

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe 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.

 De Esdoorn 37 | 5446 WR 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



**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 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 kindvriendelijke nieuwbouwwijk gelegen, uitstekend onderhouden uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage en carport. De woning ligt in een rustige straat met een vrij zicht aan de voorzijde en beschikt over energielabel A+++ . De verdiepingen worden zowel verwarmd, als gekoeld d.m.v. aardwarmte, de zonnepanelen zorgen voor een laag energieverbruik. De woning is strak afgewerkt en uitgerust met een moderne luxe keuken en dito sanitair. Ben je op zoek naar een perfect afgewerkte instapklaare woning? Aarzel dan niet om een afspraak in te plannen!

## Indeling:

Begane grond: entree, hal met zwevend toilet en fonteintje, meterkast, trapopgang en met toegang naar de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een lichte visgraat pvc-vloer en openslaande tuindeuren en de moderne luxe open keuken is voorzien van inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop met 3 ruime slaapkamers en badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, zwevend toilet en vaste wastafel.

2e verdieping: 4e slaapkamer met technische ruimte.

## Diverse gegevens:

De luxe keukenopstelling is voorzien van een koelkast, vriezer, vaatwasser, combioven en Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

De woning wordt verwarmd door vloerverwarming, middels een aardwarmtepomp. Het warm water wordt verkregen door de elektrische boiler.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van triple beglazing en beschikt over een energielabel A+++ .

Er zijn 12 zonnepanelen geplaatst met garantie variërend van 5 tot 20 jaar.

De achtertuin is ruim bemeten, keurig aangelegd en geeft veel privacy. In de achtertuin staat een houten berging met opslagruimte.

De dorpsvoorzieningen, zoals de basisschool, supermarkt en sportverenigingen, liggen op korte afstand.

Wanroij ligt dicht bij de autosnelwegen A73 richting Nijmegen en Venlo, A77 richting Duitsland en A50 richting 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 437,06 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	2023
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	257 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	595 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>	elektrische boiler eigendom
<b>Verwarming</b>	vloerverwarming geheel, warmtepomp,
<b>Cv-ketel</b>	

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	noord
<b>Garage</b>	aangebouwd steen, carport
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren





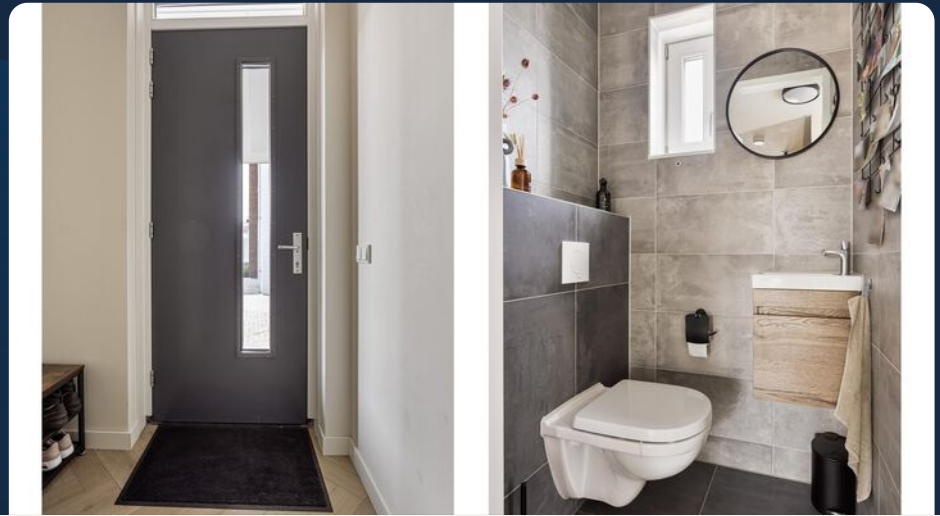
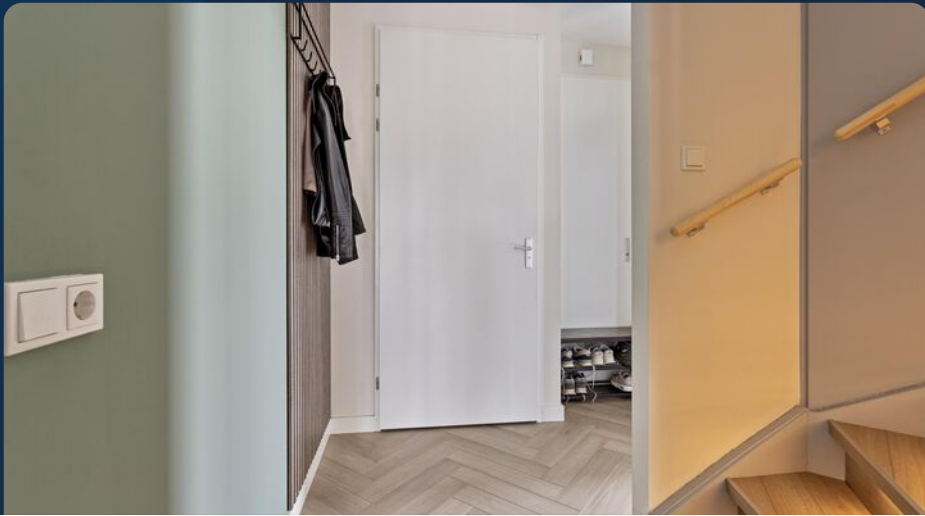


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet











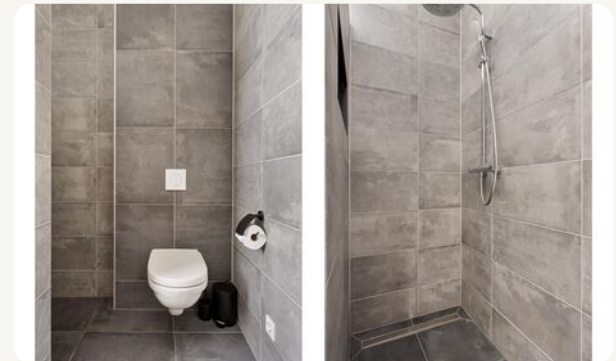
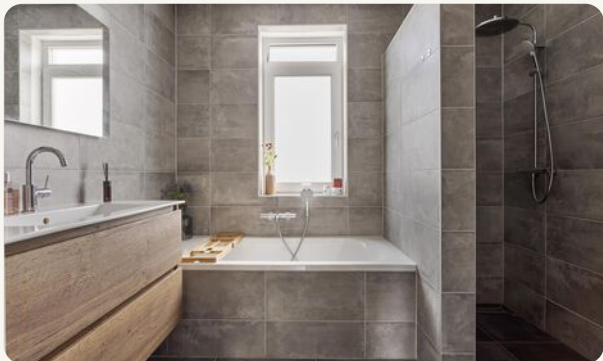
99 Koop geen huis, koop een  
*toekomst* vol *mogelijkheden*







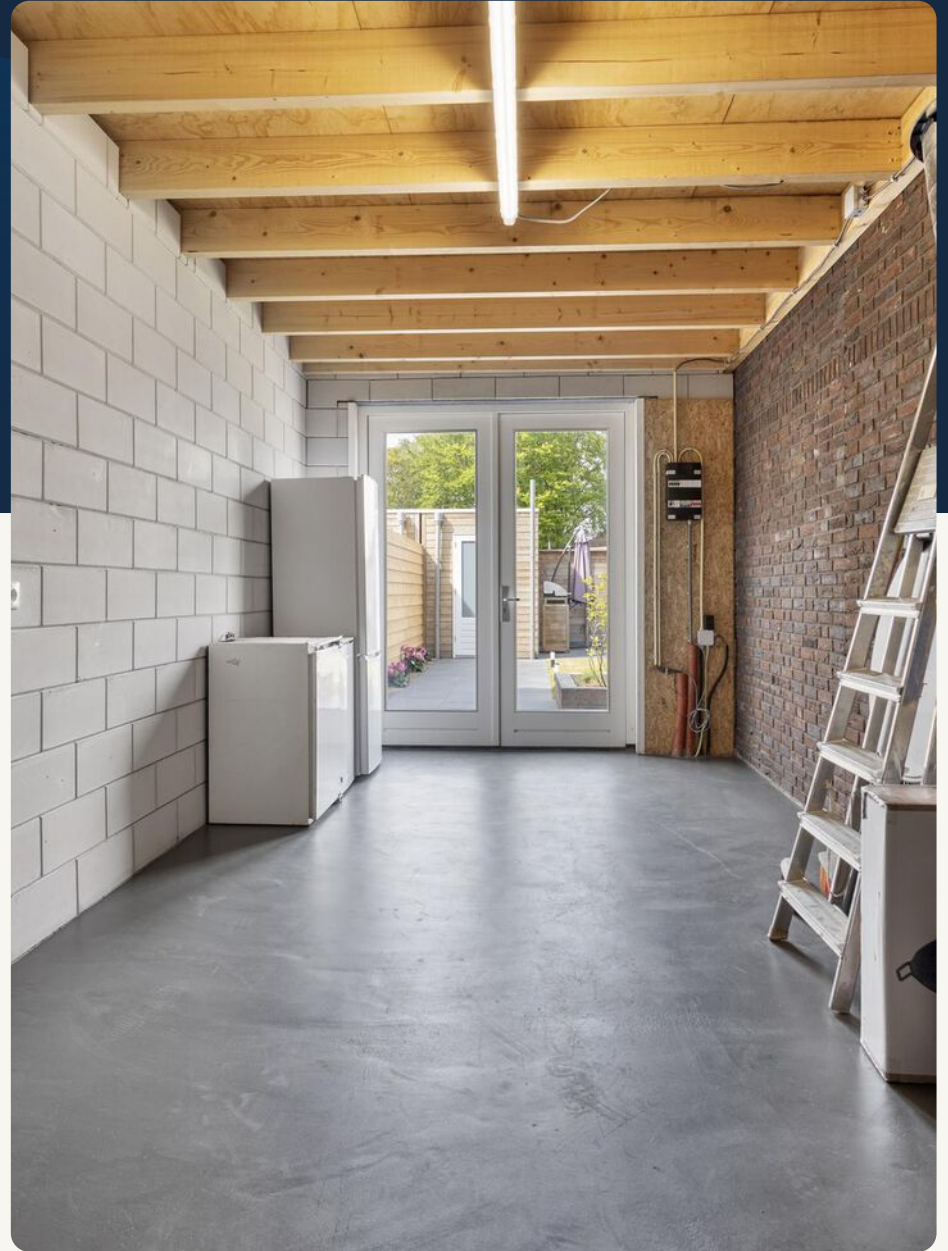


















Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



0 5 10 15 20 25m

<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wanroij</p> <p>Secitie A</p> <p>Perceel 3390</p>	<p><b>kadaster</b></p>
--	--	------------------------

Voor een ernstigend uittreksel, gelieve 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 databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer  
369647841

Datum registratie  
22-03-2024

Geldig tot  
21-03-2034

Status  
Definitief

Deze woning heeft energielabel

**A+++**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	Warmtepomp	<input type="checkbox"/> nee
2 Gevelpanelen n.v.t.	8 Warm water	Warmtepomp	<input type="checkbox"/> ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	<input type="checkbox"/> ja
5 Ramen	11 Koeling	Aanwezig	<input type="checkbox"/> n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Aanwezig	<input type="checkbox"/> nee

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de winter maanden



Risico op hoge binnentemperaturen in de zomer maanden



Aandeel hernieuwbare energie



Laag

Laag

90,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres  
De Esdoorn 37  
5446WR Wanroij  
BAG-ID: 1702010000005918

Detailaanduiding

Bouwjaar 2023  
Compactheid 1,84  
Vloeroppervlakte 146 m<sup>2</sup>

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam M.J.P. Janssen  
Examennummer 5515500

Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.

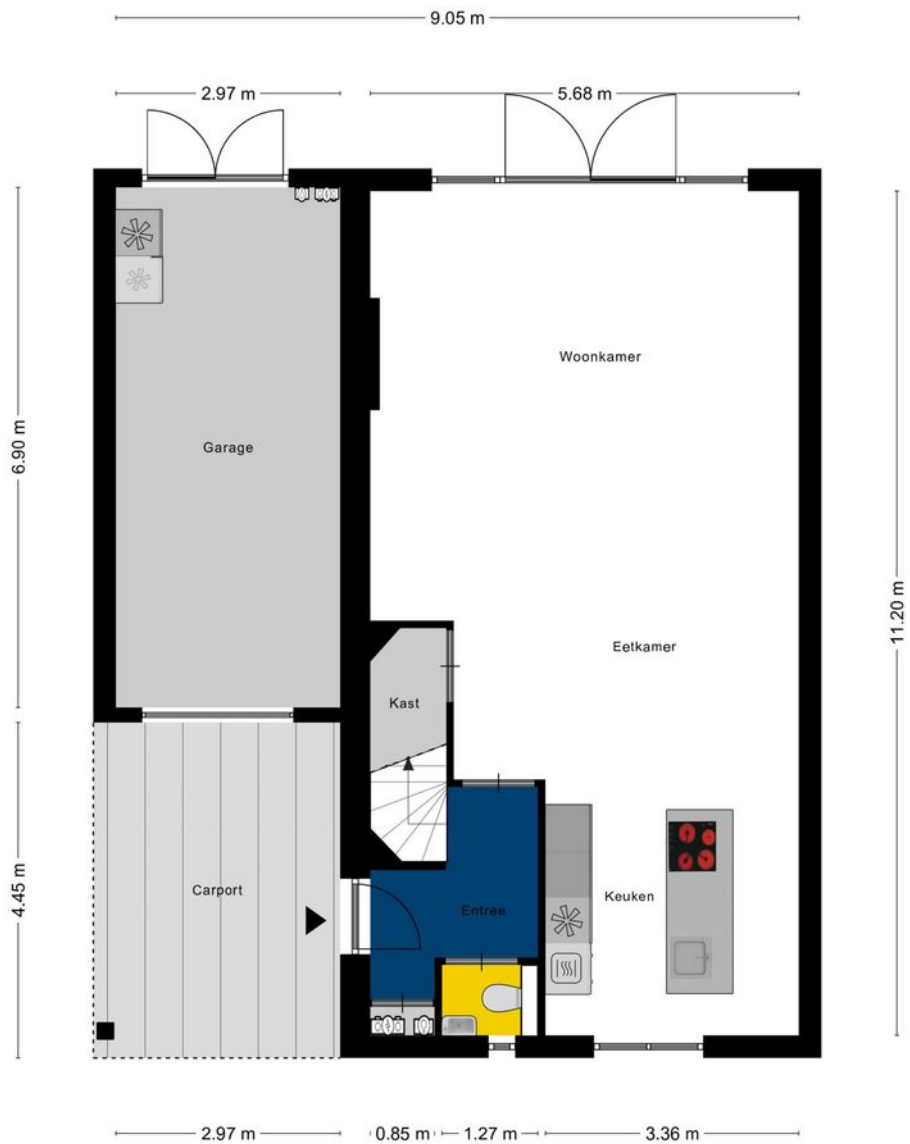
Inschrijffnummer SKGIKOB 013038  
KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling  
SKGIKOB

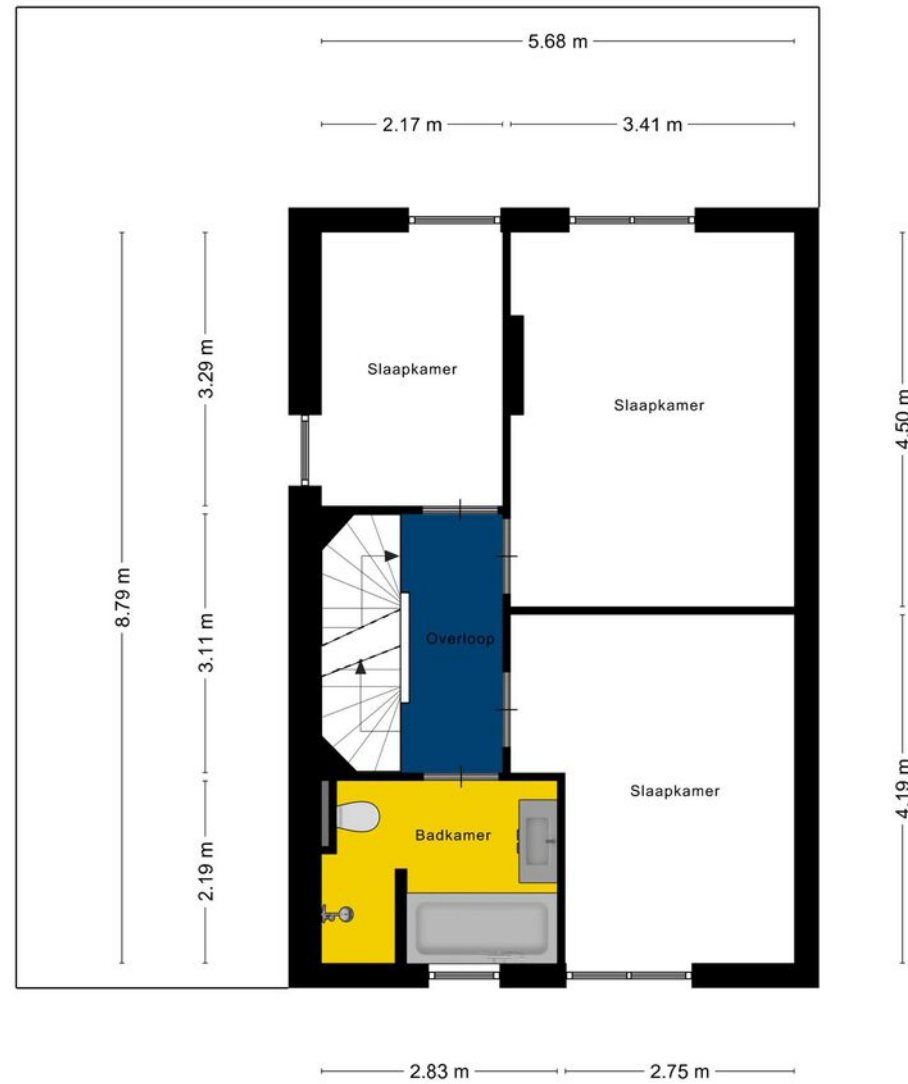
Soort opname  
Detailopname



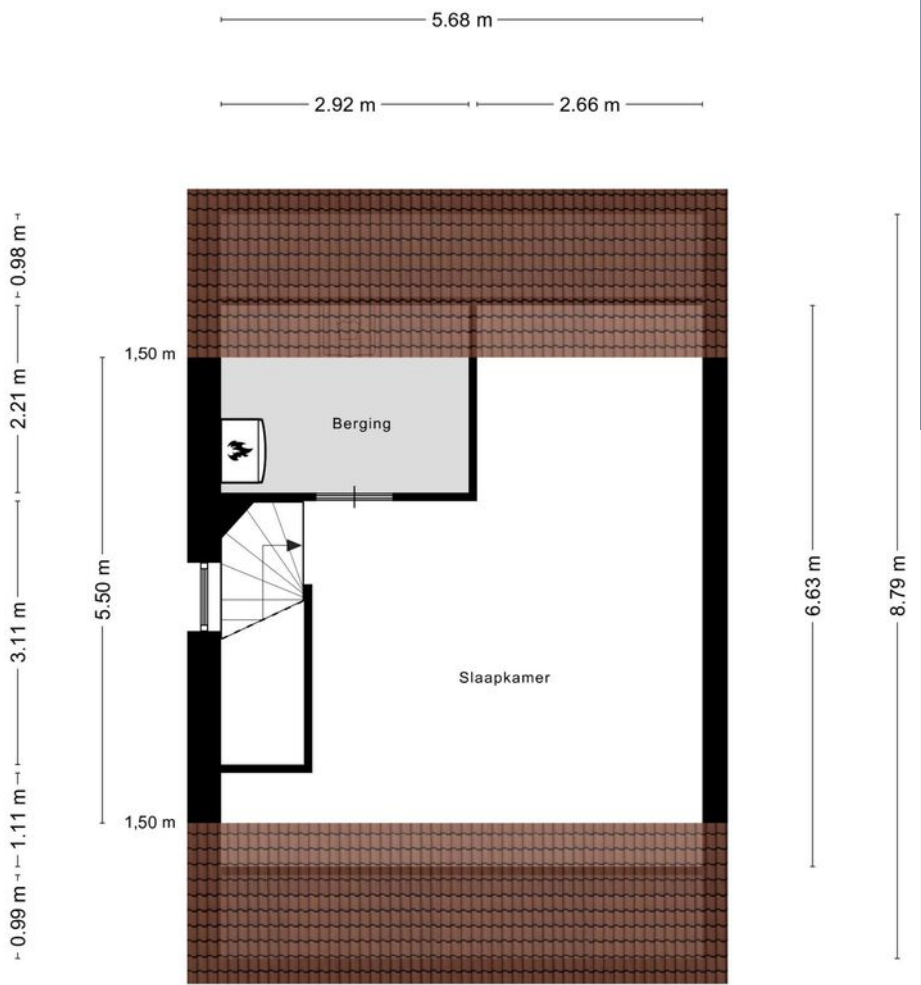




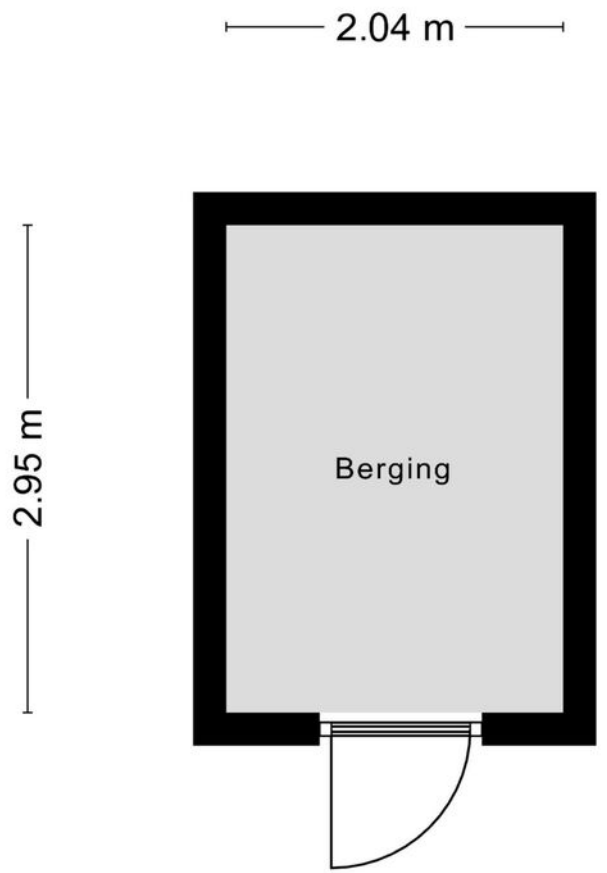
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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

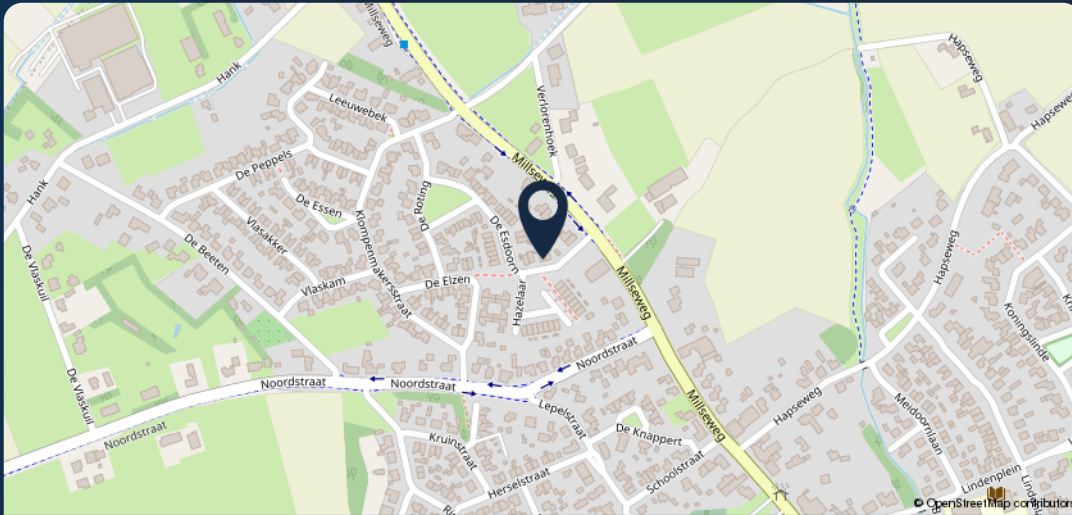


# Lijst van zaken

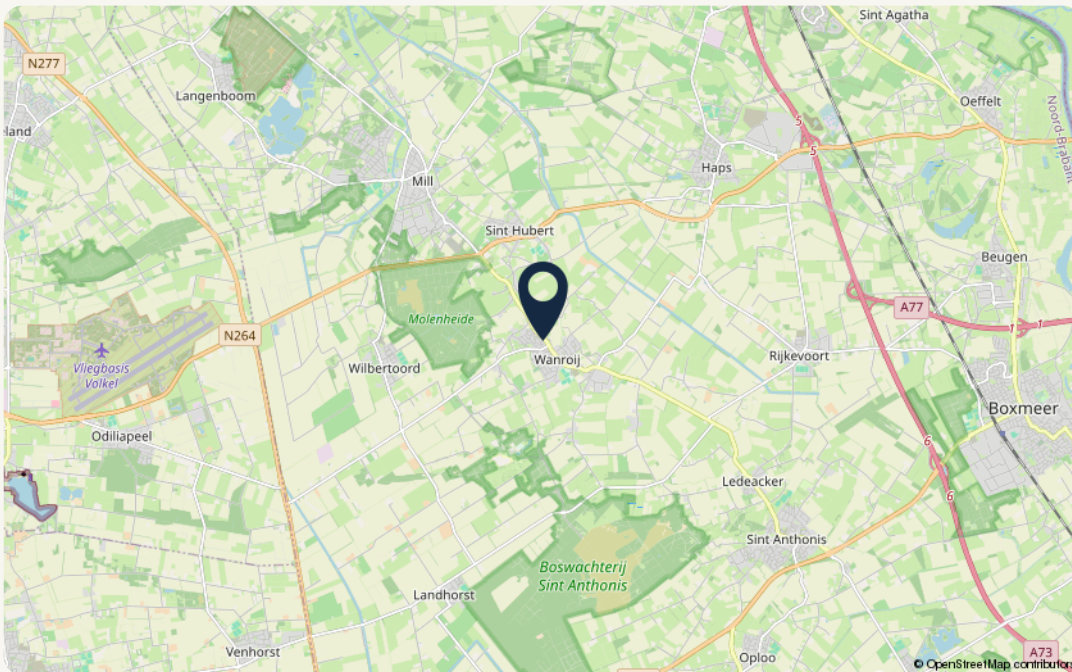
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- hanglamp hoofd slaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kleding kast			X
- kast in de woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten	X		
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- warmtepomp	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
philips hue			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	De Esdoorn 37
<b>Postcode</b>	5446 WR
<b>Plaats</b>	Wanroij

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Wanroij
<b>Sectie</b>	A
<b>Perceelnummer</b>	3390
<b>Oppervlakte</b>	257 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.

