

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 € 489.000,-- k.k.

 Brugstraat 11 A | 6591 BA 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*

In hartje Gennep bevindt zich dit schitterende appartement van 92 m² met uitzicht op winkeland Gennep en de groene Gennepse Groes! Dit heerlijke appartement heeft veel te bieden qua luxe, comfort, woonoppervlakte en locatie. Dit appartement is letterlijk “turn-key & instapklaar”.

Modern afgewerkt en keurig verzorgd, kenmerken deze woning. Het zeer ruime 3-kamerappartement heeft een speelse indeling en is volledig levensloopbestendig. Het gehele woonprogramma bevindt zich dan ook op één niveau en is van alle gemakken voorzien! Op loopafstand bevinden zich alle voorzieningen die men nodig heeft. Denk hierbij aan verschillende winkels, gezellige eet- en drinkgelegenheden, gezondheidscentra, scholen/ opvang en sportlocaties bevinden zich op een steenworp afstand.

De ruim opgezette living met grote raampartijen (doorlopend tot aan de vloer) zorgen voor een zeer ruimtelijk gevoel. Het speelse balkon/ loggia voorzien van een mooie schuifpui met plissé-hor geeft een extra ruimtelijk en modern gevoel. De aangrenzende open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Er zijn 2 riante slaapkamers aanwezig, 1 grote badkamer en extra separaat gastentoilet. Daarbij beschikt het appartement over een eigen zeer gunstig gelegen parkeerplaats in de parkeerkelder en een extra berging tevens gelegen in de parkeerkelder van het complex.

Het centrum van Gennep is levendig en bijzonder prettig om te wonen. Enerzijds door de korte afstand ten opzichte van de diverse voorzieningen, anderzijds vanwege de levendige en toch rustige woonomgeving. Meerdere uitvalswegen zijn binnen 10 autominuten bereikbaar (A73/ A77/N271).

Het appartement is in 2014 gebouwd en voorzien van de volgende aspecten:

- Hoogwaardige keuken voorzien van een inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, vaatwasser, Amerikaansekoelkast voorzien van gekoeld water, ijsblokjesmachine en crushed-ice, inbouw combimagnetron, spoelbak met luxe kraan, spatwand en diverse verlichting;
- Badkamer met een ligbad, inloopdouche, handdoekenradiator, hangend toilet, dubbele wasbakken met planchet en spiegels met verlichting;
- Technische ruimte met witgoedaansluiting, cv- & mechanische ventilatie-unit;
- Separaat gastentoilet met zwevend toilet en fontein;

- Screens en diverse horren zijn aanwezig;
- Duurzame onderhoudsvrije aluminium kozijnen;
- Hoogwaardige raambekleding in het gehele appartement aanwezig;
- Moderne en gaaf uitziende pvc-vloer welke is voorzien van hoge luxe plinten;

Indeling:

Kelder:

Onder het appartementencomplex bevindt zich een fraai uitziende en goed onderhouden parkeergarage waar zich de eigen berging (7 m²) en parkeerplaats bevinden.

Zowel de berging als parkeerplaats zijn voorzien van stroom en energiezuinigelichtverlichting.

Begane grond:

Entree met brievenbus en bellentableau, lift en trapopgang naar het appartement.

Het appartementencomplex bevat 2 entrees met ieder een lift en een volwaardig intercom- en camerasysteem.

Eerste verdieping:

Vanuit de lift komt men op de unieke, zonnige en groene daktuin. Hier is het alsof je in de binnenstad toch buiten bent. De rust en groene perken laten je vergeten dat je in de binnenstad van Gennep bent.

Fraaie entree met ruime hal welke toegang biedt tot het 2e toilet, de badkamer en slaapkamer 1 & 2.

De fijne slaapkamers hebben ruime afmetingen!

Tevens bevindt zich aan de hal de technische ruimte welke is voorzien van de Cv-installatie, mechanische ventilatie-unit en de witgoedaansluiting. Deze ruimte dient tevens als fijne en praktische inpandige berging/ opslagruimte.

Bij binnenkomst van de woonkamer ervaart u veel daglichtinval middels de vele raampartijen.

Links van de open woonkamer bevindt zich de moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur.

De ruime moderne en open living van bijna ca. 35 m² met schitterende PVC-vloer, is geschikt voor diverse indelingsvarianten. Het zonnige balkon/loggia, gelegen op het zuiden is voorzien van verlichting, een elektrische screen en een mooie houten vloer met bijpassend modern schilderwerk.

Over *de woning*

Algemeen:

Bouwjaar: 2014;

Oppervlakte: 92 m²;

Inhoud: 308 m³;

CV: Intergas HR107 CW5 2014, volledig eigendom;

Actieve VvE, bijdrage maandelijks ad € 169,20,-;

Energie label: A.

Bijzonderheden:

- * Prachtig appartement in top staat in hartje Gennepe;
- * Het appartement grenst aan een gezellig gedeelde groene en zonnige binnentuin;
- * Voorzien van luxe PVC-vloeren met hoge plinten;
- * Onderhoudsvrije aluminium kozijnen met isolerende beglazing;
- * Alle ruimtes zijn voorzien van individueel te reguleren vloerverwarming;
- * Luxe Amerikaanse koelkast aanwezig met gekoeld water en ijsblokjesmachine;
- * Alle voorzieningen binnen handbereik of loopafstand;
- * Uitvalswegen A73, A77 en N271 zijn zeer snel te bereiken;
- * Vlakbij fiets- en wandelgebied "Het Niersdal";
- * Ventilatie is voorzien middels mechanische afzuiging;
- * Eetcafé "Stadsherberg", Hotel "De Kroon" supermarkten "Jumbo, Albert Heijn, Aldi en Lidl", restaurants en diverse medische centra en scholen om de hoek;
- * Eigen berging en parkeerplaats in de kelder van het complex;
- * Vrij parkeren voor de deur of middels een bewonersvergunning.

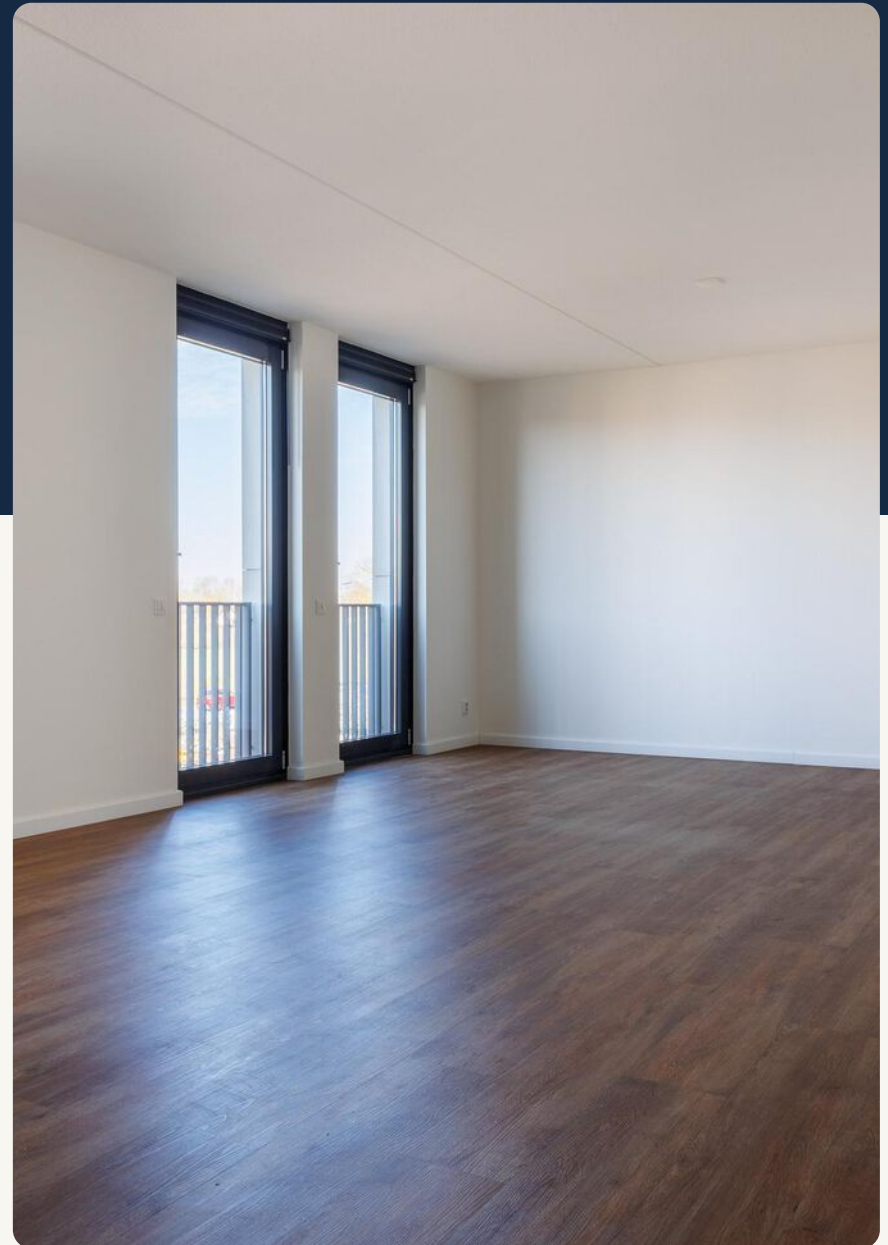
Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting: € 356,57,- per jaar.

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

Waterschapslasten: € 99,96,- per jaar.



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Bovenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2014
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum

Indeling

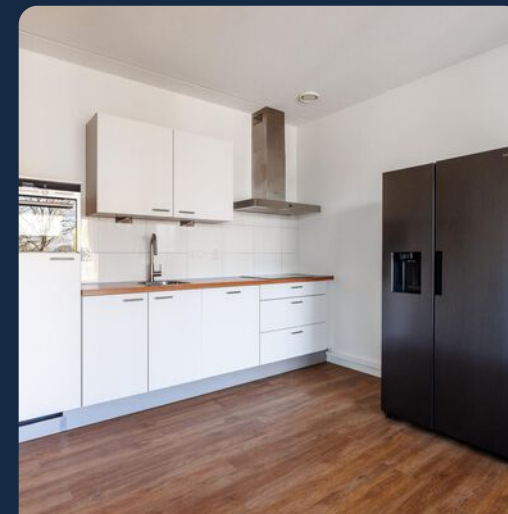
Woonoppervlakte	92 m ²
Inhoud	308 m ³
Externe bergruimte	22 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	1

Energie

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

Buitenruimte

Garage	Parkeerplaats
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, parkeergarage























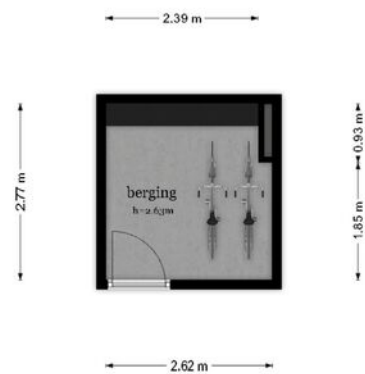
Brugstraat 11 a - Gennep
Eerste Verdieping



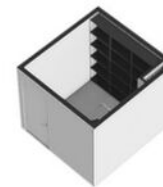
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abjedenro.nl



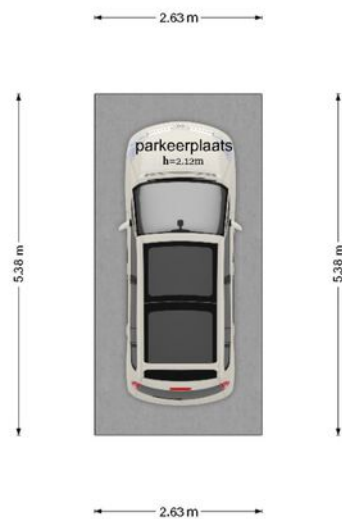
Brugstraat 11 a - Gennep
Berging



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



Brugstraat 11 a - Gennep
Parkeerplaats



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



12345 Deze kaart is noordgericht
25 Perceelnummer
Huisnummer

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Gennep
Sectie D
Perceel 3073

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Aan de uitreksel 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 eensklundig uitreksel, geleverd op 2 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Rijksoverheid

Energie label woning

Brugstraat 11 A
6591BA Gennep

BAG-ID: 0907010000904407

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 416748120
Datum van registratie 14-11-2020
Geldig tot 14-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen midden	
Bouwperiode	2014 - heden	
Woonoppervlakte	81 t/m 100 m²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Niet van toepassing	
5. Vloerisolatie	Niet van toepassing	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen balansventilatie	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Tjitse Jacob Veenbaas
Examennummer 203255
KvK nummer 62646621

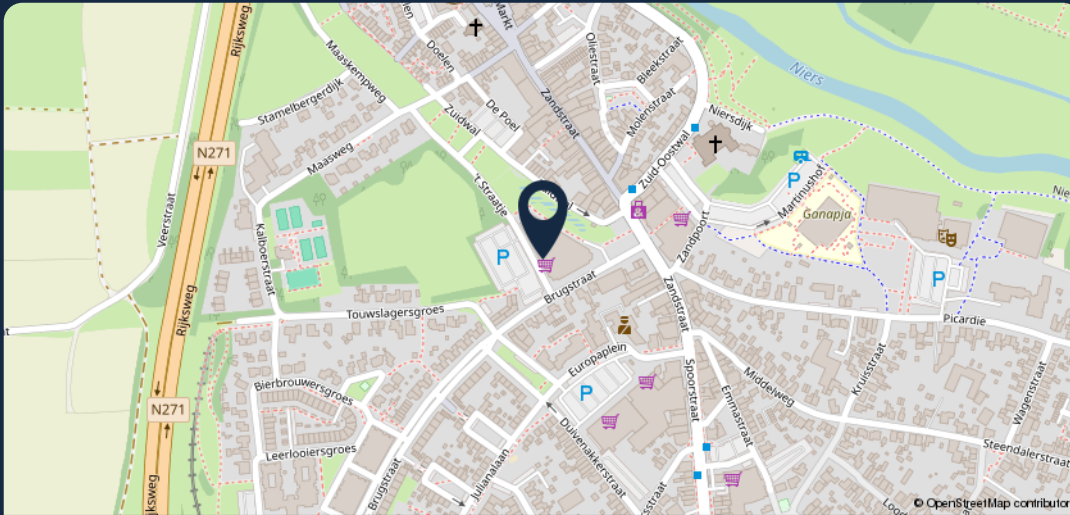
Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

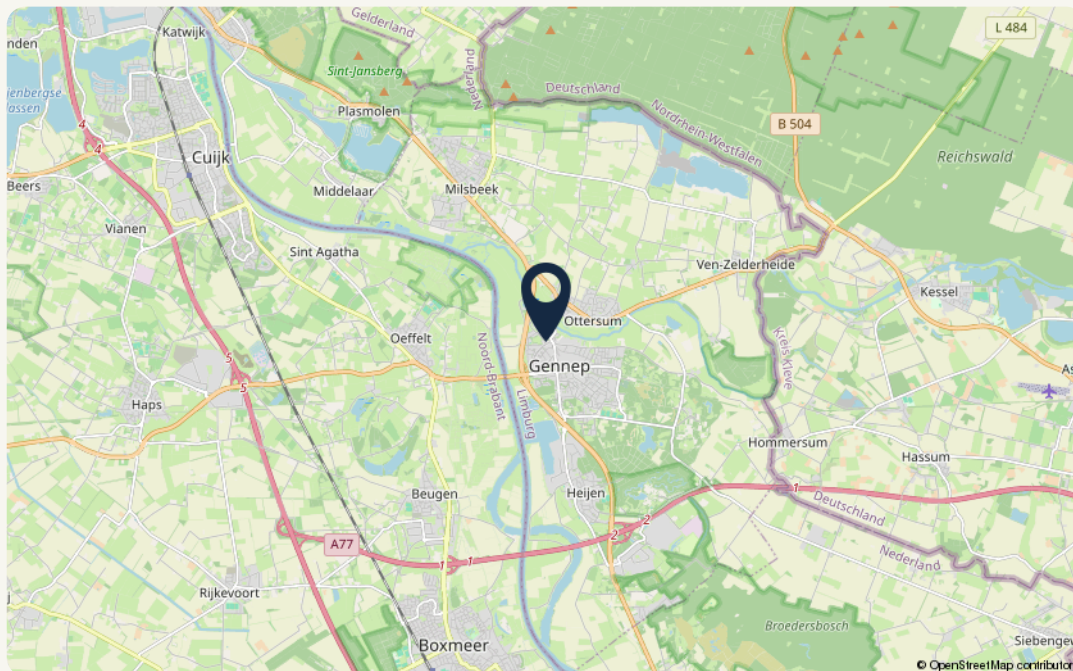
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kostenefficiënt zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energieverbruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Brugstraat 11 A
Postcode	6591 BA
Plaats	Gennep

Kadastrale gegevens

Gemeente	Gennep
Sectie	D
Perceelnummer	3089
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.

