

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@twanpoels.nl)

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 389.000,-- k.k.

 Hofstede 22 | 5438 RB Gassel





# 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



**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*



**Claudia Tillemans**

*Officemanager / verhuurassistente*



**Kimber Gieseck-Heere**

*Nieuwbouwassistente*



**Niki Boumans-Janssen**

*Binnendienstmedewerkster*



**Moniek Kersten**

*Binnendienst- en  
marketingmedewerkster*



**Petra van der Laan**

*Binnendienstmedewerkster*



Meet  
the *team*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de woning*

In een jonge en kindvriendelijke woonwijk gelegen, uitgebouwde en goed onderhouden, twee-onder-een-kapwoning met een inpandig bereikbare garage, carport met lichtkoepel, stenen berging, gezellige veranda en zij-achterom. De woning is instapklaar, beschikt over 4 slaapkamers en door de uitbouw op de begane grond is er een fraaie leefruimte aanwezig. Ook beschikt de woning over een onderhoudsvriendelijke achtertuin. De woning is op loopafstand van het "Gasselse bos" gelegen en de vestingstad Grave met alle voorzieningen ligt 3 km verderop.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toilet met fonteintje. Een in 2022 vernieuwde open keuken in U-opstelling, voorzien van inbouwapparatuur, provisiekast, uitgebouwde woonkamer met lichtstraat en inpandig bereikbare garage met witgoedaansluitingen en lichtkoepel.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, waarvan 2 met een dakkapel. Complete badkamer voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet en dubbele wastafel met meubel.

2e verdieping: voorzolder met de opstelling van de cv-ketel, 4e slaapkamer met een dakraam.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een koelkast, spoelbak, vaatwasser, combioven en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigunit.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2013.

De woning is voorzien van dubbel glas, vloerisolatie, dakisolatie en spouwisolatie.

De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.

Er zijn 10 zonnepanelen aanwezig, geplaatst in 2020.

De aanwezige platte daken zijn in 2022 vervangen.

De garage is inpandig bereikbaar en voorzien van de aansluitingen t.b.v. het witgoed.

Er is een grondwaterpuls aanwezig t.b.v. het beregenen van de tuin.

In Gassel is een Rooms-Katholieke basisschool. Middelbaar onderwijs is aanwezig op het Merletcollege 'Land van Cuijk' met vestigingen in Grave, Mill en Cuijk.

Door de centrale ligging rijdt u via de provinciale weg N321 in korte tijd op de snelwegen A73 of A50. Zo bent u in 20 minuten in Nijmegen of Uden, in hartje Cuijk zelfs binnen 10 minuten.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 364,57 per jaar

Rioolheffing: € 192,76 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 323,00 per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1992
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	in woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	126 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	234 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	446 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	6 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>	volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	c.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Cv-ketel</b>	Nefit

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	89 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	noordoost
<b>Garage</b>	in pandig
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	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











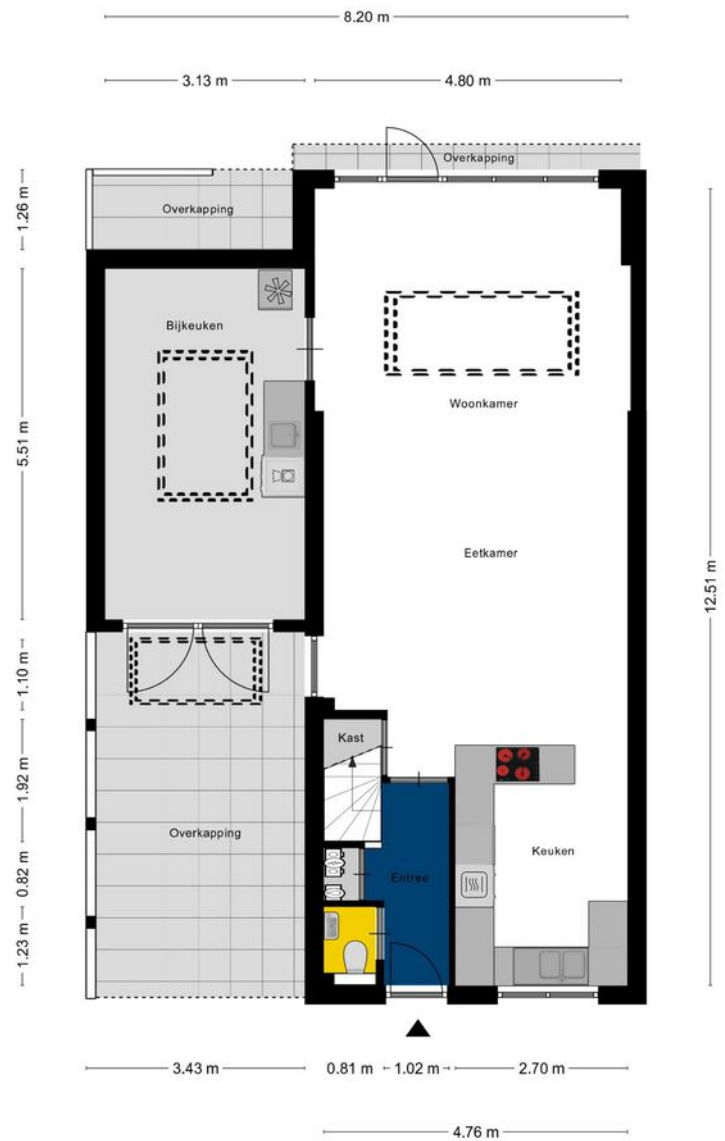




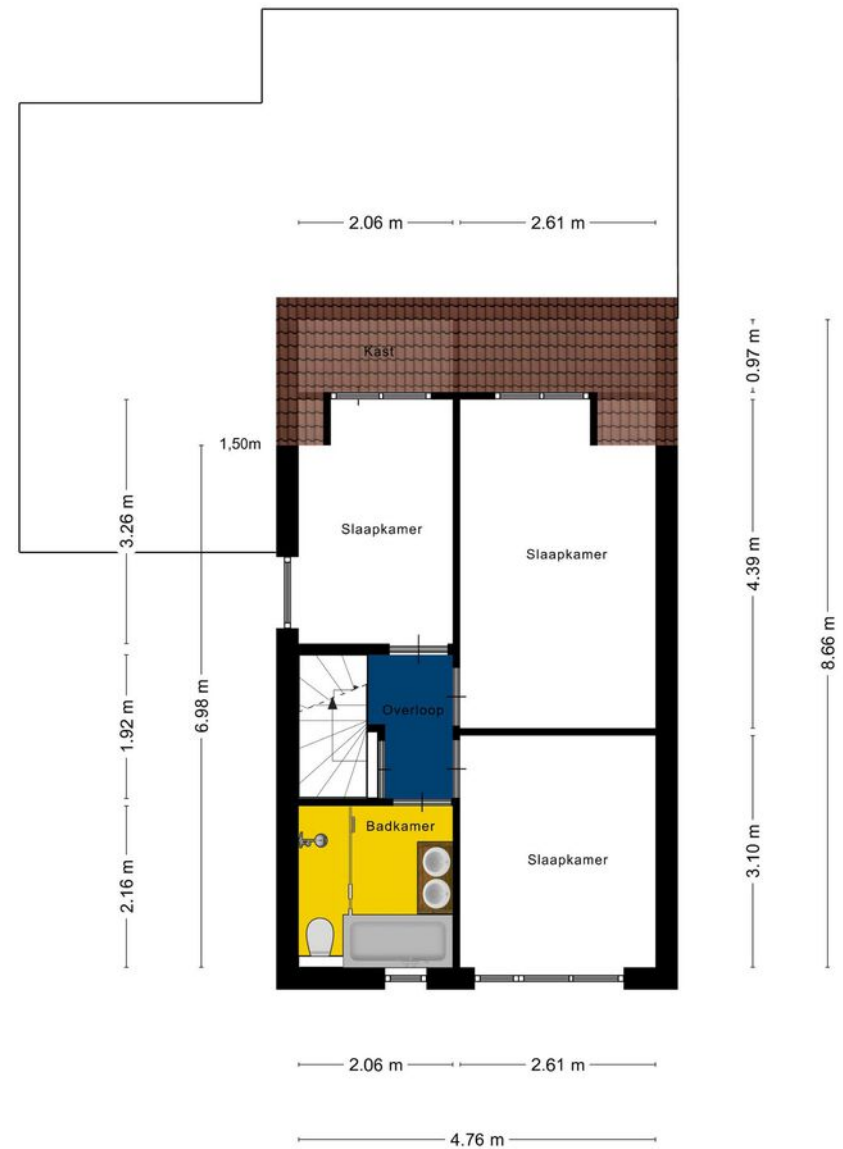




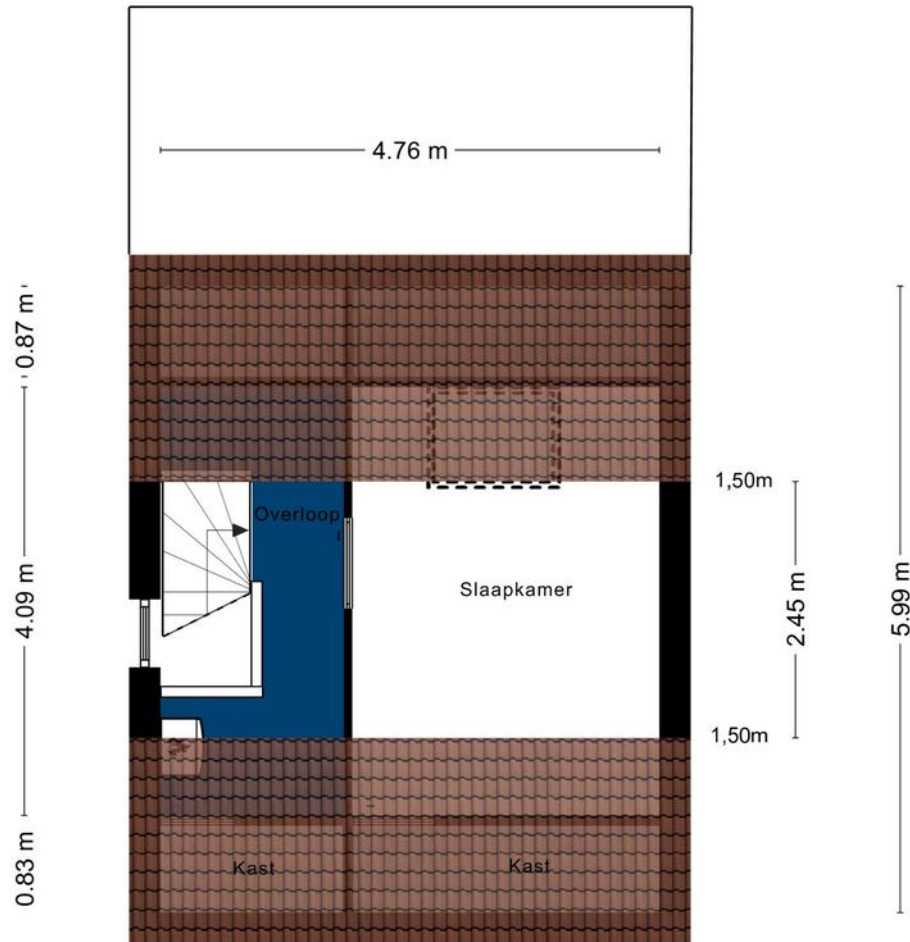




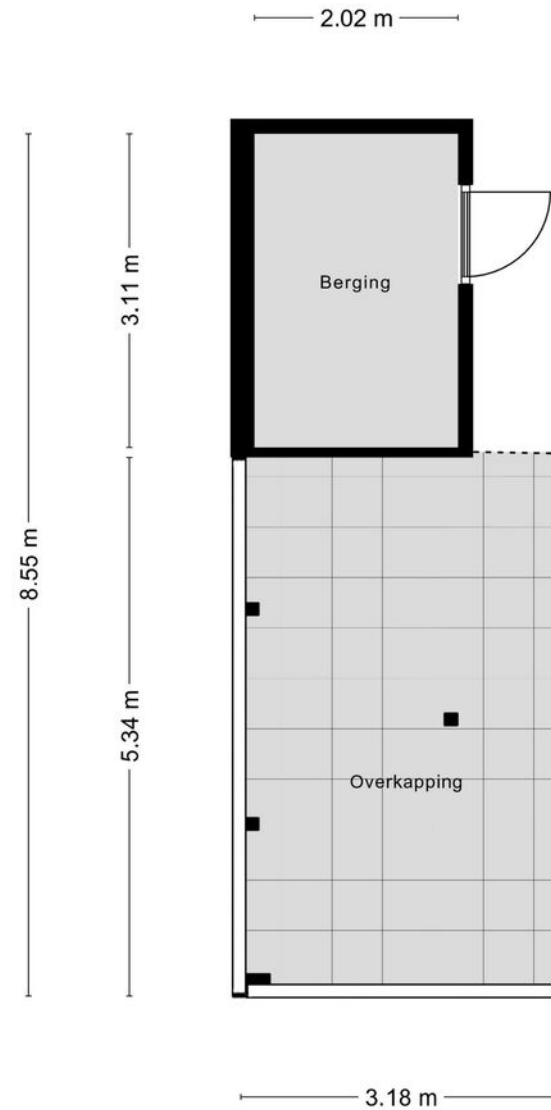
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: mtp



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelsnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Grave Sectie L Perceel 1337	
-------------	---	--	--

Voor een erschuldend uittreksel, geltevend op De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

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

Energie label woningen

Registratienummer  
326092353Datum registratie  
18-03-2024Geldig tot  
13-03-2034Status  
DefinitiefDeze woning  
heeft energielabel**A**

## Isolatie

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

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel
8 Warm water	Combiketel
9 Zonneboiler	Niet aanwezig
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
11 Koeling	Aanwezig
12 Zonnepanelen	Aanwezig

## Hoofdsysteem

Verbetering  
aanbevolen?

ja
ja
ja
ja
n.t.b.
nee

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaandenRisico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaandenAandeel hernieuwbare  
energie

Gemiddeld

Hoog

17,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Hofstede 22  
5438RB Gassel  
BAG-ID: 0786010000002480

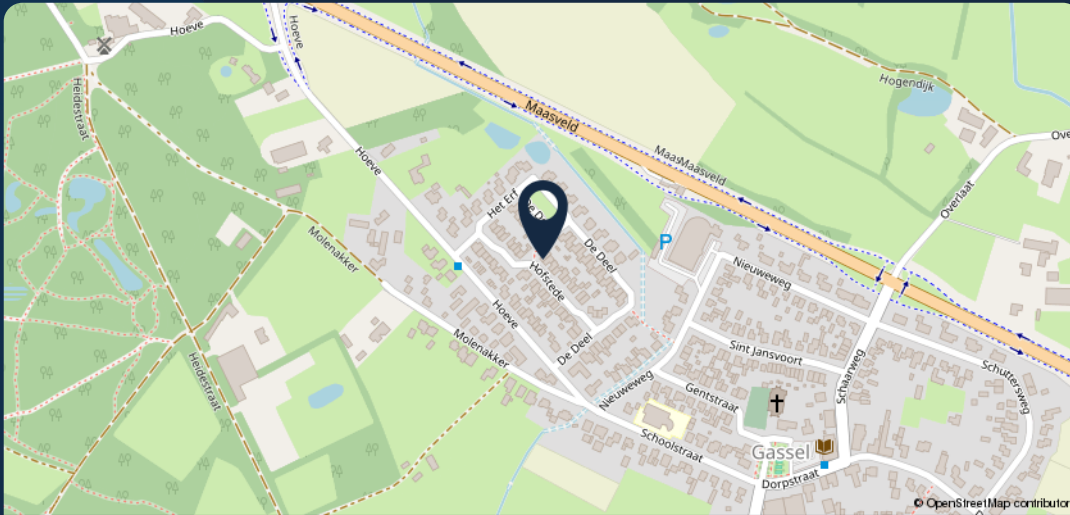
## Detailaanduiding

Bouwjaar 1994  
Compactheid 2,08  
Vloeroppervlakte 110 m<sup>2</sup>Woningtype  
Twee-onder-één kap

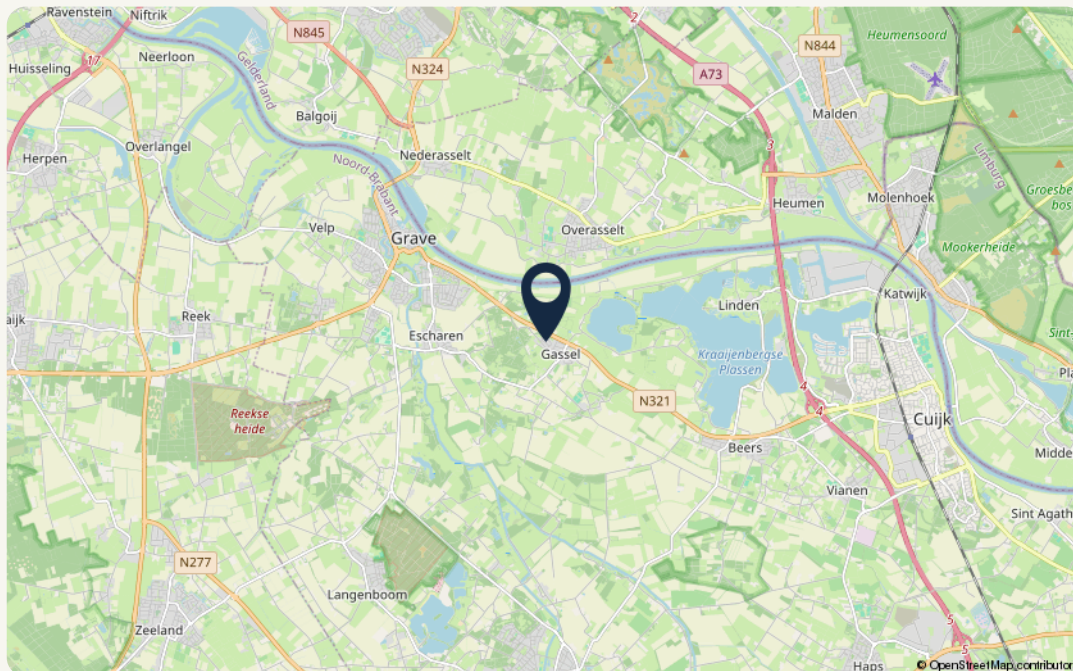
## Opnamedetails

Naam  
L.A. Solano  
Examennummer  
55151664Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.Inschrijffnummer  
SKGIKOB 013038  
KvK-nummer  
39090359Certificerende instelling  
SKGIKOBSoort opname  
Basisopname

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Hofstede 22
<b>Postcode</b>	5438 RB
<b>Plaats</b>	Gassel

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Grave, Grave
<b>Sectie</b>	L, L
<b>Perceelnummer</b>	1337, 1583
<b>Oppervlakte</b>	234 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	



# 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](mailto: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](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.

