

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 € 795.000,-- k.k.



Kruisstraat 2 | 5856 AE Wellerlooi



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*

Ben jij klaar voor een woning die alles behalve standaard is? Maak kennis met deze verrassend royale Limburgse parel, waar ruimte en karakter samenkomen op een manier die je zelden tegenkomt. Niet zomaar een huis, maar een plek waar je écht kunt leven, ontspannen én genieten. Met een zeer groot woonoppervlakt biedt dit gerenoveerde huis je alle vrijheid die je wenst. Grote leefruimtes, hoge plafonds en volop mogelijkheden om je woonwensen waar te maken. Of je nu een thuiswerkplek, hobbyruimte of extra slaapkamers wilt, hier kan het allemaal. Stap binnen in je eigen Limburgse binnenplaats, een intieme en sfeervolle buitenruimte die rust en privacy biedt. Dit stukje historie, met typische karakteristieke elementen, is een unieke troef die deze woning nog bijzonderder maakt. Hier geniet je de stilte en gezelligheid – aan de rand van Nationaal Park 'De Maasduinen' en nabij het bruisende dorpsleven.

Indeling:

Begane grond: hier bevindt zich aan de entreezijde een verblijf, wat uitermate geschikt is als kantoorruimte of extra (5e) slaapkamer, via de hal met toilet kun je naar de tuin en kom je in de eetkamer (met spekkachel) en keuken uit. Vanuit de keuken kun je via openslaande deuren naar de tuin en ook is er een doorgang naar de bijkeuken met kelder. De zeer riante woonkamer is bereikbaar via openslaande deuren. De tuin biedt meerdere zitplaatsen met een overkapping en met toegang tot de hobbyruimte/ kroeg. Buitenom is nog een ruime berging (60 m²/ 300 m³) bereikbaar met vrije toegang voor eventueel een aanleunwoning/ B&B (vergund)/ praktijk. 1e verdieping: via de ruime overloop heb je toegang tot de vier ruime slaapkamers. De primaire slaapkamer heeft naast een inloopkast ook de mogelijkheid om een eigen en suite badruimte te maken. De badkamer is voorzien van een ruim, luxe bubbelbad, dubbele wastafel met meubel en een inlopdouche.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: groot gasfornuis met oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

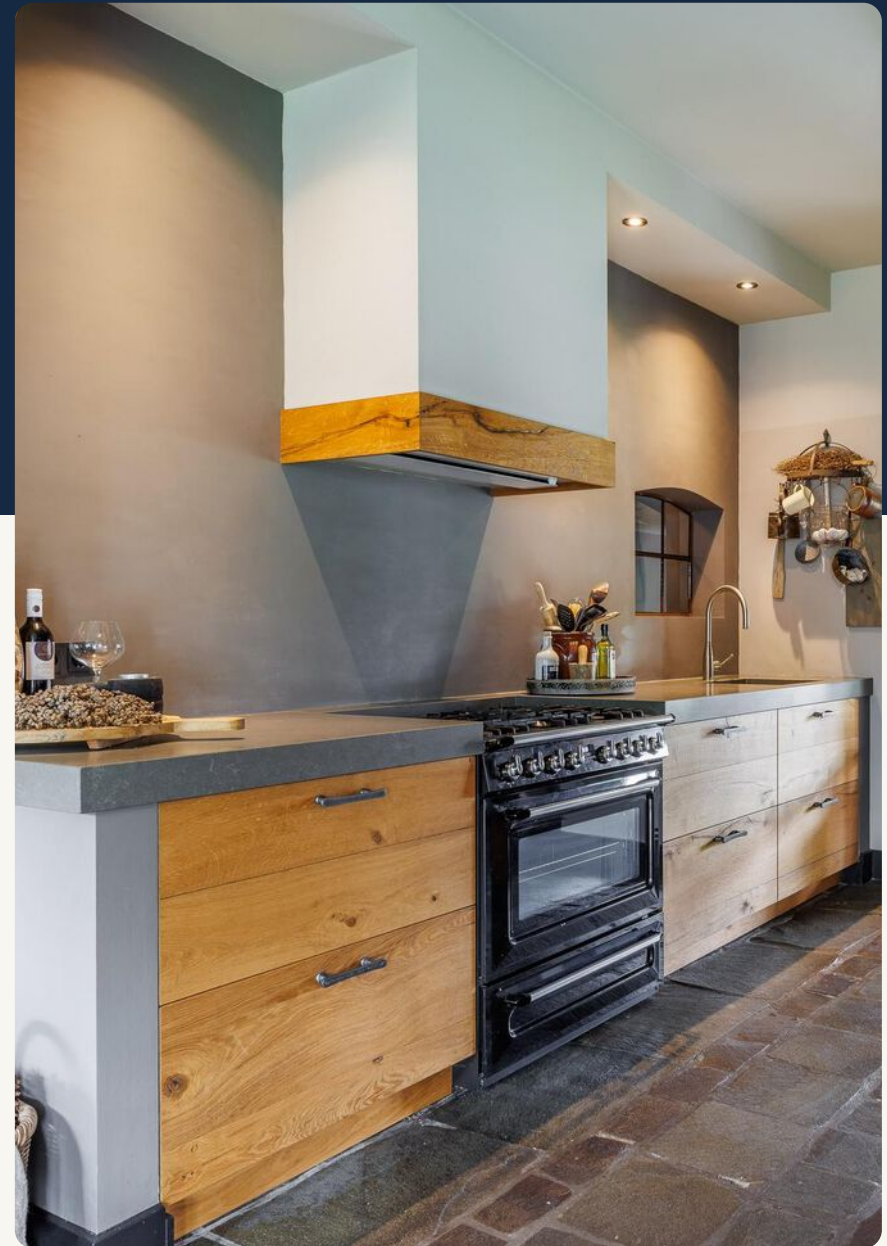
Het bouwjaar van de warmtepomp en boiler (200L) is 2024.

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming.

Er zijn 26 zonnepanelen (mei 2024).

Alle ruimtes zijn voorzien van bekabeld internet en coax.

De werkplaats is voorzien van krachtstroom en een extra technische ruimte.



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1953
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving

Indeling

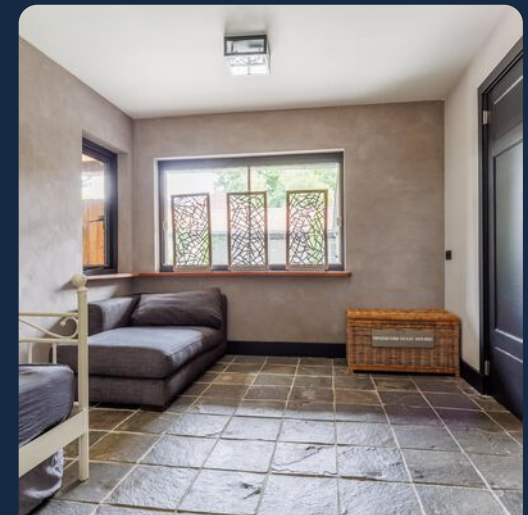
Woonoppervlakte	339 m ²
Perceeloppervlakte	1294 m ²
Inhoud	1718 m ³
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

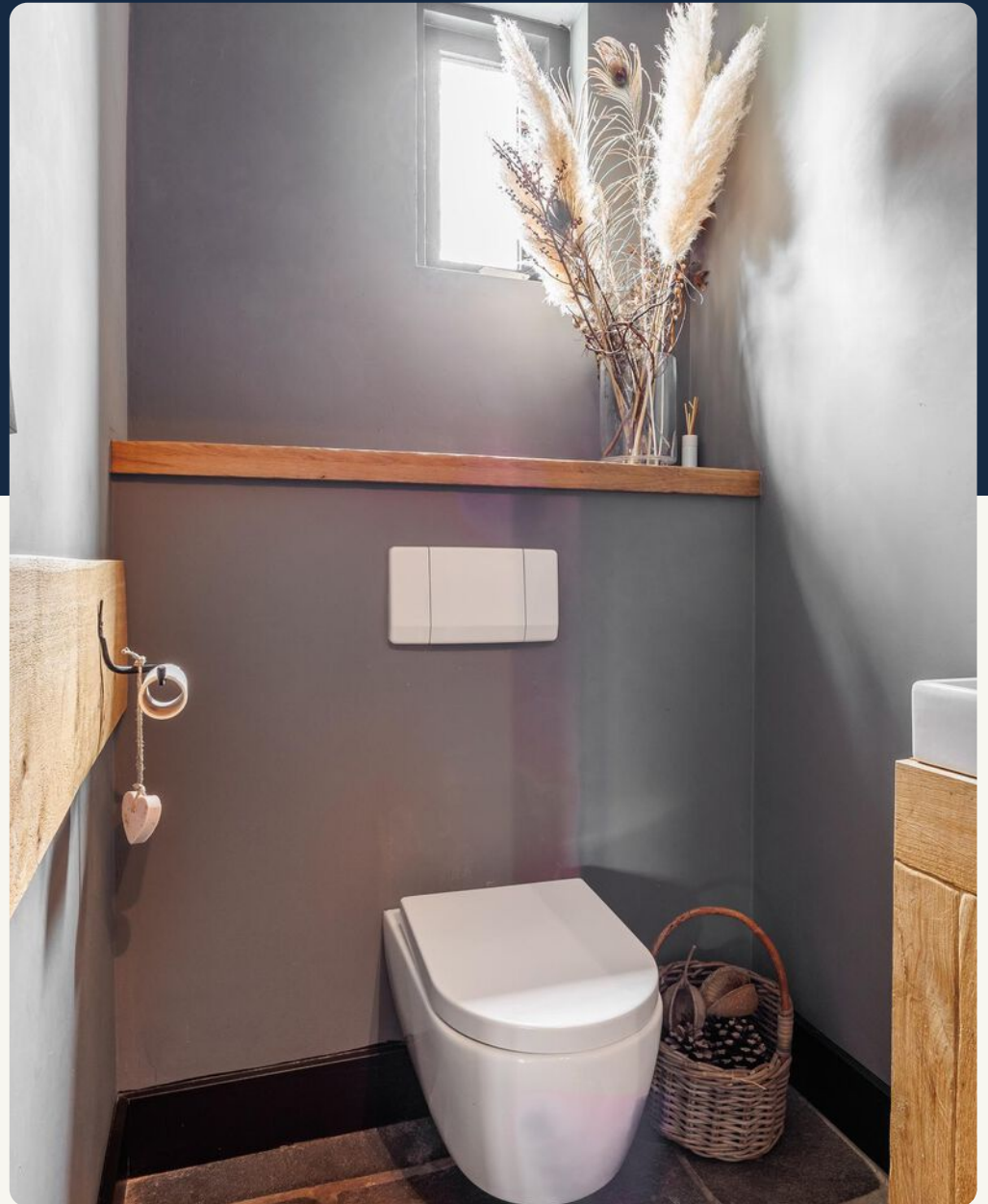
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Verwarming	Vloerverwarming geheel, warmtepomp, houtkachel

Buitenruimte

Tuin	Patio atrium, zonneterras
Hoofdtuin	Patio atrium
Oppervlakte hoofdtuin	204 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordoost
Garage	Aangebouwd steen, parkeerplaats, garage met carport









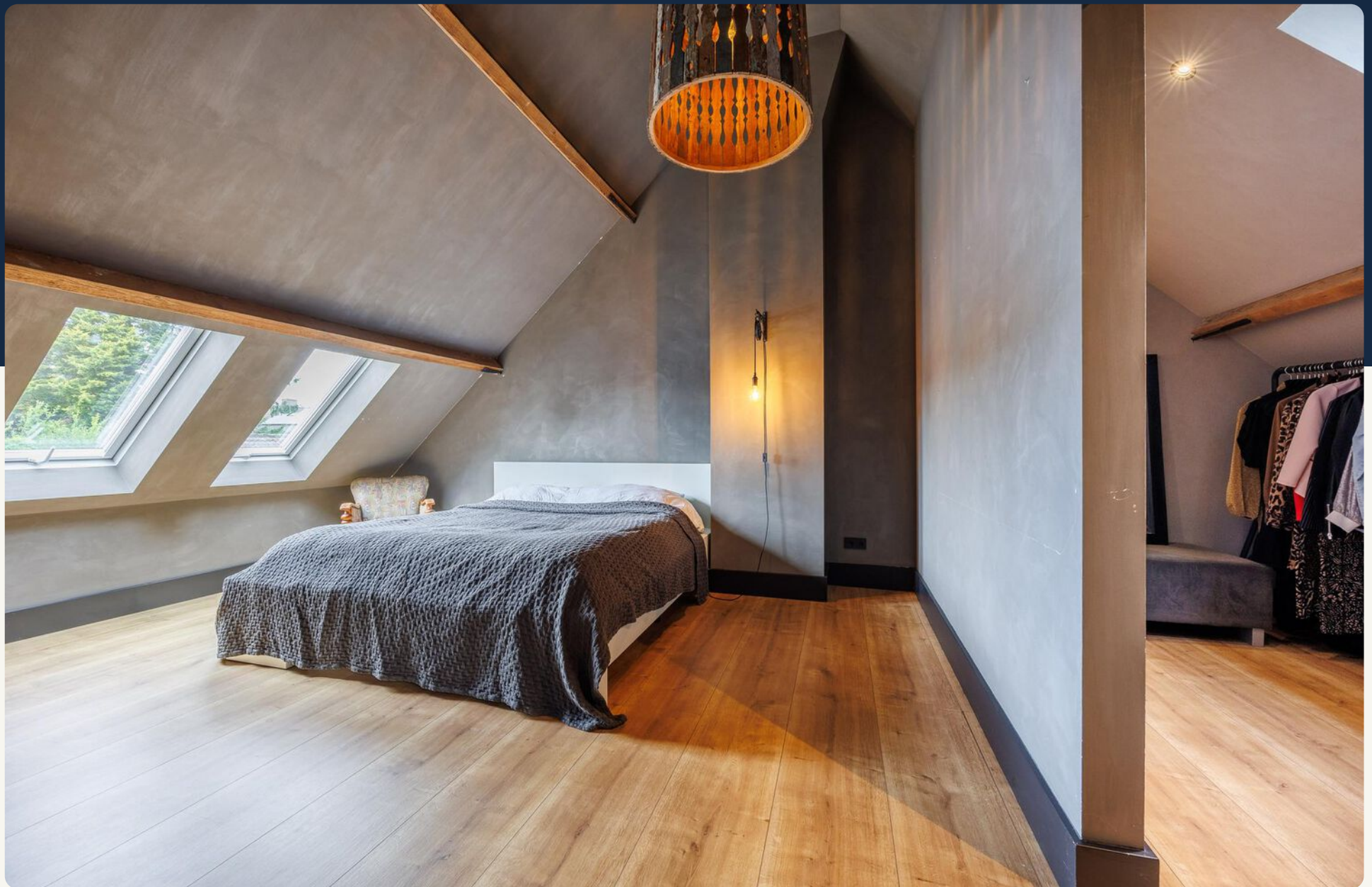


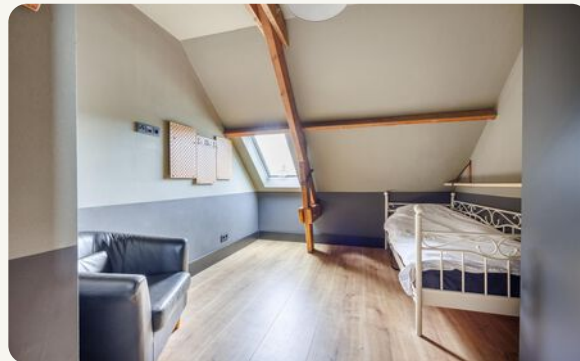


























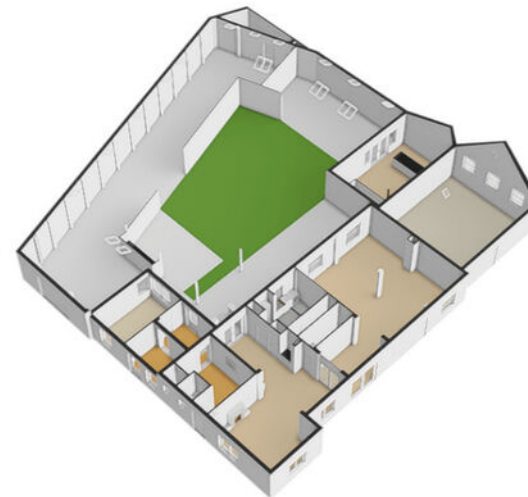


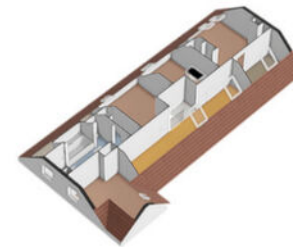


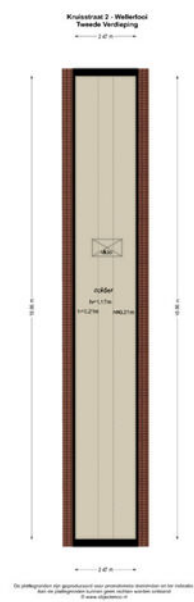






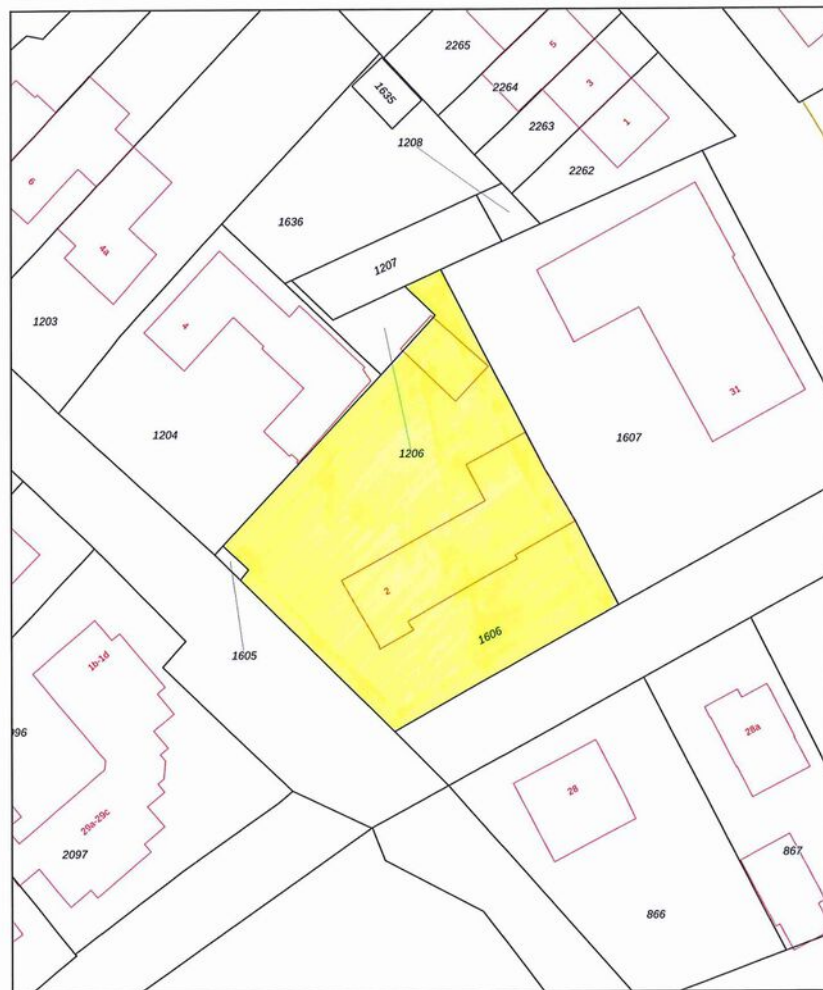






Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen Limburg
Sectie S
Perceel 1606

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Energie label woningen

Registratienummer
453360105Datum registratie
06-06-2025Geldig tot
26-05-2035Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A++



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	11439 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

76,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Kruisstraat 2
5856AE Wellerlooi
BAG-ID: 0893010000141627

Detailaanduiding

Bouwjaar 1920
Compactheid 2,22
Vloeroppervlakte 266m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam M Jansen
Vakbekwaamheidsnummer 9792.3454.3655

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer SKGIKOB 012364
KvK-nummer 85018708

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.op-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers			x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Lamellen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Spiegelwanden			x

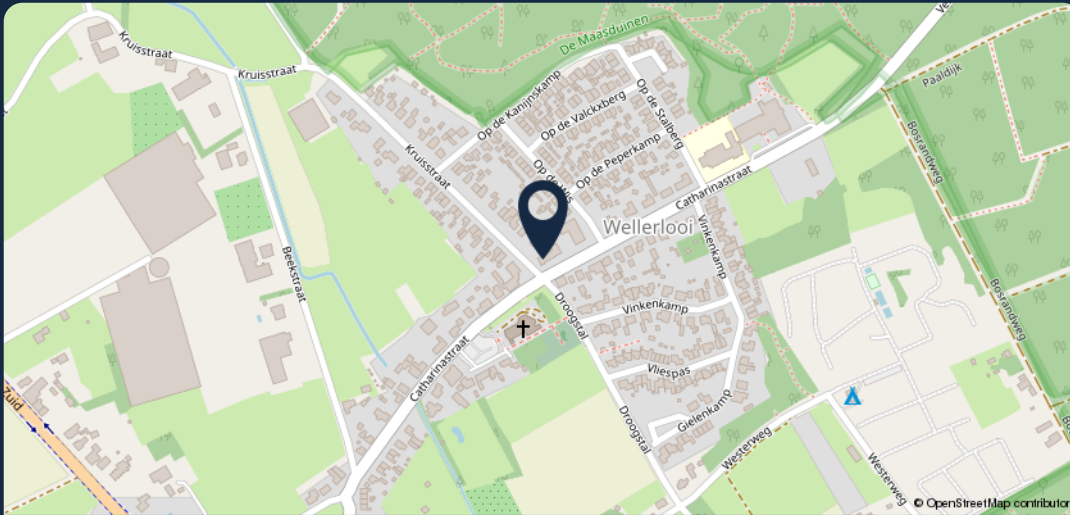
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven		x	
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	

Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder			x
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Jacuzzi/whirlpool	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne		x	
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Boiler	x		
Warmtepomp	x		
Screens	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		

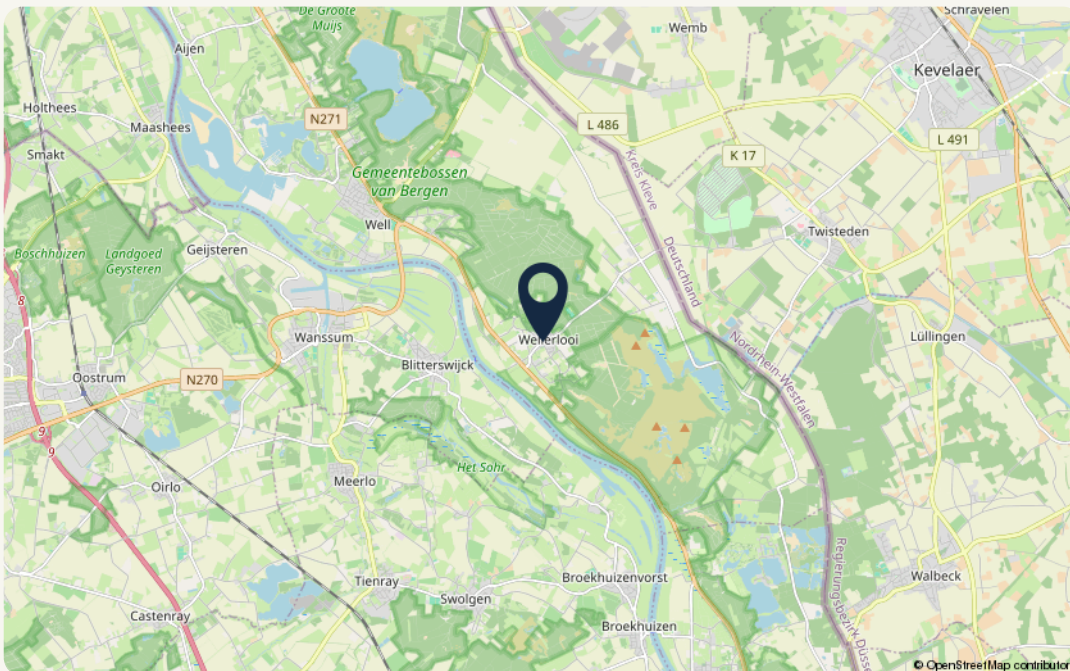
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting			x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Kruisstraat 2
Postcode	5856 AE
Plaats	Wellerlooi

Kadastrale gegevens

Gemeente	Bergen limburg
Sectie	S
Perceelnummer	1606
Oppervlakte	1294 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 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.

99

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

