

**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 € 315.000,-- k.k.

 De Elzen 9 | 5446 WJ 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*

Bent u op zoek naar een goed onderhouden levensloopbestendige woning? Maak dan een afspraak voor deze woning!

Op de begane grond treft u een slaapkamer met aangrenzend de badkamer aan, op de verdieping is nog een extra slaapkamer aanwezig. Naast de woning ligt een ruime oprit met carport. De dorpsvoorzieningen, zoals de basisschool, supermarkt en sportverenigingen, liggen op korte afstand. Wanroij ligt dichtbij de autosnelwegen A73 richting Nijmegen en Venlo, A77 richting Duitsland en A50 richting 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

## Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast, trapkast, woonkamer met een laminaatvloer, moderne keuken met inbouwapparatuur, slaapkamer met aangrenzend de badkamer, welke is voorzien van een inloopdouche, vaste wastafel en toilet. Via de keuken is de bergruimte/bijkeuken bereikbaar met een tweede toilet en de wasmachine-aansluiting.

1e verdieping: overloop met cv-installatie, airco en tweede slaapkamer.

## Diverse gegevens:

De moderne keukeninrichting is voorzien van een gaskookplaat met afzuigkap, combioven en een koelkast.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2002.

De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met isolerend glas. Er is zowel dak- als muurisolatie aanwezig. De achtertuin ligt op het zuiden, is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt veel privacy. In de tuin is een houten berging aanwezig, deze is ook via de carport toegankelijk.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 295,28 per jaar

Rioolheffing: € 192,76 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 200,00 per jaar



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1989
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk

## Indeling

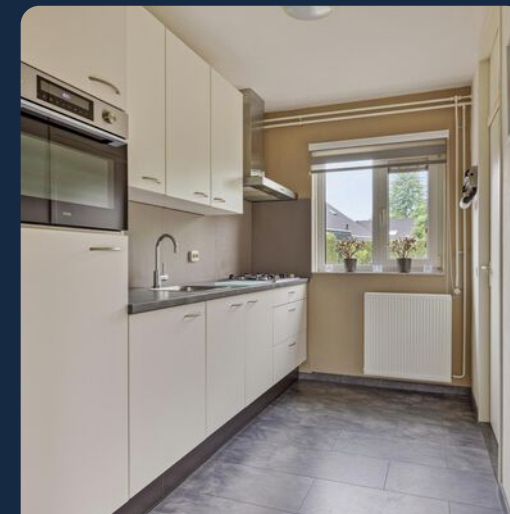
<b>Woonoppervlakte</b>	85 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	225 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	340 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	-
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Aantal woonlagen</b>	2

## Energie

<b>Energieklasse</b>	C
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
<b>Warmwater</b>	c.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	85 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	zuid
<b>Garage</b>	carport
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren





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









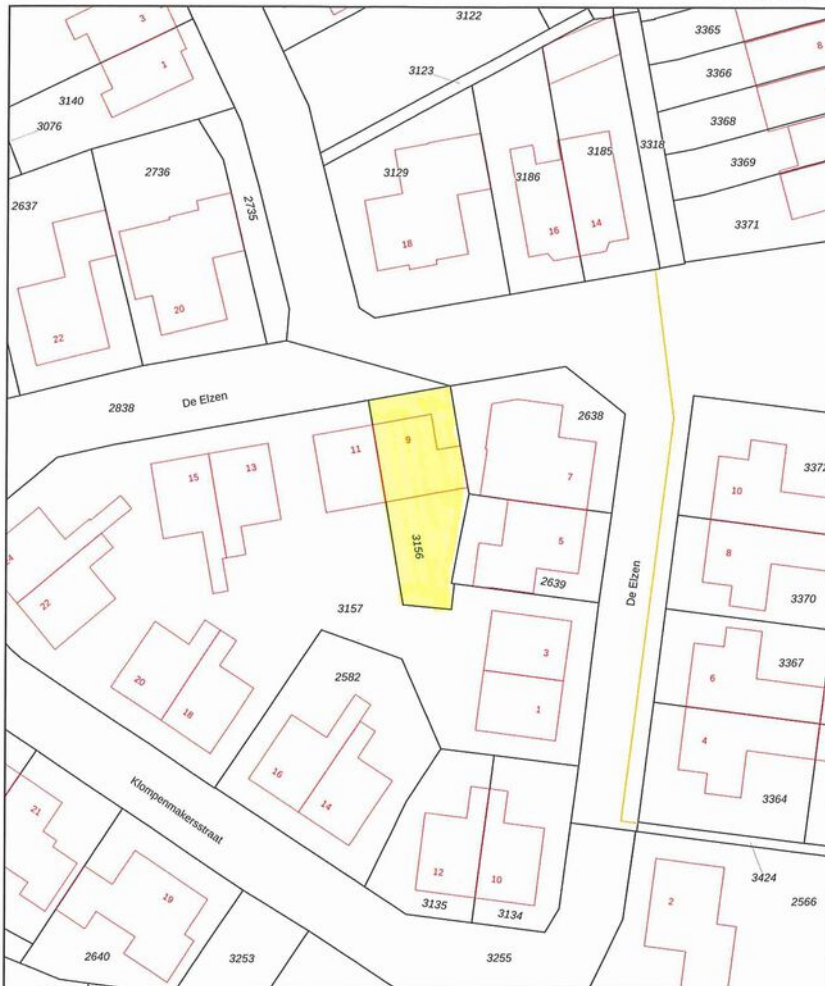






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wanroij

Secitie A

Perceel 3156

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

Energie label woningen

Registratienummer  
652103236

Datum registratie  
10-05-2024

Geldig tot  
08-05-2034

Status  
Definitief

Deze woning heeft energielabel

**C**



Isolatie

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

Installaties

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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Aandeel hernieuwbare energie



Gemiddeld

Hoog

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres  
De Elzen 9  
5446WJ Wanroij  
BAQ-ID: 17020100000000522

Detailaanduiding  
Bouwjaar 1989  
Compactheid 2,17  
Vloeroppervlakte 88m<sup>2</sup>

Woningtype  
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam  
D. Pijenburg  
Examenummer  
7019.1718.7179

Certificaathouder  
ImmoCert

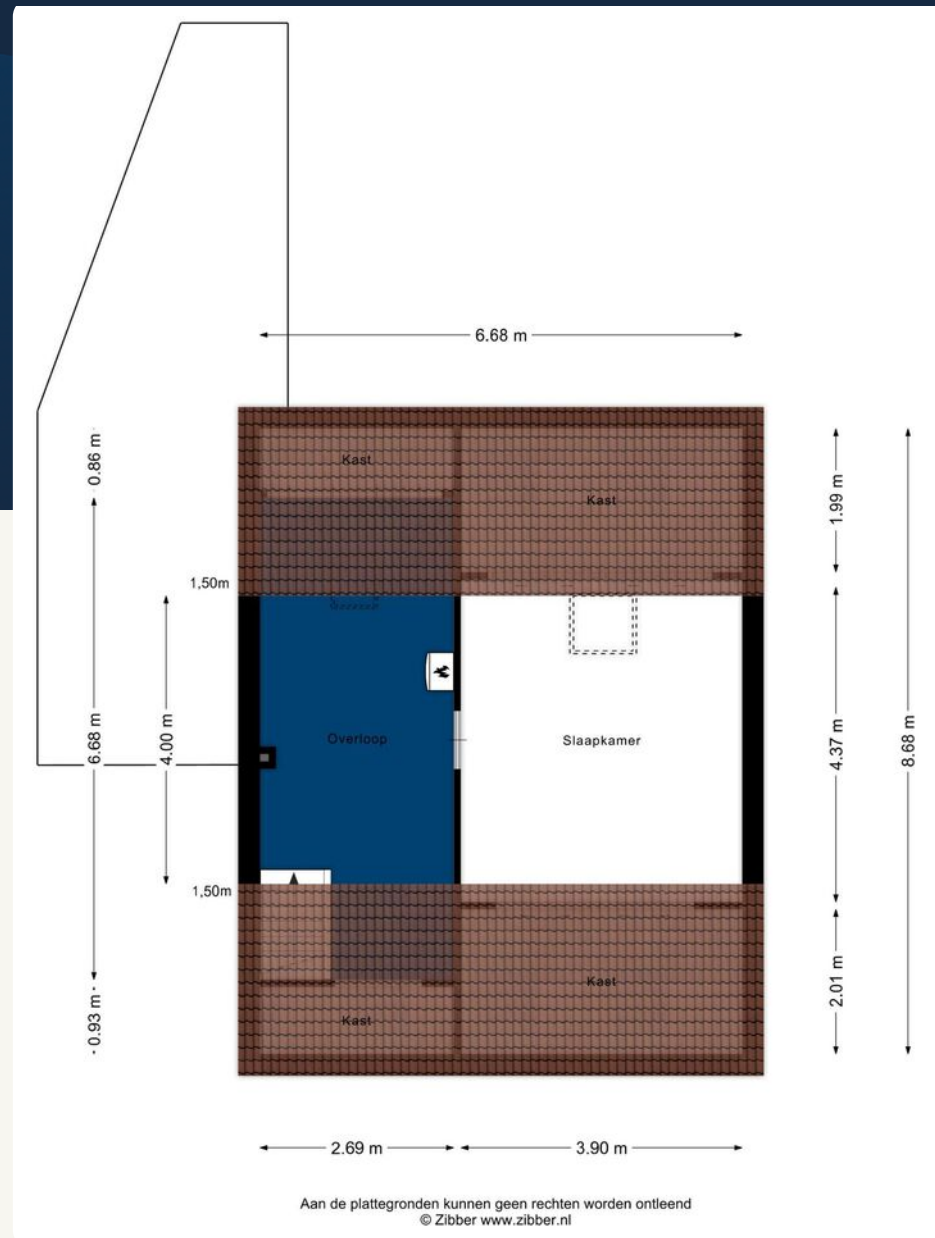
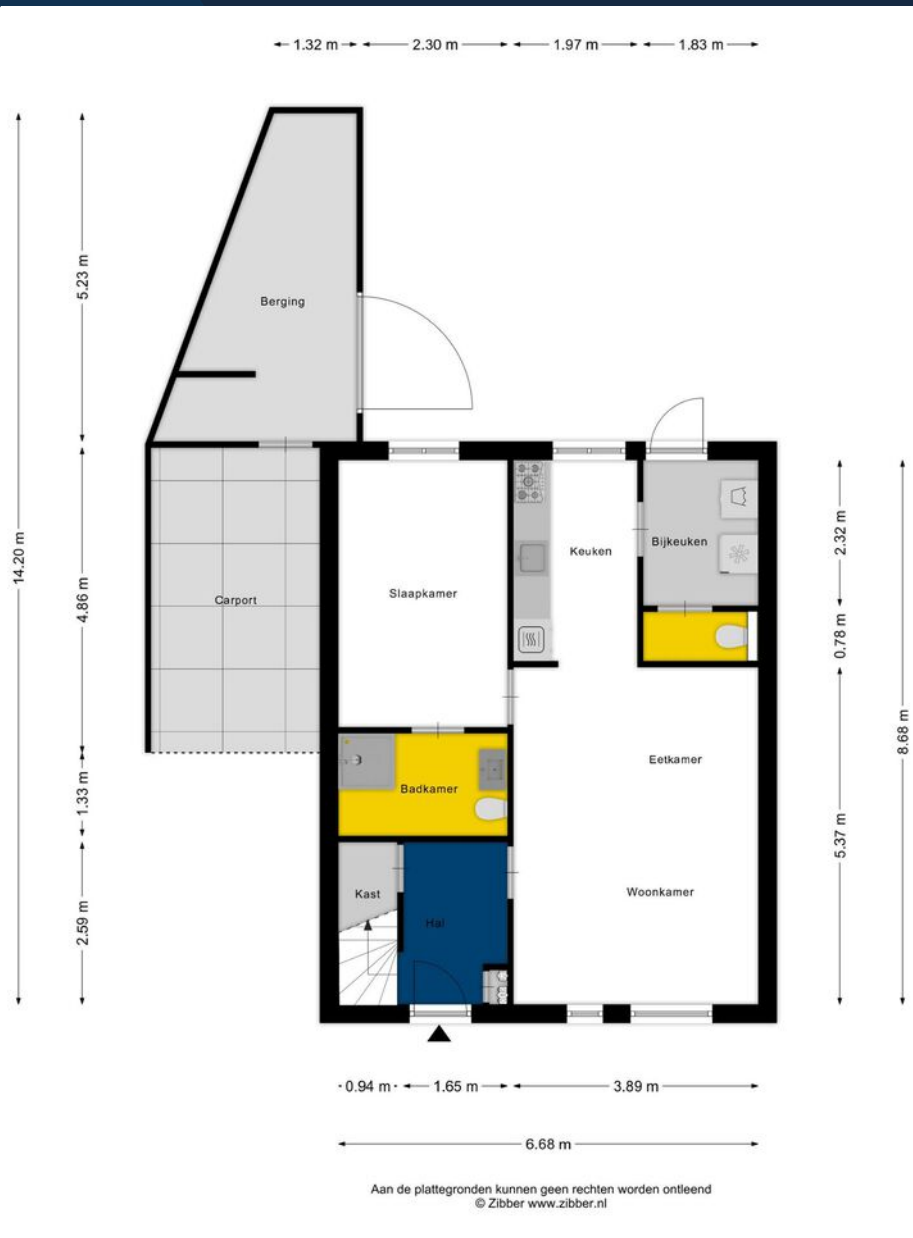
Inschrijnummer  
EPG2016-45  
KvK-nummer  
10145406

Certificerende instelling  
EPG-Certificering

Soort opname  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

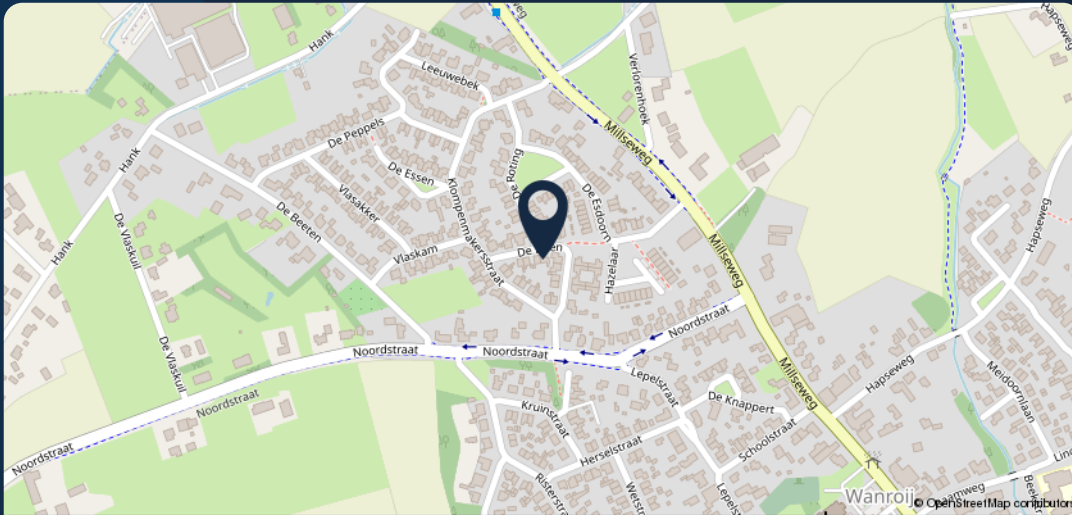


# Lijst van zaken

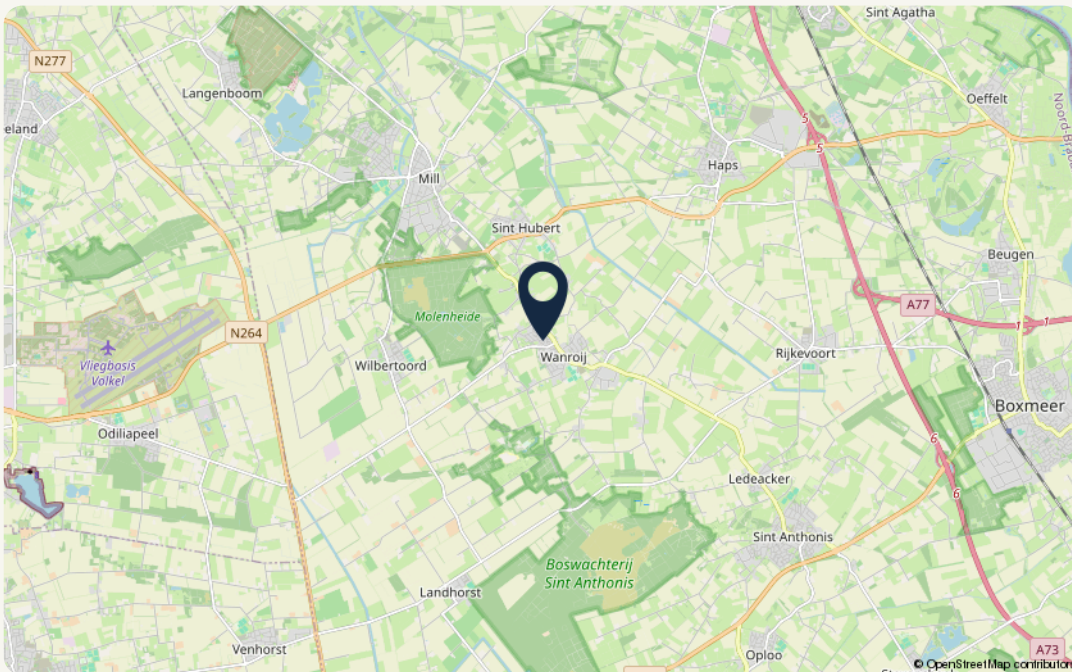
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Twee plafondlampen in de woonkamer en plafondlamp in de slaapkamer (boven) gaan mee.		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Kunststof vijver	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	De Elzen 9
<b>Postcode</b>	5446 WJ
<b>Plaats</b>	Wanroij

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Wanroij
<b>Sectie</b>	A
<b>Perceelnummer</b>	3156
<b>Oppervlakte</b>	225 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 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.

# Ruimte *voor aantekeningen*

A large white rectangular area with rounded corners, containing 20 horizontal grey lines for writing. The lines are evenly spaced and extend across the width of the area, leaving a small margin from the top and bottom edges. The background of the slide is dark blue at the top and light beige at the bottom.

**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.

