

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 € 409.000,-- k.k.

 Graafseweg 130 D | 6531 ZT Nijmegen



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



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Modern driekamerappartement te koop aan de Graafseweg 130-D te Nijmegen. Het appartement beschikt over twee Franse balkons aan de voorzijde, één balkon aan de achterzijde, een privé-parkeerplaats en een gemeenschappelijke fietsen- en afvalberging in het souterrain.

Het appartement heeft een goede ontsluiting naar de diverse uitvalswegen (A73, S100, N324, N325 & A326) en is gelegen op steenworp afstand van het stadscentrum, NS-station, schouwburg en overige voorzieningen zoals supermarkten, scholen en medische centra.

Indeling:

Begane grond: gemeenschappelijke entree met postvakken en intercom.

Tweede woonlaag: middels een moderne panoramalift en trappenhuis te bereiken overloop met meterkasten. Deze hal biedt exclusief toegang tot het appartement.

Entree met garderobe en toegang naar de ruime open woonkamer met open keuken. De woonkamer is georiënteerd in de breedte en voorzien van twee Franse balkons (deze laten het licht mooi binnenvallen en bieden een weids uitzicht over de omgeving). Tussenhal met aangrenzend de badkamer met inloopdouche- en separate toiletruimte. Tevens is er een inpandige berging (met wasmachine-aansluiting en c.v.-opstelling). Twee slaapkamers (8,5 & 11,5 m²), waarvan de ouderslaapkamer toegang biedt naar het zonnige balkon met uitzicht op de tuin van het complex. In deze stadstuin is het heerlijk genieten in de zomer maar ook met een winter-BBQ of buurtborrel.

Algemeen:

Functionele keukeninrichting in rechte opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur en een Amerikaanse koelkast met vriezer

Moderne doucheruimte met vaste wastafel en spiegel

Het appartement is geheel voorzien van laminaatvloeren

Bouwjaar van het complex is 2011

Inhoud ca. 245 m³

Woonoppervlakte ca. 75 m²

Bijdrage VvE ca. € 126,12 per maand met een gezonde en actieve VvE

Volledig geïsoleerd

Energie label A

Intergas (gas gestookt combiketel uit 2011, volledig eigendom)

Mechanische ventilatie

Naast de afgesloten parkeerkelder met privé parkeerplaats zijn er op het terrein nog twee parkeerplaatsen voor gasten. Tevens kunt u voor de deur vrij parkeren.

Om het comfort en de veiligheid te waarborgen kunt u geheel inpandig en overdekt de hoofdentree, het appartement, de bergingen en de parkeergarage bereiken.

Daarbij is dit appartementencomplex goed toegankelijk voor gehandicapten en ouderen.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Portiekflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2011
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht

Indeling

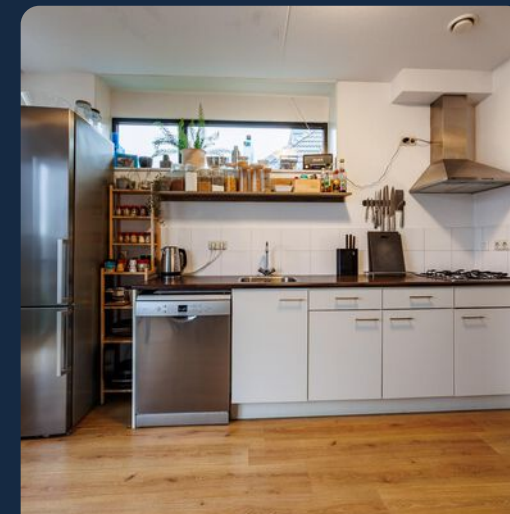
Woonoppervlakte	74 m ²
Inhoud	228 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	1

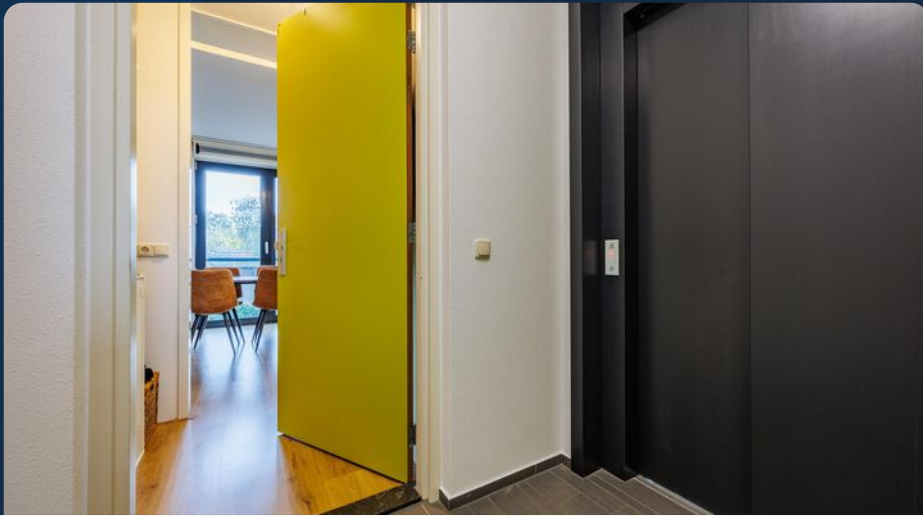
Energie

Energieklasse	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel

Buitenruimte

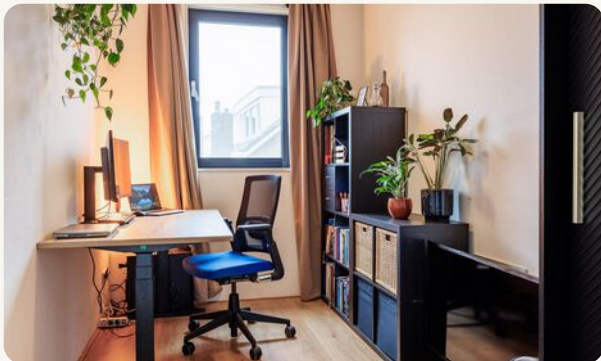
Garage	parkeerkelder
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren



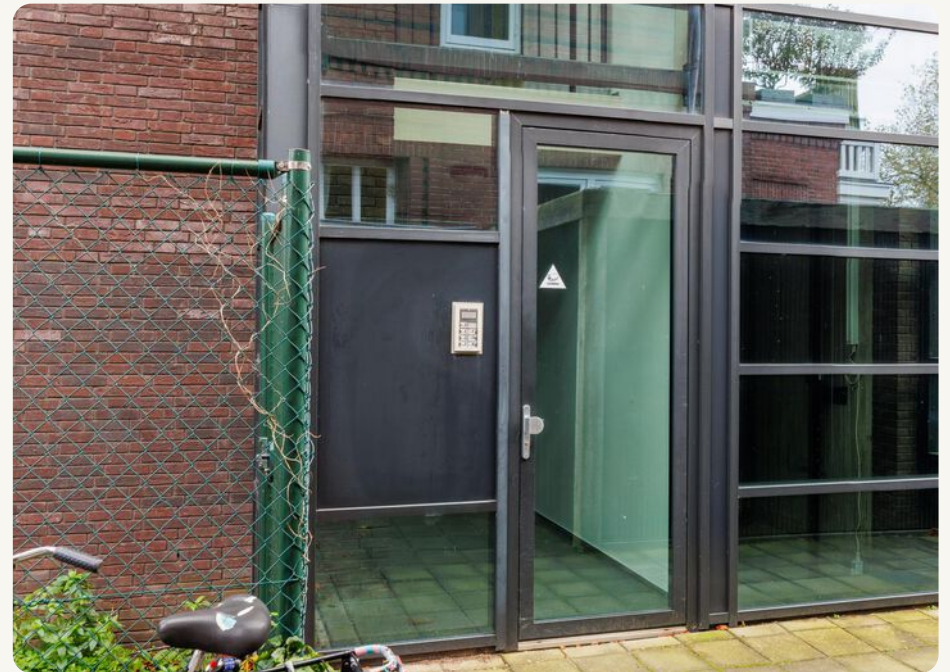














Graafseweg 130D - Nijmegen
Eerste Verdieping



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



**Graafseweg 130D - Nijmegen
Berging**

↔ 0.91 m ↔

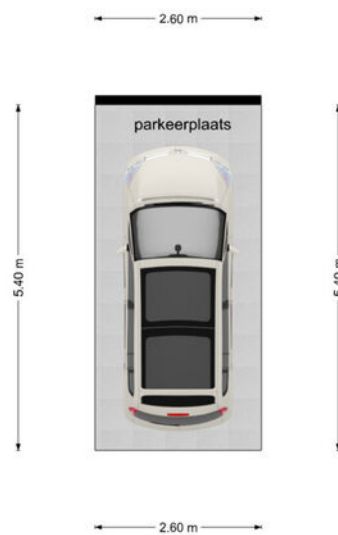


↔ 0.91 m ↔

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



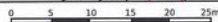
**Graafseweg 130D - Nijmegen
Parkeerplaats**



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



Uw referentie: Gennep



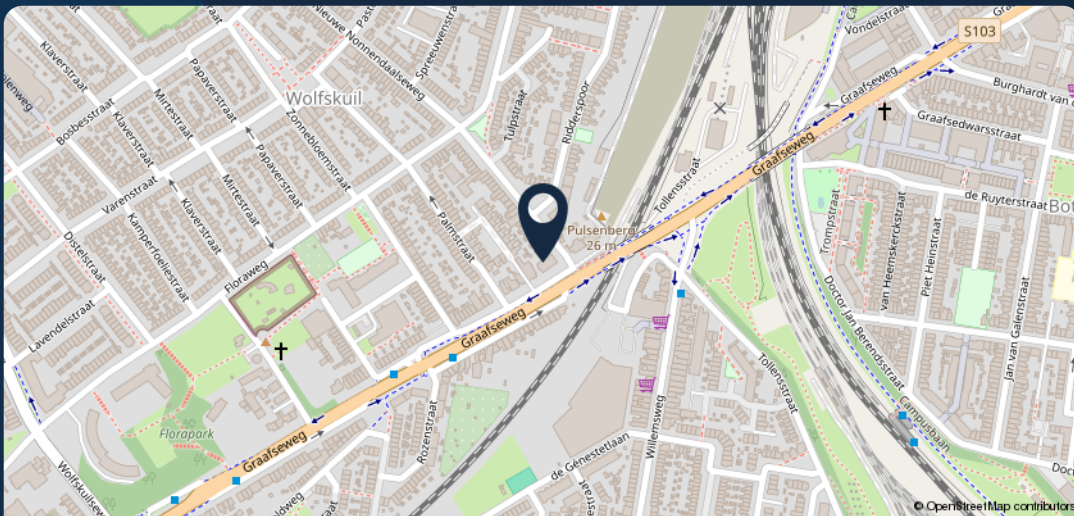
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente	Neerbosch
Sectie	I
Perceel	2715

kadaster

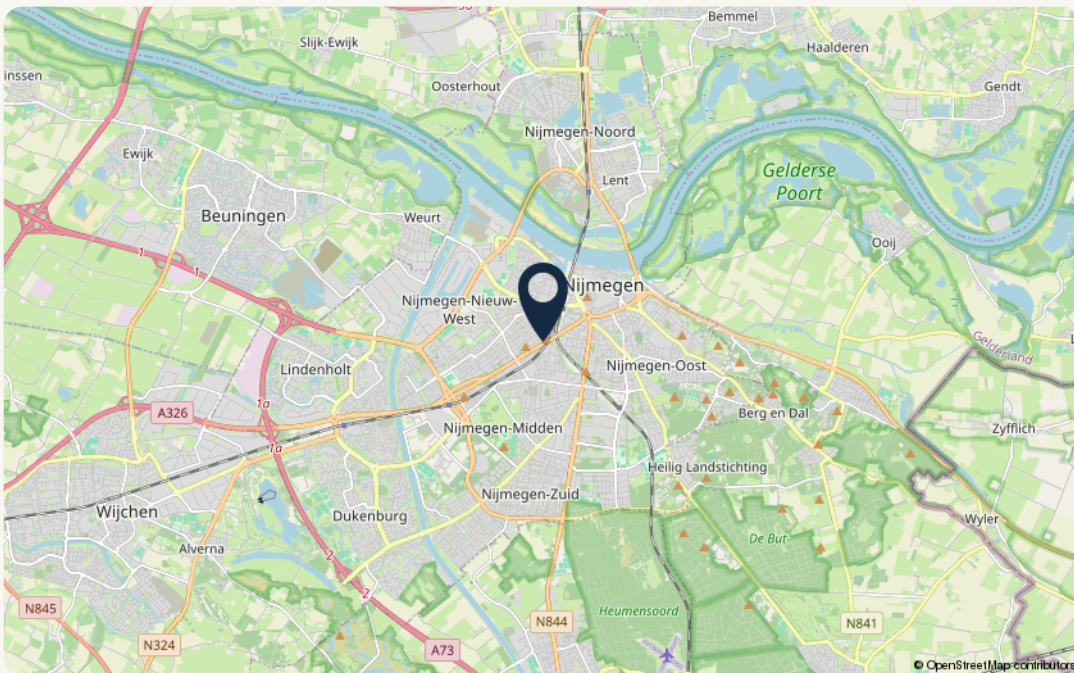
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Graafseweg 130 D
Postcode	6531 ZT
Plaats	Nijmegen

Kadastrale gegevens

Gemeente	Neerbosch
Sectie	I
Perceelnummer	3054
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.

