

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 € 515.000,-- k.k.

 Molenstraat 3 | 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*

Centraal in het dorp gelegen karakteristieke vrijstaande woning op een perceel van 510 m² met een aangebouwde royale garage, houten tuinhuis en priel. De dorpsvoorzieningen, zoals een basisschool, supermarkt, sportverenigingen en ook het buitengebied 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: entree/ hal met meterkast en met toegang tot de kelder, een sfeervolle woonkamer, woonkeuken, portaal met toilet, praktische bijkeuken met de aansluitingen t.b.v. het witgoed, de opstelling van de cv-ketel en de toegang tot de inpandig bereikbare royale garage met een elektrische deur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, welke alle voorzien zijn van een vaste kast. Badkamer voorzien van een douche, toilet en vaste wastafel.

2e verdieping: viering met de opstelling van de boiler.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een koelkast, magnetron, inductiekookplaat (2024) en vaatwasser (2023).

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en draai-/ kiepsysteem en grotendeels voorzien van rolluiken.

De woning beschikt over een Intergas cv-ketel, bouwjaar 2023, ook beschikt de woning over een boiler.

Er zijn 2 airco-units (woonkamer en de hoofdslaapkamer) aanwezig.

In 2009 is de woning opnieuw gevoegd en rondom voorzien van nieuwe dakgoten.

In 2016 is de riolering compleet vernieuwd en aangesloten op het gemeente riool.

Via de zij-poort is het mogelijk om de auto op eigen terrein te parkeren.

Alle dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand gelegen in het dorp of in de nabijgelegen dorpen Sint Anthonis en Boxmeer.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 399,31 per jaar

Rioolheffing: € 271,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar

Waterschapslasten: € per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1952
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum

Indeling

Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	510 m ²
Inhoud	633 m ³
Externe bergruimte	15 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	4

Energie

Energieklasse	F
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	Gasboiler huur
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Ligging hoofdtuin	-
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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



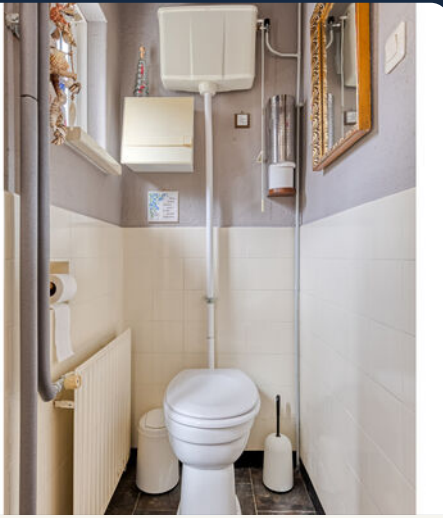


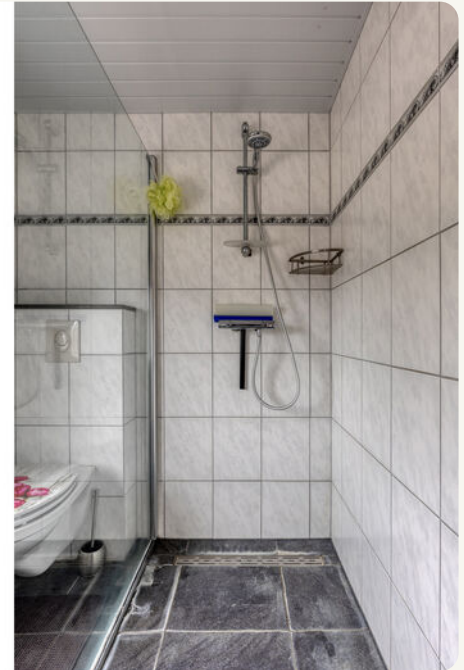


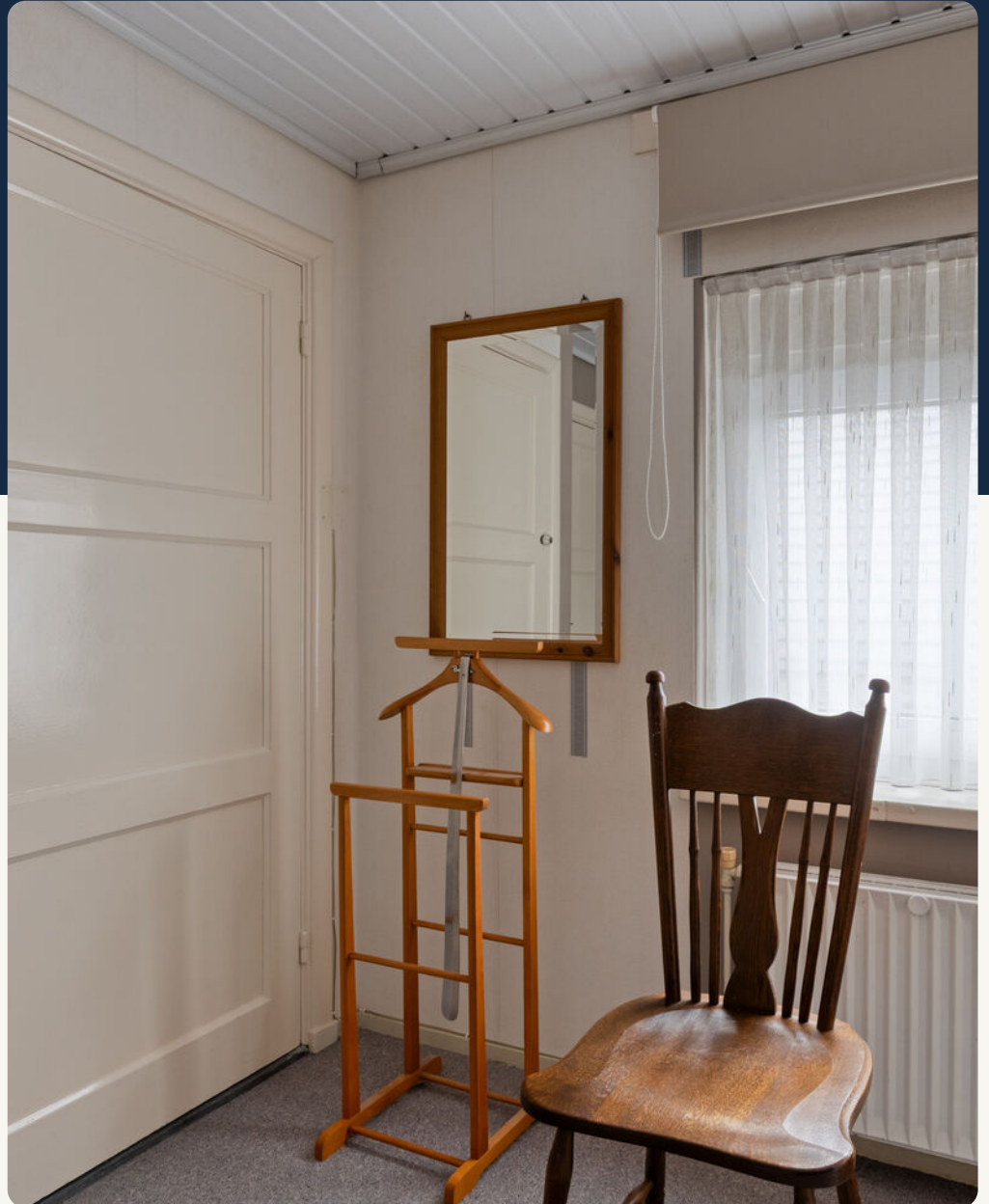
99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*





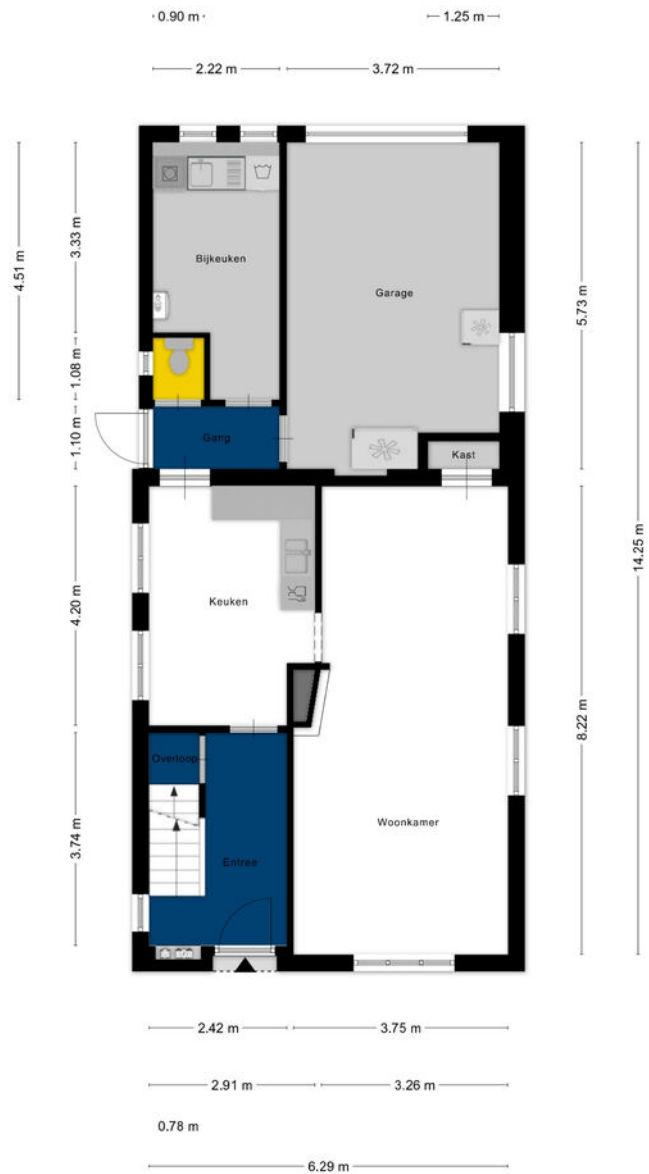








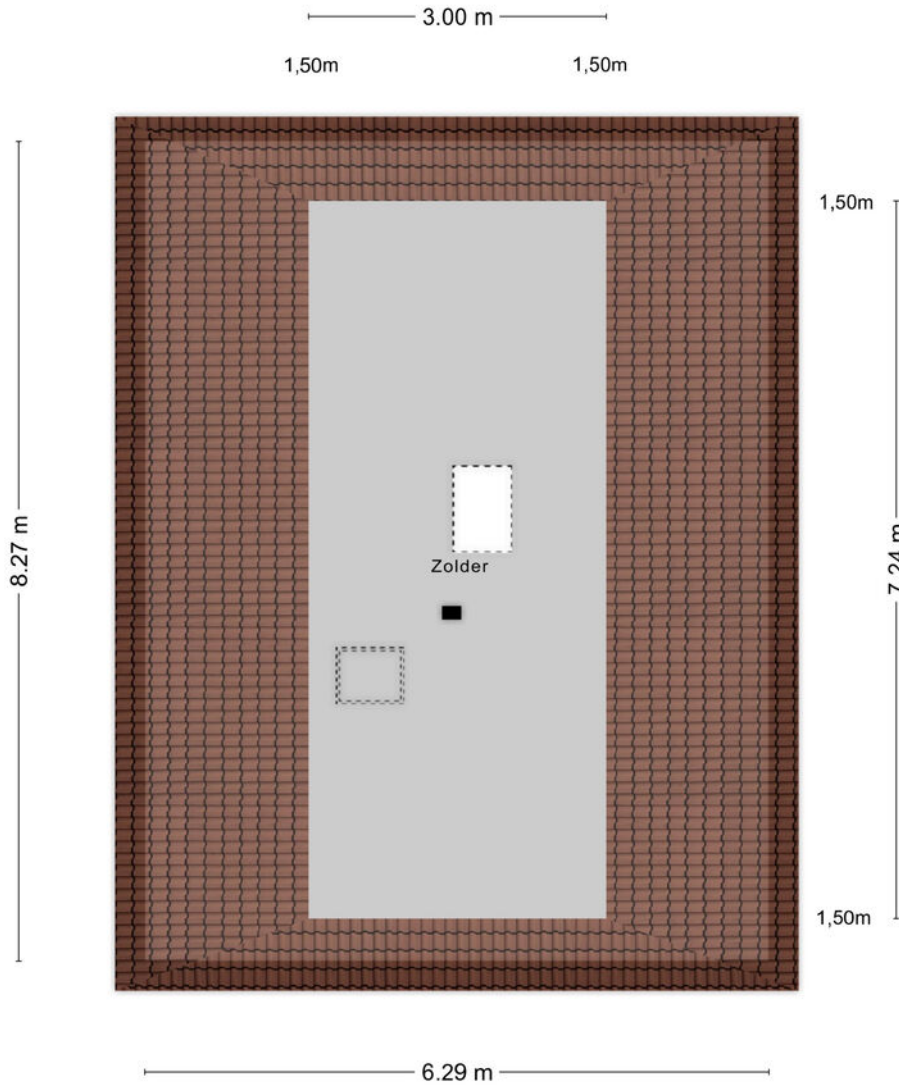




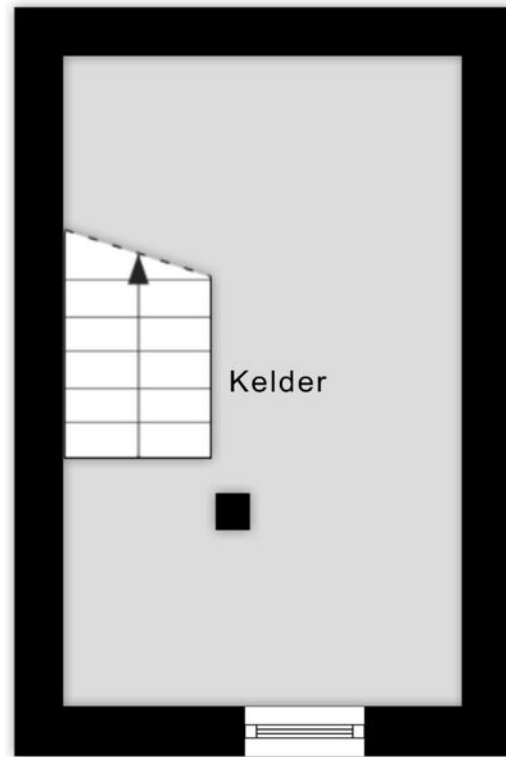
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



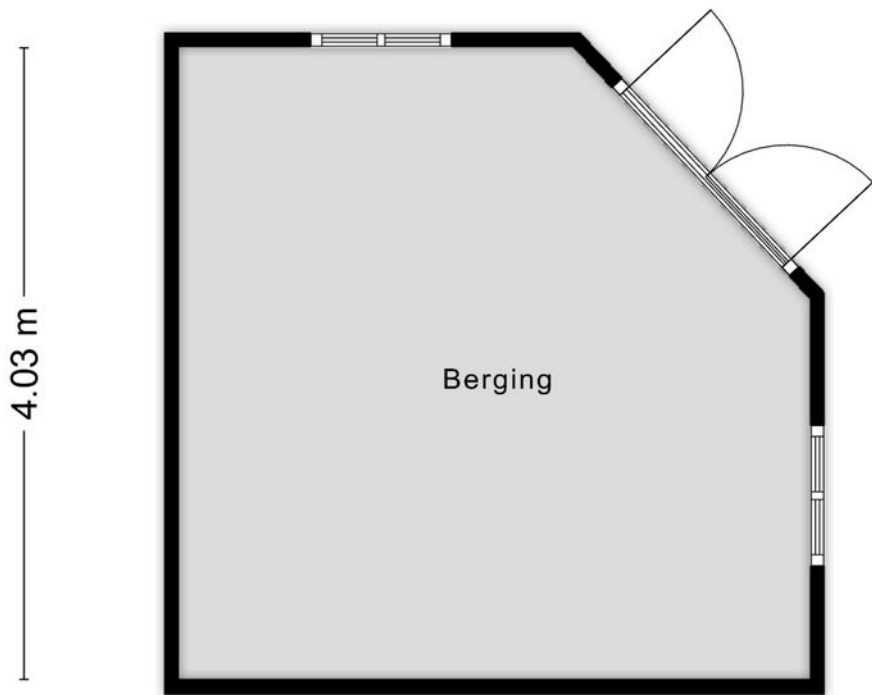
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

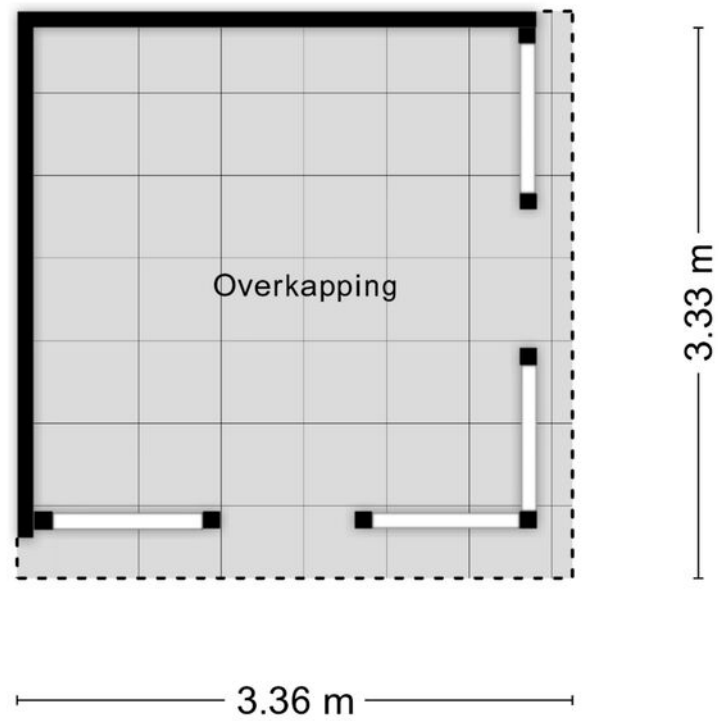


Berging

4.03 m

4.02 m

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



Overkapping

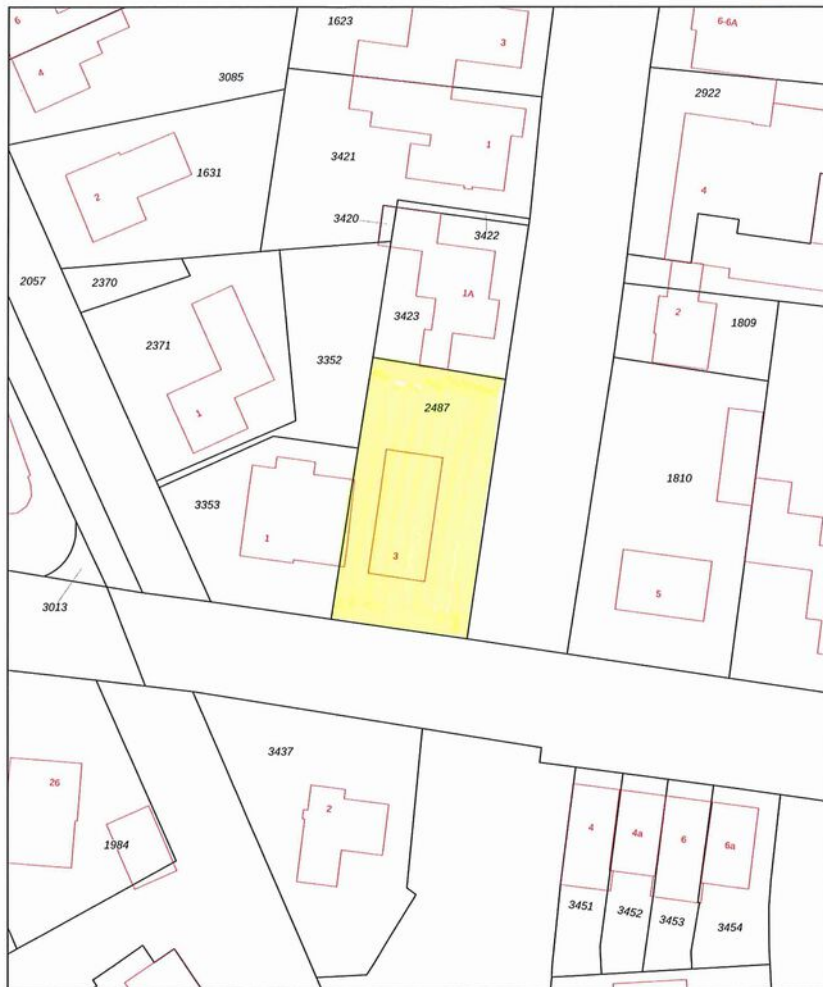
3.33 m

3.36 m

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Schaal 1: 500

Deze kaart is noodgerichte
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voortloper kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Kadastrale gemeente Wanroij
 Sectie A
 Perceel 2487



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 databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
520020029

Datum registratie
20-04-2026

Geldig tot
06-04-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

F



Isolatie

1 Gevels	-	1
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	-	1
4 Vloeren	-	1
5 Ramen	+	3
6 Buitendeuren	+/-	1

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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
 Molenstraat 3
 5446AP Wanroij
 BAG-ID: 1702010000003060

Opnamedetails

Naam WJS Stegeman
 Vakkbevaamheidsnummer 9296.4993.4187
 Certificaathouder E-Label Nederland B.V.

Detailaanduiding
 Bouwjaar 1950
 Compactheid 2,55
 Vloeroppervlakte 119m²

Inschrijfnummer SKGIKOB 012197
 KvK-nummer 65361040

Woningtype
 Vrijstaande woning



Soort opname
 Basisopname

Certificerende instelling
 SKGIKOB



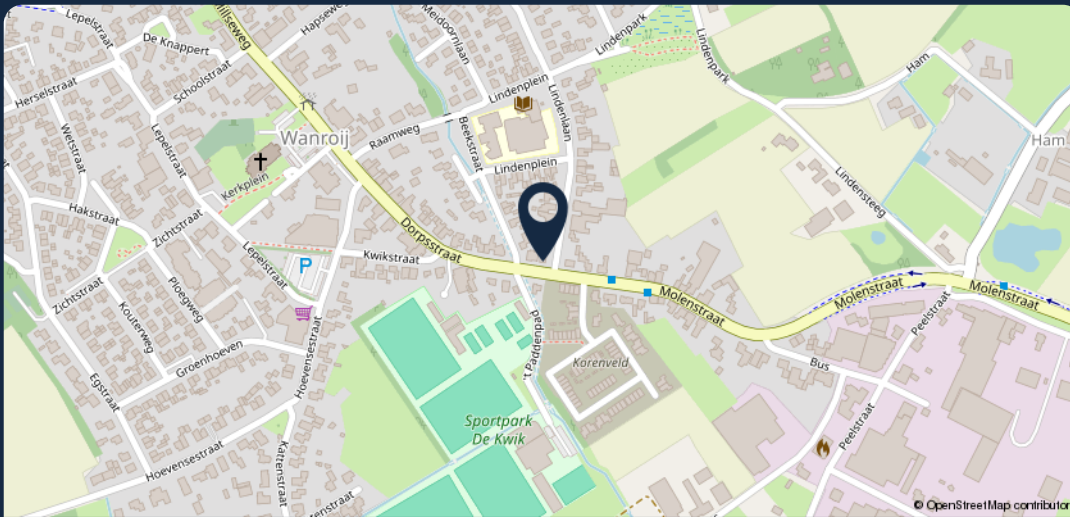
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Kledingkast		x	
Legplanken hobbykamer		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Hordeur	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Tafel en stoelen		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Afvalbak, spiegel		x	
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Badkamer Afvalbak, badmatten		x	

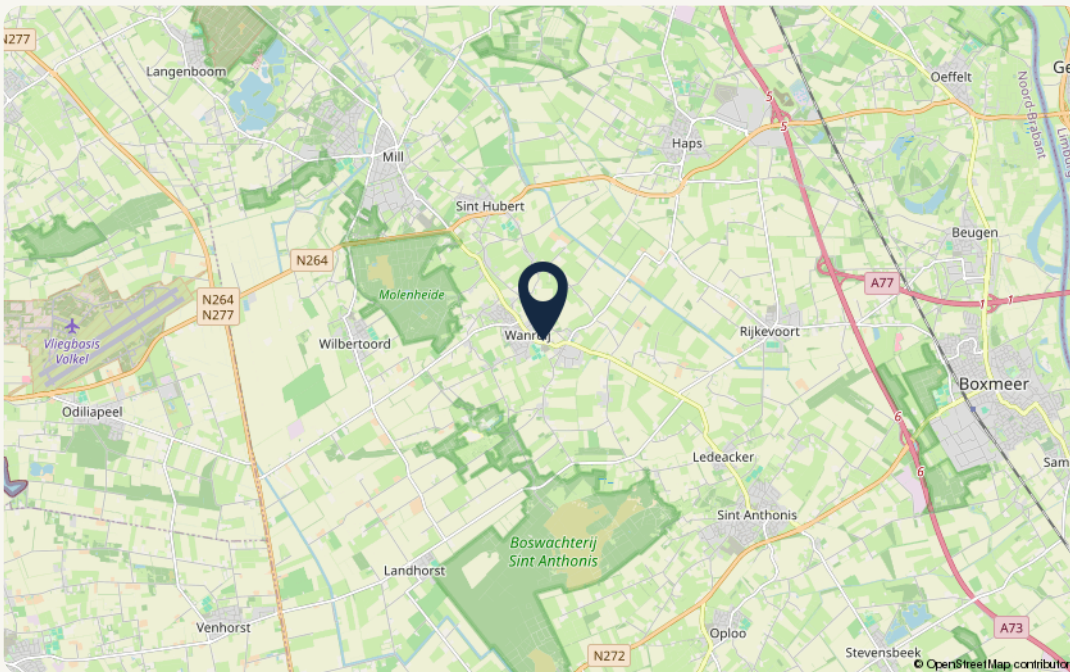
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Spiegelkast	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Molenstraat 3
Postcode	5446 AP
Plaats	Wanroij

Kadastrale gegevens

Gemeente	Wanroij
Sectie	A
Perceelnummer	2487
Oppervlakte	510 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 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.

