

Contact vestiging Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep 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.

Vraagprijs € 215.000,-- k.k.



Nieuweweg 6 | 5438 AA Gassel



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

Nieuwbouwassistent



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Eenvoudige twee-onder-een-kapwoning met een slaapkamer én badkamer op de begane grond, gelegen op een perceel van 260 m² met achtertuin op het zuidoosten en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning is rustig gelegen in de dorpskern en dient gerenoveerd te worden.

Indeling:

Begane grond: entree, hal, bergruimte met trap naar de 1e verdieping, meterkast, keuken en woonkamer, badkamer voorzien van een toilet, vaste wastafel en douche, slaapkamer.

1e verdieping: ruime zolderberging voorzien van 2 dakramen en met de opstelling van de cv-ketel.

Diverse gegevens:

De woning beschikt grotendeels over kunststof kozijnen met dubbel glas, m.u.v. de buitendeuren en dakramen.

De woning beschikt over een cv-ketel van het merk Nefit.

Delen van de begane grond vloer ontbreken i.v.m. een asbestonderzoek. Er is asbest materiaal onder de vloer aangetroffen.

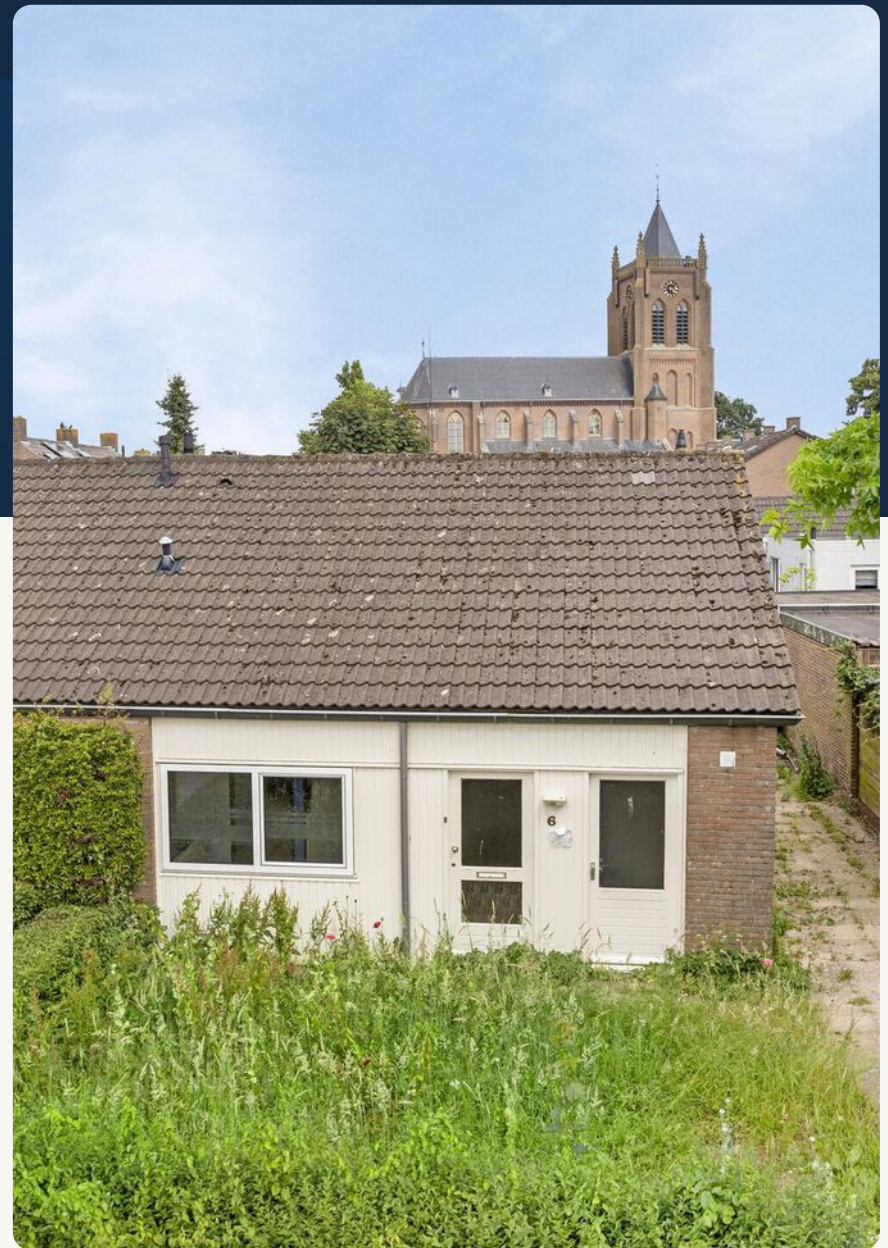
De woning beschikt over een royale achtertuin gelegen op het zuidoosten en er is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Er is een bouwkundig rapport, asbestinventarisatierapport en funderingsrapport aanwezig.

De woonomgeving is kindvriendelijk met o.a. een basisschool en de Gasselse bossen op loopafstand. Gassel is gunstig gelegen tussen de A73 (5 autominuten) en de A50 (15 autominuten) en beschikt over een prachtige omgeving.

Projectnotaris is Notariskantoor Cuijk te Cuijk.

Verkoper attendeert hierbij koper op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het object waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1965
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	57 m ²
Perceeloppervlakte	260 m ²
Inhoud	286 m ³

Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	F
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	85 m ²
Ligging hoofdtuin	zuidoost
Garage	geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren





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

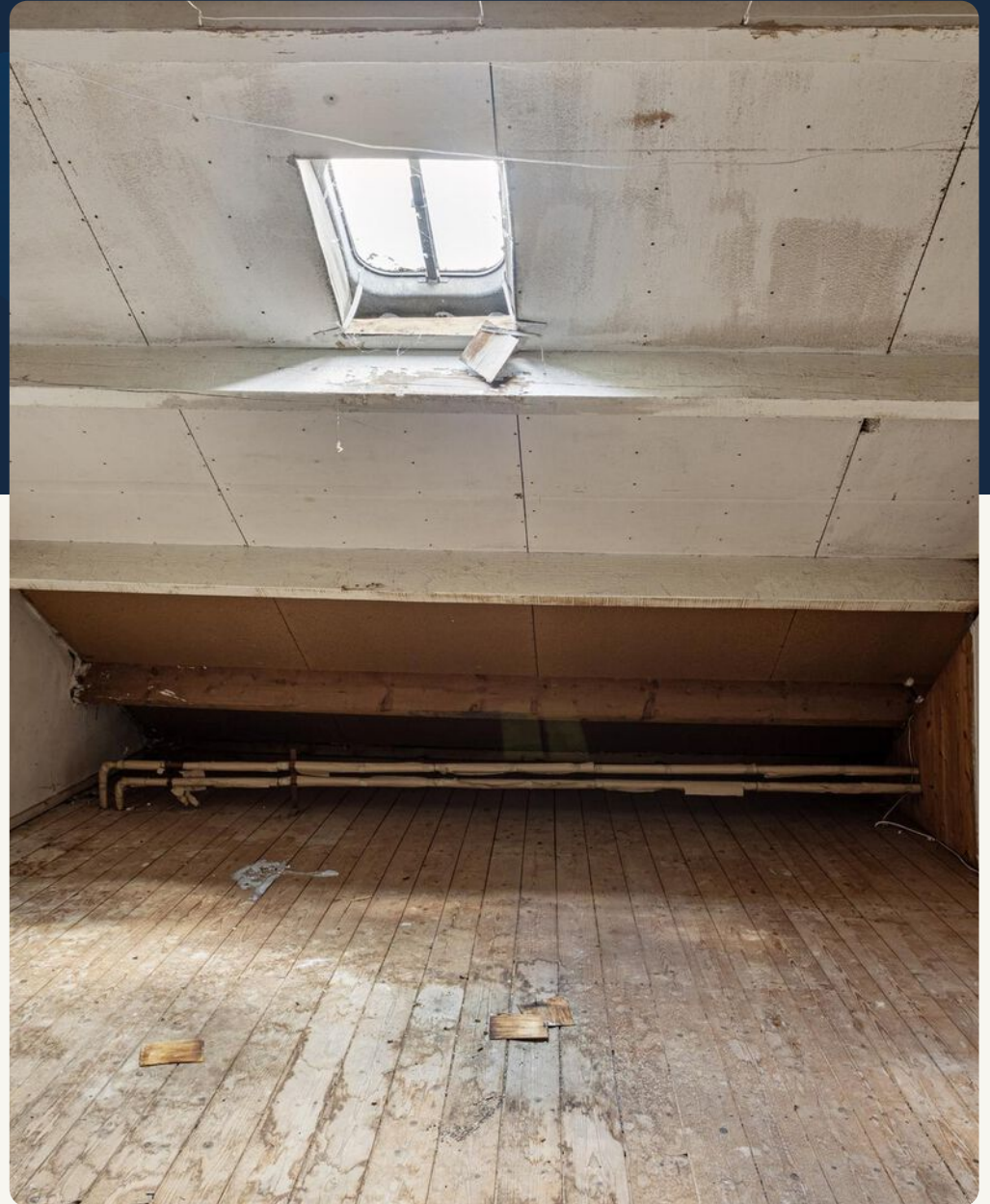














Energie label woningen

Registratienummer
426734066Datum registratie
30-05-2024Geldig tot
28-05-2034Status
DefinitiefDeze woning
heeft energielabel

F



Isolatie

1 Gevels	-	1	2	3	4	5
2 Gevelpanelen		n.v.t.				
3 Daken	-	1	2	3	4	5
4 Vloeren	-	1	2	3	4	5
5 Ramen	+/-	1	2	3	4	5
6 Buitendeuren	-	1	2	3	4	5

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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

Nieuweweg 6
5438AA Gassel
BAG-ID: 0786010000002025

Detailaanduiding

Bouwjaar 1972
Compactheid 2,19
Vloeroppervlakte 89m²Woningtype
Hoekwoning

Opnamedetails

Naam

A. van Spronsen
Certificaathouder
Keuringshuis B.V.

Examnummer

1688.3960.2145

Inschrijfnnummer

EPG2021-58

KvK-nummer

67767079

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



0 5 10 15 20 25m

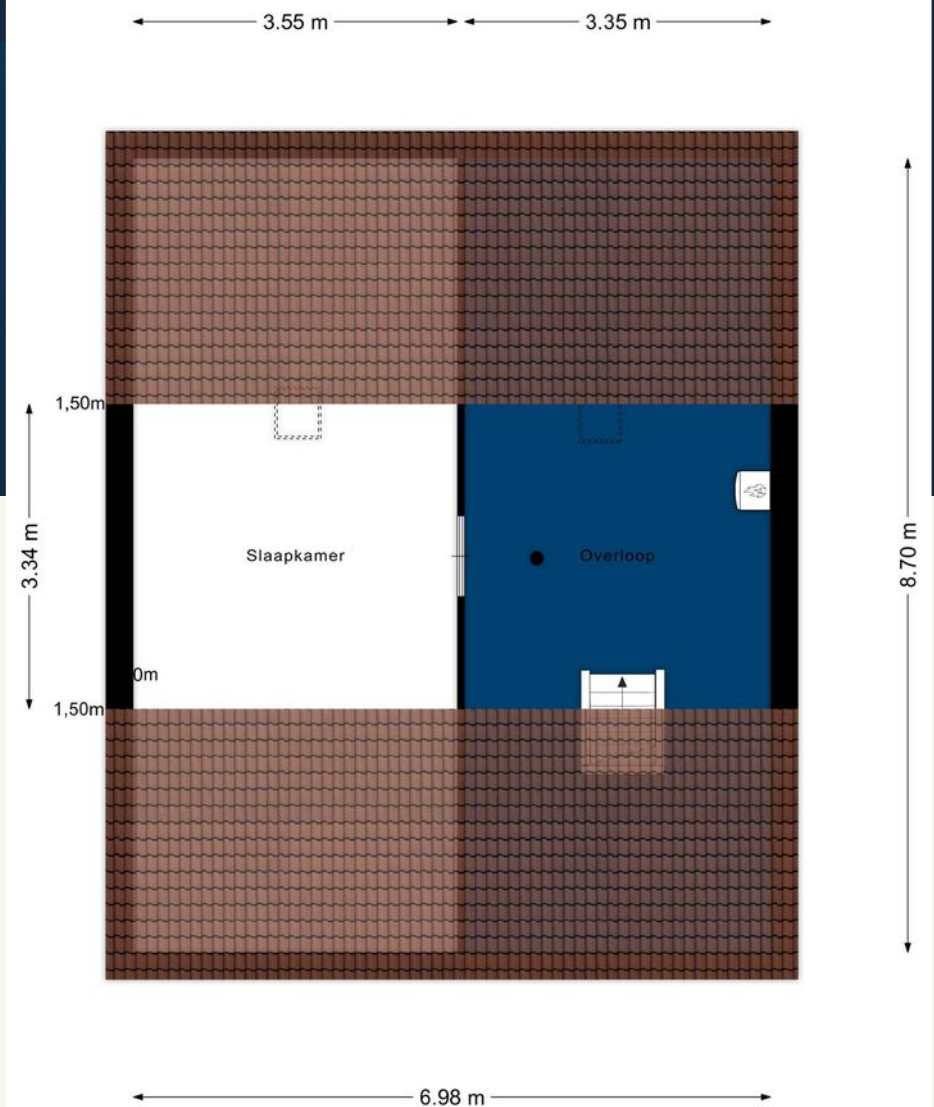
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
12345
Huisnummer
25
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Grave
Sectie L
Perceel 1865Voor een eensluidend uittreksel, geliefd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registersAan 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.

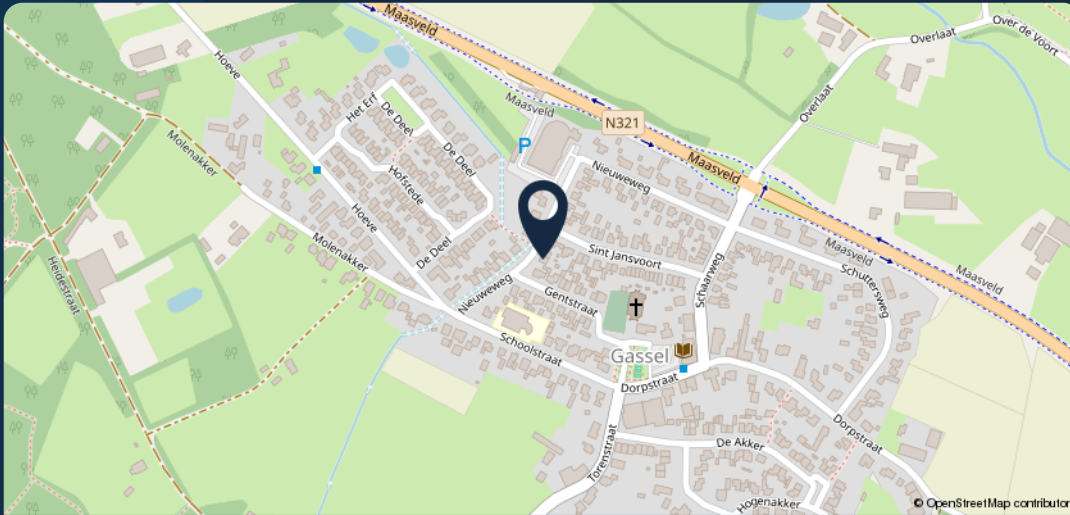
kadaster





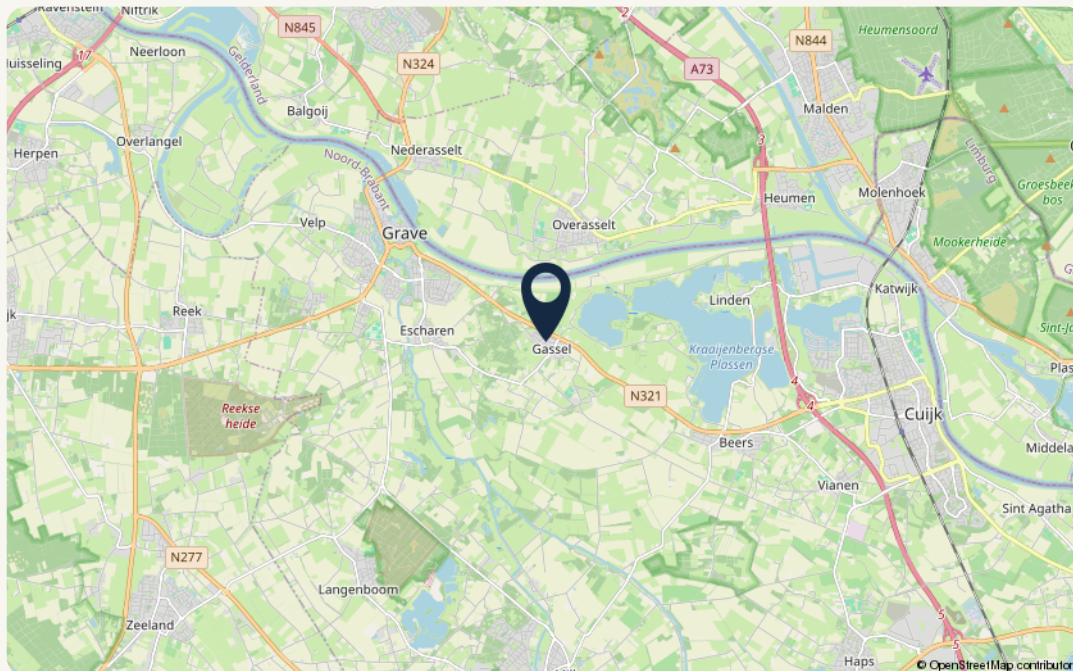
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Nieuweweg 6
Postcode	5438 AA
Plaats	Gassel

Kadastrale gegevens

Gemeente	Grave
Statie	L
Perceelnummer	1865
Oppervlakte	260 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.

