

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.

Koopsom € 1.275.000,-- v.o.n.

 Schoolstraatje | 5363 Velp



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

Oud Velp, gelegen in het Land van Cuijk nabij vestingstad Grave, heeft een zichtbare en rijke historie en ademt een dorps karakter. Voorzieningen zijn ruim voor handen met het bruisende Grave op fietsafstand. Deze stad aan de Maas wordt steeds populairder, met talloze eet- en drinkgelegenheden, unieke winkeltjes en een bloeiende kunst- en cultuurscene. De universiteitsstad Nijmegen en het gezellige 's-Hertogenbosch zijn makkelijk te bereiken.

Op een unieke locatie aan de rand van het dorp met blijvend vrij uitzicht is de mogelijkheid voor een nieuw te bouwen vrijstaande levensloopbestendige woonvilla. Deze duurzame woning wordt gebouwd door Aannemersbedrijf Herfkens B.V. uit Nijmegen met een certificaat van Woningborg.

De woning kan op dit moment nog grotendeels naar eigen behoeften worden ingevuld en kan er anders uit komen te zien dan nu getoond. De huidige prijs is gebaseerd op ca 969 m3 aan bebouwing. Het totale gebruiksoppervlak is 173 m2 voor wonen en 57m2 voor overige in pandige ruimten, die geschikt te maken zijn voor diverse doeleinden. De woning zal worden gebouwd volgens de laatste bouweisen en geheel gasloos en energiezuinig opgeleverd.

Het totaal aantal m3 hoofdgebouw is bepaald door het bouwvlak, de goot- en nokhoogte en de dakhelling. Het hoofdgebouw heeft een dakhelling van minimaal 30 en maximaal 65 graden, de goothoogte is 5,0m en de nokhoogte 9,0m (met vrijstelling kan dat respectievelijk 7,0 en 10,0m worden).

Er kan maximaal 80m2 aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Deze hebben een maximale goothoogte van 3,0m en een maximale nokhoogte van 5,0m.

Voor het ruime perceel van 2901m2, dat voor een deel nog archeologisch onderzocht wordt, is een hoogwaardig landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarover met de gemeente afspraken zijn gemaakt.

Indeling:

Begane grond

- * Ruime hal met vide en een fraaie trapopgang naar de 1e verdieping.
- * Royale slaapkamer op de begane grond met inloopkast en badkamer en-suite.
- * Riante woonkamer met een prachtige raampartij voor het unieke uitzicht aan de achterzijde en openslaande tuindeuren.
- * Open woonkeuken met eveneens openslaande tuindeuren naar de zijtuin.

1e verdieping

- * Via de statige wenteltrap bereikt u de 1e verdieping met ruime overloop.
- * 3 slaapkamers waarvan 1 slaapkamer zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning.
- * Tweede badkamer, nader in te richten.
- * Veel bergruimte/ technische ruimte.

Bijgebouwen

- * Grote hoge ruimtes voor meerdere doeleinden in te richten.
- * Toegang zowel aan de voorzijde als met openslaande deuren naar de achtertuin
- * Mogelijkheid voor een ruime in pandige garage

Oppervlakte:

Oppervlakte bestemming wonen: 795 m²

Oppervlakte bouwvlak : 275 m²

Oppervlakte bebouwing (totaal hoofd- en bijgebouw): 186 m²

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Levensloopbestendige woning
Type woning	Vrijstaand
Bouwjaar	2025
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging

Indeling

Gebruiksoppervlakte	230 m ²
Perceeloppervlakte	2901 m ²
Inhoud	969 m ³
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warmwater	Elektrische boiler
Verwarming	Warmtepomp

Buitenruimte

Ligging hoofdtuin	Oost
Garage/ bijgebouw	Aangebouwd
Oppervlakte	57 m ² tot 80 m ² mogelijk
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein, openbaar





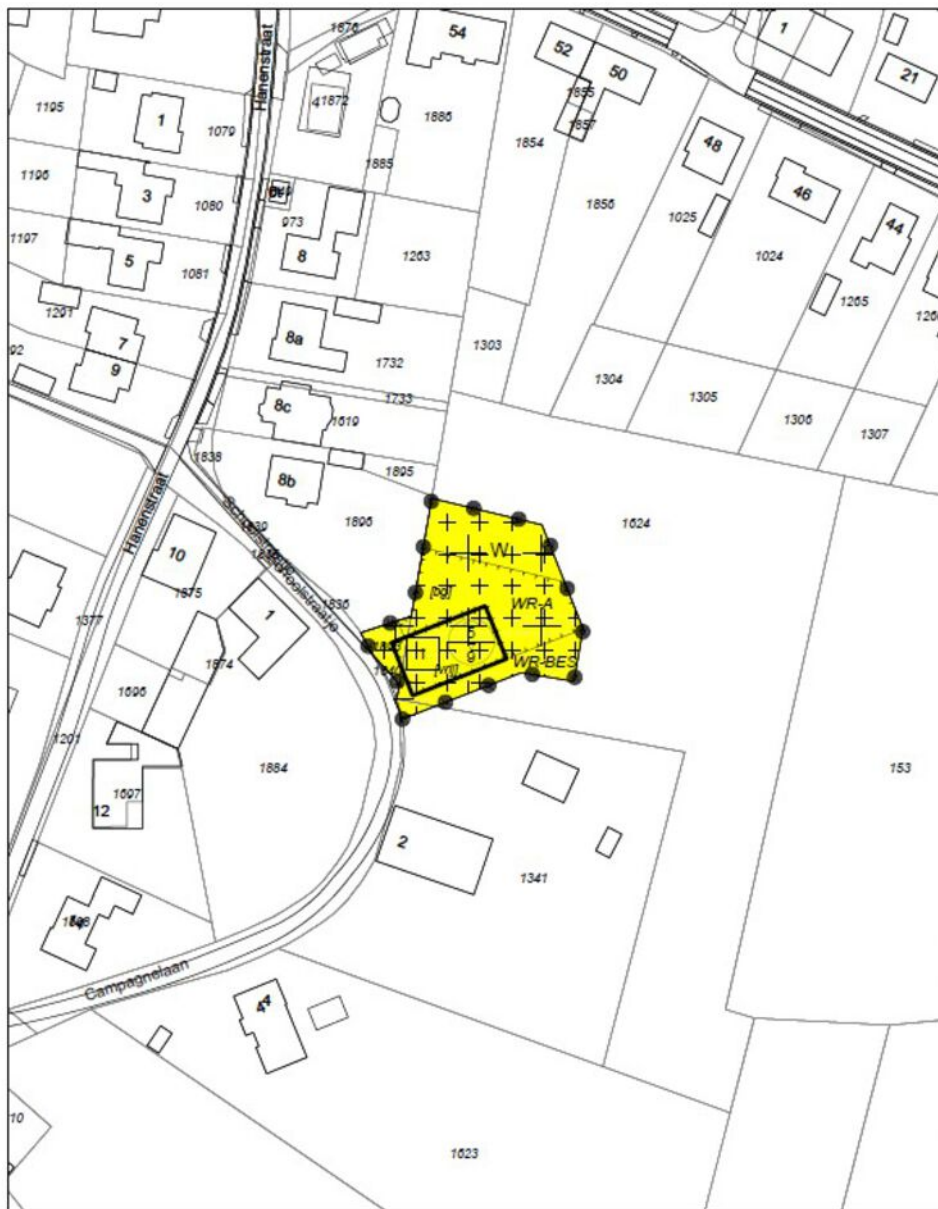
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's





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



Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen



Wonen

Dubbelbestemmingen

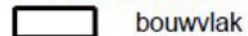


Waarde - Archeologie



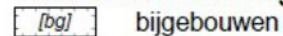
Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen



bijgebouwen

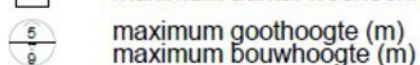


vrijstaand

Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden



maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan:

Schoolstraatje ongenummerd
Velp
Gemeente Land van Cuijk

Opdrachtgever: Tritium Advies

Status: vastgesteld

Get: WDK Datum: 31-07-2024

Formaat: A3 Schaal: 1:1000

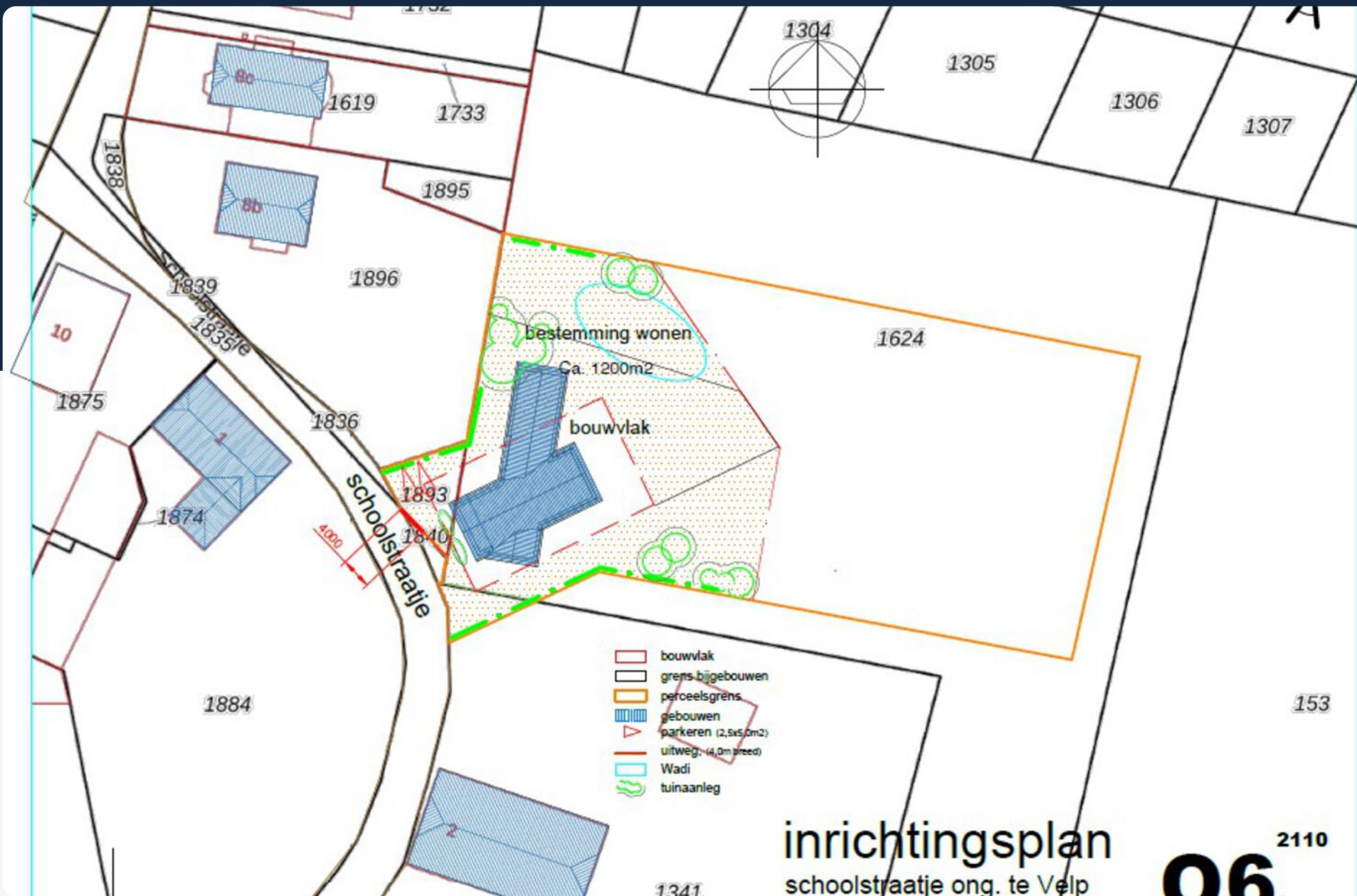
Tekeningnummer:
NL.IMRO.1982.BP.VelSchoolstraatje-VAD1

BraGIS GIS/CAD
Ondersteuning
en software

Dalenstraat 40, 5495 PM Eerde
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl



Noordpijl



inrichtingsplan
 schoolstraatje ong. te Velp

2110

06

- bouwvlak
- grens bijgebouwen
- perceelsgrens
- gebouwen
- parkeren (2,5x5,0m²)
- uitweg (4,0m breed)
- Wadi
- ~ tuinaanleg

De *omgeving*

99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!

© OpenStreetMap contributors

Object gegevens

Straat	Schoolstraatje 0 Ong
Postcode	5363
Plaats	Velp

Kadastrale gegevens

Gemeente	Grave
Sectie	H
Perceelnummer	1893
Oppervlakte	2901 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

© OpenStreetMap contributors

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.

