagina 3.



Warmteverlies

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

0,20



Aandeel hernieuwbare energie [%]

98,5



Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Maalderijstraat 41
5446BV Wanroij

Bouwjaar
2025

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
128 m²



Energieadviseur
U.J. Verwey

De *omgeving*

99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!

© OpenStreetMap contributors

Object gegevens

Straat	Maalderijstraat 41
Postcode	5446 BV
Plaats	Wanroij

Kadastrale gegevens

Gemeente	Wanroij
Sectie	A
Perceelnummer	3509
Oppervlakte	115 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

© OpenStreetMap contributors

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

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 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.

