

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 € 469.000,-- k.k.

 Heinsbergstraat 9 | 6591 HS 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*

Wonen in Gennep-Zuid in een fraaie hoekwoning met een riante oprit en grote garage? Dan is dit je kans! Het centrum van Gennep met verschillende winkels, gezellige eet- en drinkgelegenheden, gezondheidscentra en scholen/ opvang bevindt zich op loopafstand.

Het Heijderbos met uitgestrekte bosgebieden en diverse fiets- en wandelroutes ligt eveneens op loopafstand.

Ook zijn meerdere uitvalswegen binnen 5-10 autominuten bereikbaar (A73/ A77/ N264/ N271). De mooie en gezellige wijk “Gennep-Zuid” is erg in opkomst, geliefd en bijzonder prettig om te wonen. Enerzijds door de korte afstand ten opzichte van het centrum en de nabijgelegen natuurgebieden, anderzijds vanwege de levendige en toch rustige woonomgeving.

Middels de fijne indeling van de woning, is het zeer aangenaam wonen. In de serre of onder de overkapping is het iedere dag genieten in de zonnige achtertuin. De grote oprit én garage zorgen voor diverse parkeermogelijkheden op eigen terrein. Deze woning is op dit moment voorzien van maar liefst 3 slaapkamers en daarbij biedt de zolder veel mogelijkheden voor een praktijk, B&B, kantoor aan huis of het realiseren van een 4e slaapkamer.

De karakteristiek woning is gelegen op een heerlijk rustige locatie met een zeer goed onderhouden afwerking. De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 108 m² en bevindt zich op een perceel met een prachtige maatvoering van maar liefst 186 m². De zonnepanelen en de airco-unit maken het geheel duurzaam, goed geïsoleerd en gereed voor de toekomst! De strakke bouw van de woning zorgt voor veel lichtinval middels de vele raampartijen. Ook de aanwezigheid van de airco-unit maakt de woning het gehele jaar door comfortabel. De schuifpui biedt toegang tot de uitbouw/ serre welke is voorzien van een zonnenscherm en screens aan de zijkant. Met de zonnige achtertuin, welke gelegen is op het oosten, is het iedere dag genieten. De tuin is voorzien van een praktische indeling, tegelvloer, riante overkapping en een achterom. Er zijn parkeermogelijkheden op eigen terrein aanwezig en tevens vrij en openbaar parkeren voor de deur. Op loopafstand bevinden zich alle benodigde voorzieningen zoals de Aldi, Albert Heijn, Jumbo, Lidl, Eetcafé de Stadsherberg, Hotel de Kroon, diverse medische centra en diverse scholen. Ook is binnen enkele loopminuten het schitterende wandel- en natuurgebied “Het Niersdal” bereikbaar.

Indeling:

Souterrain:

De woning is over bijna de gehele oppervlakte voorzien van een kruipruimte.

Begane grond:

Mooie onderhoudsarme voortuin met riante oprit en garage.

Centraal gelegen fraaie entree, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de meterkast.

Tevens bevindt zich het 1e toilet met fonteintje aangrenzend aan de entree.

Vanuit de hal komt men in de schitterende doorzonwoonkamer.

De open woonkamer is ruim genoeg voor verschillende indelingsvarianten.

Het eetgedeelte biedt plaats aan een grote eettafel voor een groot gezelschap waar je gezellig kunt vertoeven met koken, dineren, borrelen of met een kopje thee of koffie.

Vanuit het eetgedeelte kom je in een fijne keuken met een U-opstelling.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur bestaande uit o.a. een vaatwasser, keramisch kookplaat, oven/ combimagnetron, spoelbak en een rvs-afzuigkap.

Deze verdieping is geheel voorzien van een tegelvoer.

Vanuit de woonkamer komt men in de serre/ uitbouw aan de achterzijde. Hier is het genieten van de rust en ruimte. Aangrenzend aan de serre/ uitbouw bevindt zich de onderhoudsarme achtertuin gelegen op het noordoosten en voorzien van een gezellige overkapping en luxe granieten tegels, een achterom en diverse verlichting. Deze heerlijke tuin leent zich uitstekend voor grote lounge/ of tuinsets, BBQ en/ of overige buitenattributen/ beplantingen. Vanuit de tuin is ook een loopdeur naar de garage toe. Deze riante garage, voorzien van een sectionaaldeur is tevens voorzien van daglicht middels een raam.

Eerste verdieping:

Via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. Aangrenzend aan de overloop bevinden zich 3 fijne slaapkamers. Op deze verdieping is ook airconditioning aanwezig.

Middels de vele raampartijen wordt optimaal genoten van de vele daglichtinval.

Aansluitend aan de overloop bevindt zich de badkamer welke is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel, 2e toilet, handdoekenradiator en een raam voor natuurlijk daglicht en ventilatie.

Deze verdieping is geheel voorzien van vloerbedekking.

en is voorzien van een raam. Ook is deze verdieping geheel voorzien van vloerbedekking.

Over *de woning*

Tweede verdieping:

Via een vaste trapopgang is de 2e verdieping te bereiken waarbij men zich direct in een zee van ruimte bevindt. Deze ruimte is voorzien van de verwarmingsinstallaties, witgoed aansluitingen en is voorzien van een raam. Ook is deze verdieping geheel voorzien van vloerbedekking.

Algemeen:

Bouwjaar: 1984;

Perceel: 186 m²;

Woonoppervlakte: 108 m²;

Slaapkamers: 3;

Cv-ketel: Intergas, HRE 36/ 30 FR CW5, 2024, volledig eigendom;

Warm water: Atag Energion Lydos Hybrid 100 warmtepompboiler, 2024, volledig eigendom;

Geweldige woning met heerlijke achtertuin, gelegen op het noordoosten;

Diverse parkeermogelijkheden op eigen terrein & openbaar parkeren voor de deur;

Energie label: B.

Bijzonderheden:

Prachtige woning in geliefde buurt;

Gelegen in een gezellige dorpskern;

Riante garage met sectionaal deur (ca. 2018 dak vernieuwd);

Zeer goed geïsoleerd;

Voorzien van vloerverwarming op de begane grond;

Voorzien van 9 zonnepanelen (2024);

Voorzien van 1 airco-unit op de bovenverdieping (2020);

Diverse zonweringen (ook op serre), rolluiken en screens aanwezig;

De woning beschikt over hardhouten kozijnen, grotendeels voorzien van dubbele beglazing;

Voorzien van isolatie en verwarming en diverse opbergmogelijkheden;

De gehele woning is voorzien van frisse kleurstellingen en zeer nette vloeren;

Op loopafstand van diverse voorzieningen en "Natuurgebied Heijderbos en Het Niersdal";

Eetcafé "Stadsherberg", Hotel "De Kroon" supermarkten "Jumbo, Albert Heijn, Aldi en Lidl" en

diverse medische Centra en scholen om de hoek;

De uitvalswegen A73, A77, N264 en N271 zijn zeer snel te bereiken.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting: € 304,44 per jaar.

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

Rioolheffing: € 63,60 per jaar.

Afvalstoffenheffing: € 168,00 (eigenaar woning) per jaar.

Watersysteemheffing: € 172,95 per jaar.

Zuiveringsheffing: € 95,11 per jaar.

Variabele kosten voor ledigen afvalbak restafval € 8,35 per lediging.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1984
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	108 m ²
Perceeloppervlakte	186 m ²
Inhoud	450 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

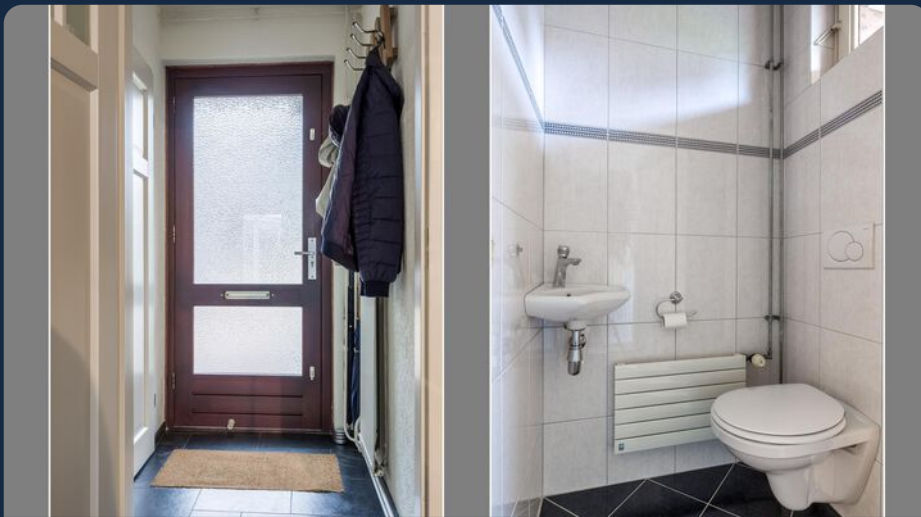
Energie

Energieklasse	B
Verwarming	Cv-ketel
Cv-ketel	Hre 36/ 30 fr cw5

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren



























Heinsbergstraat 9 - Gennep Begane Grond



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



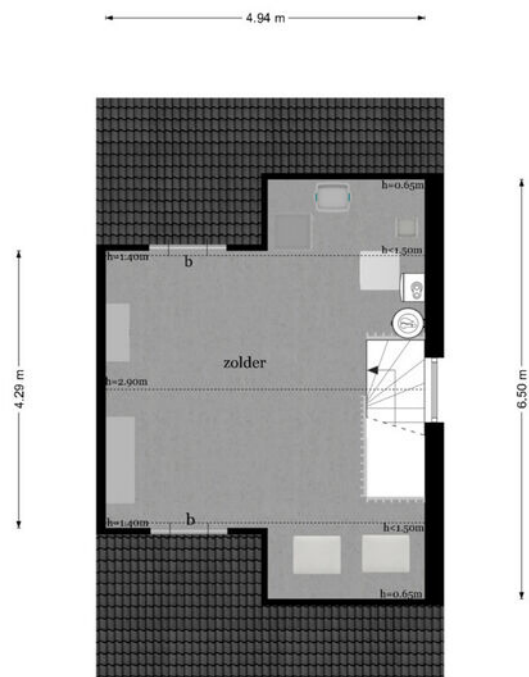
Heinsbergstraat 9 - Gennep
Eerste Verdieping



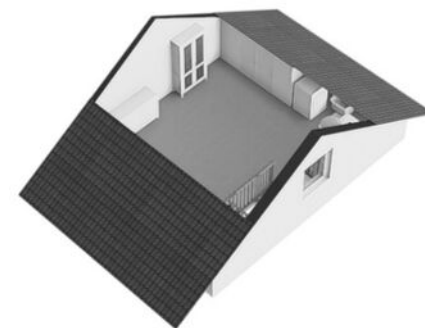
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Heinsbergstraat 9 - Gennep Tweede Verdieping

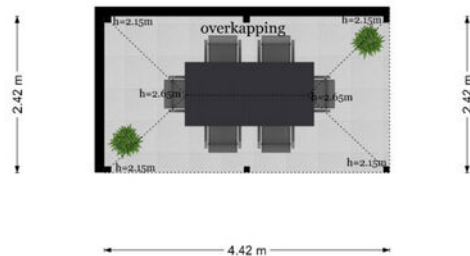


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Heinsbergstraat 9 - Gennepe Overkapping

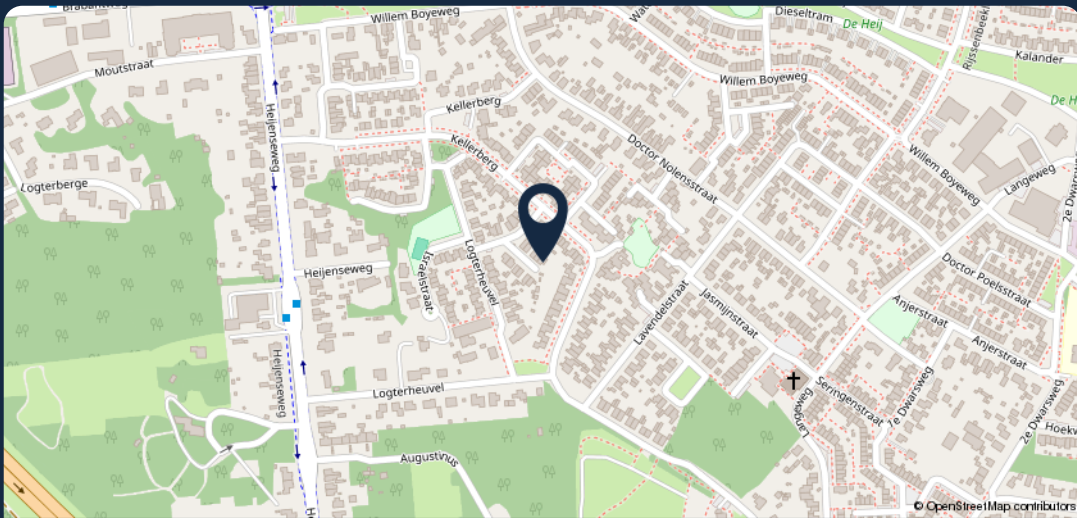
4.42 m



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

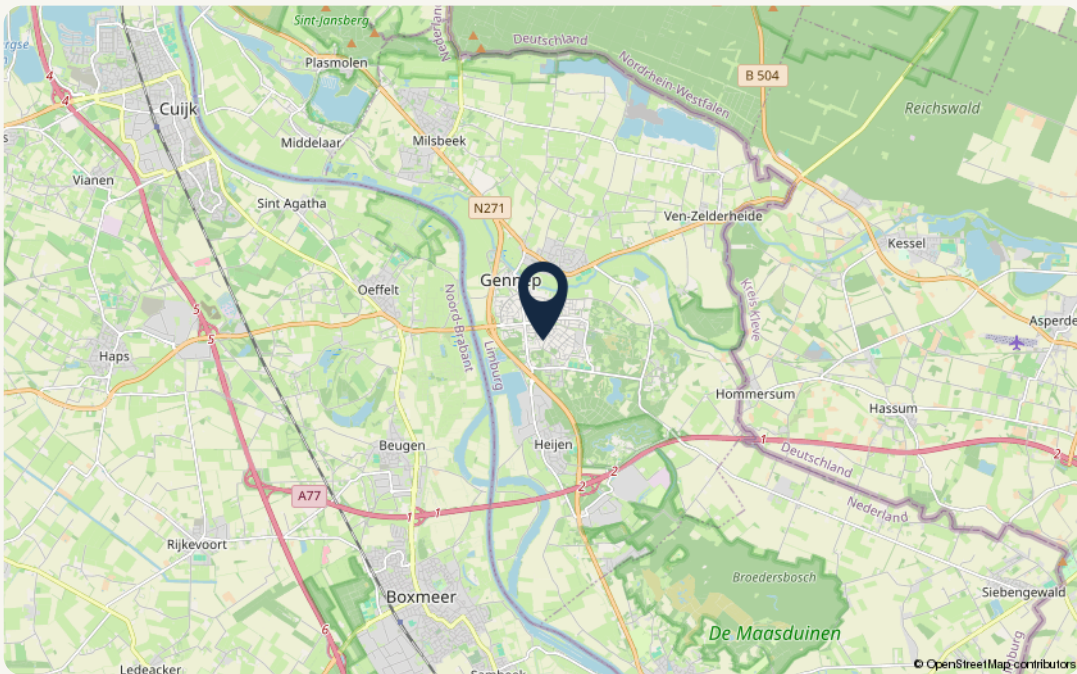


De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Heinsbergstraat 9
Postcode	6591 HS
Plaats	Gennep

Kadastrale gegevens

Gemeente	Gennep
Sectie	D
Perceelnummer	1831
Oppervlakte	186 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.

