

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 € 550.000,-- k.k.



Sleeweg 23 | 6598 DE 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



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Deze vrijstaande woning biedt veel privacy en rust en gaat op in de natuur. Voorzien van een serre, ruime berging/ tuinhuis met heerlijke overkapping, die bijvoorbeeld dienst kan doen als hobbyruimte of atelier. Het fraaie tweede tuinhuis elders in de ruime tuin is ook geschikt als theekamer of ontspanningsruimte. Door de fraaie ligging van het perceel biedt de tuin veel vrijheid met zicht over de landerijen. Met een (kleine) slaapkamer en een badkamer op de begane grond functioneert dit huis ook prima als levensloopbestendige woning.

Deze fijne woning ligt aan de rand van het beschermde natuurgebied "De Maasduinen" (Natura 2000) en biedt directe toegang tot wandel-, fiets- en ruitersporen. Verder kenmerkt het gebied zich door uitgestrekte bossen, heidevelden, vennen en zandduinen. Het beroemde Pieterpad ligt op een paar minuten loopafstand. Direct aan de overkant van de Maas (2 km) liggen "De Maasheggen", een UNESCO Man & Biosphere-gebied in Nederland. Hier wonen betekent snelle toegang tot belangrijke voorzieningen: de A77 en A73 zijn binnen ca. 4 minuten bereikbaar en je hebt directe busverbindingen naar Venlo en Nijmegen, terwijl station Boxmeer op ca. 12 minuten afstand ligt. Supermarkten en huisartspraktijken in Gennep (ca. 10 min) en Bergen (ca. 9 min) zijn dichtbij, evenals een ziekenhuis in Boxmeer en de middelbare school in Boxmeer en Gennep. De Duitse plaats Goch ligt op ca. 17 minuten rijden en het Radboudumc in Nijmegen is ca. 28 minuten verwijderd.

Indeling:

Begane grond: vanuit de hal kom je uit in de werkkamer/ slaapkamer enerzijds en de eetkamer anderzijds. Van daaruit loop je de gezellige woonkamer in met een open keuken. De houtkachel (speksteen, 2018) zorgt voor extra sfeer en comfort. Serre met schuifpui en met veel lichtinval. Vanuit de woonkamer kom je ook in de slaapkamer en de badkamer.

1e verdieping: vanaf de trap kom je uit op de ruime overloop en in twee mooie slaapkamers.

Diverse gegevens:

De keuken is netjes, eenvoudig en voorzien van een gasfornuis. Tevens is er ruimte met afvoer, kraan en stopcontact voor een vaatwasser. Het gasfornuis is eendaags aan vervanging toe. Ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein.

De badkamer is voorzien van een douche in het ligbad, wastafel, toilet en verwarming.

De woning is in 2006 tijdens het ophogen voorzien van dakisolatie en keramische dakpannen.

De woning is in 2006 voorzien van dakkapellen. Platte daken daarvan gerenoveerd in 2025 (voor) en 2020 (achter).

Cv-ketel Remeha (propaan) bouwjaar 2018.

Gas: propaangastank, betalen per levering + huur gastank 115,- per jaar.

Recht van overpad (Sleeweg 25 t/m 29), pad grenzend aan percelen (geen hinder van; betreft pad buiten de tuin).

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1977
Bouwvorm	Bestaande bouw

Indeling

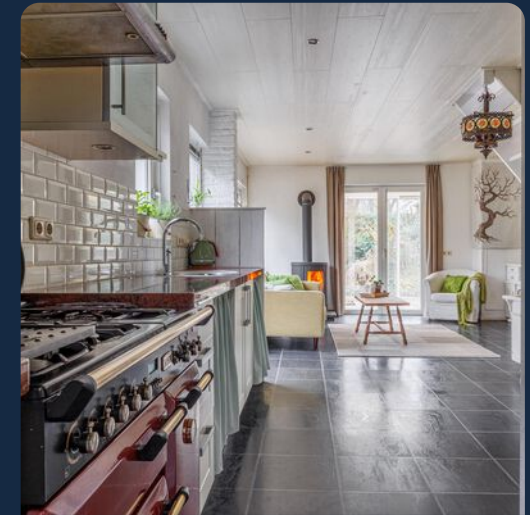
Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	1210 m ²
Inhoud	430 m ³
Externe bergruimte	43 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, hr glas
Warmwater	Cv-ketel
Verwarming	Cv-ketel, houtkachel

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint, tuint rondom
Hoofdtuint	Zijtuint
Oppervlakte hoofdtuint	689 m ²
Ligging hoofdtuint	Zuidwest
Parkeerfaciliteiten	Op eigein terrein, op afgesloten terrein









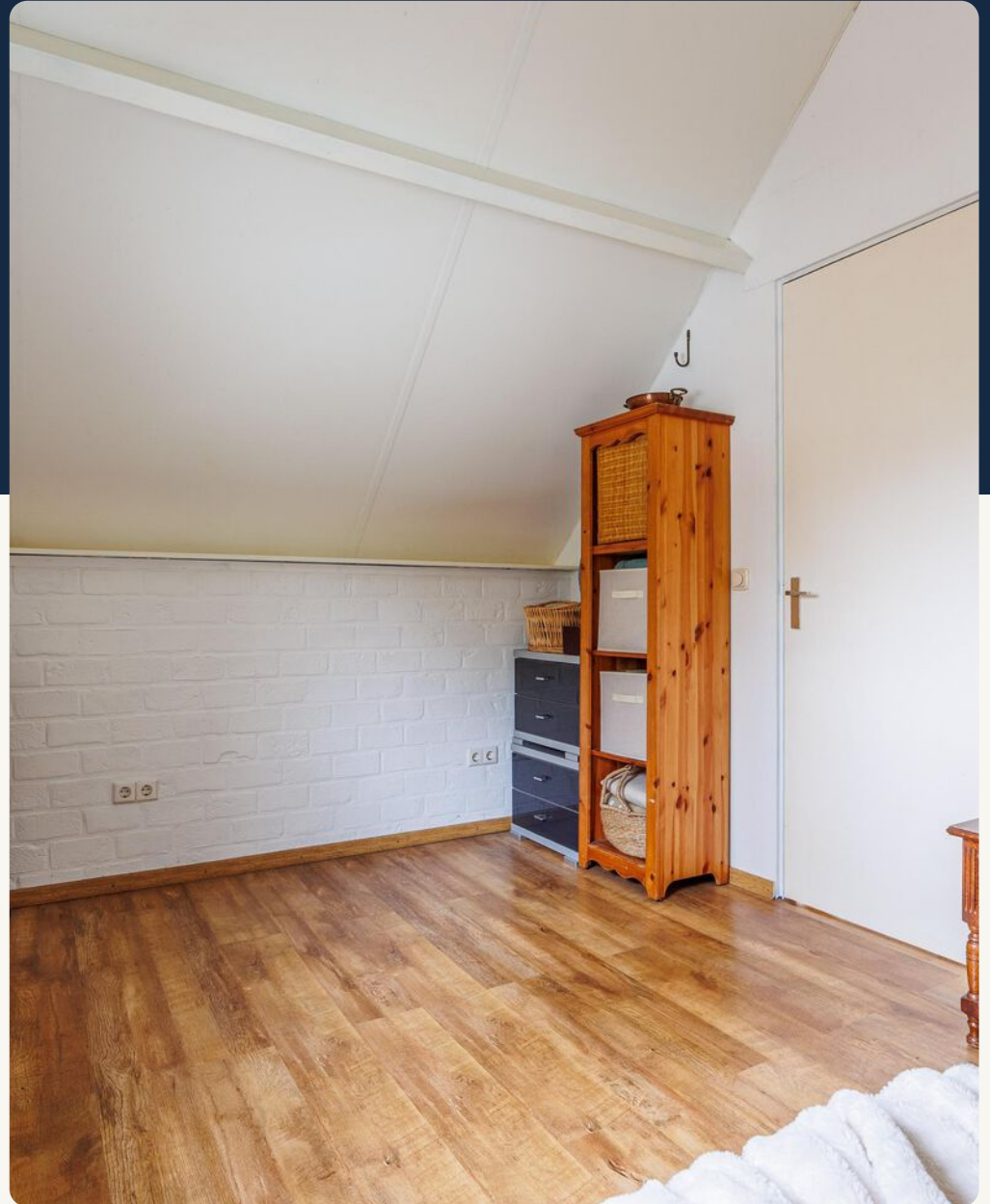






























Sleeweg 23 - Heijen
Begane Grond



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



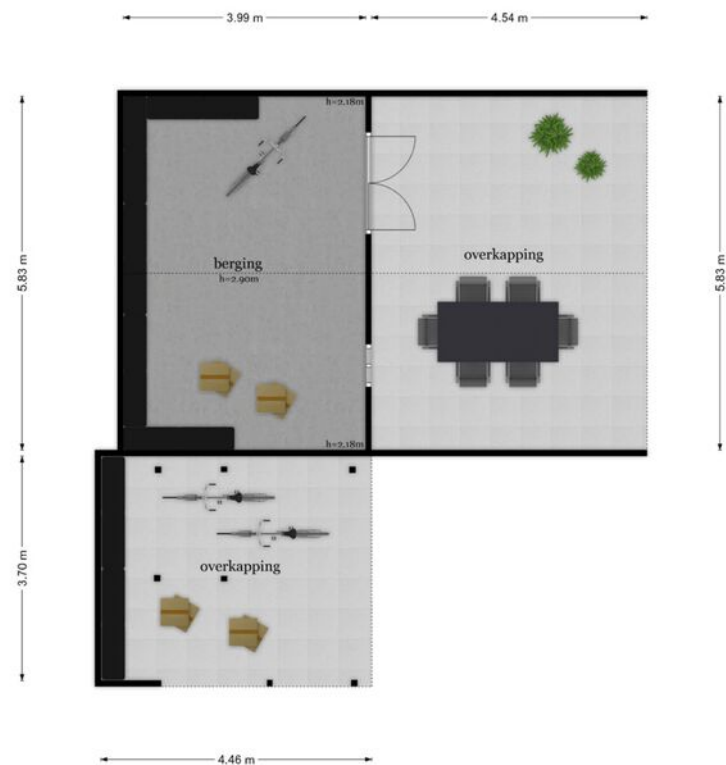
Sleeweg 23 - Heijen
Eerste Verdieping



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



Sleeweg 23 - Heijen
Berging

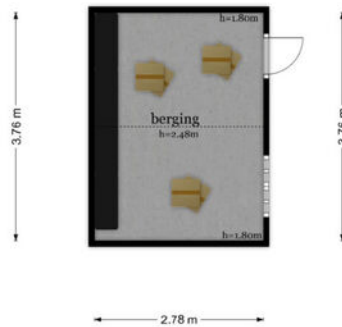


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Sleeweg 23 - Heijen
Berging 2

2.78 m



2.78 m

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



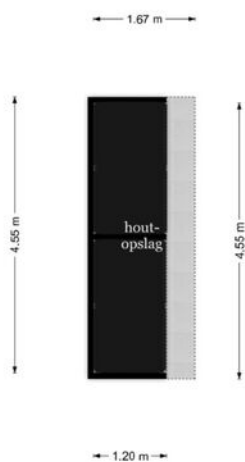
A horizontal beam of length 3.00 m is supported at both ends. A weight of 100 N is suspended from the center of the beam.



© www.objectenco.nl



Sleeweg 23 - Heijen
Houtopslag



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorafgeplande kadastrale grens

Kadastrale gemeente Gennep

Sectie F

Figuraal 22-00

Schaal 1: 500

0 5 10 15 20 25m

kadaster



Rijksoverheid

Energie label woning

Sleeweg 23
6598DE Heijen

BAG-ID: 0907010000015264

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label C

Registratienummer 596351045
Datum van registratie 17-11-2016
Geldig tot 17-11-2026



Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwperiode	1975 t/m 1982
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruijnte(s)	Dubbel glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak niet 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	Geen 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	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruijnte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

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 Floris Spronk
Examennummer 190946
Kvk nummer 57117012

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 of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of die binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		

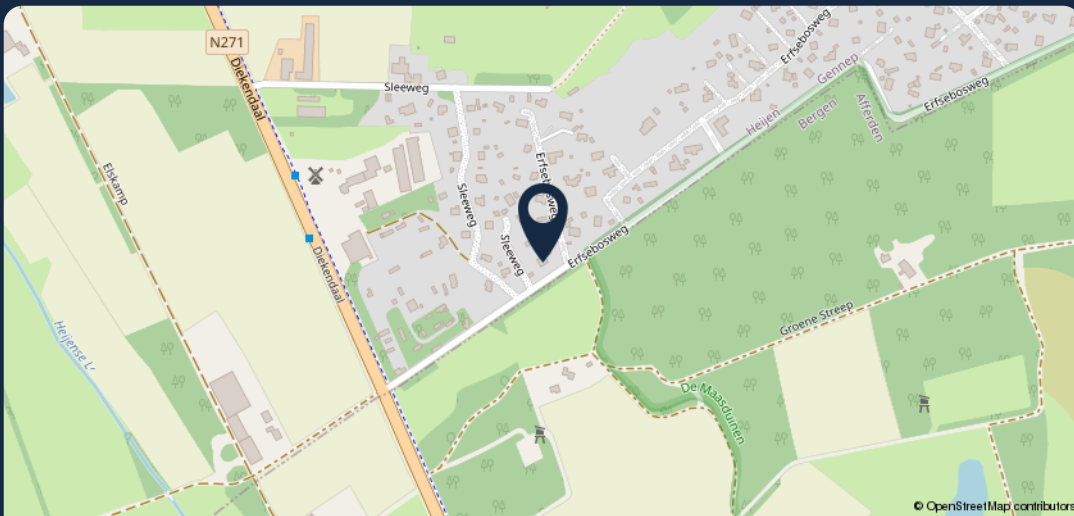
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie		x	

Woning - Sanitair/sauna			
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel		x	
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	

Woning - Exterior/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		

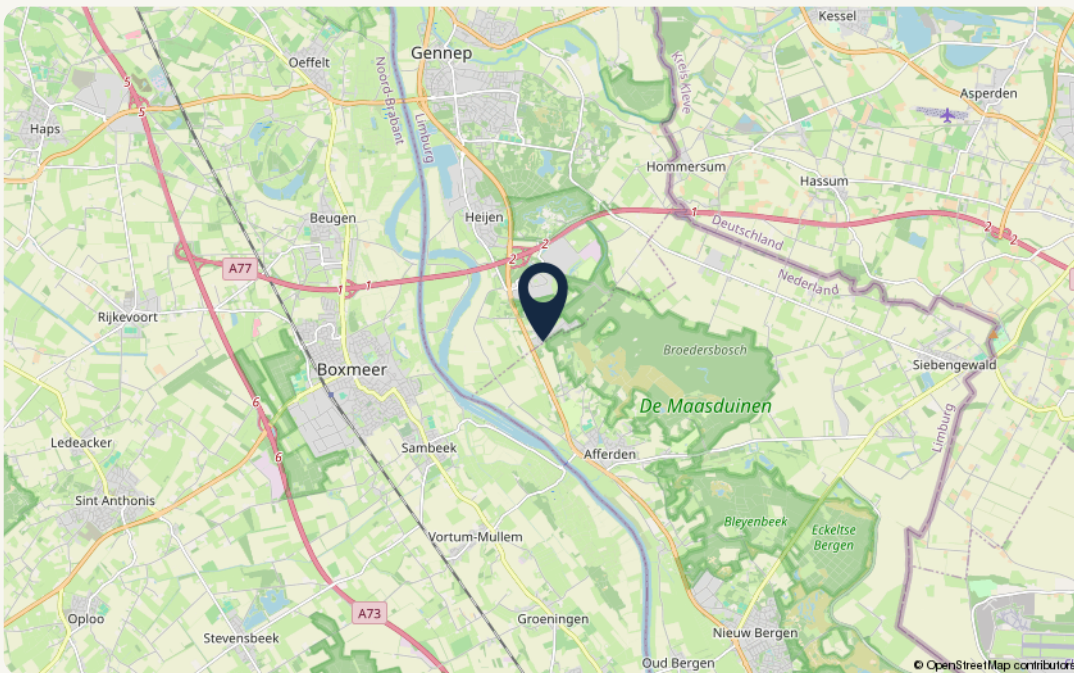
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Houthokken	x		
(Sier)hek	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Sleeweg 23
Postcode	6598 DE
Plaats	Heijen

Kadastrale gegevens

Gemeente	Gennep
Sectie	F
Perceelnummer	3163
Oppervlakte	1210 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.

