

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 € 685.000,-- k.k.

 Ullingen 6 | 5846 AW Ledeacker



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



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



Claudia Tillemans

Officemanager / verhuurassistente



Kimber Heere

Nieuwbouwassistente



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Meet
the *team*



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Op een prachtige en fraaie landelijke woonlocatie gelegen halfvrijstaande woonboerderij met aangebouwde berging met veranda, een riante vrijstaande dubbele garage met apart dierenverblijf en overkapping, op een riant perceel van 8.240 m². Deze woning is in 2001 nagenoeg geheel opnieuw gebouwd, uitstekend geïsoleerd en geheel in een landelijke woonstijl ingericht en afgewerkt. Het ideale object voor de dierenliefhebber.

Indeling:

Een ruime provisiekelder.

Begane grond: entree/ hal. Ruime woonkamer met fraai (landelijk) uitzicht aan de voor- en achterzijde, via de schuifpui heb je toegang tot de achtertuin. Landelijk ingerichte woonkeuken, praktische bijkeuken met de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en een toiletruimte. Ruime ouderslaapkamer en compleet ingerichte badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel met meubel en toilet.

1e verdieping: overloop, 2 zeer ruim bemeten slaapkamers (het is mogelijk om hier een 3e slaapkamer te realiseren), badkamer voorzien van een douche, wandtoilet en wastafel.

2e verdieping: via een luik met losse trap bereikbaar.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, kookplaat, afzuigkap met schouw, combioven/ magnetron en koelkast.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2021.

De woning is voorzien van uitstekende isolatie en gedeeltelijk van vloerverwarming.

Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig.

Er is een centraal stofzuigsysteem in de woning aanwezig.

Een zeer ruime vrijstaande garage met dierenverblijf.

In de garage is er een krachtstroom 380 volt aansluiting aanwezig.

De berging aan de woning beschikt over verwarming.

Een royaal perceel met de mogelijkheid voor het hobbymatig houden van enkele dieren.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 521,68 per jaar

Rioolrecht: € 182,00 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 214,00 per jaar

Waterschapslasten: € 280,00 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	woonboerderij
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1927
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	165 m ²
Perceeloppervlakte	8240 m ²
Inhoud	627 m ³
Externe bergruimte	125 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	4

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	HR-combiketel; merk Nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	1200 m ²
Ligging hoofdtuin	west
Garage	vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren





99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

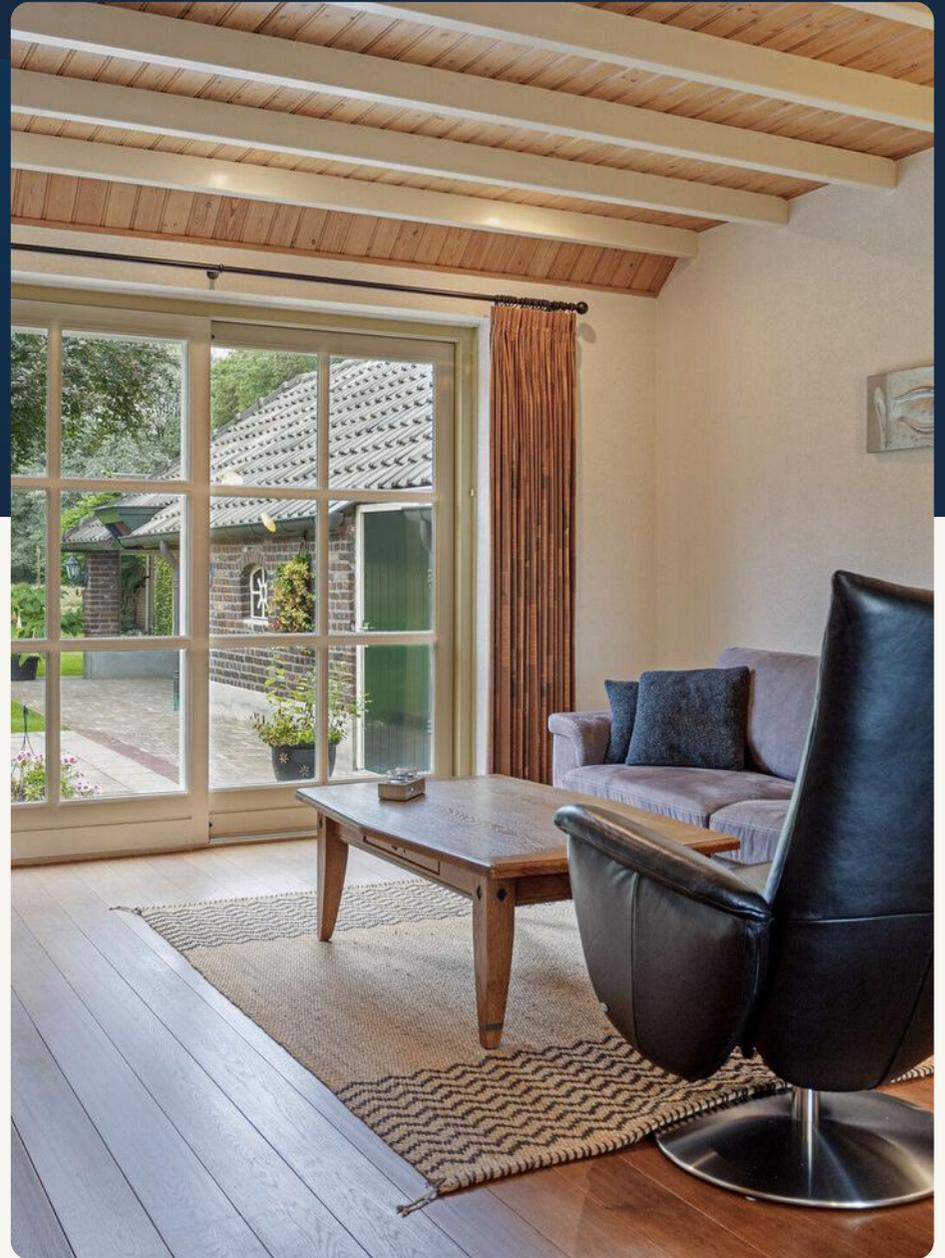
De foto's





99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt















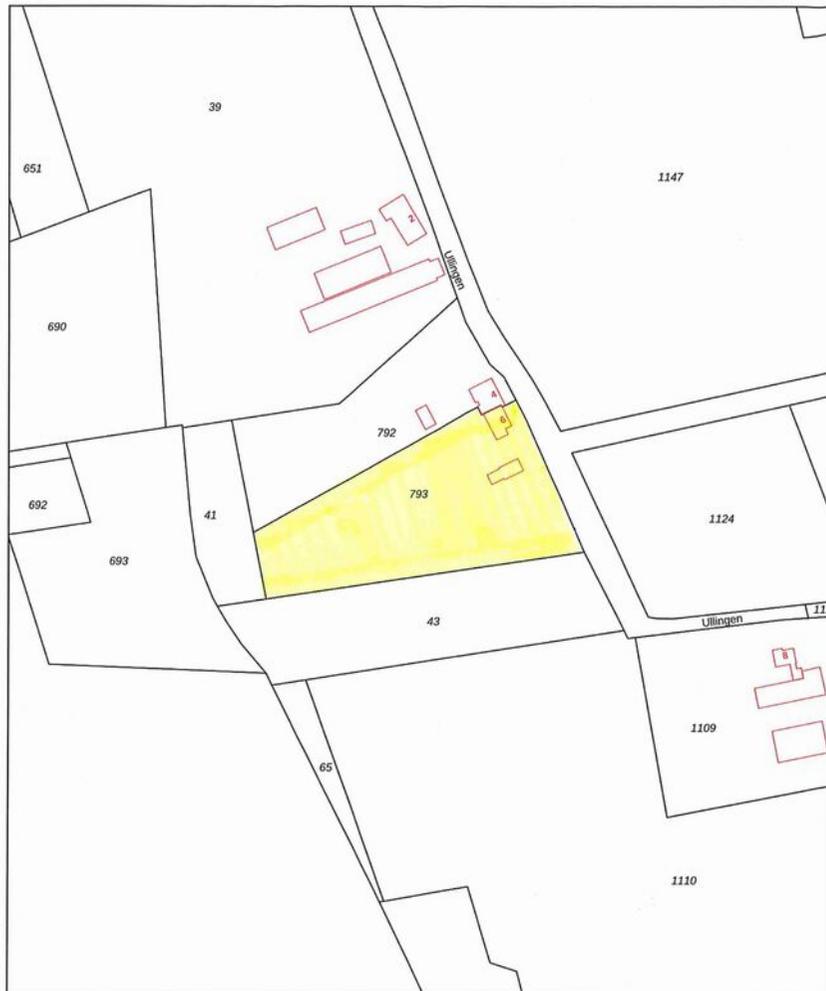






Kadastrale kaart

Uw referentie: Ledeacker



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

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Oploop
 Sectie I
 Perceel 793

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 eensluidend uittreksel, geleverd op:
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen Registratienummer 745413377 Datum registratie 01-09-2023 Geldig tot 30-08-2033 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **A**



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	HR-107	ja	nee	ja
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Combiketel	HR-107	ja	nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	HR-107	ja	nee	ja
4 Vloeren	+/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	HR-107	ja	nee	ja
5 Ramen	+ +	11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.l.b.	nee	n.l.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Aanwezig	nee	ja	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de winter maanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomer maanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare energie

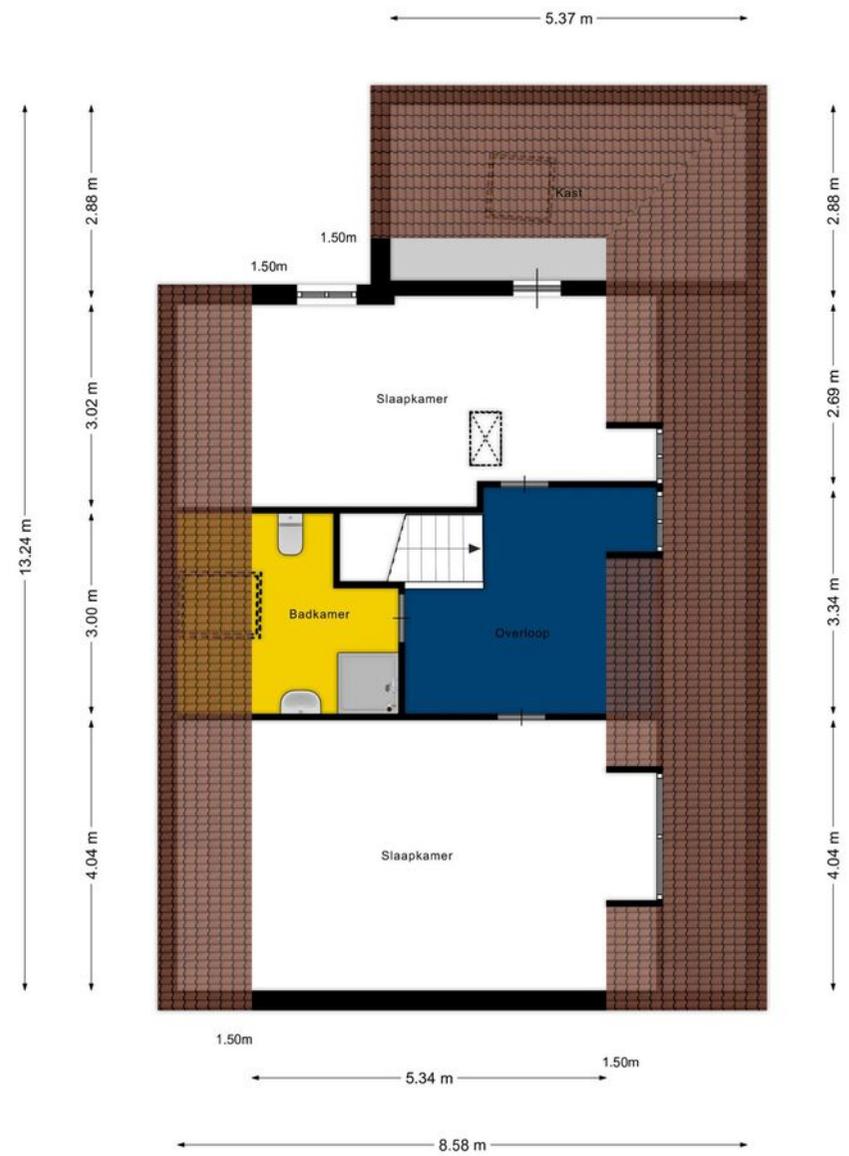
20,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

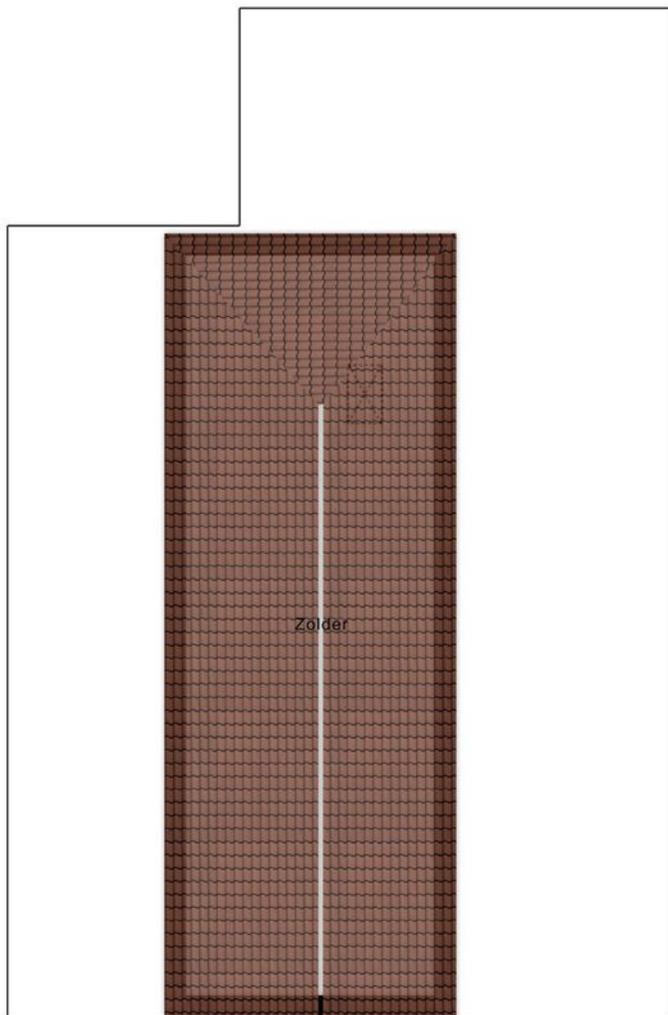
Over deze woning		Opnamedetails	
Adres	Ullingen 6 5B46AW Ledeacker BAG-ID: 1702010000003163	Naam	S.H.G. Visser
		Certificaathouder	BuildingLabel B.V.
Examennummer	8818558		
Detailaanduiding	Bouwjaar 1927 Compactheid 1,76 Vloeroppervlakte 178 m ²	Inschrijfnummer	SKGIKOB 013038
		KvK-nummer	39090359
Woningtype	Twee-onder-één kap	Certificerende instelling	SKGIKOB
		Soort opname	Basisopname



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



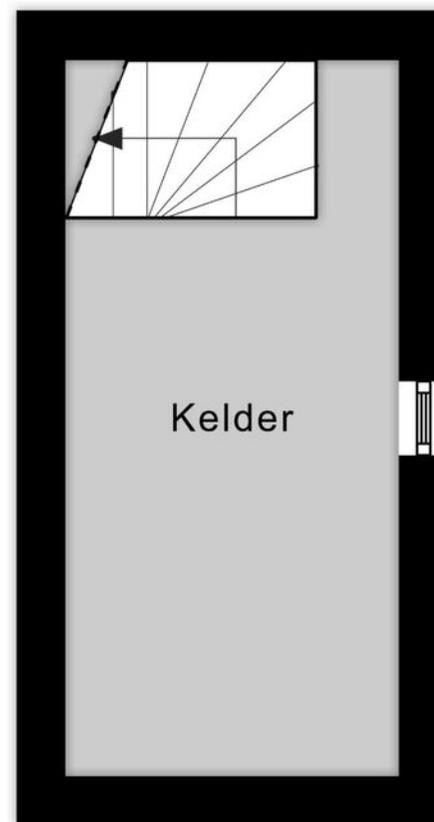
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



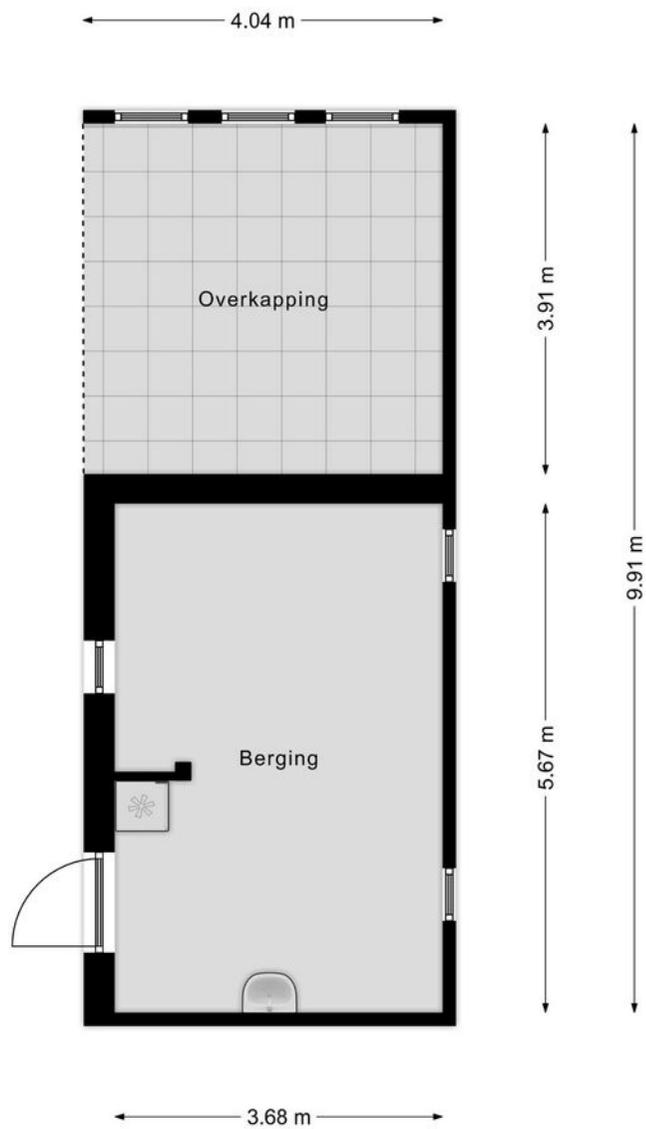
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

← 2.02 m →

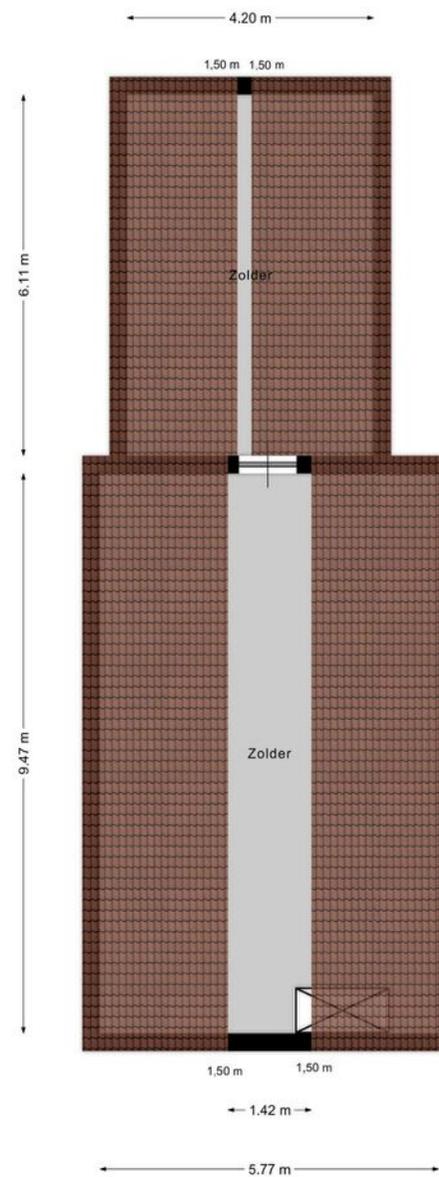
↑ 4.31 m ↓



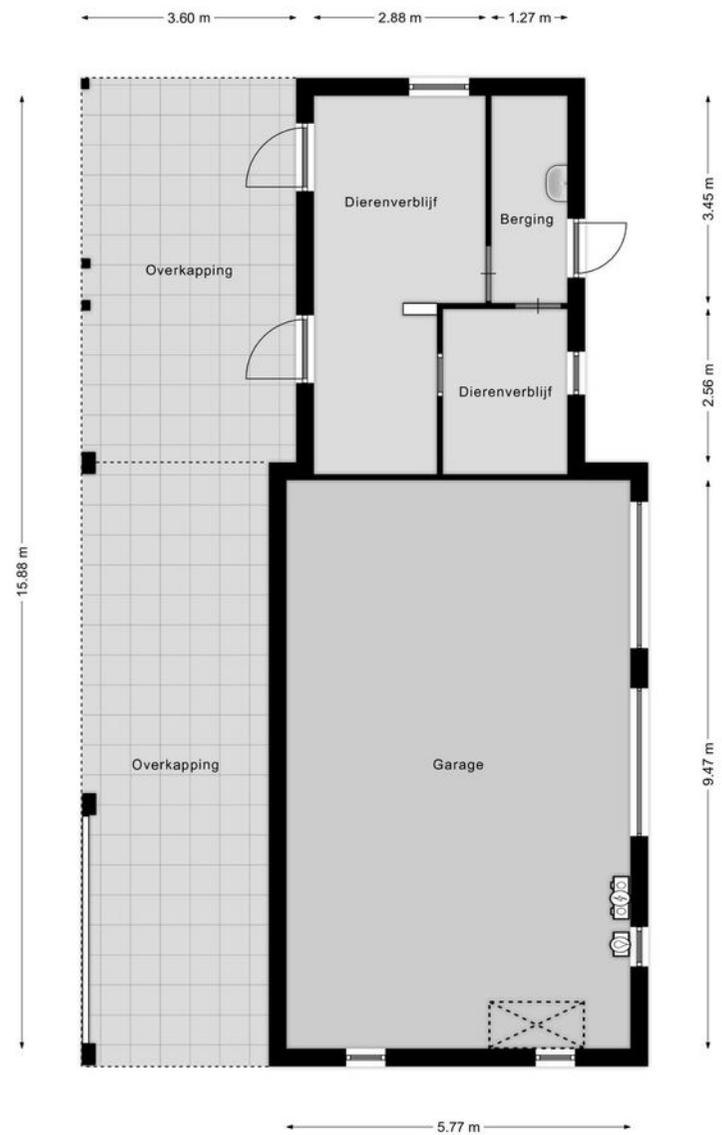
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

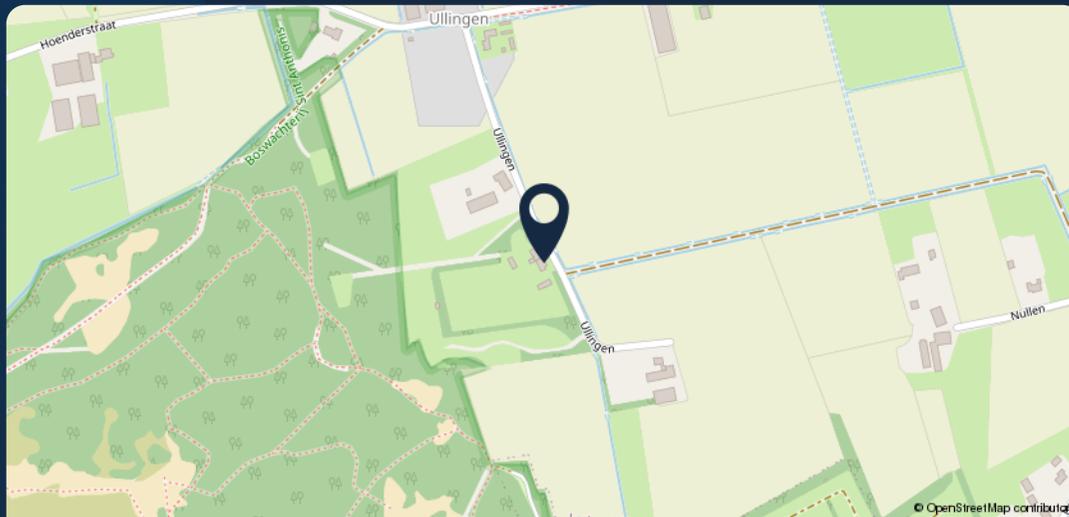
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
Ramen aan voorzijde en de zijkant zijn voorzien van draaiende vensters.	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Centraal stofzuigstelsel	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Waterput voor beregening aanwezig. Gehele voor en achtertuin voorzien van ondergrondse tuinberegening. In weiland 2 aansluitpunten.	X		
Pomp t.b.v. beregening.			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

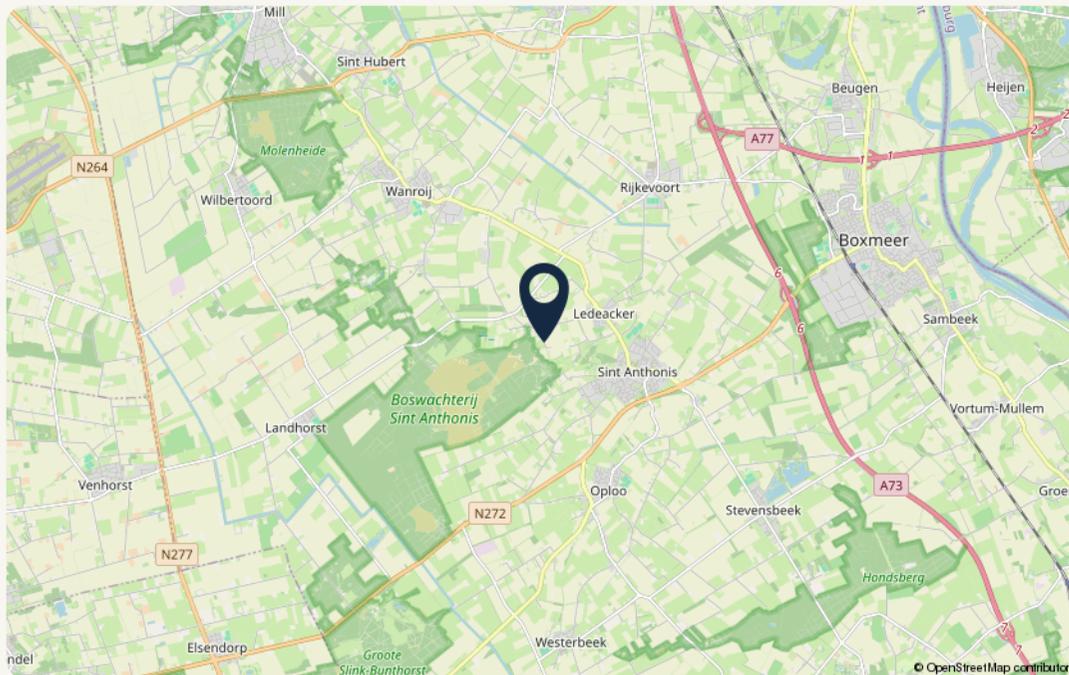
Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Dubbele draaipoort (5 meter) voor de oprit en looppoort (1 Meter) blijven, beide afsluitbaar met een gelijk sluitende cilinder.	X						

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat Ullingen 6
Postcode 5846 AW
Plaats Ledeacker

Kadastrale gegevens

Gemeente Oploo
Sectie I
Perceelnummer 793
Oppervlakte 8240 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.

