

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.

Vraagprijs € 335.000,-- k.k.

 Hanenspoor 9 | 5845 GJ Sint Anthonis



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*

Ruime en goed onderhouden tussen-/ hoekwoning met een vrijstaande houten schuur, achterom en zonnige tuin op het zuiden. De woning beschikt over 3 slaapkamers op de verdieping en de mogelijkheid voor een 4e slaapkamer op de 2e verdieping. De woning is gesitueerd in een hoek, daardoor is er zowel op de begane grond, als op de verdiepingen extra ruimte, zodoende is de woonkamer zeer royaal met een oppervlakte van ca. 30 m²!

Het betreft een energiezuinige woning met moderne installaties (energielabel A). Het huis is gelegen in de woonwijk 'Hanenspoor'. Aan de voorzijde is er een vrij uitzicht op een speelweide. Op loopafstand gelegen van een bosrijke omgeving en van het centrum van Sint Anthonis.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, trapopgang en toilet, ruime woonkamer met provisiekast en open keuken voorzien van inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een ligbad, douche, 2e toilet en vaste wastafel.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare riante zolderverdieping met dakraam, witgoedopstelling, cv-opstelling en veel bergruimte achter de knieschotten, deze zolderverdieping is uitermate geschikt om een 4e slaapkamer te realiseren.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, koelkast, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, magnetron en elektrische oven.

De woonkamer en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

De woning is energiezuinig en beschikt over energielabel A.

De woning beschikt over vloer-, dak- en spouwisolatie en draai-/ kiepramen met dubbel glas.

Op korte afstand gelegen van het dorpshart van Sint Anthonis met o.a. een supermarkt, cafés/ restaurants en scholen/ kinderopvang. Tevens op enkele autominuten gelegen van de toerit naar de A73 richting Nijmegen - Venlo.

De staatsbossen van Sint Anthonis, met vele wandel- en fietspaden, liggen op korte afstand.

Onroerendezaakbelasting: € 334,72 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 332,45 per jaar

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2008
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	105 m ²
Inhoud	426 m ³
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Awb

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	23 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuid
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren





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







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









Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oploo
Sectie	A
Perceel	1920

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
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.



Rijksoverheid

Energielabel woning

Hanenspoor 9
5845GJ Sint Anthonis

BAG-ID: 1702010000001543



Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
	Bouwperiode	2006 t/m 2013	
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaaperuimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Balansventilatie	



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 woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

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

Goedgekeurd door:

Naam	Remy van Kampen
Examennummer	00007650
KvK nummer	59432160

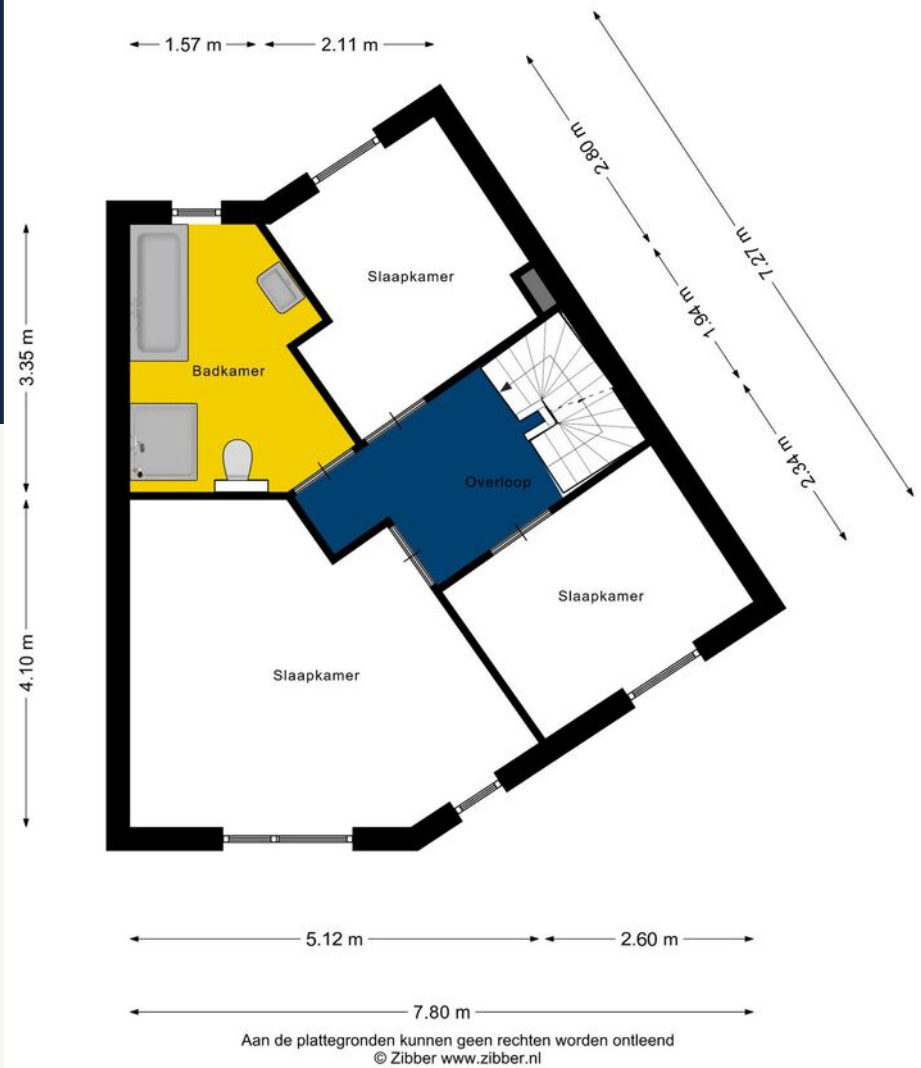
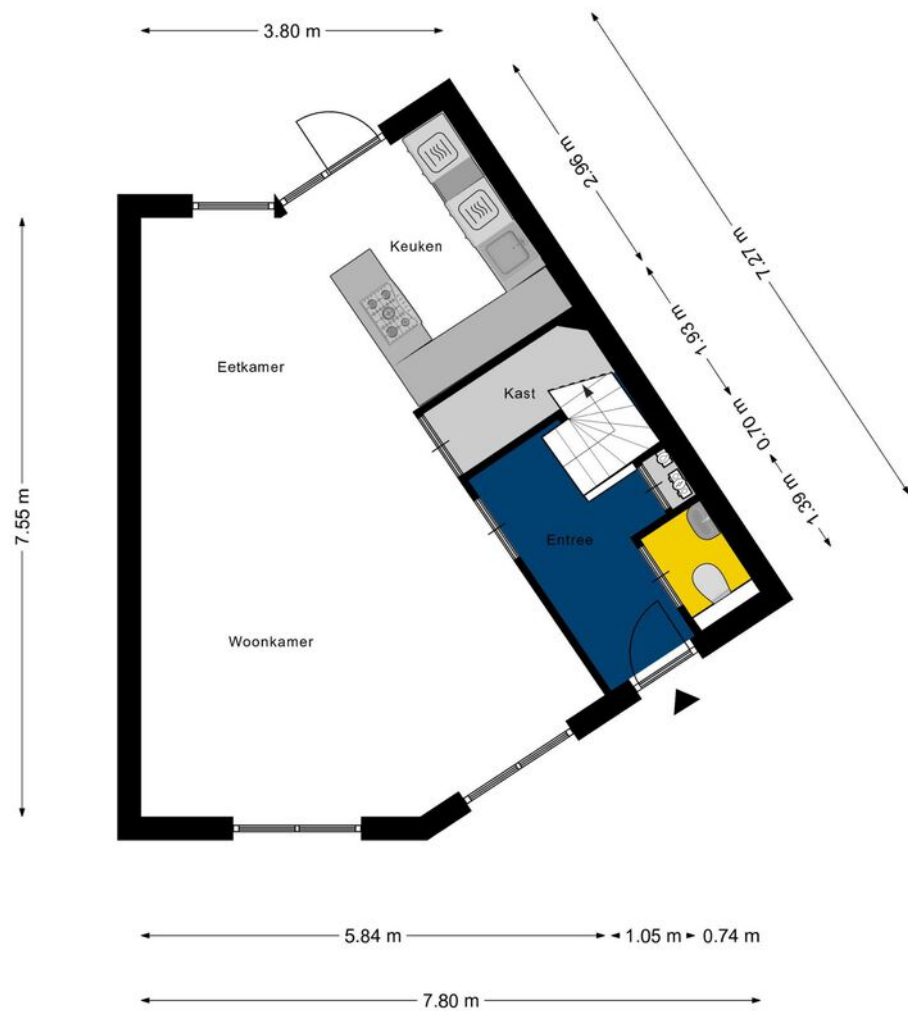
Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

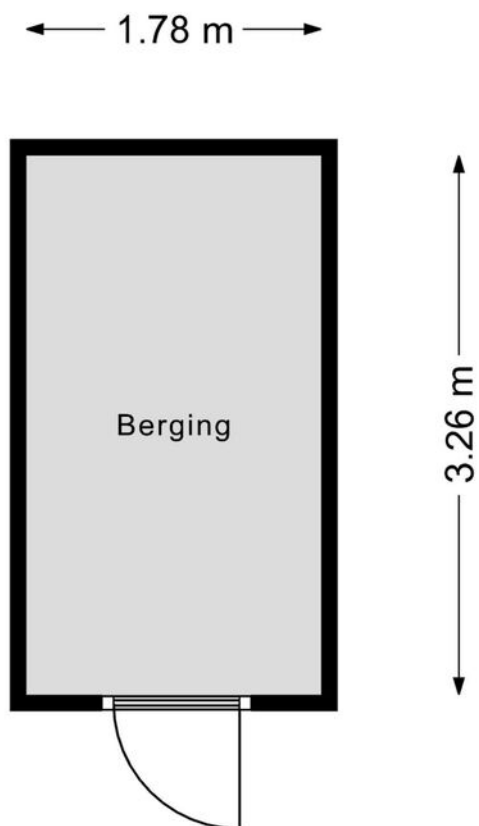
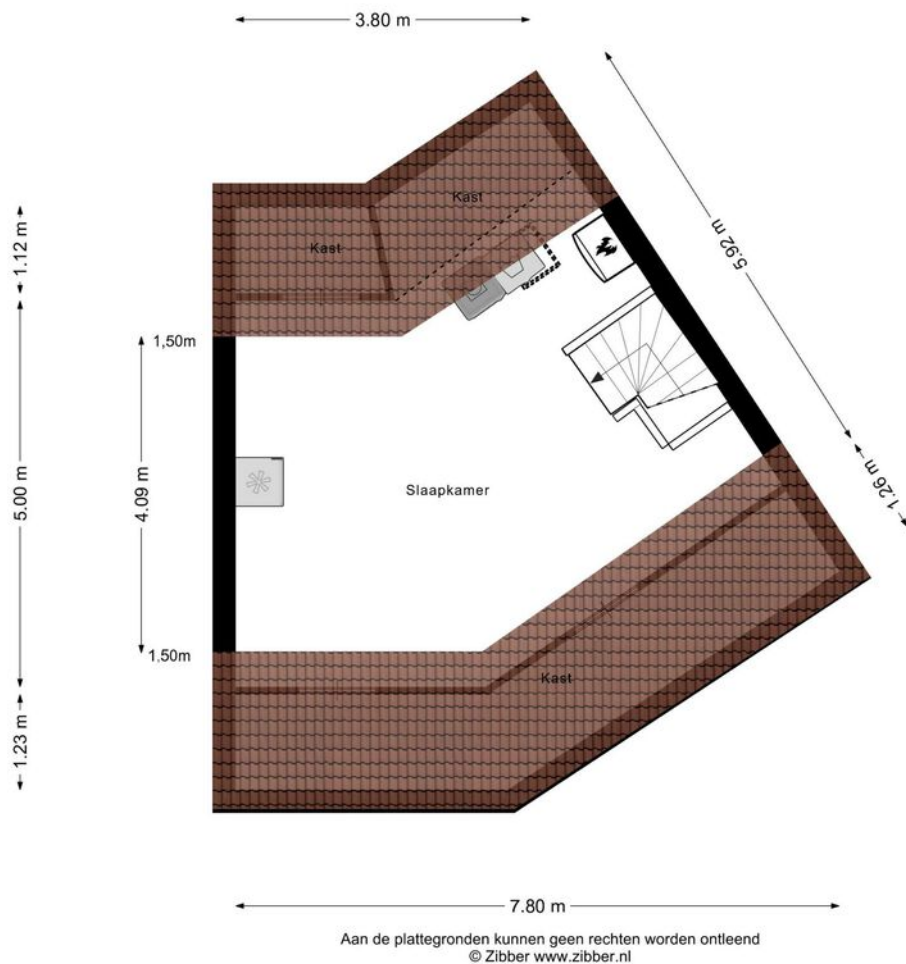
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.





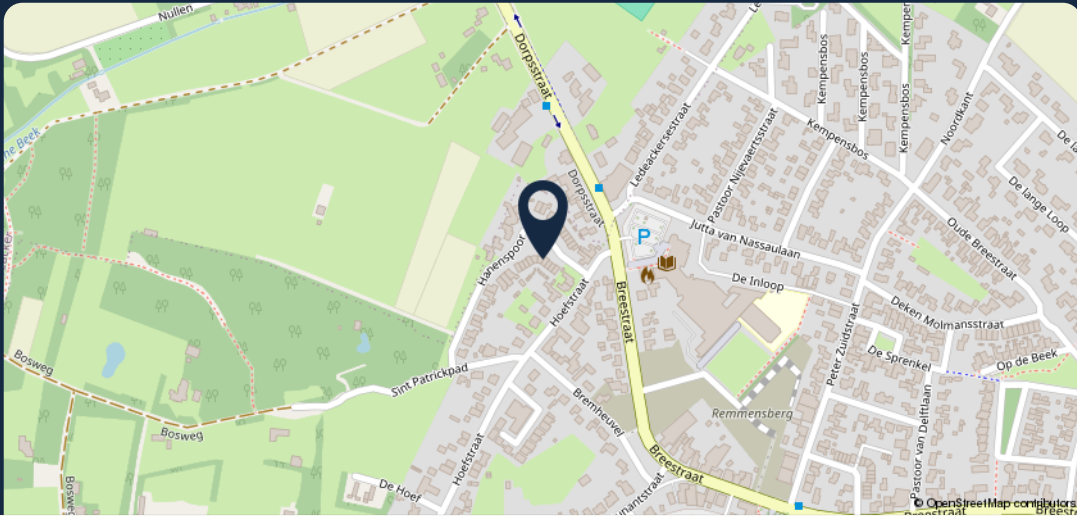
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Planken trapkast	x		
Open kledingkasten in kleding-kamer eerste verdieping	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Plisségordijnen			x
Rolgordijn zolder			x
Vloerbedekking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

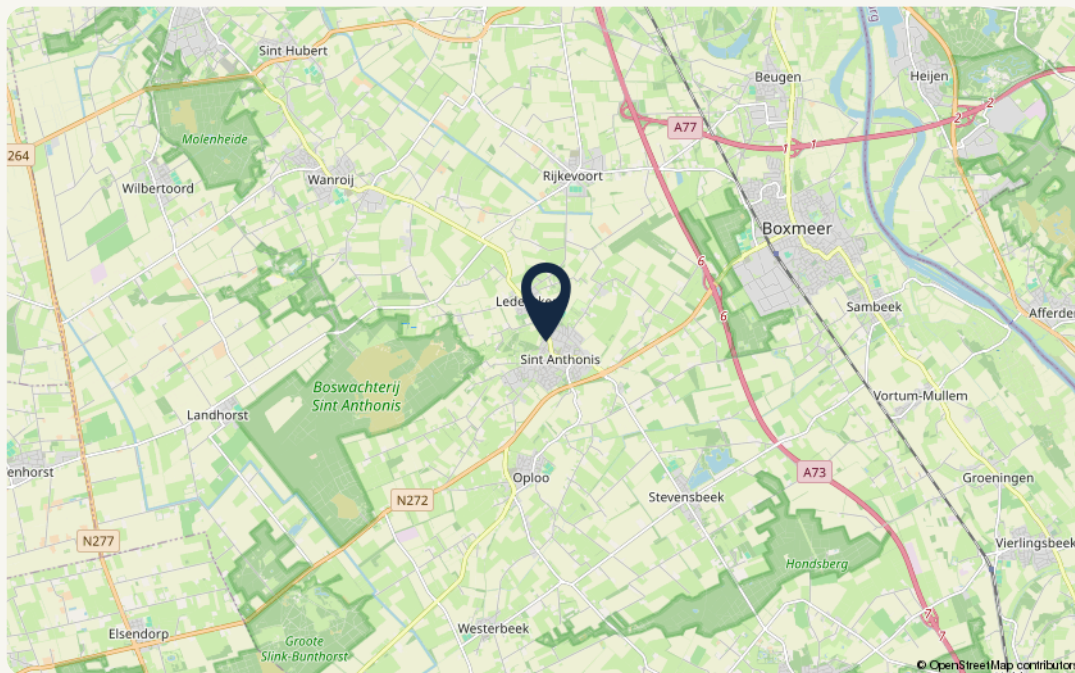
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Heg voortuin november 2024 geplant (oude buxushaag kapot)	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Hanenspoor 9
Postcode	5845 GJ
Plaats	Sint Anthonis

Kadastrale gegevens

Gemeente	Oploo
Sectie	A
Perceelnummer	1920
Oppervlakte	105 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.

