

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 € 409.000,-- k.k.

 Beukenlaan 4 | 6598 AS Heijen



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*

In de dorpskern van Heijen en op een steenworpafstand van een uitgestrekt bosgebied ligt deze vrijstaande woning met een aangebouwde garage, carport, overkapping, berging en een ruim bemeten tuin. In het nabijgelegen uitgestrekt bosgebied met volop fiets- en wandelroutes kunt u genieten van de rust, ruimte en de natuur. Nijmegen en Venlo zijn in ca. 25 autominuten bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: hal, toilet, kelderkast, leefkeuken met een moderne en in lichte kleuren afgewerkte keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, doorzoonkamer met directe toegang via de schuifpui tot de achtertuin, bijkeuken en via de bijkeuken is de garage bereikbaar.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een toilet, ligbad, vaste wastafel en een bergkast, een geheel gemoderniseerde separate doucheruimte met een inloopdouche en vloerverwarming en deels wandverwarming.

2e verdieping: bereikbaar via een vlizotrap, riante bergzolder en zolderkamer.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling met een natuurstenen werkblad is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: afzuigkap, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, koelkast en een elektrische oven.

De woning is voorzien van dubbel glas en vloer-, spouw- en dakisolatie.

Het dakbeschot en de golfplaten dakbedekking van de berging zijn asbesthoudend.

Het bouwjaar van de cv-ketel is december 2023.

De woning is voorzien van rolluiken.

In de tuin is een beregeningsinstallatie aanwezig.

Aan de achterzijde van de woning is een elektrische bedienbare zonneschermbaan aanwezig.



De kenmerken

Bouwworm

| | |
|---------------------|--|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar | 1969 |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Ligging | aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving |

Indeling

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 106 m ² |
| Perceeloppervlakte | 422 m ² |
| Inhoud | 517 m ³ |
| Externe bergruimte | 7 m ² |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Aantal woonlagen | 3 |

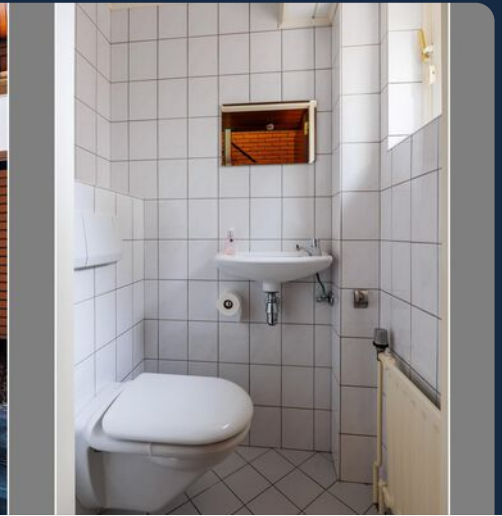
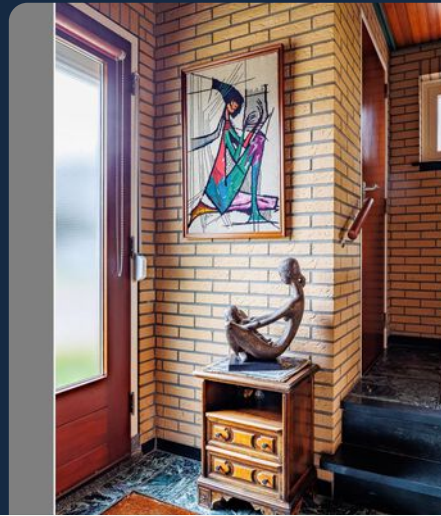
Energie

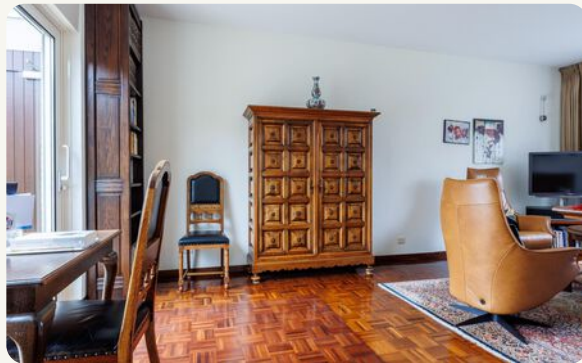
| | |
|----------------------|---|
| Energieklasse | C |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Warmwater | Cv ketel |
| Verwarming | cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |

Buitenruimte

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Tuin | achtertuin, voortuin, zijtuin |
| Hoofdtuin | Achtertuin |
| Oppervlakte hoofdtuin | 238 m ² |
| Ligging hoofdtuin | Zuid |
| Garage | aangebouwd steen, carport |
| Parkeerfaciliteiten | openbaar parkeren, op eigen terrein |

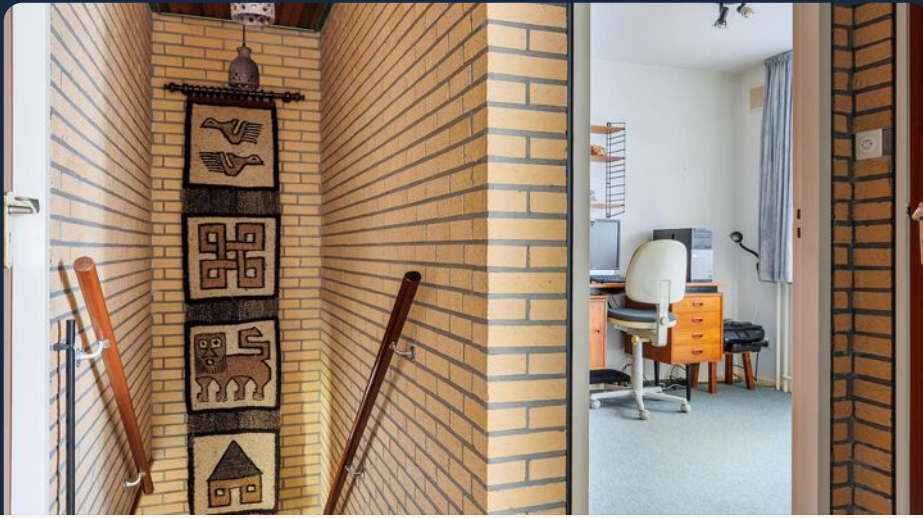






















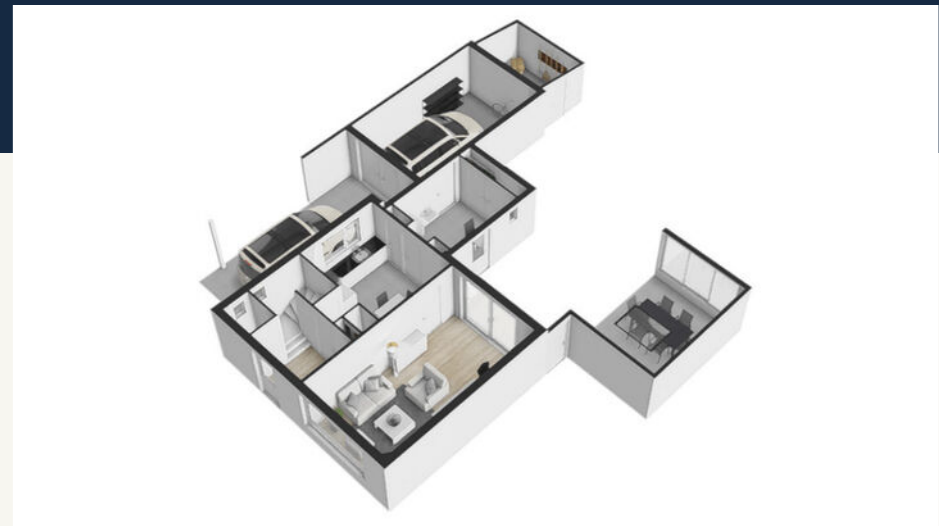




Beukenlaan 4 - Heijen
Begane Grond



De plattegronden zijn geprojecteerd voor geometrische doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectatus.nl



Beukenlaan 4 - Heijen
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geprojecteerd voor projectieafstanden en het indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden verleend.
© www.olympus.nl

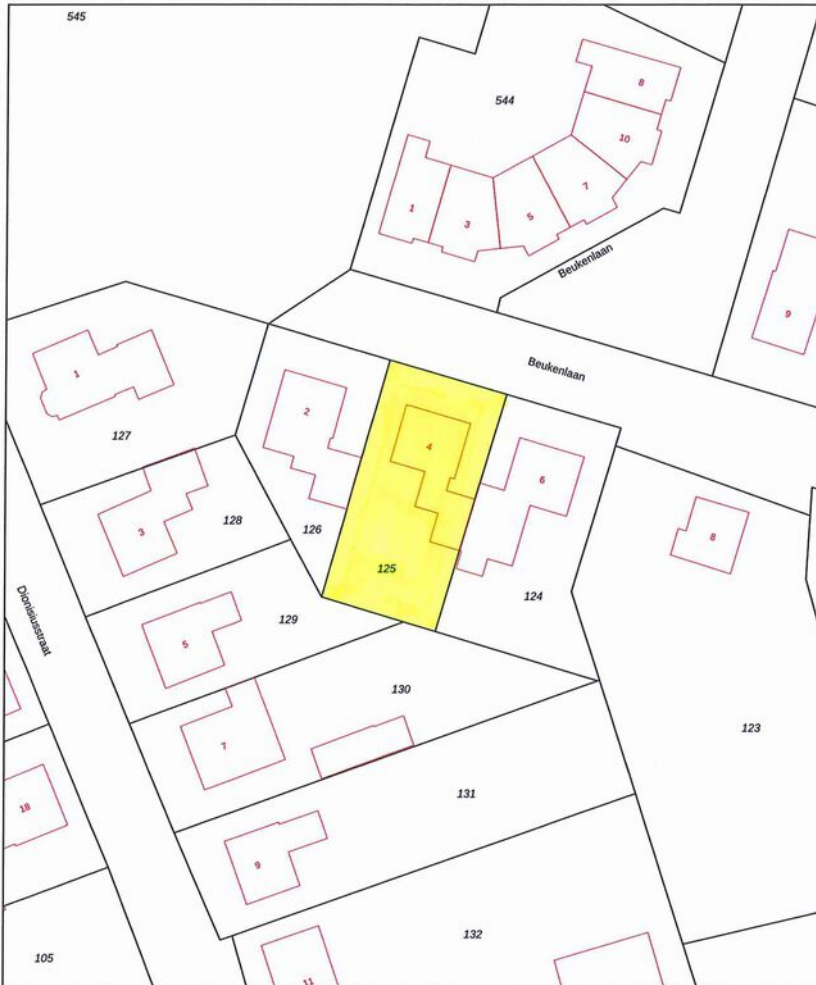


Beukenlaan 4 - Heijen
Tweede Verdieping



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





0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgesteld kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente: Genep
Sectie: G
Perceel: 125



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 augustus 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.

Energie label woningen

Registratienummer
668085514Datum registratie
26-03-2025Geldig tot
25-03-2035Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

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

Installaties

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

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Beukenlaan 4
6598AS Heijen

BAG-ID: 0967010000014322

Detailaanduiding

Bouwjaar 1969
Compactheid 2,93
Vloeroppervlakte 115m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

M Jansen

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 012364

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Examennummer

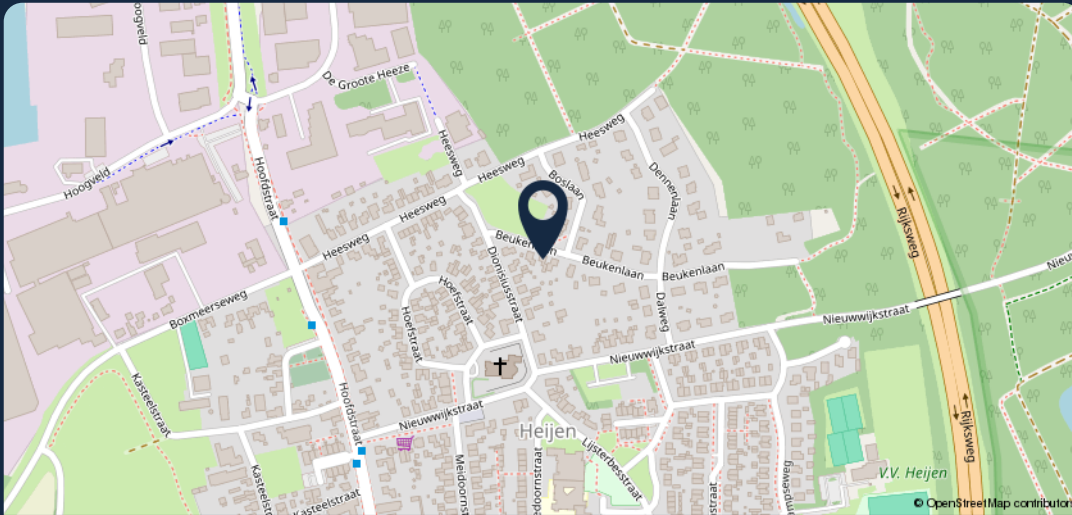
9792.3454.3655

KvK-nummer

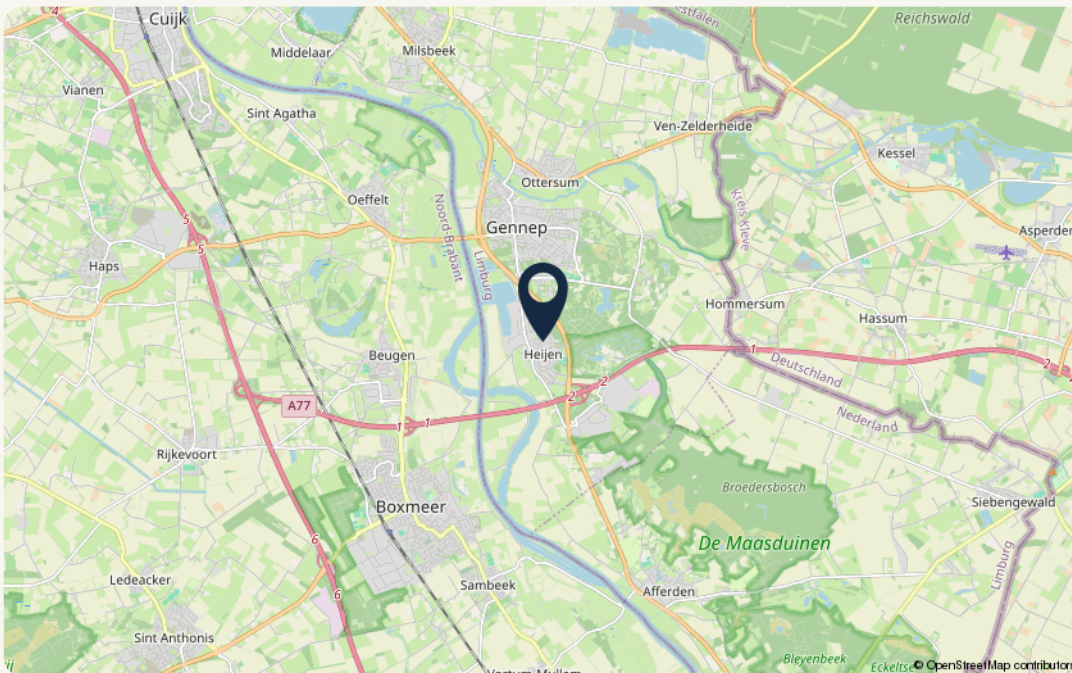
85018708



De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

| | |
|-----------------|--------------|
| Straat | Beukenlaan 4 |
| Postcode | 6598 AS |
| Plaats | Heijen |

Kadastrale gegevens

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Gemeente | Gennep |
| Sectie | G |
| Perceelnummer | 125 |
| Oppervlakte | 422 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 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.

