

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.

Vraagprijs € 409.000,-- k.k.

 Burg.Gilissenweg 46 | 6591 ZR 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 perfect onderhouden 2-onder-1-kap woning met een aangebouwde veranda en een vrijstaande garage is gelegen in een groene woonomgeving. Het centrum van Gennep met alle dagelijkse noodzakelijke voorzieningen en een uitgestrekt bosgebied met fiets- en wandelroutes waar je kunt genieten van de rust, ruimte en de natuur zijn op loopafstand gelegen.

Indeling:

Begane grond: hal, toiletruimte met een vrijhangend toilet en fontein, uitgebouwde woonkamer van $\pm 35 \text{ m}^2$, keuken met een in 2022 geplaatste moderne keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met directe toegang tot de provisiekelder. 1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, een geheel betegelde luxe afgewerkte badkamer voorzien van een ligbad, badmeubel, inloopdouche, vrijhangend toilet en een designradiator. 2e verdieping: bereikbaar via een vaste trap, overloop met bergruimte achter het knieschot, cv-ruimte, zolderkamer te gebruiken voor meerdere doeleinden zoals een 4e slaapkamer of werkkamer.

Diverse gegevens:

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

De woning is voorzien van rolluiken.

In de cv-ruimte is een asbesthoudende afvoerpijp aanwezig.

Het pannendak van de woning en het plat dak van de aanbouw zijn vernieuwd in 2022.

De woning is voorzien van dak-, spouw- en vloerisolatie en van dubbel glas (HR ++).

Het bouwjaar van de woning is 1972.

Het bouwjaar van de cv-ketel en geiser is 1996.

Op het hellend dak van de woning zijn in 2022 10 zonnepanelen geplaatst.

De keukenopstelling (2022) is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat met ingebouwd afzuigsysteem, koelkast, oven, magnetron, vaatwasser, vriezer en een quooker.

De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.

De hal, woonkamer, keuken en bijkeuken zijn voorzien van een tegelvloer.



De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1972
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving

Indeling

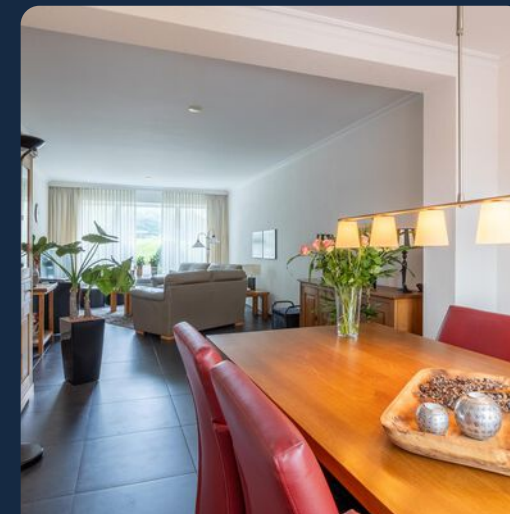
Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	240 m ²
Inhoud	552 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	geiser eigendom
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	60 m ²
Ligging hoofdtuin	noordoost
Garage	vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein























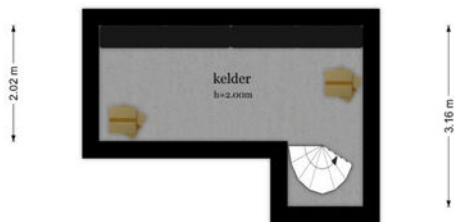






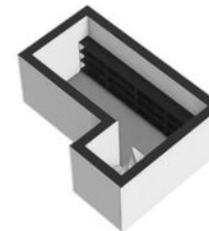
Burgemeester Gilissenweg 46 - Gennepe
Kelder

← 4.60 m →



← 1.31 m →

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



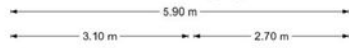
Burgemeester Gilissenweg 46 - Gennepe
Begane Grond



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



Burgemeester Gilissenweg 46 - Genep
Eerste Verdieping



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



Burgemeester Gilissenweg 46 - Gennepe
Tweede Verdieping



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer: 12345. Huisnummer: 25. Vastgestelde kadastrale grens, Voorlopige kadastrale grens, Administratieve kadastrale grens, Bebouwing.

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Gennep
 Sectie: D
 Perceel: 832

kadaster

Voor een versluisd uitreksel, geleverd op 5 januari 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers. Aan dit uitreksel 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
804412662

Datum registratie
08-06-2024

Geldig tot
06-06-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	VR-ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Badgeiser	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3900 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare energie



16,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Burg.Gilissenweg 46
6591ZR Gennep
BAG-ID: 0907010000010493

Opnamedetails

Naam: E van Tilburg
 Examennummer: 2246.9337.1365

Certificaathouder
1energielabel Koepel B.V.

Detailaanduiding

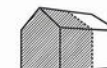
Bouwjaar: 1972
 Compactheid: 1,93
 Vloeroppervlakte: 132m²

Inschrijfnummer: SKGIKOB 012382
 KvK-nummer: 89702417

Certificerende instelling
SKGIKOB

Woningtype

Twee-onder-één kap



Soort opname
Basisopname

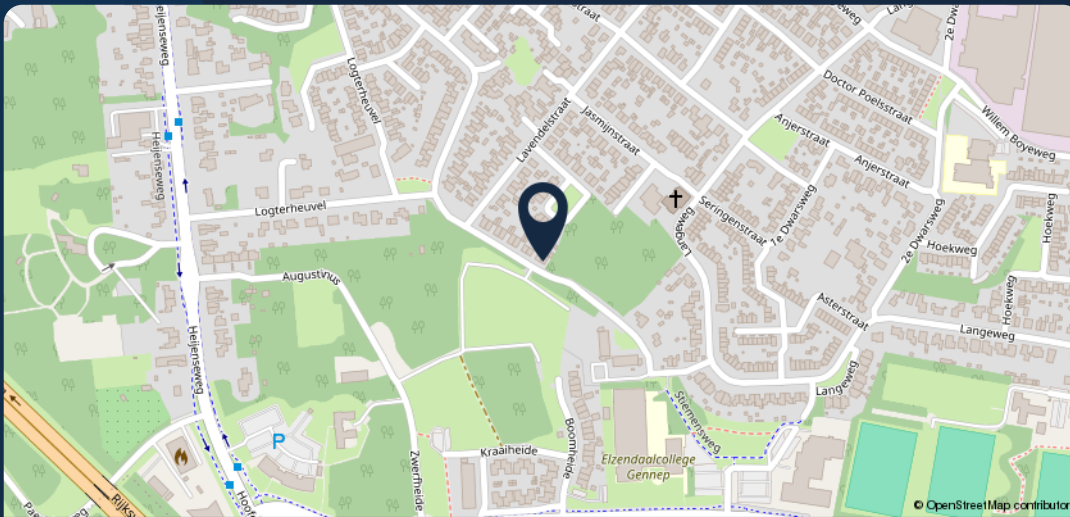


Lijst van zaken

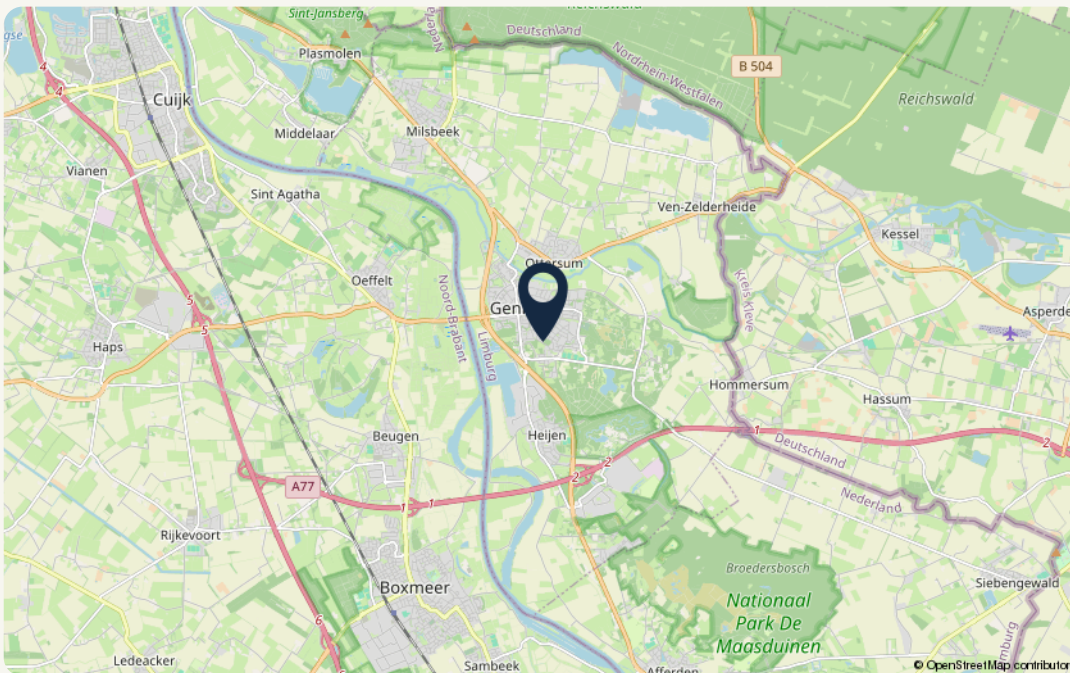
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten, legplanken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen		X	
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletborstel(houder)	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Designradiator	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Burg Gilissenweg 46
Postcode	6591 ZR
Plaats	Gennep

Kadastrale gegevens

Gemeente	Gennep
Sectie	D
Perceelnummer	832
Oppervlakte	240 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ 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

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.

