

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 € 485.000,- k.k.

 Nijmeegseweg 21 | 6591 CG 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*

Dit solide beleggingspand biedt een uitstekende kans voor investeerders. Met negen woonunits, een bewezen jaarlijkse huuropbrengst van € 62.000 en energiebesparende voorzieningen zoals 37 zonnepanelen, is dit een stabiele en duurzame investering. Dankzij de mogelijkheid om zowel de Holding als de Verhuur BV over te nemen, krijgt u extra financiële en juridische flexibiliteit. De locatie, op loopafstand van het centrum van Gennepe en met goede verbindingen naar Nijmegen en Duitsland, maakt dit pand bijzonder aantrekkelijk.

Waarom wonen, werken en leven in Gennepe?

Gennepe combineert historische charme, een prachtige natuurlijke omgeving en uitstekende voorzieningen. De stad ligt nabij de A73 en A77, waardoor Nijmegen (ca. 25 minuten rijden) en Venlo (ca. 35 minuten rijden) gemakkelijk bereikbaar zijn. Ook de grens met Duitsland ligt om de hoek: Kleve ligt op slechts 8 km afstand en via de snelwegen bent u binnen ca. een uur in Düsseldorf of Keulen.

Voor wie van natuur en recreatie houdt, biedt Gennepe volop mogelijkheden. U kunt genieten van wandelen en fietsen in Nationaal Park De Maasduinen, recreëren aan de Maas en ontspannen bij de diverse watersportgebieden en jachthavens in de omgeving. Daarnaast biedt Gennepe een uitstekende kwaliteit van leven voor gezinnen dankzij de aanwezigheid van goede scholen, sportverenigingen en talrijke faciliteiten.

Indeling van het beleggingspand

Souterrain:

- Centrale gang met een pantry.
- Toiletruimte.
- Twee doucheruimtes.
- Twee woonverblijfunits.

Begane grond:

- Centrale gang.
- Toiletruimte.
- Keuken met pantry.
- Drie woonverblijfunits.

Eerste verdieping:

- Overloop.
- Toiletruimte.
- Vier woonverblijfunits.

Bijzonderheden:

- Jaarlijkse huuropbrengst: € 62.000,-.
- Energiebesparend door 37 zonnepanelen.

Conclusie

- Highlights: Bewezen huuropbrengst, energiebesparing door 37 zonnepanelen, goed huurdersbestand en stabiel rendement, strategische locatie in Gennepe.

Heeft u interesse in dit beleggingspand? Neem contact op met ons voor meer informatie of om een bezichtiging in te plannen.

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1910
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan drukke weg

Indeling

Woonoppervlakte	250 m ²
Perceeloppervlakte	318 m ²
Inhoud	970 m ³

Energie

Energieklasse	D
Isolatie	dakisolatie
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel

Buitenruimte

Garage	geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





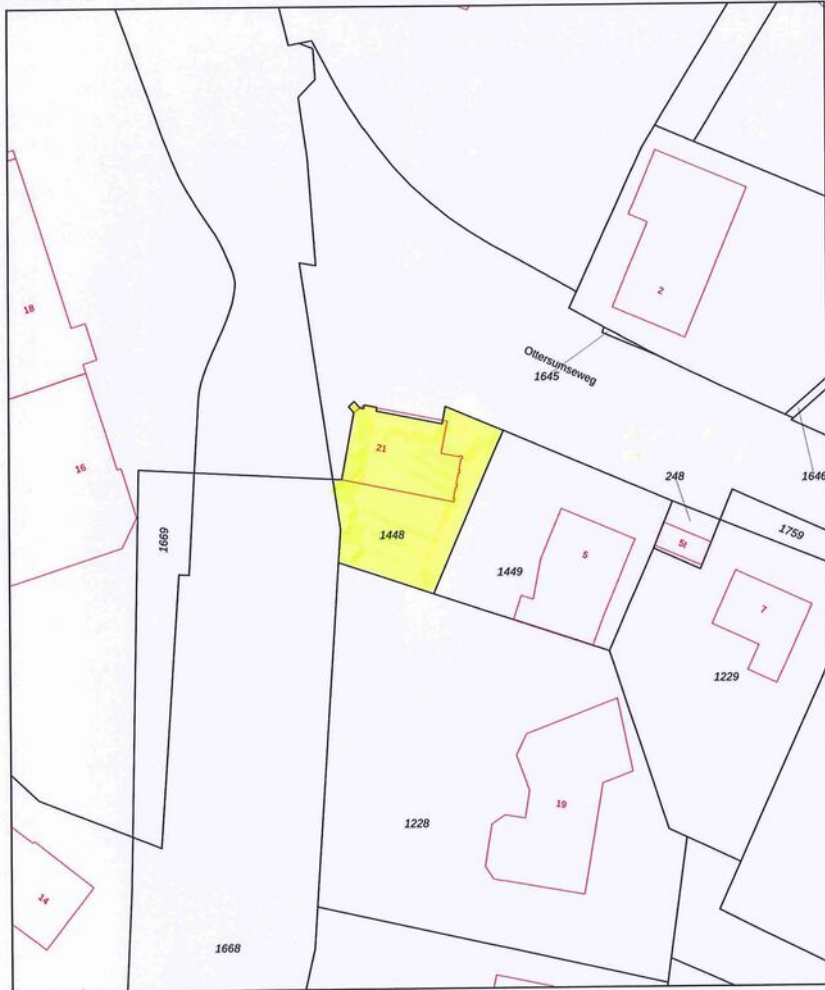






Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Gennep

Secitie C

Perceel 1448

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.

kadaster

Energie label woningen

Registratienummer
994837586

Datum registratie
21-06-2024

Geldig tot
06-05-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel **D**



Isolatie

1 Gevels	- +/- + ++
2 Gevelpanelen	+/- + ++
3 Daken	- +/- + ++
4 Vloeren	- +/- + ++
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	- +/- + ++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	13241 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



16,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Nijmeegseweg 21
6591CG Gennep
BAG-ID: 0907010000012662

Detailaanduiding

Bouwjaar 1910
Compactheid 1,75
Vloeroppervlakte 265m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam J.A.H. Donders Examennummer 4850.8348.3911

Certificaathouder
EP Certificatie B.V.

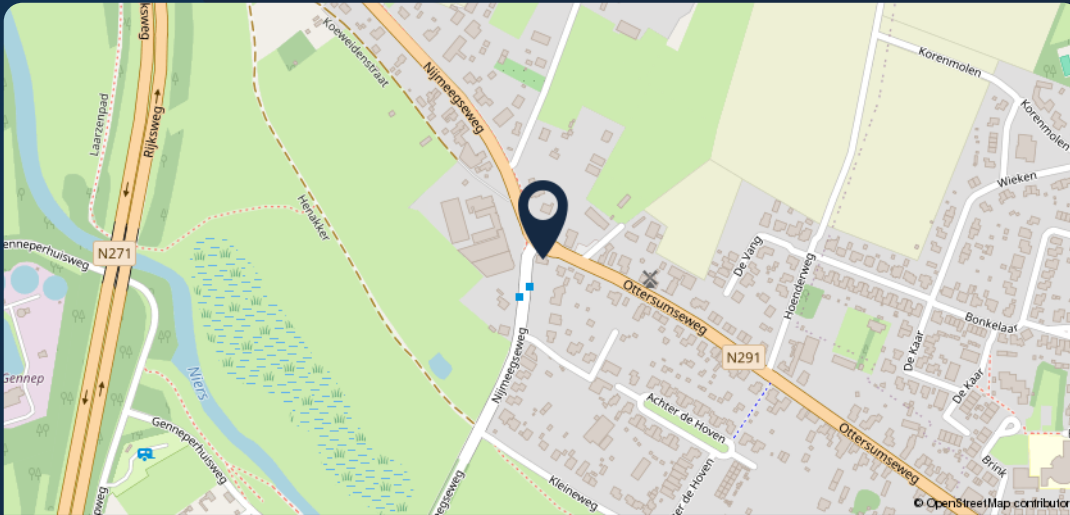
Inschrijffnummer EPG2020-54 KvK-nummer 87870258

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Nijmeegseweg 21
Postcode	6591 CG
Plaats	Gennep

Kadastrale gegevens

Gemeente	Gennep
Sectie	C
Perceelnummer	1448
Oppervlakte	318 m ²

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.

Ruimte *voor aantekeningen*

A large white rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes. The lines are evenly spaced and extend across the width of the rectangle. The background is a dark blue gradient with a light blue geometric shape in the top-left corner.

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.

