

**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 € 450.000,-- k.k.

 2e Dwarsweg 14 | 6591 XR Gennepe





# 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*

Deze woning is ideaal voor zowel eigen bewoning als investering. Met twee aparte verdiepingen kunnen eigenaren ervoor kiezen om een van de verdiepingen te verhuren terwijl ze zelf op de andere verdieping wonen. Dit biedt de mogelijkheid voor bijna gratis wonen, aangezien de verhuur van één van de verdiepingen de woonkosten van de eigenaar kan dekken. Bovendien blijven alle apparaten en meubels op beide verdiepingen behouden, waardoor het gemakkelijk is voor nieuwe eigenaren om er direct in te trekken zonder extra kosten voor meubilair en apparatuur. De woning is voorzien van een achterom met een grote schuifpoort.

## Indeling:

Begane grond: hal, provisiekelder, slaapkamer, leefkeuken met een moderne keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, woonkamer met directe toegang via de schuifpui tot de achtertuin, badkamer voorzien van een douche, toilet en een dubbel wastafel.

1e verdieping: overloop met toegang tot het dakterras, 3 slaapkamers, woonkamer (voorheen slaapkamer), keuken met een functionele keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, een ruime badkamer voorzien van een ligbad, douche, toilet en een badmeubel met dubbele wastafel.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling met een natuurstenen werkblad op de begane grond is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combimagnetron.

De keukenopstelling op de 1e verdieping is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat en een afzuigkap.

Momenteel is de woning verhuurd, de huursom is € 1.950,- per maand.

De woning is voorzien van spouw- (deels) en dakisolatie.

Het bouwjaar van de woning is 1954, de woning is in 2010 uitgebouwd en gerenoveerd.

De basisschool ligt op ca. 200 m.

Gunstige ligging aan de A73 en de snelweg richting Duitsland de A77.

De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1954
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	in woonwijk, in bosrijke omgeving

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	166 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	383 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	575 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	11 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	2

## Energie

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

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	108 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	noordwest
<b>Garage</b>	geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein









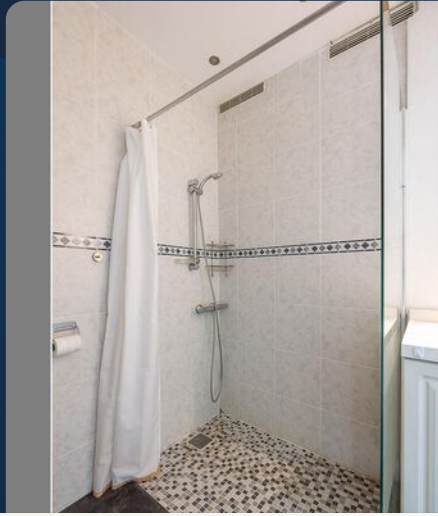




























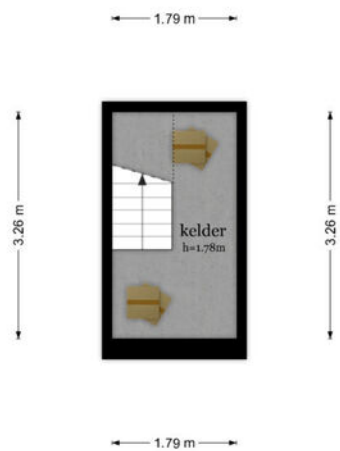








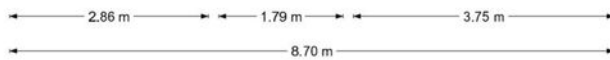
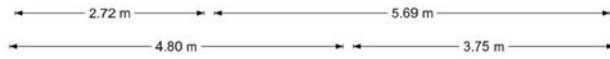
**2e Dwarsweg 14 - Gennep  
Kelder**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecteoo.nl



2e Dwarsweg 14 - Gennepe  
Begane Grond

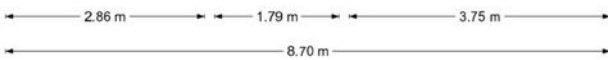


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





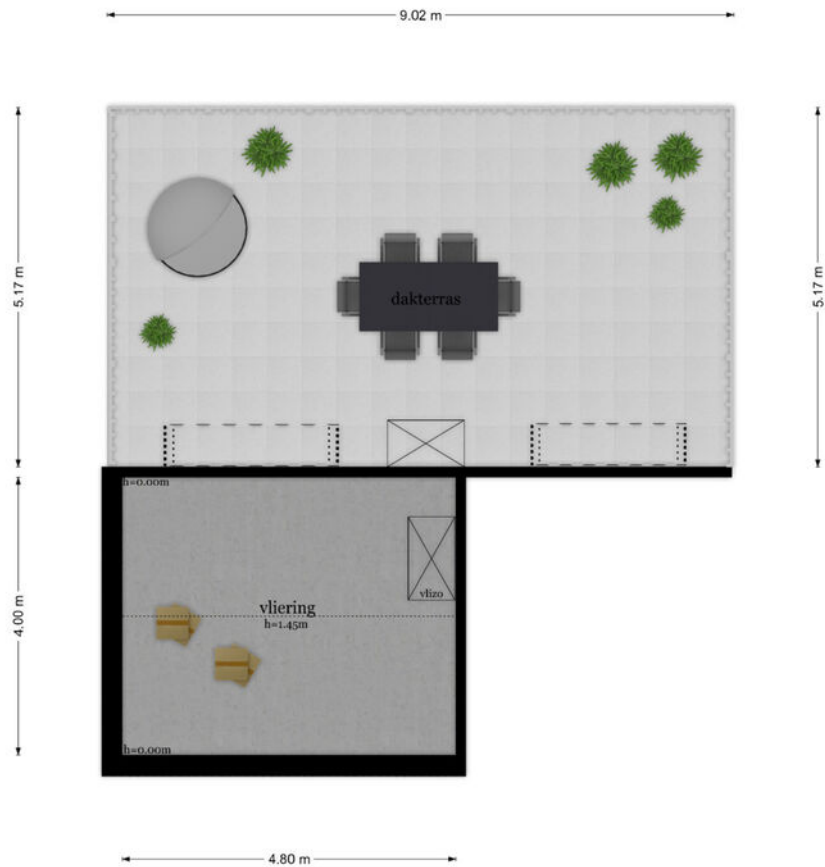
2e Dwarsweg 14 - Gennepe  
Eerste Verdieping



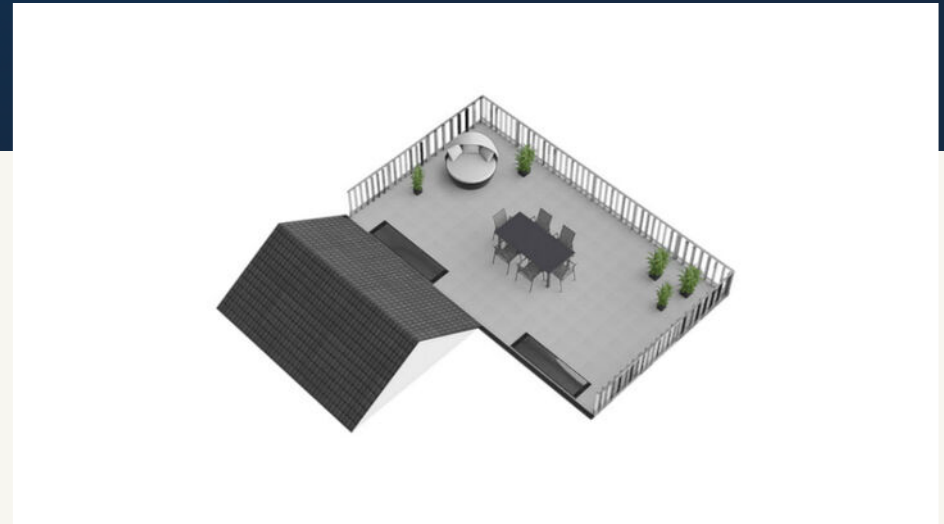
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



2e Dwarsweg 14 - Gennep  
Tweede Verdieping

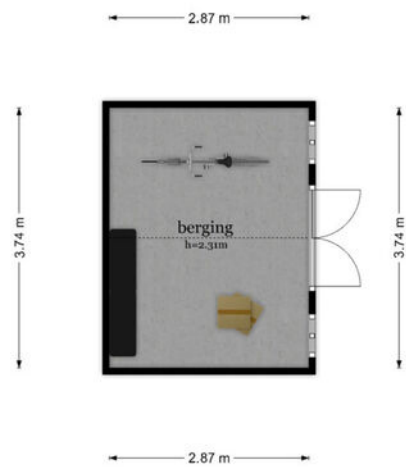


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenro.nl






**2e Dwarsweg 14 - Gennep  
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelsnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebauwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gennep</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2741</p>	
---	--	--

Voor een aanvullend uittreksel, geleverd op 1 mei 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 databankenrecht.



# 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		
- lmeeste spots zijn Led verlichting	X		
- alle meubels en apparaten blijven staan, tv,2x wasmachine, 1x condens droogtrommel, meubels ,kasten ,gereedschap,	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- tuingereedschap blijft achter, regeninstallatie	X		
- bedden ,matrassen lakens, messen,lepels,vorken,kopjes	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- tuinmeubels 2 sets ,parasol ,doek,	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Keukenaccessoires, te weten			
-	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		

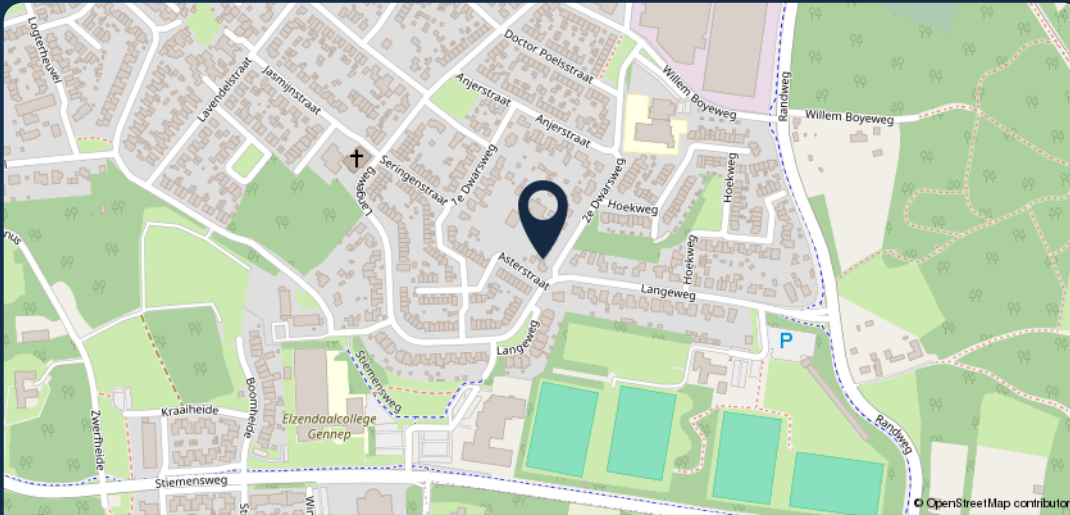
# Lijst *van zaken*

<b>Beschrijving</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

<b>Beschrijving</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
---------------------	--------------------------	---------------------	-------------------------

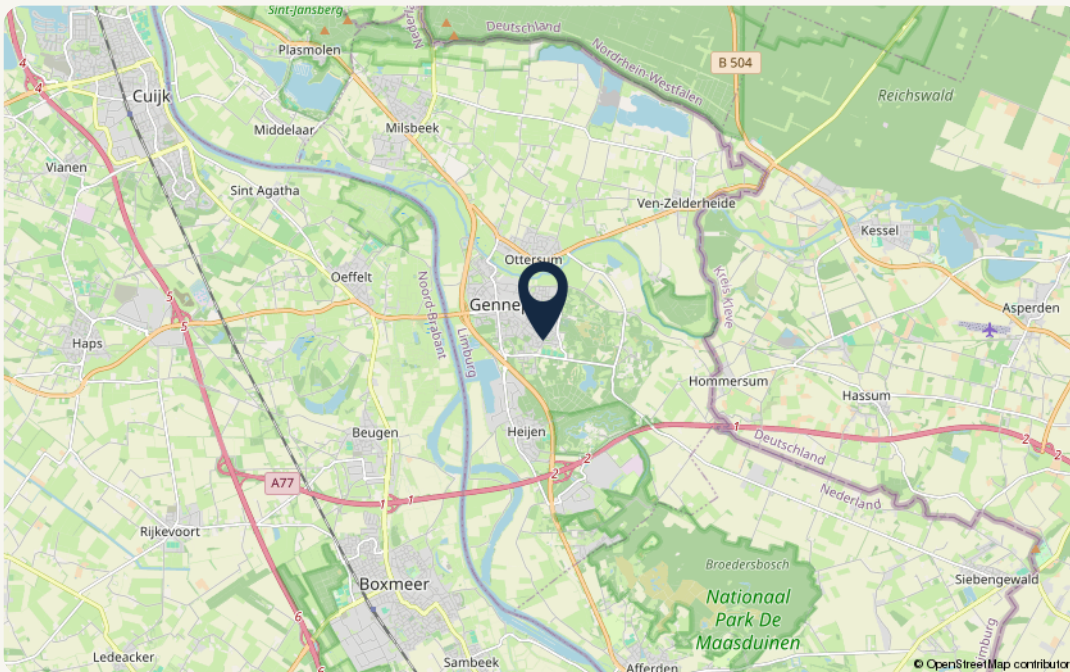


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	2e Dwarsweg 14
<b>Postcode</b>	6591 XR
<b>Plaats</b>	Gennepe

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Gennepe
<b>Sectie</b>	D
<b>Perceelnummer</b>	2741
<b>Oppervlakte</b>	383 m <sup>2</sup>

# 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 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.

99

Klaar om de *volgende stap*  
te zetten? Neem contact  
met ons op, we bespreken  
de *mogelijkheden* graag.

