

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 € 379.000,-- k.k.

 Dorpsstraat 43 | 5446 AM Wanroij



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 Gieseck-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

Op een centraal gelegen woonlocatie, midden in het dorp Wanroij, ligt deze verrassend ruime benedenwoning met 2 slaapkamers, berging en een carport. De woning beschikt over een luxe moderne open keuken (2020), voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. In de privacybiedende achtertuin van maar liefst 100 m² is het heerlijk vertoeven en op korte afstand liggen alle dagelijkse voorzieningen.

Indeling:

Begane grond: entree/ hal met meterkast, ruime sfeervolle woonkamer met vele raampartijen en lichtinval, moderne open keuken (2020), provisieruimte, praktische bijkeuken (2020) met de aansluitingen t.b.v. het witgoed, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, berging/ stookruimte met de cv-ketel opstelling en WTW-unit, vanuit de bijkeuken is er toegang tot de achtertuin. De woning beschikt over 2 slaapkamers (waarvan 1 royale ouderslaapkamer), de badkamer is voorzien van een inloopdouche, wandcloset en wastafel met meubel.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast, vriezer, spoelbak en vaatwasser.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en tevens dubbel glas.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2001.

De woning beschikt over een WTW-unit.

In 2021 is een airco geplaatst van het merk Toscot.

Aan de achterzijde van de tuin is via een achteringang de carport bereikbaar.

De privé berging beschikt over elektra.

Zowel aan de voorzijde als achterzijde is er 1 privé parkeerplaats.

De servicekosten van dit kleinschalige complex bedragen € 45,- per maand.

Centraal in het dorp gelegen met op loopafstand een supermarkt, basisschool en het dorpsplein.

Op 5 autominuten ligt het gezellige centrum van Mill met leuke winkels en horecagelegenheden. Door de aanwezigheid van goede verbindingswegen zijn de snelwegen A73 en A77 eveneens snel te bereiken.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 310,- per jaar

Rioolheffing: € 256,- per jaar

Waterschapslasten: € 326,- per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,- per jaar

Servicekosten VvE: € 45,- per maand

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	benedenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	2001
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	349 m ³
Externe bergruimte	19 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, warmte terugwininstallatie
Cv-ketel	Nefit

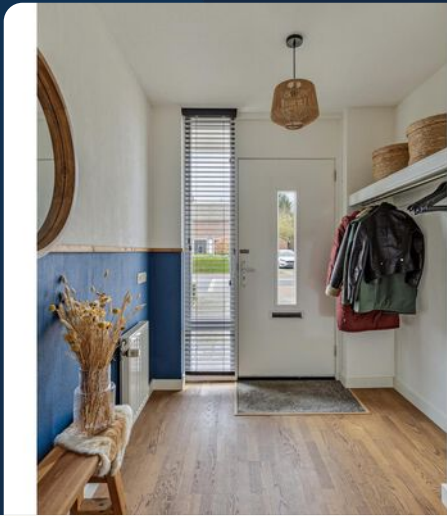
Buitenruimte

Tuin	achtertuin, zijtuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	100 m ²
Ligging hoofdtuin	noord
Garage	carport, geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren



De foto's







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







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





Rijksoverheid

Energie label woning

Dorpsstraat 43
5446AM Wanroij
BAG-ID: 1702010000001330

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label B

Registratienummer S10604393
Datum van registratie 01-04-2020
Geldig tot 01-04-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Hoek vloer	
Bouwperiode	2000 t/m 2005	
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Niet van toepassing	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1990	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
- HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

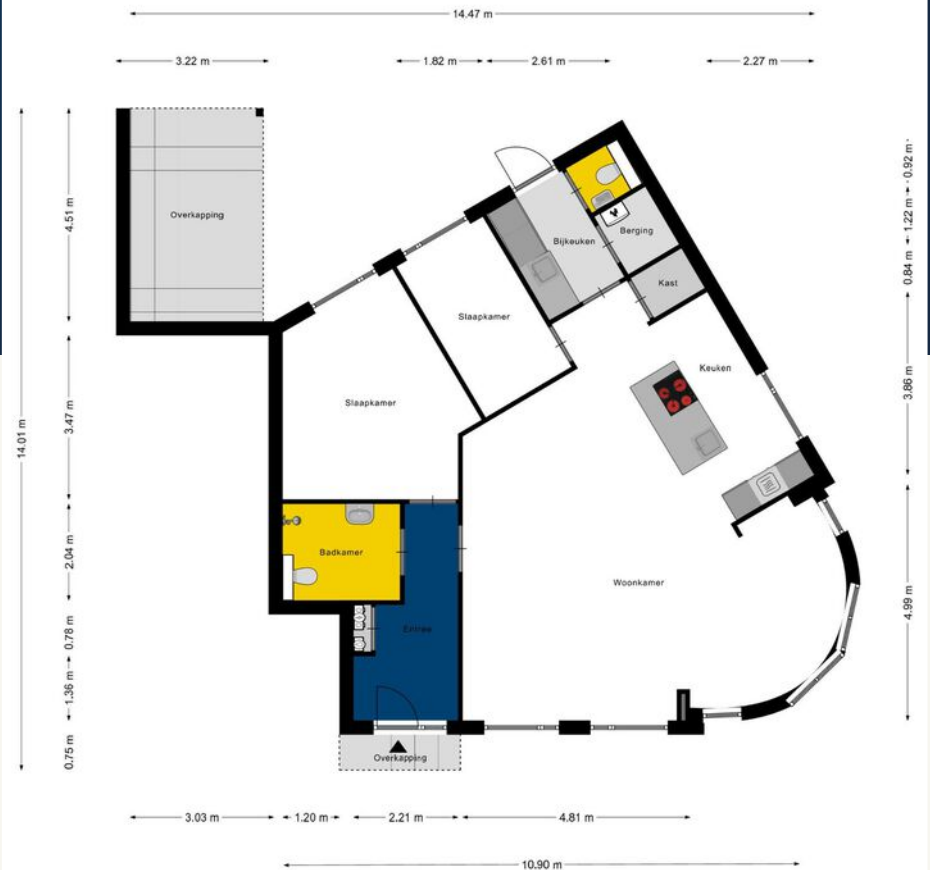
Goedgekeurd door:

Naam Aart van Biert
Examennummer 2791
KVK nummer 62536273

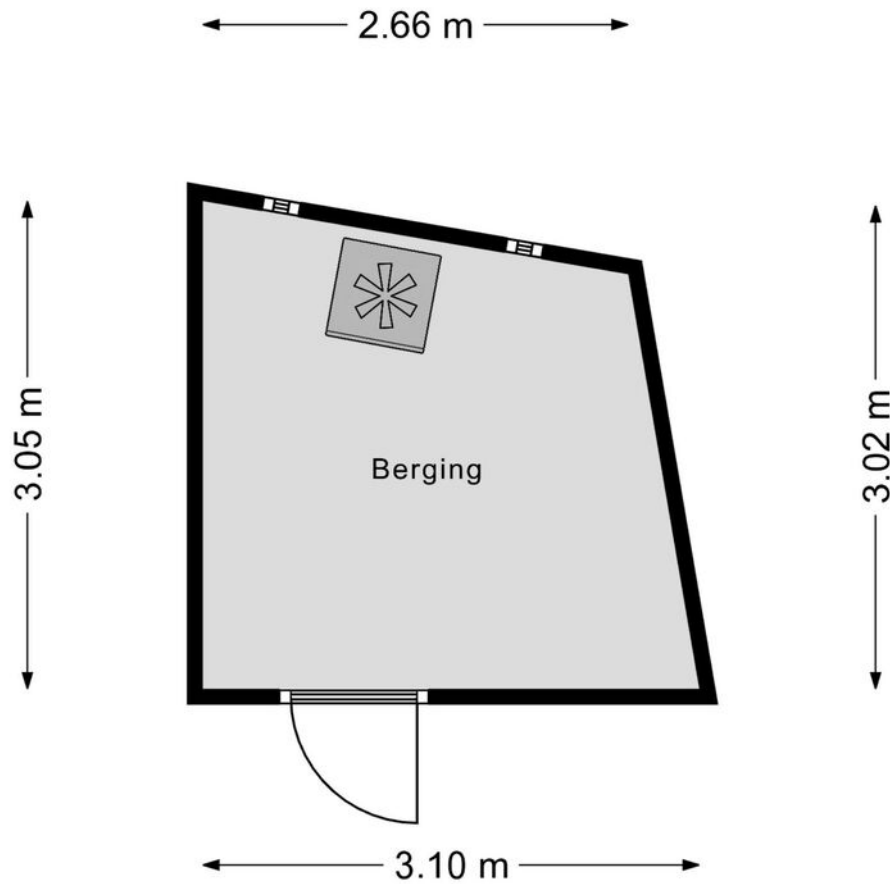
Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energie label kunt u altijd bekijken op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

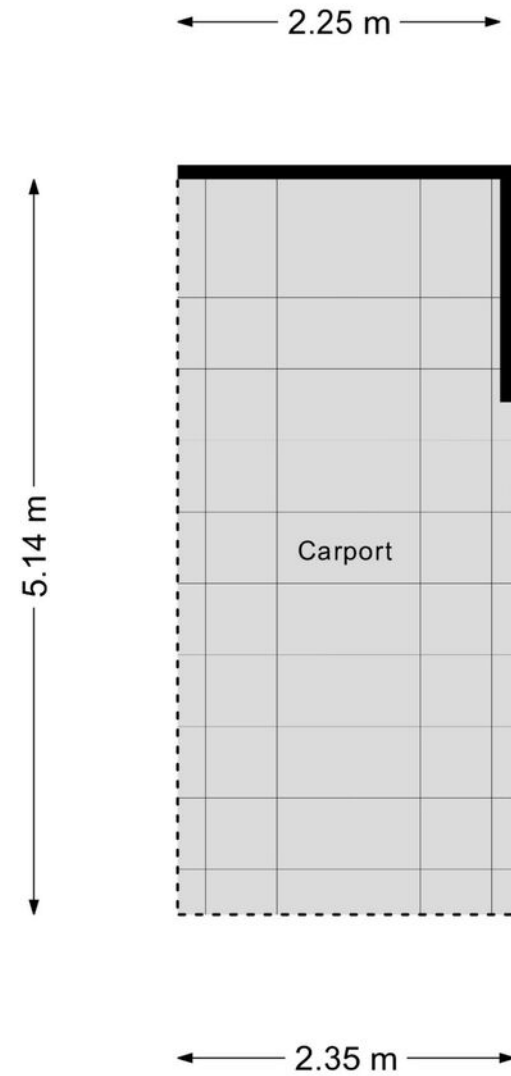
Dit is niet:
Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of die naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugdiensttijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



Aan de plattelingen kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



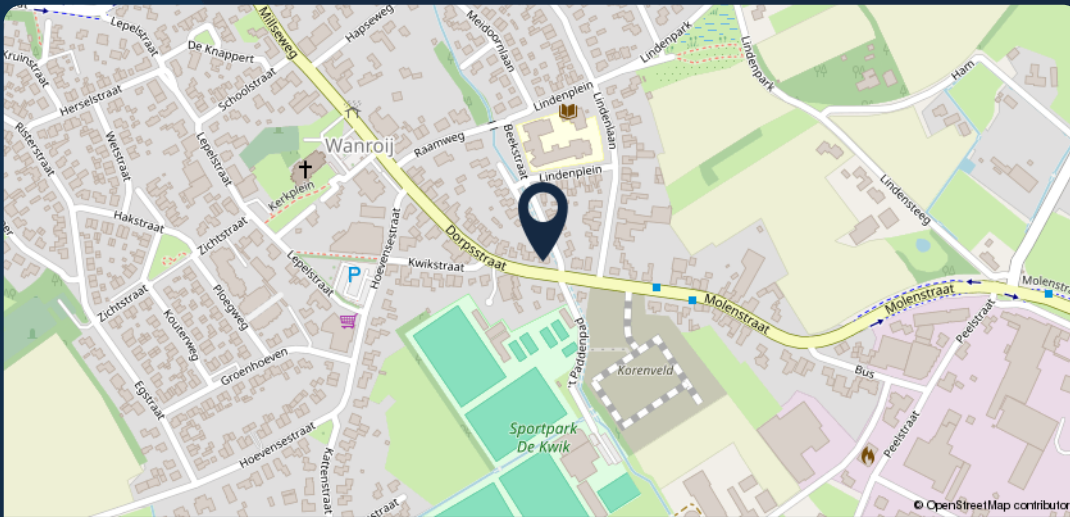
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huurnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voortijpige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Warroij</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3014</p>	
---	---	--

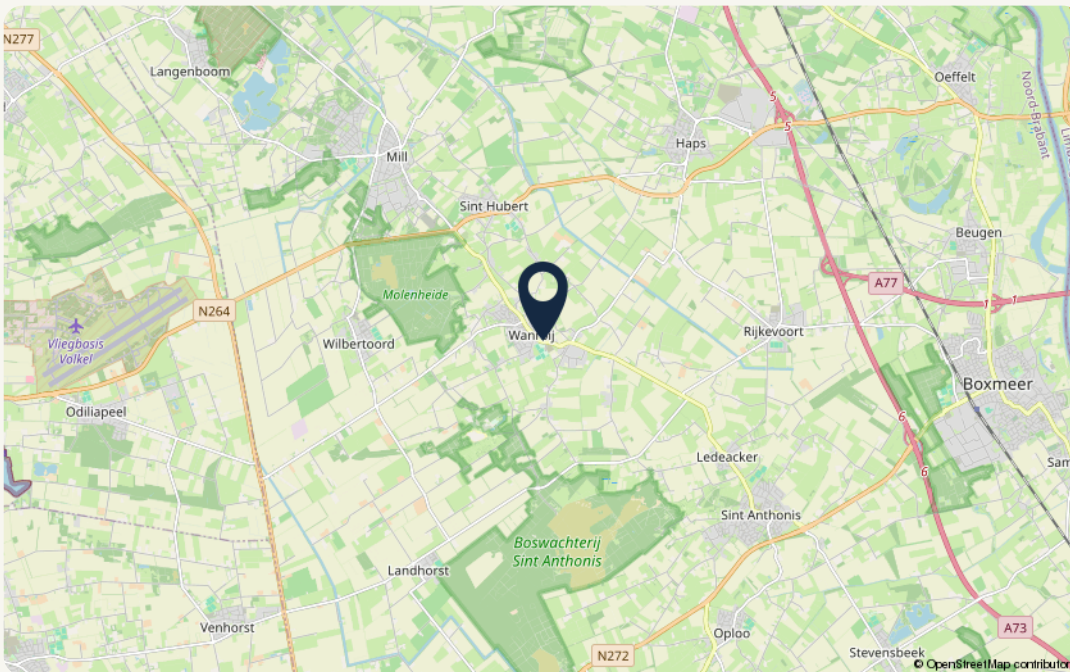
Voor een eenzijdig uitbreuk, geldend op 13 september 2023. De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers.
 Aan dit uitbreuk kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers beoogt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Dorpsstraat 43
Postcode	5446 AM
Plaats	Wanroij

Kadastrale gegevens

Gemeente	Wanroij
Sectie	A
Perceelnummer	2905
Oppervlakte	0 m ²
Eigendomssituatie	

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 gennep@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.

