

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 € 425.000,-- k.k.

 Erfsebosweg 15 | 6598 AJ 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 van binnen op te knappen, vrijstaande woning biedt veel privacy en rust en gaat op in de natuur. Voorzien van een serre, een vrijstaande stenen garage en een houten berging/ tuinhuis met overkapping. Door de fraaie ligging van het perceel biedt de tuin veel vrijheid en loop je zo "De Maasduinen" in. De natuurtuin rondom is met zeer veel zorg en liefde aangelegd en omvat bijvoorbeeld vele fruitbomen.

Deze woning ligt aan de rand van het beschermde natuurgebied "De Maasduinen" (Natura2000) en biedt directe toegang tot wandel-, fiets- en ruiterpaden. 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. Hier wonen betekent snelle toegang tot belangrijke voorzieningen: de A77 en A73 zijn binnen ca. 4 minuten bereikbaar en je hebt directe busverbindingen (op ongeveer 200m) 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 entree kom je in de badkamer, de bijkeuken en de open keuken (grotendeels al verwijderd), die doorloopt in de woonkamer. Deze heeft een prachtig uitzicht op de tuin. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de serre, voorzien van een schuifpui en openslaande tuindeuren. Vanuit de keuken kom je in een ruimte met trapopgang en voorraadmasten.

1e verdieping: ruime overloop, berging en drie slaapkamers.

Exterieur: garage met rondom voldoende parkeergelegenheid. Tuinhuis met overkapping.

Diverse gegevens:

De tuin is de afgelopen jaren grondig aangepakt. Met kennis vanuit de permacultuur is de grond geschikt gemaakt voor de huidige diversiteit aan planten, struiken en bomen.

De badkamer is voorzien van een douche, toilet, wastafel met meubel en elektrische verwarming.

De woning is in 1999 voorzien van dakisolatie en een nieuw dak.

De woning is afgelopen jaar binnen grotendeels gestript om gerenoveerd te worden. Door wijziging van plannen is dit project gestopt en is het aan een nieuwe eigenaar om hiermee verder aan de slag te gaan.

De garage is voorzien van een smeerput met stenen wanden. Deze is momenteel gevuld met geel zand maar kan weer eenvoudig in oorspronkelijke staat worden teruggebracht.

Er is een grondwaterpuls aanwezig voor beregeningsdoeleinden.

Er is géén centrale verwarming aanwezig.

Het dak van het tuinhuis dient te worden vernieuwd.

De kenmerken

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1958
Bouwworm	Bestaande bouw

Indeling

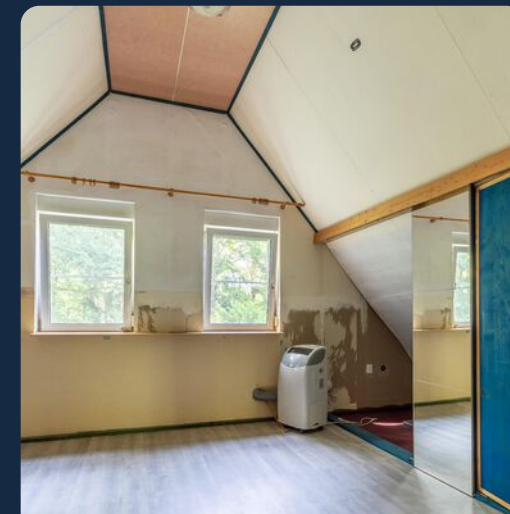
Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	1085 m ²
Inhoud	478 m ³
Externe bergruimte	35 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	G
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming	Elektrische verwarming, houtkachel

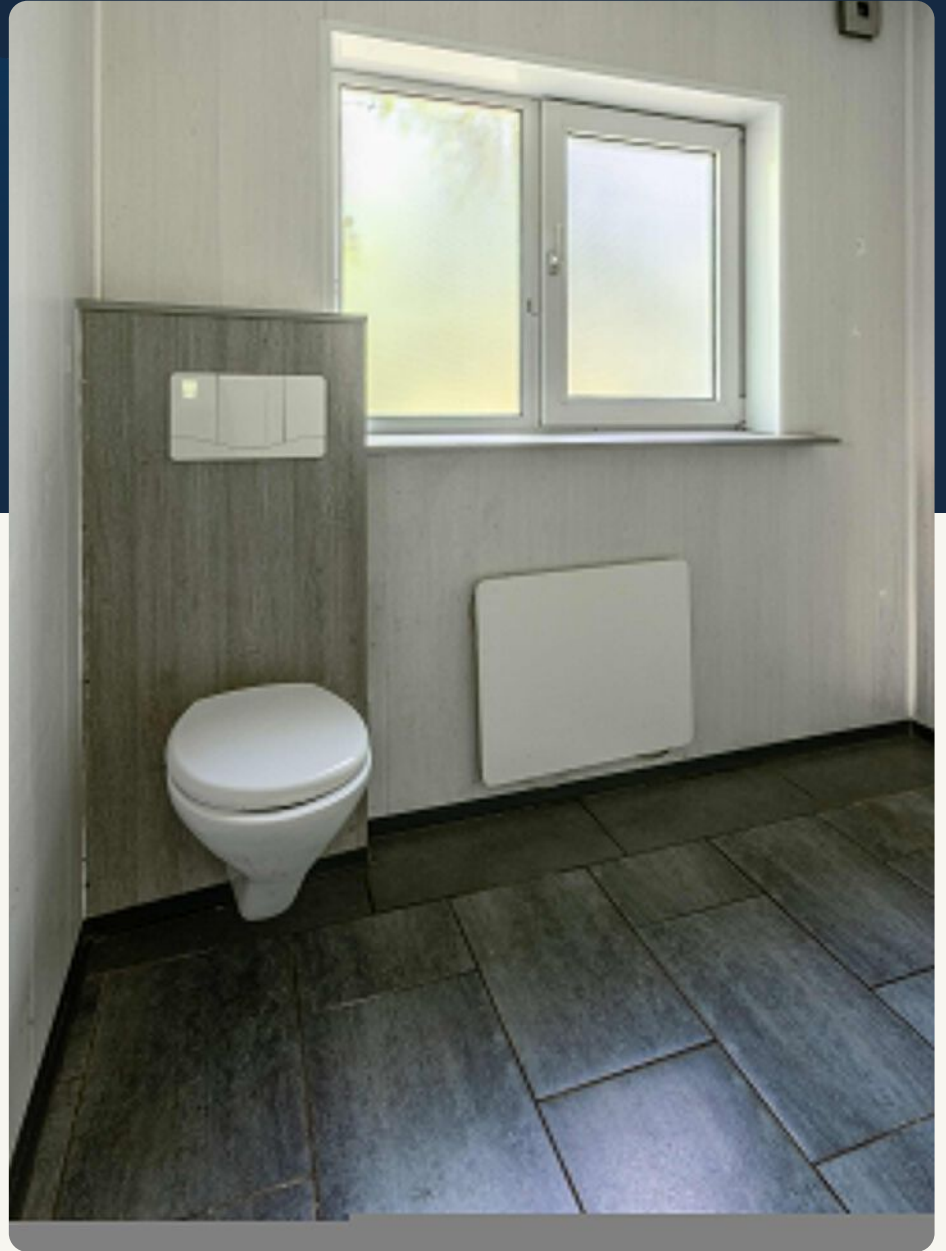
Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint, tuint rondom
Hoofdtuint	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuint	30 m ²
Ligging hoofdtuint	Noordwest
Garage	Vrijstaand steen, parkeerplaats
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein









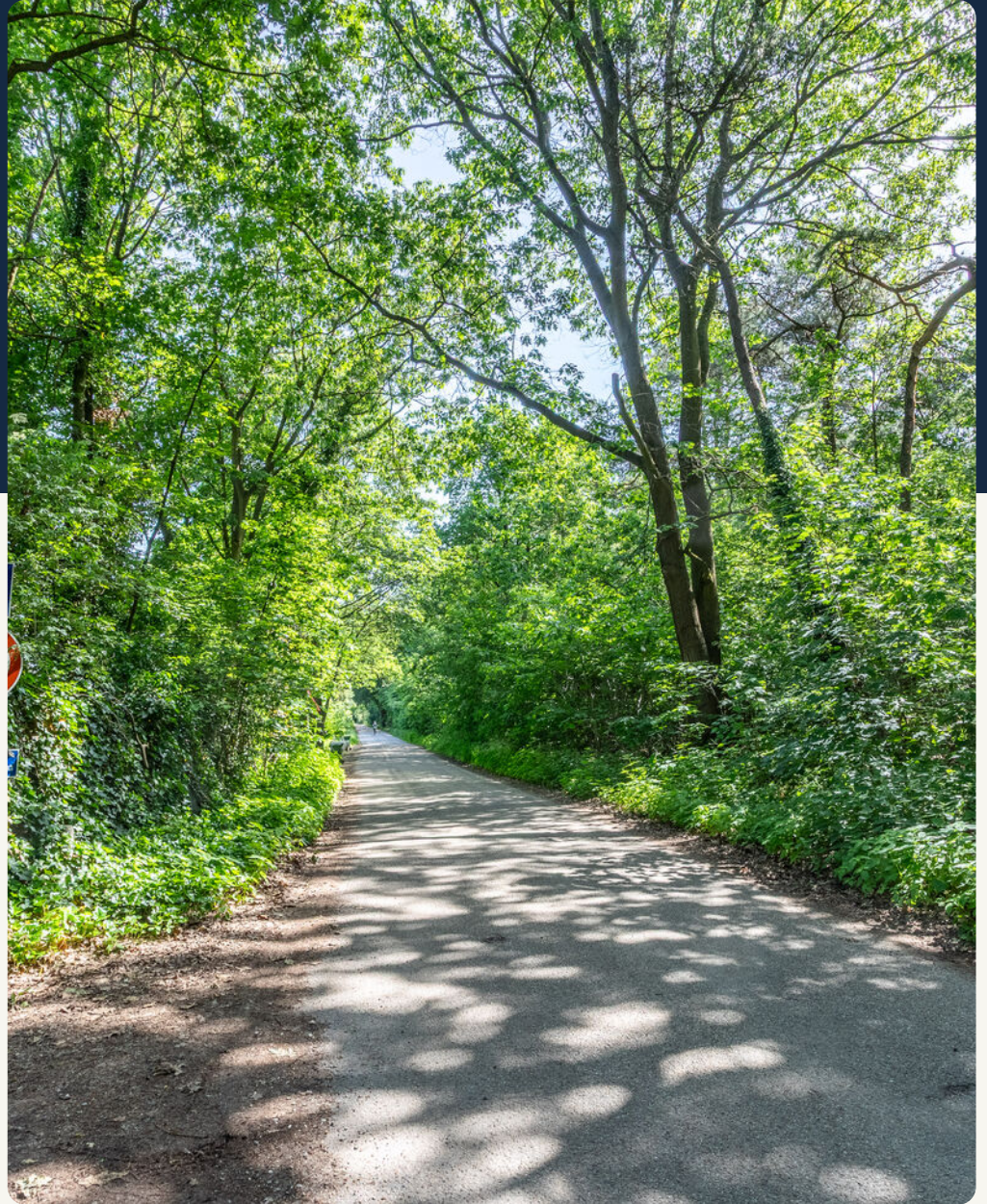








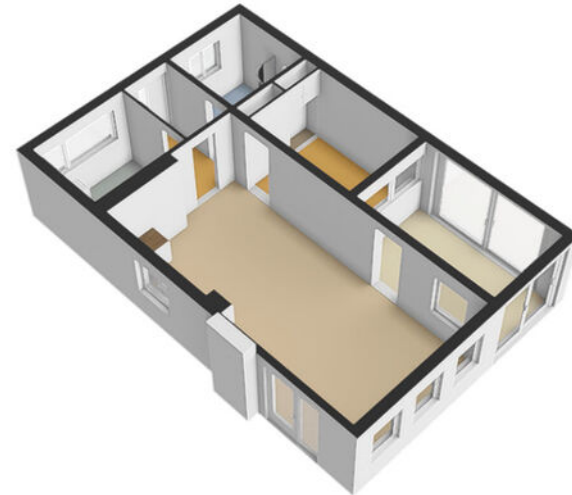




Erfsebosweg 15 - Heijen
Begane Grond



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



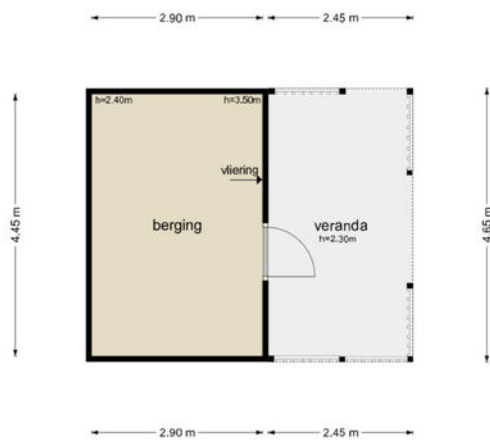
Erfsebosweg 15 - Heijen
Eerste Verdieping



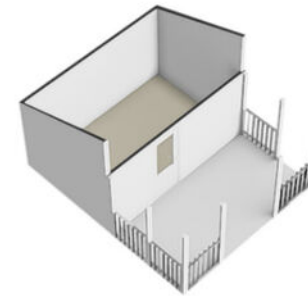
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectance.nl



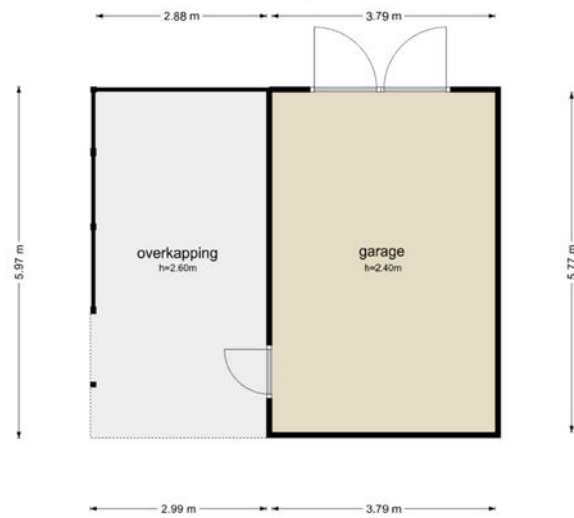
Erfesbosweg 15 - Heijen
Berging



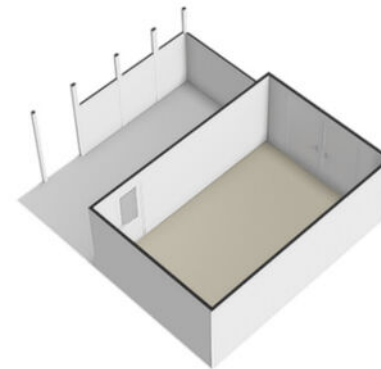
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



Erfbosweg 15 - Heijen
Garage

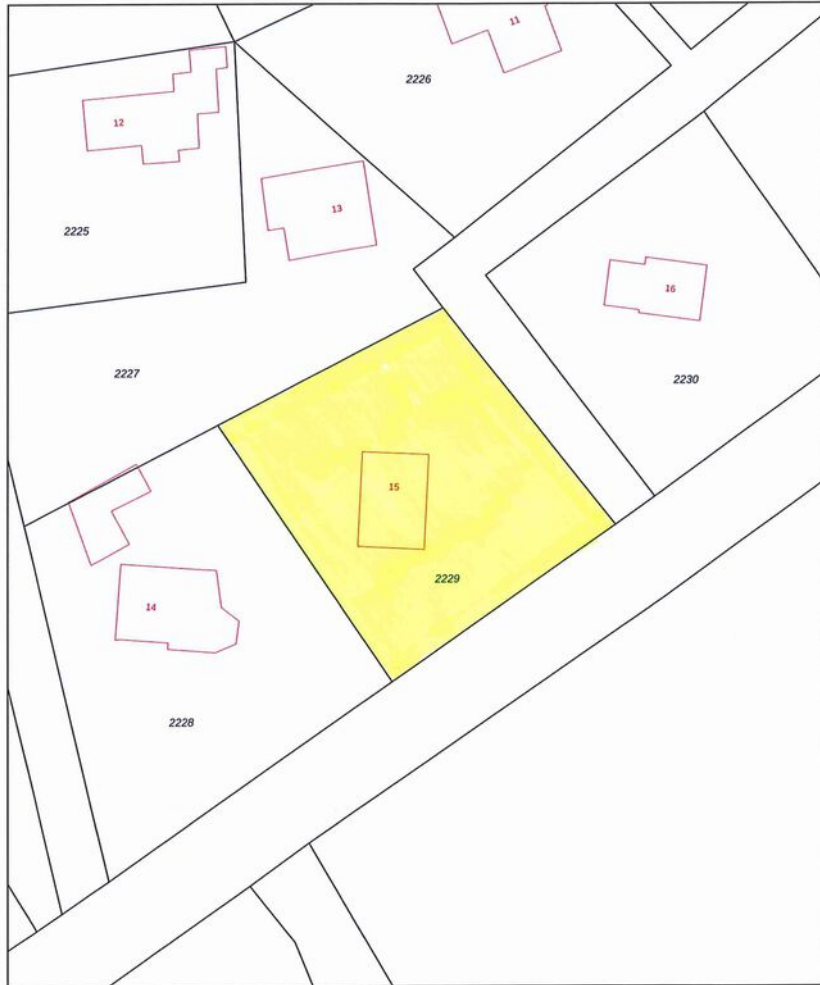


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.obyctenco.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gennep
 Sectie F
 Perceel 2229

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 eensklindend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label woning

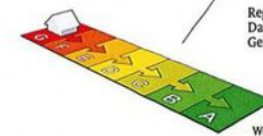
Erfsebosweg 15
 6598AJ Heijen

BAG-ID: 0907010000014600

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label G

Registratienummer 122402169
 Datum van registratie 09-01-2020
 Geldig tot 09-01-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning	
Bouwperiode	1946 t/m 1964	
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Gaskachels	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Een elektrische boiler	
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	Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruiimte(s)
Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning	
Een HR107-combiketel voor de verwarming van uw woning en warmwater	
Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Jaap van Dijk
 Examennummer 3308
 KvK nummer 23060266

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
 Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

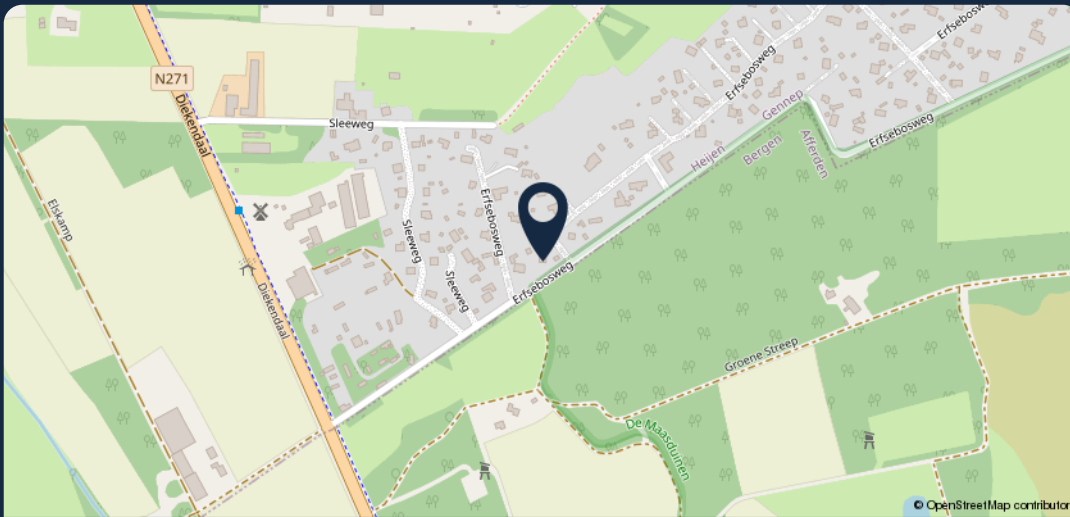
Disclaimer
 Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Lijst van zaken

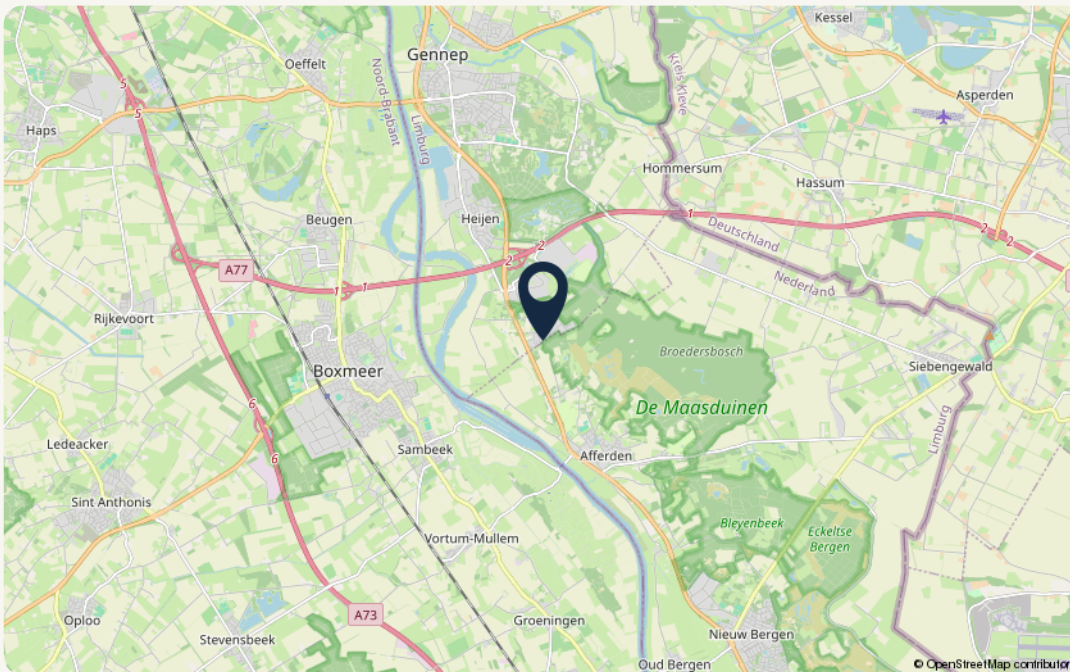
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Eiken buffetkast in woonkamer	x		
Eiken dressoir in tuinkamer	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Losse airco unit - slaapkamer	x		
Wasmachine	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Aardbeiplanten in bak		x	
Buitenverlichting	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	x		
Theehuisje/voormalige voliëre alsmede het kippenhok	x		
Stellingkast, werkbank, grondwaterpomp e.d. in garage	x		
(Sier)hek	x		
Alle losse tegels, stenen, maaskeien	x		
Groene kunststof regenton	x		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat Erfsebosweg 15
Postcode 6598 AJ
Plaats Heijen

Kadastrale gegevens

Gemeente Gennep
Sectie F
Perceelnummer 2229
Oppervlakte 1085 m²
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 Genep

☎ 0485-550450

✉ 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

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.

