

**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 € 439.000,-- k.k.

 Hoefstraat 32 | 6598 AN 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*

Ruime twee-onder-een-kapwoning in het hart van Heijen.

Gelegen in de gezellige dorpskern van Heijen vind je deze ruime twee-onder-een-kapwoning met een aangebouwde garage, carport en een fraaie overkapping. De privacybiedende achtertuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen, terwijl je binnen enkele minuten wandelend in een uitgestrekt bosgebied staat met prachtige fiets- en wandelroutes.

Deze woning combineert het beste van twee werelden: rustig wonen in een groene omgeving en toch alle voorzieningen binnen handbereik. Ideaal voor gezinnen, natuurliefhebbers en iedereen die houdt van comfortabel wonen met volop ruimte, zowel binnen als buiten.

Indeling:

Begane grond: hal, toiletruimte met een vrijhangend toilet, meterkast, trapkast, sfeervolle woonkamer met vrij uitzicht over het dorpsplein, open woonkeuken met een functionele keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur en via de schuifpui heeft men directe toegang tot de achtertuin met een overkapping, bijkeuken met en witgoed aansluiting.  
1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers en een in 2020 vernieuwde luxe afgewerkte badkamer met een ruime inloopdouche, vrijhangend toilet en een badmeubel met een dubbele wastafel.  
2e verdieping: bereikbaar via een vaste trap, overloop, cv-/bergruimte, ruime zolderkamer met een dakkapel.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser (2024), 4-pits gaskookplaat en een koelkast.

In de cv-/bergruimte zijn enkele asbesthoudende platen aanwezig.

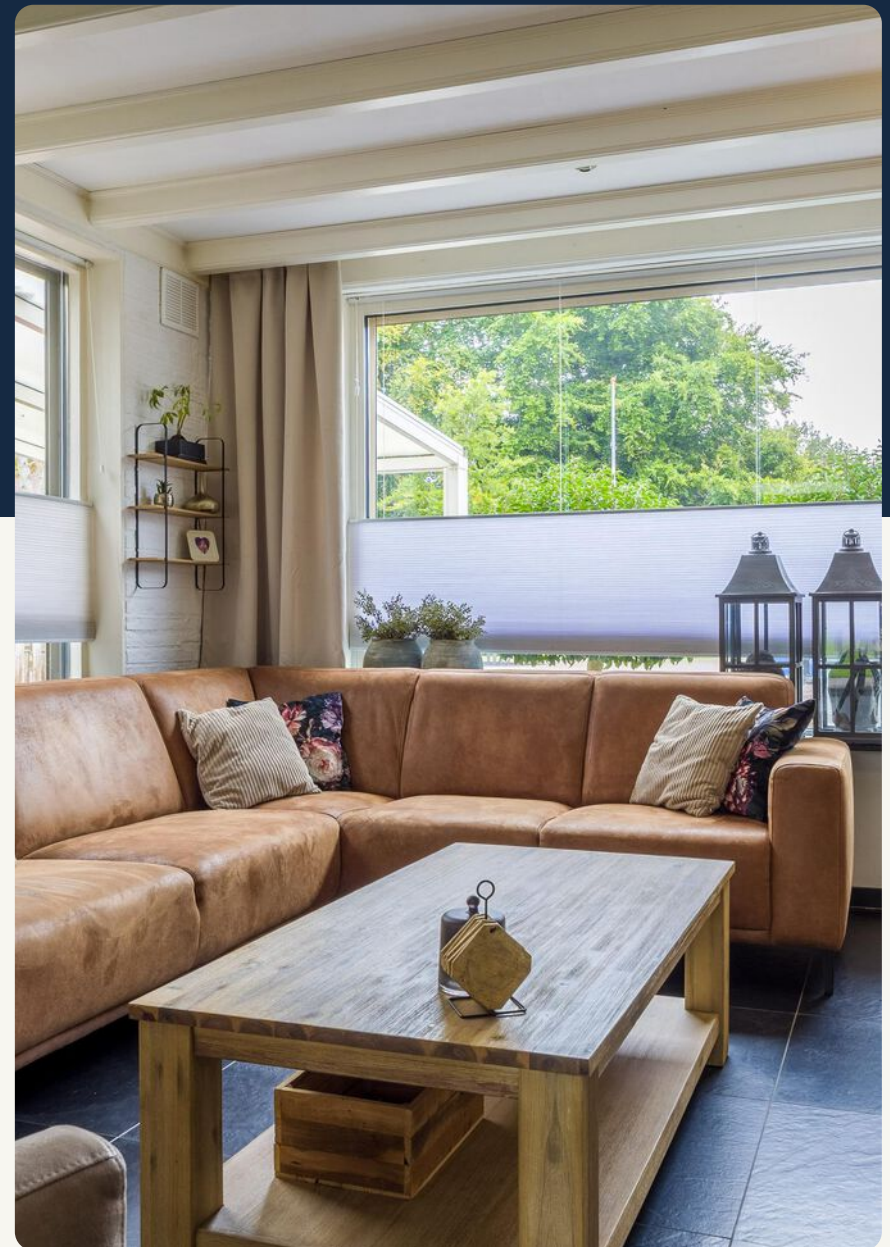
De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Het bouwjaar van de woning is 1974.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2016.

De woning is deels voorzien van dubbel glas en van dakisolatie.

De woning is grotendeels voorzien van rolluiken.



# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning                                    |
| <b>Type woning</b>  | Twee onder een kapwoning                           |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1974                                               |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw                                     |
| <b>Ligging</b>      | Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving |

## Indeling

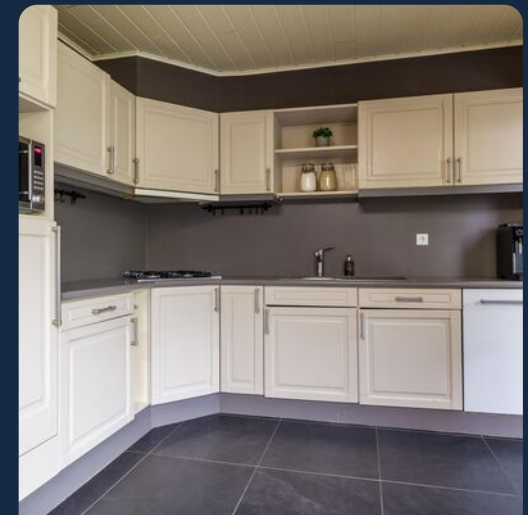
|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 130 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 310 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 559 m <sup>3</sup> |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 3                  |

## Energie

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | D                                      |
| <b>Isolatie</b>      | Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas  |
| <b>Warmwater</b>     | Cv-ketel                               |
| <b>Verwarming</b>    | CV-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| <b>Cv-ketel</b>      | HR                                     |

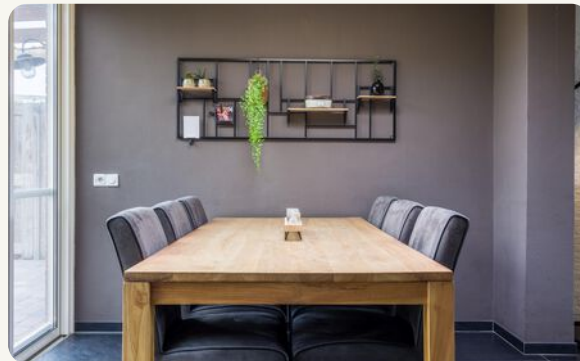
## Buitenruimte

|                              |                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | Achtertuin, voortuin, zonneterras             |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Achtertuin                                    |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 105 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Noordwest                                     |
| <b>Garage</b>                | Aangebouwd steen, carport, garage met carport |







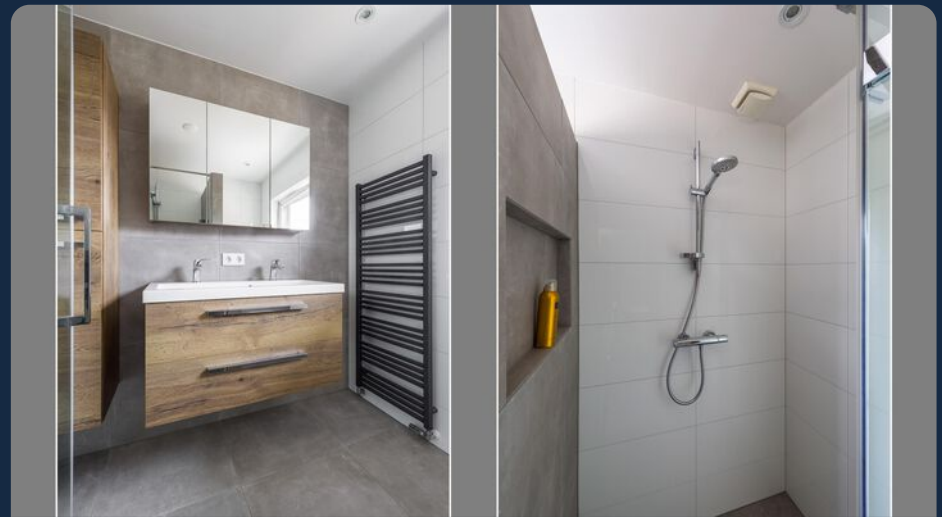
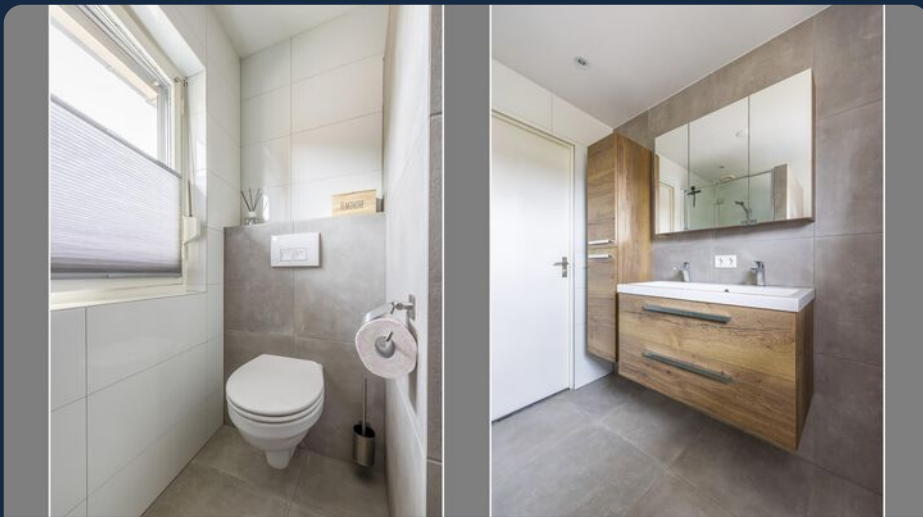
























De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.albertino.nl



2.23 m

3.72 m

2.88 m

2.71 m

1.86 m

2.17 m

3.73 m

6.74 m

3.18 m

2.18 m

3.72 m

2.88 m

slaapkamer

slaapkamer

slaapkamer

overloop

vliering

h=0.15m

h=1.50m

h=7.00m

h=1.50m

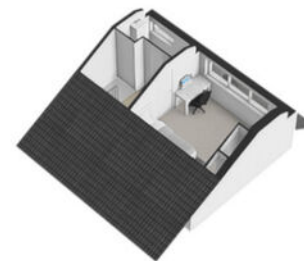
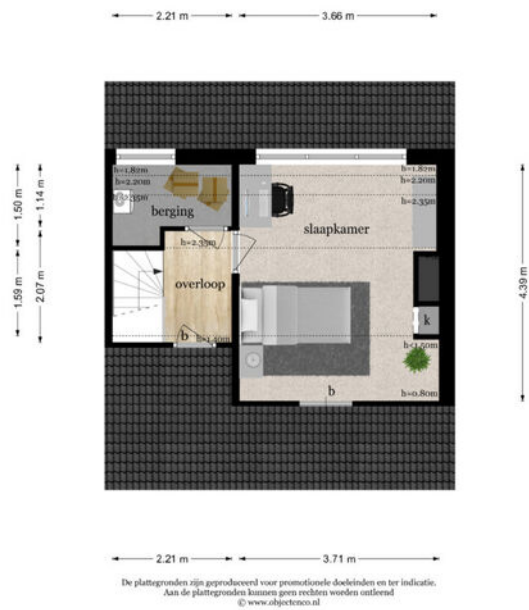
h=0.15m

h=2.43m

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

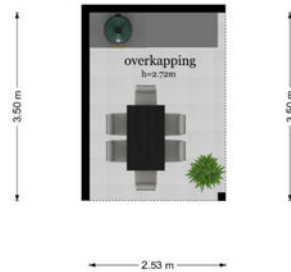


Hoefstraat 32 - Heijen  
Tweede Verdieping



**Hoefstraat 32 - Heijen  
Overkapping**

← 2.53 m →



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gennep  
Sectie G  
Perceel 99

Aan de uitsluiting 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, geldend op 1 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

## Energie label woningen

Registratienummer  
518592716Datum registratie  
02-10-2025Geldig tot  
30-09-2035Status  
DefinitiefDeze woning  
heeft energielabel

D



## Isolatie

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

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                      | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Hoefstraat 32  
6598AN Heijen  
BAG-ID: 693761000014899

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1974  
Compactheid 1,88  
Vloeroppervlakte 130m²

## Woningtype

Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

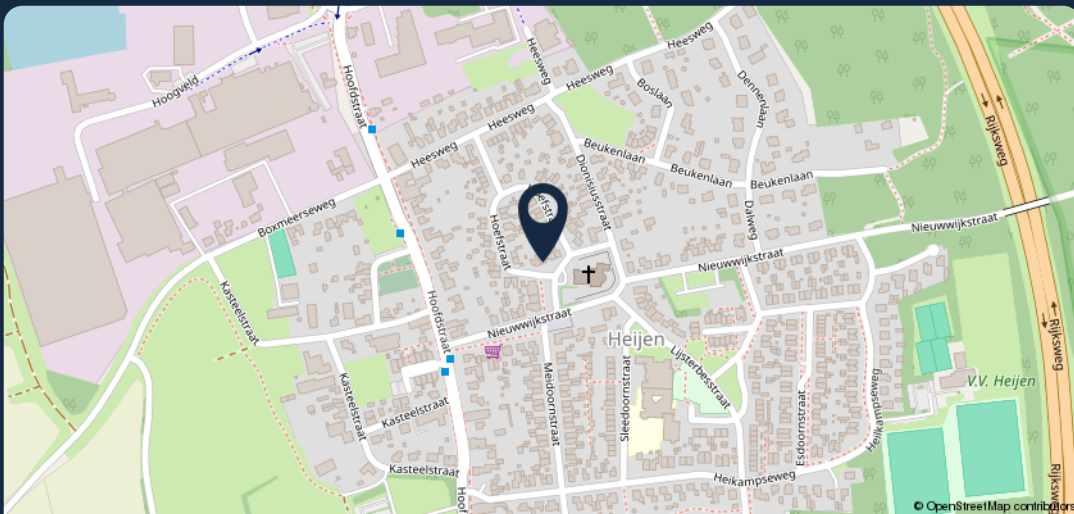
Naam B. van Ostden  
Vakbekwaamheidsnummer 3000.7070.8403Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.Inschrijffnummer SKGIKOB 013038  
KvK-nummer 39090359Certificerende instelling  
SKGIKOBSoort opname  
Basisopname

# Lijst *van zaken*

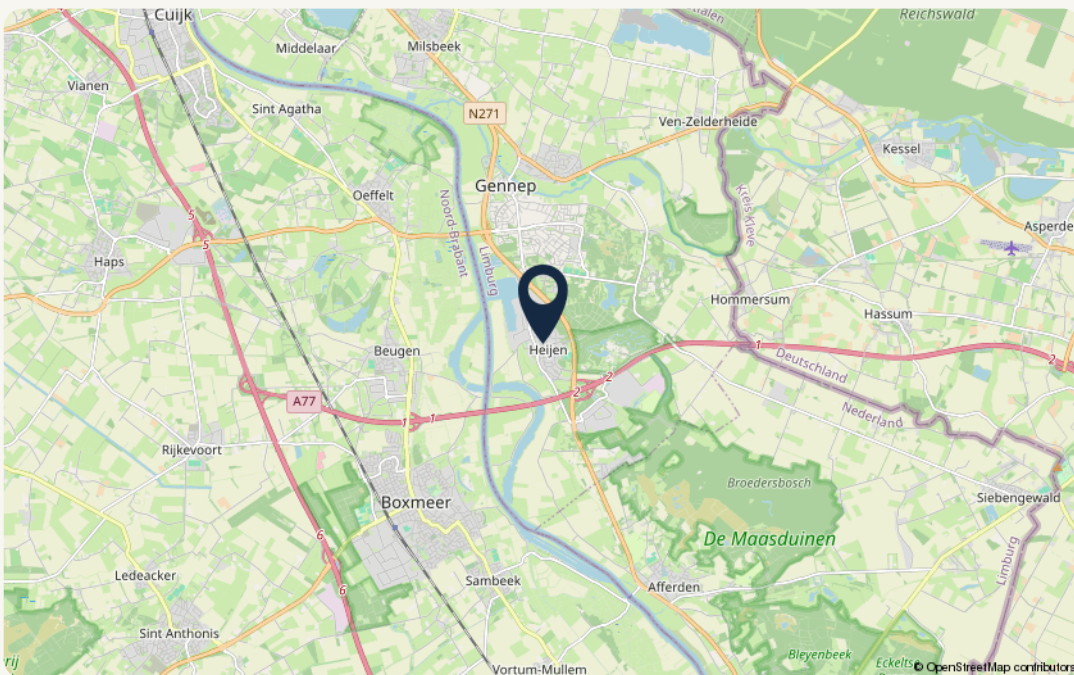
| Beschrijving                                                       | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |                  |             |                 |
| Inbouwspots/dimmers                                                | x                |             |                 |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                               |                  | x           |                 |
| Losse (hang)lampen                                                 |                  | x           |                 |
| Gordijnrails                                                       | x                |             |                 |
| Gordijnen                                                          | x                |             |                 |
| (Losse) horren/rolhorren                                           | x                |             |                 |
| Plisségordijnen                                                    |                  |             | x               |
| Laminaat                                                           | x                |             |                 |
| Plavuizen                                                          | x                |             |                 |
| Designradiator(en)                                                 | x                |             |                 |
| Radiatorafwerking                                                  | x                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | x                |             |                 |
| (Gas) fornuis                                                      | x                |             |                 |
| Afzuigkap                                                          | x                |             |                 |
| Combi-oven/combimagnetron                                          | x                |             |                 |
| Koelkast                                                           | x                |             |                 |
| Vaatwasser                                                         | x                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                                                  |                  | x           |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                 |
| Toilet                                                             | x                |             |                 |
| Toiletrolhouder                                                    | x                |             |                 |
| Toiletborstel(houder)                                              | x                |             |                 |
| Fontein                                                            | x                |             |                 |
| Douche (cabine/scherf)                                             | x                |             |                 |
| Wastafel                                                           | x                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                                     | x                |             |                 |
| Toiletkast                                                         | x                |             |                 |
| Badkamer Toilet                                                    | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletrolhouder                                           | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                     | x                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                         | x                |             |                 |

| Beschrijving                               | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| (Voordeur)bel                              | x                |             |                 |
| Rookmelders                                |                  | x           |                 |
| (Klok)thermostaat                          | x                |             |                 |
| CV-installatie                             | x                |             |                 |
| Boiler                                     | x                |             |                 |
| Rolluiken                                  | x                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting    | x                |             |                 |
|                                            |                  |             |                 |
| <b>Tuin</b>                                |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                      | x                |             |                 |
| Beplanting                                 | x                |             |                 |
| Buitenverlichting                          | x                |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | x                |             |                 |
| Spots overkapping                          |                  |             | x               |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |                  | x           |                 |
| Overkapping                                | x                |             |                 |
| Waterpomp vijver                           |                  | x           |                 |
| Vlaggenmast(houder)                        | x                |             |                 |

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| <b>Straat</b>   | Hoefstraat 32 |
| <b>Postcode</b> | 6598 AN       |
| <b>Plaats</b>   | Heijen        |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Gennep             |
| <b>Sectie</b>            | G                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 99                 |
| <b>Oppervlakte</b>       | 310 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 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.

