

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 € 429.000,-- k.k.

 Zuid-Oostwal 2 | 6591 DK 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

In hartje Gennep bevindt zich dit gave appartement van ca. 145 m² met uitzicht op winkelend Gennep!

Dit heerlijke appartement heeft veel te bieden qua woonoppervlakte en locatie.

Modern afgewerkt en keurig verzorgd, kenmerken deze woning. Het zeer ruime 3-kamerappartement heeft een speelse indeling en is volledig levensloopbestendig. Het gehele woonprogramma bevindt zich dan ook op één niveau en is van alle gemakken voorzien!

Op loopafstand bevinden zich alle voorzieningen die men nodig heeft. Denk hierbij aan verschillende winkels, gezellige eet- en drinkgelegenheden, gezondheidscentra, scholen/ opvang en sportlocaties.

De ruim opgezette living met grote raampartijen zorgt voor een ruimtelijke gevoel. Het eventueel verwijderen van de “wintertuin” zal zorgen voor een nog riantere en unieke woonkamer!

De aangrenzende open keuken in L-opstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Er zijn 2 riante slaapkamers aanwezig, 1 grote badkamer en een separaat gastentoilet.

Het centrum van Gennep is levendig en bijzonder prettig om in te wonen. Enerzijds door de korte afstand ten opzichte van de diverse voorzieningen, anderzijds vanwege de levendige en toch rustige woonomgeving. Meerdere uitvalswegen zijn binnen 10 autominuten bereikbaar (A73/A77/N271).

Het appartement is in 2006 gebouwd en voorzien van de volgende aspecten:

- Hoogwaardige keuken voorzien van een inductiekookplaat, rvs-afzuigkap, vaatwasser, koelkast, inbouw combimagnetron, dubbele spoelbak, spatwand en verlichting.
- Badkamer met een ligbad, inloopdouche met zitbank, radiator, toilet, wastafelmeubel, planchet en spiegel met verlichting.
- Technische ruimte met witgoedaansluiting, cv- & WTW-opstelling.
- Separaat gastentoilet met zwevende toiletpot en fontein.
- Screens (buitenzijde) zijn aanwezig ter plaatse van de woonkamer.
- Hoogwaardige raambekleding in het gehele appartement aanwezig.
- Klassieke eikenhouten vloer voorzien van hoge plinten.

Indeling:

Kelder:

Onder het appartementencomplex bevindt zich in het souterrain een extra grote berging van maar liefst ca. 10 m². Deze praktische kelderruimte (stahoogte) is optimaal benut, functioneel gemaakt en uiterst netjes afgewerkt.

Begane grond:

Entree met brievenbus en bellentableau, lift en trapopgang naar het appartement.

1e verdieping:

Fraaie entree met ruime hal welke toegang biedt tot het 2e toilet, de badkamer en slaapkamers.

De ruime en fijne slaapkamers hebben afmetingen van respectievelijk ca. 17 en ca. 18 m²!

Tevens bevindt zich aan de hal de technische ruimte welke tevens als inpandige berging dient.

Bij binnenkomst van de woonkamer bevindt u zich in de moderne open keuken met diverse inbouw apparatuur. De ruime living van bijna ca. 75 m² met eikenhouten vloer is geschikt voor diverse indelingsvarianten.

Het appartement grenst aan een gezellig gedeelde binnentuin/ patio.

Algemeen:

Bouwjaar: 2006.

Inhoud: ca. 512 m³.

Cv-ketel: NEFIT Trendline, HRC25 CW4 II / HRC30 CW5 II 2020, volledig eigendom.

Actieve VvE, bijdrage maandelijks € 173,14,-.

Energie label: A.

Bijzonderheden:

* Prachtig appartement in hartje centrum Gennep;

* Voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;

* Alle voorzieningen binnen handbereik;

* Uitvalswegen A73, A77 en N271 zijn zeer snel te bereiken;

* Vlakbij fiets- en wandelgebied “Het Niersdal”;

* Ventilatie voorzien middels WTW-installatie;

* Eetcafé “Stadsherberg”, Hotel “De Kroon” supermarkten “Jumbo, Albert Heijn, Aldi en Lidl”, restaurants en diverse medische centra en scholen om de hoek;

Over *de woning*

* Vrij parkeren voor de deur (bewonersvergunning);

* Parkeerplaats optioneel bij te kopen/ huren (vraag naar de mogelijkheden).

Belangrijkste vaste lasten:

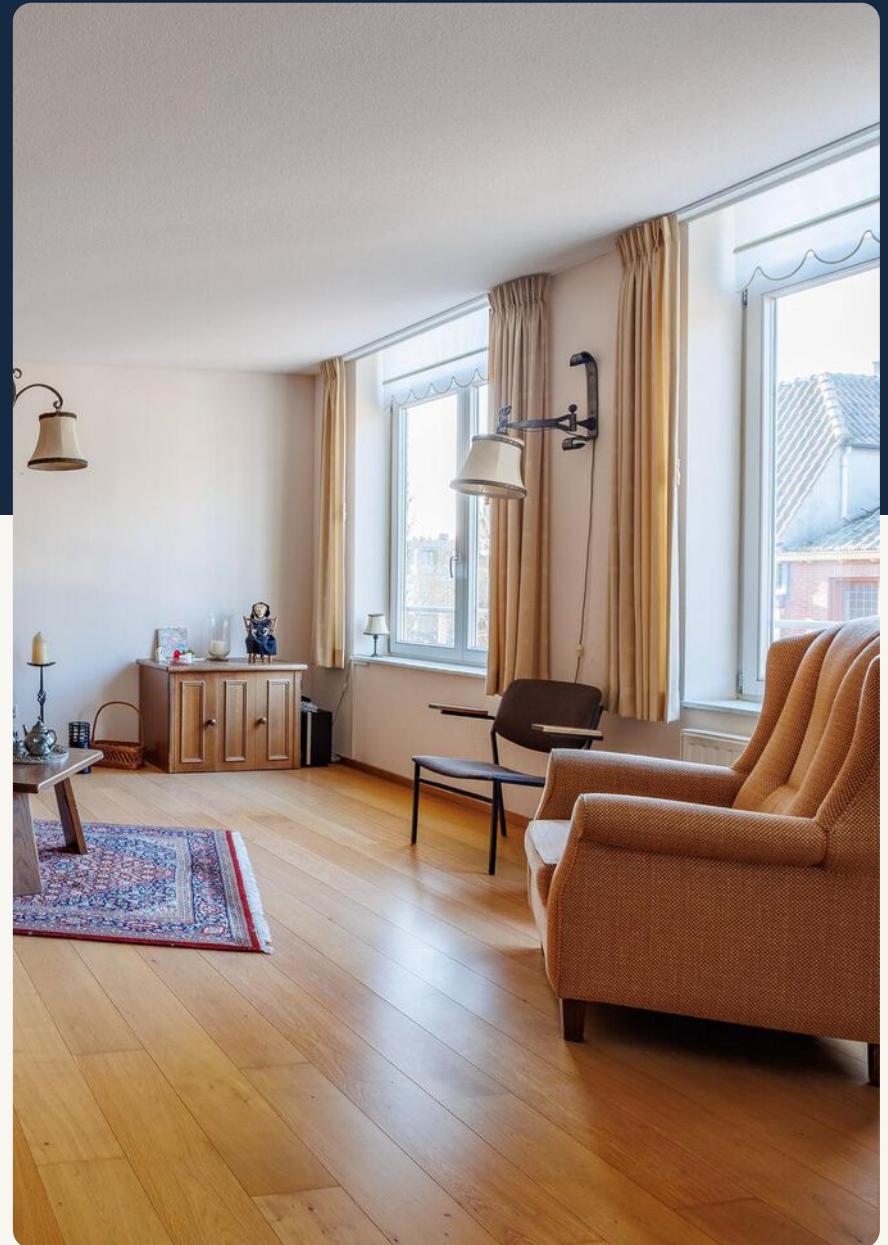
(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting: € 463,64,- per jaar.

Rioolrecht: € 178,41,- (eigenaar woning) per jaar.

Afvalstoffenheffing: € 30,90,- (eigenaar woning) per jaar (variabel).

Waterschapslasten: € 129,98,- per jaar.



De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Bovenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2006
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum

Indeling

Woonoppervlakte	128 m ²
Inhoud	399 m ³
Externe bergruimte	14 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	1

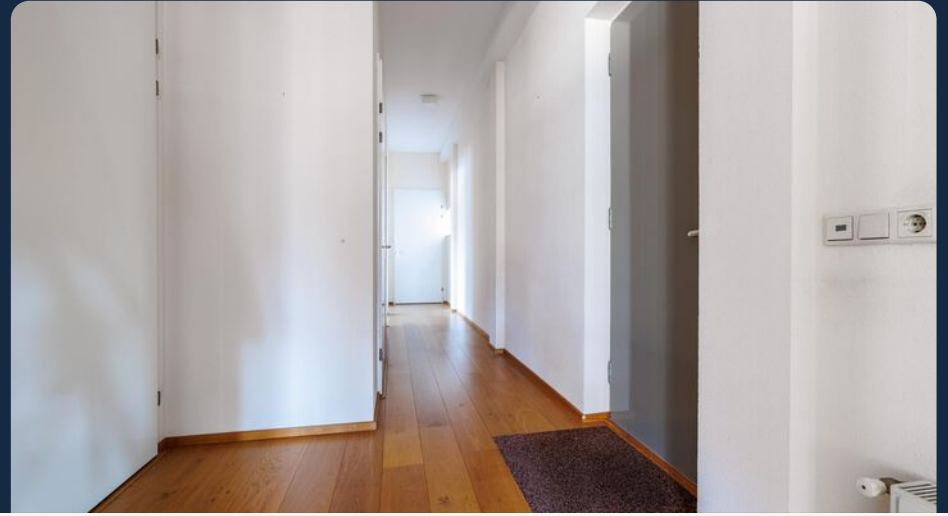
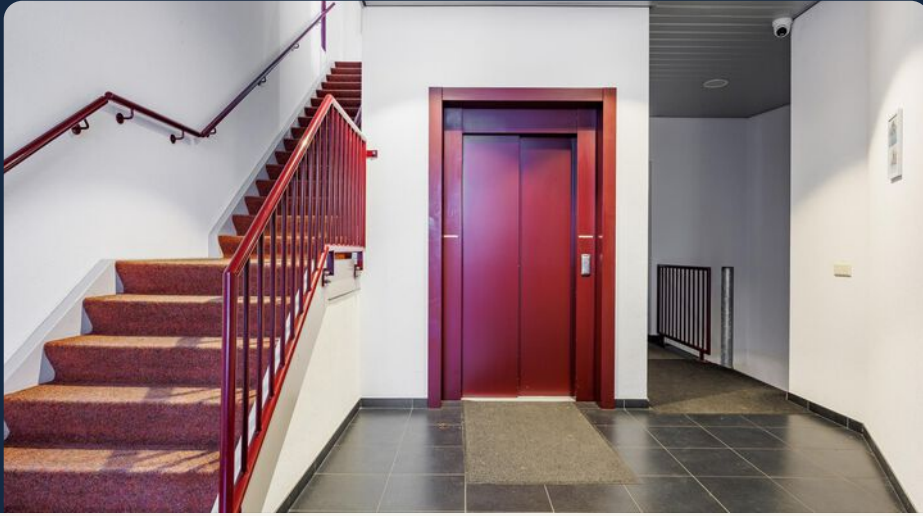
Energie

Energieklasse	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

Garage	Parkeerplaats
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, parkeergarage









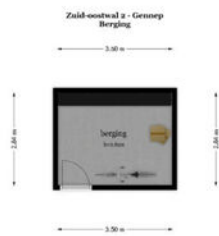




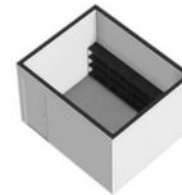




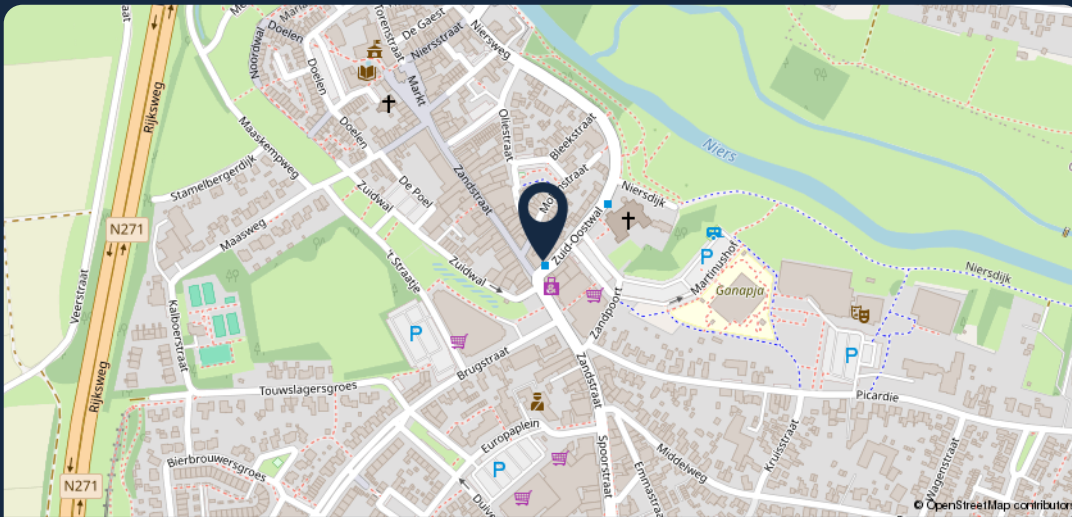




De afmetingen zijn gebaseerd op gemeentelijke tekeningen en zijn scherp
aan te passen op de werkelijke situatie van de berging.
De afmetingen zijn gebaseerd op gemeentelijke tekeningen en zijn scherp
aan te passen op de werkelijke situatie van de berging.

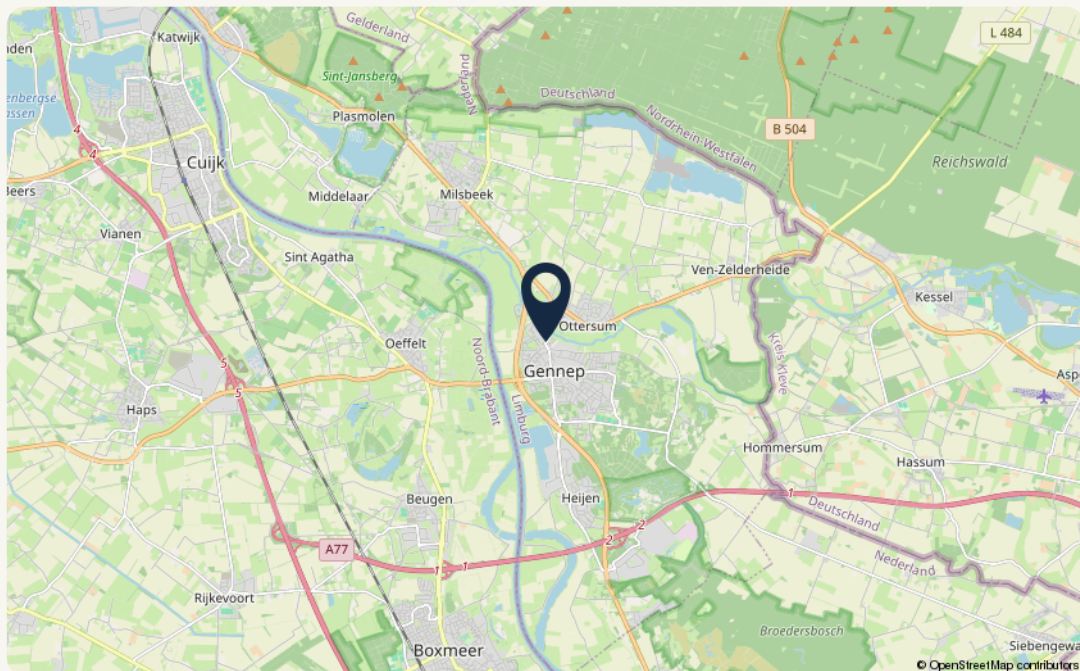


De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Zuid-Oostwal 2
Postcode	6591 DK
Plaats	Gennep

Kadastrale gegevens

Gemeente	Gennep
Streek	C
Perceelnummer	1537
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.

