

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 € 395.000,-- k.k.

 Molenstraat 6 | 6591 DJ 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

Charmante hoekwoning gelegen in hartje centrum Gennep. Dit fraaie en ruime herenhuis bevindt zich in de Molenstraat. De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 161 m² en bevindt zich op een mooi perceel met een oppervlakte van 103 m². Het oorspronkelijke bouwjaar van de woning is 1850. Molenstraat 6 is gelegen in de buurt "Oude Stadskern". Verschillende winkels, gezellige eet- en drinkgelegenheden, gezondheidscentra en scholen/opvang bevinden zich op een steenworp afstand.

Verder is het een betrekkelijk rustige buurt gekeken naar de bevolkingsdichtheid. De karakteristieke bouw van de woning zorgt voor veel lichtinval middels de vele raampartijen. De woning is goed bereikbaar met veel voorzieningen direct in de buurt. Daarnaast zijn meerdere uitvalswegen binnen 5 autominuten bereikbaar (A73/ A77/ N264/ N271).

Op loopafstand bevinden zich alle benodigde voorzieningen zoals de Aldi, Jumbo, Lidl, eetcafé de Stadsherberg, Hotel de Kroon, diverse medische centra, diverse scholen en het schitterende wandel- en natuurgebied "het Niersdal".

Het zonnige dakterras is op het westen gelegen. Aan de achterzijde bevindt zich een kleine achtertuin met achterom.

Voor dit pand is 1 omzettingsvergunning aanwezig, voor het exploiteren van kamergewijze verhuur voor maximaal 6 personen, deze is ongelimiteerd qua looptijd.

Indeling:

Souterrain: karakteristieke provisie/ wijnkelder van ca. 8 m² met een authentiek gewelvenplafond.

Begane grond: fraaie entree met hal voorzien van een tegelvloer. Tevens bevindt zich aansluitend aan de hal een slaap- of werkkamer, hierdoor is levensloopbestendig wonen mogelijk. De I-vormige open woonkamer is ruim genoeg voor verschillende indelingsvarianten en geniet van alle kanten daglichtinval. In de hoek van de woonkamer bevindt zich de meterkast. De luxe aparte eetkeuken heeft eveneens een I-vorm. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur bestaande uit o.a. een vaatwasser, rvs-afzuigkap, grote koelkast en een oven. De ruime eetkeuken biedt plaats aan een grote eettafel waar je gezellig kunt vertoeven met koken, dineren, borrelen of met een kopje thee of koffie.

Aan de achterzijde bevindt zich in de bijkeuken een fijne bergruimte waar ook de cv-opstelling met witgoedaansluiting zit met tevens een extra douchecabine. Aangrenzend aan de keuken

bevindt zich het toilet. Tevens biedt de keuken toegang tot de buitenplaats met achterom. 1e verdieping: overloop met toegang tot het zonnige dakterras (west gelegen). De badkamer kan geheel naar eigen wens worden gerealiseerd en afgebouwd. Aansluitingen voor bad, douche, 2e toilet, verwarming en wastafelmeubel zijn reeds aanwezig. Naast de badkamer zijn er op deze verdieping 2 zeer riante slaapkamers met een hoog plafond voorzien van veel daglichtinval. De overloop is voorzien van een mooie laminaatvloer en in de slaapkamers is vloerbedekking aanwezig.

Zolder verdieping: middels een vaste trap is de zolderverdieping te bereiken waarbij de overloop toegang biedt tot nog eens 3 slaapkamers. Alle 3 deze slaapkamers zijn voorzien van een dakraam met zonwering. 2 slaapkamers op deze verdieping hebben hun eigen inloopkast. De gehele zolderverdieping is voorzien van laminaatvloeren. Tevens zijn er diverse airco's aanwezig op deze verdieping. Het riante dakterras is te bereiken vanaf de eerste verdieping en is maar liefst ca. 33 m²! Dit zongegelegen dakterras leent zich dus uitstekend voor een grote lounge-/ of tuinset, BBQ en/ of overige buitenattributen/ beplanting.

Algemeen:

Bouwjaar 1850

Perceeloppervlakte 103 m²

Woonoppervlakte 161 m²

Inhoud ca. 640 m³

6 slaapkamers

Cv: HR-combiketel, 2016, volledig eigendom

Zonnige buitenplaats, gelegen op het westen met een achterom

Energie label D.

Bijzonderheden:

* Gelegen midden in het stadscentrum van Gennep

* Gelegen aan een rustige weg met een beschutte ligging

* Goed en grotendeels geïsoleerd

* De woonkamer is voorzien van mooie hardhouten vloer

* Gevels gerestaureerd en geïmpregneerd

* Overal kunststof kozijnen met renovatieprofielen, incl. dubbel glas

* Sloten met politiekeurmerk op de draai-/ kiepramen

Over *de woning*

- * Bijna alle buitenwanden zijn geïsoleerd
- * Nieuwe dakconstructie
- * Gehele woning gestukadoord
- * Beide trappen zijn vernieuwd
- * Verdiepingsvloeren zijn vervangen en geïsoleerd
- * H-balk in de keuken geplaatst ter ondersteuning van het dakterras
- * Airco's aanwezig op de bovenverdieping
- * Op loopafstand van alle wenselijke voorzieningen en natuurgebied het "Niersdal"
- * Eetcafé "Stadsherberg", Hotel "De Kroon" supermarkten Jumbo, Aldi en Lidl en diverse medische centra om de hoek
- * Uitvalswegen A73, A77, N264 en N271 zijn zeer snel te bereiken
- * Vrij parkeren in de omgeving
- * Voor dit pand is 1 omzettingsvergunning aanwezig, voor het exploiteren van kamergewijze verhuur voor maximaal 6 personen, deze is ongelimiteerd qua looptijd.

Belangrijkste vaste lasten:

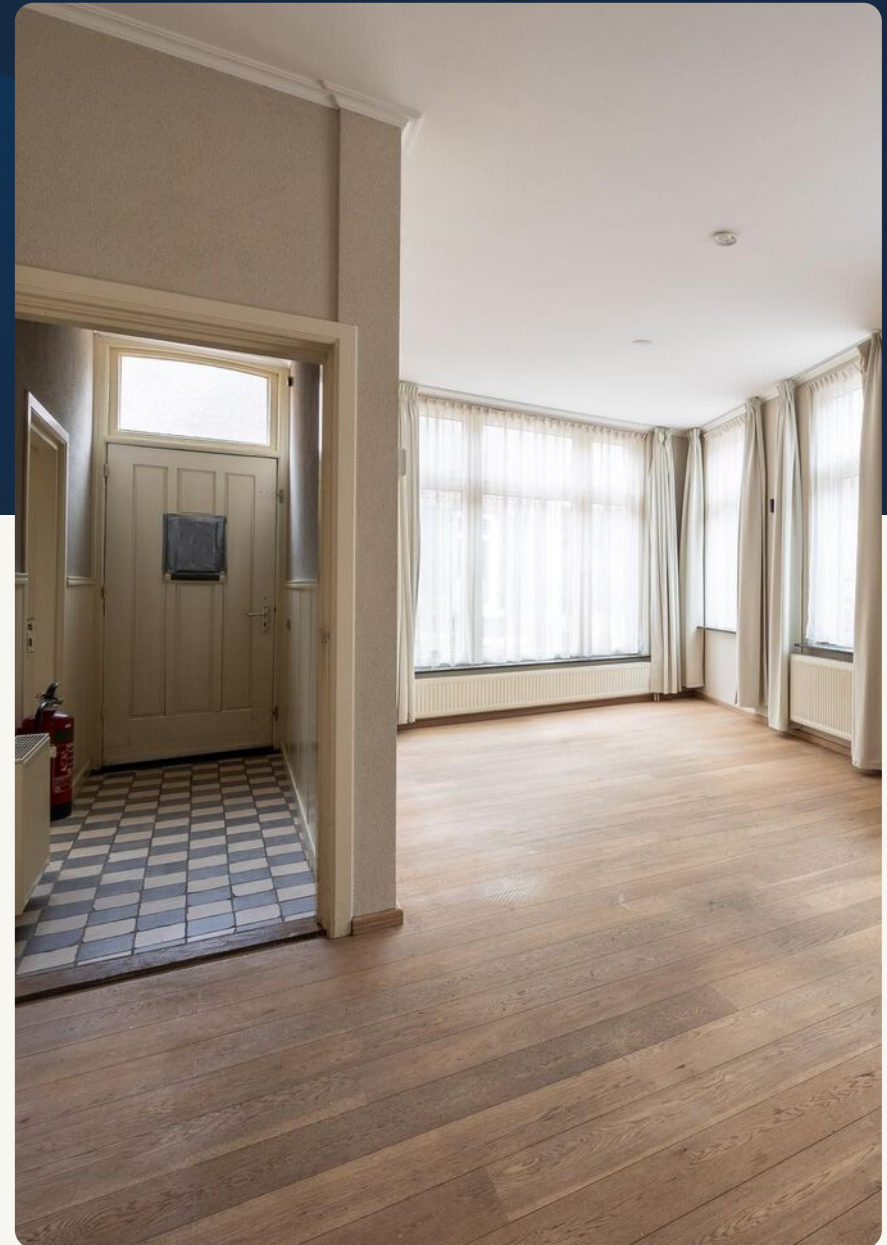
(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting: € 203,98 per jaar

Rioolrecht: € 178,41 (eigenaar woning) per jaar

Afvalstoffenheffing: € 158,00 (eigenaar woning) per jaar

Waterschapslasten: € 54,33 per jaar.



De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Bouwjaar	1850
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging

Indeling

Woonoppervlakte	161 m ²
Perceeloppervlakte	103 m ²
Inhoud	640 m ³
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	D
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel

Buitenruimte

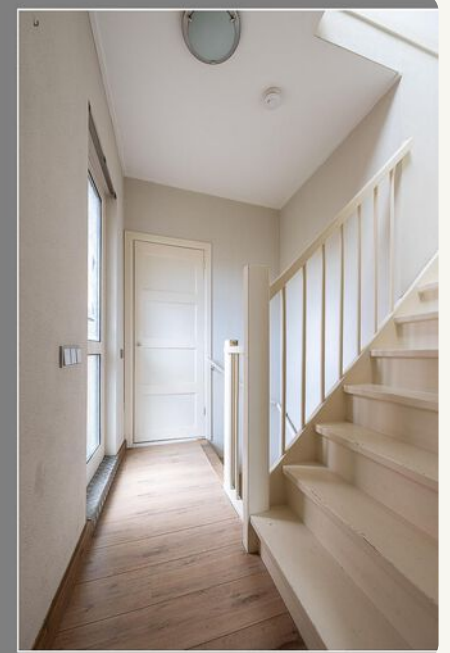
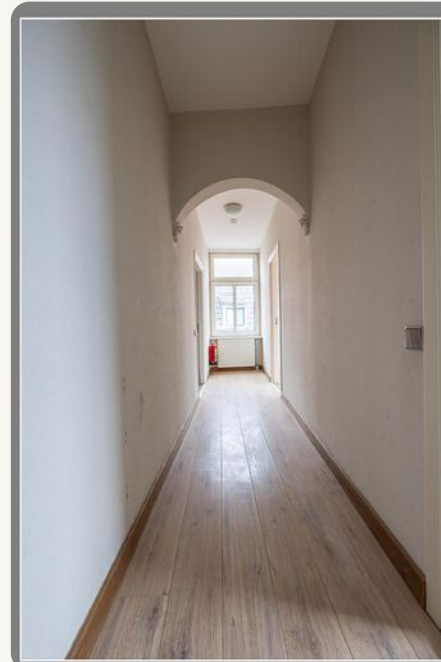
Tuin	zonneterras
Hoofdtuin	zonneterras
Oppervlakte hoofdtuin	33 m ²
Garage	geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren



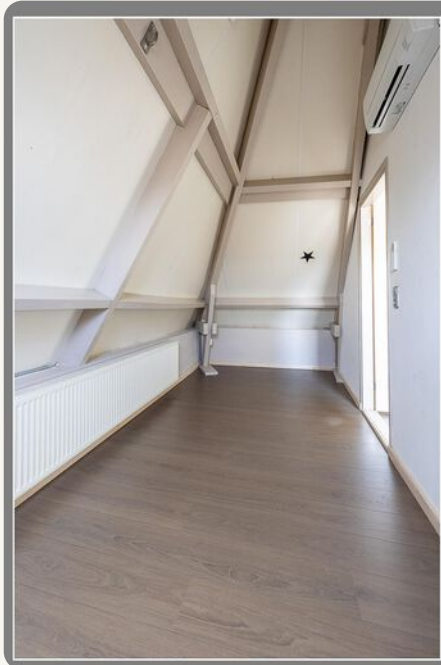














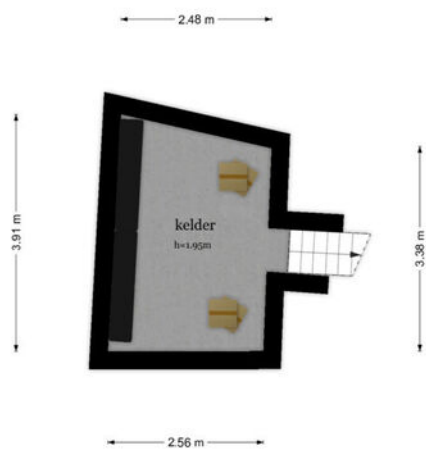




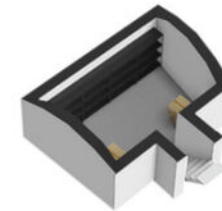




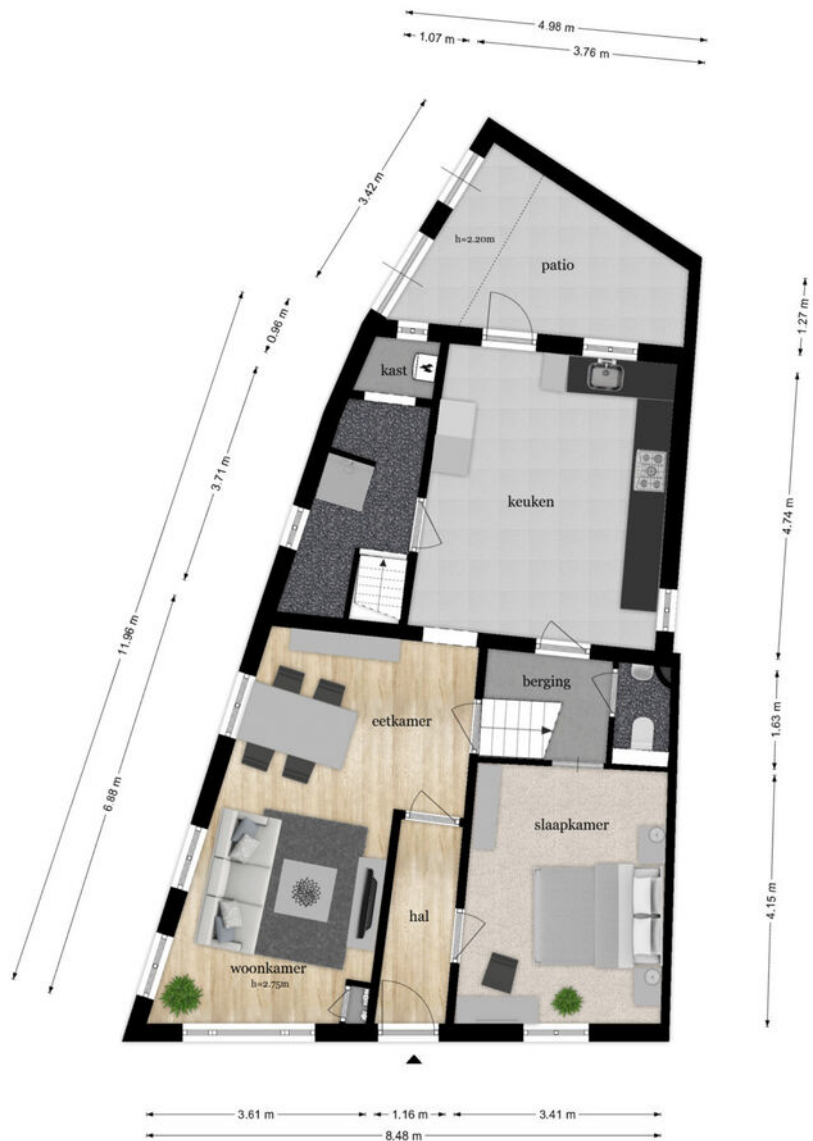
**Molenstraat 6 - Genep
Kelder**



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



Molenstraat 6 - Gennep
Begane Grond



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



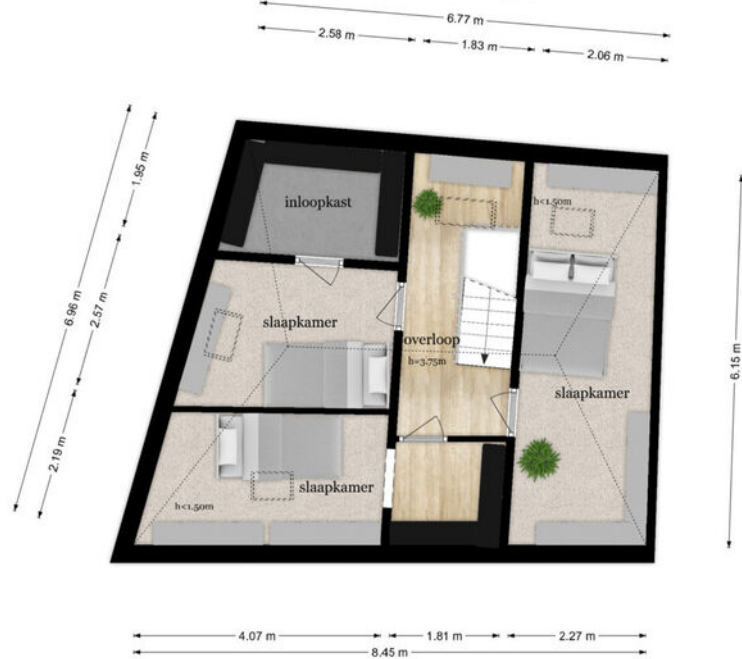
Molenstraat 6 - Gennep
Eerste Verdieping



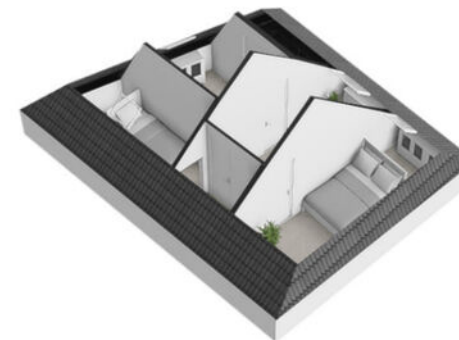
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl

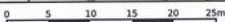
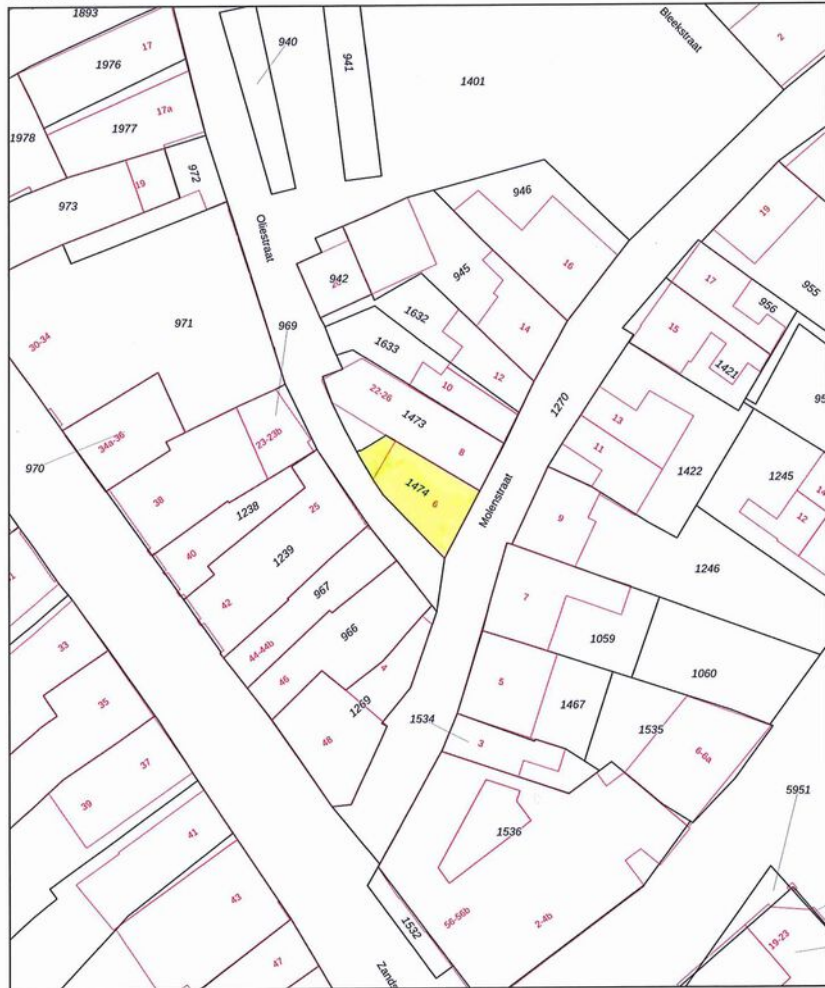


Molenstraat 6 - Gennep
Tweede Verdieping



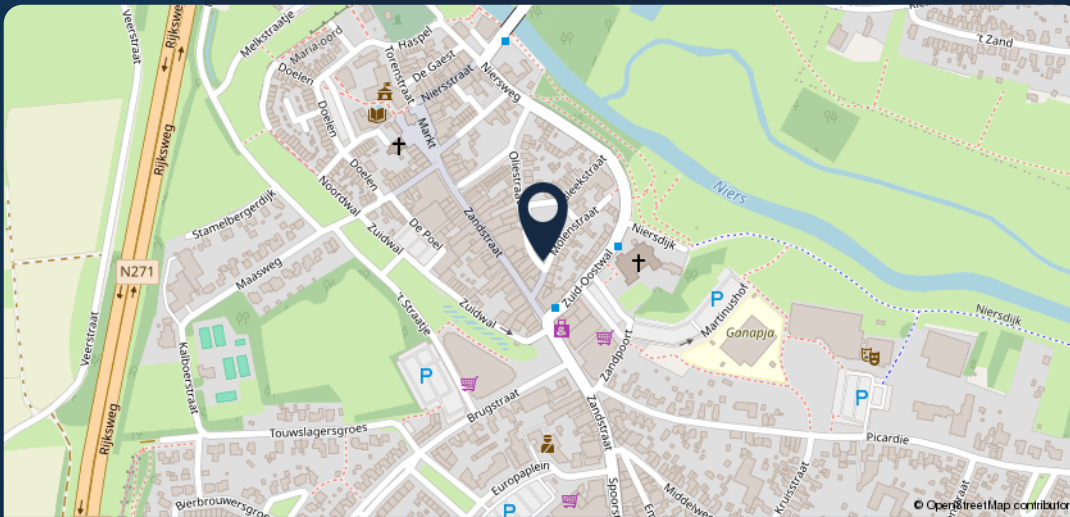
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecteneo.nl





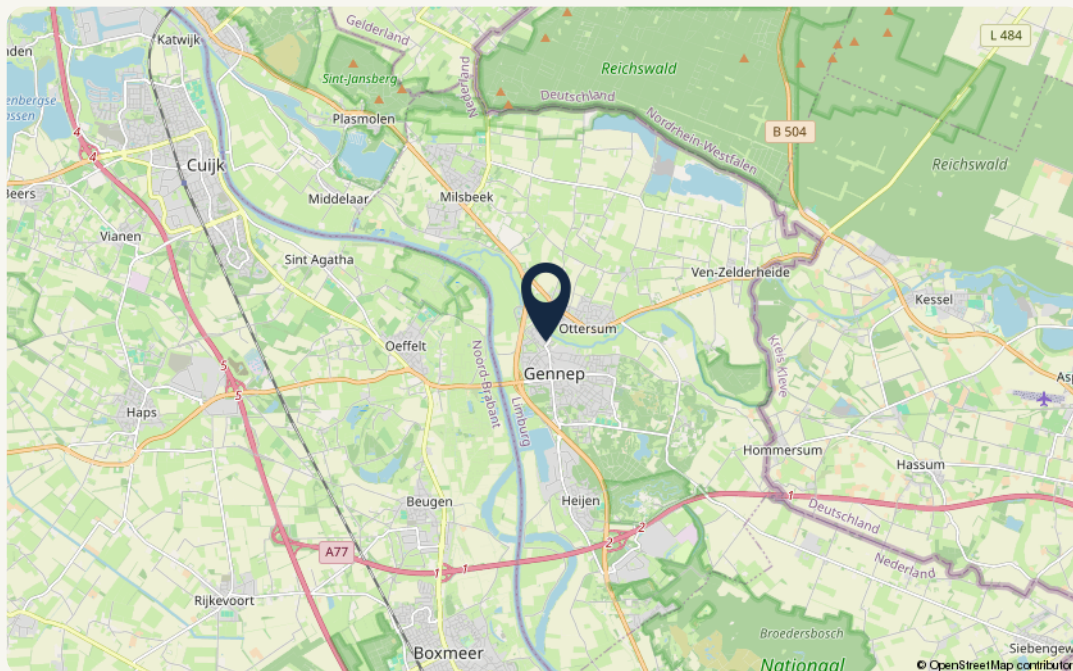
<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gennep</p> <p>Secitie C</p> <p>Perceel 1474</p> <p>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.</p>	
---	---	--

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Molenstraat 6
Postcode	6591 DJ
Plaats	Gennep

Kadastrale gegevens

Gemeente	Gennep
Streekt	C
Perceelnummer	1474
Oppervlakte	103 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.

Ruimte *voor aantekeningen*

A large white rectangular area with horizontal ruling lines, intended for taking notes. The lines are evenly spaced and cover the entire width of the area.

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.

