

**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 € 400.000,-- k.k.

 Willem Boyeweg 48 | 6591 ZT 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

Goed onderhouden uitgebouwde tussenwoning met een vrijstaande stenen berging. Deze starterswoning is uitstekend geïsoleerd en beschikt over maar liefst 3 slaapkamers en een ruime zolder met dakramen. Middels openslaande tuindeuren is de verzorgde achtertuin te bereiken. Deze bijna energieneutrale woning is op korte afstand gelegen van alle dagelijkse voorzieningen, een speelweide en basisscholen. Met recht mag deze woning instapklaar genoemd worden.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toiletruimte voorzien van een hangend toilet en fonteintje, sfeervolle uitgebouwde woonkamer met openslaande tuindeuren naar de achtertuin, moderne open keuken uit 2020 voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. Begane grond voorzien van airco (warm + koel) en vloerverwarming.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan één voorzien van een airco, een geheel betegelde badkamer voorzien van een ligbad, douche, hangend toilet, wastafel met meubel en vloerverwarming.

2e verdieping: middels een vaste trap te bereiken zolderkamer met witgoed aansluitingen en de cv-opstelling. In 2022 zijn er dakramen geplaatst en in 2023 een airco.

## Diverse gegevens:

De woning is voorzien van 16 zonnepanelen en twee airco's.

De moderne keukeninrichting (AEG 2020) met een composiet werkblad bestaat uit een inductiekookplaat met down-draft systeem, combioven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Remeha, bouwjaar 2021.

Het bouwjaar van de woning is 2010.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over hardhouten kozijnen met dubbel glas.

De begane grond is voorzien van een pvc-vloer en de 1e verdieping is voorzien van VT Wonen vinyl.

De woning is achterom bereikbaar.



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	2010
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	

## Indeling

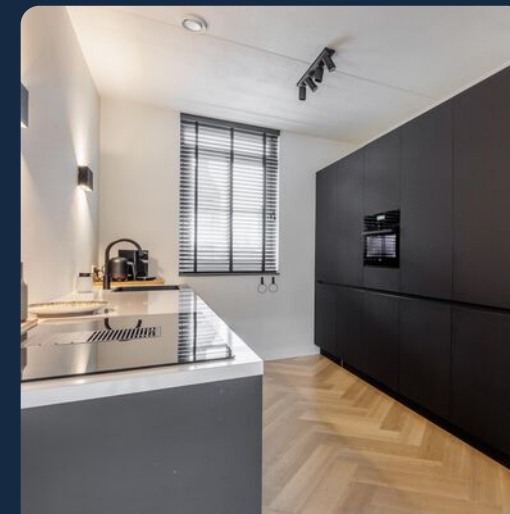
<b>Woonoppervlakte</b>	108 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	156 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	391 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

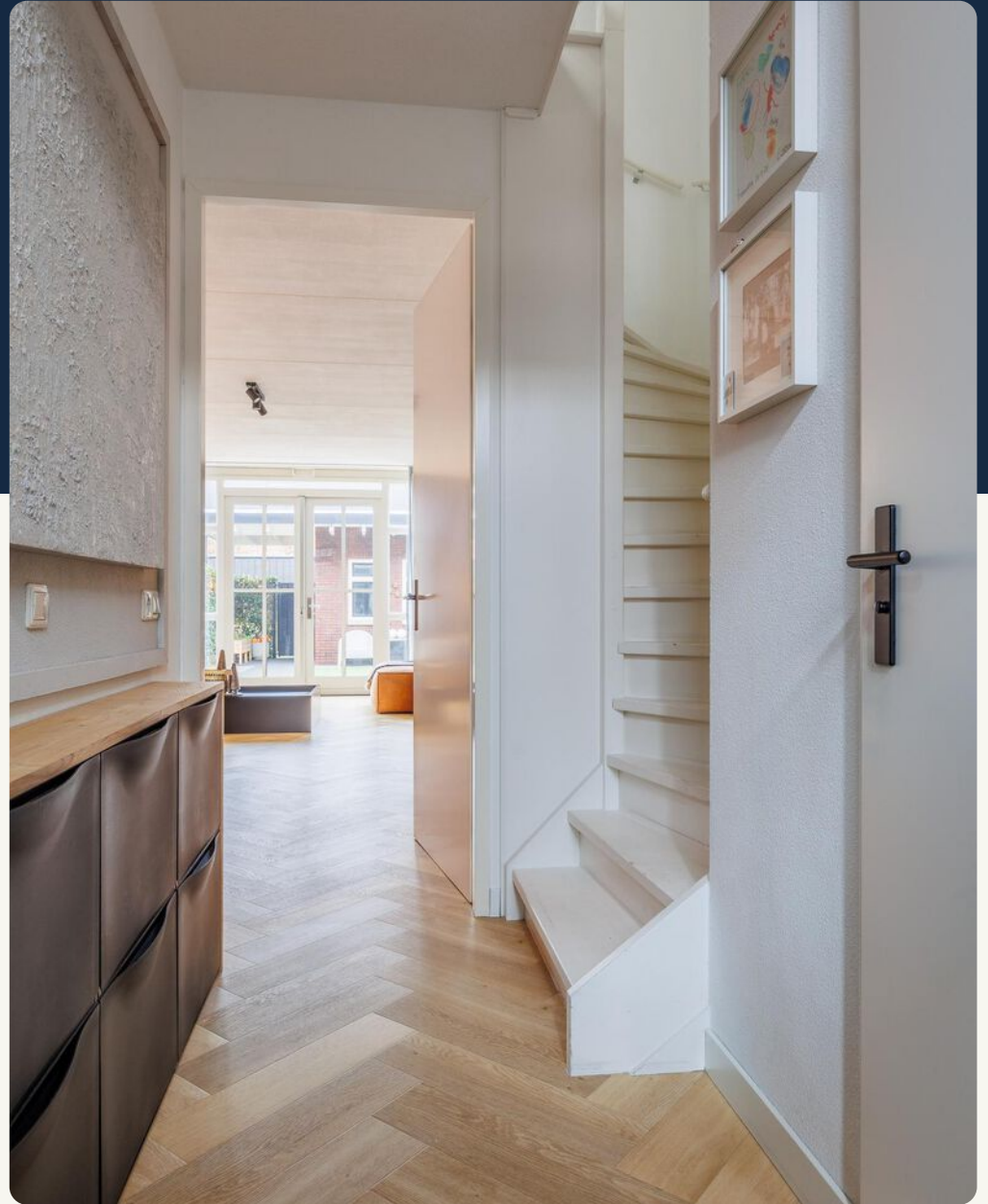
<b>Energieklasse</b>	A+++
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Achtertuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Noord
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren

















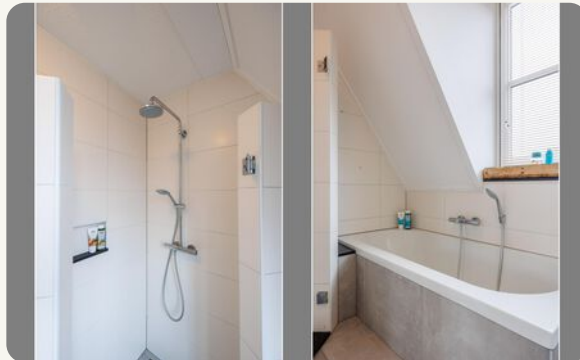
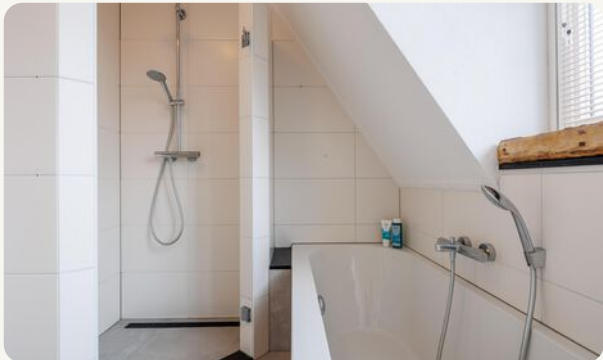






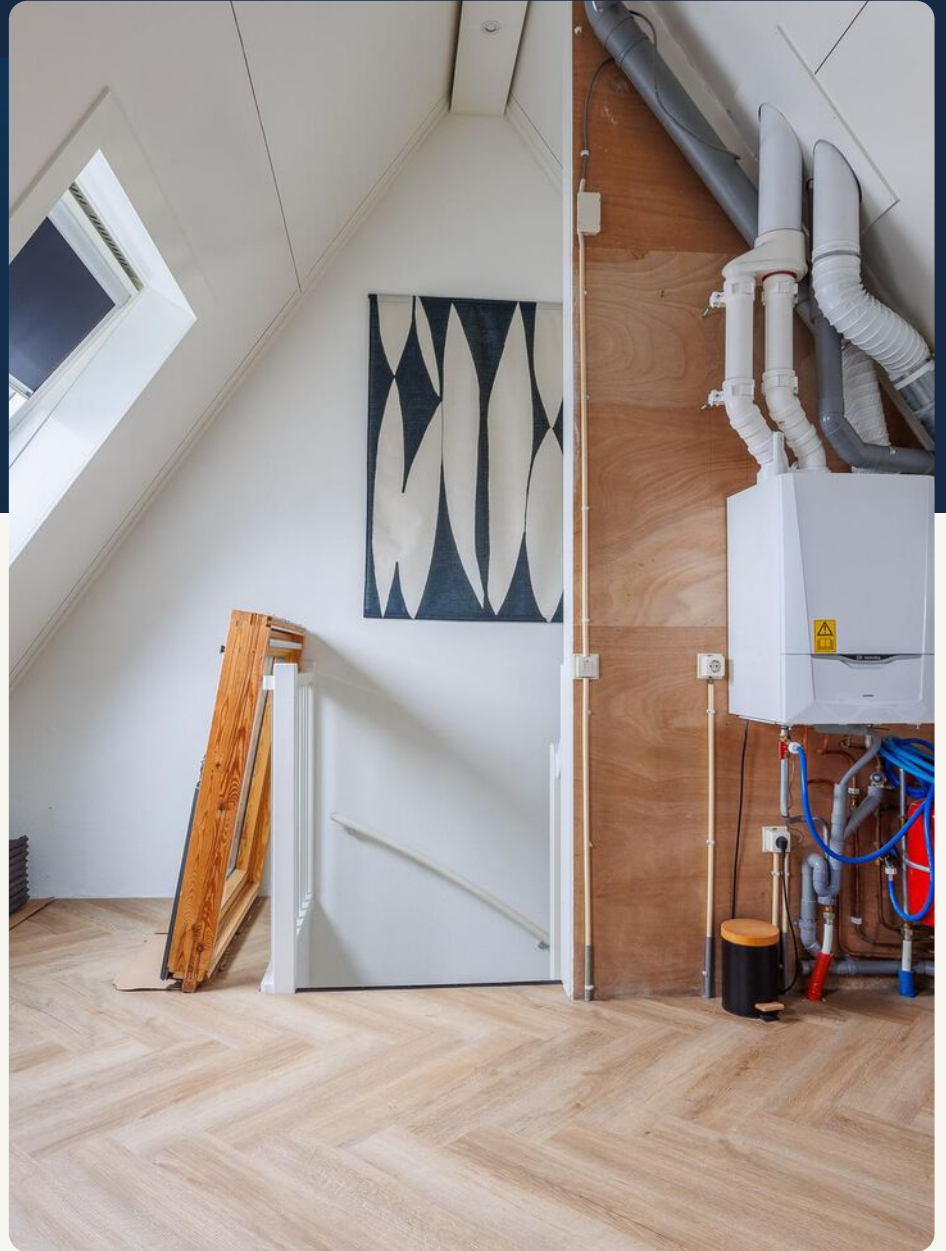


























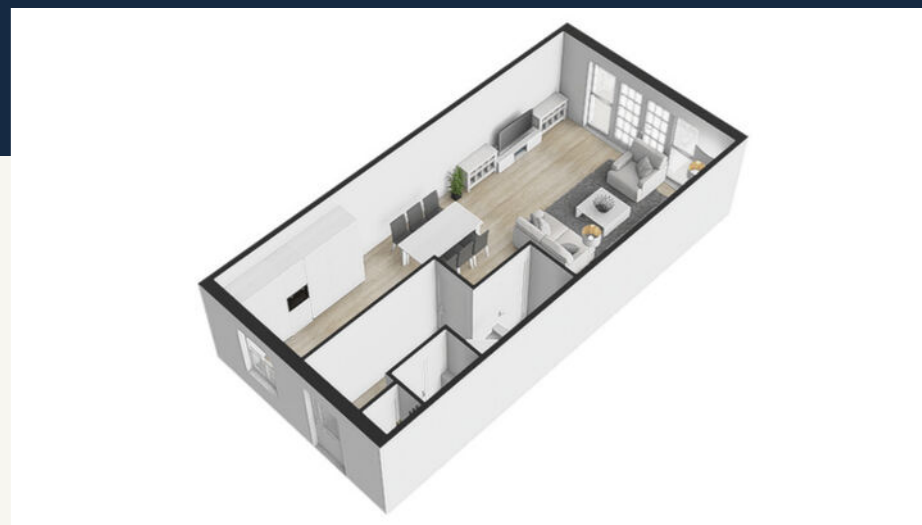




Willem Boyeweg 48 - Gennepe  
Begane Grond

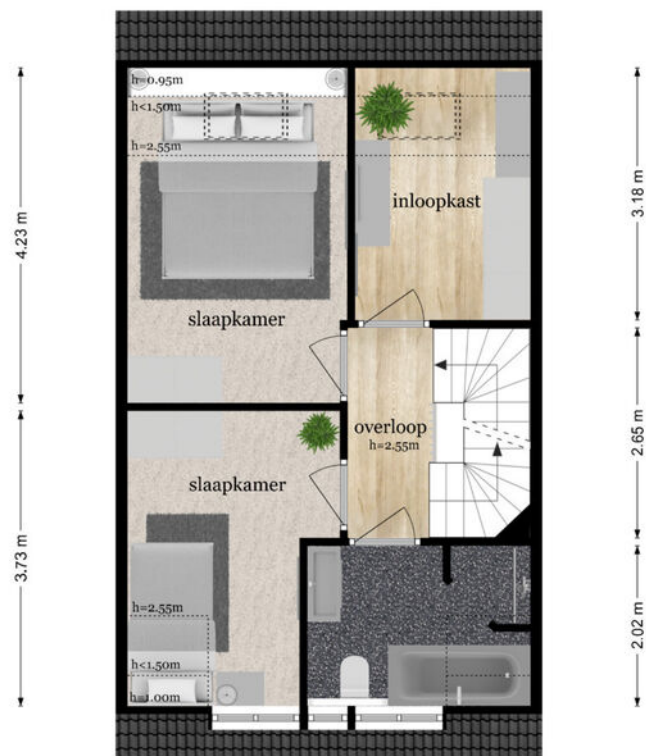


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



Willem Boyeweg 48 - Gennepe  
Eerste Verdieping

2.77 m 2.21 m

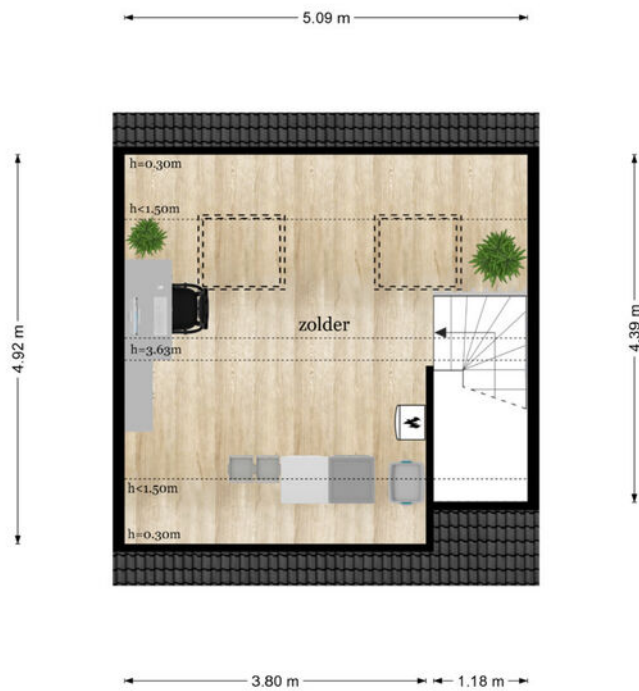


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





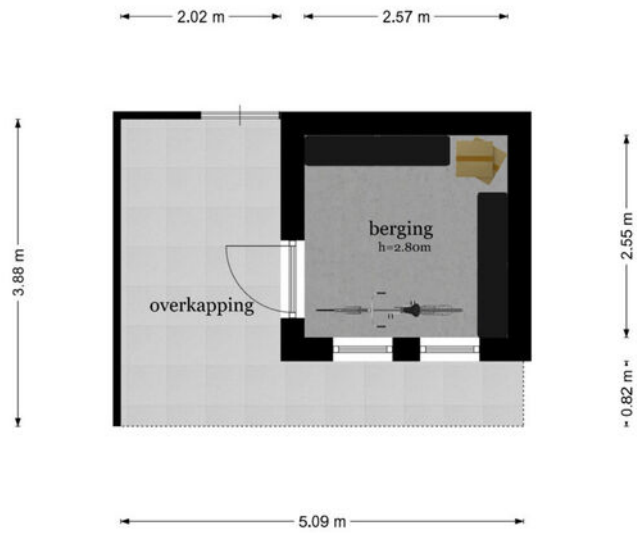
Willem Boyeweg 48 - Gennep  
Tweede Verdieping



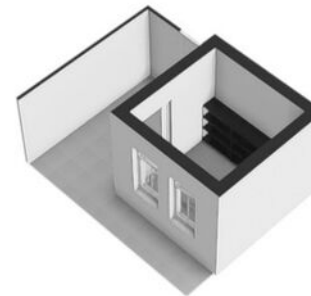
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



**Willem Boyeweg 48 - Gennep  
Berging**



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








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

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Gennep  
Sectie D  
Perceel 3201

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.



Voor een eensklindend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

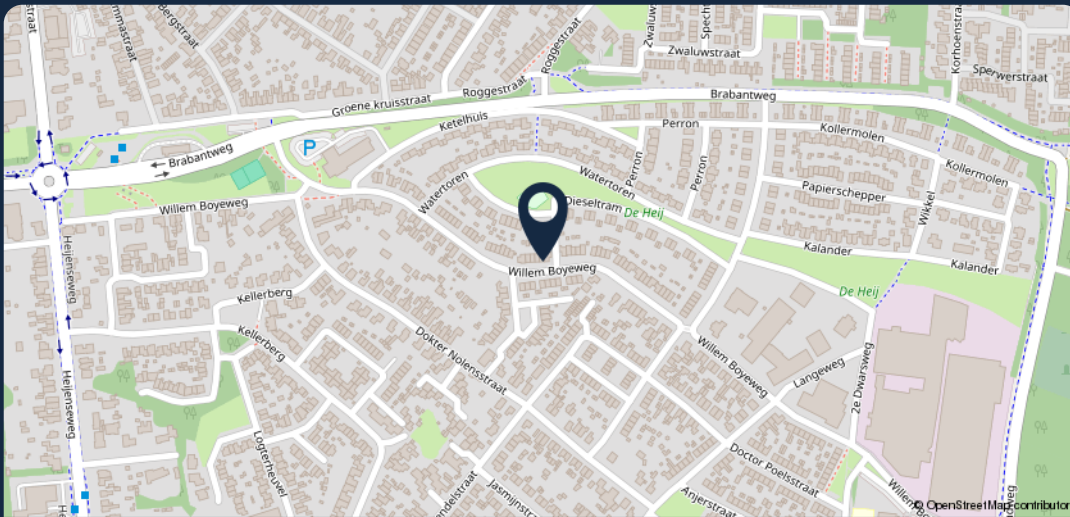
# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Schoenenkast gang			x
Boekenkast woonkamer			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Jaloezieën			x
pvc vloer	x		
vinyl vloer	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
tv meubel (onderdeel keuken)			x
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
schaduwdoek driehoek (bevestigingen buiten)	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
oljffboom voortuin		x	
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
<b>Over te nemen contracten</b>			

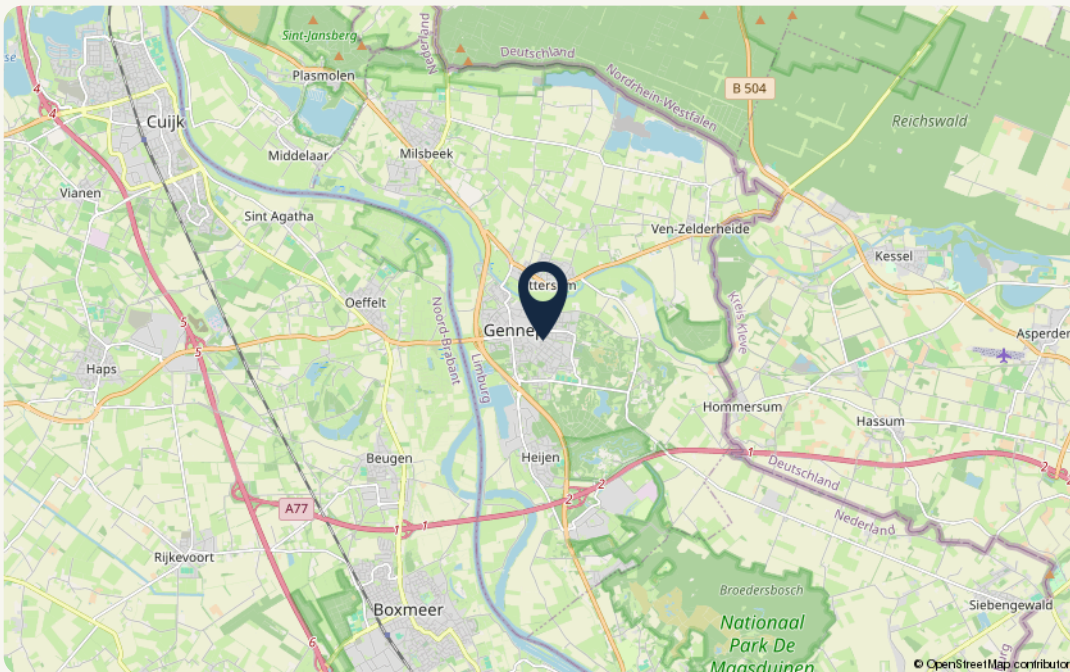


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Willem Boyeweg 48
<b>Postcode</b>	6591 ZT
<b>Plaats</b>	Gennep

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Gennep
<b>Sectie</b>	D
<b>Perceelnummer</b>	3201 en 3230
<b>Oppervlakte</b>	156 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	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](mailto: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](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.

