

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 € 1.295.000,-- k.k.

 Maaskempweg 1 | 6591 BR 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

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

Uniek wonen op een toplocatie aan de rand van Gennepe.

Op een royaal perceel van $\pm 7.380 \text{ m}^2$, op slechts een steenworp afstand van het historische centrum van Gennepe, ligt deze sfeervolle en ruim bemeten karakteristieke woonboerderij met een authentieke hooiberg. Dit prachtige object biedt niet alleen volop leefruimte, maar beschikt ook over een vrijstaande kantoor-/ praktijkruimte of mantelzorgwoning, waardoor het talloze gebruiksmogelijkheden heeft. Het Maasheggengebied en de natuurgebieden de "Sint Jansberg" en "Het Reichswald" zijn op loop- en fietsafstand gelegen. Deze unieke locatie biedt u een ideale combinatie van rust, ruimte en de levendigheid van het dorp.

Indeling woonhuis:

Begane grond: hal, 2 slaapkamers, te gebruiken als kantoor-/ of praktijkruimte, leefkeuken van $\pm 30 \text{ m}^2$ met een in landelijke stijl luxe keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, portaal, toilet, bijkeuken met bergzolder, witgoed aansluitingen en een bodemwarmtepompinstallatie, riante woonkamer van $\pm 45 \text{ m}^2$ met een verhoogd plafond en met directe toegang via de openslaande deuren tot het zonneterras en de tuin, centrale gang, 2 slaapkamers met een geheel betegelde en in lichte kleuren afgewerkte badkamer voorzien van een douche, vaste wastafel, vrijhangend toilet en één badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele vaste wastafel, vrijhangend toilet en een whirlpoolligbad, inpandige garage van $\pm 40 \text{ m}^2$, 3 bergingen/ opslagruimtes.

1e verdieping: overloop, bergruimte, 2 slaapkamers, een geheel betegelde badkamer voorzien van een inloopdouche, vrijhangend toilet en een vaste wastafel.

2e verdieping: vliering.

De vrijstaande kantoor-/ praktijkruimte/ mantelzorgwoning met een eigen cv-installatie is als volgt ingedeeld:

Begane grond: toilet, portaal/ slaapkamer, woonkamer/ kantoor-/ praktijkruimte met een pantry.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling met een natuurstenen werkblad is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: koelkast, afzuigkap, vaatwasser, inductiekookplaat (2021) en een heteluchtoven.

Het bouwjaar van de woning is 1939, in 2004/ 2005 is de woonboerderij duurzaam gerenoveerd/ verbouwd.

Er zijn 56 zonnepanelen aanwezig geplaatst in 2022.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming, 2 bodemwarmtepompen (2018 en 2019) en in combinatie met de 56 zonnepanelen is het energiegebruik laag.

In de woning is een alarmsysteem aanwezig (2021).

De vrijstaande kantoor-/ praktijkruimte/ mantelzorgwoning is volledig geïsoleerd.

Er is een glasvezelaansluiting aanwezig.

De riolering is via een IBA tank.

De bestemming is wonen en groen.

De gehele begane grond en 1e verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Er is een installatie aanwezig voor het hergebruik van regenwater t.b.v. het toilet en de wasmachine.

In 2024 zijn de woonboerderij en het vrijstaand bijgebouw aan de buitenzijde geschilderd.

Door een ringleidingsysteem heeft men overal meteen warmwater.

In het portaal en woonkamer is een estriken tegelvloer aanwezig.

De kenmerken

Bouwworm

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Soort woning | Woonboerderij |
| Type woning | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar | 1939 |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Ligging | aan rustige weg, in centrum |

Indeling

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Woonoppervlakte | 290 m ² |
| Perceeloppervlakte | 7330 m ² |
| Inhoud | 1820 m ³ |
| Externe bergruimte | 72 m ² |
| Aantal kamers | 7 |
| Aantal slaapkamers | 6 |
| Aantal woonlagen | 3 |

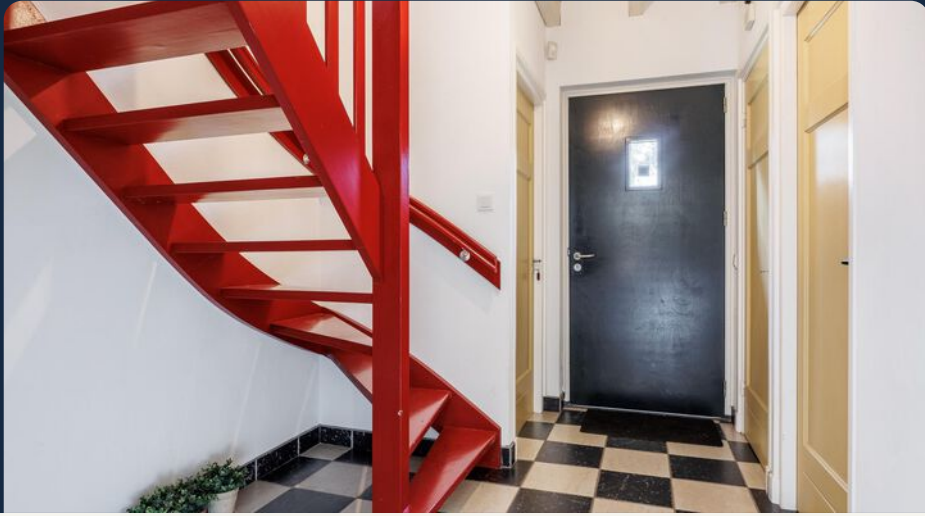
Energie

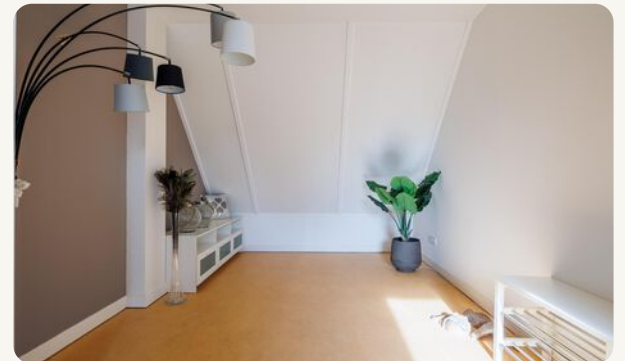
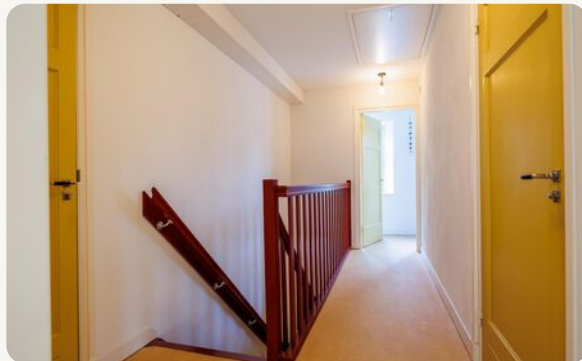
| | |
|----------------------|--|
| Energieklasse | A |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas |
| Warmwater | Aardwarmte |
| Verwarming | warmtepomp, aardwarmte |

Buitenruimte

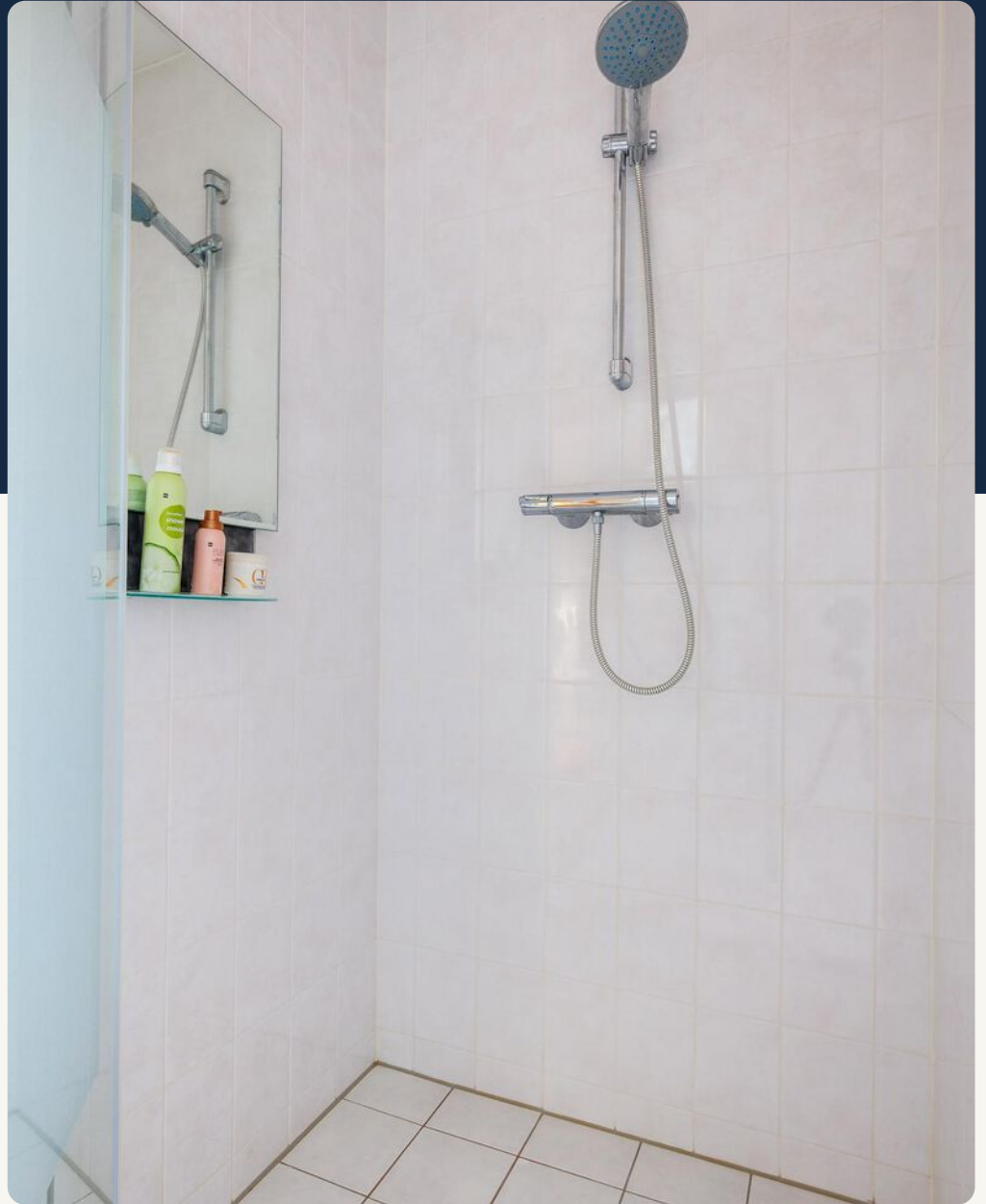
| | |
|------------------------------|---|
| Tuin | achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom, zonneterras |
| Hoofdtuin | Achtertuin |
| Oppervlakte hoofdtuin | 5000 m ² |
| Ligging hoofdtuin | Zuid |
| Garage | Inpandig |







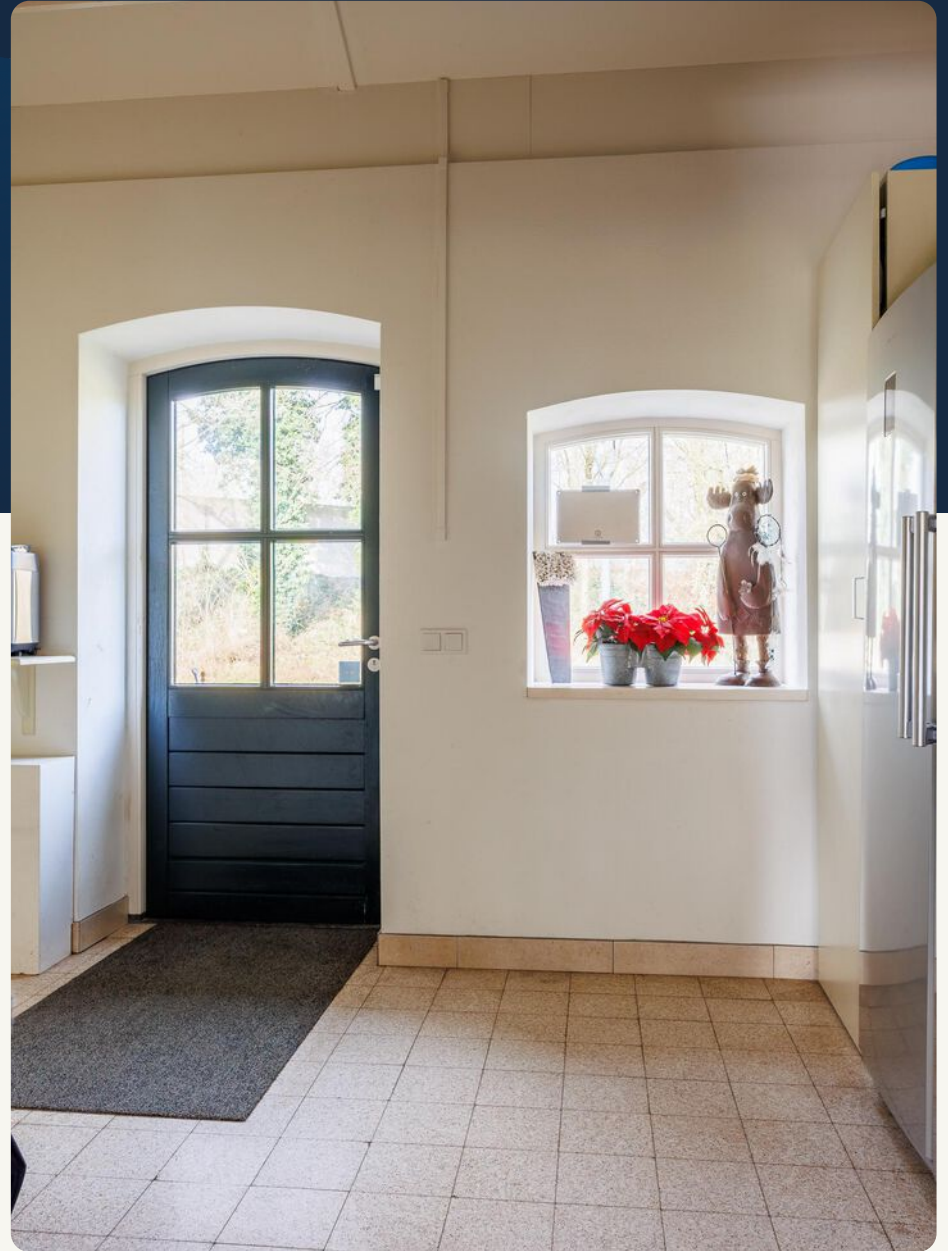


















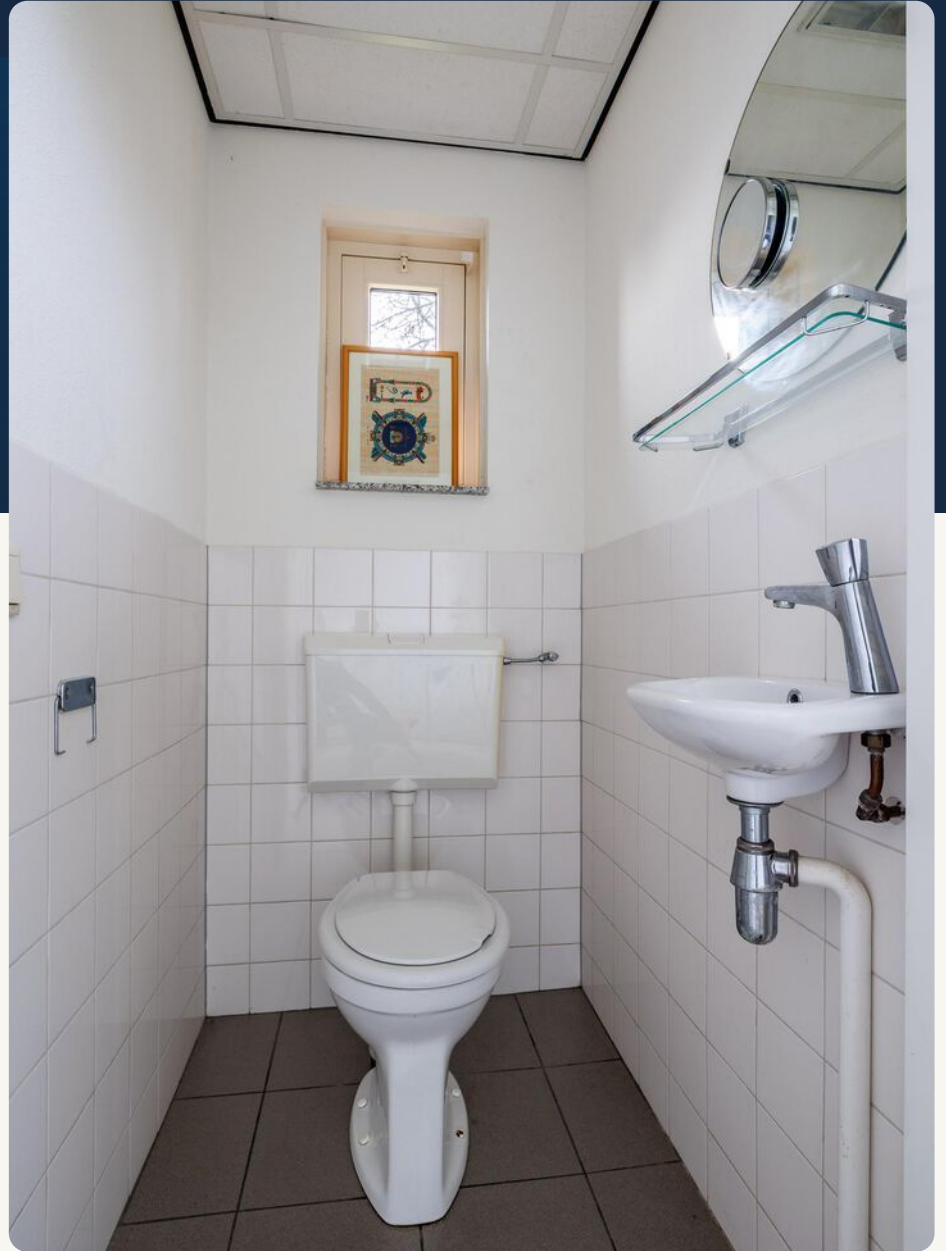






















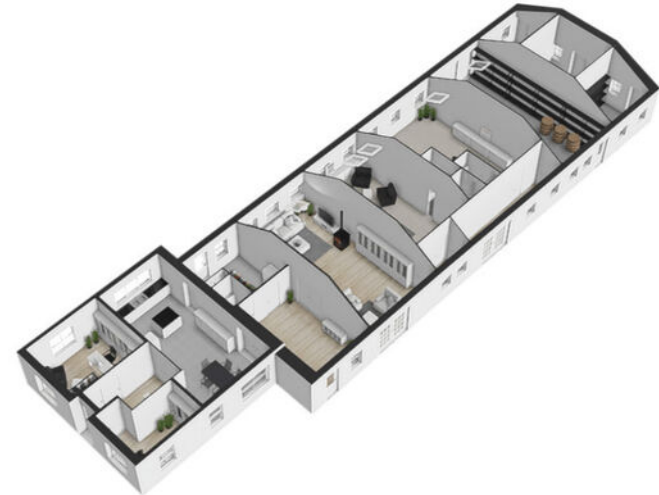




Maschinenweg - Garage
Regener Grund



Alle Maßangaben sind ungefähre Werte und können je nach Ausführung abweichen.
Alle Flächenangaben sind ungefähre Werte und können je nach Ausführung abweichen.

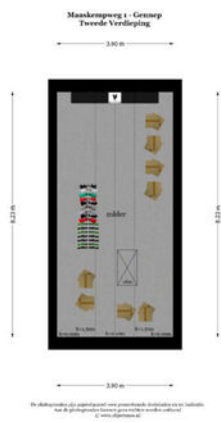


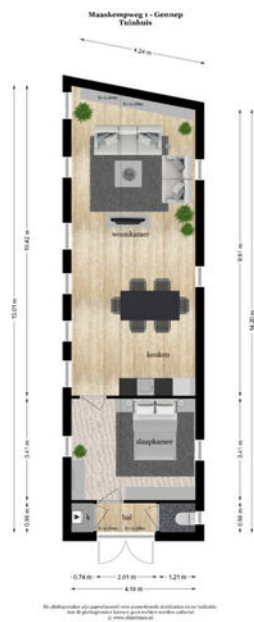
Mankampweg 1 - Group
Eerste Verdieping

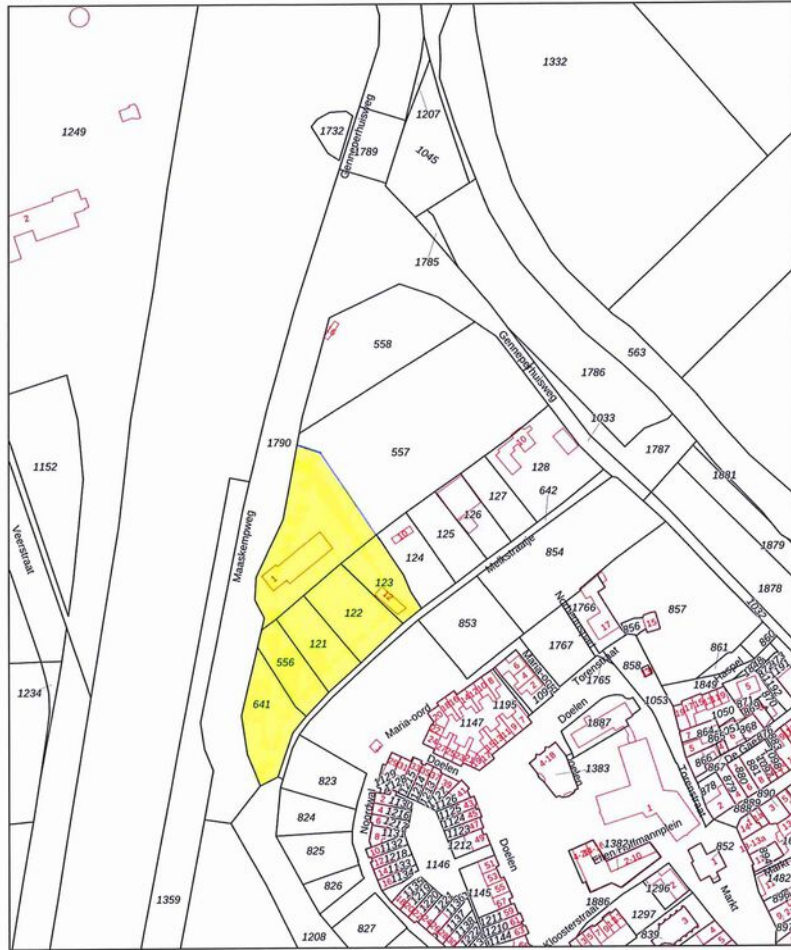


Alle afmetingen zijn in meters en zijn afgerond op twee decimalen.
Wanneer u planniveau wilt zien, ga naar www.dijkzwaai.nl









0 20 40 60 80 100m

- 12345 Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

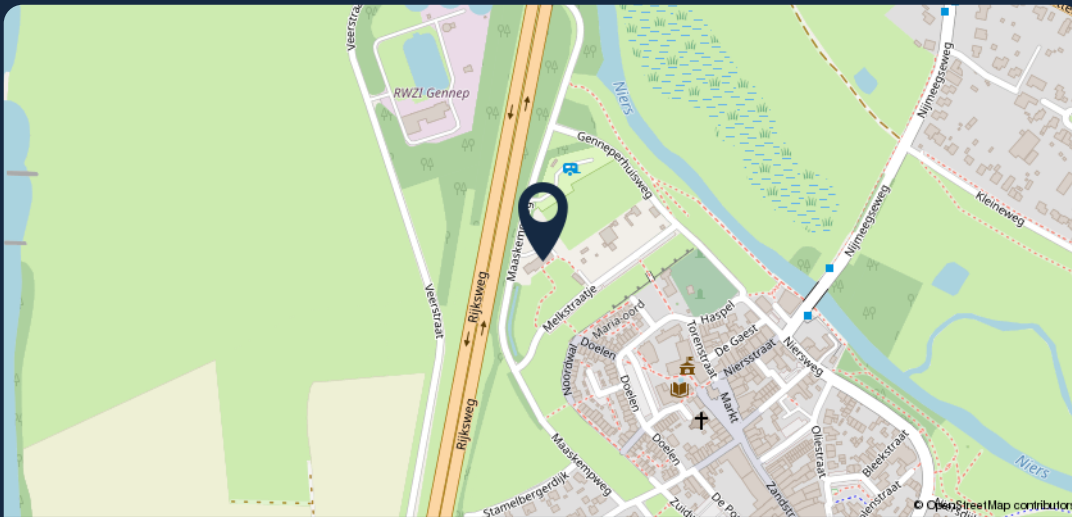
Schaal 1: 2000
 Kadastrale gemeente Gennepe
 Sectie C
 Perceel 557



Voor een eemstluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

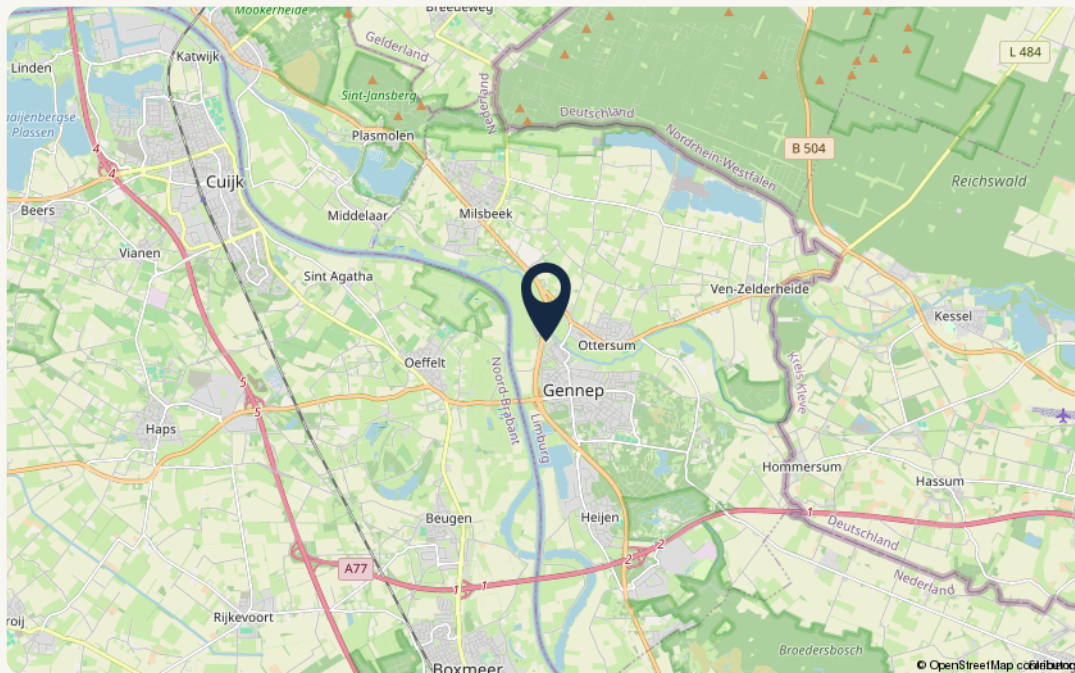
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

| | |
|-----------------|---------------|
| Straat | Maaskempweg 1 |
| Postcode | 6591 BR |
| Plaats | Gennep |

Kadastrale gegevens

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Gemeente | Gennep |
| Sectie | C |
| Perceelnummer | 557, 121, 122, 123, 556 en 641 |
| Oppervlakte | 7330 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.

