

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 € 550.000,-- k.k.



De Esdoorn 37 | 5446 WR 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 / verhuurassistent



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*

In een kindvriendelijke nieuwbouwwijk gelegen, uitstekend onderhouden uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage en carport. De woning ligt in een rustige straat met een vrij zicht aan de voorzijde en beschikt over energielabel A+++. De verdiepingen worden zowel verwarmd, als gekoeld d.m.v. aardwarmte, de zonnepanelen zorgen voor een laag energieverbruik. De woning is strak afgewerkt en uitgerust met een moderne luxe keuken en dito sanitair. Ben je op zoek naar een perfect afgewerkte instapklaare woning? Aarzel dan niet om een afspraak in te plannen!

Indeling:

Begane grond: entree, hal met zwevend toilet en fonteintje, meterkast, trapopgang en met toegang naar de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een lichte visgraat pvc-vloer en openslaande tuindeuren en de moderne luxe open keuken is voorzien van inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop met 3 ruime slaapkamers en badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, zwevend toilet en vaste wastafel.

2e verdieping: 4e slaapkamer met technische ruimte.

Diverse gegevens:

De luxe keukenopstelling is voorzien van een koelkast, vriezer, vaatwasser, combioven en Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

De woning wordt verwarmd door vloerverwarming, middels een aardwarmtepomp. Het warm water wordt verkregen door de elektrische boiler.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van triple beglazing en beschikt over een energielabel A+++.

Er zijn 12 zonnepanelen geplaatst met garantie variërend van 5 tot 20 jaar.

De achtertuin is ruim bemeten, keurig aangelegd en geeft veel privacy. In de achtertuin staat een houten berging met opslagruimte.

De dorpsvoorzieningen, zoals de basisschool, supermarkt en sportverenigingen, liggen op korte afstand.

Wanroij ligt dicht bij de autosnelwegen A73 richting Nijmegen en Venlo, A77 richting Duitsland en A50 richting 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 437,06 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2023
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	147 m ²
Perceeloppervlakte	257 m ²
Inhoud	595 m ³
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A+++
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	elektrische boiler eigendom
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp,
Cv-ketel	

Buitenruimte

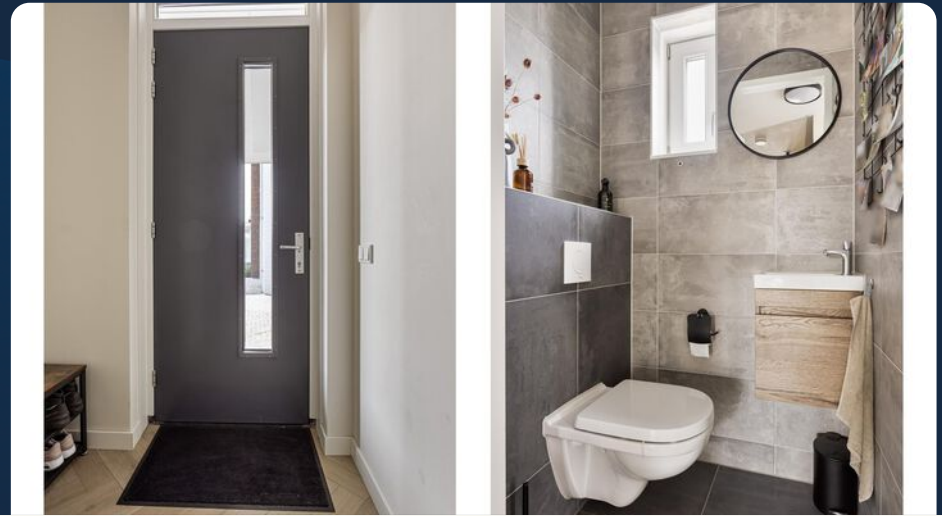
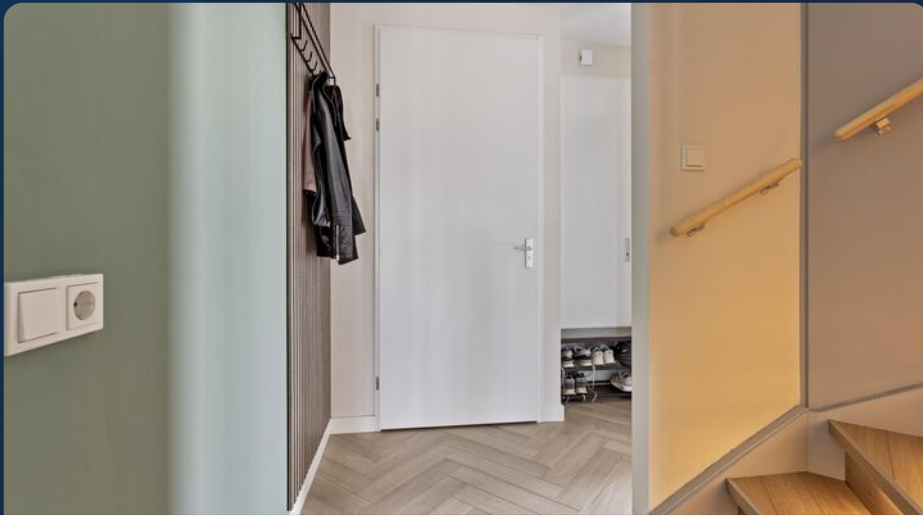
Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	110 m ²
Ligging hoofdtuin	noord
Garage	aangebouwd steen, carport
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren





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



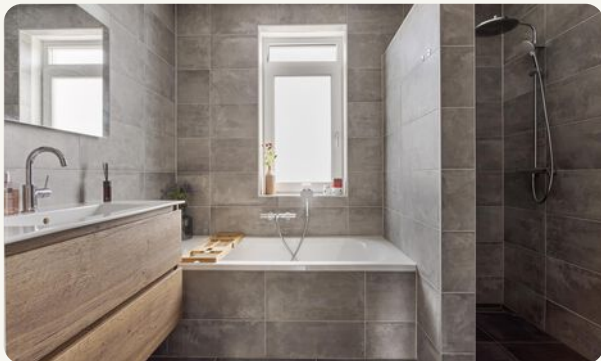




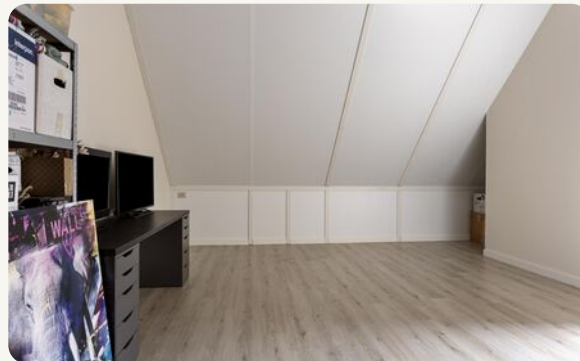
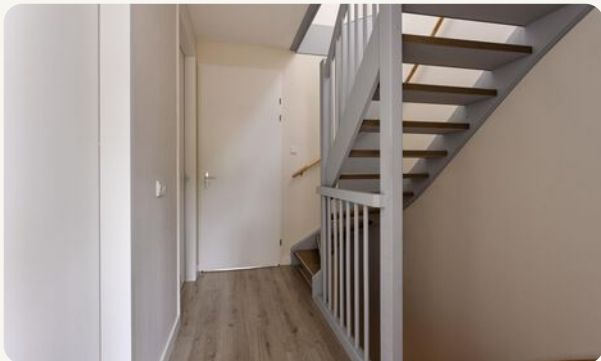
99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*

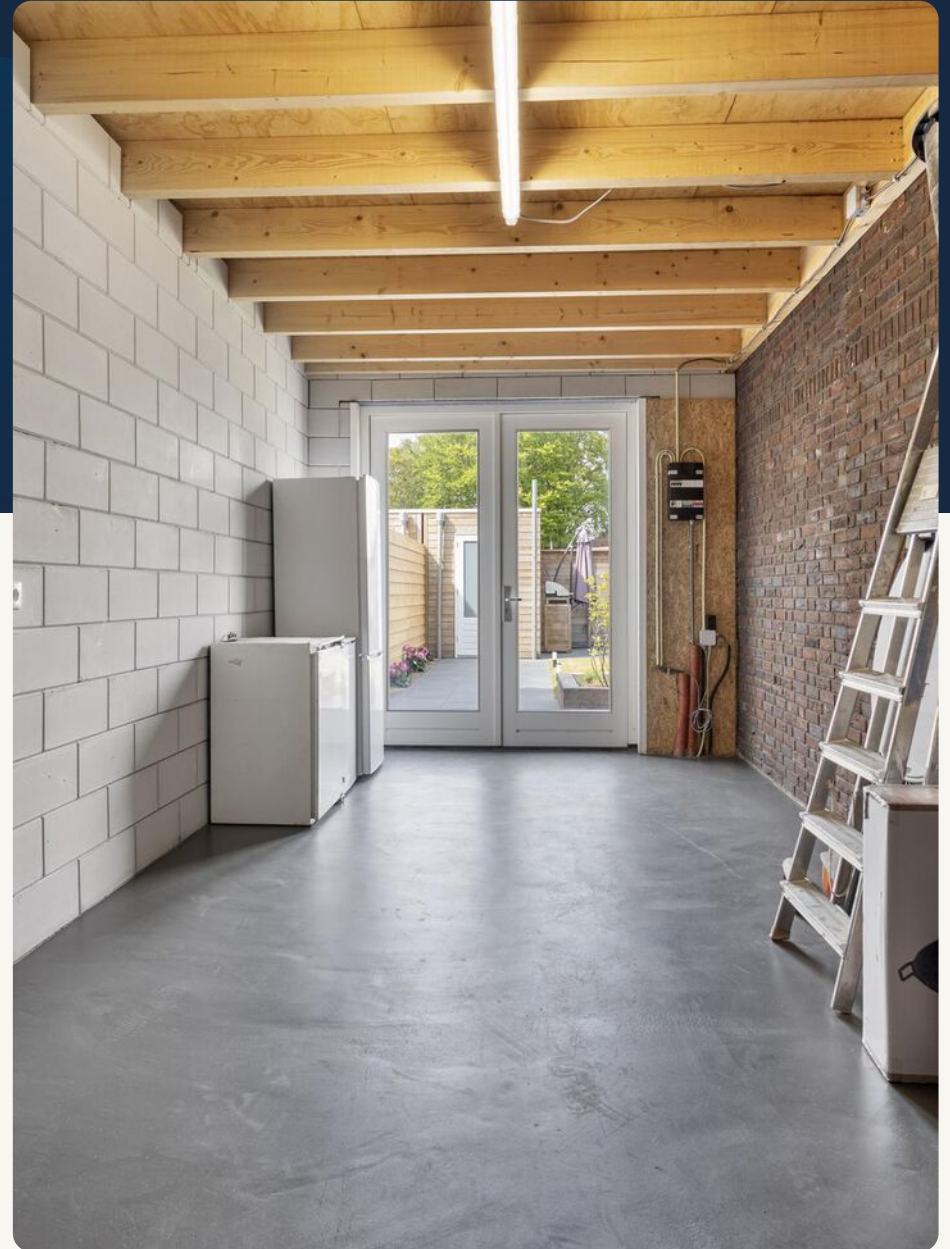














Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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 Wanroij
Sectie A
Perceel 3390

kadaster



Voor een ersluitend uitsreksel, gelvernd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitsreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de instelcuelc
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Energie-label woningen

Registratienummer
369647841

Datum registratie
22-03-2024

Geldig tot
21-03-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A+++



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp
8 Warm water	Warmtepomp
9 Zonneboiler	Niet aanwezig
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem
11 Koeling	Aanwezig
12 Zonnepanelen	Aanwezig

Hoofdsysteem

Verbetering
aanbevolen?

nee
ja
ja
ja
n.b.
nee

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de winter maanden



Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer maanden



Aandeel hernieuwbare
energie



Laag

Laag

90,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
De Esdoorn 37
5446WR Wanroij
BAG-ID: 1702010000005918

Detailaanduiding

Bouwjaar 2023
Compactheid 1,84
Vloeroppervlakte 146 m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
M.J.P. Janssen

Examennummer
5515500

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

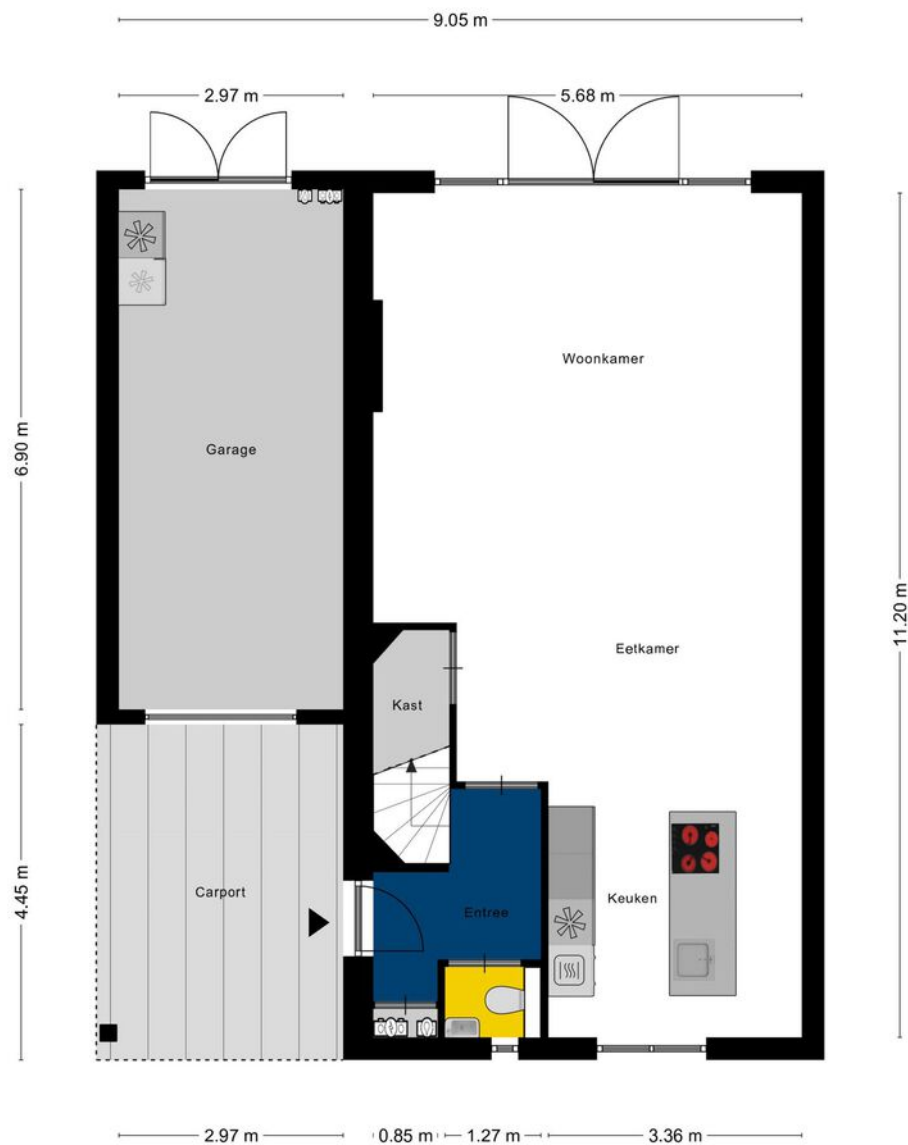
Inschrijffnummer
SKGIKOB 013038

KvK-nummer
39090359

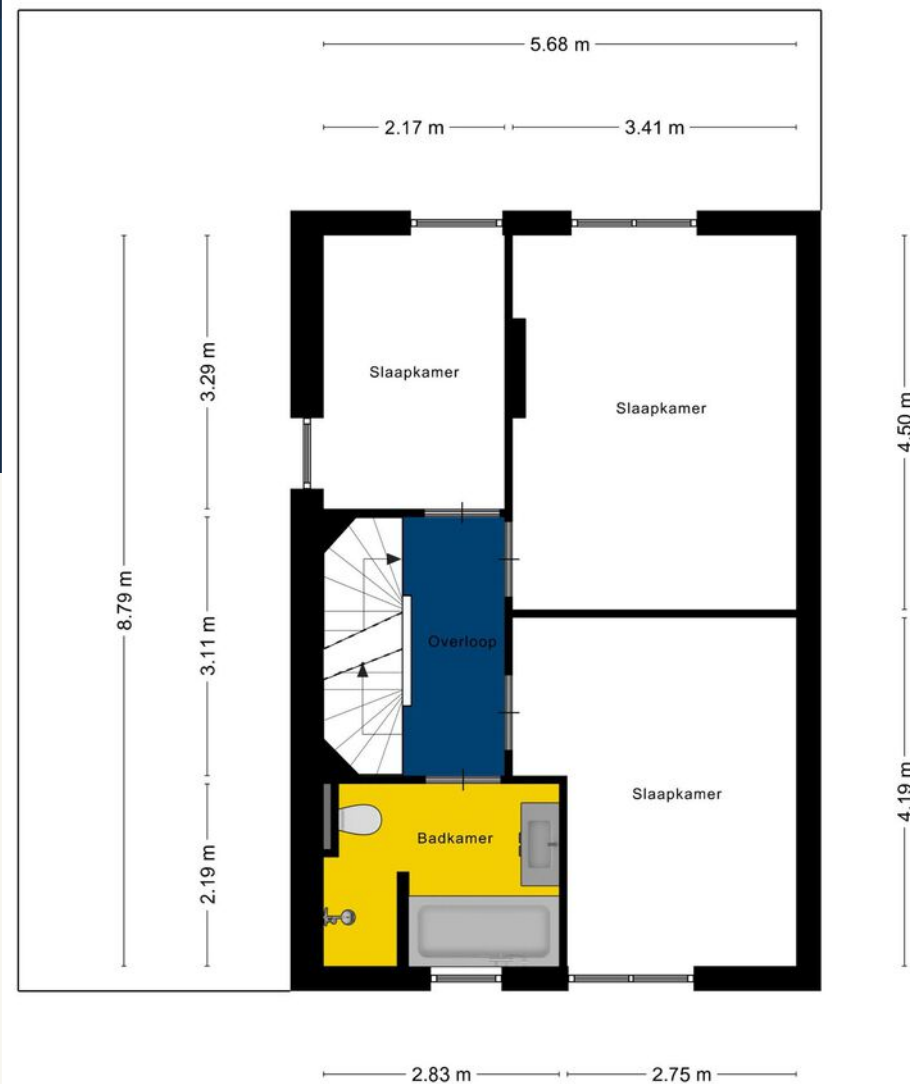
Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Detailopname

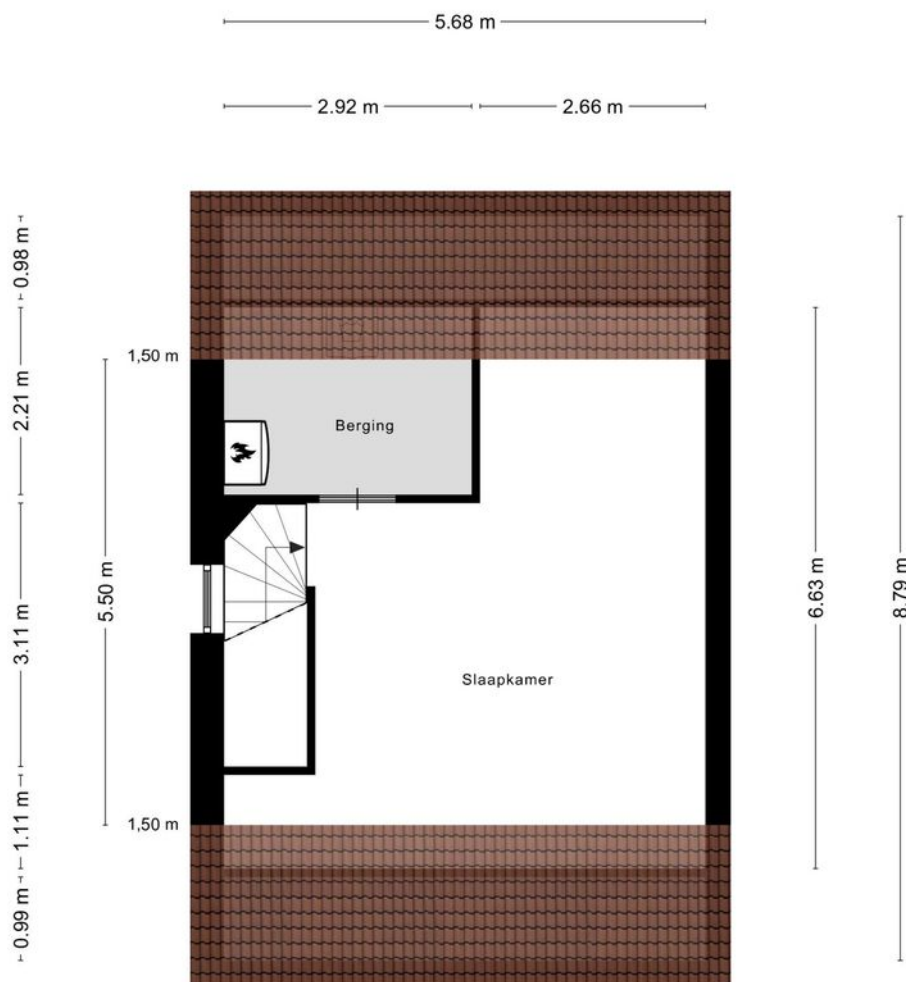




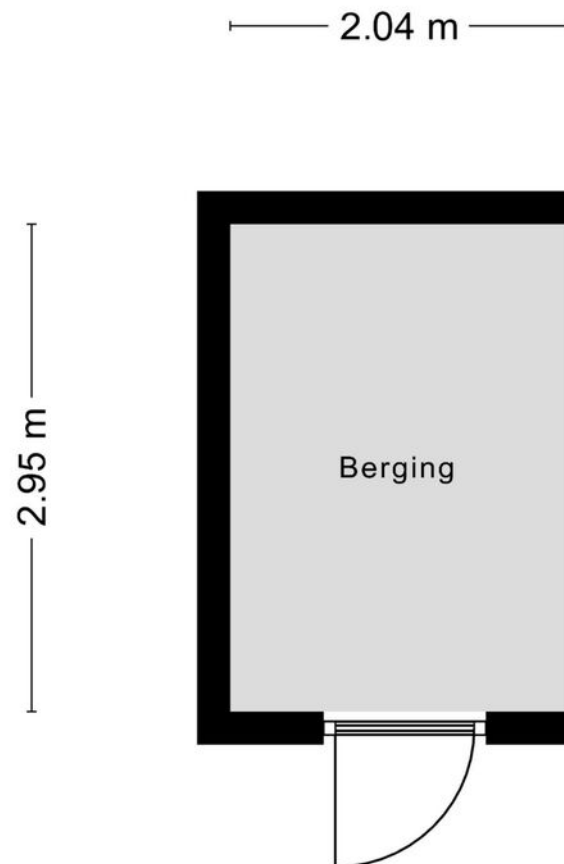
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



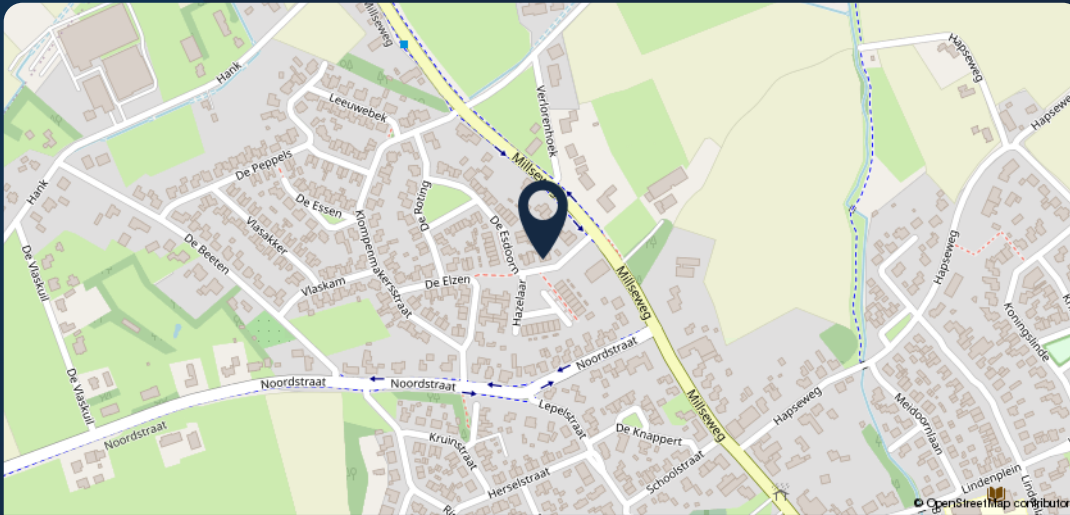
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

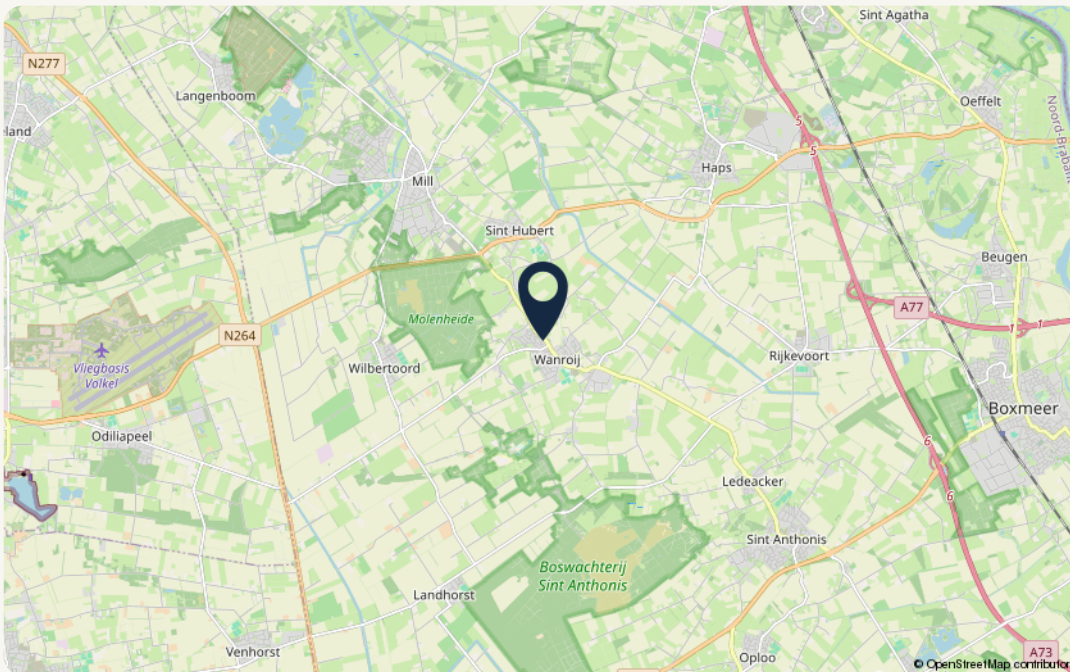
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- hanglamp hoofd slaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kleding kast			X
- kast in de woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
philips hue			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	De Esdoorn 37
Postcode	5446 WR
Plaats	Wanroij

Kadastrale gegevens

Gemeente	Wanroij
Sectie	A
Perceelnummer	3390
Oppervlakte	257 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 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.

