

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 € 375.000,-- k.k.



Rozenstraat 22 | 6581 XR Malden



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

Nieuwbouwassistent



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Gave en zeer riante tussenwoning gelegen aan de Rozenstraat in Malden. De woning is gelegen vlakbij het centrum van Malden en op nog geen 5 autominuten van het mooie Nijmegen. De woning heeft een woonoppervlakte van 122 m² en bevindt zich op een mooi perceel van 144 m². De woning heeft 6 kamers waarvan maar liefst 5 slaapkamers. De woning is gebouwd in 1960 en heeft een energielabel C. De woning heeft 3 bouwlagen en is daarmee onderscheidend in de straat middels de extra zolderetage. De bouw van de woning zorgt voor veel lichtinval middels de vele raampartijen. De woning is goed bereikbaar en er zijn veel parkeergelegenheden in de straat en in de buurt. In de zonnige achtertuin, welke op het zuidoosten is gelegen, kun je het gehele jaar goed vertoeven. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een achterom.

Het centrum is gelegen op loopafstand en op fietsafstand bevindt zich treinstation Molenhoek. Verschillende winkels, gezellige eet- en drinkgelegenheden, gezondheidscentra en scholen/ opvang bevinden zich op een steenworp afstand. Daarnaast zijn meerdere uitvalswegen binnen 5 autominuten bereikbaar (A73/N271/N264/N321).

Op loopafstand bevinden zich alle benodigde voorzieningen binnen het “Winkelcentrum Malden” zoals Albert-Heijn, Plus, slagerij, Action, Hema, Intertoys, diverse kappers en drogisterijen, Bakker Bart, een juwelier, Eetcafé Petit Malden en Café Eten en Drinken. Ook diverse medische centra, scholen en het schitterende wandel- en natuurgebied “Heumensoord”, de “Mookerheide” en de “Kraaienbergse Plassen” zijn nabij gelegen.

Indeling:

Begane grond: fraaie voortuin welke leidt tot de entree met hal voorzien van een laminaatvloer. Tevens bevindt zich aansluitend aan de hal een separaat toilet, de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping. De ruime doorzonwoonkamer (open) is ruim genoeg voor verschillende indelingsvarianten en geniet van alle kanten daglichtinval. De aan de voorzijde gesitueerde erker geeft een knusse sfeer en creëert extra daglichtinval. De schuifpui aan de achterzijde zorgt voor extra contact met de tuin waardoor de al grote woonkamer nog ruimtelijker aanvoelt. De aan de woonkamer grenzende semi open keuken heeft een L-vorm. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur bestaande uit o.a. een gaskookplaat, vaatwasser, rvs-afzuigkap, grote koelkast en een oven-combimagnetron. Aan de achterzijde bevindt zich in de bijkeuken een fijne bergruimte (nog voorzien deels houten en kunststof kozijnen) waar ook de

cv-opstelling met witgoedaansluiting zit. Tevens biedt deze bijkeuken toegang tot de zonnige achtertuin met een overkapping, berging, terras en achterom. De zongegelegen overkapping leent zich uitstekend voor een grote lounge- of tuinset, BBQ en/of overige buitenattributen/ beplanting. De gehele begane grond is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Eerste verdieping: overloop met toegang tot de badkamer welke is voorzien van een inloepdouche, hangend toilet, wastafelmeubel en handdoekenradiator. Naast de badkamer zijn er op deze verdieping 3 zeer riante slaapkamers. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van mooie laminaatvloeren.

Zolder verdieping: middels een vaste trapopgang (voorzien van dakraam) is de zolderverdieping te bereiken waarbij de overloop toegang biedt tot nog eens 2 slaapkamers. Beide slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Tevens zijn de zolderramen voorzien van zonwering/ rolluiken. De gehele zolderverdieping is tevens geïsoleerd en voorzien van laminaatvloeren. Tevens is vanaf de zolderverdieping de vliering toegankelijk welke zeeën aan opslagruimte biedt!

Algemeen:

Bouwjaar 1960.

Perceeloppervlakte 144 m².

Woonoppervlakte 122 m².

Inhoud 421 m³.

5 slaapkamers.

Cv: HR-107 CW-3 combiketel 1997, Nefit Fasto, volledig eigendom.

Zonnige achtertuin, gelegen op het zuidoosten met achterom.

Energielabel C.

Bijzonderheden:

Gelegen vlakbij het centrum van Malden.

Gelegen nabij het mooie Nijmegen.

Gelegen aan een rustige weg met een beschutte ligging.

Goed en grotendeels geïsoleerd.

Voorzien van mooie diverse laminaatvloeren.

Kunststof kozijnen met renovatieprofielen, dauerlftung en dubbel glas.

Beide trappen zijn bekleed.

Over *de woning*

Op loopafstand van alle wenselijke voorzieningen en natuurgebied het "Heumensoord & Mookerheide".

Winkelcentrum Malden, diverse horeca en medische Centra om de hoek.

Uitvalswegen A73, N264, N271 en N321 zijn zeer snel te bereiken.

Vrij parkeren voor de deur en in de omgeving.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting : € 352,54 per jaar

Rioolrecht: € 166,58 (eigenaar woning) per jaar

Afvalstoffenheffing : € 256,30 (eigenaar woning) per jaar

Watersysteemheffing : € 108,27 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1960
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

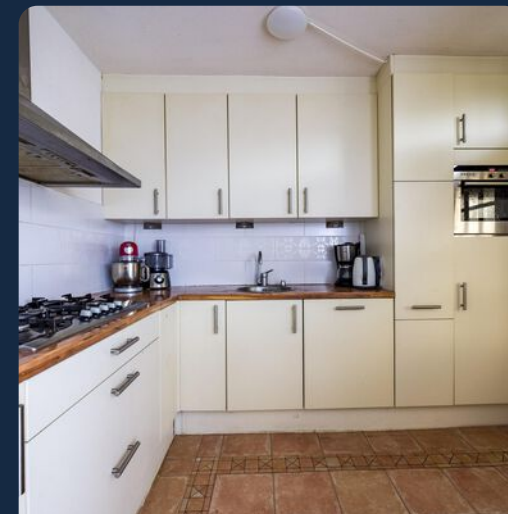
Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	144 m ²
Inhoud	421 m ³
Externe bergruimte	7 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	4

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Hr-107 cw-3

Buitenruimte

Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren

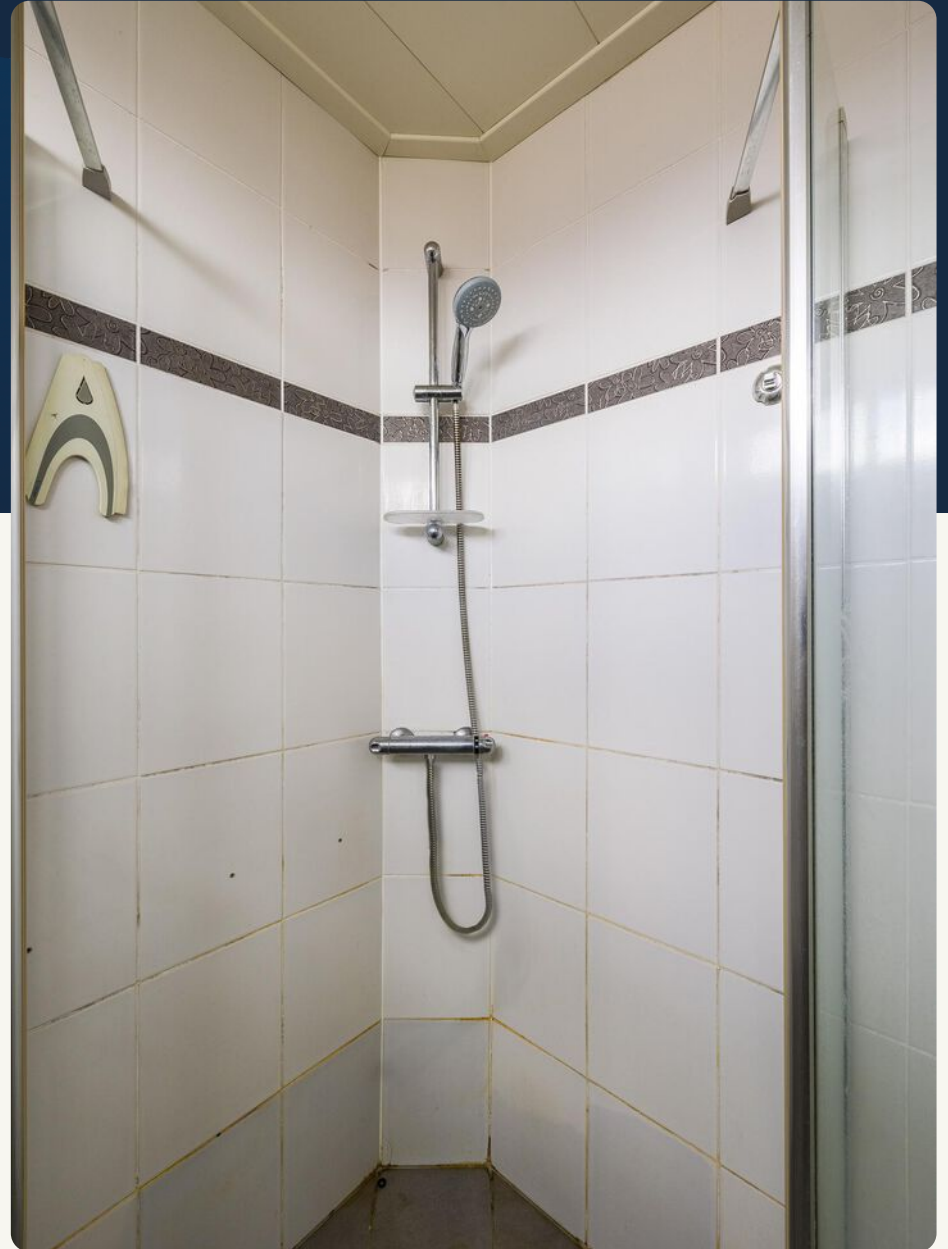










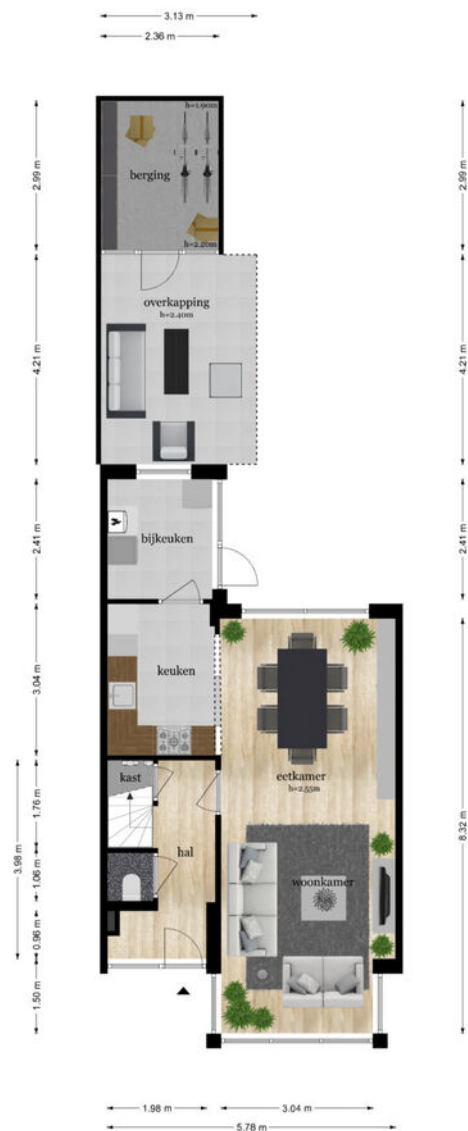








Rozenstraat 22 - Malden Begane Grond



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



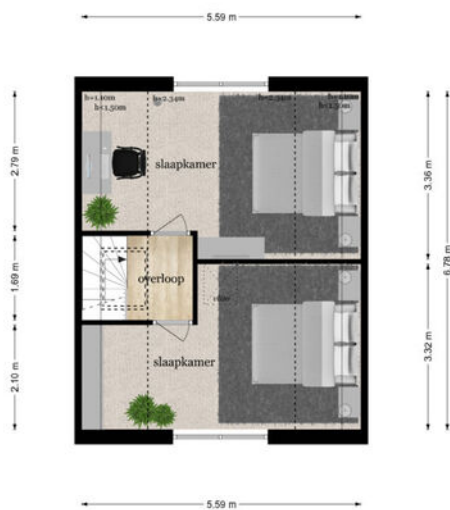
Rozenstraat 22 - Malden
Eerste Verdieping



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



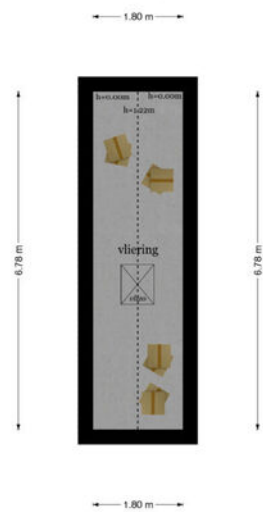
Rozenstraat 22 - Malden
Tweede Verdieping



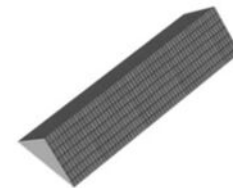
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.dijgestroom.nl



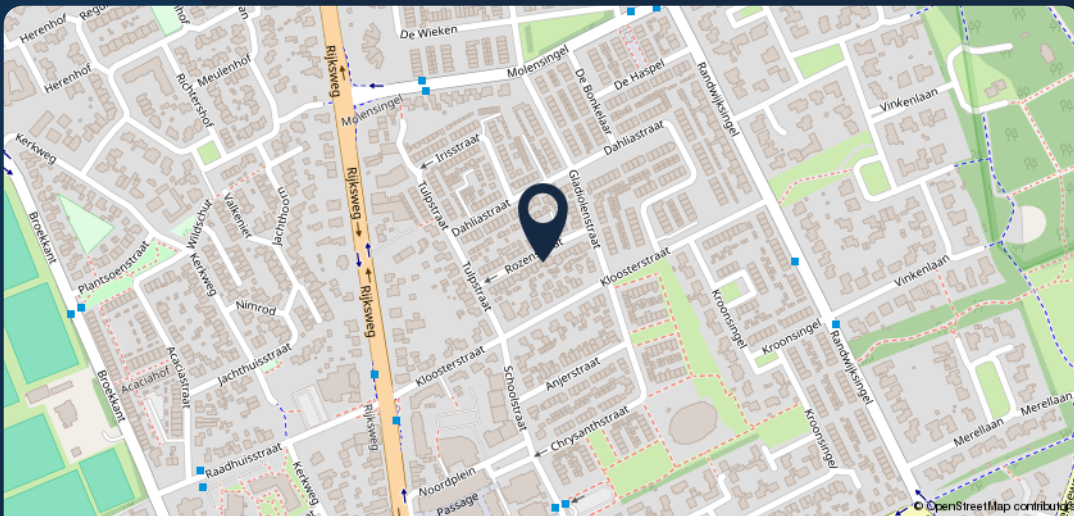
Rozenstraat 22 - Malden
Viering



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

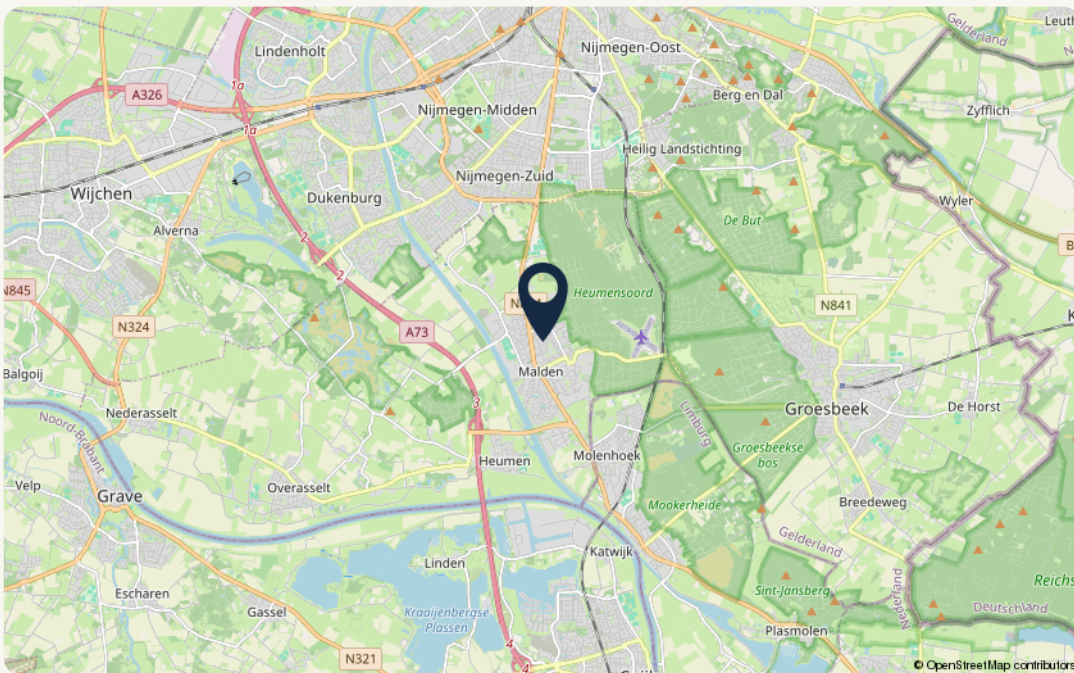


De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Rozenstraat 22
Postcode	6581 XR
Plaats	Malden

Kadastrale gegevens

Gemeente	Heumen
Sectie	G
Perceelnummer	2603
Oppervlakte	144 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.

