

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 € 365.000,-- k.k.

 Dokter Kanterslaan 3 | 5361 NA Grave



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



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Fraai gelegen tussenwoning met een carport en stenen berging. De woning is stijlvol ingericht en heeft een moderne uitstraling. De afgelopen jaren zijn de keuken, de badkamer en de kozijnen (kunststof met triple glas) vernieuwd. Aan de voorzijde is er een vrije ligging en aan de achterzijde grenst de woning aan een groenstrook. Op loopafstand vind je diverse speeltuintjes, de lagere school en het mooie buitengebied van Grave. Het gezellige centrum van Grave met al haar winkels en horeca ligt op 5 minuten fietsen. De A73 naar Nijmegen - Venlo en de A50 naar Den Bosch - Eindhoven is op 10 autominuten bereikbaar. Aarzel dus niet en maak een afspraak voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond: entree, ruime hal met modern zwevend toilet en fonteintje. Sfeervolle woonkamer voorzien van een pvc visgraatvloer. Via de openslaande tuindeur kom je in de heerlijke achtertuin. De moderne en lichte keuken (2023) aan de voorzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, een lichte luxe badkamer (2023) voorzien van een inloopdouche, vaste wastafel en zwevend toilet.

2e verdieping: via de vaste trap bereik je de zolder met wasruimte, 2 nieuwe dakramen, de cv-installatie en een grote bergzolder.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een vaatwasser, koelkast, vriezer, combioven en inductiekookplaat met afzuigkap.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2015. De dakbedekking van de kap is in 2022 vernieuwd en in 2025 van binnenuit geïsoleerd. De woning beschikt grotendeels over kunststof kozijnen met triple glas. Hier geldt nog garantie op. In 2023 zijn zowel de keuken, als de badkamer vernieuwd.

Aan de voorzijde is een oprit met carport aanwezig en een stenen berging.

De tuin is keurig aangelegd en grenst aan een wandelpad wat leidt naar het nabijgelegen park.

Deze eengezinswoning biedt veel ruimte, ligt op een fijne plek in de buurt en op korte afstand zijn alle dagelijkse voorzieningen terug te vinden.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 268,43 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 342,84 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1983
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	108 m ²
Perceeloppervlakte	141 m ²
Inhoud	405 m ³
Externe bergruimte	-
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, driedubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel

Buitenruimte

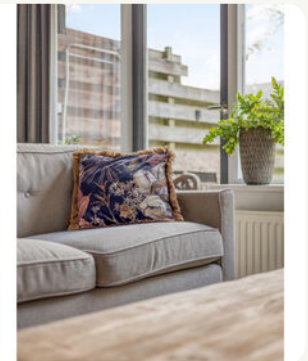
Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	48 m ²
Ligging hoofdtuin	Oost
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein



De foto's



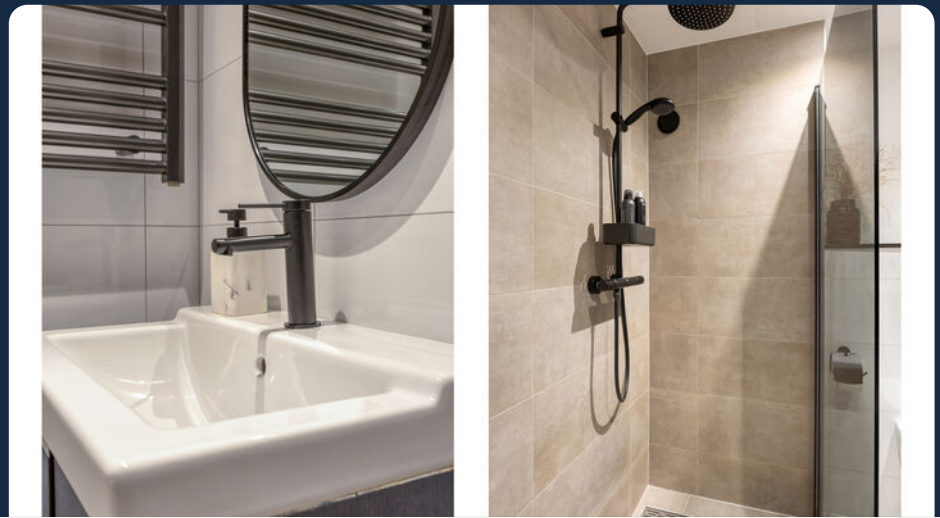














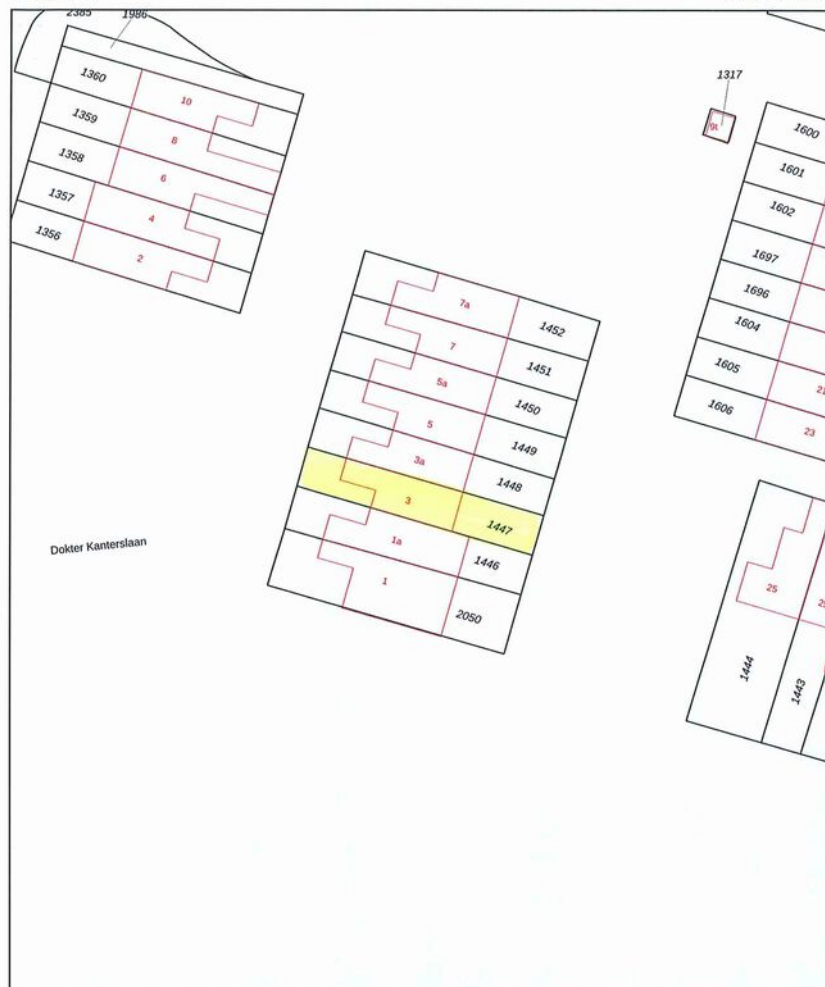






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Grave
Sectie E
Perceel 1447



Voor een eensluidend uittreksel, gelveerd op
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

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

Energie label woningen

Registratienummer
702131234Datum registratie
12-01-2023Geldig tot
12-01-2033Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+
5 Ramen	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
7 Verwarming	HR-107 ketel
8 Warm water	Combiketel
9 Zonneboiler	Niet aanwezig
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
11 Koeling	Niet aanwezig
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig

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
Dokter Kanterslaan 3
5361NA Grave
BAG-ID: 078601000001338

Detailaanduiding

Woningtype
Tussenwoning

Bouwjaar 1983
Compactheid 1,39
Vloeroppervlakte 109 m²



Opnamedetails

Naam
L. Vinagre de Freitas

Examennummer
88181047

Certificaathouder
Duurzaam Energieloket

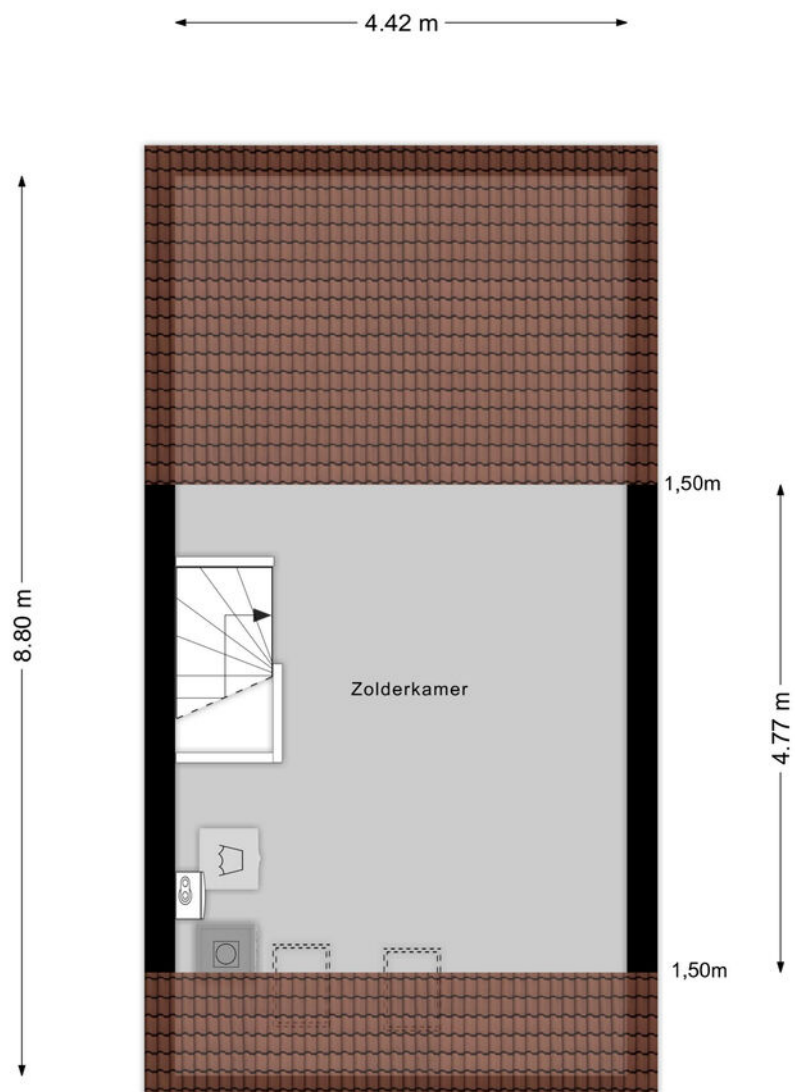
Inschrijffnummer KvK-nummer
SKGIKOB.012213 65135121

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname







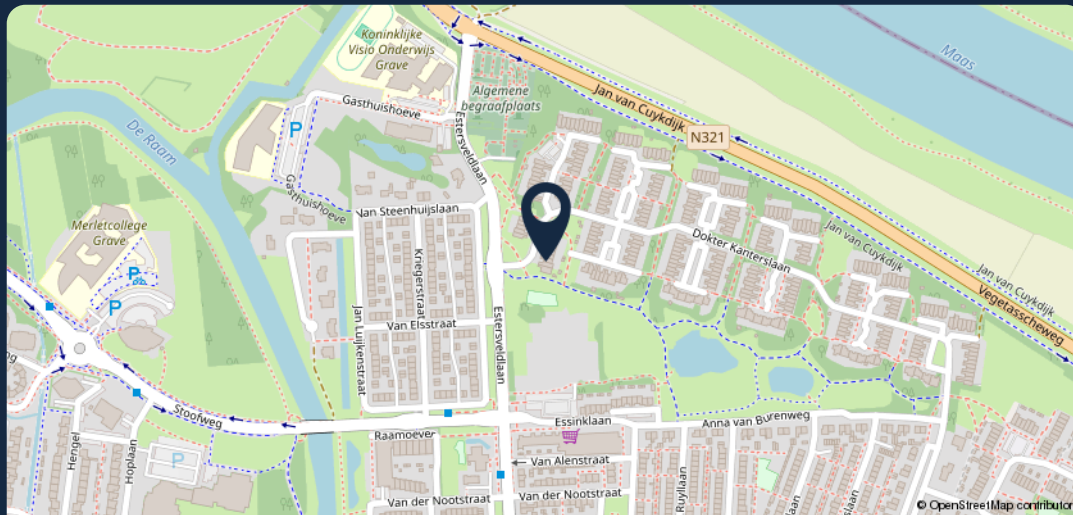
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Kledingkasten		x	
Kast woonkamer		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Rolgordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Woonkamer gordijnen		x	
PVC vloer begane grond en 1e etage	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

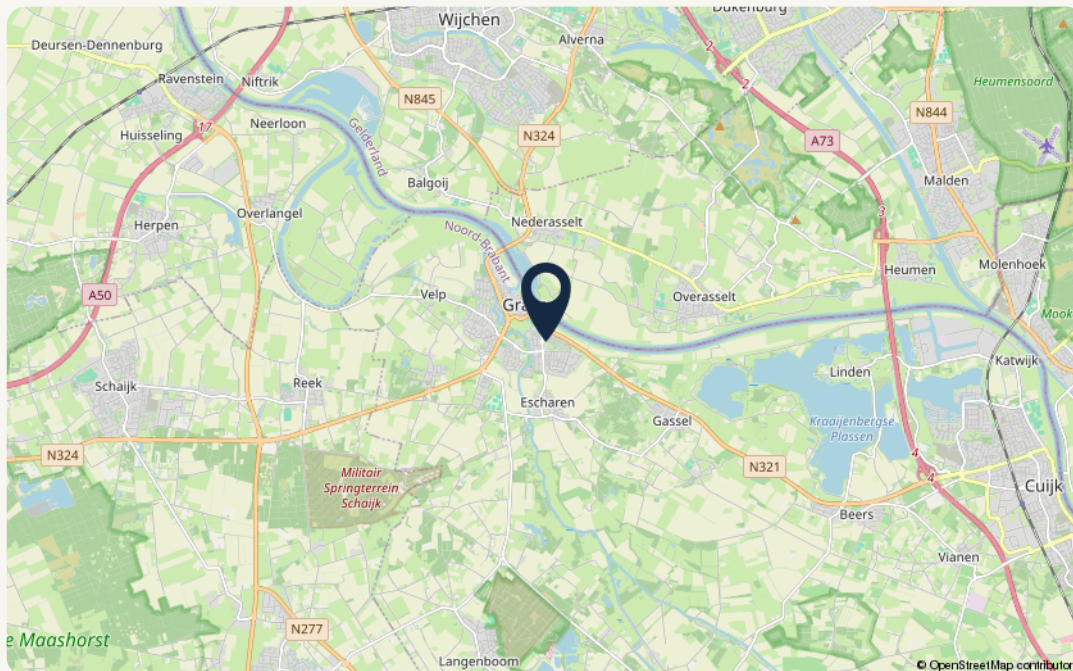
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders			x
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Olijfboom		x	
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Loungeset en tuintafel		x	

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Dokter Kanterslaan 3
Postcode	5361 NA
Plaats	Grave

Kadastrale gegevens

Gemeente	Grave
Sectie	E
Perceelnummer	1447
Oppervlakte	141 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.

