

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 € 650.000,-- k.k.

 Houtstraat 17 | 6591 CA Gennepe



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

Wonen in hartje Gennep in een schitterend en geheel vernieuwde woning? Dan is dit je kans! De woning is geschikt voor starters, jonge gezinnen én zelfs senioren. Middels de geweldige levensloopbestendige indeling van het pand, in het gehele woonprogramma op de begane grond.

Prachtig karakteristiek pand met een vooral duurzame en luxueuze afwerking.

Dit schitterende huis, gebouwd onder architectuur met een zeer charmante uitstraling, heeft een woonoppervlakte van maar liefst ca. 170 m² en bevindt zich op een perceel met een prachtige maatvoering van ca. 205 m².

Het centrum van Gennep met verschillende winkels, gezellige eet- en drinkgelegenheden, gezondheidscentra en scholen/ opvang bevinden zich op een steenworp afstand.

Natuurgebied “Het Niersdal”, met uitgestrekte bosgebieden en diverse fiets- en wandelroutes is eveneens binnen handbereik.

Ook zijn meerdere uitvalswegen binnen 5-10 autominuten bereikbaar (A73/A77/N264/N271).

Het centrum van Gennep is geliefd en bijzonder prettig om te wonen. Enerzijds door de korte afstand ten opzichte van het stadscentrum en de nabijgelegen natuurgebieden, anderzijds vanwege de levendige en toch rustige woonomgeving.

De woning is recentelijk geheel gerenoveerd en vernieuwd op alle vlakken en facetten.

“instap-klaar” is hier dan ook in zijn geheel van toepassing! Met oog voor detail en vakmanschap is de woning gerenoveerd waarbij de mooie notarisvoorgevel intact behouden is gebleven.

De strakke en moderne bouw van de woning zorgt voor veel lichtinval middels de vele raampartijen.

Middels de zonnige achtertuin welke gelegen is op het zuiden, is het iedere dag genieten.

Parkeren op eigen terrein is mogelijk evenals de 1 vergunde parkeerplaats voor openbaar parkeren.

Op loopafstand bevinden zich alle benodigde voorzieningen zoals de Aldi, Albert Heijn, Jumbo, Lidl, Eetcafé de Stadsherberg, Hotel de Kroon, restaurants, diverse medische centra en diverse scholen.

Ook is binnen enkele loopminuten het schitterende wandel- en natuurgebied “Het Niersdal” bereikbaar.

Indeling:

Souterrain: karakteristieke gewelvenkelder welke uitermate geschikt is als provisie/ wijnkelder van ca. 25 m².

Begane grond: centraal gelegen fraaie en moderne entree, hal, 1e toilet met fonteintje en meterkast. Slaapkamer 1 (toegankelijk middels een luxe schuifdeur), bevindt zich aan de linkerkant van de woning en heeft een riante afmeting van ca. 18 m².

Tegenover deze slaapkamer bevindt zich de compleet uitgeruste badkamer (eveneens toegankelijk middels een luxe schuifdeur). Deze moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, vrijstaand ligbad, zwevend toilet, design handdoekenradiator en een dubbele wastafelmeubel.

Aansluitend aan de badkamer bevindt zich de technische ruimte met CV-opstelling, witgoed- aansluitingen en de mechanisch ventilatie-unit. Deze ruimte is tevens een fijne en praktische opbergruimte. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Via de hal, welke voorzien is van gave barn-doors, kom je in de schitterende “Amsterdamse-stijl”, woonkamer met keuken. Het gevoel van ruimte creëren is hier optimaal benut middels de gerealiseerde Loftkamer met prachtige vide en glazen wandafscheidings.

De over de volledige breedte geplaatste glazen pui zorgt voor extra veel lichtinval en optimaal contact met de zonnige tuin. Tevens zorgen de grote dakramen (met volledig elektrische bedienbare automatisch rolluiken met regensensor) voor nog meer speelse lichtinval.

De open woonkamer is ruim genoeg voor verschillende indelingsvarianten.

Tegenover het eetgedeelte bevindt zich de strakke en moderne keuken.

De keuken is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur bestaande uit o.a. een vaatwasser (AEG), inductiekookplaat (BORA) met interne afzuiging, grote koelkast en vriezer (AEG) en een oven-combimagnetron (AEG).

Tevens is het kookeiland voorzien van een gezellig en sfeervolle bar.

Het eetgedeelte biedt plaats aan een grote eettafel voor een groot gezelschap waar je gezellig kan vertoeven met koken, dineren, borrelen of met een kopje thee of koffie.

Tevens biedt de woonkamer toegang naar de buitenplaats met toegang tot de tuin. In de tuin bevindt zich een riante berging met extra bergruimte van ca. 18 m², een achterom en een elektrische rolpoort.

De mediterrane tuin is onderhoudsarm aangelegd en voorzien van een groot terras met een vuurplaats, pergola met buitendouche en diverse ledverlichting. Deze heerlijke stadstuin leent zich uitstekend voor grote lounge- of tuinsets, BBQ en/of overige buitenattributen.

Over *de woning*

De beplanting is voorzien van een druppelleiding die middels een app te bedienen is.
De gehele begane grond is voorzien van een gave industriële woonbetonvloer en sublieme afwerkingen met hoge open plafonds tot aan de nok.
Eerste verdieping: via een vaste trap, met maar 15 treden is de eerste verdieping te bereiken.
De vide is uitermate geschikt als werk-, chill- of kantoorruimte. Aangrenzend aan deze vide bevinden zich 2 fijne slaapkamers van ca.10 & 11 m².
Middels de vele dakramen wordt optimaal genoten van de vele daglichtinval.
Deze verdieping is geheel voorzien van laminaatvloeren.

Algemeen:

Bouwjaar: 1750/ 2024;
Perceel: ca. 205 m²;
Inhoud: ca. 520 m³;
Woonoppervlakte: ca. 170 m²;
Slaapkamers: 3;
Cv: Vaillant, Eco-tec+, december 2021, volledig eigendom;
Geweldige stadswoning met achtertuin, gelegen op het zuiden;
Parkeermogelijkheden op het eigen terrein & 1 mogelijkheid middels vergund openbaar parkeren;
Energie label A.

Bijzonderheden:

- * Volledig gerenoveerde woning met zeer luxe afwerkingsniveau;
- * Levensloopbestendige woning met het gehele woonprogramma op de begane grond;
- * Gelegen in hartje centrum Gennep;
- * Perfect geïsoleerd;
- * Gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- * De gehele woning, zowel binnen als buiten, is voorzien van moderne ledverlichting;
- * Zeer moderne en fraaie uitstraling en alle details tot in de puntjes verzorgt "lees instap-klaar";
- * Pui achtergevel geheel voorzien van warmte-werend glas;
- * Op loopafstand van diverse voorzieningen en "Natuurgebied Het Niersdal";
- * Eetcafé "Stadsherberg", Hotel "De Kroon" supermarkten "Jumbo, Albert Heijn, Aldi en Lidl", restaurants en diverse medische Centra en scholen om de hoek;

* Uitvalswegen A73, A77, N264 en N271 zijn zeer snel te bereiken.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting: € 283,58 per jaar

Rioolrecht: € 178,41 (eigenaar woning) per jaar

Afvalstoffenheffing: € 158,00 (eigenaar woning) per jaar

Waterschapslasten: € 152,38 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1750
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum

Indeling

Woonoppervlakte	128 m ²
Perceeloppervlakte	205 m ²
Inhoud	520 m ³
Externe bergruimte	16 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

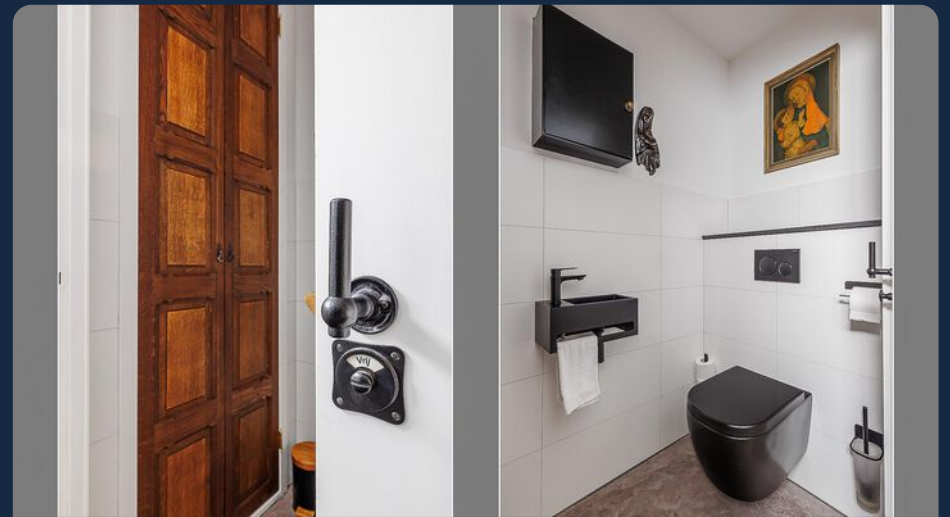
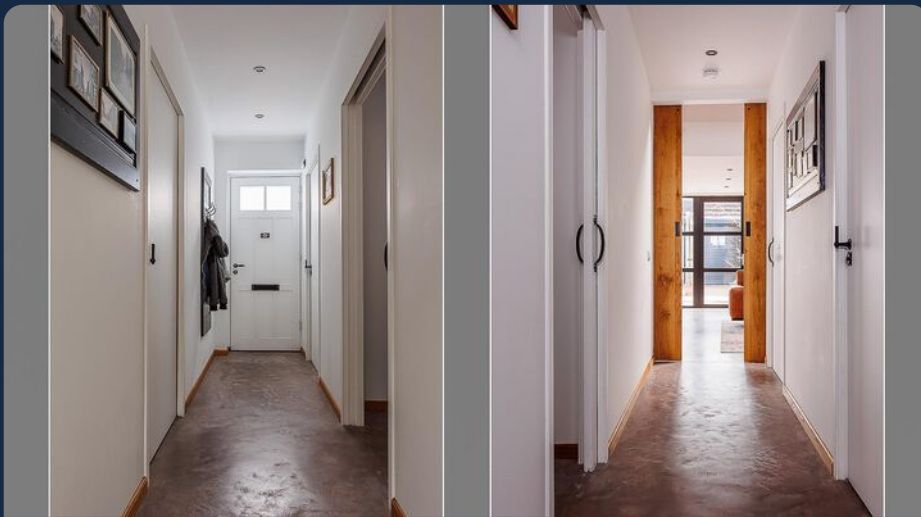
Energie

Energieklasse	A
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk vaillant, eco-tec+
Cv-ketel	

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren



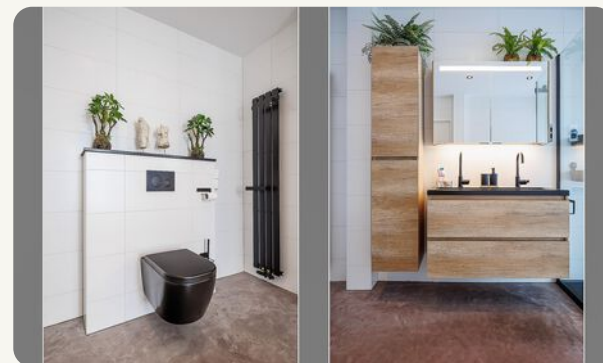
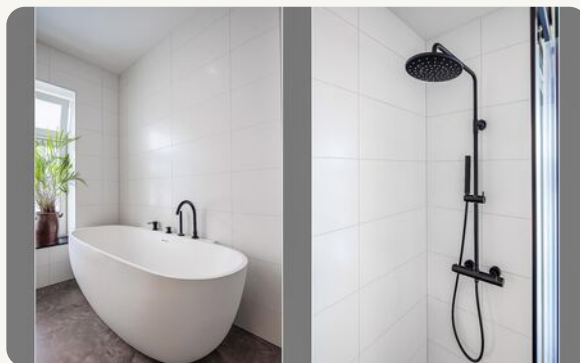


















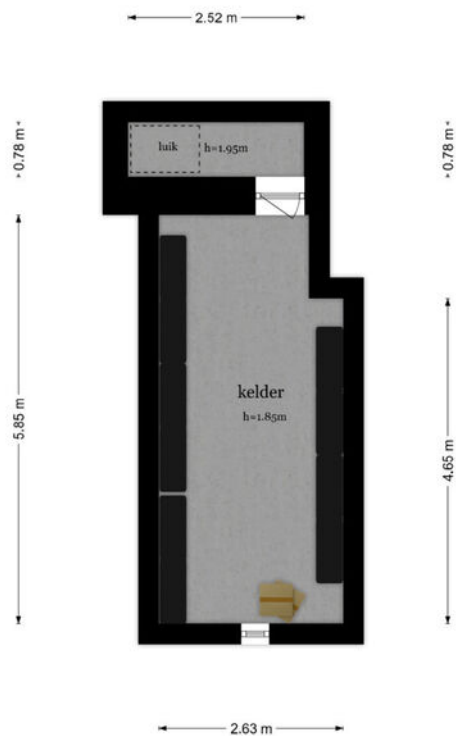




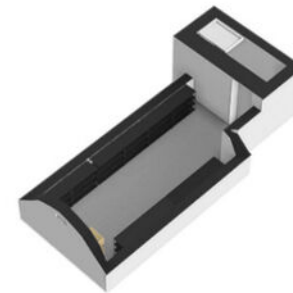




Houtstraat 17 - Gennepe Kelder



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



Houtstraat 17 - Gennep
Begane Grond



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



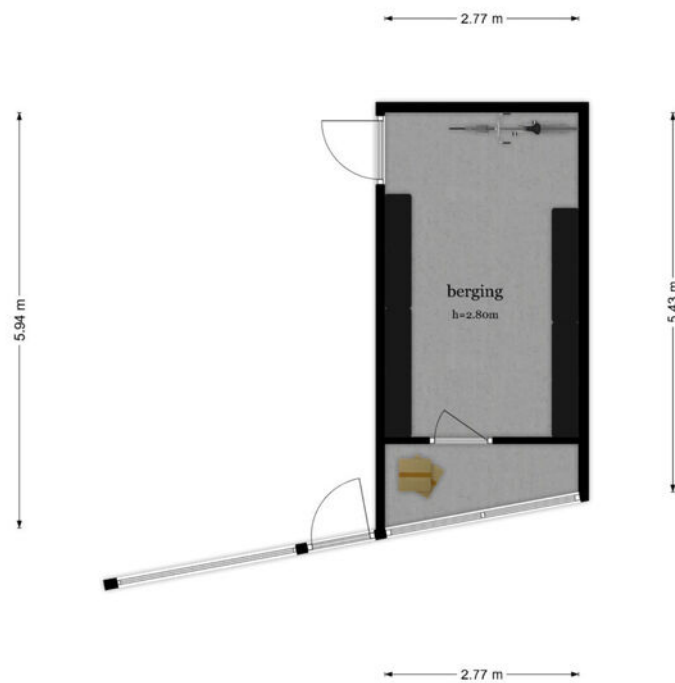
Houtstraat 17 - Gennep
Eerste Verdieping



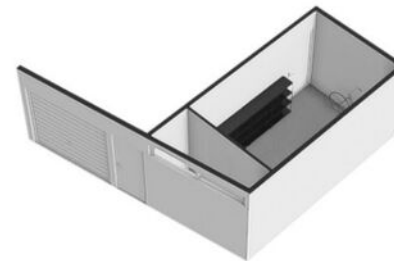
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Houtstraat 17 - Gennepe
Berging



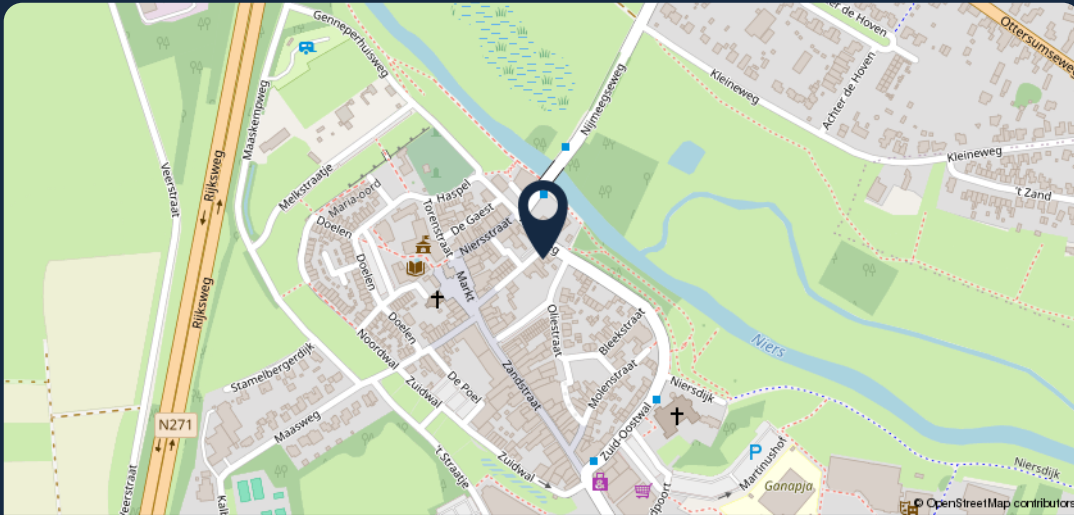
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



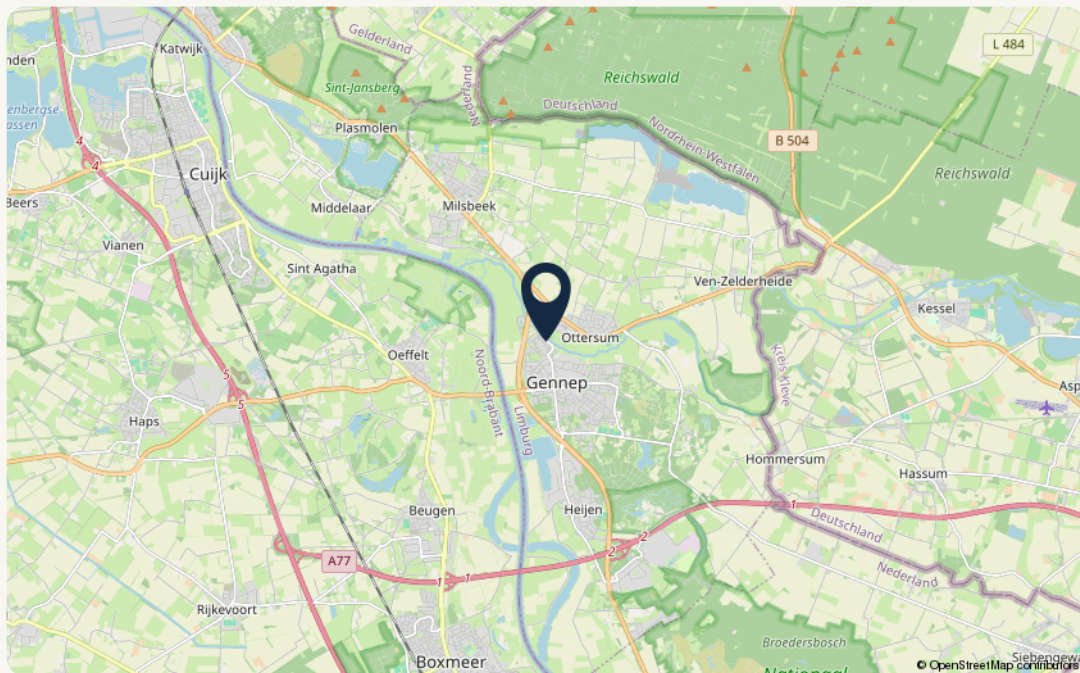


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gennep	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 917	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend. 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	Houtstraat 17
Postcode	6591 CA
Plaats	Gennep

Kadastrale gegevens

Gemeente	Gennep
Sectie	C
Perceelnummer	917
Oppervlakte	205 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.

