

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 € 850.000,-- k.k.

 Molenveld 11 | 5446 BL Wanroij



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



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Op het bedrijventerrein Molenveld gelegen ruime bedrijfswoning met bedrijfsruimte (totaal ca. 620 m²), op een royaal perceel van 2.004 m². Het object is gunstig op het perceel gelegen, waardoor er aan de achterzijde een grote tuin en binnenterrein is, deze buitenruimte biedt ook de mogelijkheid om de bedrijfsruimte nu of in de toekomst nog verder uit te breiden.

Bedrijfswoning:

Begane grond: speels ingedeelde entree/ hal met een toiletruimte. Een zeer lichte woonkamer met een sfeervolle gashaard en vloerverwarming en met toegang (middels een schuifpui) tot het terras en achtertuin. Een inpandige werkkamer/ kantoorruimte die eventueel rechtstreeks toegang kan bieden tot de bedrijfsruimte. Een open keuken met zeer compleet ingerichte keuken en aansluitend is er een praktische bijkeuken.

1e verdieping: overloop met vide, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een ligbad, douche en vaste wastafel en een separate toiletruimte. Het is mogelijk om op de ruime overloop een 4e slaapkamer te creëren.

Bedrijfsruimte:

De bijbehorende bedrijfsruimte is gebouwd in 1996 en verbouwd in ca. 2005 (voorste deel) en in ca. 2007 (achterste deel) en biedt aan de voorzijde een kantoorruimte, een kantine met pantry en een wasruimte met 2 toiletten en 1 douche. De bedrijfsruimte heeft een totale vloeroppervlakte van ca. 510 m² op de begane grond. De ruimten zijn deels voorzien van een verdiepingvloer.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-stoomoven, vaatwasser en rvs aanrechtblad.

Het oorspronkelijke bouwjaar van de woning is 1996, in 2006 is de woning vrijwel geheel opnieuw opgebouwd.

De woning is geheel voorzien van vloerverwarming, de bedrijfsruimte niet.

De woning is voorzien van een ruime en aangelegde tuin met diverse terrassen en een zwembad.

Er liggen 68 zonnepanelen op de bedrijfshal.

De bedrijfswoning met bedrijfshal is gelegen op het bedrijventerrein Molenveld in Wanroij, gemeente Land van Cuijk, zowel de autosnelweg A73 als A50 zijn goed bereikbaar.

Het object is aan de wegzijde voorzien van voldoende parkeerruimte.

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1996
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Bedrijventerrein

Indeling

Woonoppervlakte	199 m ²
Perceeloppervlakte	2004 m ²
Inhoud	3.041 m ³
Externe bergruimte	19 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	100 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuid
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein

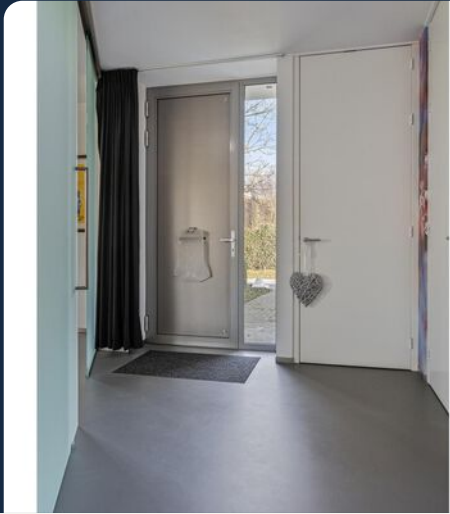




99 Ontdek of dit pand aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

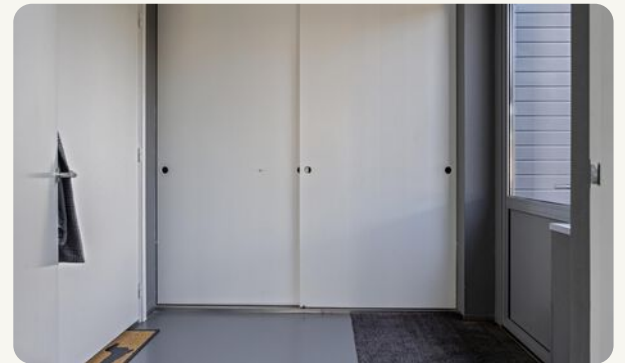
De foto's

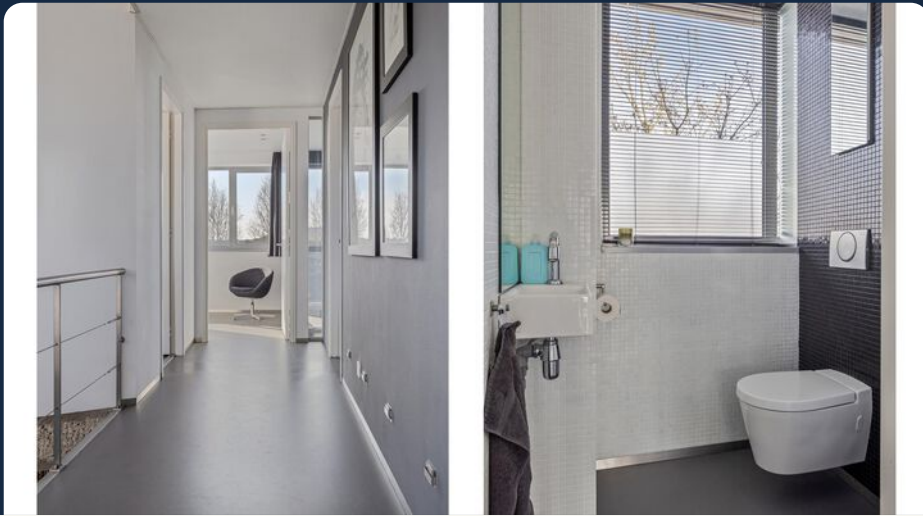
















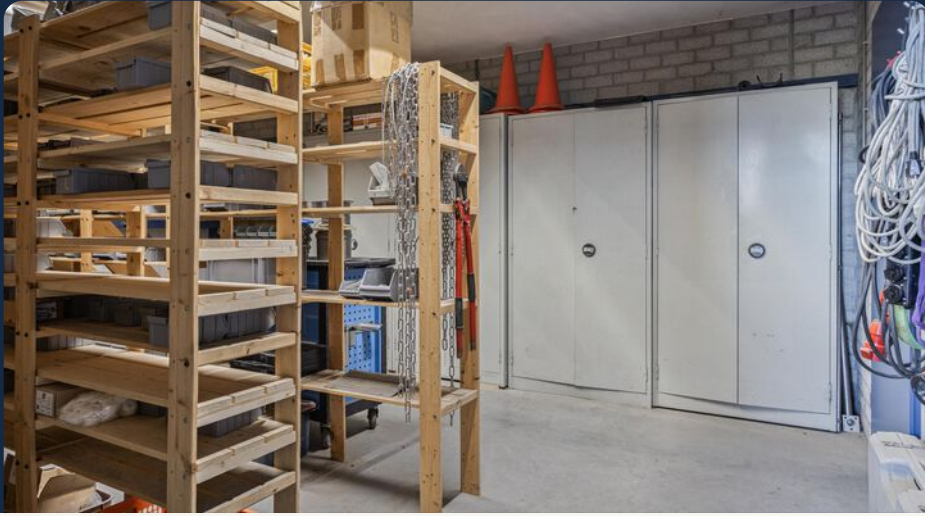


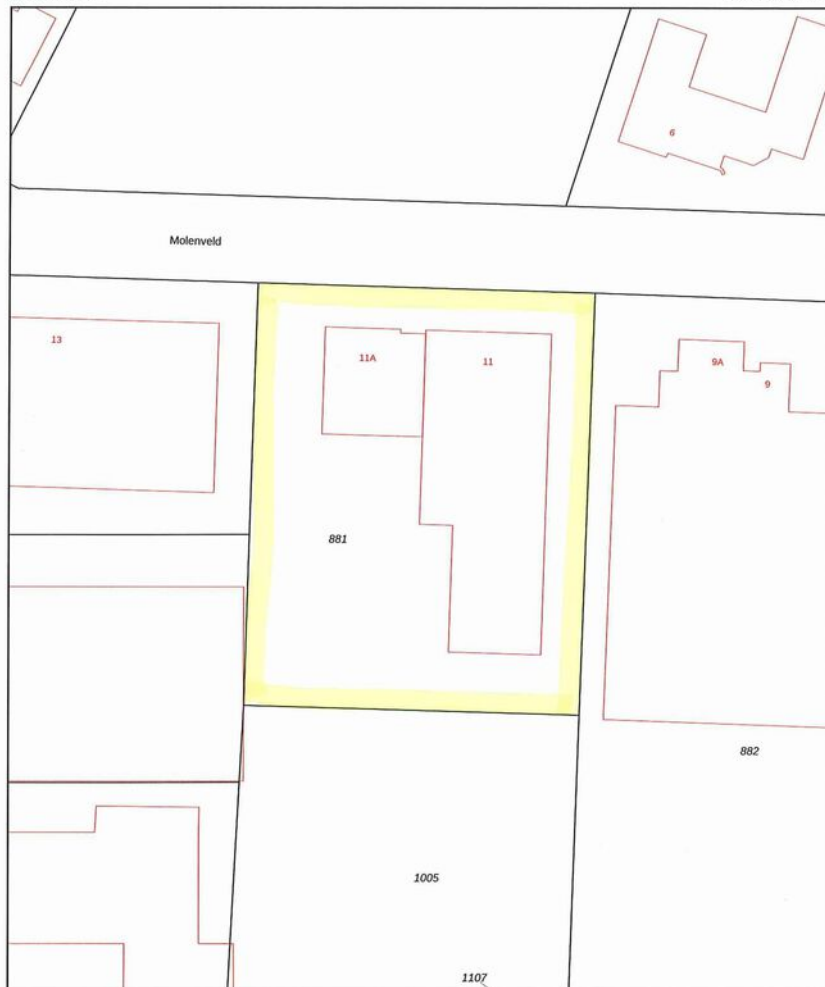












Schaal 1: 500

0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Wanroij

Sectie K

Perceel 881



Voor een eensluitend uittreksel, gelieve op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Deze woning
heeft energielabel

A



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	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

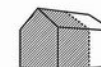
Over deze woning

Adres
Molenveld 11 A
5446BL Wanroij
BAG-ID: 1702010000003214

Detailaanduiding

Bouwjaar 1996
Compactheid 2,09
Vloeroppervlakte 195m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
S.P.J.M. Jansen
Certificaathouder
Breuers & Cobelens

Examennummer
88181231

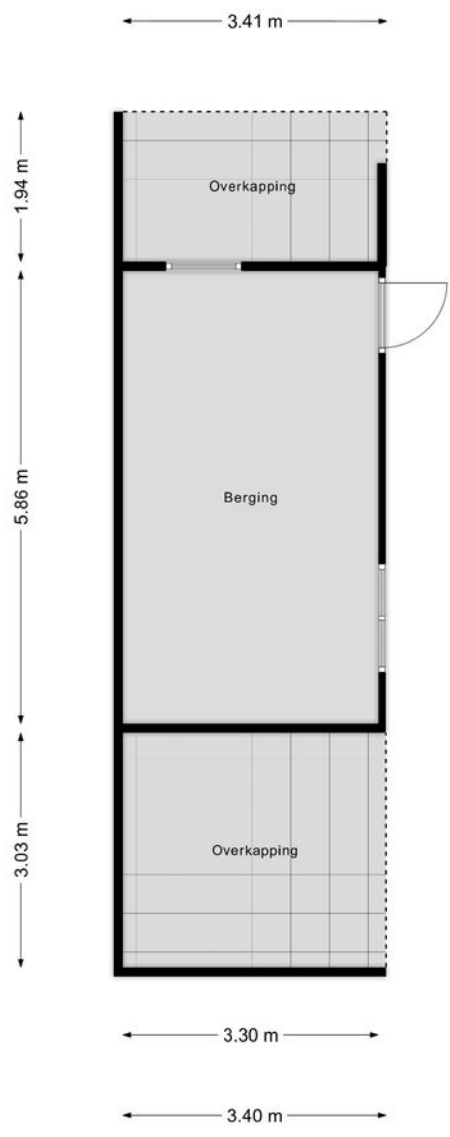
Inschrijfnummer
EPG2012-4
KvK-nummer
67710085

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



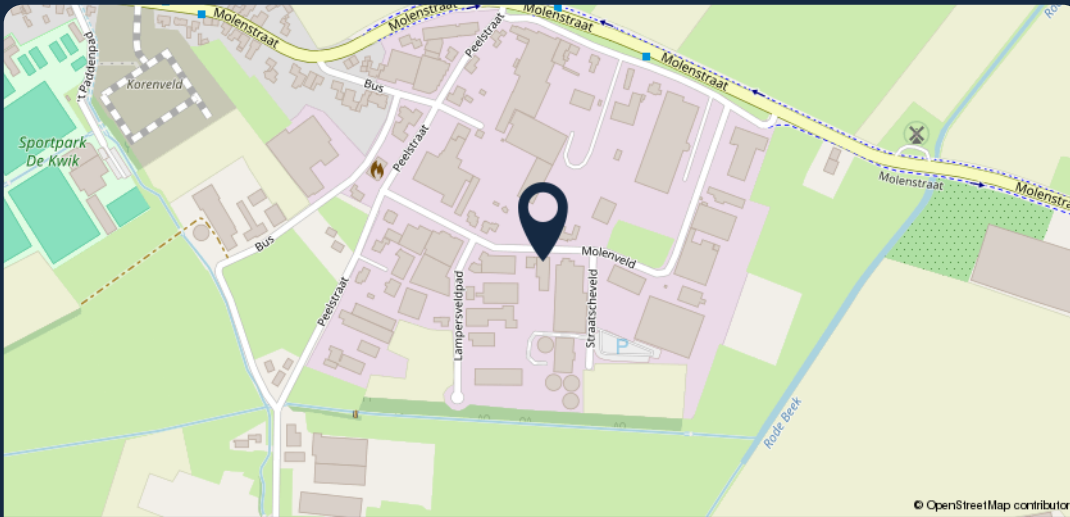
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

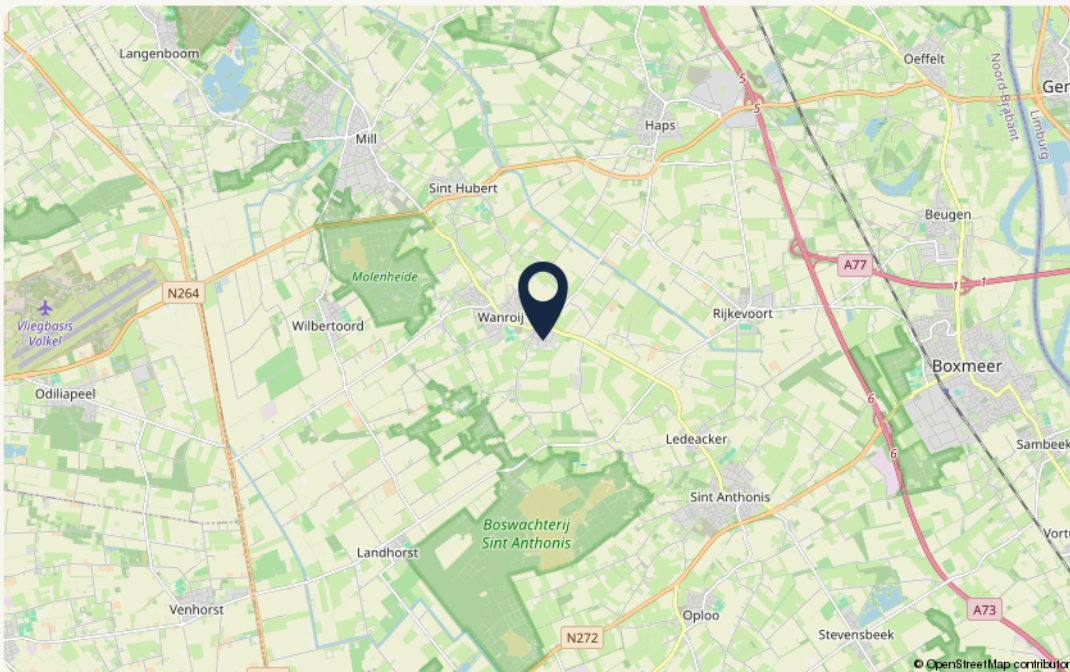
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Geiser	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Molenveld 11
Postcode	5446 BL
Plaats	Wanroij

Kadastrale gegevens

Gemeente	Wanroij
Sectie	K
Perceelnummer	881
Oppervlakte	2004 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 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.

