MAKELAARDIJ TWAN POELS

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.

Vraagprijs € 695.000,-- k.k.

Eekhoornstraat 13 | 6598 CL Heijen

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

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

Claudia Tillemans
Officemanager / verhuurassistente

Kimber Heere
Nieuwbouwassistente

Niki Boumans-Janssen
Binnendienstmedewerkster

Moniek Kersten
Binnendienst- en marketingmedewerkster

Petra van der Laan
Binnendienstmedewerkster

Meet the *team*

Annabelle Poels
Directiesecretaresse

Wilmien Poels
Backoffice manager

Over *de woning*

Bent u op zoek naar een perfecte combinatie van comfort, duurzaamheid en woonlocatie, dan is dit onder architectuur ontworpen modern woonhuis met een schuur/ berging precies wat u zoekt. De mooie lichtinval in dit huis zorgt voor veel woonplezier.

Dit energiezuinige woonhuis is gelegen in een geliefde woonwijk aan een groene boomrijke speelweide, een ideale speelplek voor de kinderen en met voldoende parkeergelegenheid aan huis en in de buurt. Het huis is ideaal voor thuiswerken.

Heijen ligt nabij de uitvalswegen richting Nijmegen, Venlo, Eindhoven en Düsseldorf. Er is een directe busverbinding tussen Nijmegen en Venlo en het treinstation in Boxmeer is goed bereikbaar. Nijmegen is op ca. 25 minuten afstand gelegen.

In Heijen zijn diverse voorzieningen zoals een basisschool, een winkel en diverse (sport)verenigingen. In de nabije omgeving (Gennep, Boxmeer, Cuijk) kun je terecht voor middelbaar onderwijs, winkelen, culturele voorzieningen en sport.

Het nabijgelegen uitgestrekte natuurgebied "De Maasduinen" en de rivier de Maas met de Maasheggen zijn ideaal voor de natuurliefhebber. Er zijn volop fiets-, mountainbike-, paarden- evenals wandelroutes en watersportmogelijkheden.

Indeling:
Begane grond: hal, toiletruimte met een vrijhangend toilet en fontein, trapkast. Er is een ruime lichte woonkamer met een gashaard en een tuingerichte leefkeuken met een kookeiland (gezamenlijk ca. 70 m^2). Het huis heeft veel lichtinval en zicht op de groene omgeving. Vanuit zowel de keuken als de woonkamer heeft men directe toegang via de openslaande tuindeuren tot de privacybiedende achtertuin.
De leefkeuken is voorzien van een moderne keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur, met een op de tuin gericht kookeiland.
De ruime bijkeuken heeft een kastenwand voorzien van een ingebouwde koelkast, 2 diepvriezen en veel opbergruimte (met onder andere een apothekerskast).
1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, een in lichte kleuren afgewerkte moderne badkamer voorzien van een ligbad, vrijhangend toilet, inloopdouche, badmeubel met wastafel, designradiator en vloerverwarming.
2e verdieping: bereikbaar via een vaste trap, overloop met bergruimte en witgoedaansluitingen, 2 slaapkamers met bergruimte achter de knieschotten, cv-ruimte.

Diverse gegevens:
De keukenopstelling met een composiet werkblad is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: combioven, koelkast, vaatwasser, rvs-afzuigkap, moderne houten kookeiland met barfunctie en een 5-pits gasfornuis.
De woning is voorzien van een dubbele parkeerplaats op eigen terrein.
De kozijnen zijn voorzien van hardhout met een duurzaam FSC keurmerk.
De begane grond is voorzien van een kunststof gietvloer.
Het bouwjaar van de woning is 2010.
Het bouwjaar van de energiezuinige cv-ketel is 2018.
De gehele begane grondvloer en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
De woning is voorzien van spouw-/ dak-/ en vloerisolatie en van dubbel glas (HR++).
Het huis is buiten rondom voorzien van stopcontacten. Daardoor kan een elektrische auto gemakkelijk worden opgeladen.
Op het hellend dak van de woning zijn in 2019 16 zonnepanelen geplaatst. Deze panelen leveren jaarlijks ongeveer 5000 KWH op, wat voor zeer lage energiekosten zorgt. Ook het gasverbruik (1500 M3 per jaar) is laag.
In het perceel is een beregeningsinstallatie aanwezig.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	2010
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, speelweide, in bosrijke omgeving

Indeling

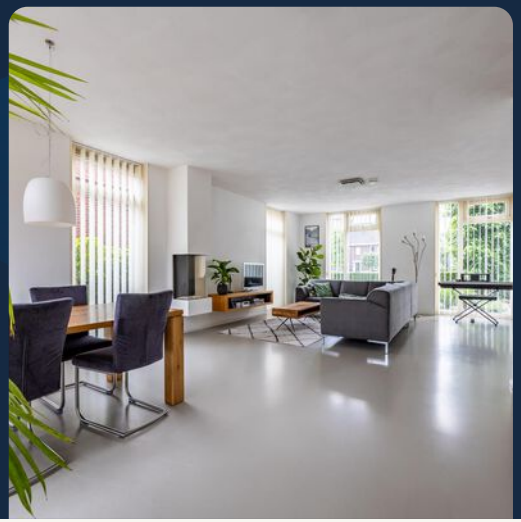
Woonoppervlakte	187 m^2
Perceeloppervlakte	461 m^2
Inhoud	680 m^3
Externe bergruimte	12 m^2
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3

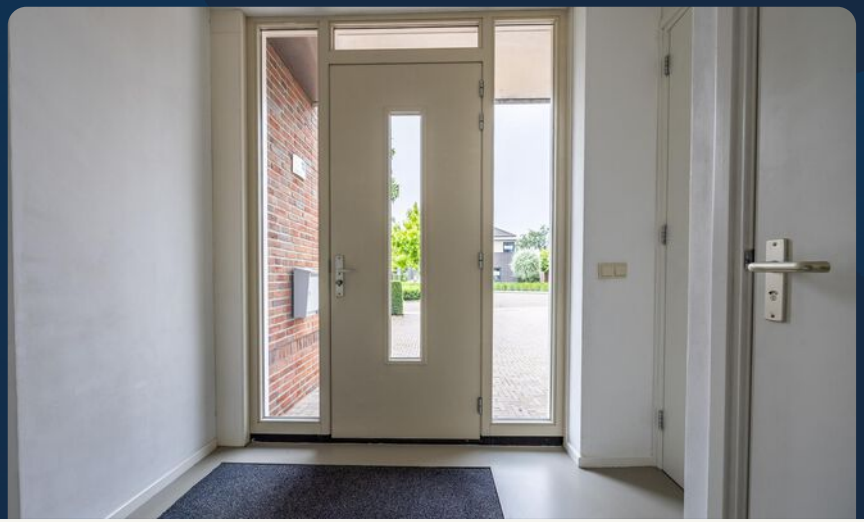
Energie

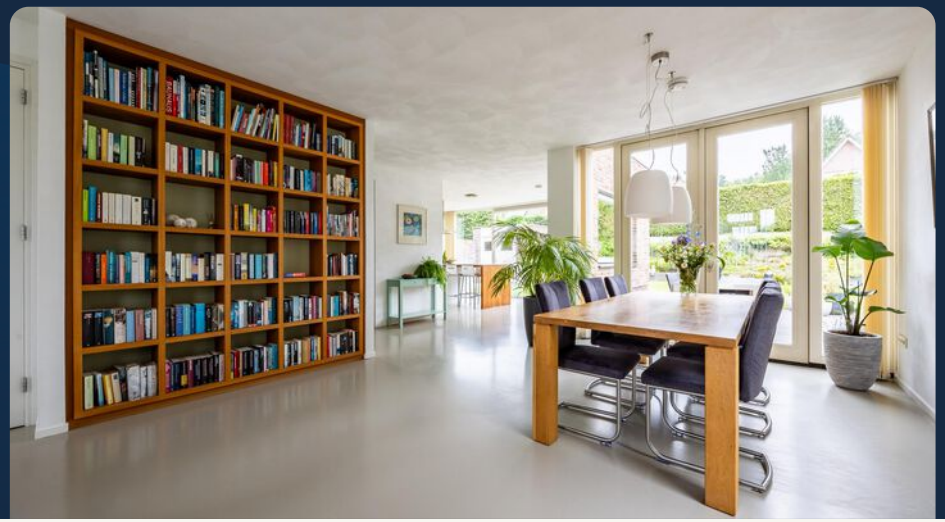
Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

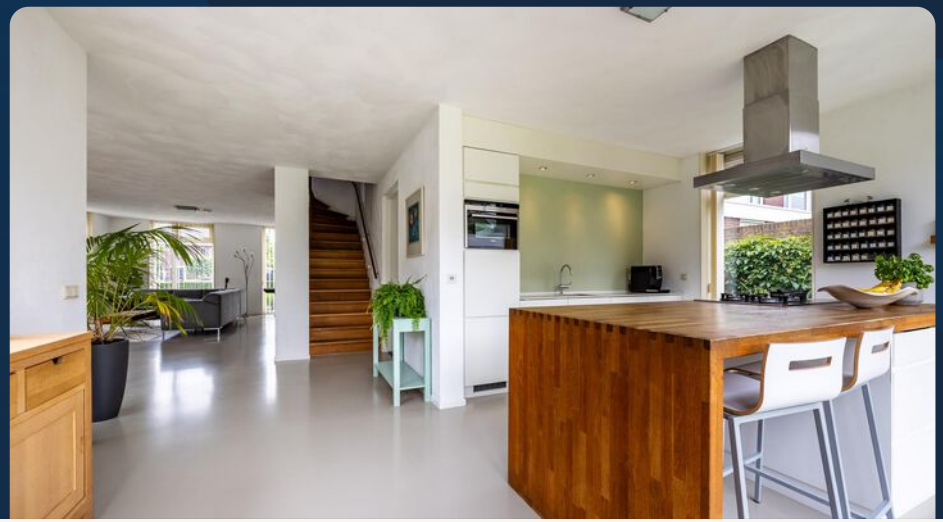
Buitenruimte

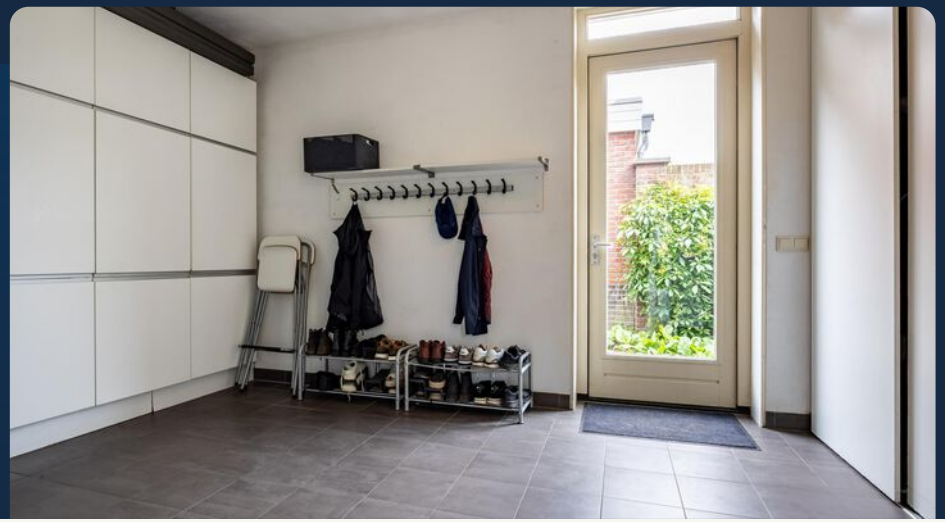
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	165 m^2
Parkeerfaciliteiten	2 parkeerplaatsen op eigen terrein, voldoende parkeergelegenheid in de straat

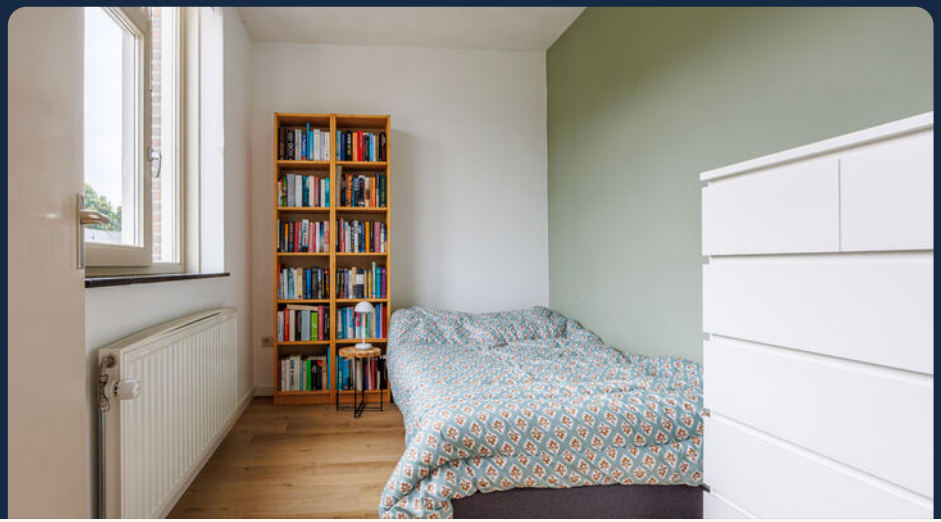


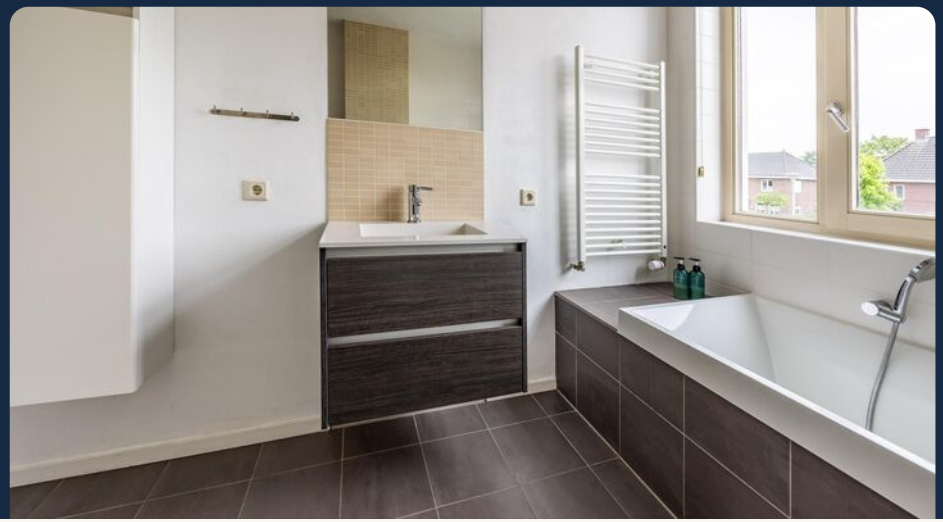


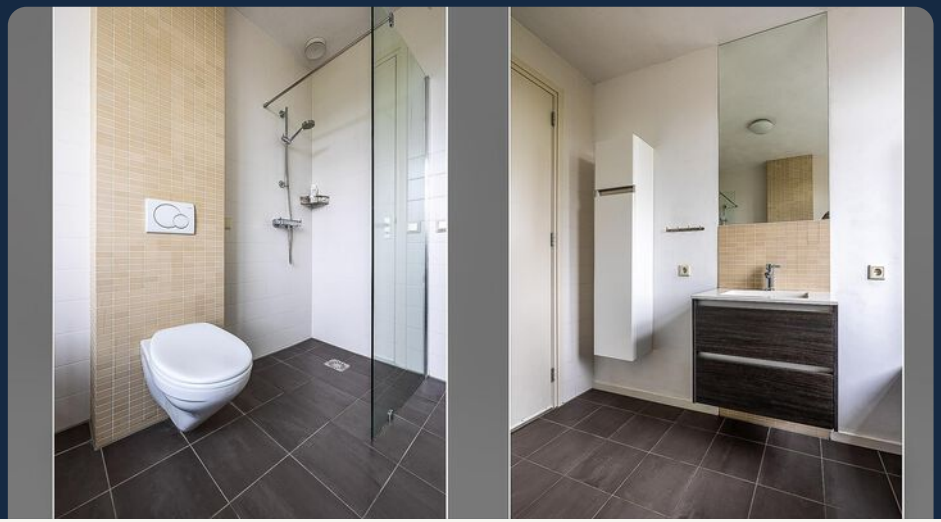




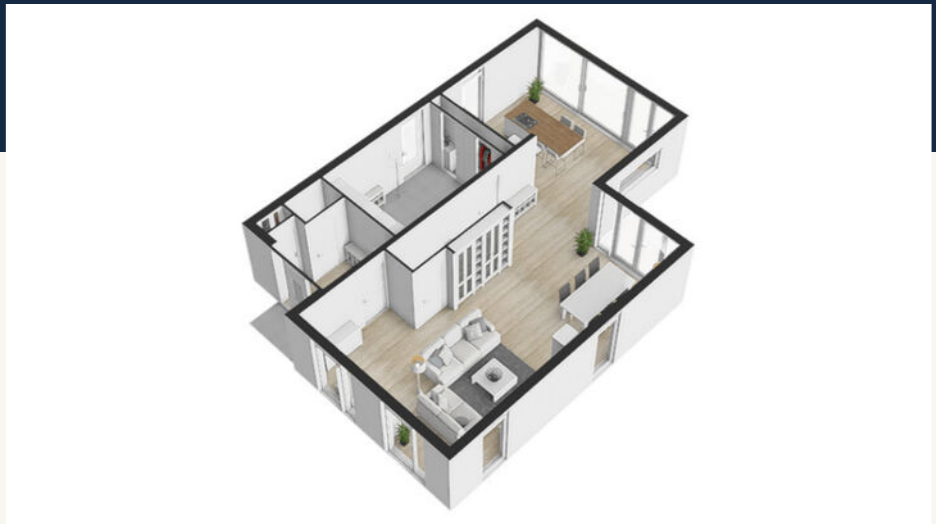








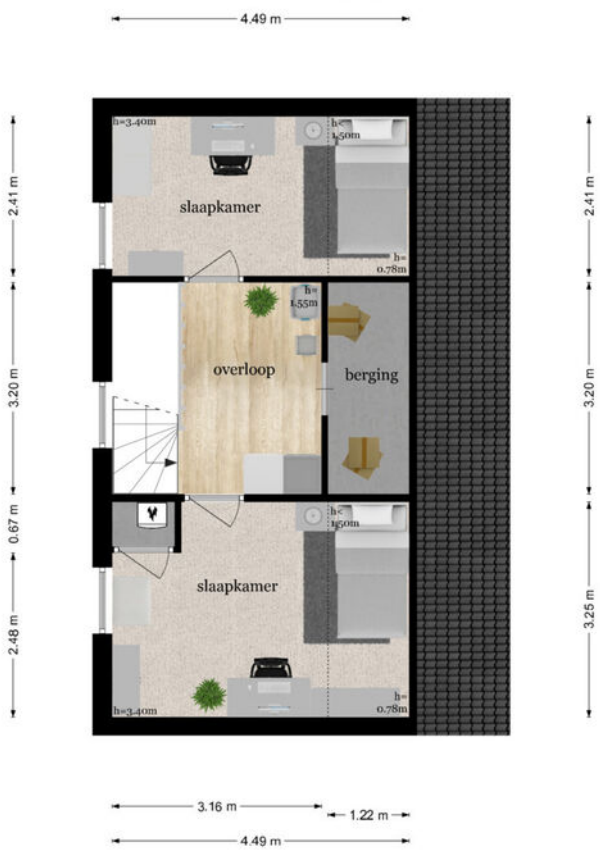
Eekhoornstraat 13 - Heijen
Begane Grond
9.01 m
5.72 m
3.29 m
keuken
kast
bijkeuken
kast
woonkamer
h=2.65m
entree
4.29 m
4.77 m
4.33 m
1.36 m
2.60 m
0.93 m
3.85 m
9.04 m
0.94 m
2.05 m
1.06 m
4.57 m
3.09 m
5.72 m
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Eekhoornstraat 13 - Heijen
Eerste Verdieping

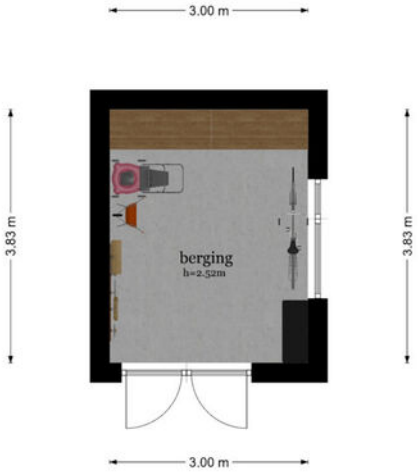
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eekhoornstraat 13 - Heijen
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

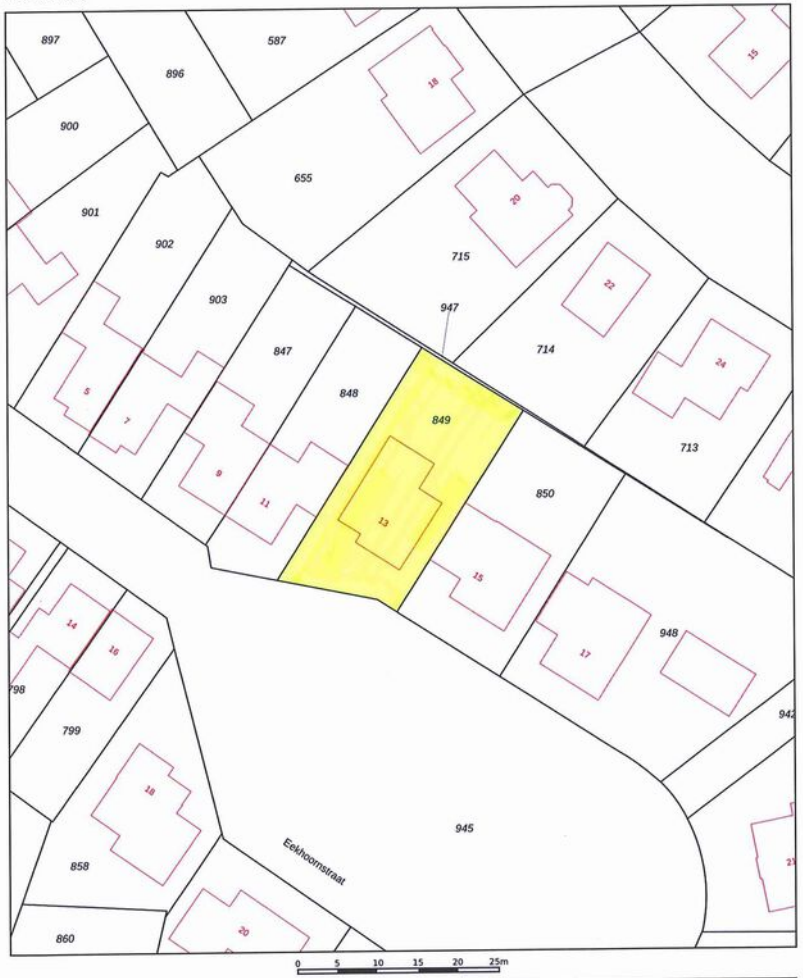
Eekhoornstraat 13 - Heijen
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



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

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Gennep
Sectie	G
Perceel	849

kadaster

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 databankenrecht.

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
117800466	16-05-2023	27-01-2033	Definitief

Deze woning heeft energielabel A

G F E D C B A ++++

Isolatie

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

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	4368 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag / Gemiddeld / Hoog	Laag / Hoog	20,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Eekhoornstraat 13
6598CL Heijen
BAG-ID: 0907010000904140

Detailaanduiding

Bouwjaar	2010
Compactheid	2,41
Vloeroppervlakte	187m²

Woningtype
Vrijstaande woning

Opnamedetails

Naam
J.A.H. Donders

Examennummer
55152140

Certificaathouder
EP Certificatie B.V.

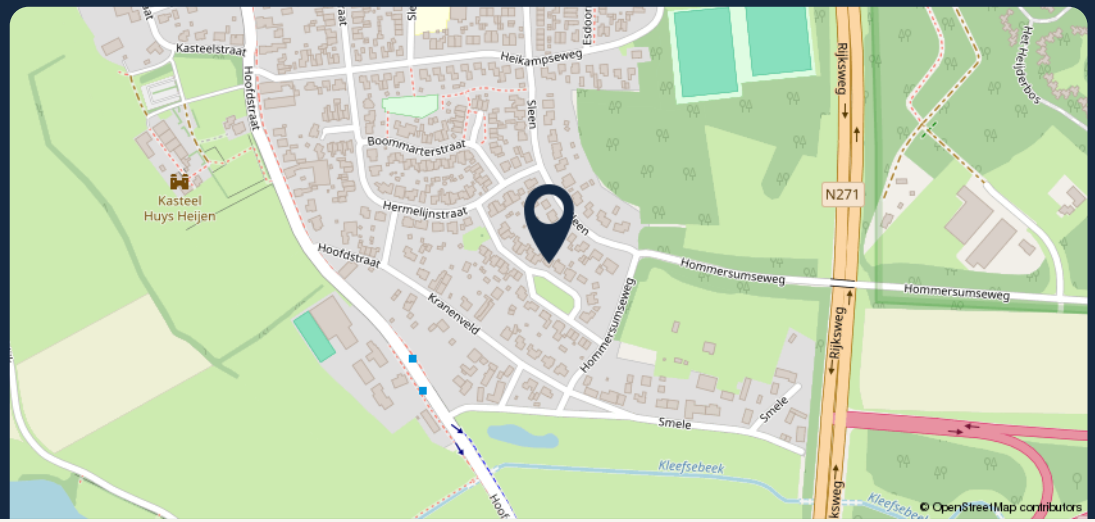
Inschrijfnummer
EPG2020-54

KvK-nummer
87870258

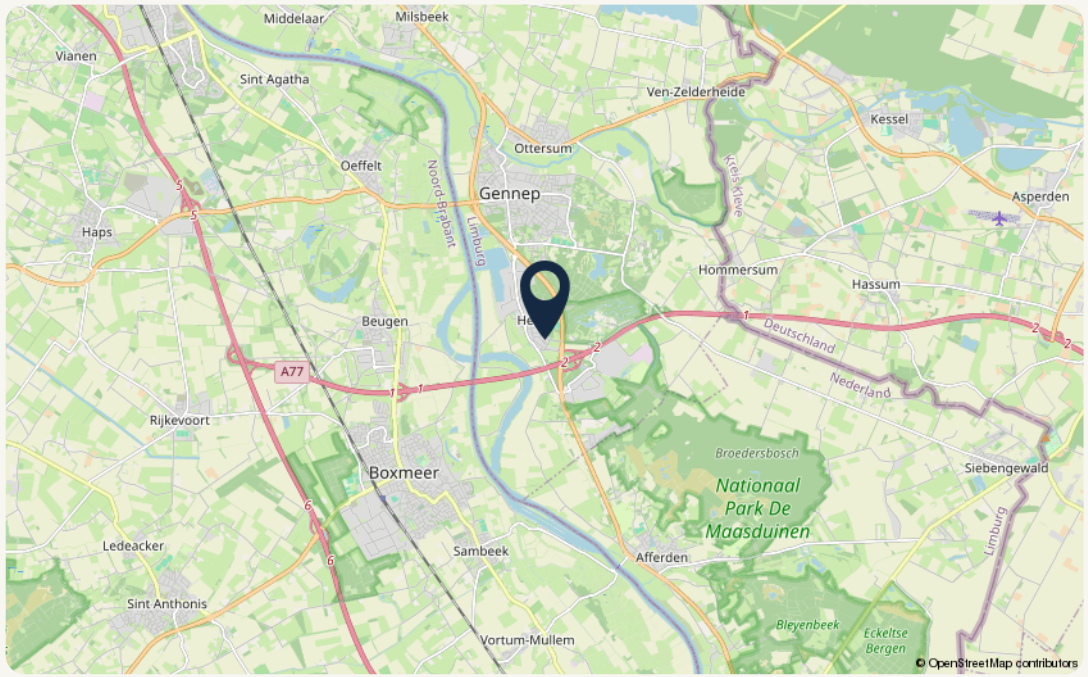
Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

De *omgeving*



> Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Eekhoornstraat 13
Postcode	6598 CL
Plaats	Heijen

Kadastrale gegevens

Gemeente	Gennep
Sectie	G
Perceelnummer	849
Oppervlakte	461 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 Gennep

0485-550450
gennep@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.

Gezamelijk 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.

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten berging incl. 2 vriezers en 1 koelkast	X		
- grote boekenkast woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- losse horren boven en zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- gietvloer begane grond	X		
- vinyl vloer boven en zolder	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- kruidenrek		X	
- losse plankjes keuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- hangkastje wit	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse potten met planten		X	

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
pomp met beregeningsinstallatie	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

Ruimte *voor aantekeningen*

MAKELAARDIJ
TWAN POELS

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.

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