

**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 € 450.000,-- k.k.

 Kasteelstraat 5 | 6598 BH Heijen



# 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*

Aan de rand van het dorp in een rustige woonomgeving ligt deze geschakelde vrijstaande woning met een vrijstaande garage en een onder architectuur aangelegde privacybiedende achtertuin met een zonneterras en extra bijzonder is de vrijstaande tuinkamer, perfect voor een thuishkantoor, atelier of relaxruimte. De uitlopers van Nationaal Park "De Maasduinen" met volop fiets- en wandelroutes zijn op een steenworp afstand gelegen.

## Indeling:

Begane grond: hal met toegang tot de provisiekelder, werk-/ studeerkamer, woonkamer met een erker, ingebouwde gashaard en een apart zitgedeelte met directe toegang via de openslaande deuren tot de achtertuin, dichte keuken met een moderne keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, bijkeuken, toilet.

1e verdieping: overloop, een in lichte kleuren afgewerkte complete badkamer voorzien van een ligbad, vrijhangend toilet, inloofdouche en een dubbele wastafel, 3 slaapkamers waarvan één met een balkon.

2e verdieping: bereikbaar via een vlizotrap, bergzolder.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling met een natuurstenen werkblad is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: koelkast, magnetron, inductiekookplaat en een afzuigkap.

De onder architectuur aangelegde achtertuin biedt volop privacy en beschikt over een zonneterras en een vrijstaand tuinkamer.

De dakgoten en hemelwaterafvoeren zijn van koper.

De voormalige ondergrondse olietank is gesaneerd. Een saneringscertificaat is aanwezig.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2011.

Het bouwjaar van de woning is 1955.

De hal, woonkamer, keuken en overloop zijn voorzien van een eikenhouten vloer.

In de hoofdslaapkamer en bijkeuken is een airco aanwezig.

Er zijn 12 zonnepanelen geplaatst op het hellend dak van de woning.

De woning is voorzien van dak- en spouwisolatie en van dubbel glas.



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Geschakelde woning
<b>Bouwjaar</b>	1955
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving

## Indeling

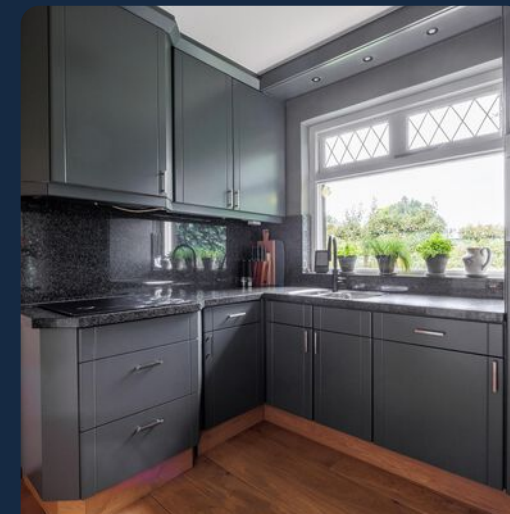
<b>Woonoppervlakte</b>	124 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	430 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	510 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	53 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	C
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv-ketel
<b>Verwarming</b>	CV-ketel, gashaard
<b>Cv-ketel</b>	HR

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint, zijtuint, zonneterras
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Oost
<b>Garage</b>	Vrijstaand steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren, op eigen terrein













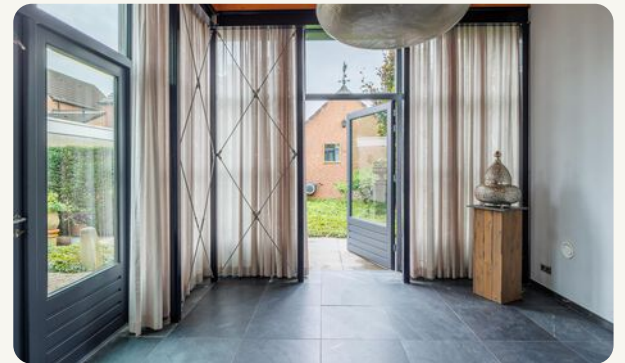
















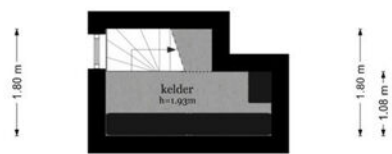






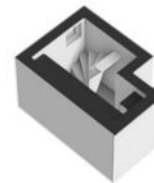
**Kasteelstraat 5 - Heijen  
Kelder**

← 1.79 m →  
← 2.79 m →



← 2.79 m →

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



Kasteelstraat 5 - Heijen  
Begane Grond



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



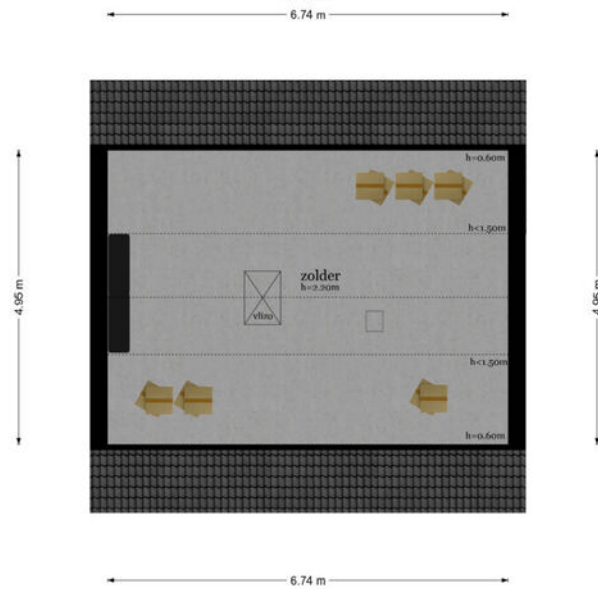
Kasteelstraat 5 - Heijen  
Eerste Verdieping



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



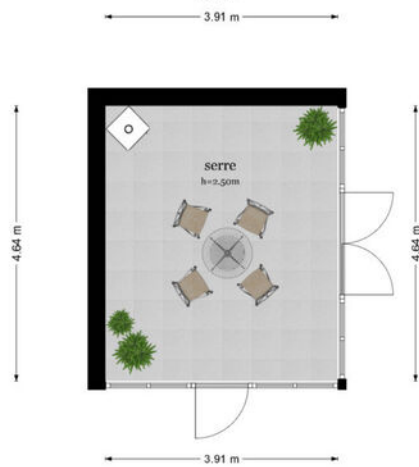
Kasteelstraat 5 - Heijen  
Zolder



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



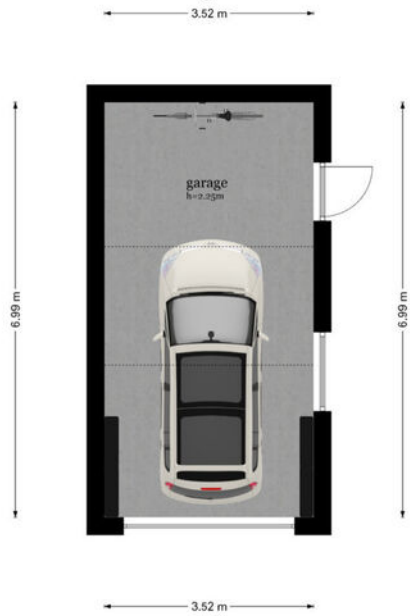
Kasteelstraat 5 - Heijen  
Serre



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



Kasteelstraat 5 - Heijen  
Garage BG

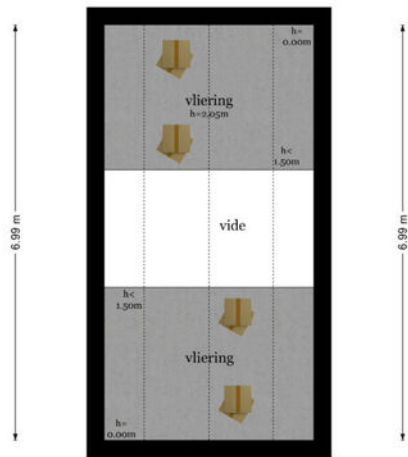


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



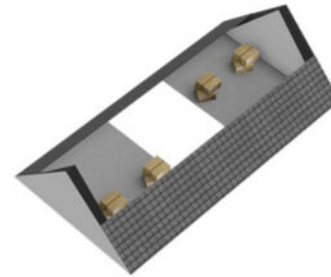
Kasteelstraat 5 - Heijen  
Garage EV

3.52 m



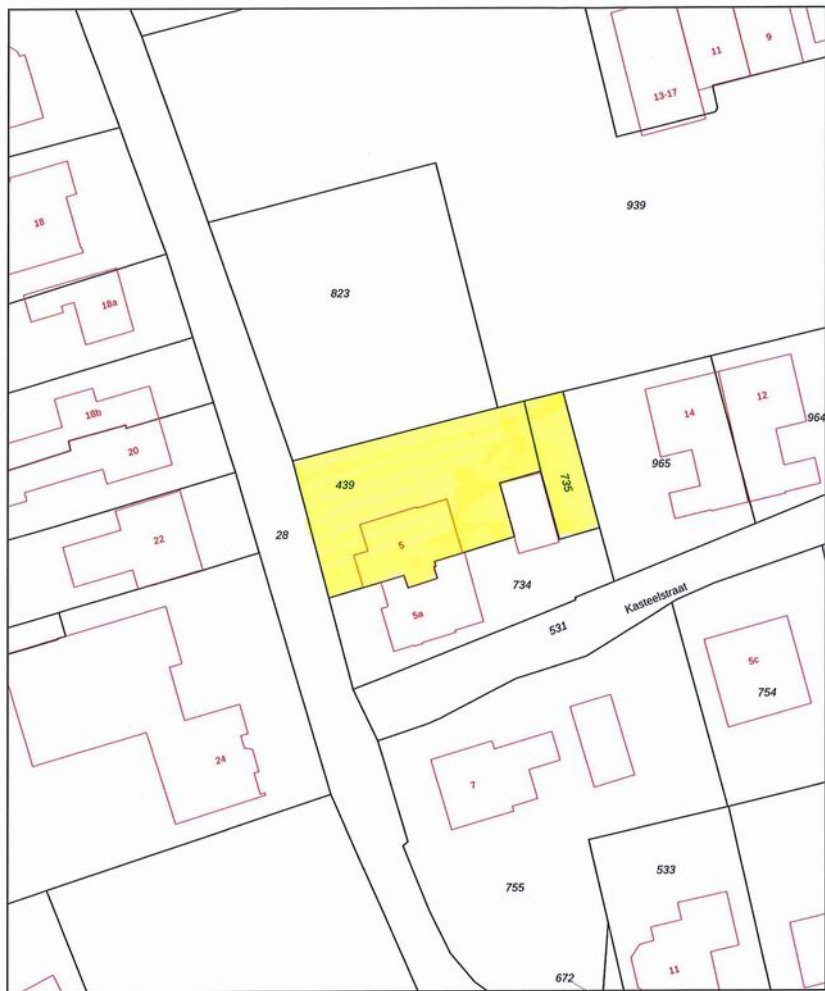
3.52 m

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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gennep  
 Sectie G  
 Perceel 439

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 6 mei 2025  
 De bevaarder van het kadaster en de openbare registers



## Energie label woning

Kasteelstraat 5  
 6598BH Heijen

BAG-ID: 0907010000015029

Veel besparingsmogelijkheden

## Energie label C

Registratienummer 855290985  
 Datum van registratie 04-08-2020  
 Geldig tot 04-08-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap	
Bouwperiode	1946 t/m 1964	
Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	19,0 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de slaapruiimte(s)

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

### Goedgekeurd door:

Naam Richard de Beer  
 Examennummer 00002315  
 KvK nummer 17108713

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.  
 Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie label voor woningen.nl](http://www.energie label voor woningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

### Disclaimer

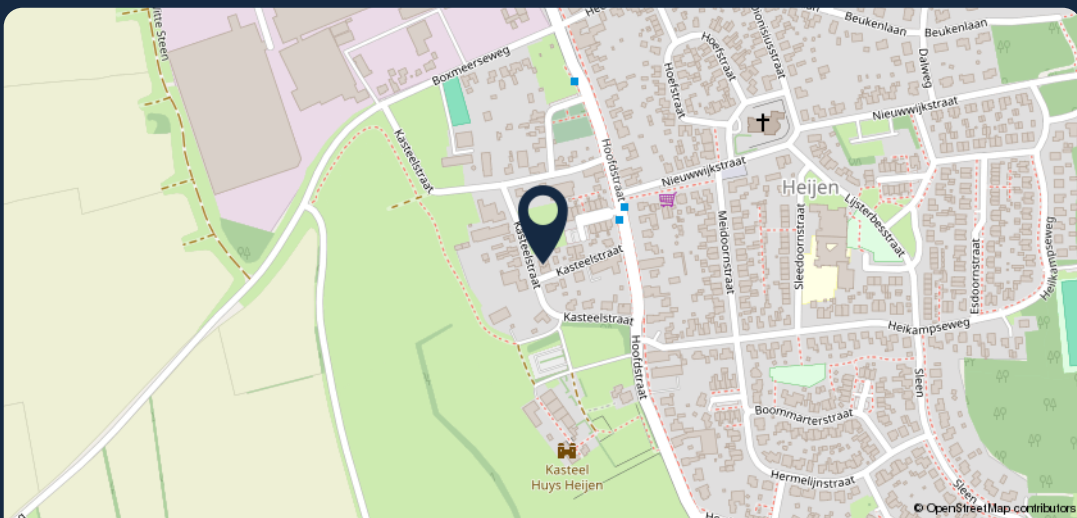
Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugkerende tijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

# Lijst van zaken

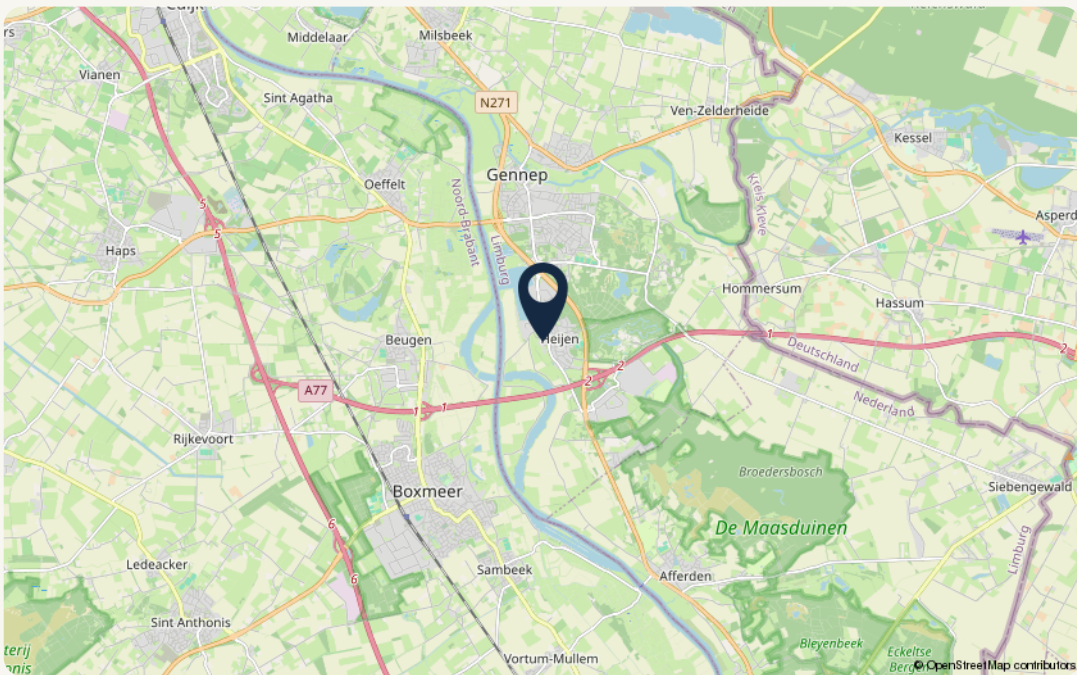
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen	x		
Vitrages		x	
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Duet			x
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel			x
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat			x
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser		x	
Quooker			x
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Een plant bij de achterzijde garage .		x	
Buitenverlichting			x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)			x

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Kasteelstraat 5
<b>Postcode</b>	6598 BH
<b>Plaats</b>	Heijen

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Gennep
<b>Sectie</b>	G
<b>Perceelnummer</b>	439
<b>Oppervlakte</b>	430 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	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](mailto: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](mailto: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.

