

**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 € 400.000,-- k.k.



Dorpsstraat 17 | 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

## 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 hart van Wanroij gelegen, zeer authentieke en karaktervolle halfvrijstaande woning met een aanbouw en riante berging, op korte loopafstand van de dorpsvoorzieningen. De begane grond heeft een verrassende indeling met o.a. een zeer riante woonkamer, maar ook met een slaap- en badkamer. De zeer riante eerste verdieping is nog geheel nader in te delen met bijvoorbeeld meerdere slaapkamers en een extra badkamer. Door de vele aanpassingsmogelijkheden is deze woning (momenteel instapklaar) een uitgelezen kans voor starters, maar ook voor mensen die levensloopbestendig willen gaan wonen!

## Indeling:

Kelder: ruime provisiekelder.

Begane grond: hal met meterkast en trapopgang. Een aan de voorzijde gelegen woonkamer en suite, een riante slaapkamer, separaat toilet en badkamer voorzien van een ligbad, wastafel en de aansluitingen t.b.v. het witgoed. Aan de achterzijde van de woning is de woonkeuken gelegen.

1e verdieping: deze zeer riante verdieping is nog geheel nader in te delen en in te richten met bijvoorbeeld meerdere slaapkamers, een werkkamer en/ of 2e badkamer.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en spoelbak.

Het verlaagde plafond kan verwijderd worden zodat de originele hoogte van 3,4 meter zichtbaar wordt!

Een hobbyist kan de 1e verdieping geheel naar eigen wens en inzicht indelen.

Levensloopbestendige woning met een slaap- en badkamer op de begane grond.

De achtertuin biedt volop privacy.

Alle dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand gelegen, zoals de basisschool, de supermarkt en enkele sportfaciliteiten. De nabijgelegen dorpen Sint Anthonis, Mill en Boxmeer zijn uitstekend bereikbaar.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is binnen 10 autominuten bereikbaar.

## Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 297,08 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar



# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning          |
| <b>Type woning</b>  | Twee onder een kapwoning |
| <b>Bouwjaar</b>     | ca. 1900                 |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw           |
| <b>Ligging</b>      | In centrum               |

## Indeling

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 169 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 303 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 683 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 11 m <sup>2</sup>  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 4                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 2                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 3                  |

## Energie

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | D                        |
| <b>Isolatie</b>      | dakisolatie, dubbel glas |
| <b>Warmwater</b>     | Cv ketel                 |
| <b>Verwarming</b>    | Cv ketel                 |
| <b>Cv-ketel</b>      | Hr-combiketel            |

## Buitenruimte

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Tuin</b>                  | Achtertuin         |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Achtertuin         |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 173 m <sup>2</sup> |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Noordoost          |
| <b>Garage</b>                | Geen garage        |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | Openbaar parkeren  |







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







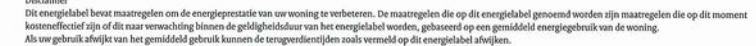
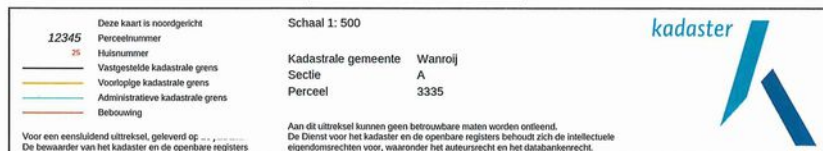






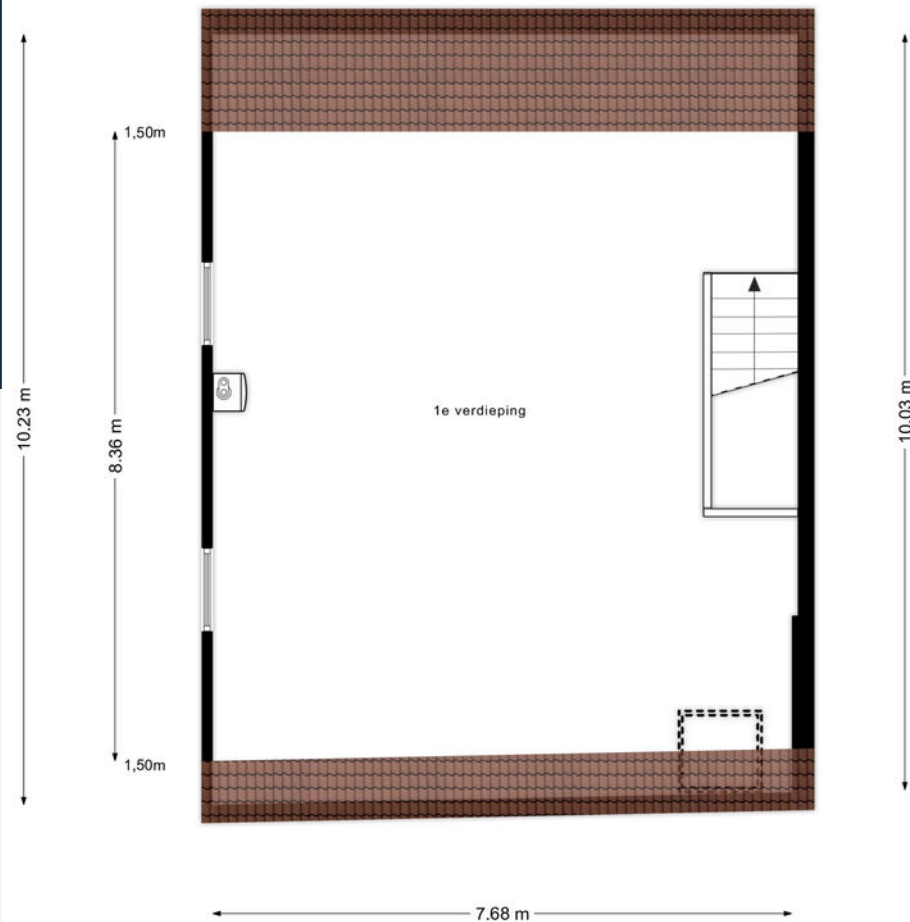




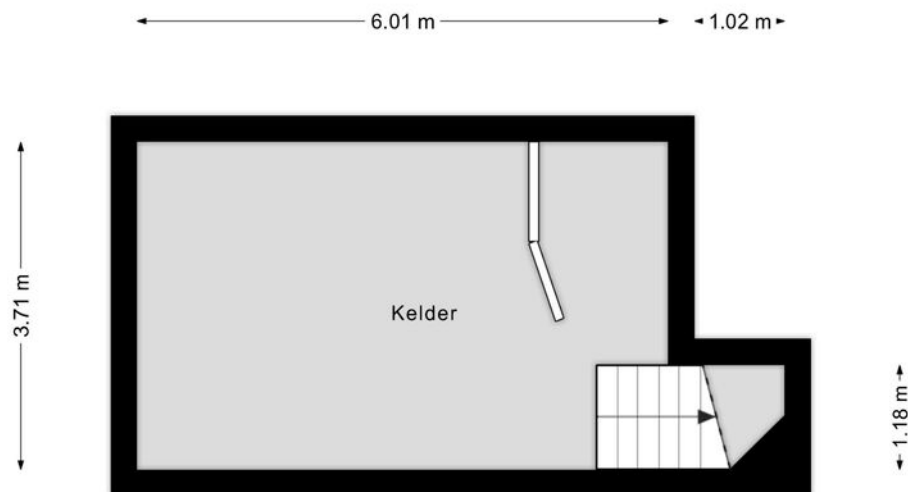




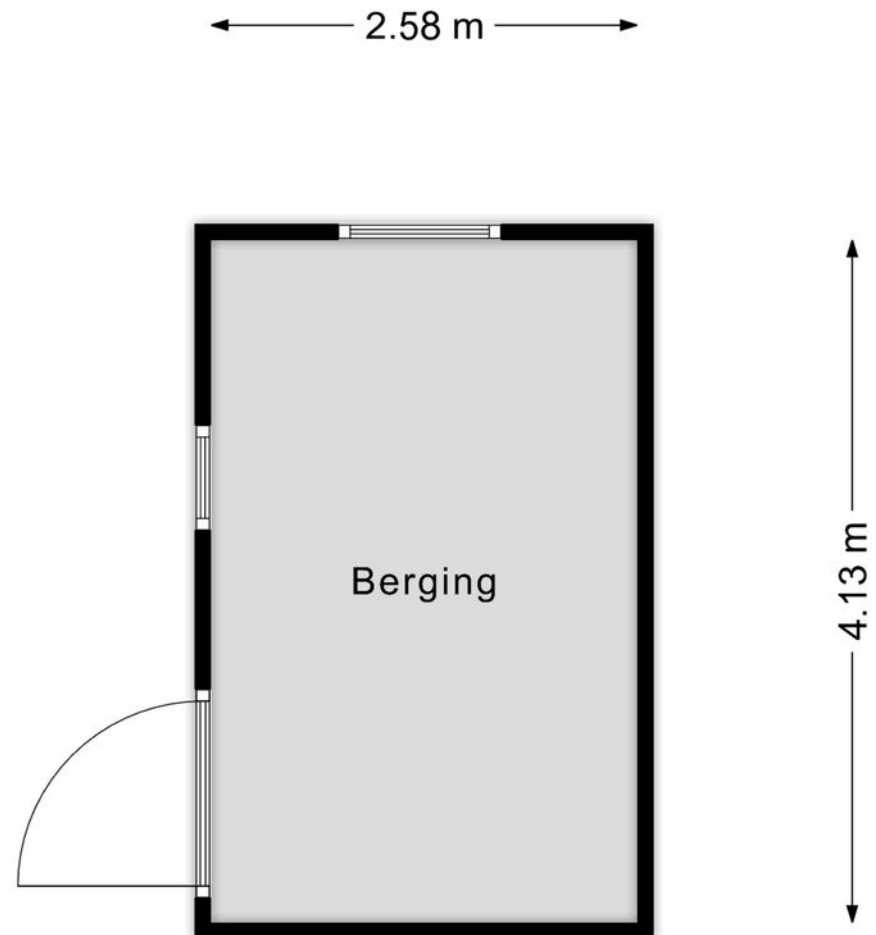
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

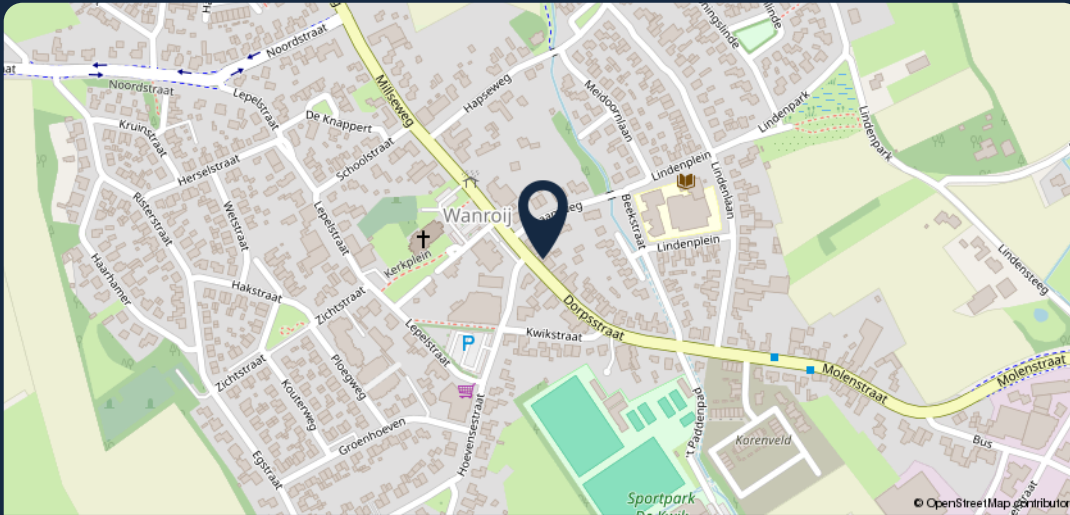


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

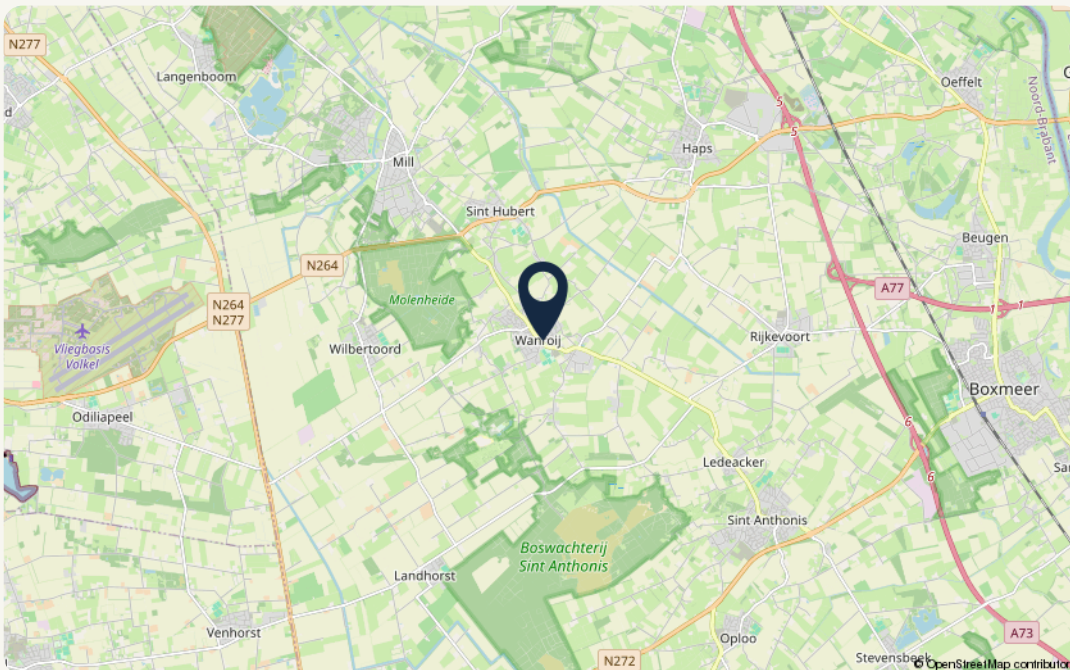
# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                                                       | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Beschrijving | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|--------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| Inbouwspots/dimmers                                                | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                               | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Losse (hang)lampen                                                 | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Gordijnrails                                                       | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Gordijnen                                                          | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Overgordijnen                                                      | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Vitrages                                                           | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Rolgordijnen                                                       | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| (Losse) horren/rolhorren                                           | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Vloerbedekking                                                     | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Plavuizen                                                          | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| (Gas) fornuis                                                      | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Afzuigkap                                                          | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Oven                                                               | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Koelkast                                                           | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| Toilet                                                             | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Fontein                                                            | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Ligbad                                                             | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Wastafel                                                           | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                      | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| CV-installatie                                                     | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Rolluiken                                                          | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| <b>Tuin</b>                                                        |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Beplanting                                                         | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                                                  | x                |             |                 |              |                  |             |                 |

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| <b>Straat</b>   | Dorpsstraat 17 |
| <b>Postcode</b> | 5446 AM        |
| <b>Plaats</b>   | Wanroij        |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Wanroij            |
| <b>Sectie</b>            | A                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 3335               |
| <b>Oppervlakte</b>       | 303 m <sup>2</sup> |
| <b>Eigendomssituatie</b> | 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](mailto: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](mailto: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.

