

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 € 325.000,-- k.k.

 Hoefstraat 6 | 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



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

In dorpskern van Heijen ligt deze halfvrijstaande woning, compleet met een vrijstaande garage en een overkapping.

Hier woon je rustig, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op een steenworp afstand bevindt zich een uitgestrekt bosgebied waar natuurliefhebbers hun hart kunnen ophalen dankzij de vele fiets- en wandelroutes. Een heerlijke plek waar comfortabel wonen en genieten van de natuur perfect samenkomen.

Indeling:

Begane grond: hal, toilet, kelderkast, een dichte keuken met een functionele keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, doorzonwoonkamer.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, een ruime badkamer voorzien van een toilet, vaste wastafel en douche.

2e verdieping: vliering.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 4-pits gasfornuis, koelkast en afzuigkap.

Het bouwjaar van de woning is 1952.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2019.

Het dakbeschot van de woning is asbesthoudend.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen en grotendeels van dubbel glas.

Er is een glasvezelaansluiting aanwezig.

De woning beschikt over 6 zonnepanelen.

Tot 3 weken na aanmelding van de woning op Funda hebben kandidaat kopers de mogelijkheid om op de woning een bieding uit te brengen via hun Move-account.

De volgende clausules worden in de koopovereenkomst opgenomen:

Niet-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan

het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”.

Ouderdoms- en asbestclausule

De eisen die aan de bouwkwaliteit van bestaande, oudere woningen gesteld mogen worden, liggen over het algemeen lager dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit heeft gegarandeerd staat hij niet in voor de vloeren, het dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, afvoeren, riolering en doorslaand of optrekkend vocht. Als de woning voor 1993 is gebouwd betekent dit met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest, dat ten tijden van de bouw c.q. de eventuele verbouwingen en renovaties van het verkochte vóór 1 juli 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken (oude golfplaten, vloerbedekking, rookkanaal, etc.). Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor de verwijdering van dergelijk materiaal milieuvoorschriften gelden.

Zelfbewoningsplicht

Koper verplicht zich het verkochte registergoed uitsluitend zelf te bewonen en daarin zijn/haar hoofdverblijf te hebben gedurende een periode van 2 jaar na de datum van juridische levering. Het is koper gedurende deze periode niet toegestaan het registergoed geheel of gedeeltelijk te verhuren, in gebruik te geven aan derden of anderszins aan de zelfbewoningsplicht te onttrekken, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1952
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	87 m ²
Perceeloppervlakte	255 m ²
Inhoud	325 m ³
Externe bergruimte	20 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv-ketel
Verwarming	Cv-ketel

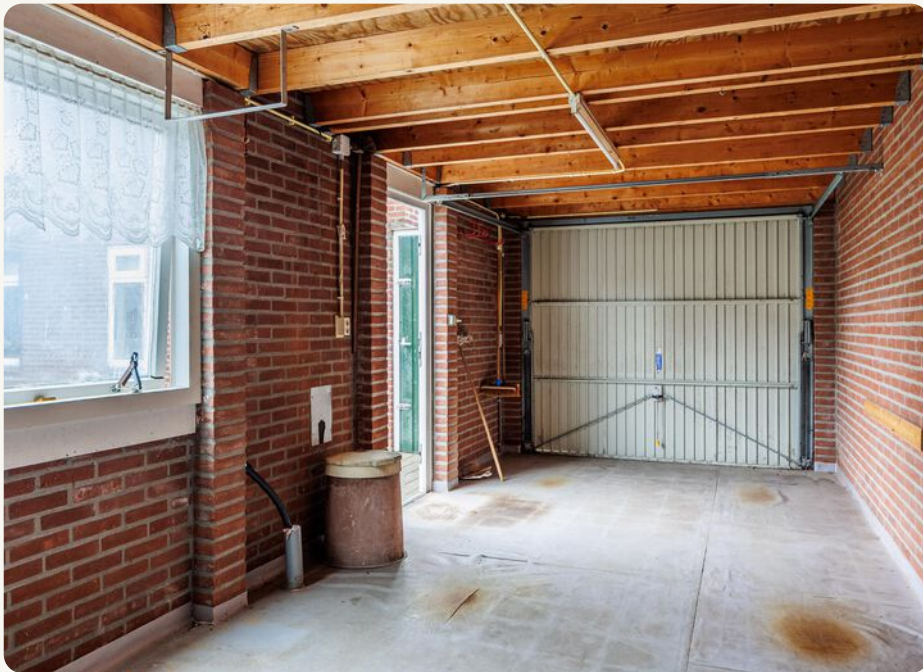
Buitenruimte

Tuin	Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	80 m ²
Ligging hoofdtuin	Oost
Garage	Vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein





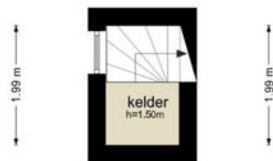






Hoefstraat 6 - Heijen
Kelder

↔ 1.22 m ↔



↔ 1.22 m ↔

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



Hoefstraat 6 - Heijen
Begane Grond



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



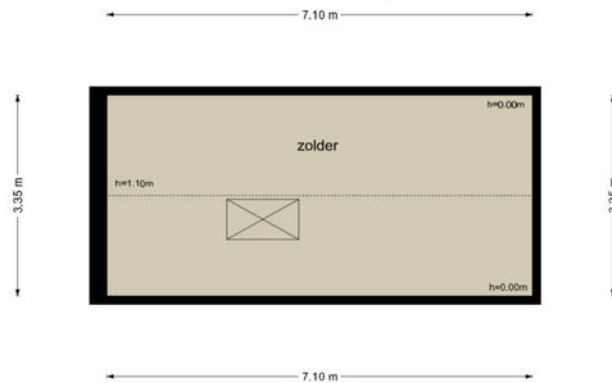
Hoefstraat 6 - Heijen
Eerste Verdieping



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



Hoefstraat 6 - Heijen
Tweede Verdieping



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voortloper kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026
De bevrager van het kadastral en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gennep

Sectie G

Perceel 782

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoort zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Rijksoverheid

Energie label woning

Hoefstraat 6
6598AN Heijen

BAG-ID: 090700000014873

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 487687929
Datum van registratie 24-12-2020
Geldig tot 24-12-2030



Meest besparingsmogelijkheden

De energielabel-indicator van duurzaamheid is gebaseerd op de energie indicator registratienummer 487687929

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Tweed (niet van 40)
2. Bouwperiode	1961 tot 1970
3. Woningoppervlakte	10,00 m²
4. Over woonoppervlakte	Overdekte
5. Algehele oppervlakte	10,00 m²
6. Inhoud (m³)	Overdekte
7. Inhoud (m³)	Overdekte
8. Inhoud (m³)	Overdekte
9. Inhoud (m³)	Overdekte
10. Inhoud (m³)	Overdekte
11. Inhoud (m³)	Overdekte
12. Inhoud (m³)	Overdekte
13. Inhoud (m³)	Overdekte
14. Inhoud (m³)	Overdekte
15. Inhoud (m³)	Overdekte
16. Inhoud (m³)	Overdekte
17. Inhoud (m³)	Overdekte
18. Inhoud (m³)	Overdekte
19. Inhoud (m³)	Overdekte
20. Inhoud (m³)	Overdekte

Wij adviseren op de energie label indicator de volgende mogelijke maatregelen:

Energie label indicator

Een overzicht van de maatregelen die u kunt nemen om de energie label indicator te verbeteren.

Wij adviseren u de volgende maatregelen te nemen:

Wij adviseren u de volgende maatregelen te nemen om de energie label indicator te verbeteren.

Gevoelens door:

Waarom? Wilt u weten? Wilt u weten? Wilt u weten?

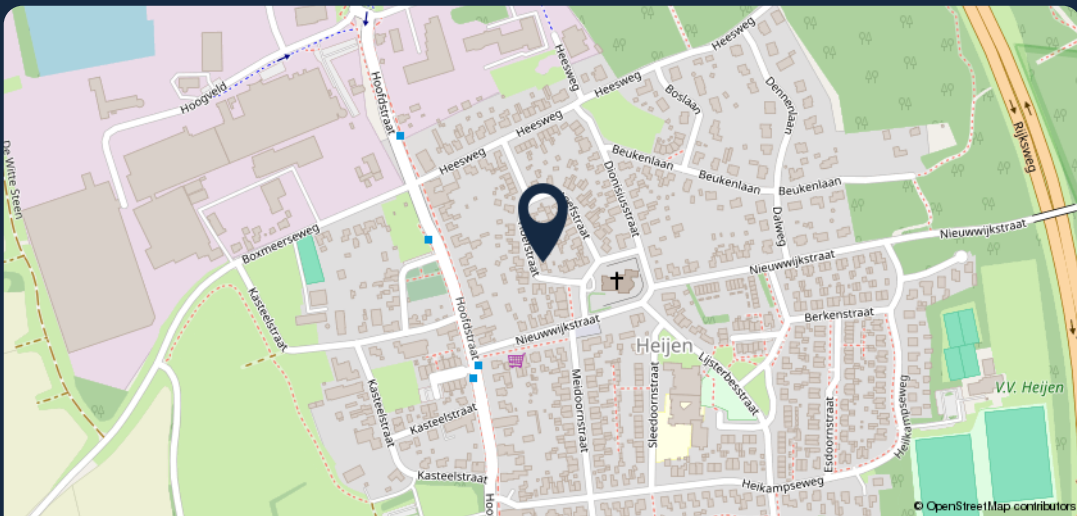
Algemeen: Het is een goed idee om de energie label indicator te verbeteren.

Wij adviseren u de volgende maatregelen te nemen om de energie label indicator te verbeteren.

Wij adviseren u de volgende maatregelen te nemen om de energie label indicator te verbeteren.

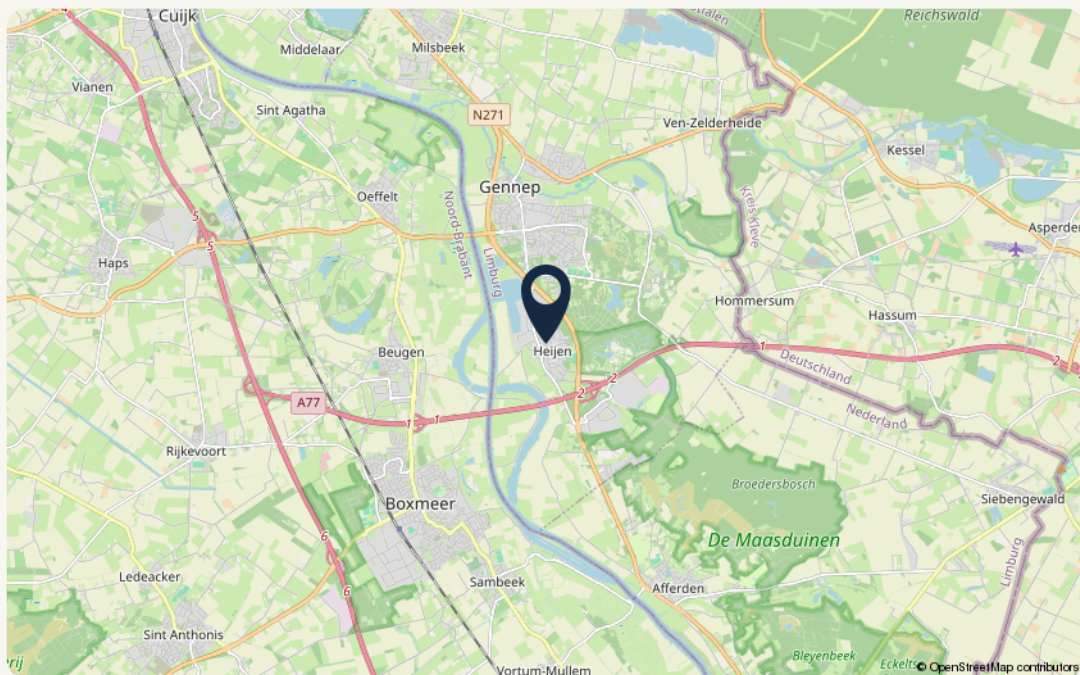
Wij adviseren u de volgende maatregelen te nemen om de energie label indicator te verbeteren.

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Hoefstraat 6
Postcode	6598 AN
Plaats	Heijen

Kadastrale gegevens

Gemeente	Gennep
Sectie	G
Perceelnummer	782
Oppervlakte	255 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 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.

