

Contact vestiging Genneep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Genneep genneep@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 € 595.000,-- k.k.

 De Deel 18 | 5438 RE 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*

Bent u op zoek naar een ruim, keurig onderhouden en instapklaar vrijstaand woonhuis met een inpandige en volledig geïsoleerde garage met bergzolder? Deze luxe woning is in 2009 met duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen gebouwd en beschikt, naast een royale garage ook over een veranda en een fraai aangelegde tuin op het zuidoosten. De woning is gelegen aan de rand van de kindvriendelijke woonwijk en ligt naast een speelveldje. Met een woonoppervlak van ruim 170 m² is deze woning ruim opgezet en biedt het optimaal wooncomfort. Daarnaast is er op de zolderverdieping nog de mogelijkheid om 1 of 2 extra slaapkamers te realiseren. Gelegen op een schitterende locatie, nabij de dorpskern van Gassel, "Het Gasselse Bos" en "De Kraaijenbergse Plassen".

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en provisiekast, woonkamer met een houtkachel en openslaande tuindeuren, woonkeuken met inbouwapparatuur, een praktische bijkeuken met de witgoed aansluitingen in de (schuif)kastenwand en toilet, toegang tot de inpandig bereikbare garage.

1e verdieping: ruime overloop met trapkast en met toegang tot de bergruimte boven de garage, 3 slaapkamers waarvan 1 slaapkamer met vaste kast, separaat toilet, badkamer voorzien van een douchecabine, ligbad, wastafelmeubel en vloerverwarming.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare voorzolder met de opstelling van de cv-ketel en een zeer ruime zolderverdieping met witgoed aansluitingen en bergruimte achter de knieschotten.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigschouw, combimagnetron, koelkast met vriesvak, spoelbak en vaatwasser.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2009.

De woning beschikt over kunststof kozijnen met een draai-/ kiepsysteem en HR++ glas.

Op de gehele begane grond is er vloerverwarming aanwezig, met uitzondering van de garage.

Er zijn 14 zonnepanelen geplaatst in 2020.

De begane grond beschikt over een tegelvloer en een eikenhouten vloer, de 1e en 2e verdieping over een laminaatvloer.

Fraaie binnen afwerking met hardhouten stompe binnendeuren.

De garage is volledig geïsoleerd en beschikt over een elektrische deur, warm en koud water,

verwarming, krachtstroom en een bergzolder.

De onderhoudsvriendelijke tuin is fraai aangelegd, beschikt over een aangebouwde veranda en over een puls met verschillende sproeipunten.

Via de provinciale weg zijn er routes naar allerlei bestemmingen, zoals het centrum van de historische stad Grave, naar Cuijk en de oprit van de A73.

Het dorp Gassel heeft een bloeiend verenigingsleven en er is een basisschool. Middelbaar onderwijs is aanwezig op het Merletcollege 'Land van Cuijk' met vestigingen in Grave en Cuijk. Volop wandel- en fietsmogelijkheden in de natuurgebieden "Het Gassels bos", "De Kraaijenbergse Plassen" en "Landgoed Tongelaar".

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting: € 554,67 per jaar

Rioolrecht: € 241,92 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 213,96 per jaar

Waterschapslasten: € 394,45 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

| | |
|---------------------|--------------------|
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning | vrijstaande woning |
| Bouwjaar | 2009 |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Ligging | in woonwijk |

Indeling

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 171 m ² |
| Perceeloppervlakte | 370 m ² |
| Inhoud | 851 m ³ |
| Externe bergruimte | - |
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Aantal woonlagen | 3 |

Energie

| | |
|----------------------|--|
| Energieklasse | A |
| Isolatie | volledig geïsoleerd |
| Warmwater | c.v.-ketel |
| Verwarming | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Cv-ketel | Nefit |

Buitenruimte

| | |
|------------------------------|-------------------------------|
| Tuin | achtertuin, voortuin, zijtuin |
| Hoofdtuin | achtertuin |
| Oppervlakte hoofdtuin | 120 m ² |
| Ligging hoofdtuin | zuidoost |
| Garage | aangebouwd steen, inpendig |
| Parkeerfaciliteiten | openbaar parkeren |





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

De foto's

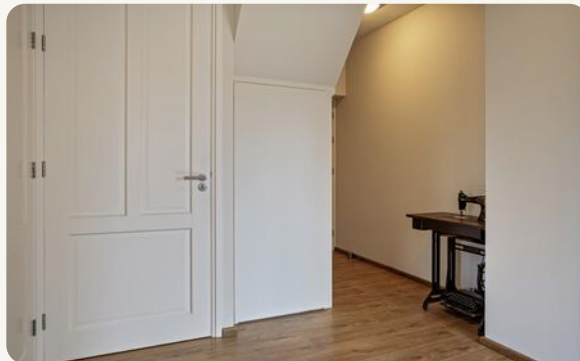
























Rijksoverheid

EnergieLabel woning

De Deel 18
5438RE Gassel
BAG-ID: 078601000001138

Veel besparingsmogelijkheden



EnergieLabel A

Registratienummer 741158127
Datum van registratie 23-12-2020
Geldig tot 23-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

| | |
|-----------------------------------|--|
| 1. Woningtype | Vrijstaande woning |
| Bouwperiode | 2006 t/m 2013 |
| Woonoppervlakte | >140 m ² |
| 2. Glas woonruimte(s) | HR glas |
| Glas slaapruiimte(s) | HR glas |
| 3. Gevelisolatie | Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0) |
| 4. Dakisolatie | Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0) |
| 5. Vloerisolatie | Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0) |
| 6. Verwarming | Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998 |
| 7. Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel |
| 8. Zonne-energie | 23,9 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler |
| 9. Ventilatie | Geen balansventilatie |

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energieLabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Marc Schouten
Examnummer 118
KvK nummer 72317965

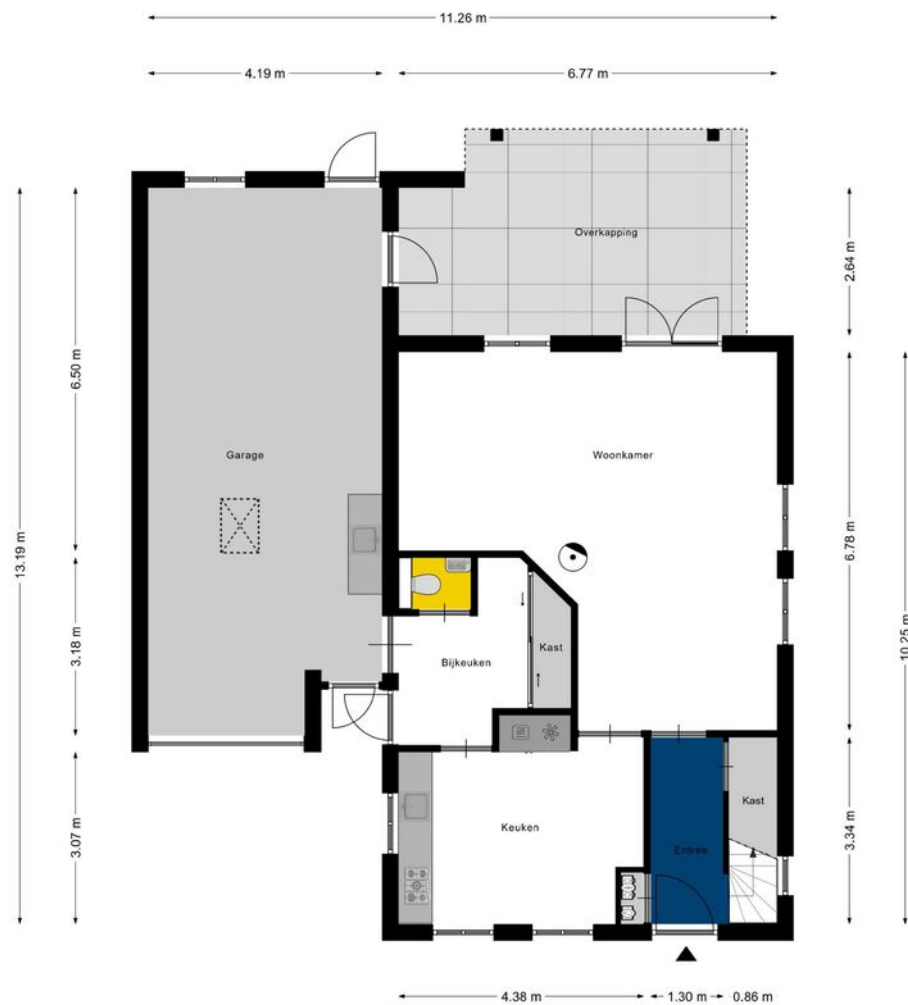
Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energieLabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

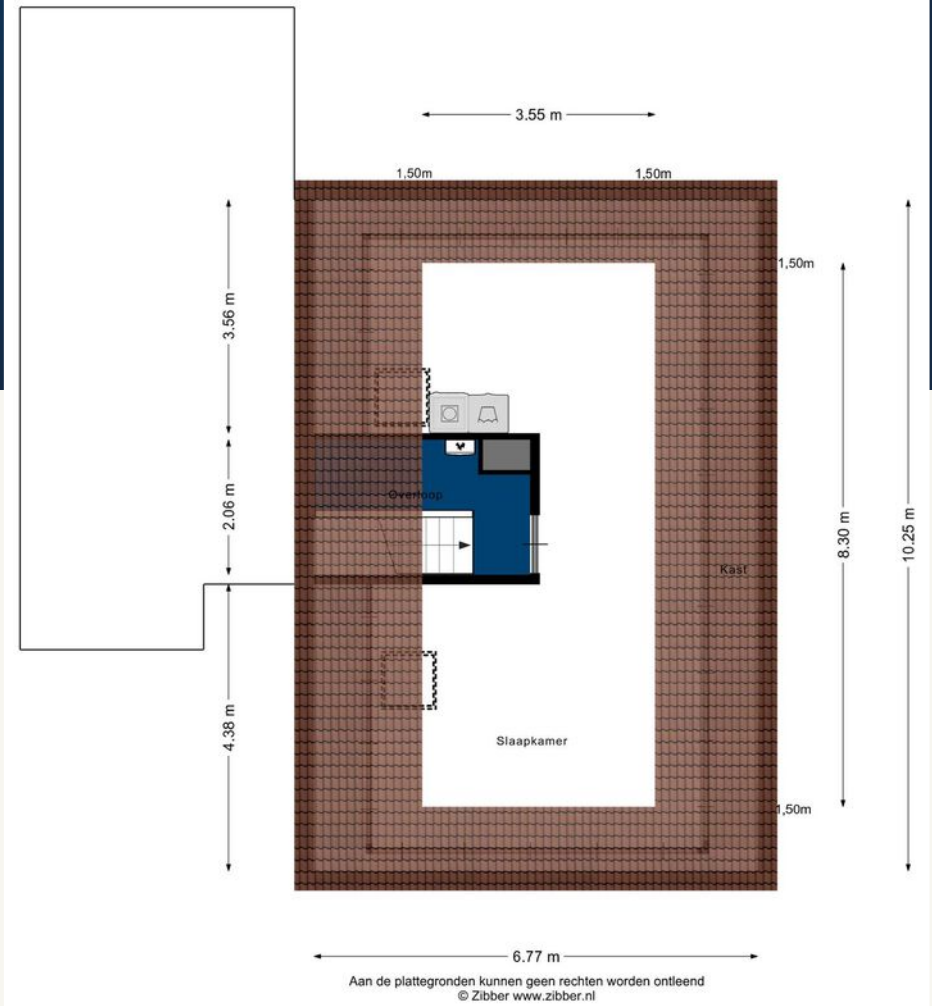
Dit energieLabel kunt u altijd verifiëren op www.energieLabelvoorwoningen.nl of www.energieLabel.nl/woningen/zoek-je-energieLabel/.

Disclaimer

Dit energieLabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energieLabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energieLabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugrekeningcijfers zoals vermeld op dit energieLabel afwijken.



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






0 5 10 15 20 25m

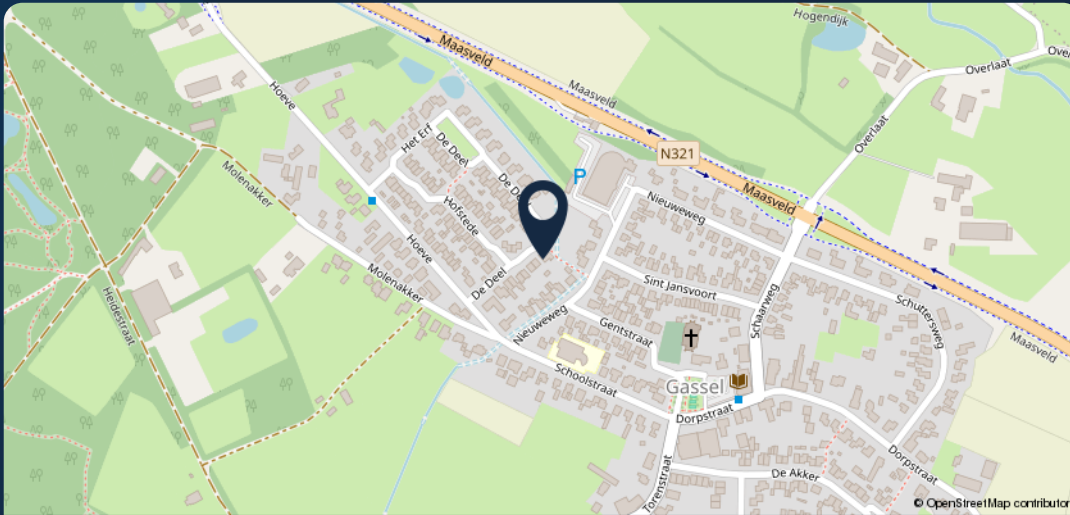
12345 Deze kaart is noordgericht.
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Grave
Sectie L
Perceel 1726

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.

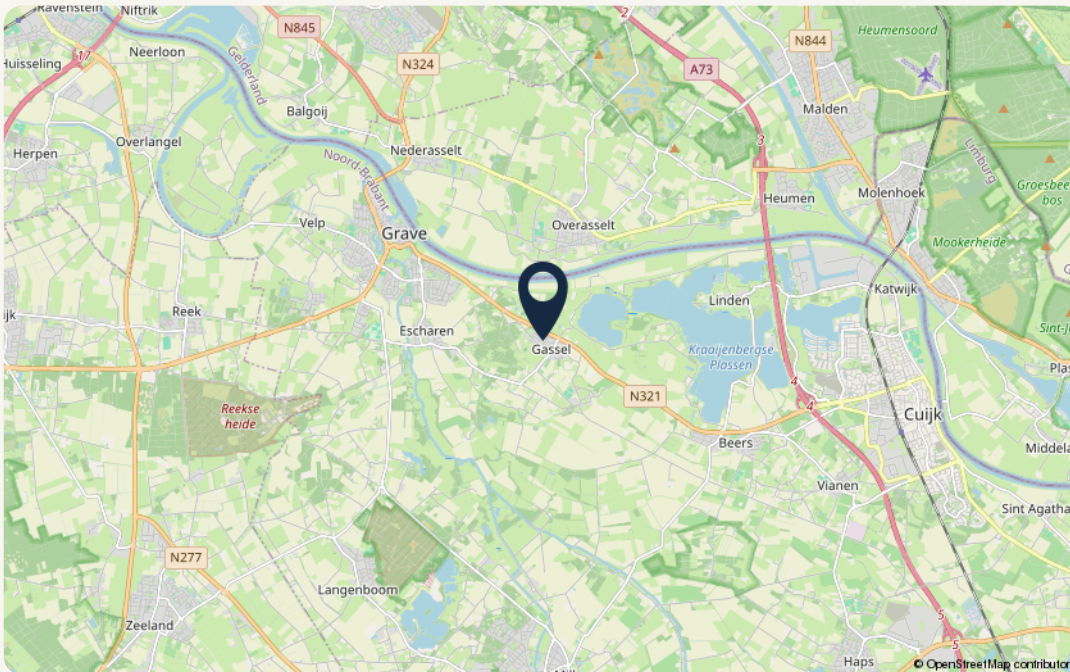


De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

| | |
|-----------------|------------|
| Straat | De Deel 18 |
| Postcode | 5438 RE |
| Plaats | Gassel |

Kadastrale gegevens

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Gemeente | Grave |
| Streek | L |
| Perceelnummer | 1726 |
| Oppervlakte | 370 m ² |
| Eigendomssituatie | |

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

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.

