




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Willem Boyeweg 69
6591 ZW Gennep
€ 495.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:

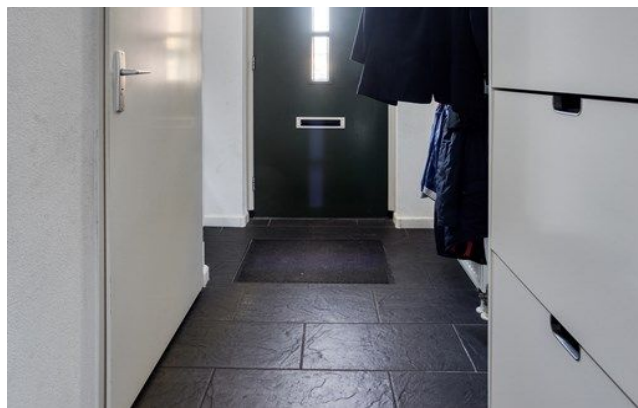
 **De Huizenbemiddelaar
Tilburg**

Ringbaan-Oost 4
5013 CA Tilburg

tilburg@dehuizenbemiddelaar.nl
0135436900

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Willem Boyeweg 69



Woonoppervlakte: 101 m²



Perceeloppervlakte: 299 m²



Inhoud: 357 m³



Bouwjaar: 1970



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 495.000 k.k.



Omschrijving Willem Boyeweg 69

Op zoek naar een gave instapklare hoekwoning in Gennep Zuid vlakbij het centrum? Dit is je kans!

Uniek aan deze woning is de grote schuur/kantoorruimte achterin de tuin welke is voorzien van stroom, sanitair en een airco-unit. Ideaal voor een bedrijf of salon aan huis!

Middels de fijne indeling van de woning en het uitwaaierende perceel, is het zeer aangenaam wonen. Onder de overkapping in de tuin is het iedere dag genieten. De woning is ook voorzien van 2 dakkapellen, zonnepanelen, airco-units en een garage met een riante oprit.

De woning is uitermate geschikt voor starters (startersvrijstelling) én jonge gezinnen. Deze woning is op dit moment voorzien van maar liefst 4 slaapkamers.

Het centrum van Gennep met verschillende winkels, gezellige eet- en drinkgelegenheden, gezondheidscentra en scholen/opvang bevinden zich op loopafstand.

Het Heijderbos met uitgestrekte bosgebieden en diverse fiets- en wandelroutes zijn eveneens op loopafstand gelegen.

Ook zijn meerdere uitvalswegen binnen 5-10 autominuten bereikbaar (A73/A77/N264/N271).

De jonge en gezellige wijk "Gennep-Zuid" is erg in opkomst, geliefd en bijzonder prettig om te wonen. Enerzijds door de korte afstand ten opzichte van het centrum en de nabij gelegen natuurgebieden, anderzijds vanwege de levendige en toch rustige woonomgeving.



Omschrijving Willem Boyeweg 69

De moderne woning is gelegen op een heerlijk rustige locatie met een zeer goed onderhouden afwerking. De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst ca. 107 m² en bevindt zich op een perceel met een prachtige maatvoering van maar liefst ca. 299 m². De zonnepanelen (ter overname) en de airco-units maken het geheel duurzaam, goed geïsoleerd en gereed voor de toekomst !

De strakke bouw van de woning zorgt voor veel lichtinval middels de vele raampartijen.

Ook de aanwezigheid van de airco-units maakt de woning het gehele jaar door comfortabel.

De openslaande deuren bieden toegang tot de zonnige achtertuin welke gelegen is op het noordoosten. De tuin is voorzien van een praktische en onderhoudsarme indeling, tegelvloer, riante overkapping en een achterom. Er zijn diverse parkeermogelijkheden op eigen terrein aanwezig en tevens vrij en openbaar parkeren voor de deur.

Op loopafstand bevinden zich alle benodigde voorzieningen zoals de Aldi, Albert Heijn, Jumbo, Lidl, Eetcafé de Stadsherberg, Hotel de Kroon, diverse medische centra en diverse scholen.

Ook is binnen enkele loopminuten het schitterende wandel- en natuurgebied "het Niersdal" bereikbaar.

Indeling:

Souterrain:

Het huis is over bijna de gehele oppervlakte voorzien van een kruipruimte.



Omschrijving Willem Boyeweg 69

Begane grond :

Moderne aangelegde voortuin met riante oprit en garage.

Centraal gelegen fraaie entree, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de meterkast.

Tevens bevindt zich het 1e toilet met fonteintje aangrenzend aan de entree.

Vanuit de hal komt men in de schitterende "doorzon" woonkamer van maar liefst ca. 31 m².

De open woonkamer is ruim genoeg voor verschillende indelingsvarianten.

Het eetgedeelte biedt plaats aan een grote eettafel voor een groot gezelschap waar je gezellig kan vertoeven met koken, dineren, borrelen of met een kopje thee of koffie. Vanuit het eetgedeelte kom je in een fijne keuken met een L-opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur bestaande uit o.a. een vaatwasser, gaskookplaat, oven-combimagnetron, spoelbak en een RVS-afzuigkap. Deze verdieping is geheel voorzien van een tegelvoer.

Vanuit de woonkamer komt men via de openslaande deuren in de achtertuin.

Hier is het genieten van de rust en ruimte. Aangrenzend aan de overkapping bevindt zich de grote schuur welke is geïsoleerd en voorzien van stroom, sanitair en een airco unit. Ideaal voor een bedrijf of salon aan huis !

Deze heerlijke tuin leent zich uitstekend voor grote lounge- of tuinsets, BBQ en/ of overige buitenattributen/beplantingen.

Vanuit de tuin is ook een loopdeur naar de garage toe. Aan de garage grenst de zeer riante oprit welke plaats biedt aan 2 á 3 auto's.

Eerste verdieping:

Via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. Aangrenzend aan de overloop bevinden zich 3 fijne slaapkamers van ca. 12 & 8 & 7 m². Op deze verdieping is ook airconditioning aanwezig.

Middels de vele raampartijen en dubbele dakkapellen wordt optimaal genoten van de vele daglichtinval.

Ook aansluitend aan de overloop bevindt zich de badkamer welke is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet, radiator en een grote raampartij voor natuurlijk daglicht en ventilatie.

Deze verdieping is geheel voorzien van PVC-vloeren.



Omschrijving Willem Boyeweg 69

Tweede verdieping:

Via een vaste trapopgang is de 2e verdieping te bereiken waarbij men zich direct een zee van ruimte ervaart door de zeer praktische indeling. Op zolder is namelijk de 4e slaapkamer gerealiseerd met een afmeting van liefst ca. 10 m², en is voorzien van zeer fijne dubbele knieschotten als opbergruimte.

Tevens bevindt zich op deze verdieping de technische ruimte met de CV-installatie, de omvormer van de zonnepanelen en de witgoedaansluitingen welke mooi weggewerkt zijn middels een kastruimte.

Boven deze slaapkamer bevindt zich nog een praktische vliering van ca. 6 m², een ideale extra opbergruimte. Ook deze verdieping is geheel voorzien van PVC-vloeren..

Algemeen:

Bouwjaar : 2008;

Perceel : ca. 299 m²;

Woonoppervlakte : ca. 107 m²;

Externe bergruimte : ca. 49 m²;

Slaapkamers : 4;

CV: Intergas, Vaillant ECO-tec, 2025, volledig eigendom;

Energielabel : A.



Omschrijving Willem Boyeweg 69

Bijzonderheden:

- * Prachtige hoekwoning met uitwaaiend perceel met luxe tuinaanleg;
- * Prachtig wonen in jonge geliefde buurt nabij Gennep centrum;
- * Riante garage met 2 á 3 eigen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig;
- * Zeer goed geïsoleerd;
- * Voorzien van 9 zonnepanelen (2018);
- * Voorzien van 2 airco-units op de begane grond & bovenverdieping (2020/2021);
- * Voorzien van 1 airco-unit in de schuur/kantoorruimte (2023);
- * Voorzien van grotendeels hardhouten kozijnen met dubbele isolerende beglazing;
- * Dakkapel achterzijde voorzien van kunststof kozijnen;
- * Voorzien van isolatie en verwarming en diverse opbergmogelijkheden;
- * De gehele woning is voorzien van frisse kleurstellingen en zeer nette vloeren;
- * Op loopafstand van diverse voorzieningen en de "Natuurgebied Heijderbos en Het Niersdal";
- * Eetcafé "Stadsherberg", Hotel "De Kroon" supermarkten "Jumbo, Albert Heijn, Aldi en Lidl" en diverse medische Centra en diverse (basis)scholen om de hoek;
- * Meerdere uitvalswegen zijn binnen 10 autominuten bereikbaar (A73/A77/N271).

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting : € 369,16 per jaar

Rioolbelasting: € 178,41 (eigenaar woning) per jaar

Rioolheffing € 63,60 per jaar

Afvalstoffenheffing : € 168,00 (eigenaar woning) per jaar

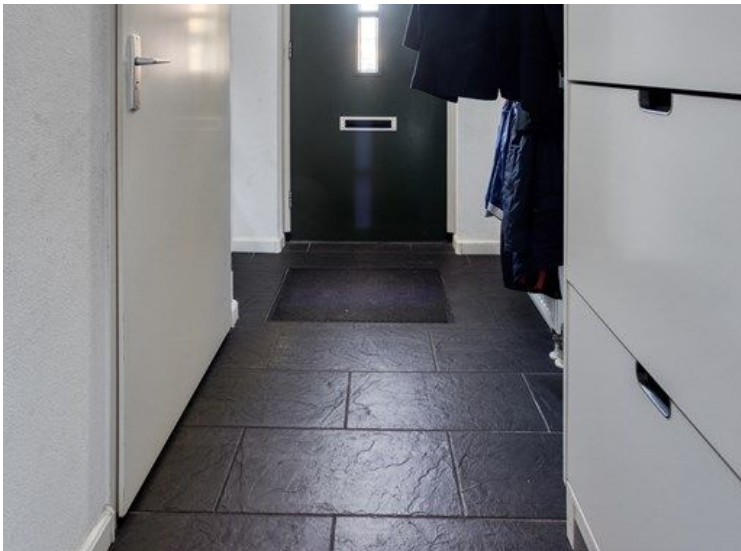
Watersysteemheffing : € 118,84 per jaar

Zuiveringsheffing: € 95,11 per jaar

Variabele kosten voor ledigen afvalbak restafval € 8,35 per lediging



Willem Boyeweg 69 in beeld











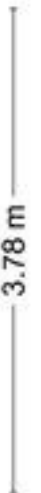
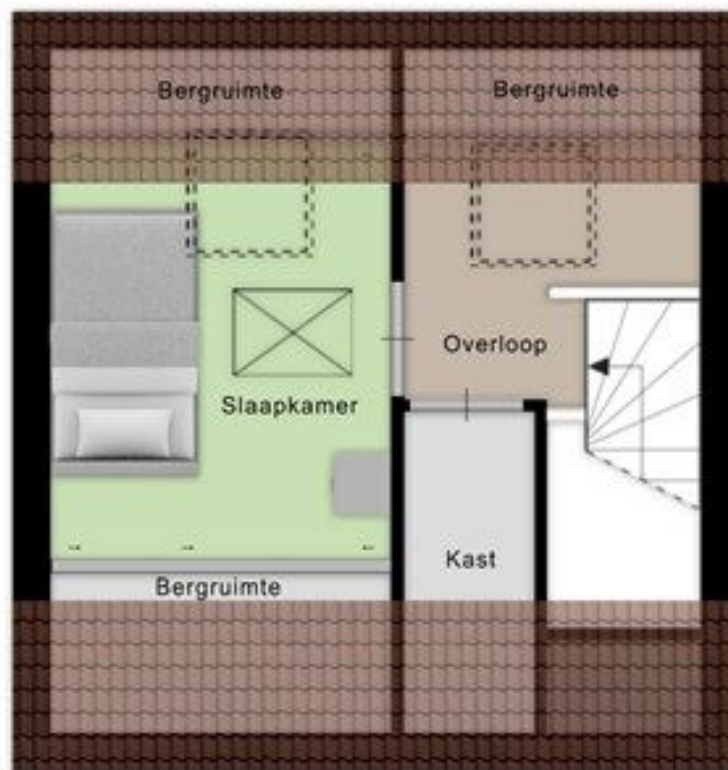
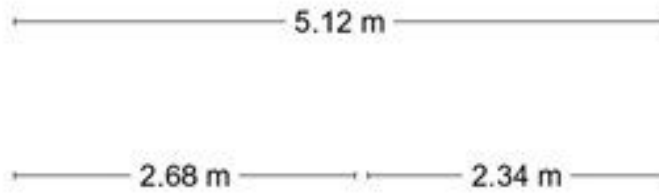
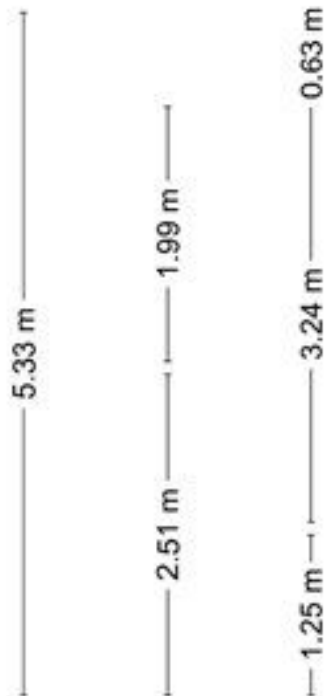




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



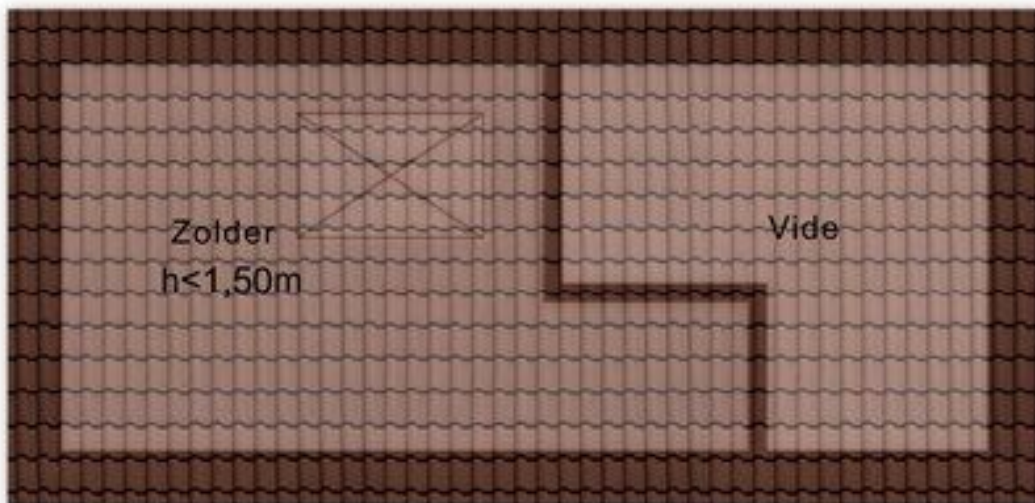
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

2.66 m 2.36 m

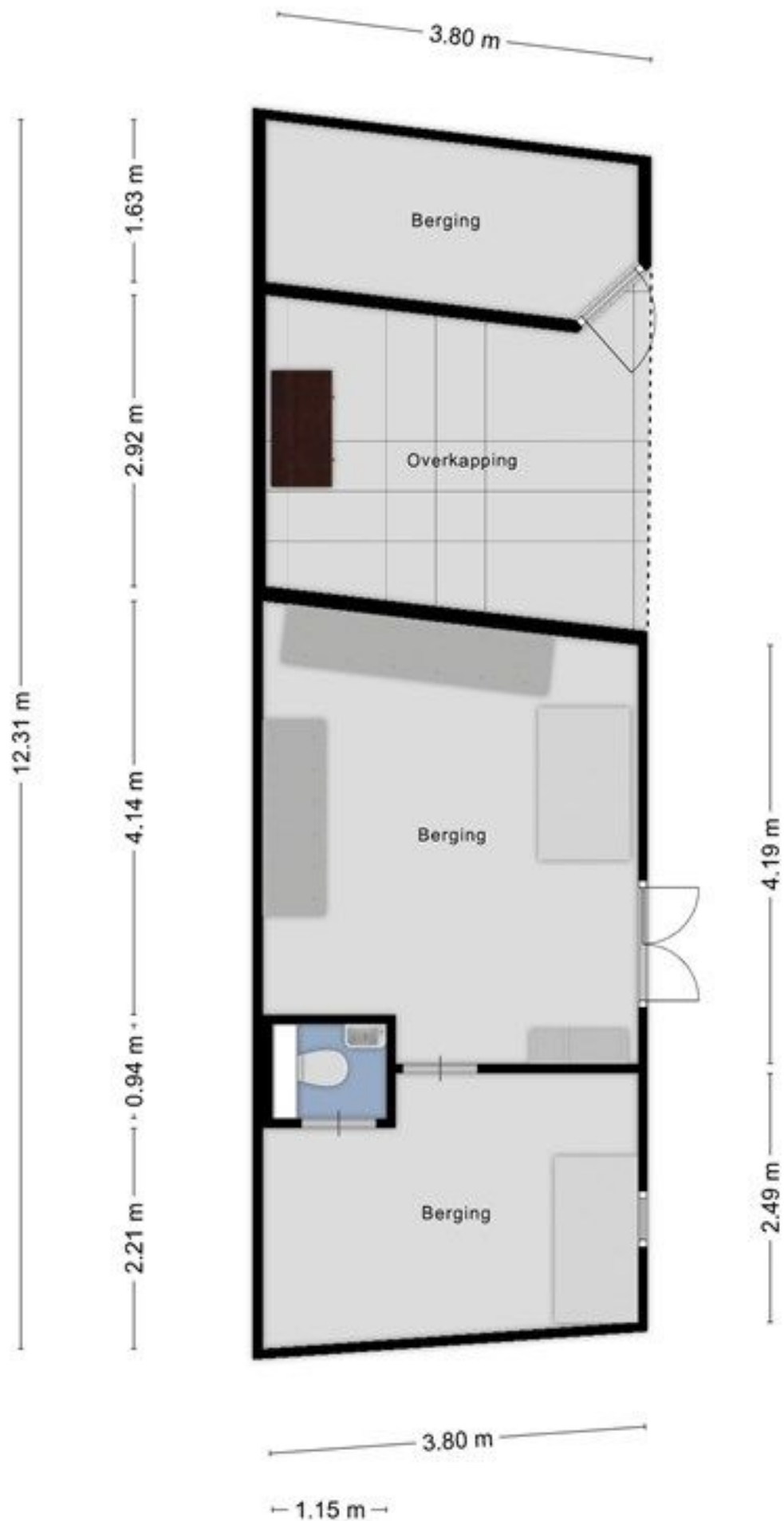
2.12 m



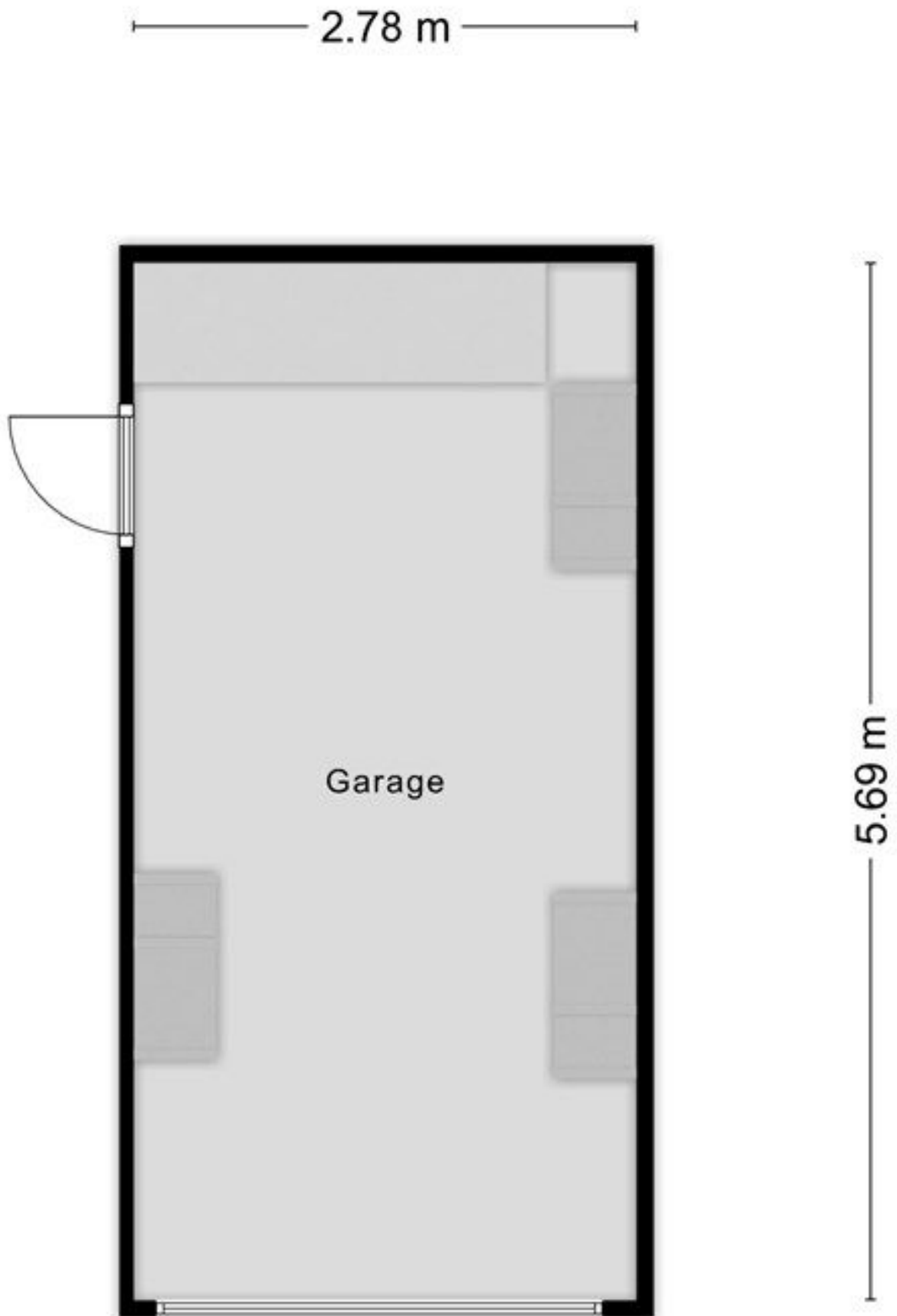
0.82 m 1.20 m

5.12 m

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



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



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



Alle kenmerken op een rij

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Status | beschikbaar |
| Adres | Willem Boyeweg 69 |
| Postcode | 6591 ZW |
| Plaats | Gennep |
| Aanvaarding | in overleg |
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning | woonhuis |
| Bouwjaar | 1970 |
| Ligging | in centrum |
| Woonoppervlakte (m ²) | 101 |
| Perceeloppervlakte (m ²) | 299 |
| Inhoud (m ³) | 357 |
| Aantal woonlagen | 3 |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| C.V. ketel | vaillant, 2025, combi, eigendom, gas |
| Energielabel | A, vervaldatum: 20 sep 2027 |
| Isolatie | volledig geïsoleerd |

