

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 € 557.000,-- k.k.

 Voskeschedwardsstraat 2 | 5363 SP Velp



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 het fraaie buitengebied van Velp gelegen karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met een vrijstaande garage, berging en rondom vrij uitzicht over de landerijen. De woning ligt op een bijzonder rustige plek, met alle voorzieningen van het gezellige Grave op 10 minuten fietsafstand.

Indeling:

Begane grond: entree, hal, meterkast, toilet met fonteintje, ruime woonkamer met een houtkachel, airco en zicht op de landerijen, trapkast, dichte keuken met inbouwapparatuur en bijkeuken met witgoedaansluitingen.

1e verdieping: overloop met 3 slaapkamers, waarvan één met een dakkapel, badkamer voorzien van een ligbad, douche, tweede toilet, bidet en vaste wastafel.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare open grote zolderruimte met de cv-installatie. Het is mogelijk om hier een 4e slaapkamer te realiseren.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een gaskookplaat met afzuigkap, combioven en koelkast. De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2011. De geiser is van het merk Vaillant, bouwjaar 2023.

De woning beschikt over dak-, muur- en vloerisolatie. Behoudens het zolderraampje is er overal isolerende beglazing aanwezig.

De woning beschikt over een afgesloten achtertuin met poort en een grote tuin aan de zijzijde van de woning. Door de grootte van de tuin is er altijd schaduw en altijd zon te vinden. De tuin is verzorgd aangelegd en ligt op het oosten.

De garage is toegankelijk via de elektrische garagedeur.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 461,57 per jaar

Rioolheffing: € 192,76 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1933
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	157 m ²
Perceeloppervlakte	1200 m ²
Inhoud	550 m ³
Externe bergruimte	49 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	dak,- muur,- vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	Geiser eigendom
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

Tuin	Zijtuin
Hoofdtuin	Zijtuin
Oppervlakte hoofdtuin	1070 m ²
Ligging hoofdtuin	Oost
Garage	Vrijstaand hout
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein

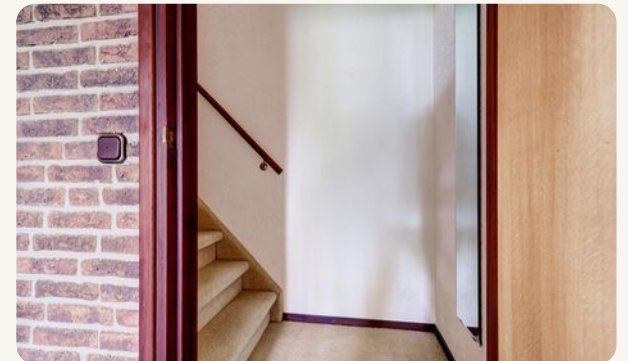




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*





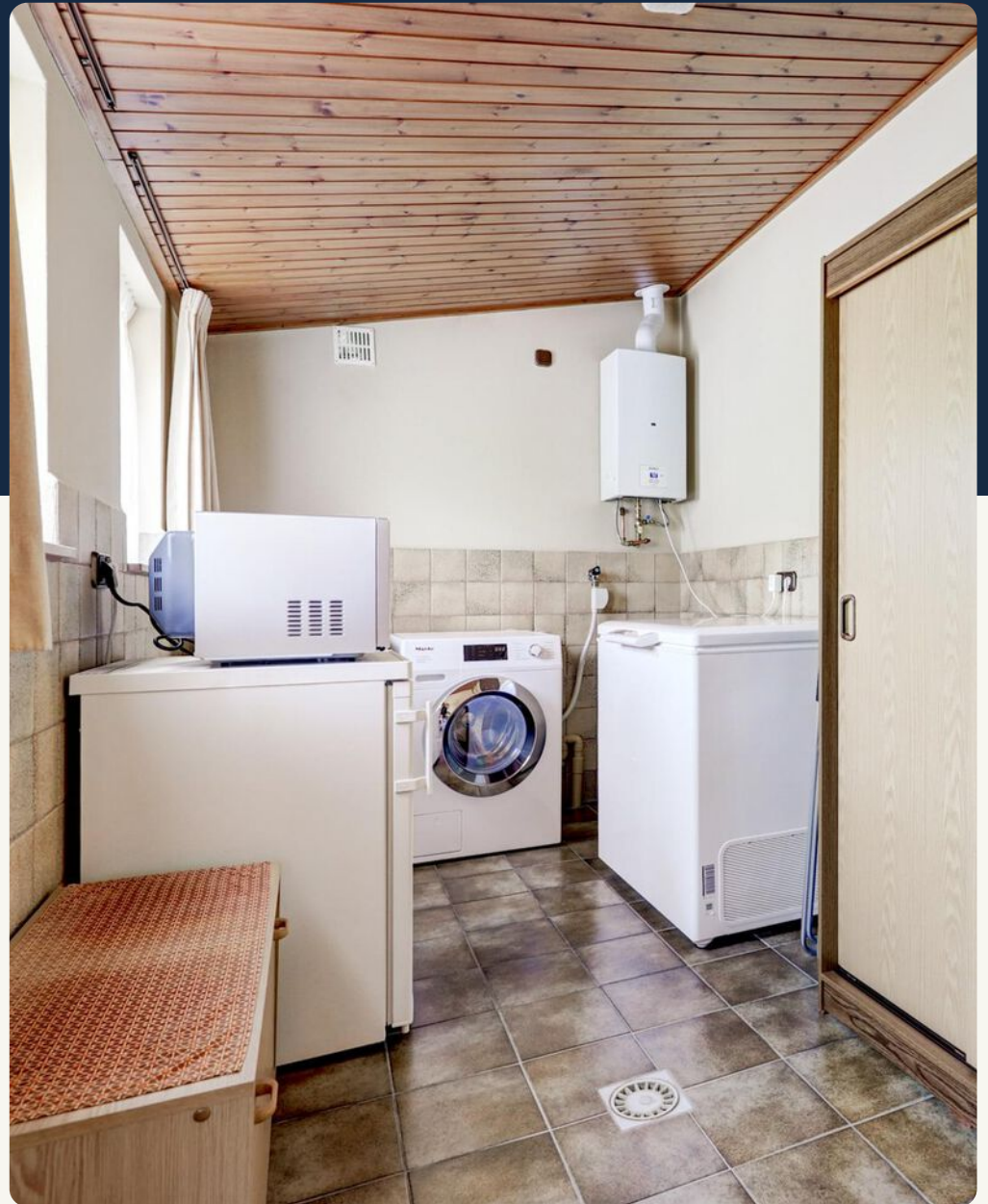


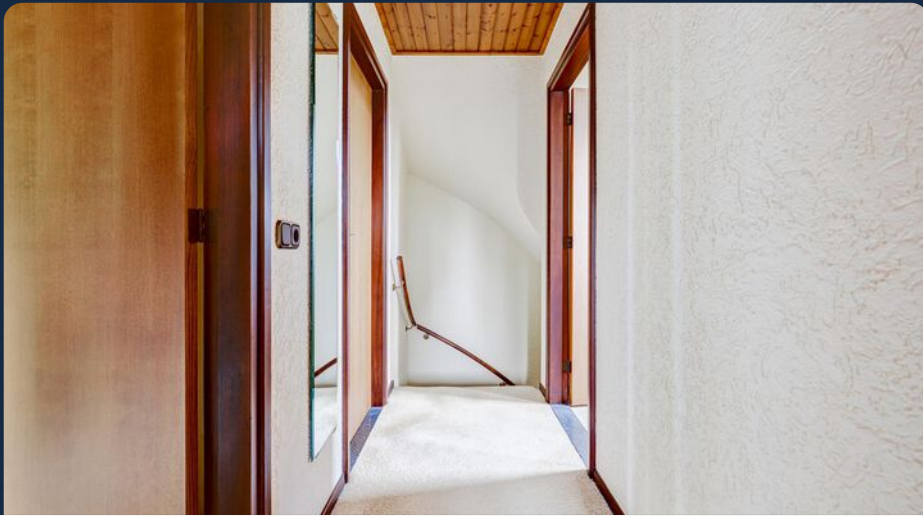
99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt





99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*

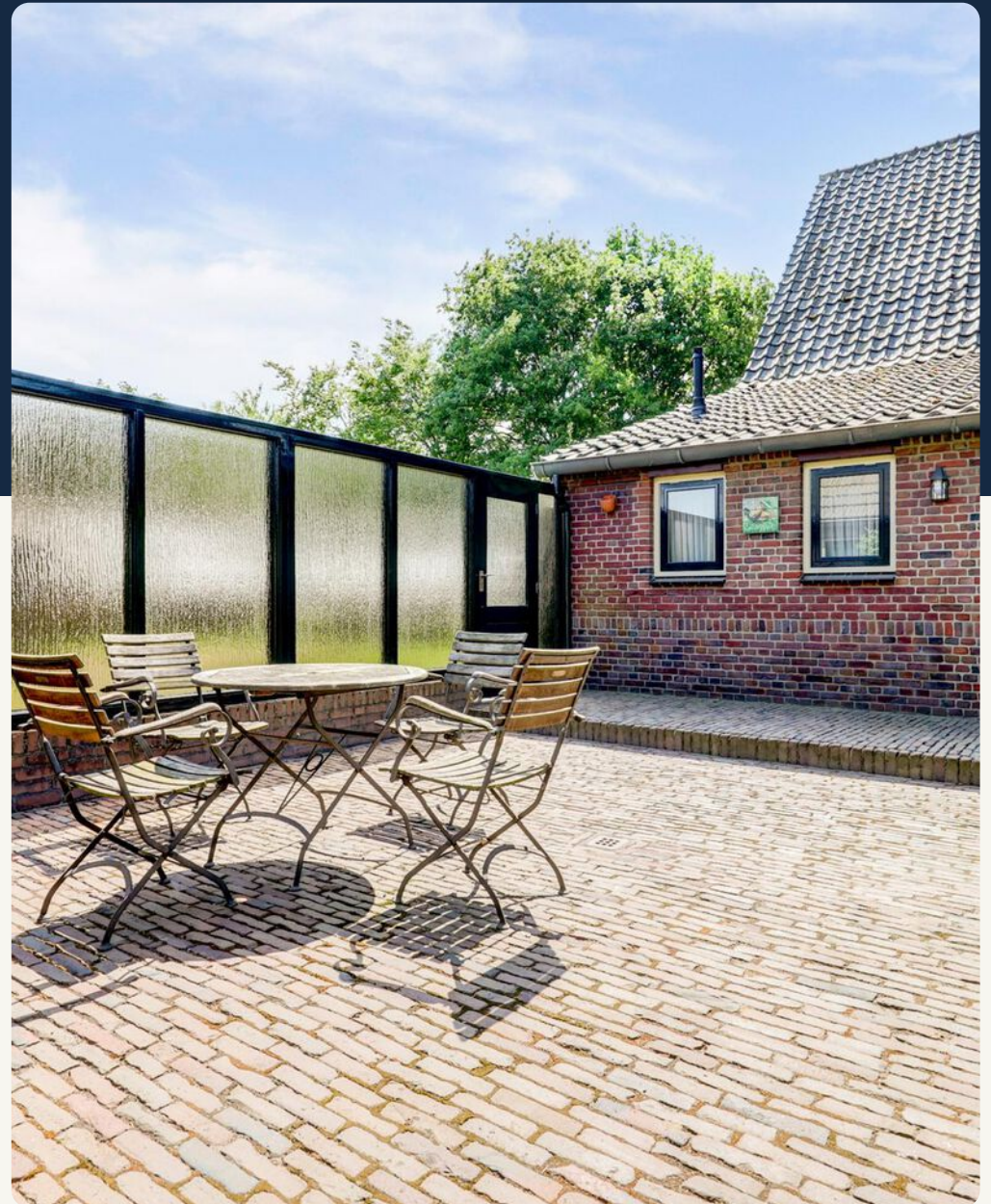


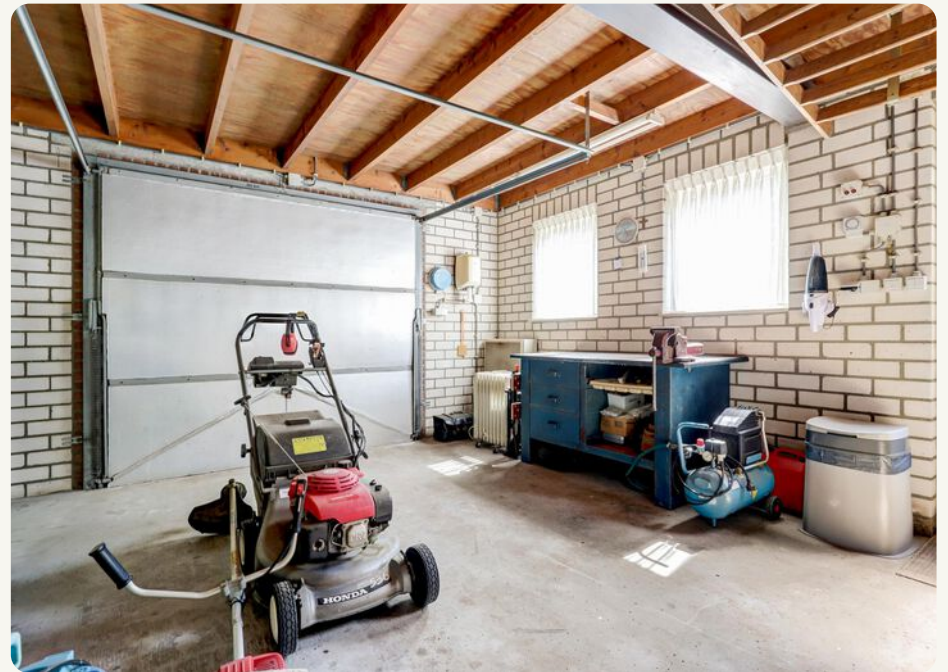














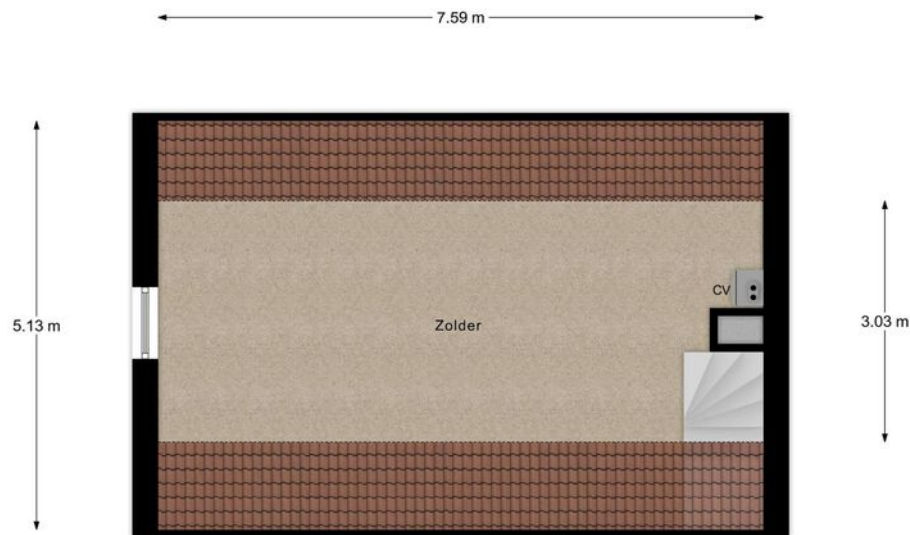




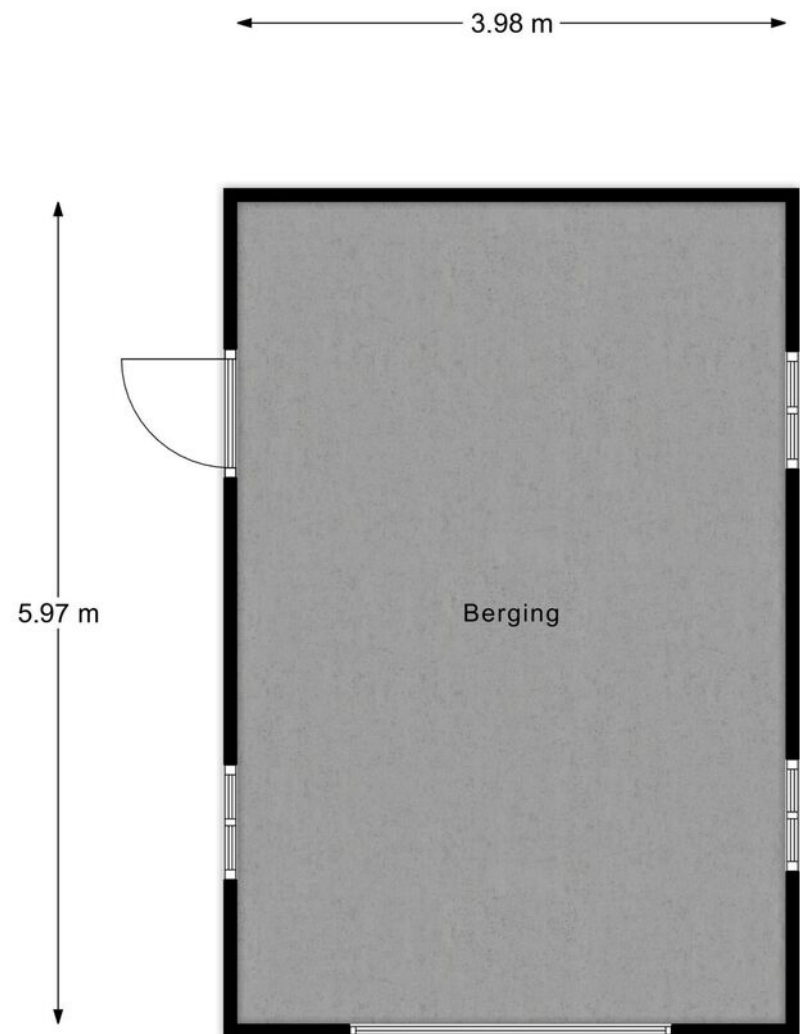
Begane Grond



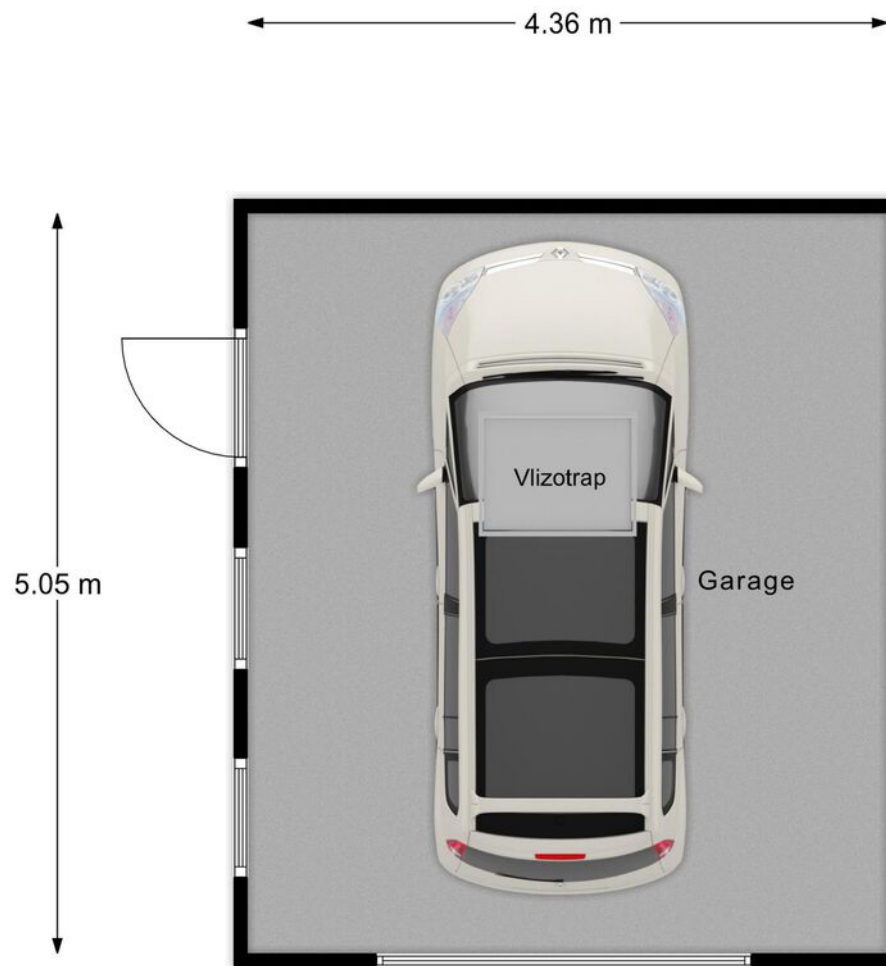
1e Verdieping



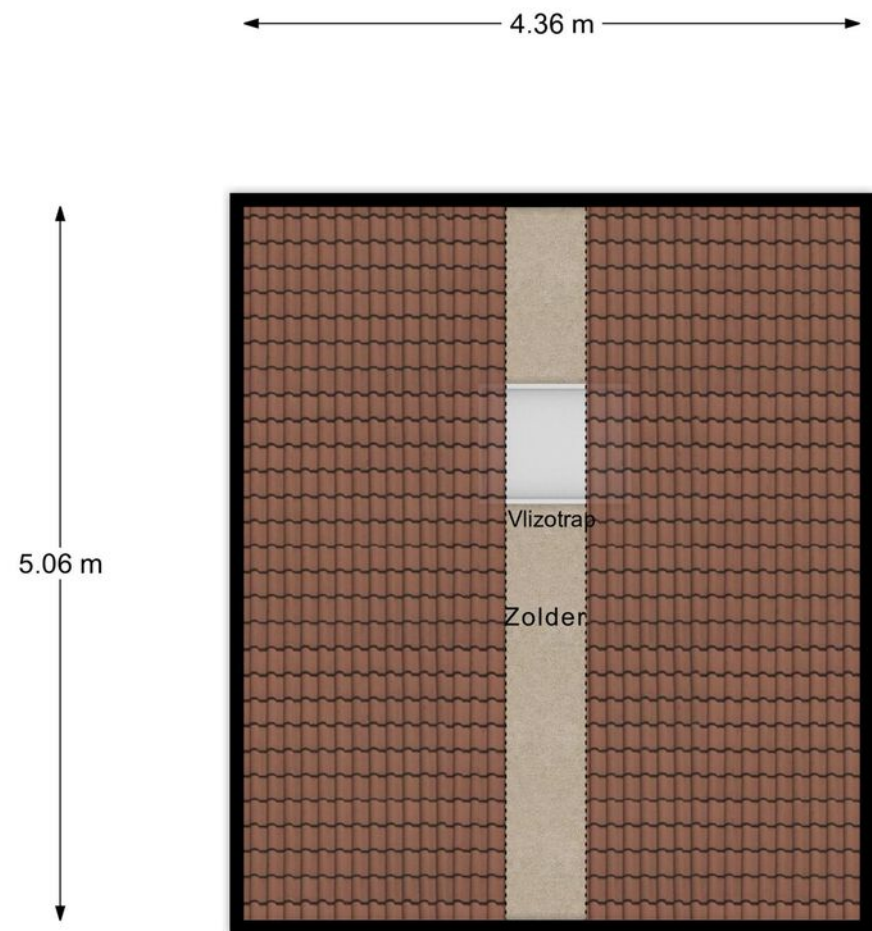
Zolder



Berging

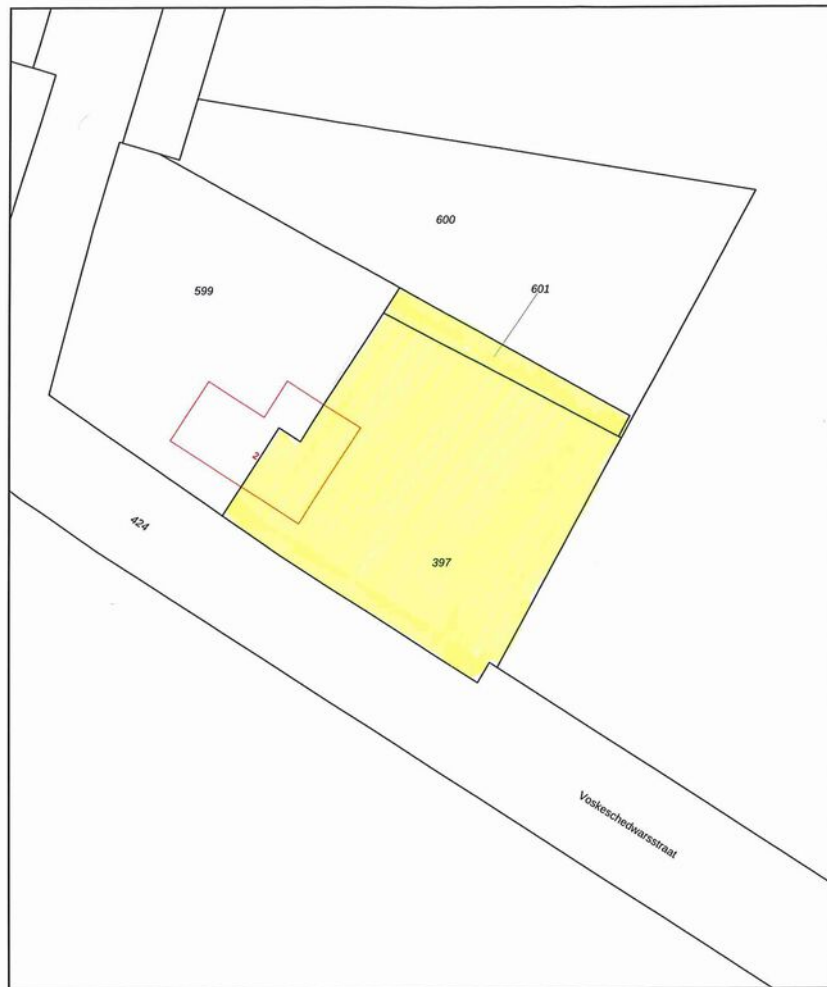


Garage Begane Grond



0.57 m

Garage Zolder



0 5 10 15 20 25m

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Grave
Sectie K
Perceel 397



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 januari 2023
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 databankenrecht.

Deze woning heeft energielabel

C

Isolatie

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

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
7 Verwarming	HR-107 ketel	☐ ja
8 Warm water	Combiketel	☐ ja
9 Zonnepanelen	Niet aanwezig	☐ ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	☐ ja
11 Koeling	Aanwezig	☐ n.t.b.
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	☐ ja

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
Voskeschedwardsstraat 2
5363SP Velp
BAG-ID: 0786010000005490

Detailaanduiding

Bouwjaar 1933
Compactheid 1,75
Vloeroppervlakte 159 m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
Building Label
Examennummer
41569

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer
SKW.012311
KvK-nummer
39090359

Certificerende instelling
SKW Certificatie BV

Soort opname
Basisopname

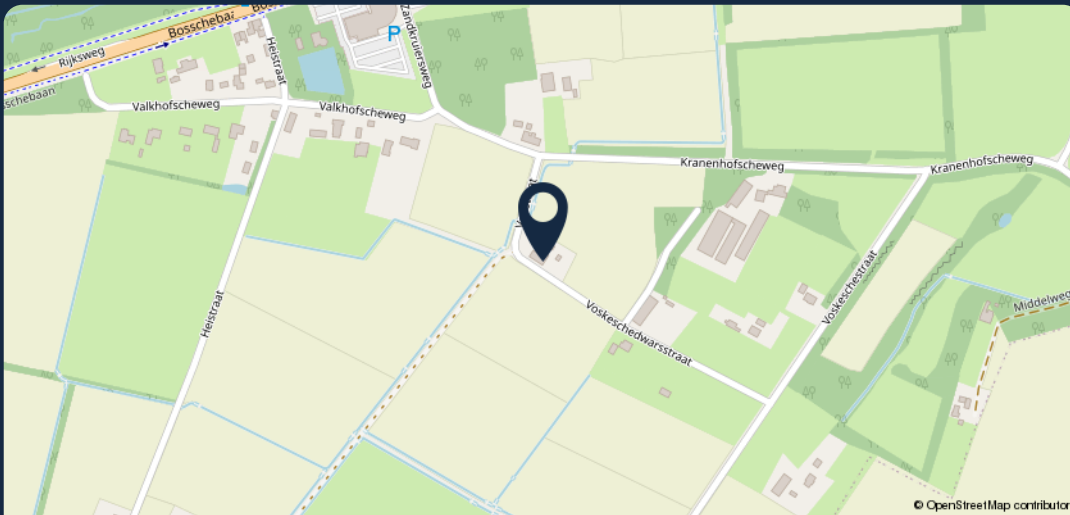


Lijst *van zaken*

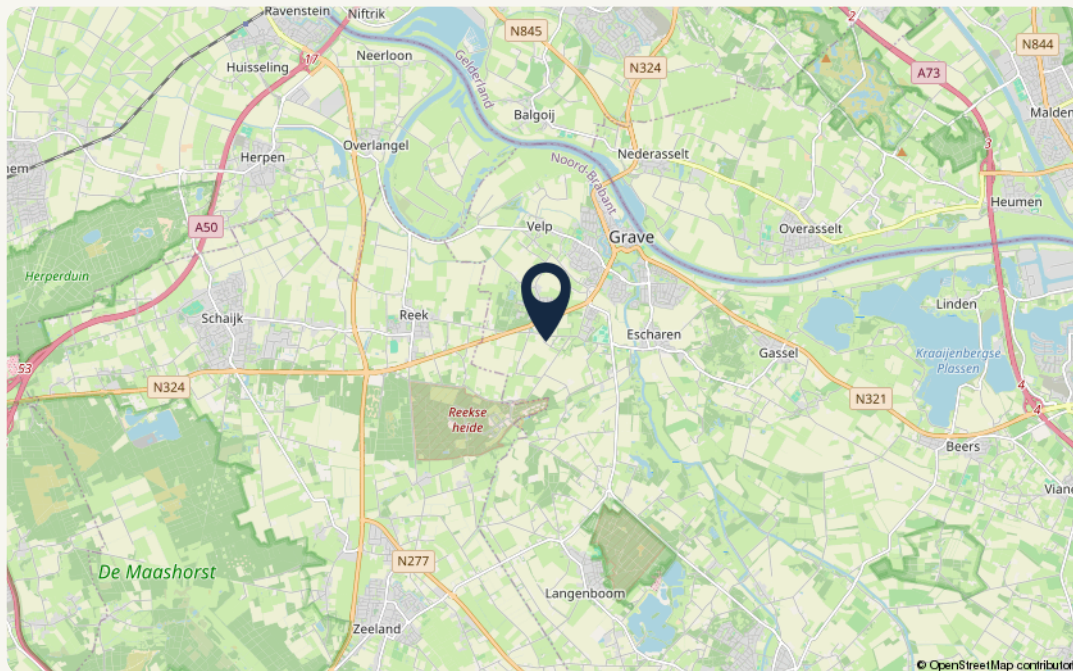
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Kasten op 3 slaapkamers 1e verdieping en zolder	x		
1 persoonsbed en tweepersoons bed op 1e verdieping	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Jaloezieën	x		
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Kapstok	x		
Zonnebank	x		
Grote salontafel en 1 fauteuil	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Koffiezetapparaat		x	
Losse magnetron		x	
Losse koel-vriescombinatie		x	
Keukentafel en 2 stoelen	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Geiser	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Twee bankjes in de tuin	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Zwarte stalen kast in stenen garage		x	

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Voskeschedwardsstraat 2
Postcode	5363 SP
Plaats	Velp

Kadastrale gegevens

Gemeente	Grave
Sectie	K
Perceelnummer	601
Oppervlakte	1200 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ 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

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.

