

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.

Vraagprijs € 395.000,-- k.k.

 Heidehof 23 | 6591 XE Gennep



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*

Bent u op zoek naar een ruime woning op een rustige locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze royale eengezinswoning precies wat u zoekt.

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van de bossen én op loopafstand van het centrum, geniet u hier van het beste van twee werelden: de rust van de natuur en winkels, scholen en overige voorzieningen binnen handbereik.

De woning biedt verrassend veel leefruimte en beschikt bovendien over de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. Hierdoor is de woning niet alleen ideaal voor gezinnen, maar ook zeer geschikt voor senioren of iedereen die voorbereid wil zijn op de toekomst.

Kortom, een comfortabele en veelzijdige woning op een uitstekende locatie, waar rust, ruimte en bereikbaarheid perfect samenkomen.

Indeling:

Begane grond: portaal, hal, trapkast, toilet, keuken met een functionele keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, aangrenzende berging, een geheel betegelde en in lichte kleuren afgewerkte badkamer voorzien van een toilet, vaste wastafel en een inloopdouche, technische ruimte, bijkeuken met directe toegang tot de patio, portaal, doucheruimte voorzien van een inloopdouche en toilet, woonkamer met pantry en met directe toegang tot de achtertuin.

1e verdieping: overloop, cv-ruimte, toilet, 3 slaapkamers waarvan één met een pantry, bergkast, badkamer voorzien van een ligbad, vaste wastafel en een inloopdouche, separaat toilet.

2e verdieping: vliering.

Diverse gegevens:

De indeling van de woning is eenvoudig te wijzigen: van de keuken en aangrenzende berging kan men eenvoudig een slaapkamer met eigen badkamer realiseren. Van de bijkeuken kan men een keuken maken en de woonkamer, het portaal en doucheruimte zijn eenvoudig samen te voegen tot een ruime woonkamer.

Het bouwjaar van de woning is 1981.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2021.

De woning beschikt over 8 zonnepanelen.

De woning is voorzien van een kruipruimte.

Boven is er nu sprake van een zelfstandig appartement voor bijv. inwonend kind of ouder (of mogelijk een B&B). Deze situatie kan met weinig moeite terug gebracht kan worden naar de oorspronkelijke 3 slaapkamers.

De woning is voorzien van dak- en spouwisolatie en van dubbel glas.

De leien dakbedekking is recentelijk vernieuwd.

Het huidige energielabel is C (zonder zonnepanelen). Recentelijk is er een energielabel gemaakt voor Heidehof 20 te Gennep, dit is een gelijksoortige woning met zonnepanelen. Het resultaat is een energielabel B.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1981
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	280 m ²
Inhoud	525 m ³
Externe bergruimte	7 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	C (8 zonnepanelen)
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv-ketel
Verwarming	Cv-ketel
Cv-ketel	HR

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, zijtuin, patio atrium, zonneterras
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	80 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidoost
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren





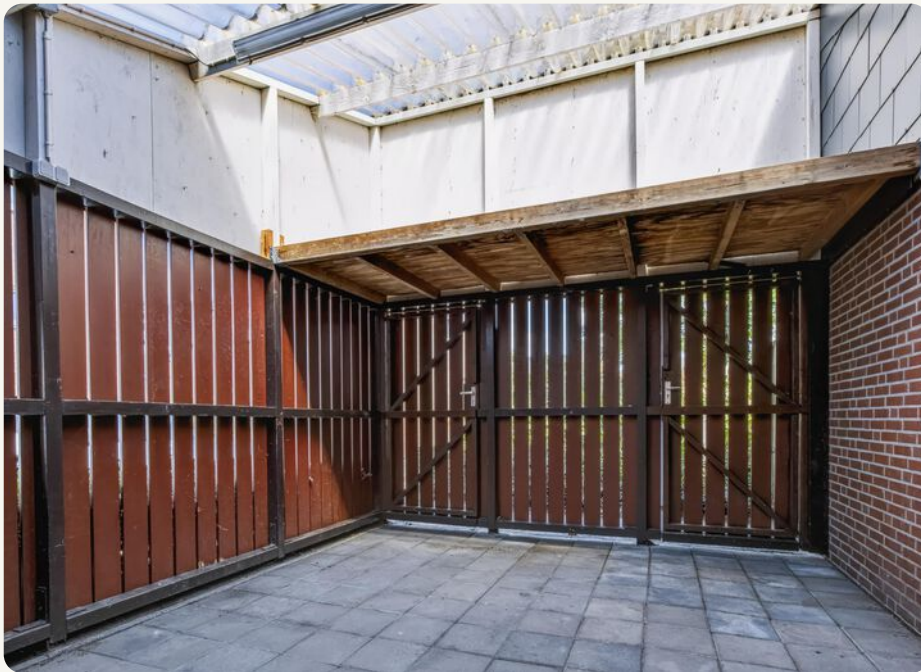
















Heidehof 23 - Gennep Begane Grond



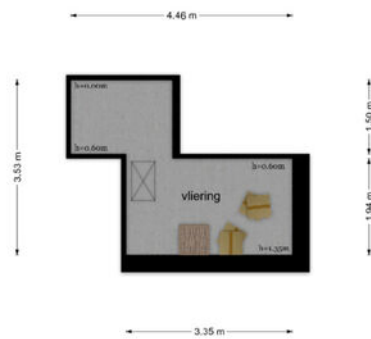
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abjotrans.nl



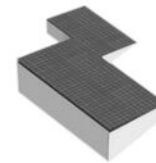
[illegible]

A 3D architectural rendering of a modern office space. The office is characterized by white walls and black trim along the top of the walls and around the doorways. The layout includes several distinct areas: a large open-plan area with a white desk, a black office chair, and a small potted plant; a lounge area with a white sofa and a television; a meeting area with a white table and chairs; and a bathroom with a toilet and sink. The office is furnished with white walls, black trim, and various furniture including desks, chairs, and a sofa.

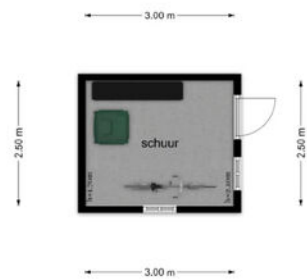
Heidehof 23 - Gennepe
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2020 www.alpynbouw.nl



**Heidehof 23 - Gennepe
Schoor**

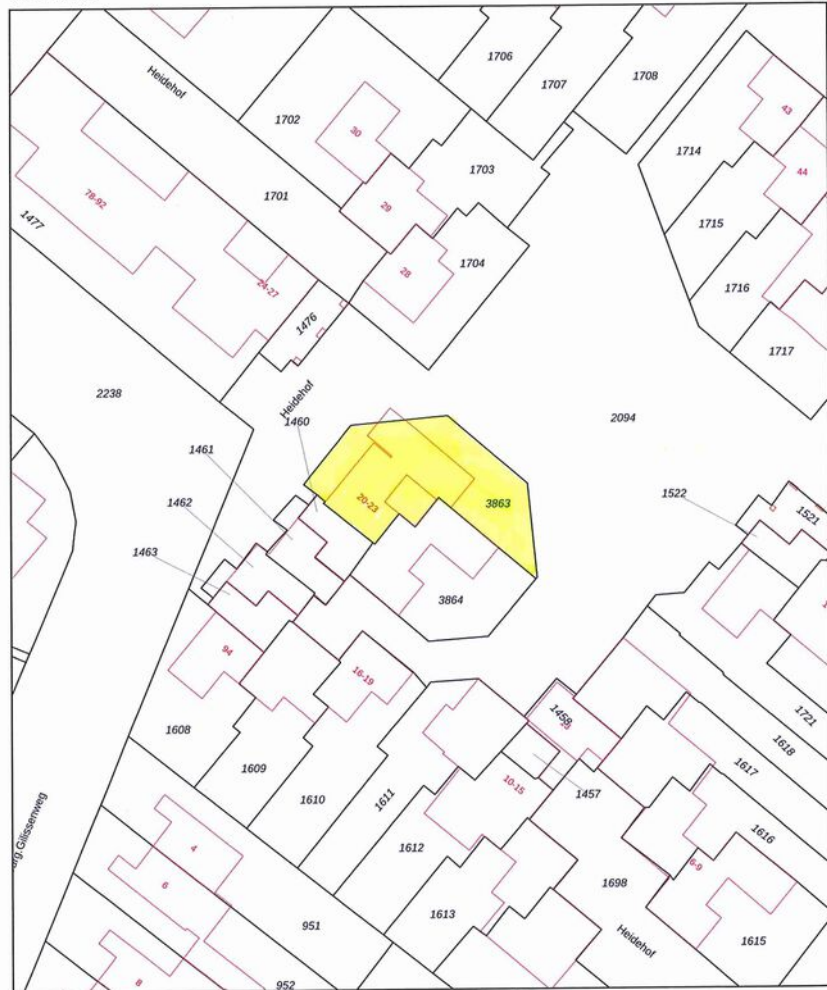


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.alpexbouw.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gennep

Secie D

Perceel 3863

kadaster

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 eensklundig uittreksel, gelieve op 14 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Rijksoverheid

Energie label woning

Heidehof 23

6591XE Gennep

BAG-ID: 0907010000011270

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label C

Registratienummer 556678930
Datum van registratie 24-07-2018
Geldig tot 24-07-2028



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Hoekwoning
Bouwperiode	1975 t/m 1982
Wonenoppervlakte	101 t/m 120 m²
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruimte(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. Zonnepanelen	Geen zonnepanelen en geen zonnepaneel
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 zonnepaneel voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(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 energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Mandy de Bruijn-Denier
Examennummer 4713
Kvk nummer 61959626

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

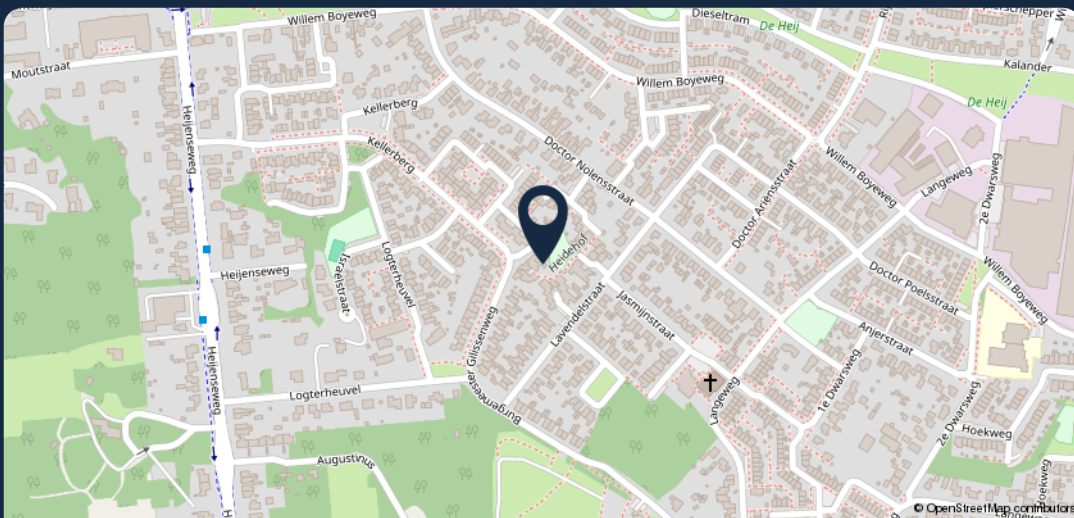
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of die binnen de geldigheidsduur van het energielabel 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*

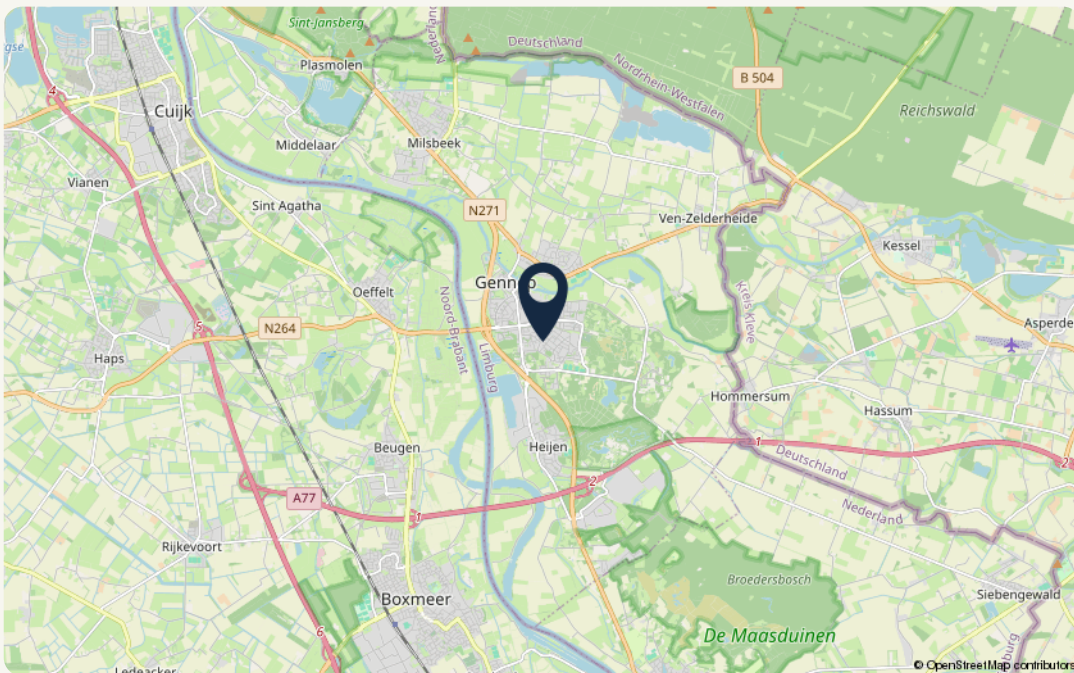
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Raamdecoratie/zonwering binnen							
Gordijnrails	x						
Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	x						
Keuken (inbouw)apparatuur							
Kookplaat	x						
Afzuigkap	x						
Toilet							
Toilet	x						
Fontein	x						
Badkamer							
Ligbad	x						
Douche (cabine/scherm)	x						
Wastafel	x						
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
(Voordeur)bel	x						
Zonnepanelen	x						
Warmwatervoorziening							
CV-installatie	x						
Boiler	x						
Tuin							
Tuinaanleg/bestrating	x						
Beplanting	x						
Tuinhuis/buitenberging	x						

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Heidehof 23
Postcode	6591 XE
Plaats	Gennep

Kadastrale gegevens

Gemeente	Gennep
Streek	D
Perceelnummer	3863
Oppervlakte	280 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.

