

**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 € 409.000,-- k.k.

 Pr.Margrietstraat 11 | 6591 GC 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*



**Marieke Peters - Brugmans**

*Binnendienstmedewerkster*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de* woning

Nabij het centrum en op loopafstand van een uitgestrekt bosgebied, ligt dit halfvrijstaand woonhuis met een aangebouwde garage/ berging, carport en veranda.

Het centrum biedt een compleet aanbod aan winkels, supermarkten, scholen, horeca en overige voorzieningen, terwijl het nabijgelegen bosgebied uitnodigt tot ontspanning en recreatie. Liefhebbers van wandelen, fietsen en het buitenleven kunnen hier hun hart ophalen dankzij de vele fiets- en wandelroutes die direct vanuit de woning bereikbaar zijn.

## Indeling:

Begane grond: hal, toilet, ruime woonkamer met werkhoek, leefkeuken met een functionele keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, vanuit de keuken is de garage/ berging bereikbaar.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, trapkast, een geheel betegelde en in lichte kleuren afgewerkte badkamer voorzien van een douche, toilet en vaste wastafel.

2e verdieping: bereikbaar via een vaste trap, overloop, witgoedruimte, slaapkamer.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: oven, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

Het bouwjaar van de woning is 1980.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2021.

Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig, het bouwjaar is 2018.

Een gedeelte van de voortuin die in gebruik is door verkoper is eigendom van de gemeente Gennep. Voor dit gebruik is een bruikleen overeenkomst opgesteld, de kosten hiervoor bedragen € 79,- per jaar.



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Twee-onder-een-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1980
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	In woonwijk, in bosrijke omgeving

## Indeling

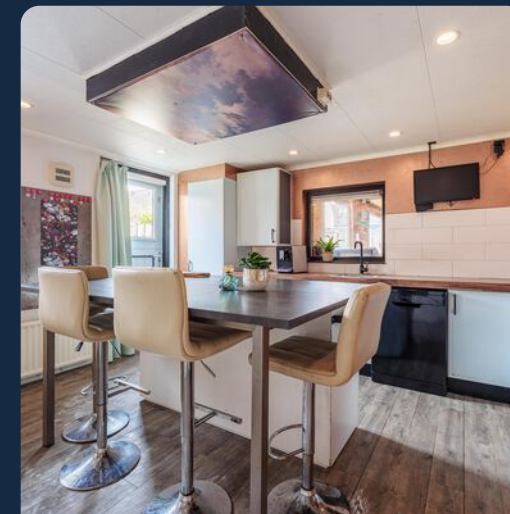
<b>Woonoppervlakte</b>	138 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	219 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	480 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	14 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

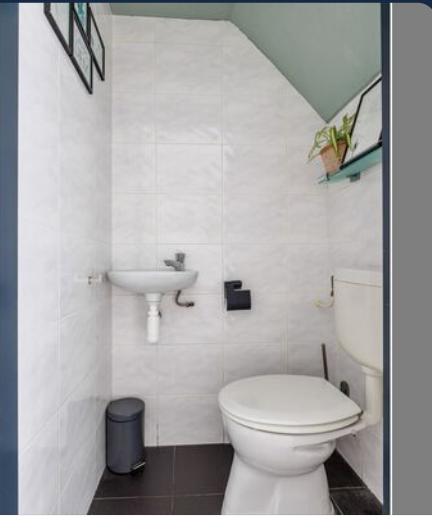
## Energie

<b>Energieklasse</b>	B
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv-ketel
<b>Verwarming</b>	Cv-ketel

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint, zonneterras
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	72 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Zuidoost
<b>Garage</b>	Aangebouwd steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren, op eigen terrein











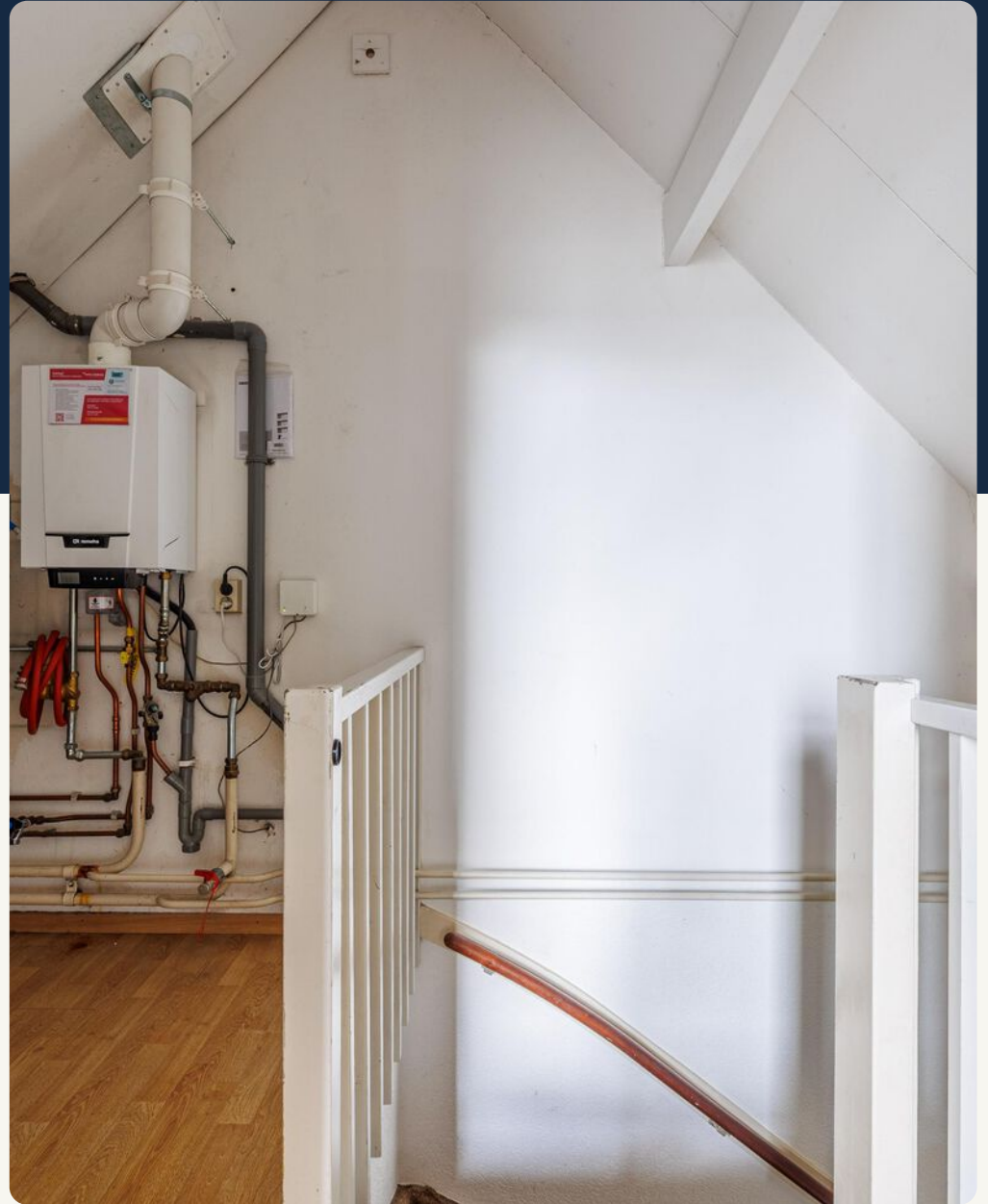






















Pr. Margrietstraat 11 - Gennep  
Begane Grond



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



Pr. Margrietstraat 11 - Gennepe  
Eerste Verdieping

5.54 m  
2.11 m 3.32 m

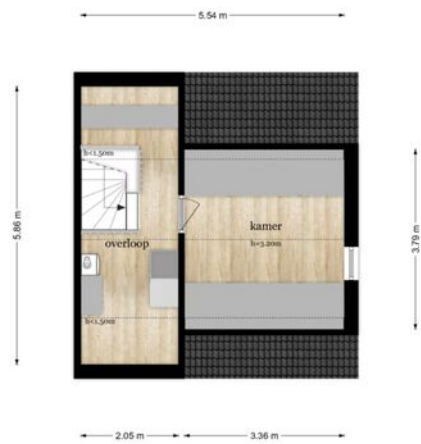


2.11 m 3.32 m

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



Pr. Margrietstraat 11 - Gennep  
Tweede Verdieping

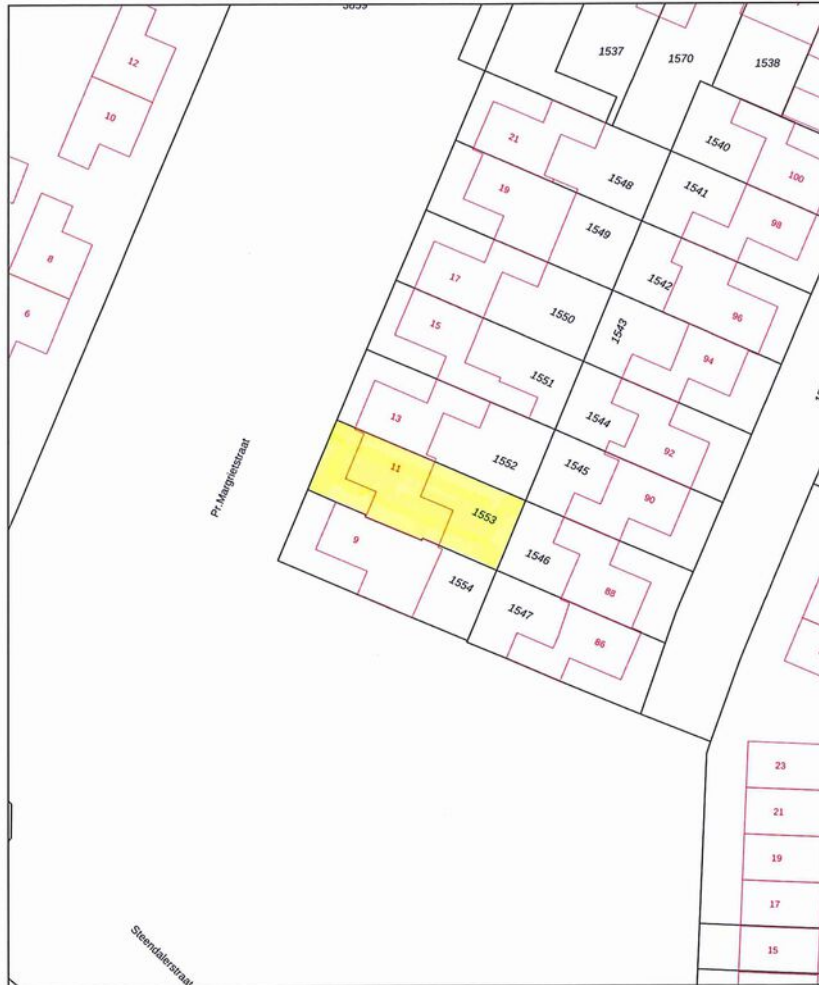


De plattegronden zijn geprojecteerd voor positionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.abpcreco.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: Genep



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

23 Huisnummer

— Voorgestelde kadastrale grens

— Voorgeloge kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Genep

Sectie D

Perceel 1553

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 16 januari 2026. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer  
930457432

Datum registratie  
10-02-2026

Geldig tot  
04-02-2036

Status  
Definitief

Deze woning heeft energielabel

**B**



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	3444 Wp	

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



**16,5 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres  
Pr. Margrietstraat 11  
6591GC Genep  
BAG-ID: 0907010000013131

Detailaanduiding

Bouwjaar 1980  
Compactheid 2,12  
Vloeroppervlakte 122m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam T.S. Leunissen  
Vakbekwaamheidsnummer 55152530

Certificaathouder  
Keurhuis Nederland

Inschrijfnummer EPG2021-58  
KvK-nummer 30180599

Certificerende instelling  
EPG-Certificering

Soort opname  
Basisopname



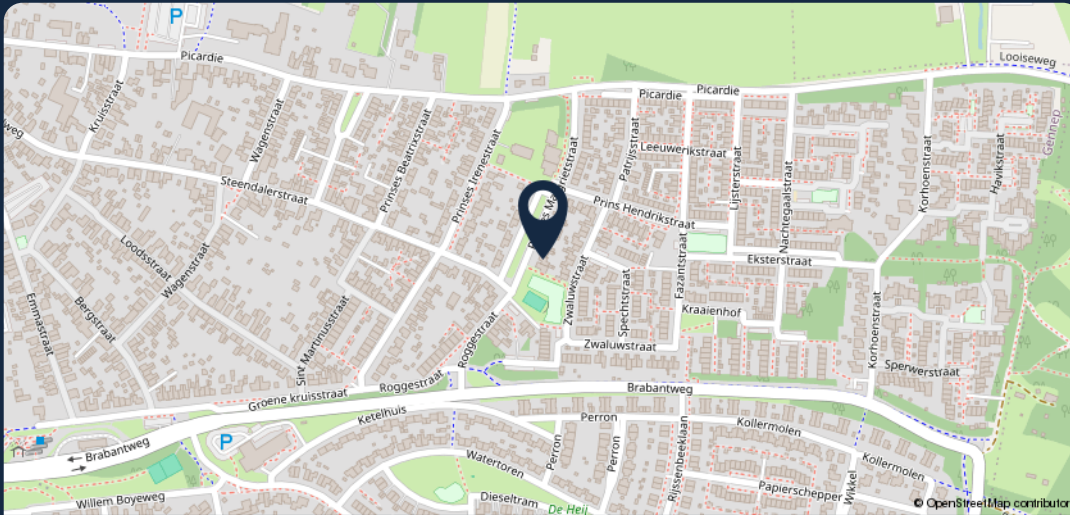
# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Kasten in garage opbergruimte	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rol gordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Radiatorafwerking	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

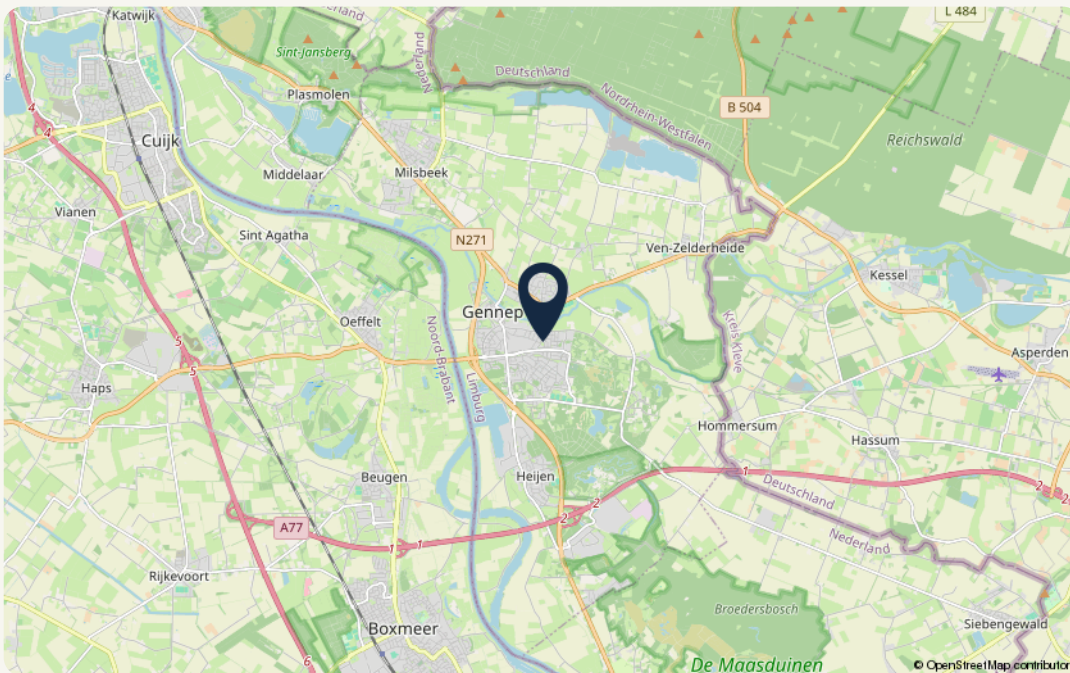
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
<b>Over te nemen contracten</b>			
CV			x

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Pr.Margrietstraat 11
<b>Postcode</b>	6591 GC
<b>Plaats</b>	Gennep

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Gennep
<b>Sectie</b>	D
<b>Perceelnummer</b>	1553
<b>Oppervlakte</b>	219 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ [genep@twanpoels.nl](mailto:genep@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.

