

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.

Woonhuis + bedrijfspand, vraagprijs € 1.035.000,- k.k.

 Ottersumseweg 5 en Nijmeegseweg 21



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

Een unieke kans: een uitstekend onderhouden vrijstaande woning én een hoogrenderend beleggingspand op één locatie. Beide panden liggen naast elkaar, wat een ideale combinatie biedt van wonen, werken en investeren.

De woning aan de Ottersumseweg 5 is perfect voor gezinnen en ondernemers met een royaal souterrain, een ruime, lichte woonkamer, een groot zonneterras met diverse recreatiemogelijkheden en energiebesparende voorzieningen zoals 34 zonnepanelen en airconditioning.

Het beleggingspand aan de Nijmeegseweg 21 biedt negen woonunits met een stabiel huurdersbestand, een jaarlijkse huuropbrengst van € 62.000 en 37 zonnepanelen. Samen bieden deze panden de mogelijkheid om wonen en investeren op één locatie te combineren, met een eenvoudige beheersstructuur en maximale flexibiliteit.

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 om te ondernemen en van leven dankzij de aanwezigheid van goede scholen, sportverenigingen en talrijke faciliteiten.

Indeling van de beide panden

Indeling van de vrijstaande woning aan de Ottersumseweg 5

Souterrain:

- Grote inpandige garage/opslagruimte met pantry.
- Hobbyruimte, ideaal voor creatieve of technische activiteiten.

- Kantoorruimte geschikt voor een bedrijf aan huis.
- Extra opbergruimte.
- Doucheruimte met toilet, inloofdouche en wastafel.

Begane grond:

- Hal met toegang tot het souterrain en een gastentoilet.
- Lichte, ruime woonkamer met toegang tot het zonnige terras.
- Groot ruim terras op het zuiden met mogelijkheid tot loungen, eten en BBQ.
- Keuken met natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur.
- Praktische bijkeuken met witgoed aansluiting.

Eerste verdieping:

- Overloop met vide en berging.
- Drie ruime slaapkamers, waarvan één met balkon.
- Luxe badkamer met ligbad, inloofdouche, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

- Royale bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap.

Bijzonderheden:

- Vloerverwarming in de woonkamer, airco in 3 slaapkamers en woonkamer.
- Groot zonnig terras op het zuiden met automatische zonwering.
- Energiezuinig met 34 zonnepanelen, spouw- en dakisolatie en dubbel glas.

Indeling van het beleggingspand aan de Nijmeegseweg 21

Souterrain:

- Centrale gang met pantry en toiletruimte.
- Twee doucheruimtes en twee woonunits.

Begane grond:

- Centrale gang en toiletruimte.
- Keuken met pantry en vier woonunits.

Eerste verdieping:

- Overloop, toiletruimte en vier woonunits.

Bijzonderheden:

- Voorzien van 37 zonnepanelen voor lage energiekosten.
- Stabiele huuropbrengsten en bewezen rendement.
- Mogelijkheid tot overname van Holding en Verhuur BV voor extra financiële voordelen.

Bijzonderheden combinatieaanbieding:

- Gelegen op loopafstand van het centrum van Gennep.
- Ideaal voor een gezin dat wil wonen en ondernemen op één locatie.
- Hoog rendement en eenvoudige combinatie van beheer dankzij de ligging naast elkaar.
- Uitstekend bereikbaar via A73, A77 en nabijheid van Duitsland.

Conclusie

Highlights: Ideale combinatie van wonen en investeren, ligging naast elkaar, energiebesparende voorzieningen met zonnepanelen op beide panden, hoog rendement en uitstekende bereikbaarheid/ centraal gelegen.

Heeft u interesse in deze unieke combinatie van wonen, werken en investeren? Mis deze kans niet!

- Bent u geïnteresseerd in deze unieke combinatieaanbieding? Neem contact op met ons voor meer informatie of om een bezichtiging in te plannen.

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning, beleggingspand
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1997, 1910
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan drukke weg

Indeling

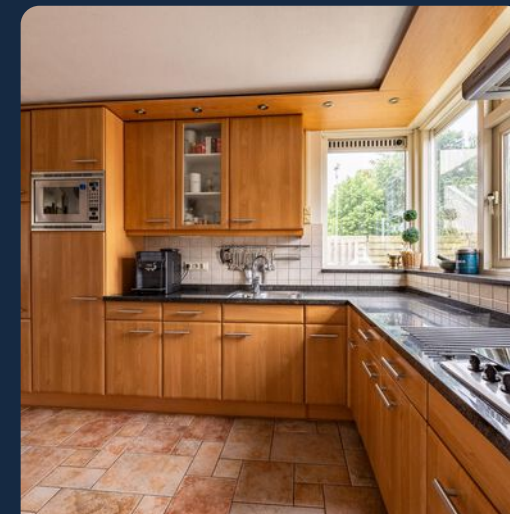
Woonoppervlakte	249 m ² en 250 m ²
Perceeloppervlakte	780 m ²
Inhoud	1011 m ³ en 970 m ³
Aantal kamers	6 en 10
Aantal slaapkamers	3 en 10
Aantal woonlagen	4 en 4

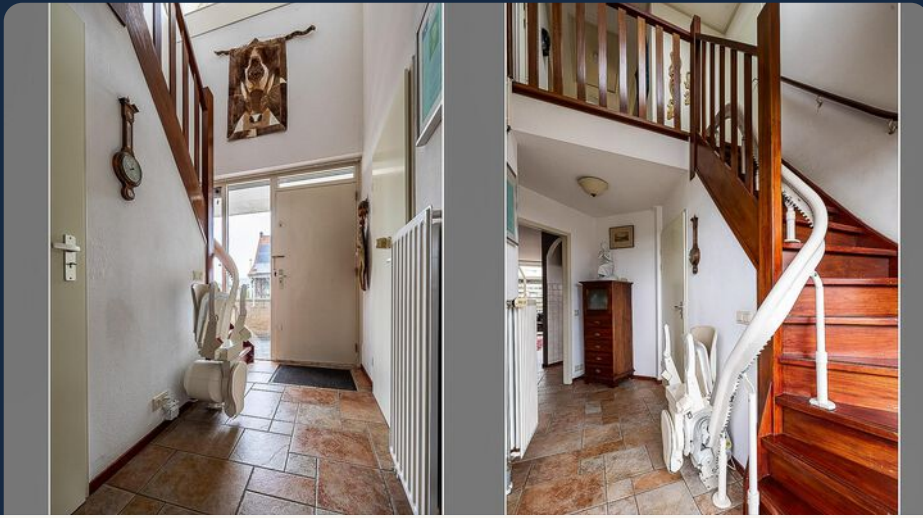
Energie

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

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, zijtuin, zonneterras
Hoofdtuin	achtertuin
Ligging hoofdtuin	west
Garage	inpandig
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein









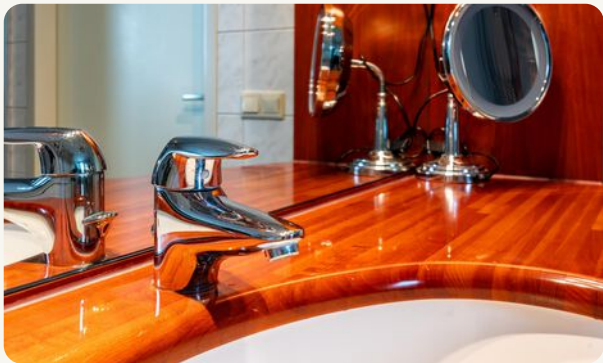






















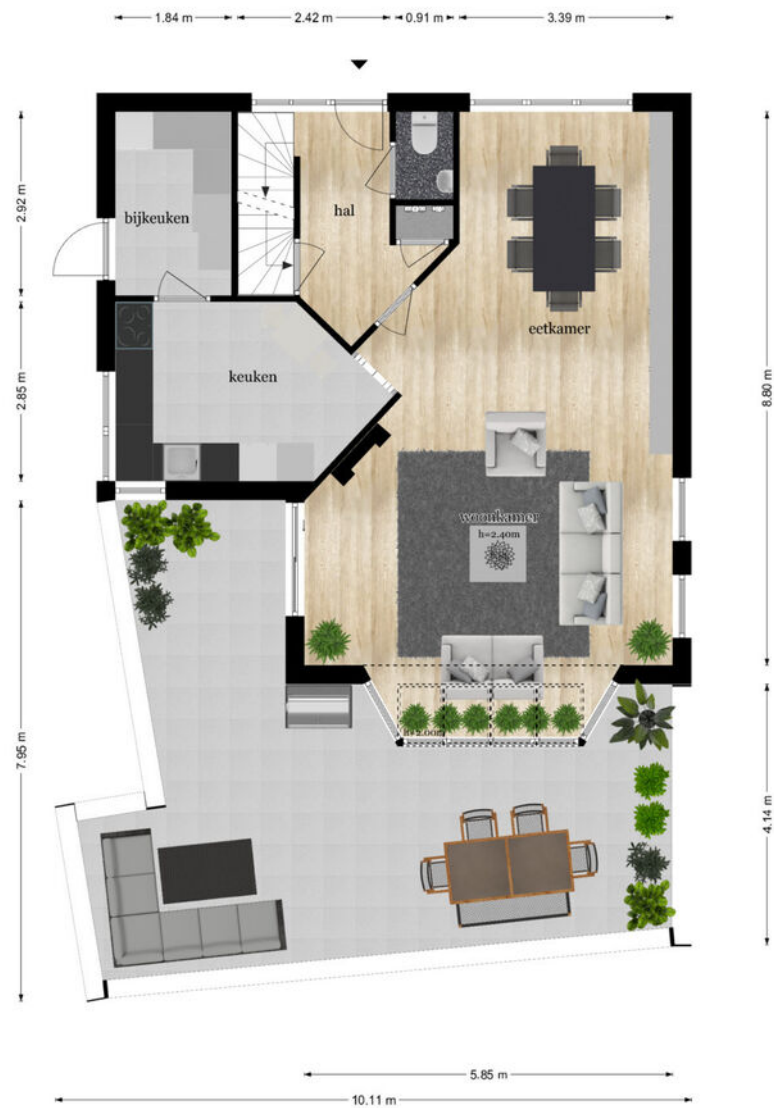
Ottersumseweg 5 - Gennepe
Souterrain



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



Ottersumseweg 5 - Gennep
Begane Grond



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



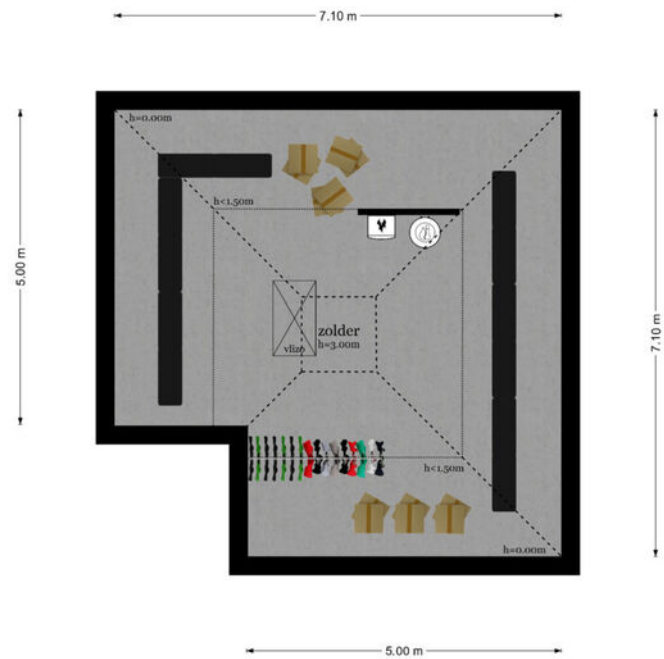
Ottersumseweg 5 - Gennepe
Eerste Verdieping



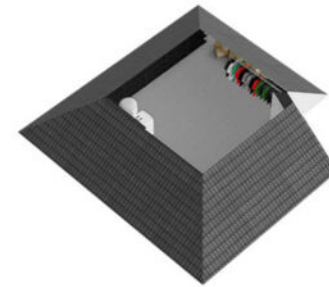
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectrezo.nl



Ottersumseweg 5 - Gennepe
Tweede Verdieping



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



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

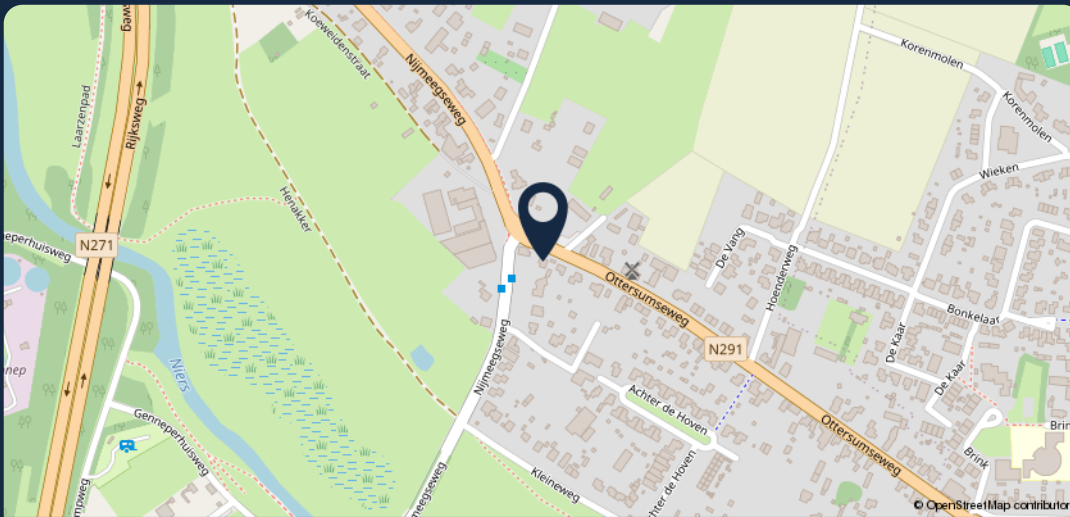
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst *van zaken*

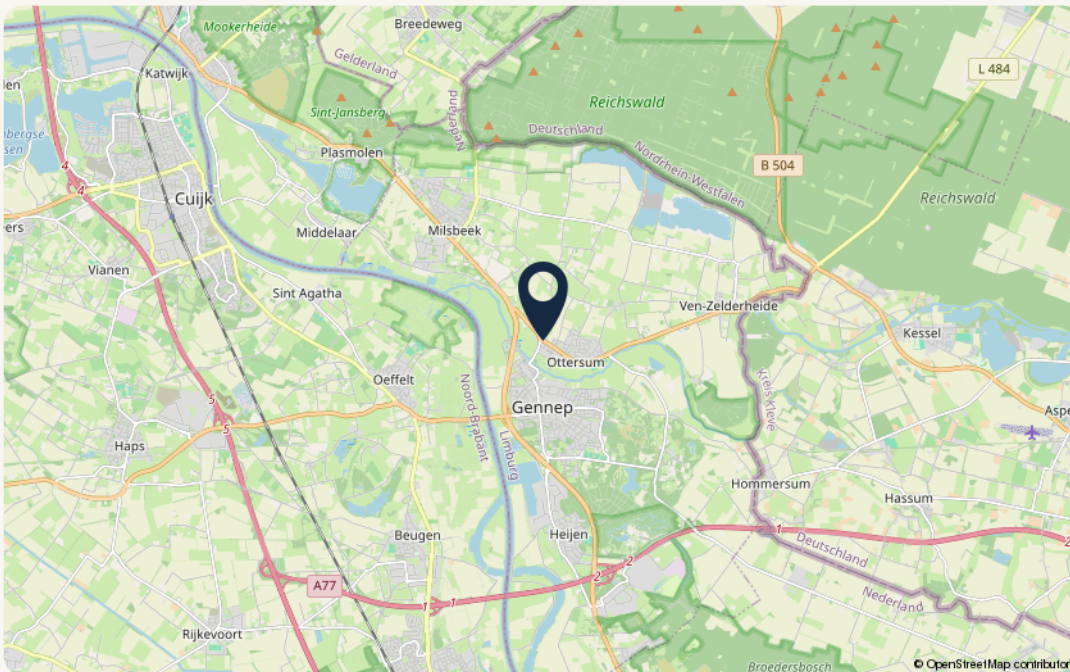
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
---------------------	--------------------------	---------------------	-------------------------

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat Ottersumseweg 5, Nijmeegseweg 21
Postcode 6591 CJ, 6591 OG
Plaats Gennep

Kadastrale gegevens

Gemeente Gennep
Sectie C
Perceelnummer 1449 en 1448
Oppervlakte 780 m²
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.

