

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 € 470.000,-- k.k.



Joannes van den Broekstraat 45 | Heumen



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



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Jong wonen, verrassend veel ruimte en het buitenleven binnen handbereik

Jong gebouwd, helemaal thuis en klaar voor nieuwe herinneringen.

Dicht bij Nijmegen wonen, maar thuiskomen tussen het groen? Hier hoeft je niet te kiezen. Aan de Joannes van den Broekstraat in Heumen staat deze jonge en sfeervol afgewerkte gezinswoning uit 2019 met circa 115 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een verrassend ruime tweede verdieping, een zonnige tuin op het zuiden én een heerlijke tuinkamer die het binnen- en buitenleven met elkaar verbindt. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over het groen, terwijl je achter juist geniet van een beschutte tuin met veel privacy. Kinderen kunnen volop spelen in de buurt en binnen enkele minuten sta je midden in de natuur. En wil je juist de levendigheid opzoeken? Malden ligt op circa 8 minuten rijden en Nijmegen bereik je in circa 15 minuten.

Indeling

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toilet met fonteintje en een separate cv-/bergruimte: een praktische extra plek voor spullen die je liever niet in het zicht hebt. De woonkamer vormt samen met de open keuken en tuinkamer een fijne leefruimte van voor tot achter. Aan de voorzijde zorgt het vrije uitzicht over het groen voor een prettige woonbeleving, terwijl aan de achterzijde de verbinding met de tuin centraal staat. De karaktervolle, donker uitgevoerde keuken is speciaal samengesteld en voorzien van een houten, geseald werkblad, royale dubbele porseleinen spoelbak, inductiekookplaat met powerfunctie, afzuigkap, oven en vaatwasser. Een keuken met een uitgesproken eigen uitstraling die mooi aansluit bij de rest van het interieur. En dan de tuinkamer: misschien wel een van de fijnste plekken van het huis. Deze vormt een echte buitenwoonkamer en verlengt de leefruimte richting de tuin. Een plek voor lange zomeravonden, een kop koffie terwijl de kinderen buiten spelen of juist een heel andere invulling. De huidige bewoners gebruiken de ruimte bijvoorbeeld tijdelijk als gym.

De achtertuin ligt op het zuiden en biedt in de zomer volop zon. Door de begroeiing en de situering van de berging en overkapping is tegelijkertijd veel privacy ontstaan en zijn er ook fijne schaduwplekken. Er is ruimte om te loungen, buiten te eten en voor kinderen om lekker te spelen of in de zomer een badje neer te zetten. Achter in de tuin staat een houten berging met overkapping. Via de achterom kunnen fietsen en bijvoorbeeld een kinderwagen gemakkelijk droog worden weggezet. Praktisch én fijn.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een royale garderobe en kan naar eigen smaak verder worden ingericht met bijvoorbeeld de walk-in-closet waar je altijd al van droomde. De andere twee kamers zijn momenteel ingericht als kinderkamers, maar zijn uiteraard net zo geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer. De ruime, volledig betegelde badkamer beschikt over een royale inloepdouche, tweede toilet en een dubbel wastafelmeubel. Daarnaast is er een radiator, mechanische ventilatie en een praktische nis die desgewenst tot extra afgesloten kastruimte kan worden omgebouwd.

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Dankzij de brede dakkapel van circa 3,5 meter aan de ene zijde en de dakramen aan de andere zijde voelt deze verdieping licht en ruim aan. Momenteel is hier een combinatie van sporten en werken gecreëerd, maar de verdieping biedt veel meer mogelijkheden. Denk aan een royale slaap-/werkverdieping of, afhankelijk van de gewenste indeling en benodigde aanpassingen, het creëren van aanvullende kamers. Ook praktisch is deze verdieping sterk: achter de knieschotten bevindt zich veel bergruimte en ook de witgoedaansluitingen zijn hier aanwezig. De dakkapel is voorzien van HR ++ glas en een rolluik.

Comfortabel wonen in een jonge woning

De woning is gebouwd in 2019, volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing, mechanische ventilatie en ventilatieroosters en beschikt over drie zonnepanelen. De woning heeft energielabel A. Dat energiezuinige karakter zien de huidige bewoners ook daadwerkelijk terug in hun verbruik. Door de goede isolatie in combinatie met een slim aangestuurd verwarmingssysteem is het hen gelukt het energieverbruik uitzonderlijk laag te houden: op een niveau dat eerder doet denken aan een appartement dan aan een gezinswoning van circa 115 m². De historische verbruiksgegevens zijn desgewenst inzichtelijk te maken. *

Over *de woning*

De radiatoren zijn hiervoor voorzien van een eigen domoticasysteem waarmee de temperatuur heel gericht per ruimte kan worden geregeld. Zo wordt alleen verwarmd waar en wanneer dat nodig is. Het domoticasysteem behoort in beginsel niet tot de verkoop; de oorspronkelijke voorzieningen worden teruggeplaatst. Eventuele overname van het systeem kan worden besproken. Op de begane grond ligt een tegelvloer, de eerste verdieping is voorzien van laminaat en op de tweede verdieping ligt vinyl.

*Het daadwerkelijke energieverbruik is afhankelijk van onder meer gezinssamenstelling, gebruik en stookgedrag.

Groen wonen met Nijmegen binnen handbereik

Hier woon je dorps en groen, zonder afstand te hoeven doen van de voorzieningen van de stad. Vanuit huis zoek je gemakkelijk de natuur op voor een wandeling of fietstocht en ook de Maas biedt volop mogelijkheden voor recreatie. Voor kinderen is er op circa 150 meter van de woning al een speelvoorziening en verspreid door het dorp zijn meerdere speelplekken te vinden. Ook het Heumens Woud/de belevingsspeeltuin en de kinderboerderij bieden volop vertier. In Heumen zijn onder andere kinderopvang, gastouderopvang en een huisarts aanwezig. Sportliefhebbers kunnen in de omgeving onder meer terecht voor voetbal, korfbal en tennis. Ook vind je in het dorp onder andere een café, snackbar en gemeenschapshuis De Terp. Voor uitgebreidere voorzieningen zoals een winkelcentrum ligt Malden op circa 8 minuten rijden. Station Mook-Molenhoek bereik je in circa 12 minuten en in ongeveer 15 tot 20 minuten sta je in Nijmegen.

In de buurt wonen gezinnen met kinderen van verschillende leeftijden en worden regelmatig gezamenlijke activiteiten georganiseerd. Aan de achterzijde spelen kinderen veel buiten en vanuit de eigen tuin kun je eenvoudig een oogje in het zeil houden. Ook parkeren is gemakkelijk: zowel aan de voor- als achterzijde van de woning zijn voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig. In de nabijheid bevinden zich bovendien twee openbare laadpunten. Je zoekt de drukte op wanneer je daar zin in hebt en komt daarna weer thuis in het groen.

Flexibele overdracht

De verkopers hebben hun volgende woonstap al gezet en kijken uit naar de oplevering van hun nieuwbouwwoning. De overdracht van deze woning wordt daarom vooralsnog verwacht in Q2/Q3 van 2027. Het mooie daarvan? Wordt de nieuwe woning eerder opgeleverd, dan kan ook de sleuteloverdracht van deze woning mogelijk naar voren worden gehaald. Zo blijft er ruimte om samen te kijken naar een overdrachtmoment dat voor beide partijen prettig uitkomt. De exacte datum wordt daarom in goed overleg met de koper afgestemd, waarbij de planning van de nieuwbouwwoning als uitgangspunt geldt.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2019
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging

Indeling

Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	126 m ²
Inhoud	415 m ³
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

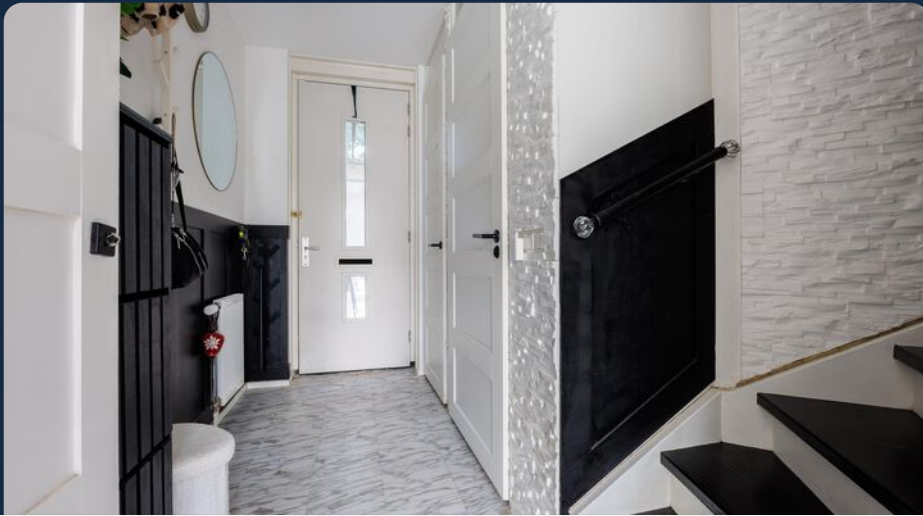
Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd, hr glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel

Buitenruimte

Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	44 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuid
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren

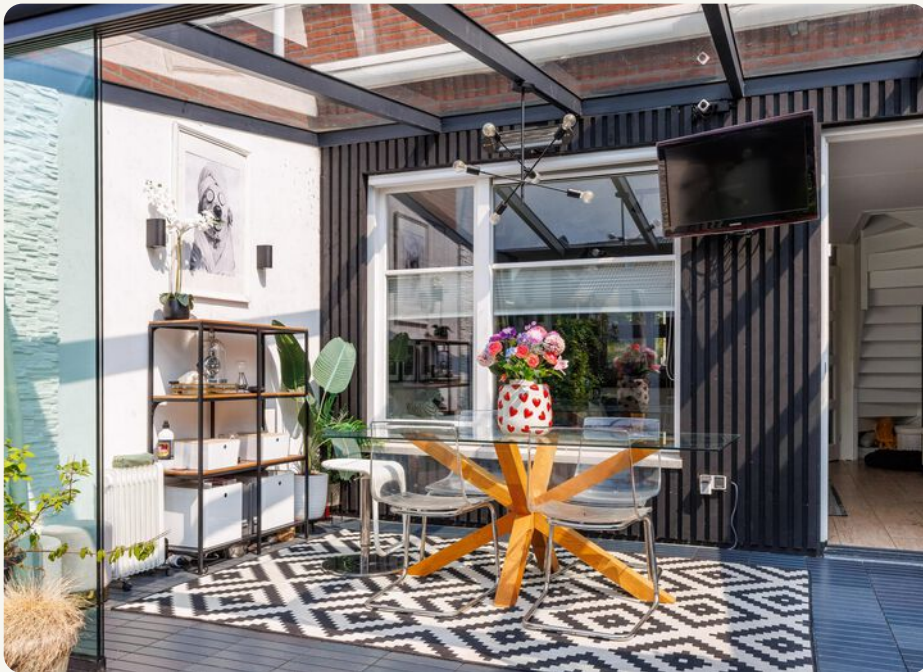


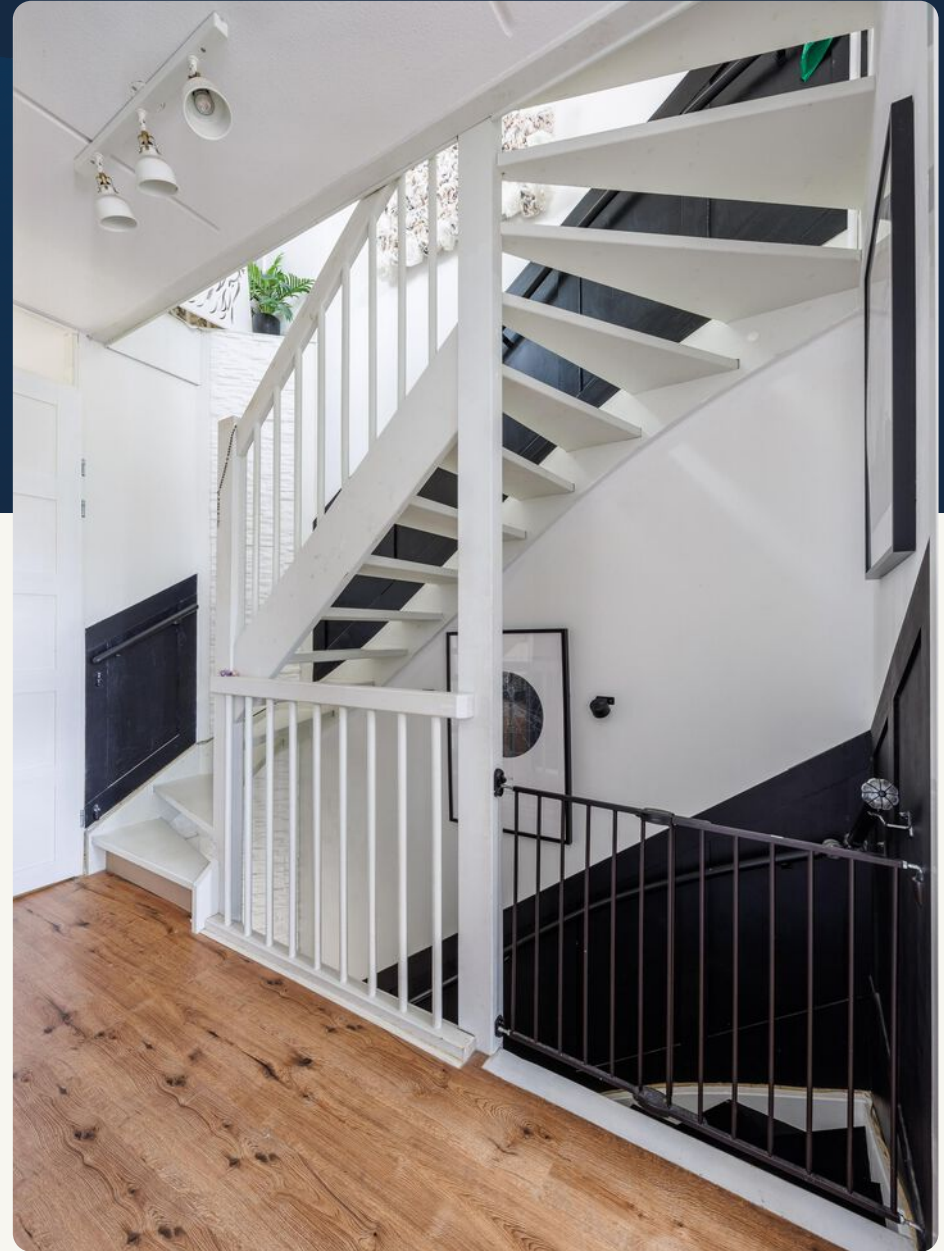








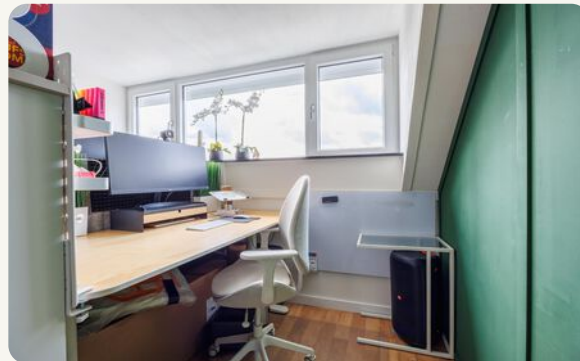


















**Joannes Van Den Broekstraat 45 - Heumen
Begane Grond**



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



**Joannes Van Den Broekstraat 45 - Heumen
Eerste Verdieping**



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



Joannes Van Den Broekstraat 45 - Heumen
Tweede Verdieping

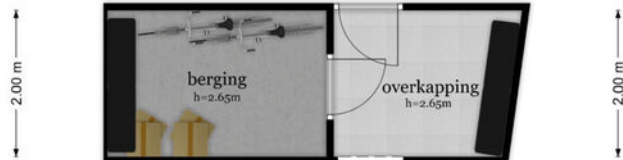


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



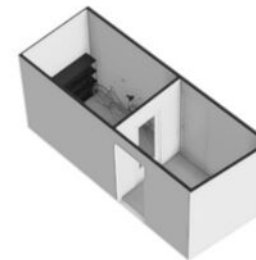
**Joannes Van Den Broekstraat 45 - Heumen
Berging**

3.00 m 2.58 m



3.00 m 2.30 m

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

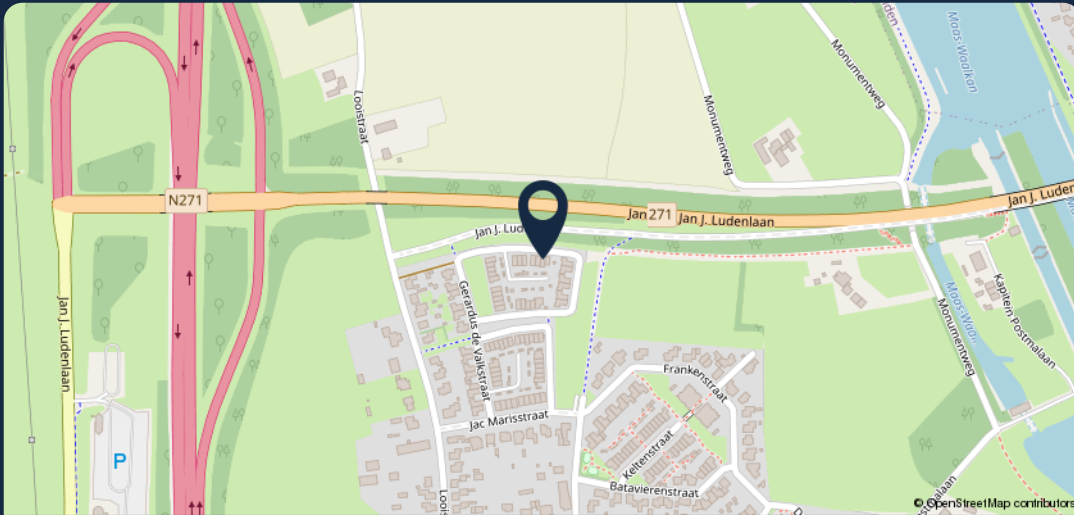


Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Rolgordijnen		x	
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		x	
Overige			
Spiegelwanden		x	
Schilderij ophangstelsysteem		x	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Badkamer			

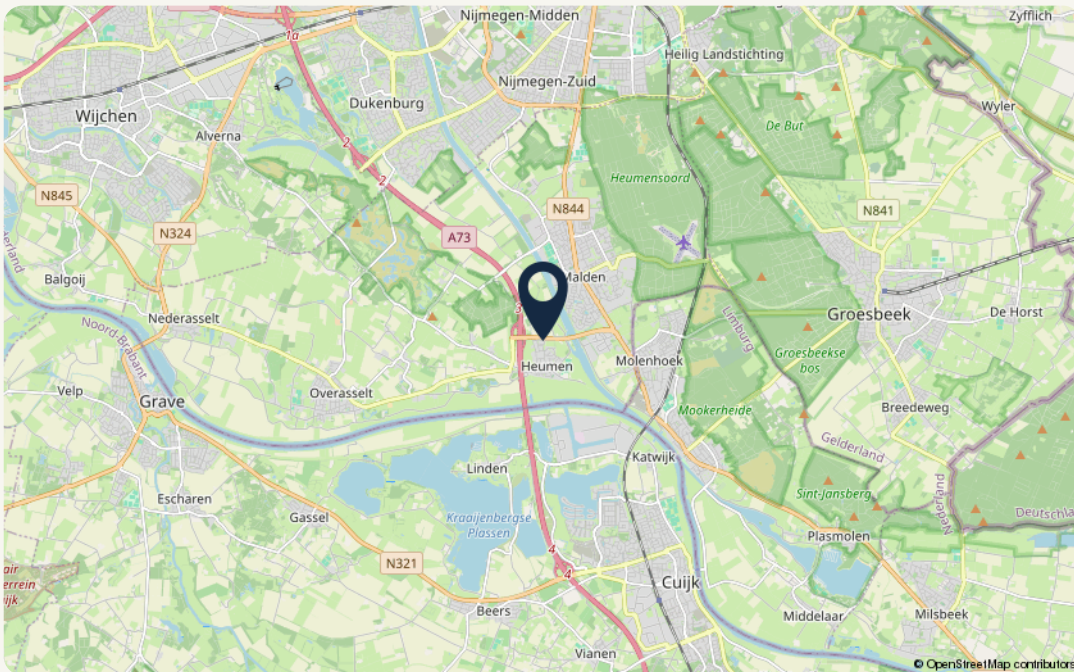
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/schermbord)	x		
Toiletkast		x	
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne		x	
Brievenbus		x	
(Voordeur)bel		x	
Alarminstallatie		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		x	
Rookmelders	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Geiser	x		
Rolluiken	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Beplanting		x	
Buitenverlichting		x	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Joannes van den Broekstraat 45
Postcode	6582 ED
Plaats	Heumen

Kadastrale gegevens

Gemeente	Heumen
Sectie	I
Perceelnummer	1005
Oppervlakte	126 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.

