

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.

Vraagprijs € 575.000,-- k.k.

 Dorpsstraat 19 | 5446 AM 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



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de* woning

Dicht bij alle dagelijkse dorpsvoorzieningen, ligt dit geheel in 2021 / 2022 gemoderniseerde en uitstekend onderhouden halfvrijstaand woonhuis op een perceel van maar liefst 446 m². Deze ruim opgezette gezinswoning beschikt nog over veel authentieke en sfeervolle details en biedt volop wooncomfort met een woonoppervlak van circa 200 m². Op de 1e verdieping bevinden zich 4 ruime slaapkamers, waar de prachtige authentieke balkenstructuur zichtbaar is gebleven. De benodigde dagelijkse voorzieningen, zoals o.a. supermarkt, huisarts en basisschool zijn op loopafstand gelegen.

Indeling:

Begane grond: entree/ hal met meterkast, een zeer gezellige en sfeervolle woonkamer met volop lichtinval door de grote raampartijen aan de voorzijde, een zeer ruime woonkeuken voorzien van een luxe keukeninrichting met kookeiland en alle benodigde inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met provisieruimte, een toiletruimte en met toegang tot de badkamer, voorzien van een ligbad, douche en wastafel.

1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers, waarbij de ouderslaapkamer beschikt over een inloopkast. De badkamer is in aanbouw, waarbij alle technische voorbereidingen zijn getroffen, zodat naar eigen inzicht de badkamer ingericht en afgewerkt kan worden.

2e verdieping: riante bergzolder.

Diverse gegevens:

Luxe en zeer fraaie keukeninrichting o.a. voorzien een kookeiland, inductiekookplaat, geïntegreerde afzuiging, koelkast, vrieskast, vaatwasser en combioven

De woonkamer, keuken, toilet, hal, gang en bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming. De woonkamer en keuken beschikken over een PVC-visgraatvloer en de overige verblijfsruimtes over een tegelvloer.

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

Deze uitstekend geïsoleerde woning beschikt over vloer- en muurisolatie, isolerende beglazing en de verdiepingsvloeren zijn geïsoleerd.

De vrijstaande stenen garage/ schuur is voorzien van elektra en is een perfecte hobbyruimte.

Het dak van de garage/ schuur is voorzien van asbesthoudende golfplaten.

Er is een glasvezelaansluiting aanwezig.

De aangelegde achtertuin met enkele terrassen, borders en gazon is via een achterom bereikbaar.

Alle dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand gelegen in het dorp of in de nabijgelegen dorpen Sint Anthonis en Boxmeer.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 377,36 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 344,00 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1900
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	n.t.b.
Perceeloppervlakte	446 m ²
Inhoud	n.t.b.
Externe bergruimte	n.t.b.
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	-
Isolatie	dak-, muur-, vloerisolatie, HR,- dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming ged.

Buitenruimte

Tuin	achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	250 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordoost
Garage	Vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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

De foto's







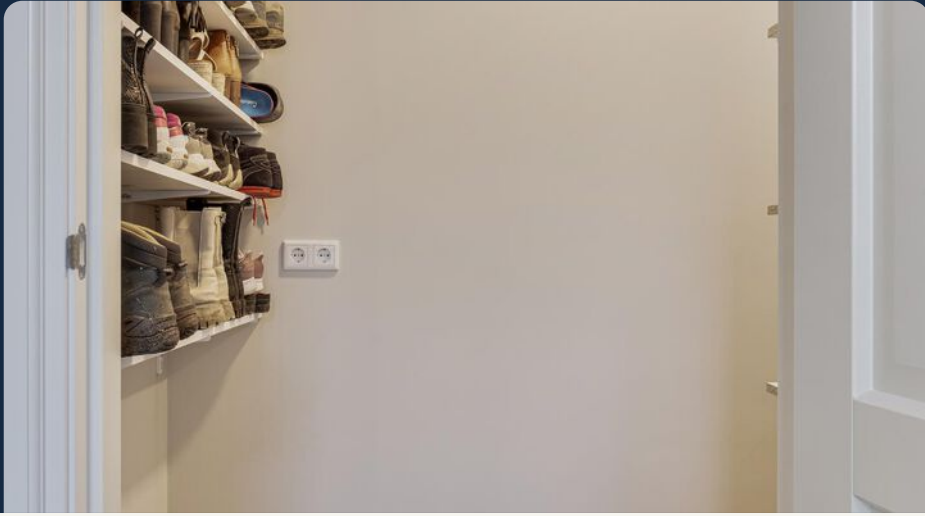


99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt























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



Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Warwijk
Sectie A
Perceel 3337



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
15 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voortropige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eerstvolgend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2024.
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
368289035

Datum registratie
15-12-2024

Geldig tot
14-12-2034

Status
Definitief

Deze 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	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaanstuiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Dorpsstraat 19
5446AM Warwijk
BAG-ID: 1702010000001283

Detailaanduiding

Bouwjaar 1900
Compactheid 1,81
Vloeroppervlakte 194m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
E van Tilburg
Examennummer
2246.9337.1365

Certificaathouder
1energielabel Koepel B.V.

Inschrijfnnummer
SKGIKOB 012382
KvK-nummer
89702417

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



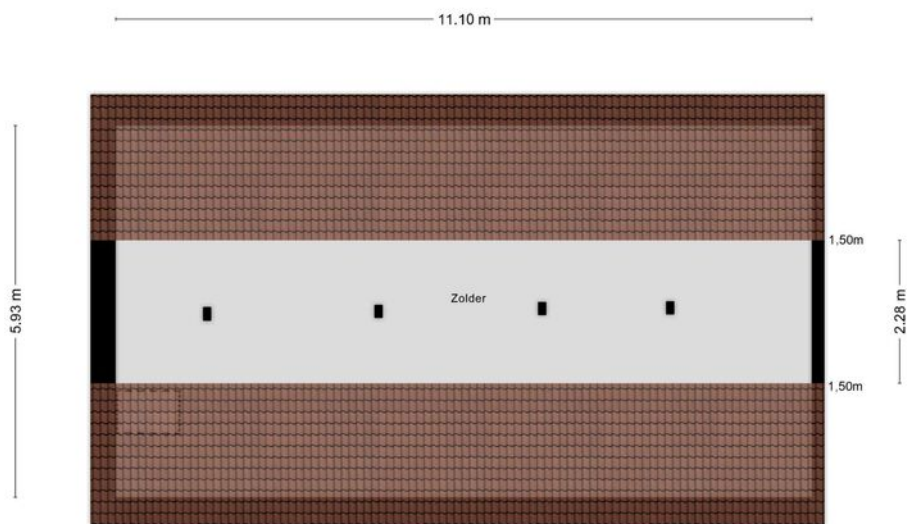
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



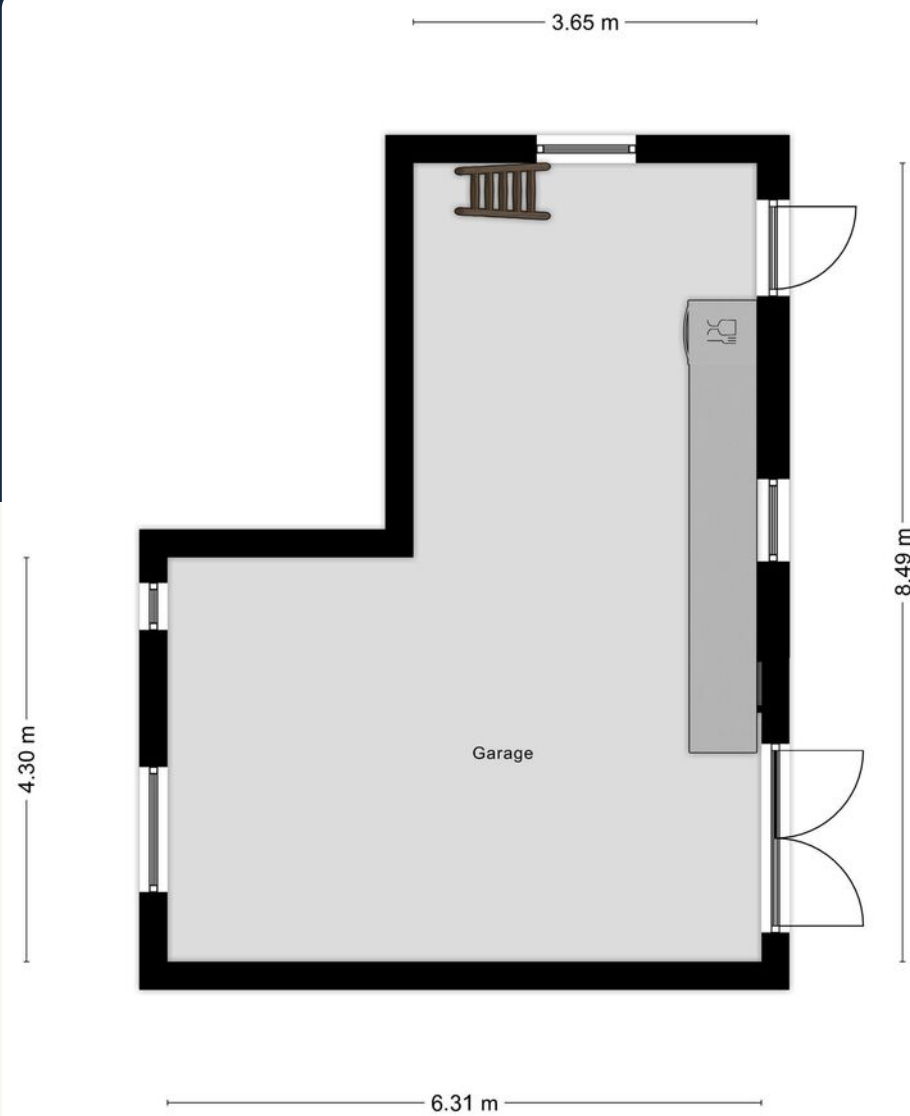
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



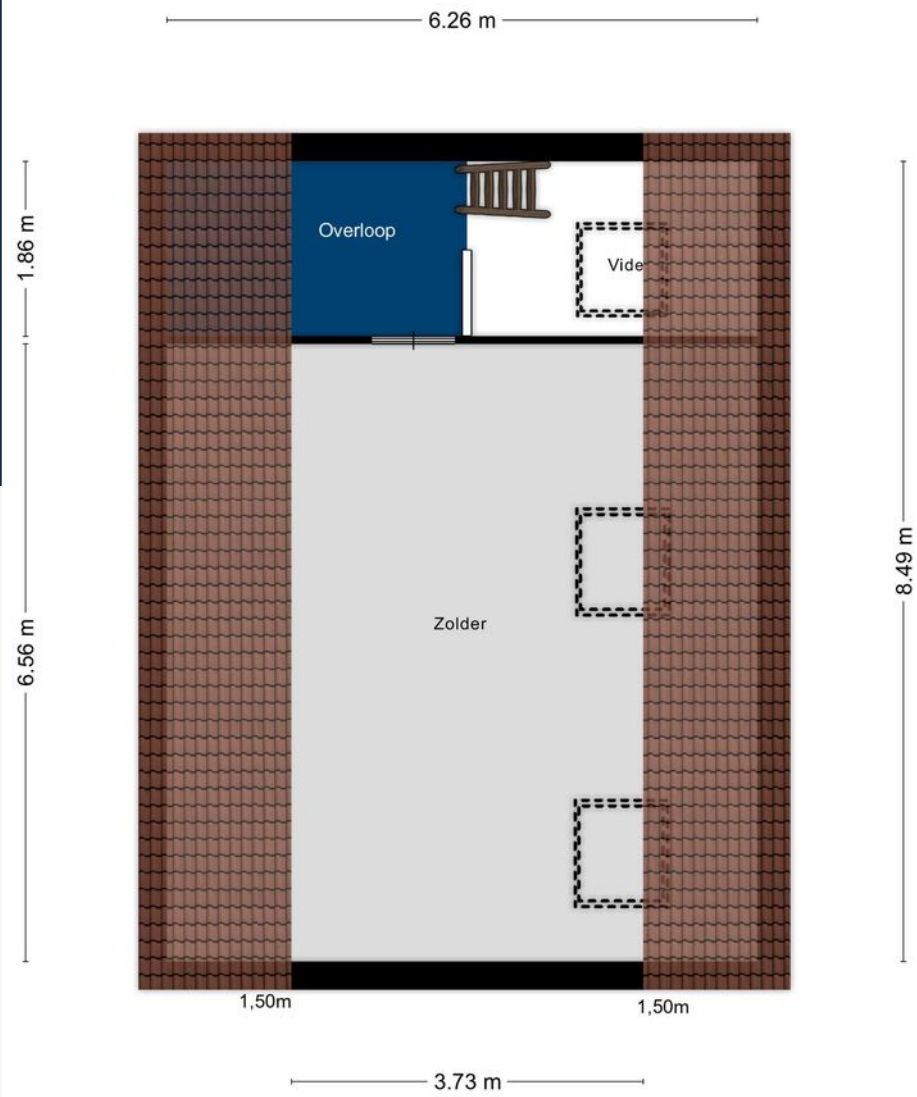
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



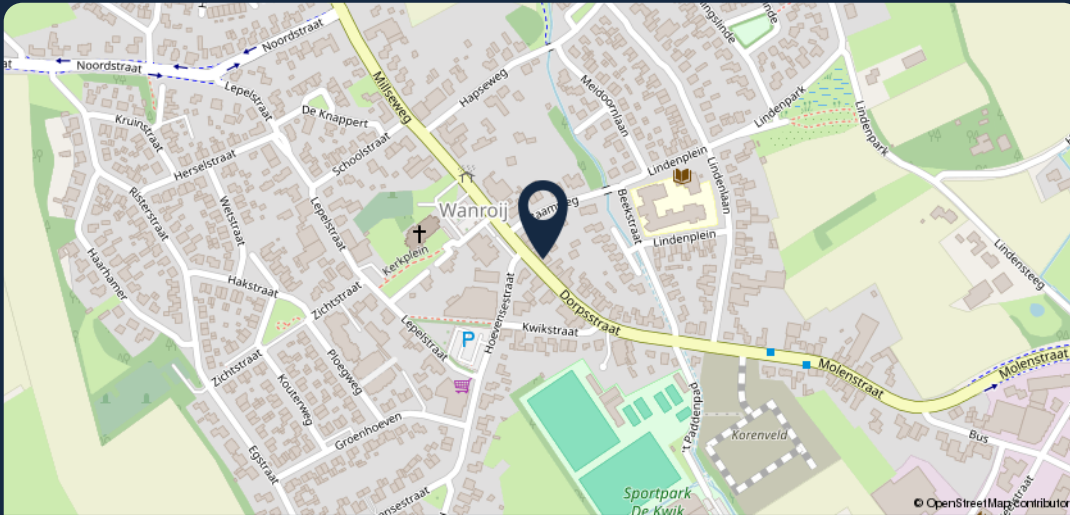
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

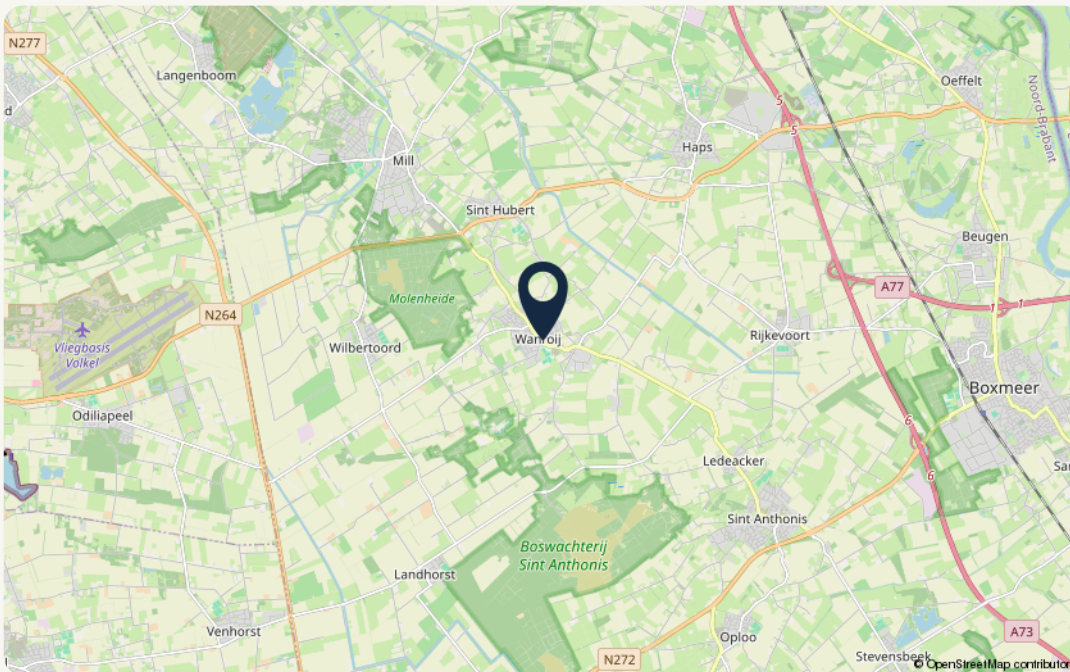
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Kasten		x	
Legplanken voorraadkast			x
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Jaloezieen			x
Plavuizen	x		
PVC vloer	x		
Kapstok			x
TV-beugel			x
Eettafel			x
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Boiler			x
Bijkeuken	x		
Koelkast i/d bijkeuken	x		
Wasmachine i/d bijkeuken		x	
Droger i/d bijkeuken		x	
Boiler i/d bijkeuken			x
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler			x
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Regenton	x		
Buitenverlichting		x	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	
Beveiligingscamera		x	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Up en down lights buitenkant woonhuis	x		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Dorpsstraat 19
Postcode	5446 AM
Plaats	Wanroij

Kadastrale gegevens

Gemeente	Wanroij
Sectie	A
Perceelnummer	3337
Oppervlakte	446 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

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.

