

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 € 650.000,-- k.k.



Molenstraat 11 | 5446 AP 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*

Aan de rand van het dorp Wanroij staat deze goed onderhouden vrijstaande woning met een garage, schuur en een verrassend ruime, multifunctionele uitbouw. De uitbreiding aan de achterzijde beschikt over meerdere ruimtes en is momenteel ingericht als atelier en werkruimte. Dankzij de eigen entree is deze ruimte uitstekend geschikt voor uiteenlopende doeleinden. De woning ligt op korte afstand van het dorpscentrum met alle dagelijkse voorzieningen. Een ideale combinatie van comfortabel wonen, volop ruimte en veelzijdige gebruikersmogelijkheden.

Indeling:

Woonhuis

Begane grond: hal met meterkast en toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje, geheel betegelde badkamer met ligbad, douchecabine en wastafel. Sfeervolle L-vormige woonkamer met gaskachel, dichte keuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met veel opbergmogelijkheden, de cv-opstelling en de witgoedaansluitingen. Vanuit de bijkeuken is de inpandige garage en de multifunctionele uitbouw te bereiken.

1e verdieping: ruime overloop met 2 slaapkamers waarvan er 1 slaapkamer beschikt over een ruime inloopkast en toiletruimte voorzien van wastafel en toilet. Vanuit de inpandige garage is een 3e kamer bereikbaar.

Multifunctionele aanbouw:

Vanuit de straatkant is middels een eigen entree deze aanbouw bereikbaar, werkkamer met volop opbergmogelijkheden, 2e L-vormige werkkamer die toegang geeft tot een praktische berging met witgoedaansluitingen, 3e werkkamer met openslaande tuindeuren, 4e werkkamer met veel lichtinval en praktische opbergmogelijkheden. Tot slot een 5e werkkamer voorzien van een kleine pantry met spoelbak. Deze ruimte is heel makkelijk terug te brengen tot 1 grote ruimte.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling bestaat uit een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combioven en spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2023.

Het dak van de woning is geïsoleerd en de woning beschikt volledig over dubbel glas.

De woonkamer, keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

De woning beschikt over 26 zonnepanelen.

Het woonhuis beschikt over energielabel D, de multifunctionele aanbouw beschikt over energielabel A++.

De uitbouw is aangebouwd in +/- 2000.

Deze uitbouw is uitstekend geschikt voor uiteenlopende doeleinden zoals o.a. praktijk aan huis, kantoor aan huis of hobbyruimte.

De woning ligt op een prettige locatie in Wanroij, met dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool en sportverenigingen op korte afstand. Bovendien zijn de snelwegen A73 en A50 snel bereikbaar, waardoor steden als Nijmegen, Venlo, Eindhoven en 's-Hertogenbosch binnen handbereik liggen.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 587,16 per jaar

Rioolrecht: € 271,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar

Waterschapslasten: € per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1976
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	

Indeling

Woonoppervlakte	418 m ²
Perceeloppervlakte	2358 m ²
Inhoud	1660 m ³
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	D
Isolatie	Volledig geïsoleerd.
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achterside
Oppervlakte hoofdtuin	925 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordwest
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein



De *foto's*







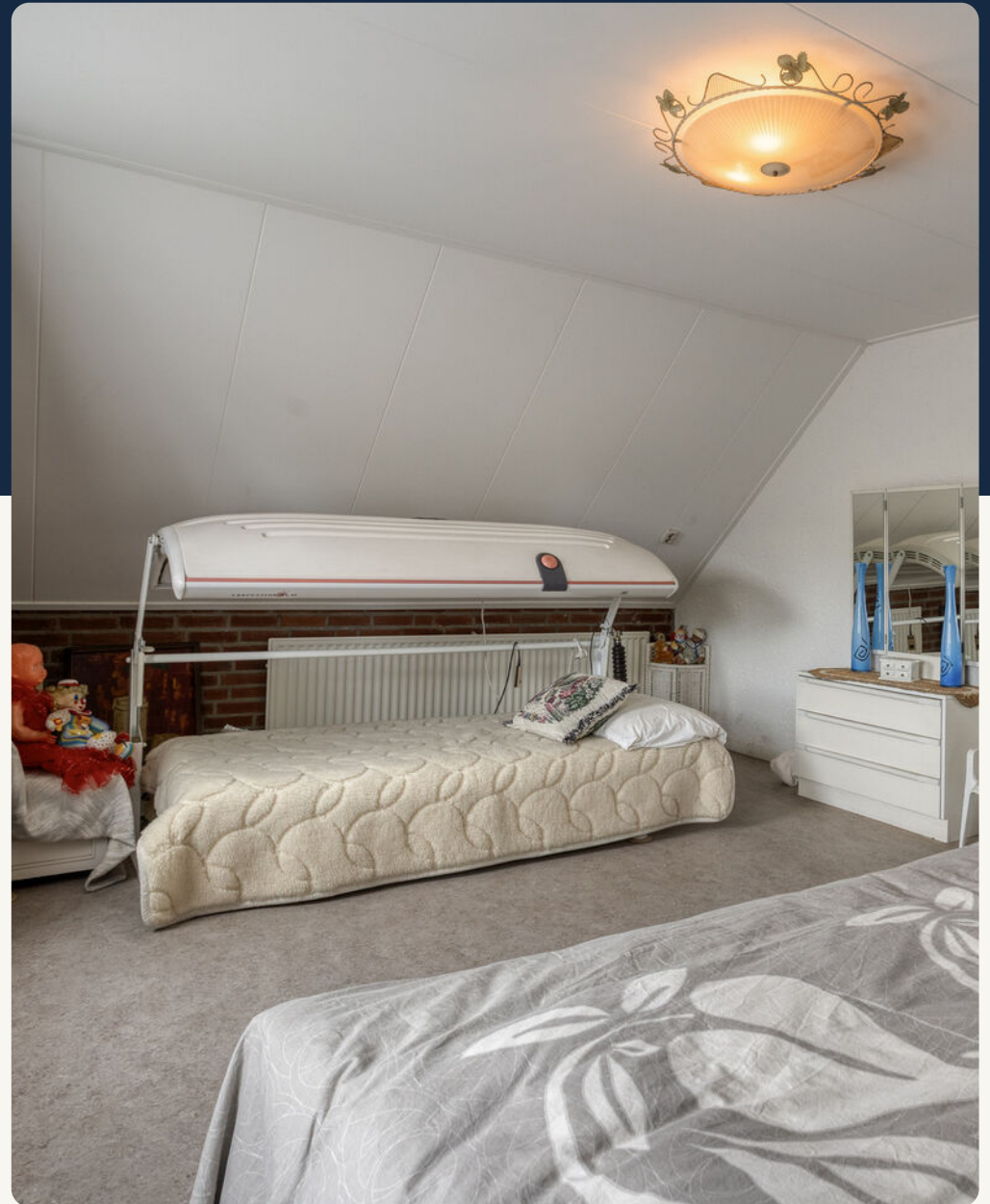


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

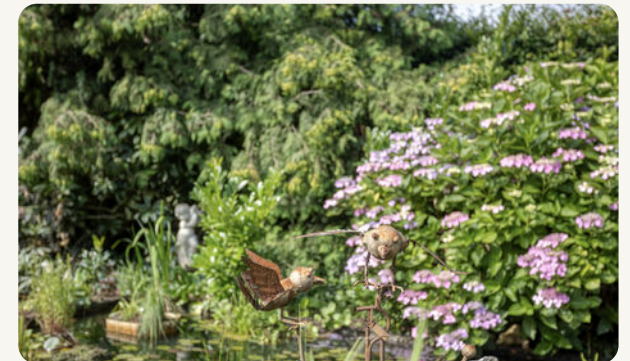
















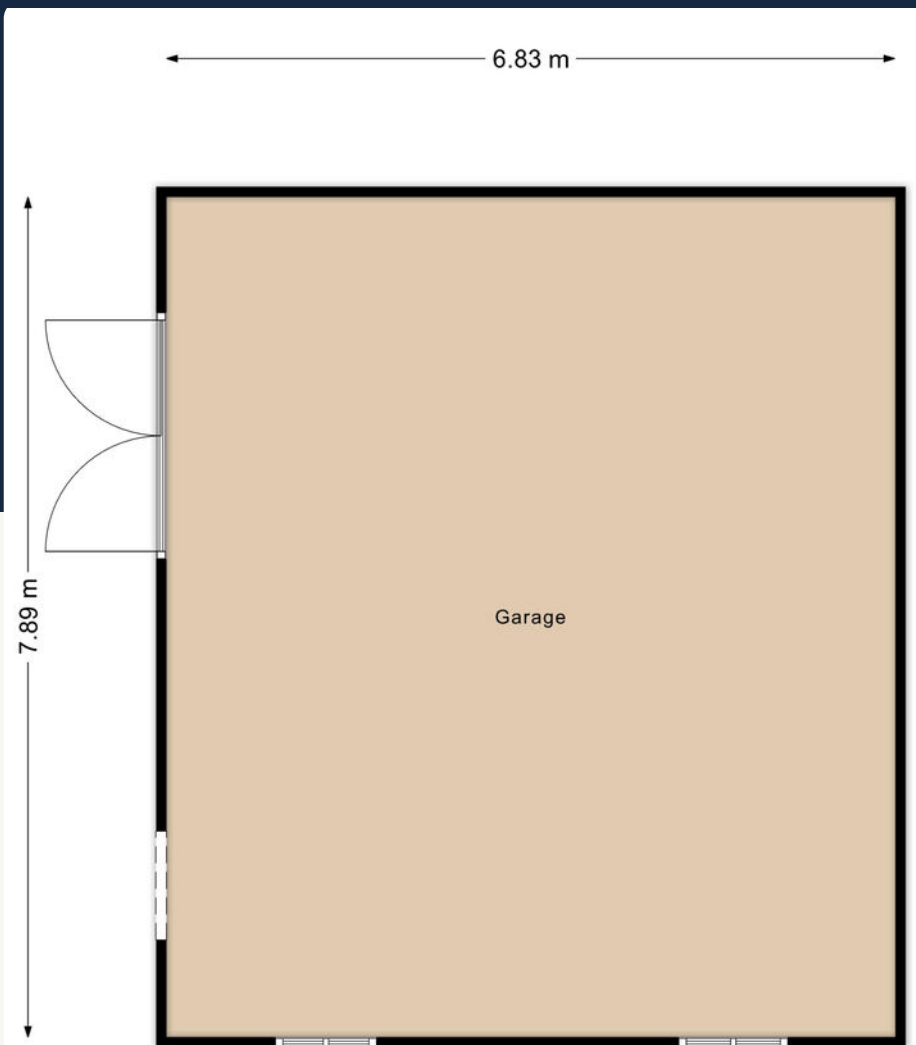




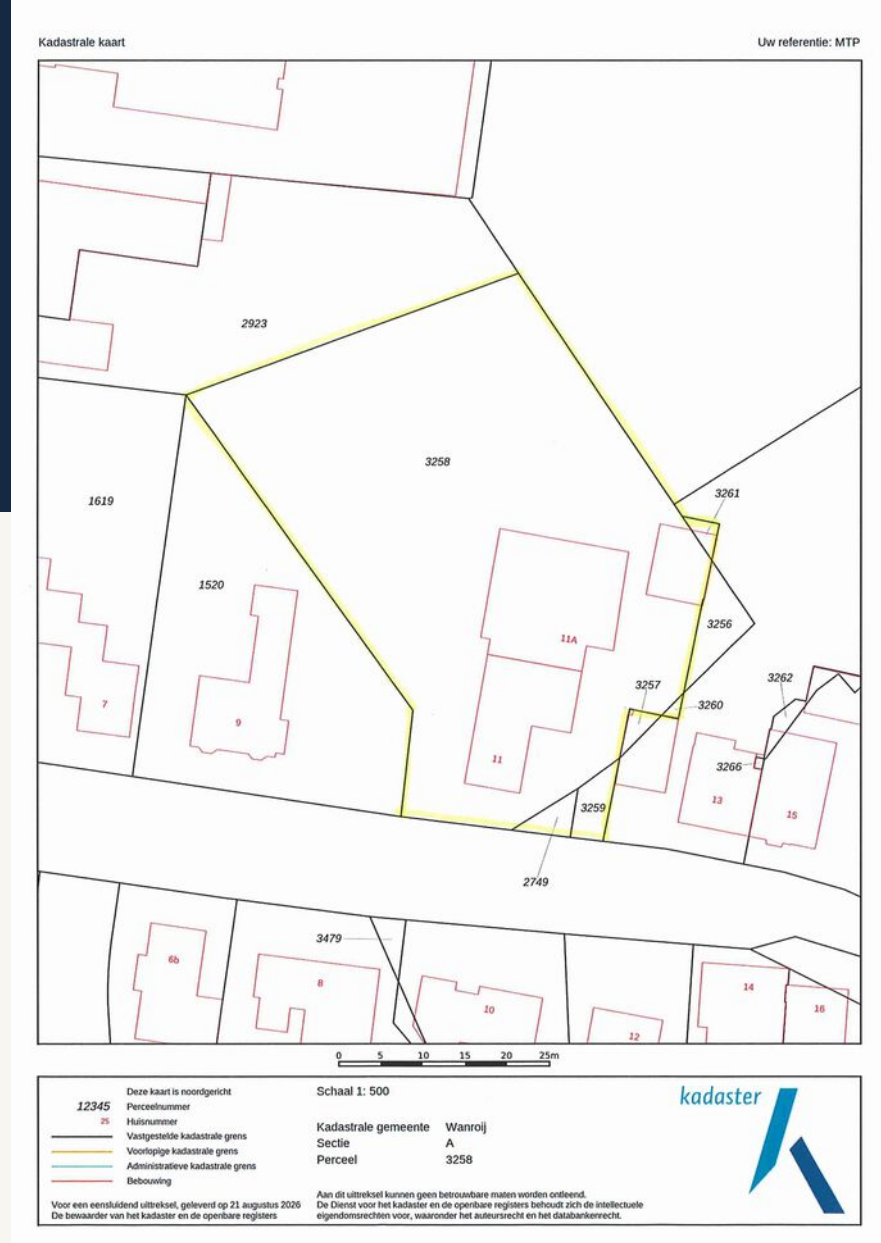








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Deze woning
heeft energielabel

D

254,12 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

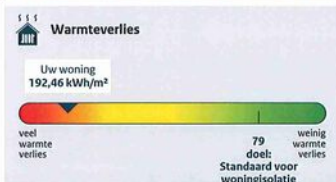
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	3.968 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 55,87

Aandeel hernieuwbare energie [%] 7,2

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Molenstraat 11
5446AP WanroijBouwjaar
1960Woningtype
HoekwoningGebruiksoppervlakte
240 m²Energieadviseur
J VeltmanDit gebouw
heeft energielabel

A++

(energie uit fossiele brandstoffen) 131,43 kWh/m²

Isolatie van dit gebouw



Installaties in dit gebouw

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Verlichting	5,1 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen
Zonnepanelen	2.316 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Energiebehoefte [kWh/m²] 110,71CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 28,64

Aandeel hernieuwbare energie [%] 15,2

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over dit gebouw

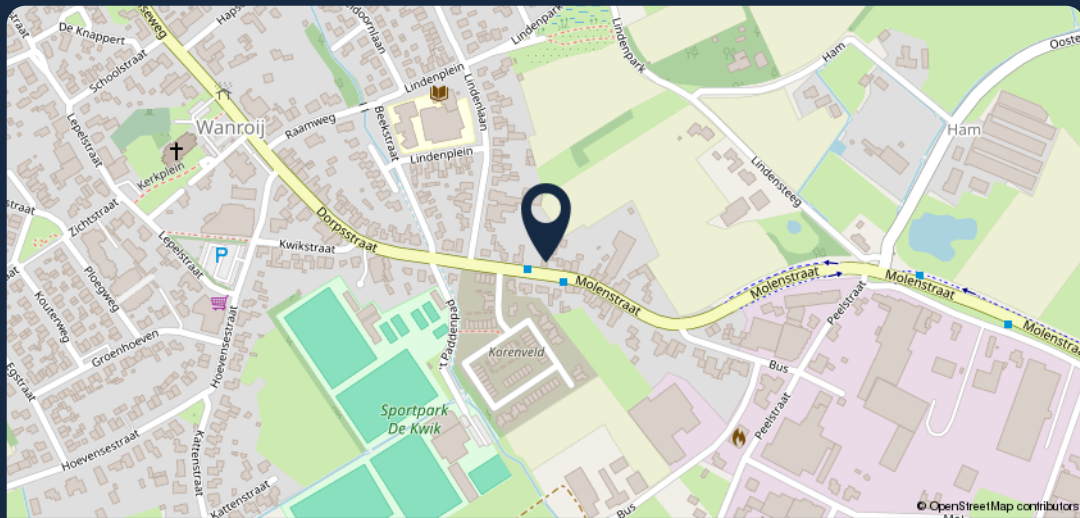
Adres
Molenstraat 11 A
5446AP WanroijGebruiksfuncties
76,6% Bijeenkomst
23,4% KantoorBouwjaar
1980Gebruiksoppervlakte
119 m²Energieadviseur
C Nguyen

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
buitenverlichting	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Plavuizen	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		

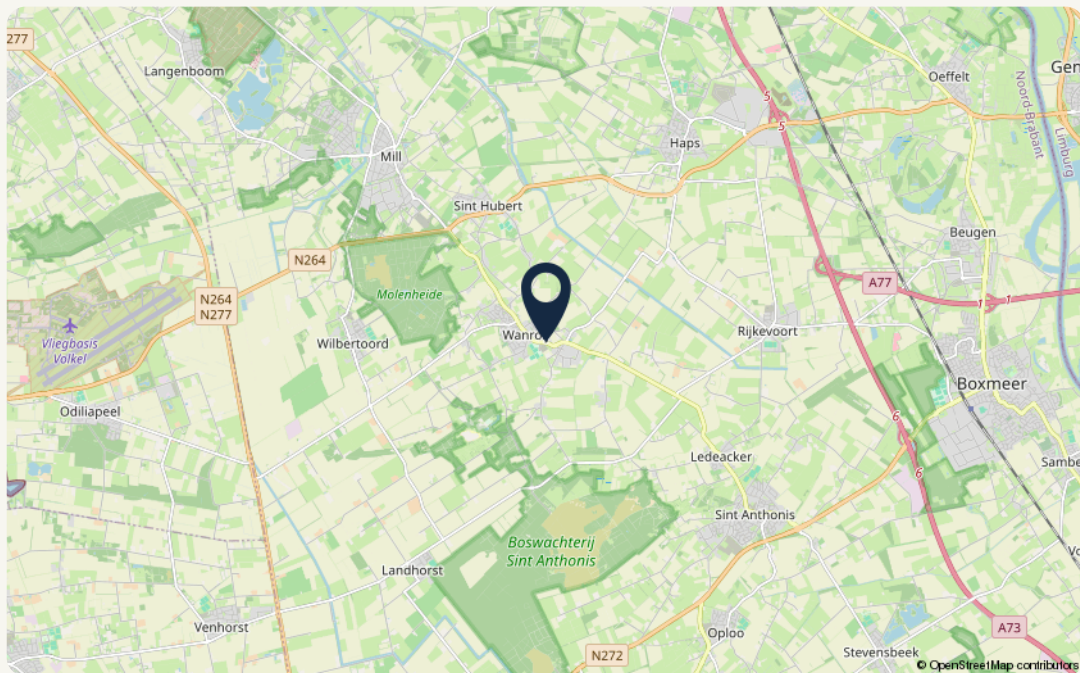
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
tweede en derde toilet	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Screens	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Waterontharder	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Molenstraat 11
Postcode	5446 AP
Plaats	Wanroij

Kadastrale gegevens

Gemeente	Wanroij
Statie	A
Perceelnummer	3256
Oppervlakte	2358 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.

