

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 € 695.000,-- k.k.

 Vensestraat 31 | 6599 AN Ven-Zelderheide



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*

In het door landerijen omgeven dorp Ven-Zelderheide, op loopafstand van het prachtige natuurgebied "Het Reichswald", bevindt zich deze sfeervolle, karakteristieke woonboerderij. Gelegen op een royaal perceel van 1305 m² en met vrij uitzicht aan de achterzijde over de landerijen, biedt deze woning een unieke combinatie van rust, privacy en landelijke charme.

De woonboerderij beschikt over een vrijstaande ruime garage met een aangebouwde tuinkamer, een kantoorruimte/ gastenverblijf/ praktijkruimte en een plantenkas, ideaal voor wie werken en wonen wil combineren of op zoek is naar extra ruimte voor een hobby of atelier.

Een plek waar natuur, vrijheid en karakter samenkomen. Klaar voor wie op zoek is naar het buitenleven met alle comfort binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond: hal, werkkamer, L-vormige woonkamer met een open haard en met directe toegang via de schuifpui tot het zonneterras en de achtertuin, woonkeuken met een schouw voorzien van een potkachel, een bergkast en een functionele keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, portaal, bijkeuken, een ruime badkamer voorzien van een inloepdouche, ligbad, toilet, vaste wastafel en een hardstenen plavuizen vloer, slaapkamer.

1e verdieping: overloop met een vide en een groot kantelraam waardoor je uitzicht hebt op de landerijen, 2 slaapkamers beide met inbouwkasten en één met een vaste wastafel.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: schouw met een afzuigkap, 5-pits gasfornuis, vaatwasser en een combimagnetron.

Het bouwjaar van de woning is van voor 1900 en verbouwd in 1978.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2016.

De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas en dakisolatie.

Het rieten dak en de keramische pannen zijn in 2023 vernieuwd.

Er zijn 19 zonnepanelen aanwezig, opbrengst op jaarbasis is ± 6000 KW.

In de tuin is een beregeningssysteem aanwezig.

De huidige eigenaar heeft bij de gemeente een principeverzoek ingediend om op het linkergedeelte van het perceel een vrijstaande woning te kunnen bouwen, de gemeente heeft positief gereageerd op dit verzoek.

De slaapkamers op de 1e verdieping en de woonkamer zijn voorzien van een airco.

De hal, woonkamer en slaapkamer op de begane grond en de keuken zijn voorzien van een eikenhouten vloer.

Een slaapkamer op de verdieping is voorzien van een vaste wastafel.

Er is een aansluiting/ laadpaal voor een elektrische auto aanwezig.

De praktijkruimte/ kantoorruimte/ gastenverblijf zijn voorzien van een pelletkachel.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1900
Bouwvorm	bestaande bouw
Ligging	vrij uitzicht, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	160 m ²
Perceeloppervlakte	1305 m ²
Inhoud	654 m ³
Externe bergruimte	83 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	-
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	cv ketel
Verwarming	cv ketel, open haard, pelletkachel
Cv-ketel	nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	891 m ²
Ligging hoofdtuin	west
Garage	vrijstaand steen, parkeerplaats





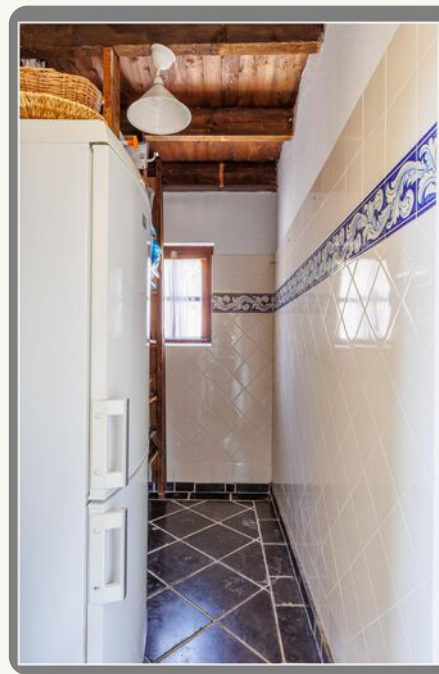
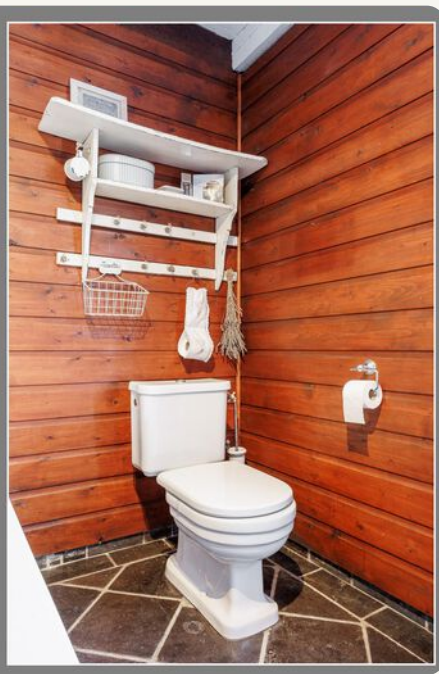






































Vensestraat 31 - Ven-zelderheide
Begane Grond



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



Vensestraat 31 - Ven-zelderheide
Eerste Verdieping

4.83 m

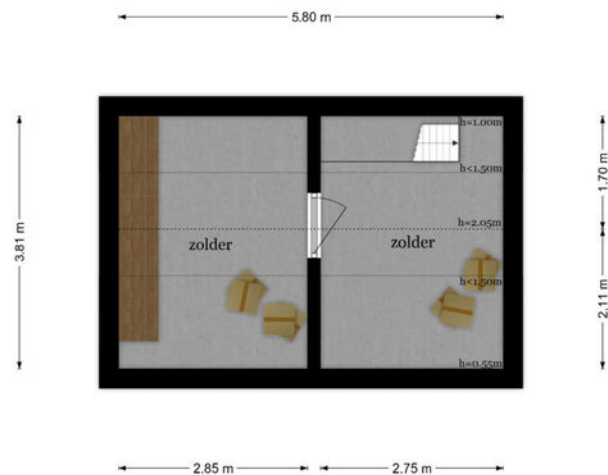


6.54 m

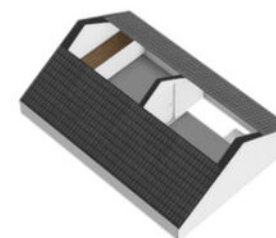
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Vensestraat 31 - Ven-zelderheide
Zolder



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



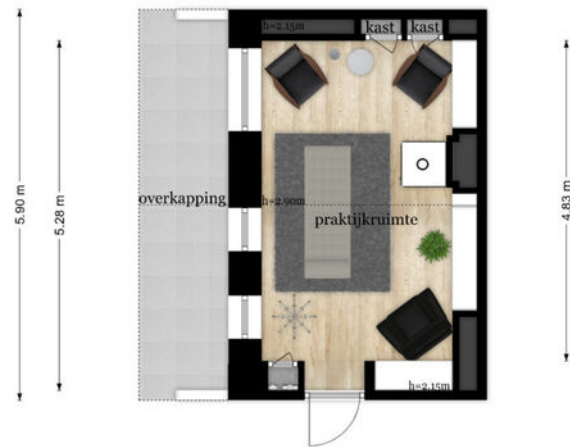


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Vensestraat 31 - Ven-zelderheide
Praktijkruimte

1.35 m 3.25 m

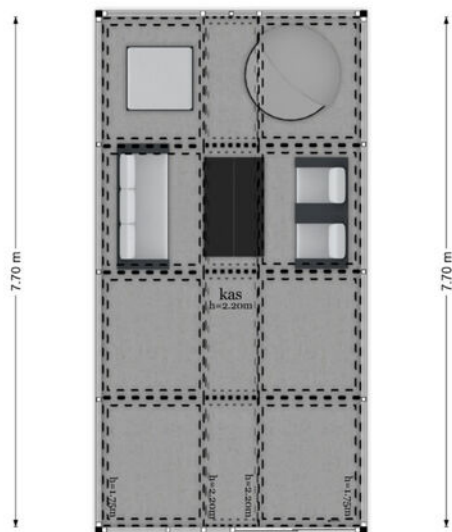


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenico.nl



Vensestraat 31 - Ven-zelderheide
Kas

3.90 m



1.55 m 0.80 m 1.55 m

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



12345

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

Schaal 1: 500

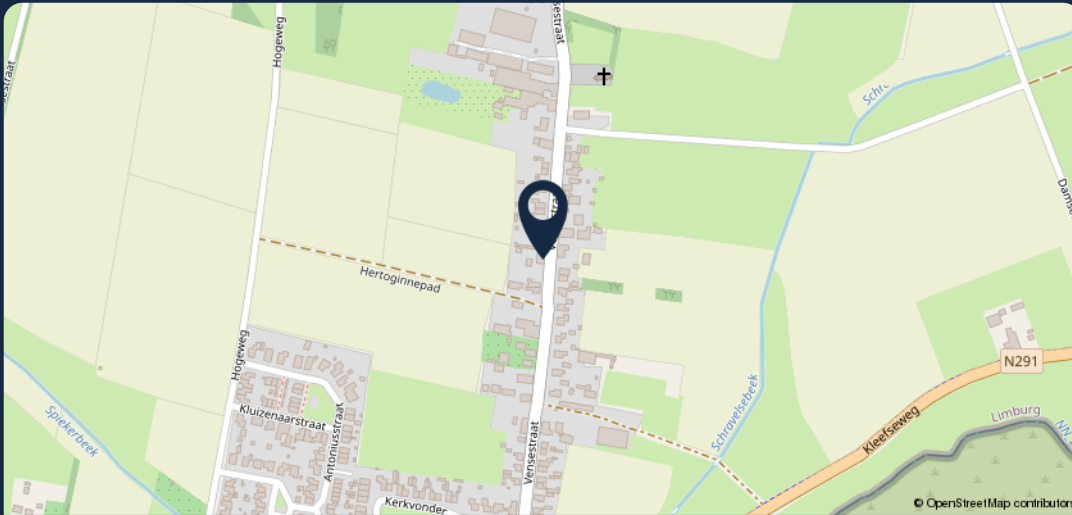
Kadastrale gemeente Ottersum
Sectie E
Perceel 835



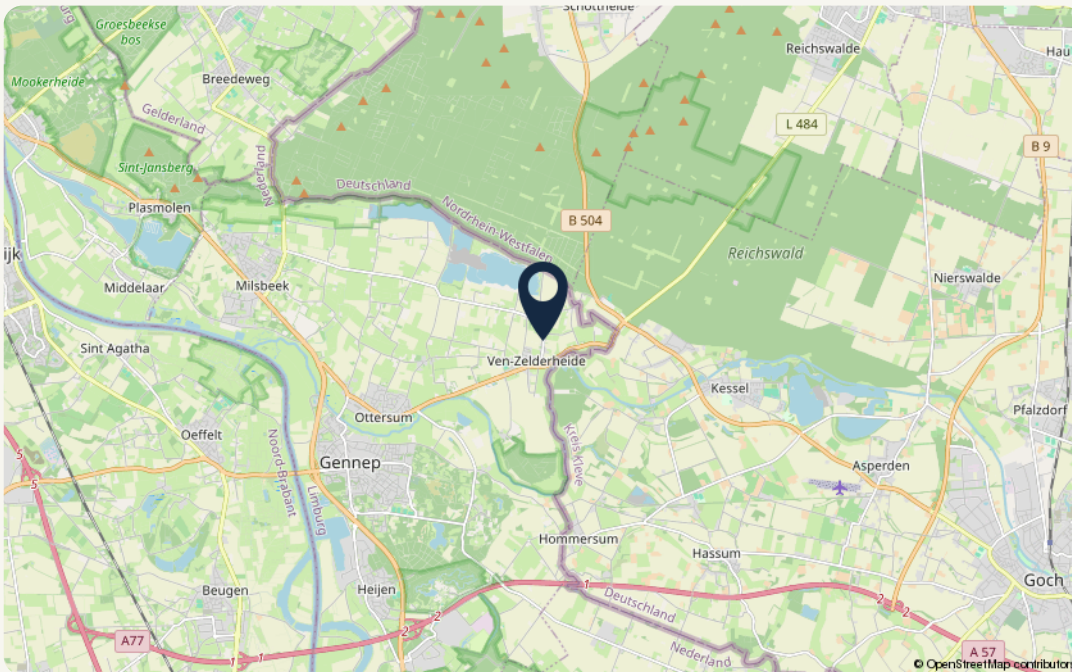
Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op 17 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

De *omgeving*



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Vensestraat 31
Postcode	6599 AN
Plaats	Ven-Zelderheide

Kadastrale gegevens

Gemeente	Ottersum
Sectie	E
Perceelnummer	835
Oppervlakte	1305 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.

