

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 € 650.000,-- k.k.

 Noordstraat 14 | 5446 XB 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



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de* woning

Ben je op zoek naar een goed onderhouden en energiezuinige (gasloze) vrijstaande woning met ruime garage? Maak dan een afspraak voor deze woning. De woning is de afgelopen jaren gerenoveerd en gemoderniseerd, waardoor het energielabel inmiddels uitkomt op A+++ . Er zijn veel verbeteringen aangebracht in het kader van duurzaamheid. Ook zijn o.a. de keuken, badkamer en de vloeren vernieuwd.

De dorpsvoorzieningen zoals, een basisschool, supermarkt en sportverenigingen zijn op korte afstand gelegen. Wanroij ligt dichtbij de autosnelwegen A73 richting Nijmegen en Venlo en de A50 richting 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast (vernieuwd in 2022), woonkamer met pvc-visgraatvloer, een moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur, bijkeuken met provisiekast en toiletruimte.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, een separaat toilet en badkamer voorzien van een inloopdouche en wastafel met meubel.

2e verdieping: overloop, slaapkamer en veel bergruimte.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling (2025) is voorzien van een oven, combimagnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en een inductiekookplaat met afzuigkap.

De woonkamer is ruim bemeten, uitgebouwd en heeft openslaande deuren naar de tuin.

Alle muren en plafonds zijn gestuct in 2025.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming (met uitzondering van bijkeuken/ hal achterzijde).

Beide trappen zijn in 2022 vervangen.

De nieuwe badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.

De woning wordt verwarmd door de lucht-warmtepomp (2023), deze kan de woning tevens koelen.

Het schuine dak is vernieuwd en geïsoleerd. De spouwmuren zijn nageïsoleerd en er zijn nieuwe kunststof kozijnen geplaatst met triple glas. Aan de voorzijde zijn 16 zonnepanelen geplaatst (2022/ 2023), er is balansventilatie en een WTW-unit aanwezig.

Er zit nog garantie op diverse onderdelen van en in de woning.

Er is een laadpunt aanwezig voor elektrische auto's.

Aan de achterzijde van de woning is een grote houten overkapping aanwezig. De diepe tuin ligt

beschut en heeft een ruime garage. Voor de garage ligt een oprit, geschikt voor meerdere auto's.

Kortom: een instapklare woning, die klaar is voor de toekomst. Maak direct een afspraak en ervaar deze fijne woning!

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 492,00 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 407,25 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1976
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	154 m ²
Perceeloppervlakte	568 m ²
Inhoud	570 m ³
Externe bergruimte	47 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A +++
Isolatie	dak-, muur-, vloerisolatie, driedubbel glas
Warmwater	Warmtepomp
Verwarming	Warmtepomp, Vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Tuin	achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	313 m ²
Ligging hoofdtuin	Noord
Garage	Vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





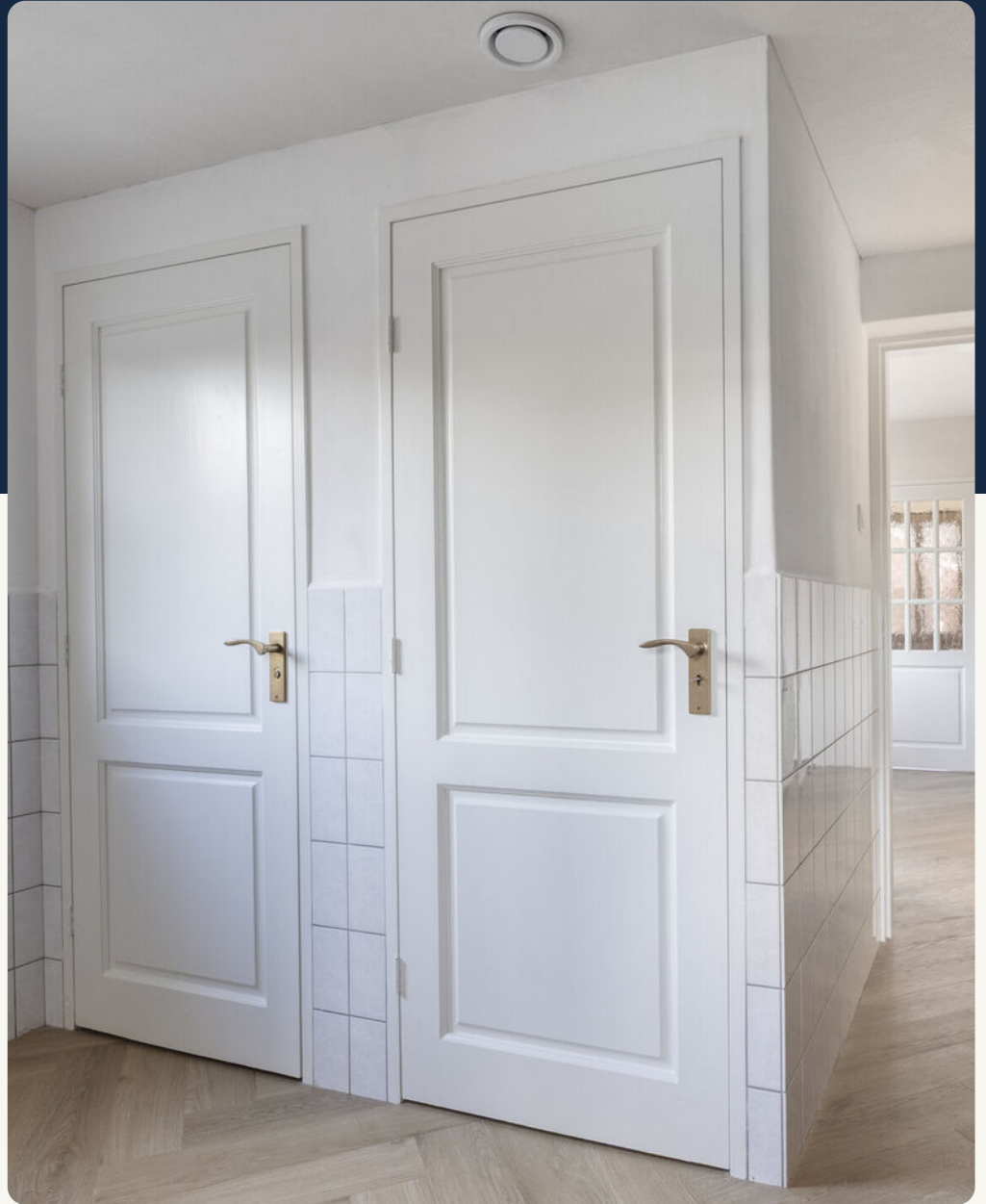
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's







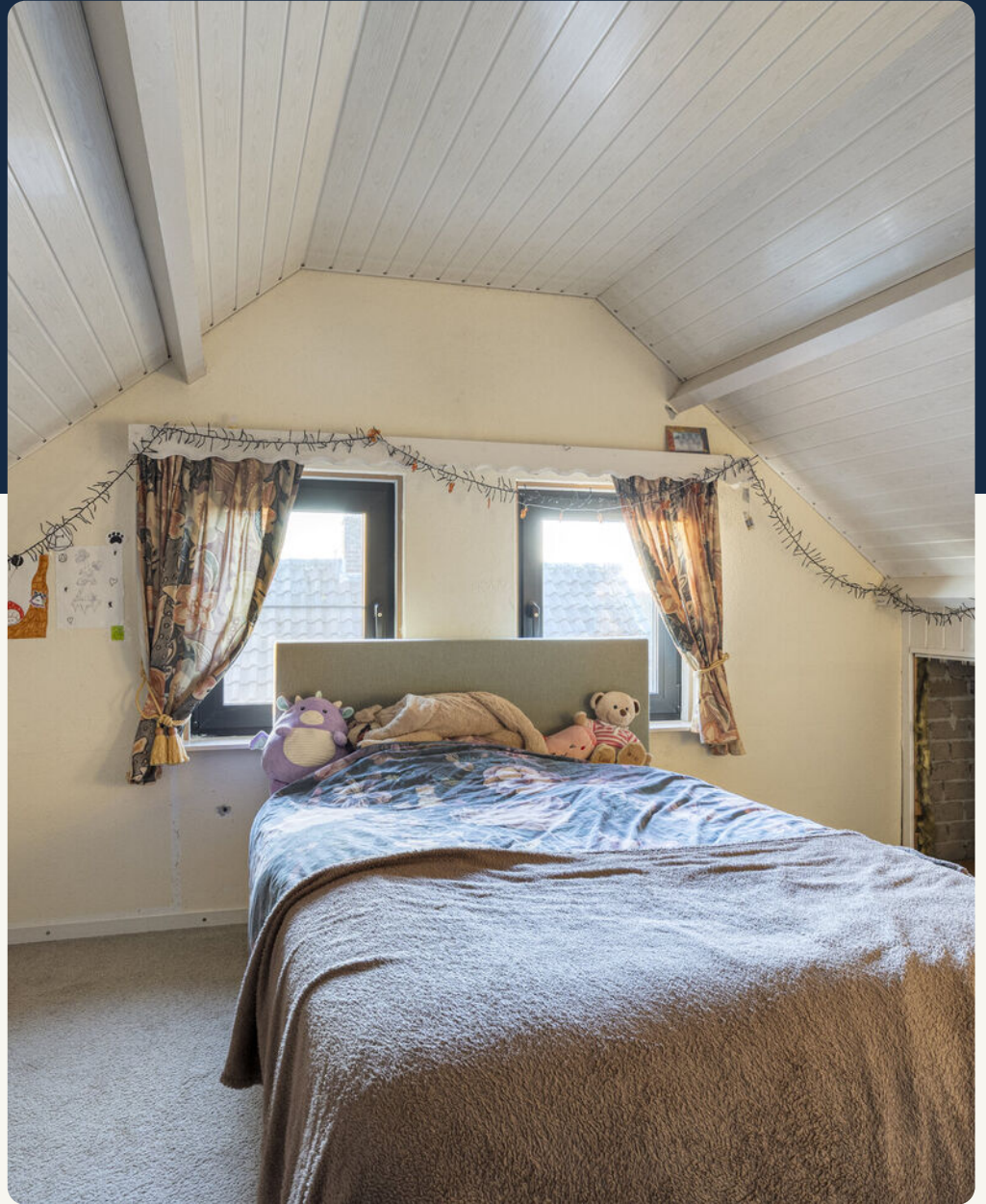
















99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt





Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente: Wanroij
Sectie: A
Perceel: 2153



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 databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
343713172

Datum registratie
03-04-2025

Geldig tot
01-04-2035

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	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	11200 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare energie

85,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Noordstraat 14
5446XB Wanroij
BAG-ID: 170201000003104

Detailaanduiding

Bouwjaar 1976
Compactheid 2,21
Vloeroppervlakte 157m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam AL de Haan
Examennummer 55152489

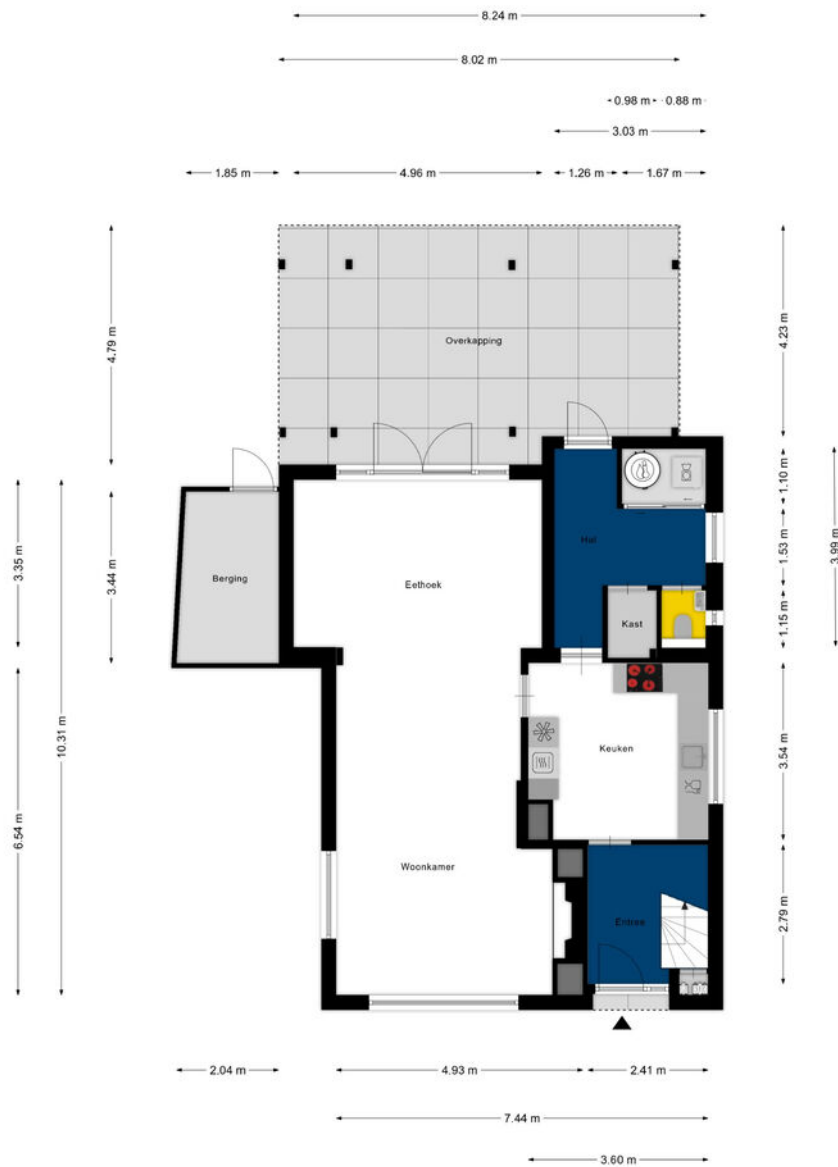
Certificaathouder
Energie label Deskundige

Inschrijfnnummer EPG2022-69W
KvK-nummer 85722022

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

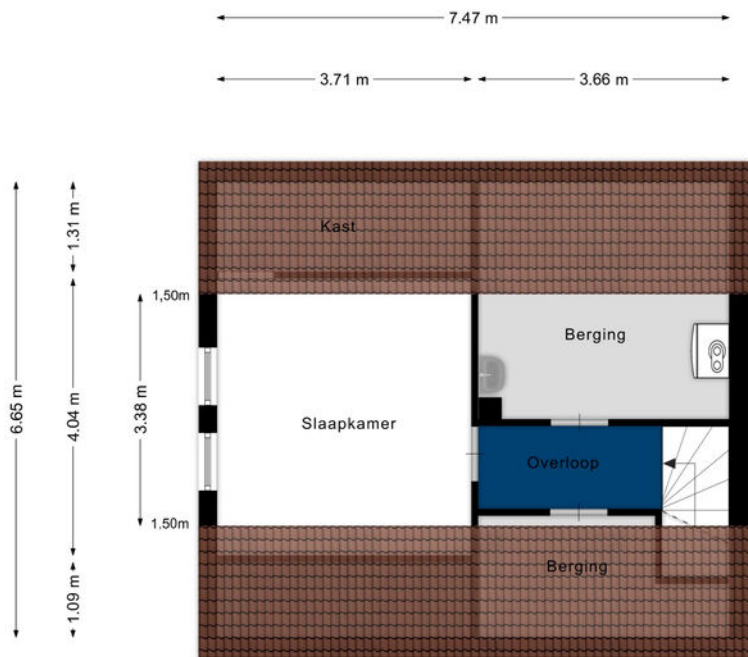




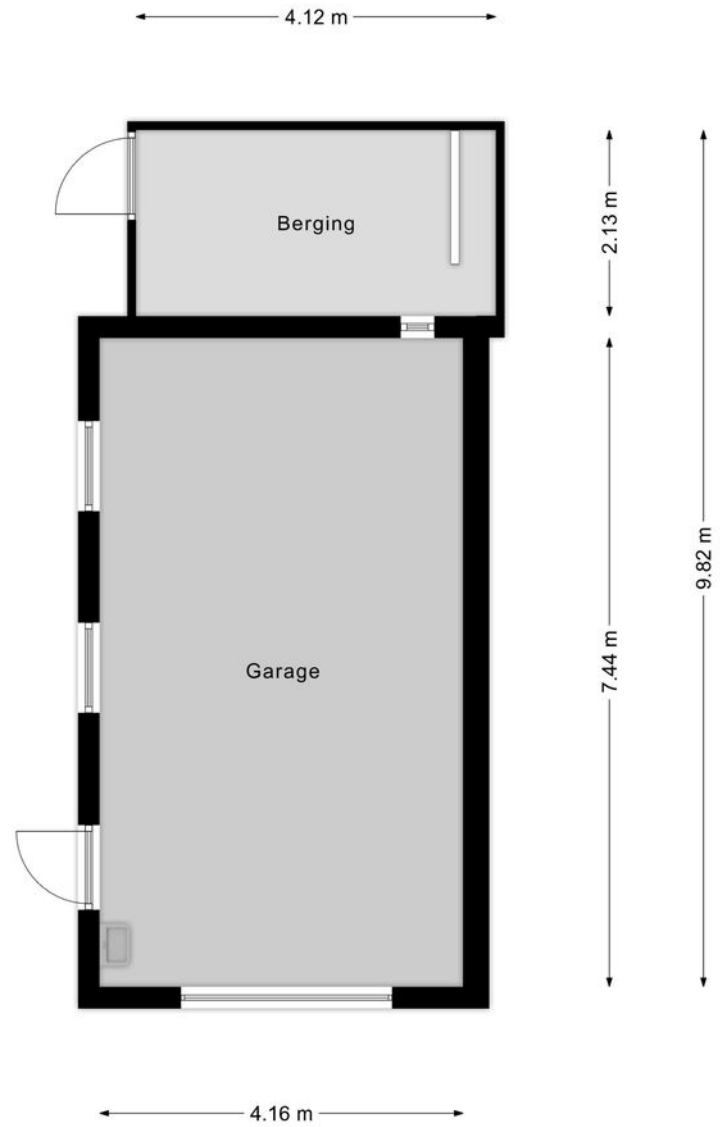
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



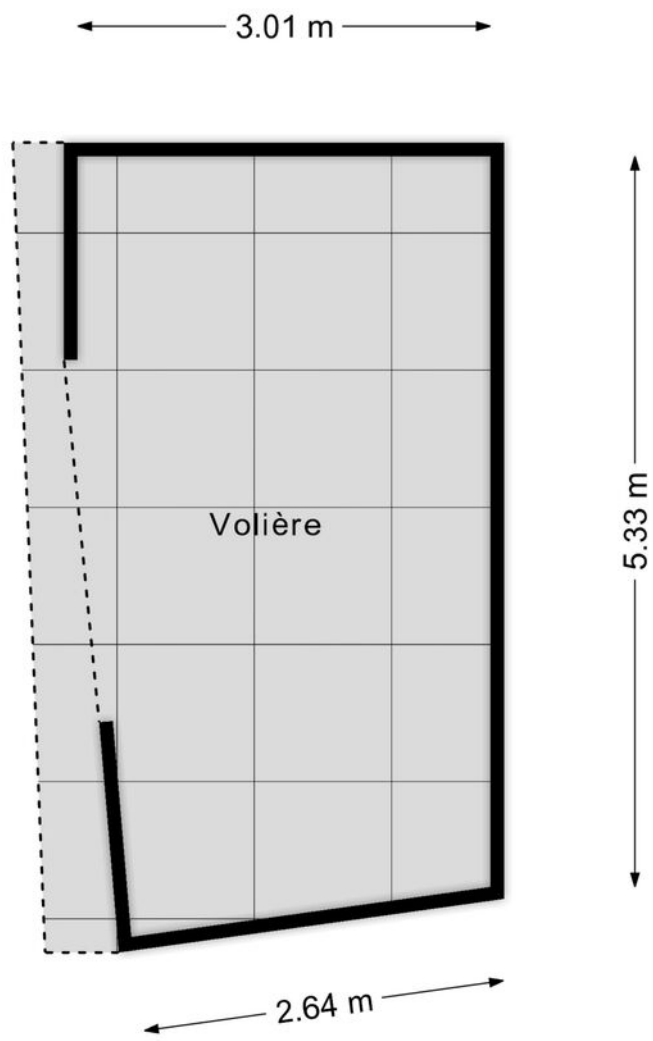
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Druppelslangen achtertuin	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

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 Genep

☎ 0485-550450

✉ genep@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.

