

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 € 825.000,-- k.k.

 De Beeten 6 | 5446 XJ 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*

Op een rustige, groene en landelijke woonlocatie staat deze royale vrijstaande woning met inpandige garage en volledig gemoderniseerd vrijstaand bijgebouw/gastenverblijf. De woning is speels ingedeeld door de splitlevel structuur en biedt drie volledig gemoderniseerde woonlagen met uitzonderlijk veel leefruimte. Met maar liefst zes zeer ruime slaapkamers, twee luxe badkamers, een kantoorruimte en een zonnige achtertuin op het zuidwesten is dit een ideale woning voor grote gezinnen, thuiswerkers of mensen die ruimte en comfort zoeken.

De begane grond biedt volop mogelijkheden voor verdere modernisering en kan geheel naar eigen smaak worden afgewerkt. Vanuit de serre kijk je prachtig uit over de achtertuin, die grenst aan een dierenwei met onder andere hertjes, een unieke, rustgevendende plek waar natuur en privacy samenkomen. Daarnaast ligt het bos op korte afstand, ideaal voor wandelen, sporten of ontspannen in het groen.

Het vrijstaande bijgebouw is volledig vernieuwd en beschikt over een modern keukentje, badkamer en eigen sanitair. Perfect als gastenverblijf, mantelzorgunit, praktijkruimte of tienerstudio.

Een woning met karakter, ruimte, privacy en toekomstwaarde.

Indeling:

Begane grond: Ruime hal met garderobe en toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal toegang tot de dichte woonkeuken met diverse inbouwapparatuur en een praktische provisiekast. De woonkamer heeft veel lichtinval en is voorzien van een gaskachel. Zowel de keuken als de woonkamer bieden toegang tot de aangebouwde serre met fraai uitzicht op de achtertuin. Via de hal is de inpandige garage bereikbaar, met aansluitend een berging en toegang tot de bijkeuken met witgoedaansluitingen en de cvopstelling. Voor de begane grond zijn voorbereidingen getroffen voor vloerverwarming.

1e verdieping (splitlevel): Overloop met ingebouwde kast, toegang tot twee ruime slaapkamers, een separaat toilet en twee moderne badkamers. De grote badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, wandcloset en dubbele wastafel met meubel. De tweede badkamer beschikt over een inloopdouche en wastafelmeubel. Beide badkamers zijn voorzien van vloerverwarming. Via een trapopgang bereik je het tweede gedeelte van de verdieping met een open kantoorruimte en drie ruime slaapkamers, alle voorzien van dakramen. Twee slaapkamers

hebben toegang tot het balkon op het zuidoosten. Twee van deze drie slaapkamers beschikken over een eigen wastafel met meubel.

2e verdieping: Via vaste trap bereikbare verdieping met overloop, een zesde ruime slaapkamer met dakraam en wastafel met meubel, en een praktische berging.

Diverse gegevens:

De keukeninrichting bestaat uit een inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2021.

De woning is grotendeels gemoderniseerd.

De badkamers zijn voorzien van vloerverwarming; voorbereidingen voor vloerverwarming op de begane grond aanwezig.

De woning beschikt over dak,- muur en grotendeels vloerisolatie.

Er bevinden zich asbesthoudende platen bij de cv-ketel.

Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Het kozijn van de keuken en de woonkamer zijn nog niet vervangen.

De woning beschikt over 20 zonnepanelen.

Het vrijstaande bijgebouw/ gastenverblijf is volledig gemoderniseerd en beschikt over een moderne keuken en badkamer voorzien van wandcloset en inloopdouche.

De achtertuin grenst aan een dierenwei met o.a. hertjes.

Het bos is op korte afstand gelegen.

Wanroij is een gemoedelijk en landelijk dorp met een prettige woonomgeving en volop groen.

Het dorp beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool, horecagelegenheden, sportverenigingen en een actief verenigingsleven. Daarnaast zijn omliggende dorpen en steden zoals Boxmeer, Cuijk en Nijmegen goed bereikbaar.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1975
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	286 m ²
Perceeloppervlakte	1965 m ²
Inhoud	1288 m ³
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	6
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Neift

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	1050 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein

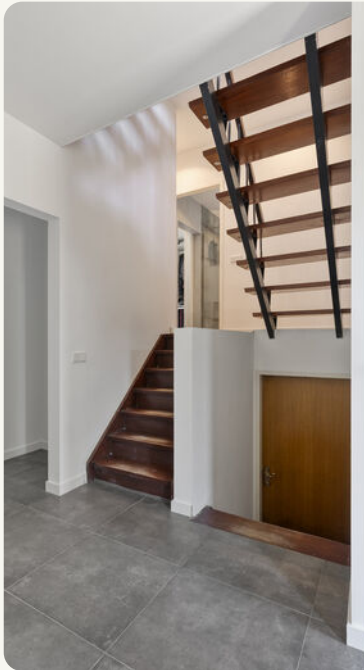




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*

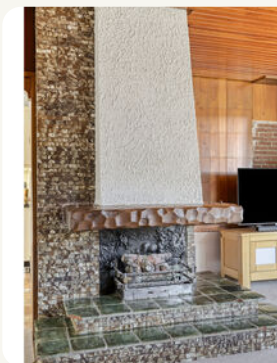




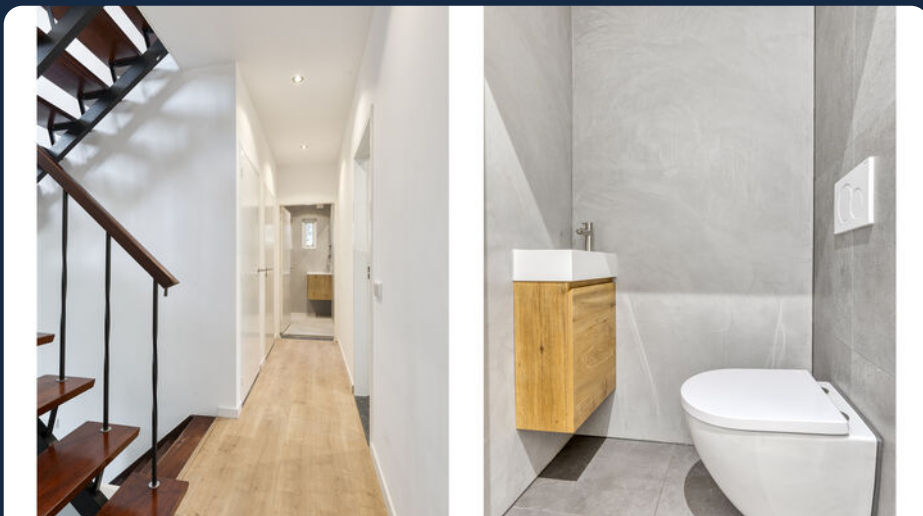




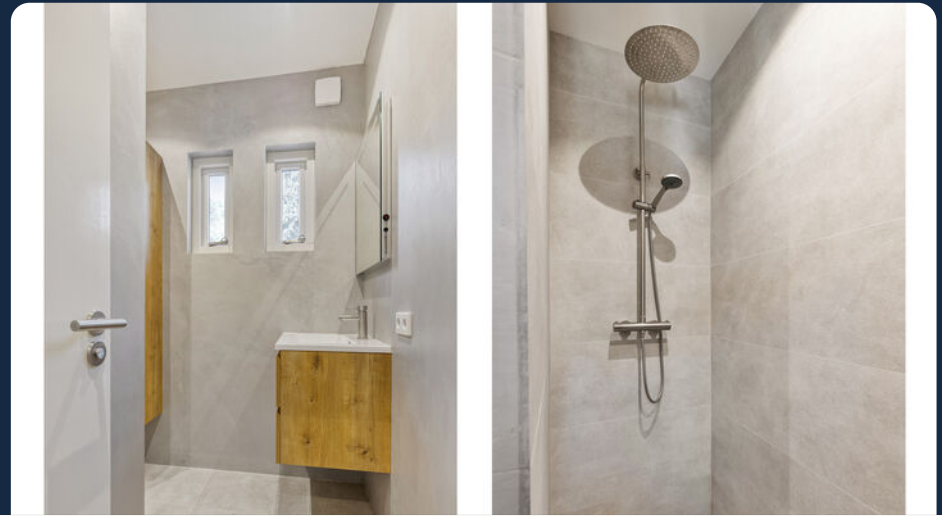
99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt



















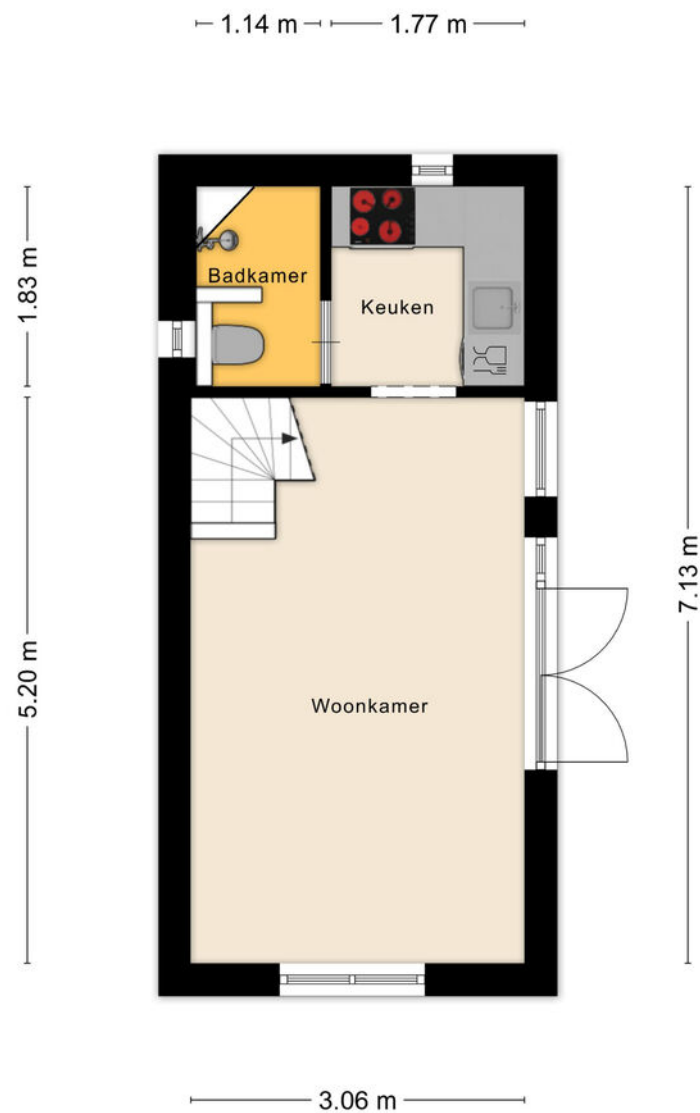




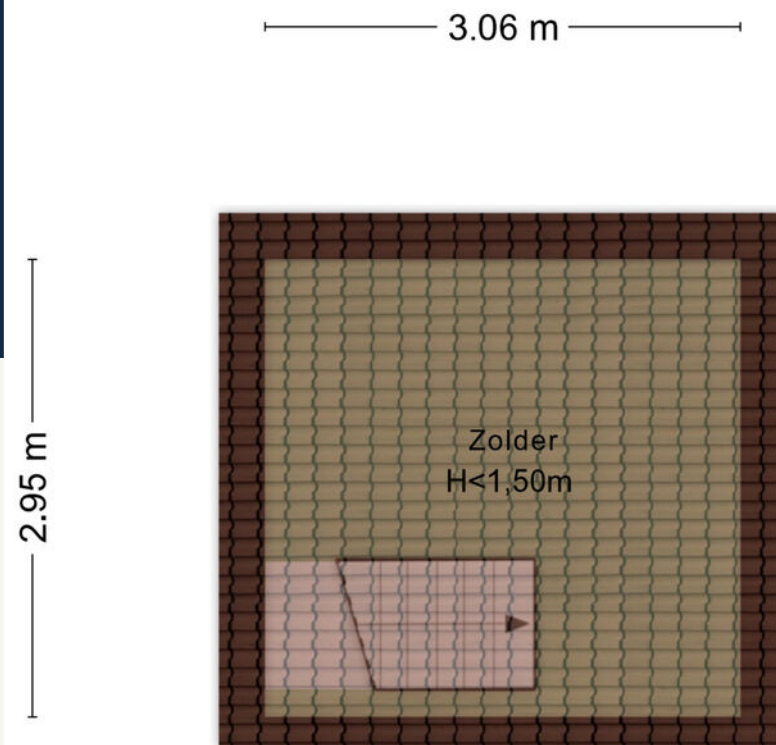




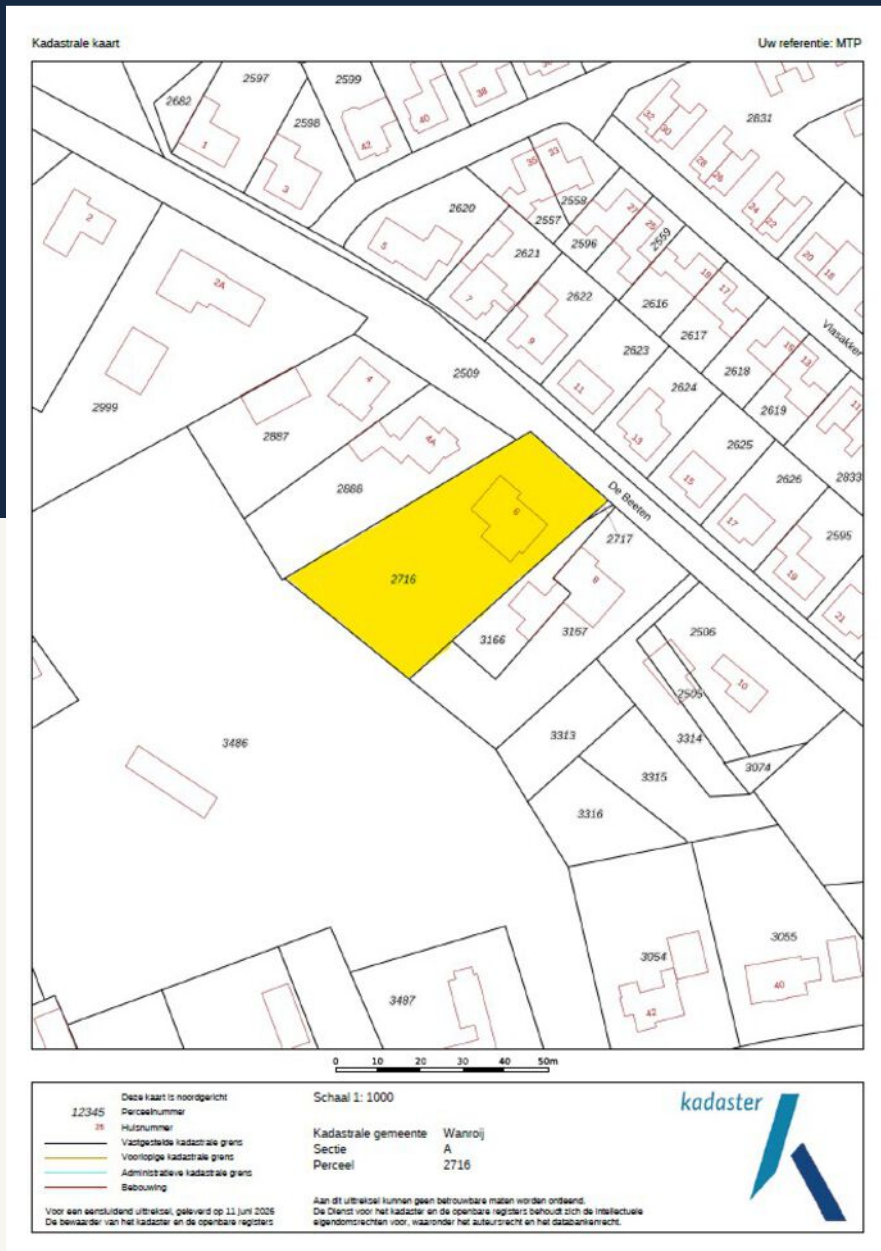




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



Energie label woningen

Registratienummer
898899229

Datum registratie
21-08-2026

Geldig tot
13-08-2036

Deze woning
heeft energielabel

B

188,87 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



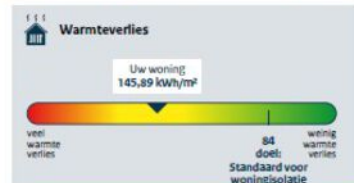
Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	++
Vloeren	+/-
Ramen	+
Buitendeuren	+/-
Gevelpanelen	Niet van toepassing

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	7.200 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

42,14

Aandeel hernieuwbare energie [%]

14,9

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
De Beeten 6
5446XJ Wanroij

Bouwjaar
1975

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
262 m²



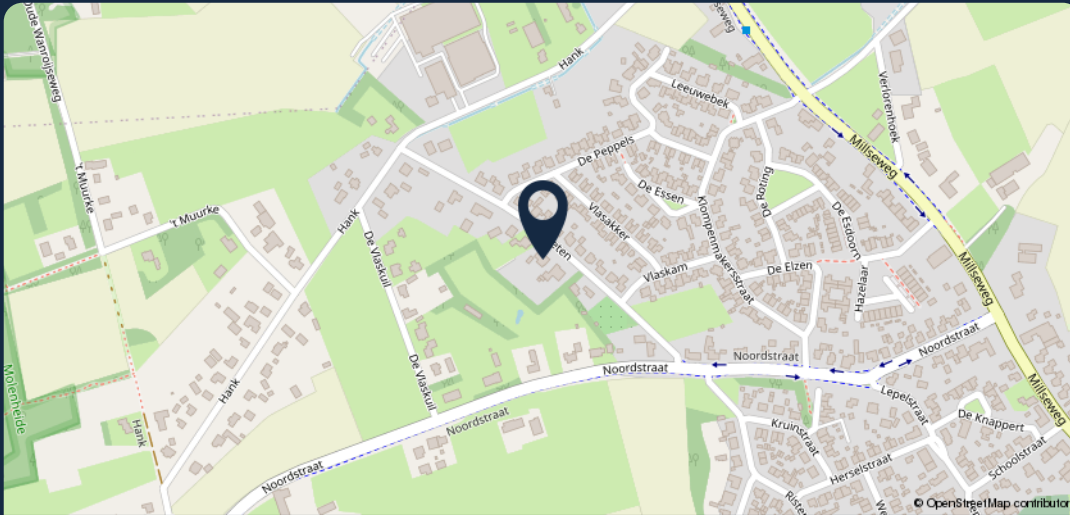
Energieadviseur
M.A.C. Peereboom

Lijst *van zaken*

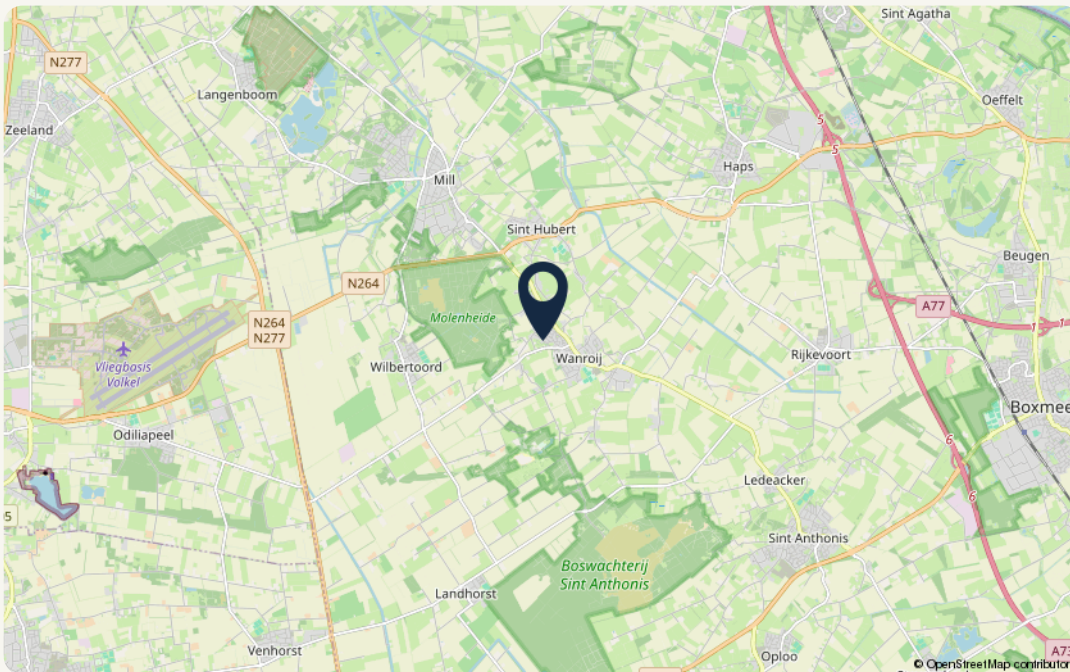
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Lamellen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet			
Toilet	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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	De Beeten 6
Postcode	5446 XJ
Plaats	Wanroij

Kadastrale gegevens

Gemeente	Wanroij
Sectie	A
Perceelnummer	2716
Oppervlakte	1965 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 Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep 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.

99

Klaar om de *volgende stap*
te zetten? Neem contact
met ons op, we bespreken
de *mogelijkheden* graag.

