

**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 € 398.000,-- k.k.

 Erfsebosweg 50 | 6598 AJ 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



**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

Elke ochtend wakker worden in je eigen bostuin van 1100 m<sup>2</sup>, omringd door het geluid van fluitende vogels en het gezelschap van eekhoorns. Deze vrijstaande jaren '60 bungalow ligt midden in het beschermde natuurgebied "De Maasduinen" (Natura 2000) en biedt directe toegang tot uitgestrekte wandel-, fiets- en ruiterspaden. De woning biedt veel privacy en rust. Het perceel biedt ruime uitbreidingsmogelijkheden en is voorzien van een glasvezelaansluiting. Met een uitstekende bereikbaarheid en de nabijheid van voorzieningen is dit een unieke kans voor natuurliefhebbers.

Ontsnap aan de drukte en omarm de rust van het beschermde natuurgebied "De Maasduinen" (Natura 2000 - 4.500 hectare) in deze gelijkvloerse, vrijstaande bungalow. Het gebied kenmerkt zich door uitgestrekte bossen, heidevelden, vennen en zandduinen en biedt volop mogelijkheden voor fietsen, mountainbiken, paardrijden en wandelen. Daarnaast zijn er talrijke watersportmogelijkheden en ligt het beroemde Pieterpad op slechts 3 minuten loopafstand. Na een wandeling van 12 minuten door de natuur bereik je het unieke landschap van "Het Quin", met vennen, schapen, stuifzand en heidevelden. Direct aan de overkant van de Maas (2 km) liggen De Maasheggen, het enige UNESCO Man & the Biosphere-gebied in Nederland.

Wonen in Diekendaal betekent snelle toegang tot belangrijke voorzieningen: de A77 en A73 zijn binnen ca. 5 minuten bereikbaar en je hebt directe busverbindingen naar Venlo en Nijmegen, terwijl station Boxmeer op ca. 12 minuten afstand ligt. Supermarkten en huisartspraktijken in Gennep (10 min) en Bergen (9 min) zijn dichtbij, evenals een ziekenhuis en middelbare school in Boxmeer en Gennep (10 min). De Duitse plaats Goch ligt op 17 minuten rijden en het Radboudumc in Nijmegen is ca. 28 minuten verwijderd.

De ruime bostuin biedt vele mogelijkheden, zoals genieten van een buitenhaard of barbecue in de avondzon, en er zijn ook mogelijkheden om dieren te houden, waarmee je vanuit je perceel direct de ruiterspaden in het natuurgebied kunt bereiken.

De woning en het perceel bieden nog veel mogelijkheden tot uitbreiding. Uitbreiding binnen het bestaande bestemmingsplan, zoals een extra aanbouw of kelder, en significante uitbreiding van +75 m<sup>2</sup> via vergunningvrij bouwen, zijn mogelijk. Het perceel is voorzien van een glasvezelaansluiting, ideaal voor een thuishkantoor.

Indeling:

Begane grond: woonkamer met veel lichtinval, keuken met een functionele keukenopstelling, badkamer voorzien van een vaste wastafel, toilet en een douche, bijkeuken (eventueel kinderkamer of thuishkantoor), er zijn 2 slaapkamers waarvan één met een vaste kastenwand en wastafel, aparte witgoed-/ cv-ruimte.

Diverse gegevens:

Het woonhuis is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, met uitzondering van drie kozijnen die enkel glas hebben. De woning is een jaren '60 bungalow die grotendeels nog in originele staat verkeert, met uitzondering van het aangebrachte dubbel glas. Hoewel de bungalow, gelegen op eigen grond, functioneel is, zijn de gebruikte technieken en materialen eenvoudig en is er geen extra isolatie aangebracht. Enkele jaren geleden heeft de woning een statusbeoordeling ontvangen. De woningen in het park zijn vrijwel allemaal voorzien van een eigen gastank. Ook deze bungalow, die is uitgerust met een CV-installatie, heeft een gastank en een bijbehorend contract nodig als men van gas gebruik wil maken. De huidige eigenaar betaalt een vrijwillige bijdrage aan de VvE van € 75,- per jaar voor het onderhoud van de wegen. Het perceel van ± 1.100 m<sup>2</sup> is uitgewerkt in de bijgevoegde tekeningen. Het inmeten van het perceel komt voor rekening van de verkoper. De dakbedekking van het platte dak wordt nog door de huidige eigenaar vernieuwd met EDPM in overleg met de koper. Permanente bewoning is toegestaan.

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1960
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	67 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	1100 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	260 m <sup>3</sup>
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Aantal woonlagen</b>	1

## Energie

<b>Energieklasse</b>	E
<b>Isolatie</b>	dubbel glas
<b>Warmwater</b>	c.v.-ketel

## Buitenruimte

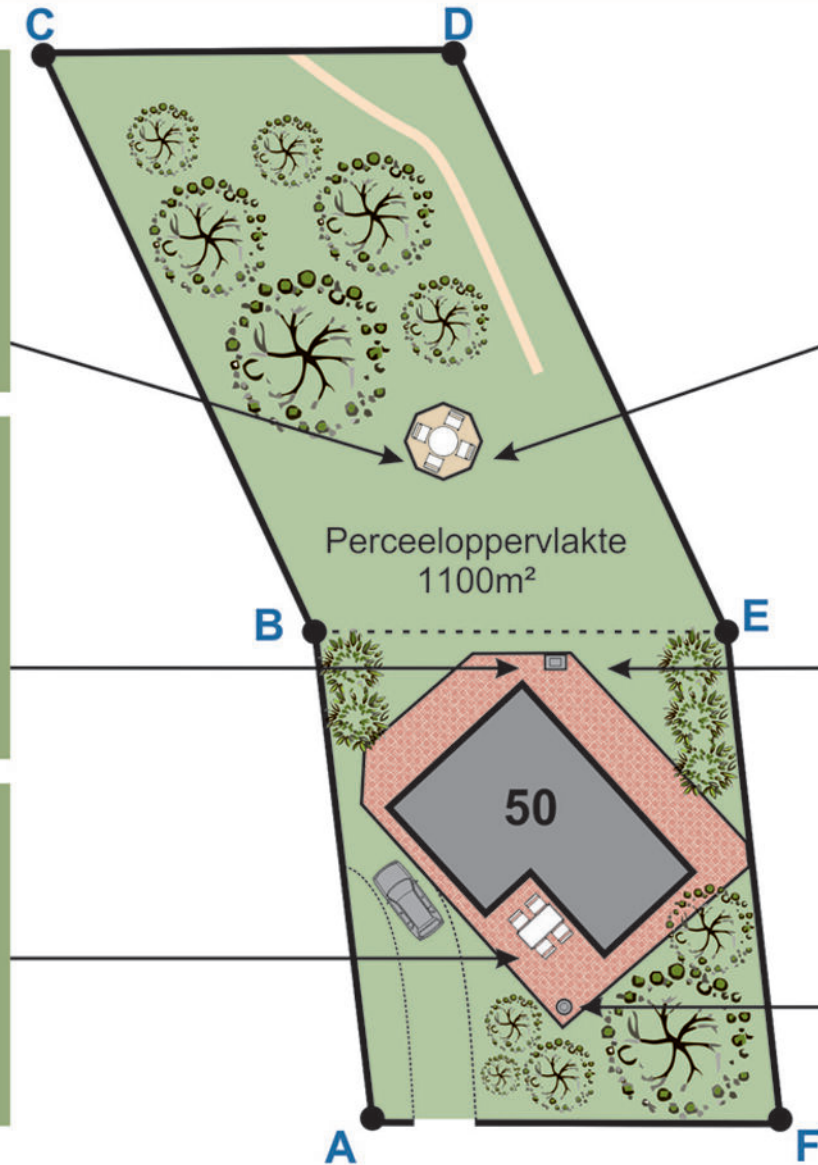
<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	800 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	noordoost
<b>Garage</b>	geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren



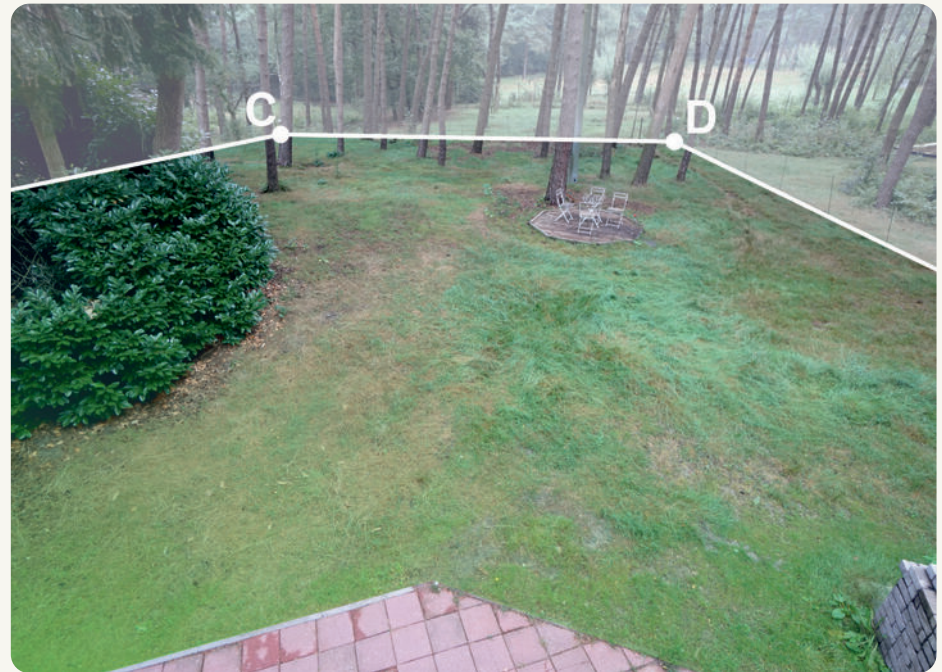
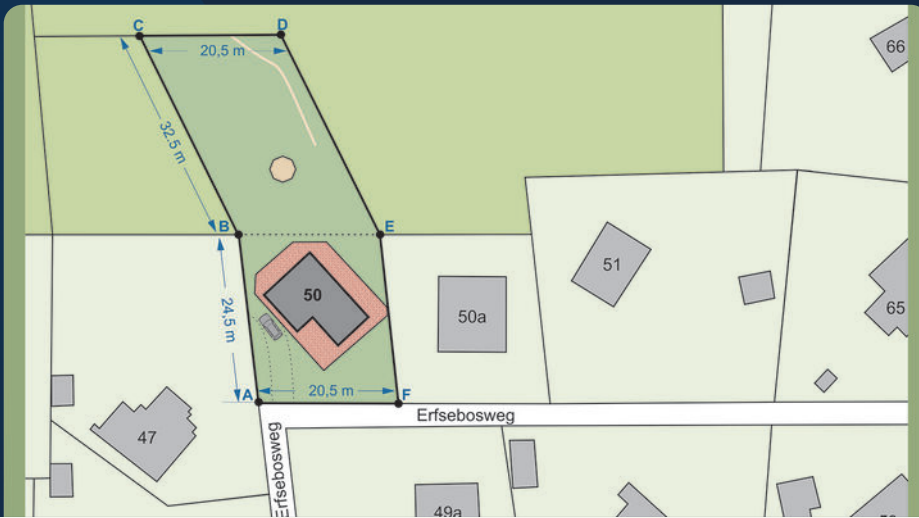
















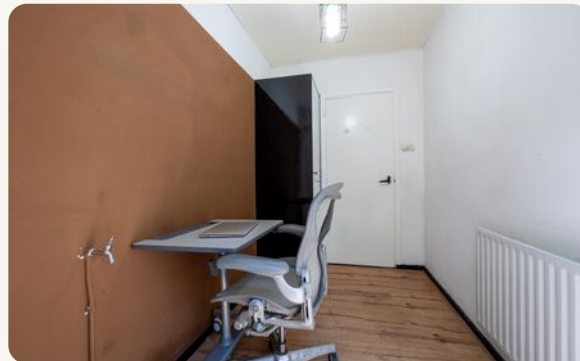








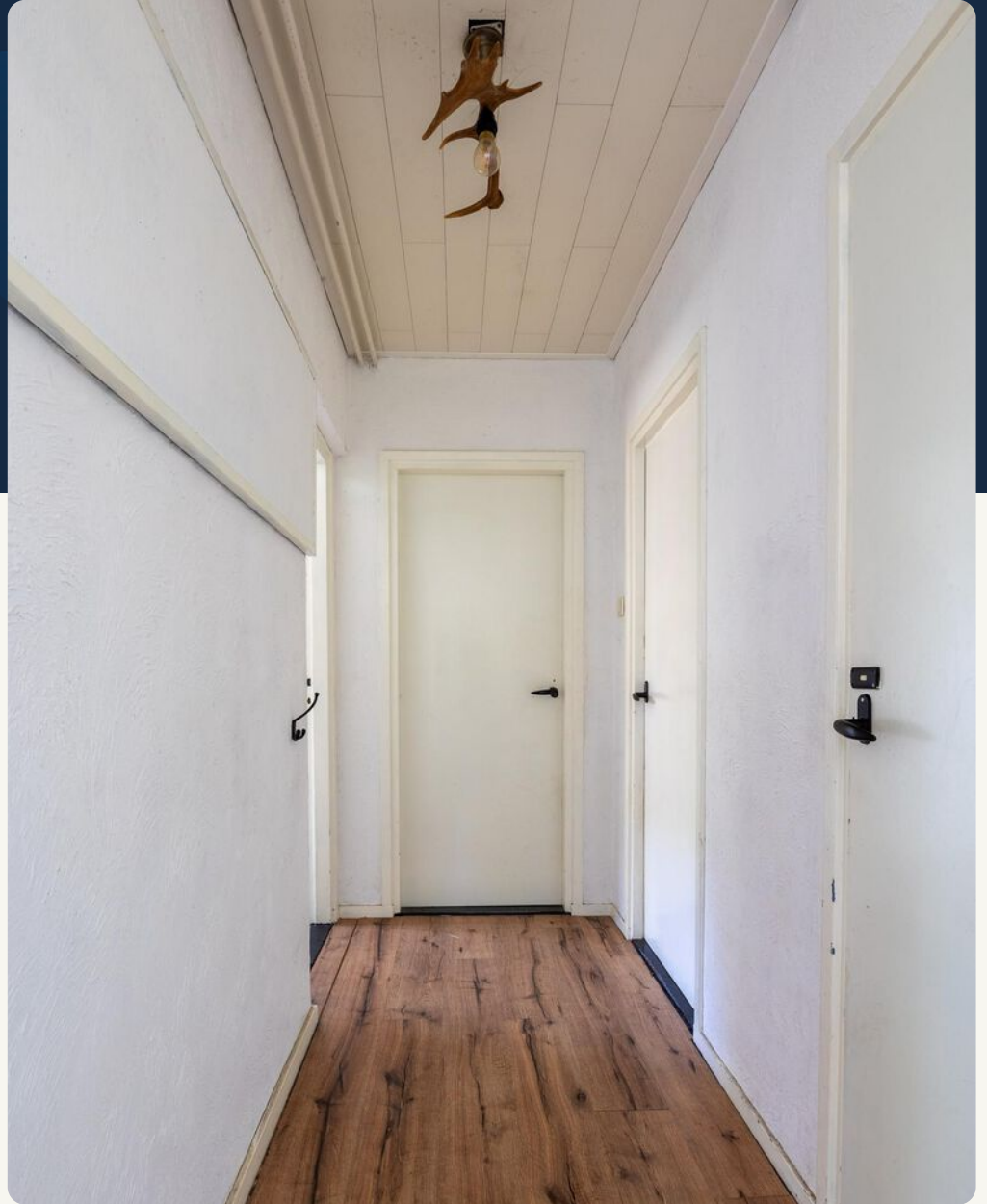








































Nationaal Park De Maasduinen



Maasheggen



Maasheggen Unesco

Nationaal Park De Maasduinen

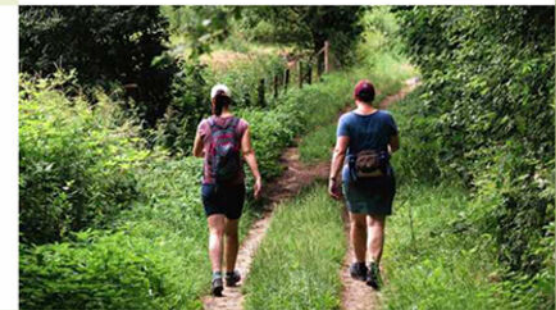
Erfsebosweg 50



Quin

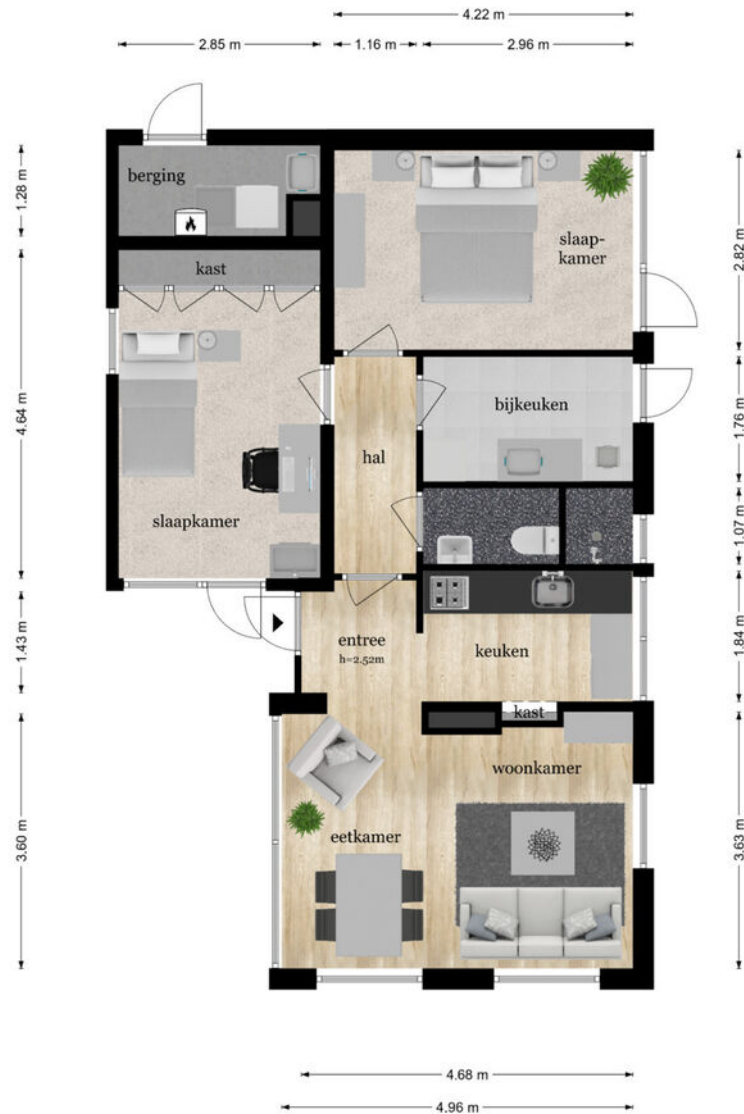


Pieterpad





Erfsebosweg 50 - Heijen  
Begane Grond



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









# 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.

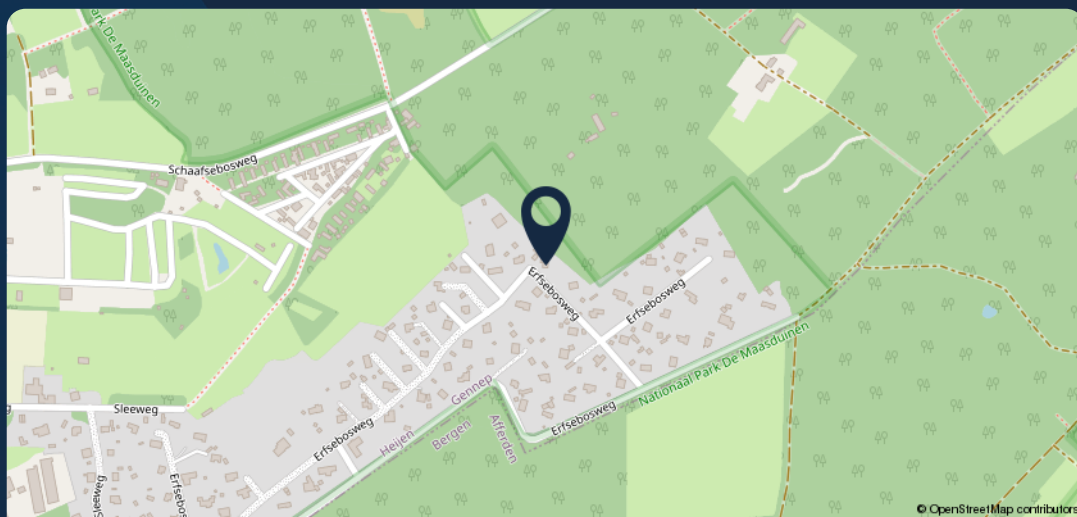
Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces.

Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting.

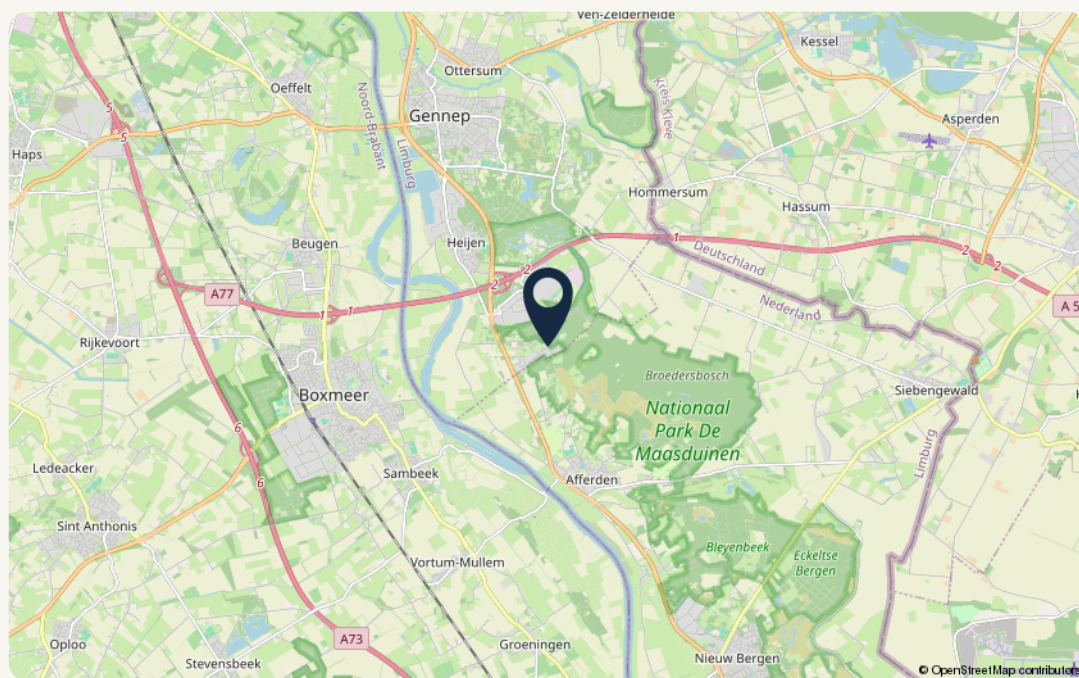
Want we doen dit samen.



# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Erfsebosweg 50
<b>Postcode</b>	6598 AJ
<b>Plaats</b>	Heijen

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Genneep
<b>Sectie</b>	F
<b>Perceelnummer</b>	3582, 2265
<b>Oppervlakte</b>	1400 m <sup>2</sup>



# Onze *vestigingen*



## Makelaardij Twan Poels

### Adresgegevens

Spoorstraat 131  
6591 GT Gennepe

☎ 0485-550450

✉ [gennepe@twanpoels.nl](mailto: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](mailto: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.

