

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 € 435.000,- k.k.

 Dorpsstraat 37 | 5846 AB 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*

In de dorpskern gelegen, goed onderhouden sfeervolle jaren 30 twee-onder-een-kapwoning met een royale bergruimte/ werkplaats/ hobbyruimte en carport. De zonnige verzorgd aangelegde achtertuin is gelegen op het zuidwesten. Ledeacker zelf biedt vooral rust, te midden van uitgestrekte velden en weilanden, maar binnen 5 minuten ben je in Sint Anthonis, waar je alle denkbare voorzieningen kunt vinden.

Indeling:

Begane grond: hal met trapopgang, meterkast, woonkamer met een erker aan de voorzijde en met toegang tot de provisiekelder. Dichte keuken, voorzien van inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met toilet met fonteintje en de aansluitingen t.b.v. het witgoed. Werkplaats/ bergruimte/ hobbyruimte met een royale bergruimte.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, waarvan 2 met vaste kast, badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en toilet.

2e verdieping: via een vlizotrap bereikbare zolderberging met de opstelling van de cv-ketel.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigschouw, combioven, spoelbak, vaatwasser en koelkast.

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

De woning is voorzien van dubbel glas (extra dik i.v.m. geluidsisolatie), spouwisolatie en dakisolatie.

Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig.

Op de begane grond en op de 1e verdieping beschikt de woning over een airco-unit.

Het buitenschilderwerk is omstreeks 2021 uitgevoerd.

Er is een grondwaterpuls aanwezig t.b.v. de beregening van de tuin.

De oprit met toegang tot de (gezamenlijke) carport is gezamenlijk met het naastgelegen woonhuis.

Door de ligging in een landelijke omgeving is het heerlijk rustig wonen en met de aanwezigheid van goede verbindingswegen, zijn de snelwegen A73 en A77 nabij.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 320,64 per jaar

Rioolheffing: € 241,92 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 213,96 per jaar

Waterschapslasten: € per jaar

De kenmerken

Bouwworm

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning | 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwjaar | 1939 |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Ligging | aan drukke weg, in woonwijk |

Indeling

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 143 m ² |
| Perceeloppervlakte | 483 m ² |
| Inhoud | 657 m ³ |
| Externe bergruimte | 0 m ² |
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Aantal woonlagen | 4 |

Energie

| | |
|----------------------|--|
| Energieklasse | B |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Warmwater | c.v.-ketel |
| Verwarming | c.v.-ketel |
| Cv-ketel | Remeha |

Buitenruimte

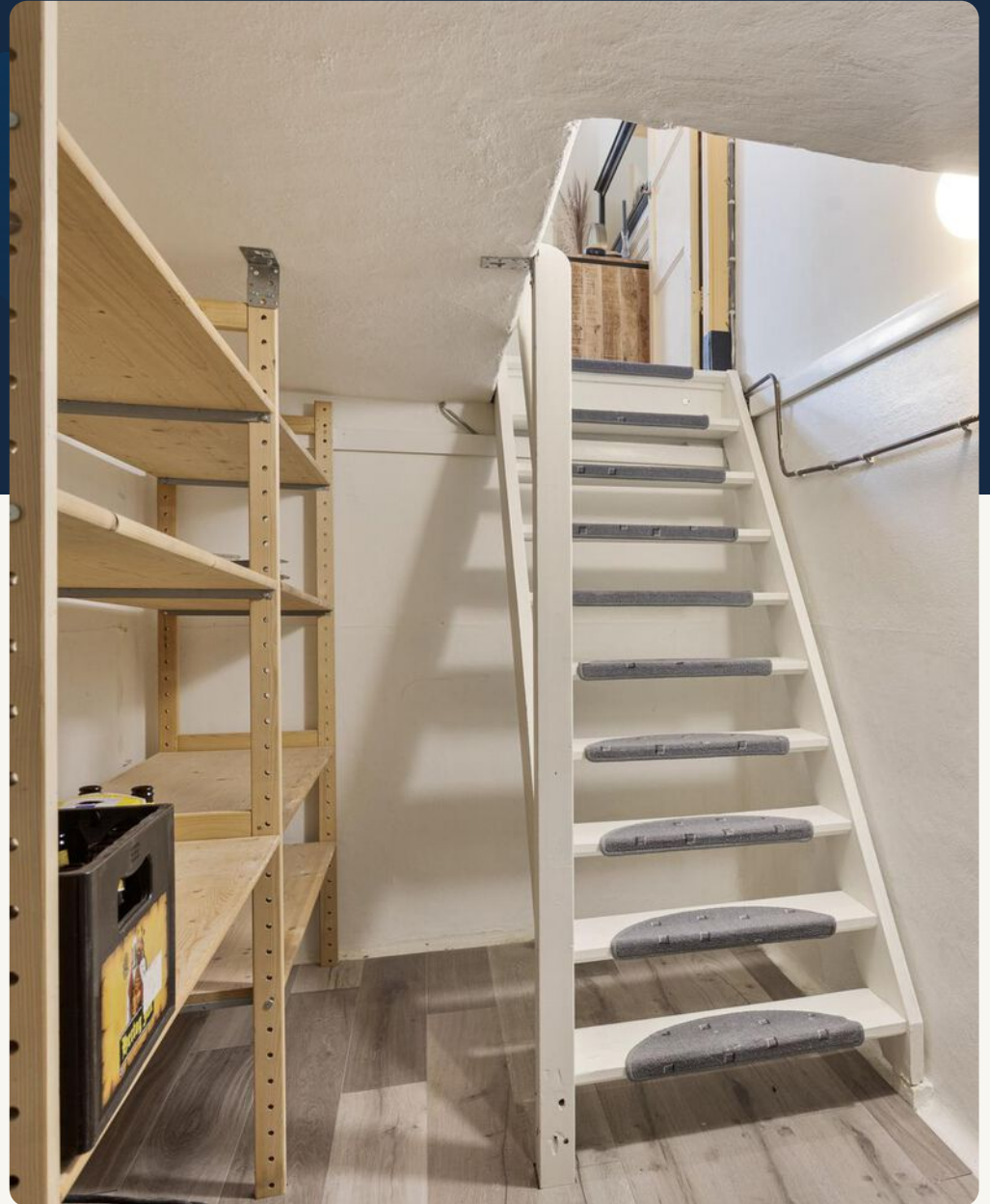
| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Tuin | achtertuin, voortuin |
| Hoofdtuin | achtertuin |
| Oppervlakte hoofdtuin | 259 m ² |
| Ligging hoofdtuin | zuidwest |
| Garage | carport, parkeerplaats, geen garage |
| Parkeerfaciliteiten | openbaar parkeren |





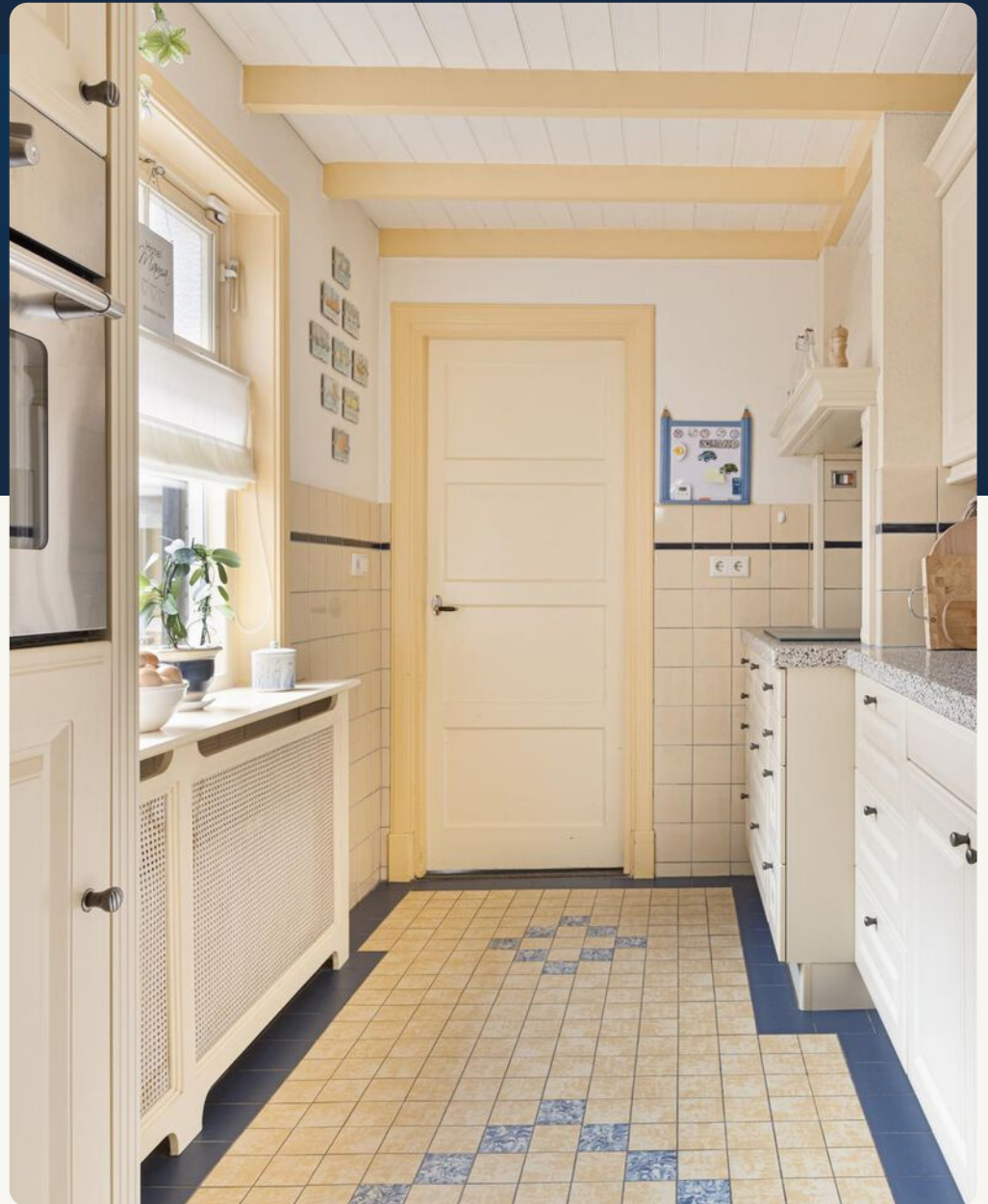
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

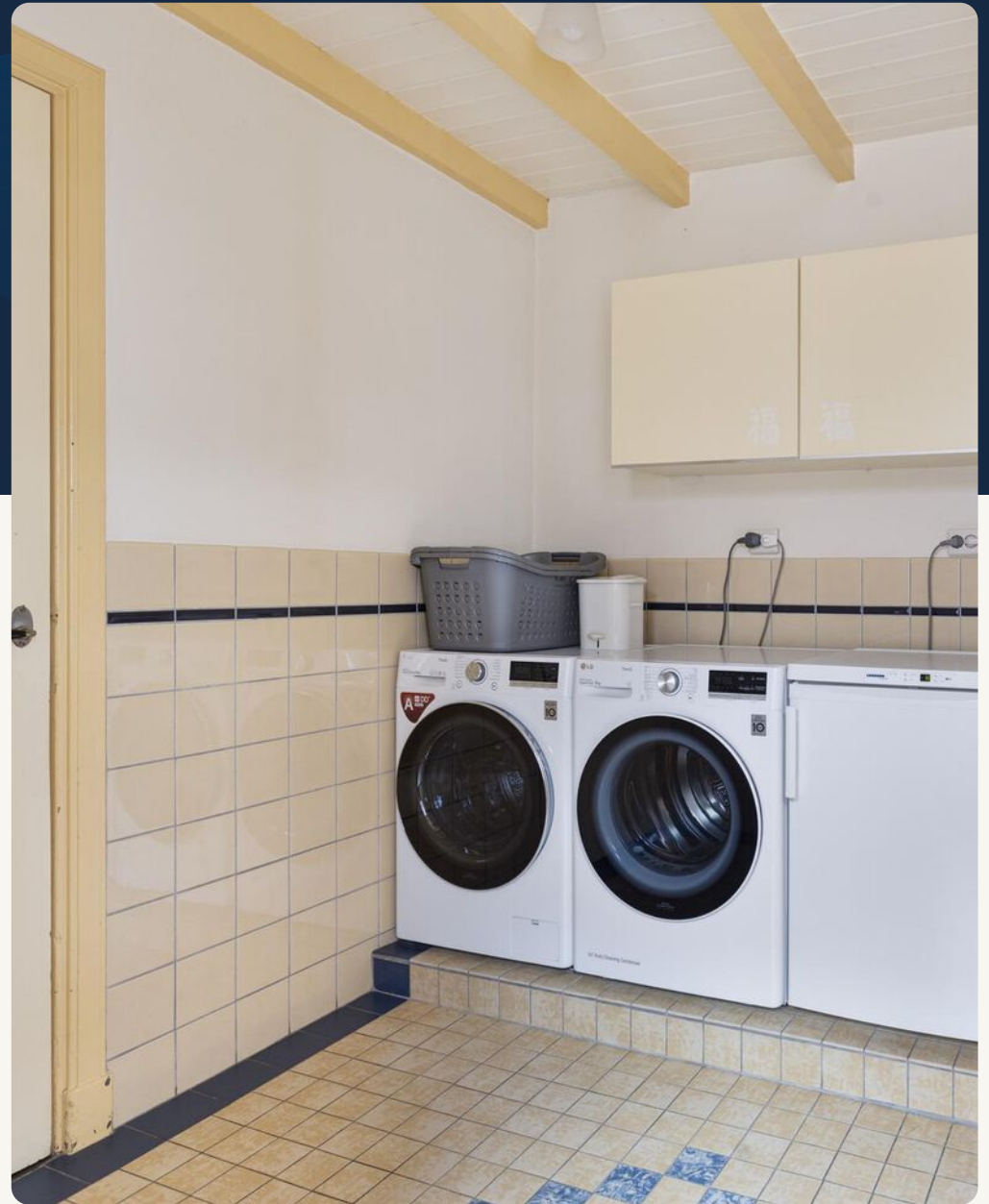






















99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet









Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Schaal 1: 500

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

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Oploo
 Sectie I
 Perceel 493



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

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
421462930

Datum registratie
29-06-2023

Geeldig tot
28-06-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



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

10,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Dorpsstraat 37
5846AB Ledeaeker
BAG-ID: 1702010000001319

Detailaanduiding

Woningtype
Twee-onder-één kap

Bouwjaar 1939
 Compactheid 2,01
 Vloeroppervlakte 186 m²



Opnamedetails

Naam
L. Vinagre de Freitas
 Certificaathouder
Duurzaam Energieloket

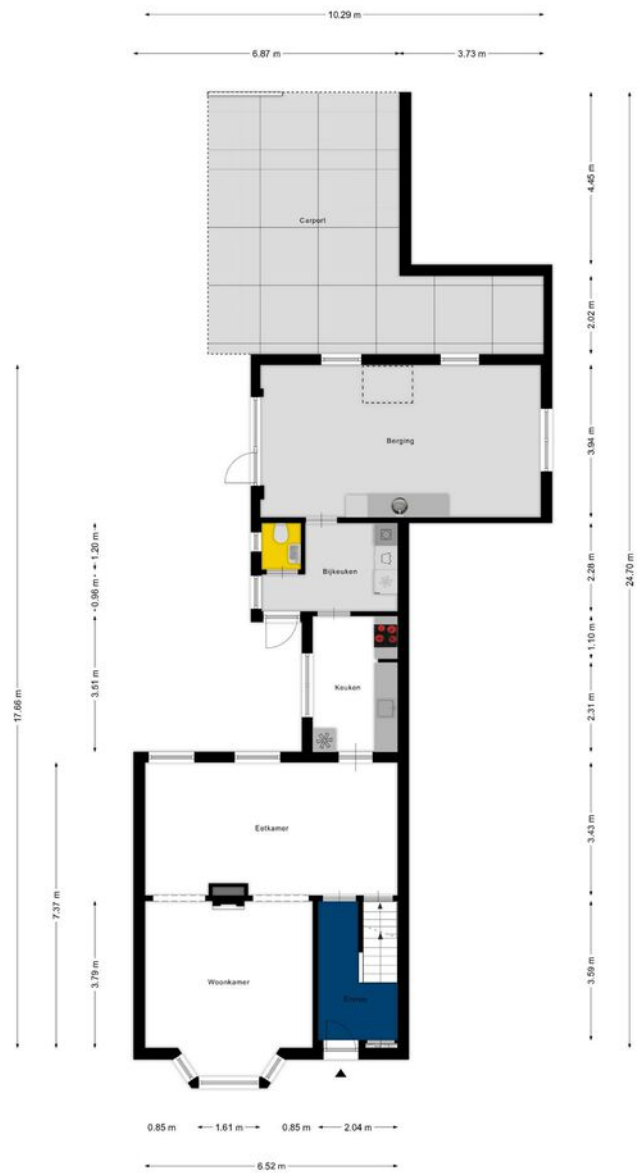
Inschrijffnummer
SKGIKOB.012213

KvK-nummer
65135121
 Certificerende instelling
SKGIKOB

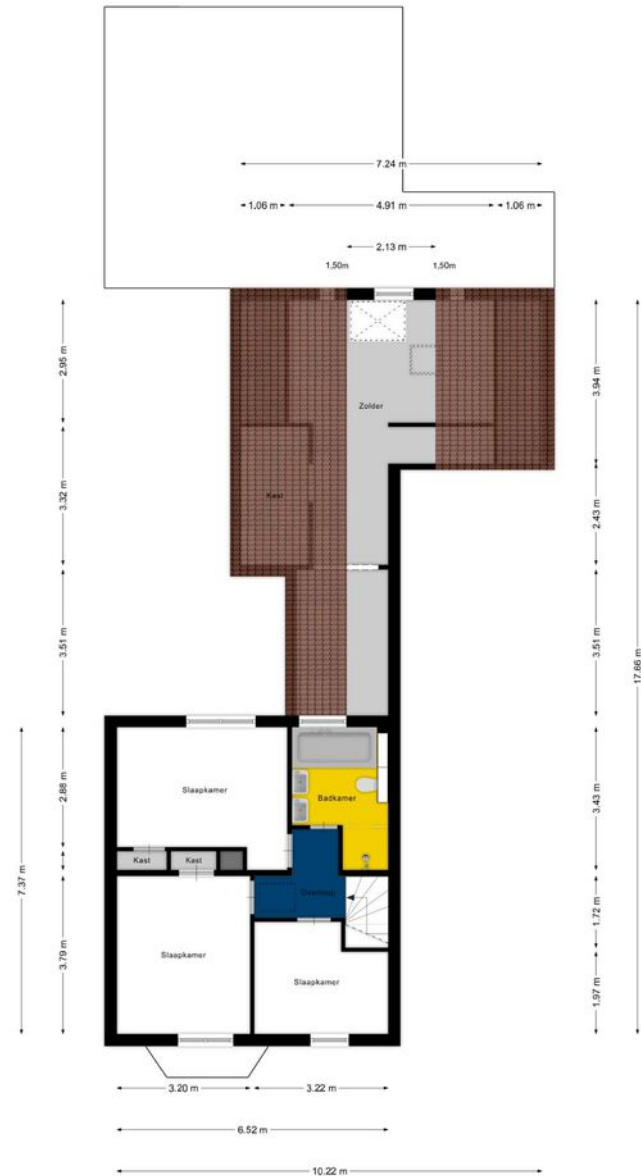
Soort opname
Basisopname

Examennummer
88181047

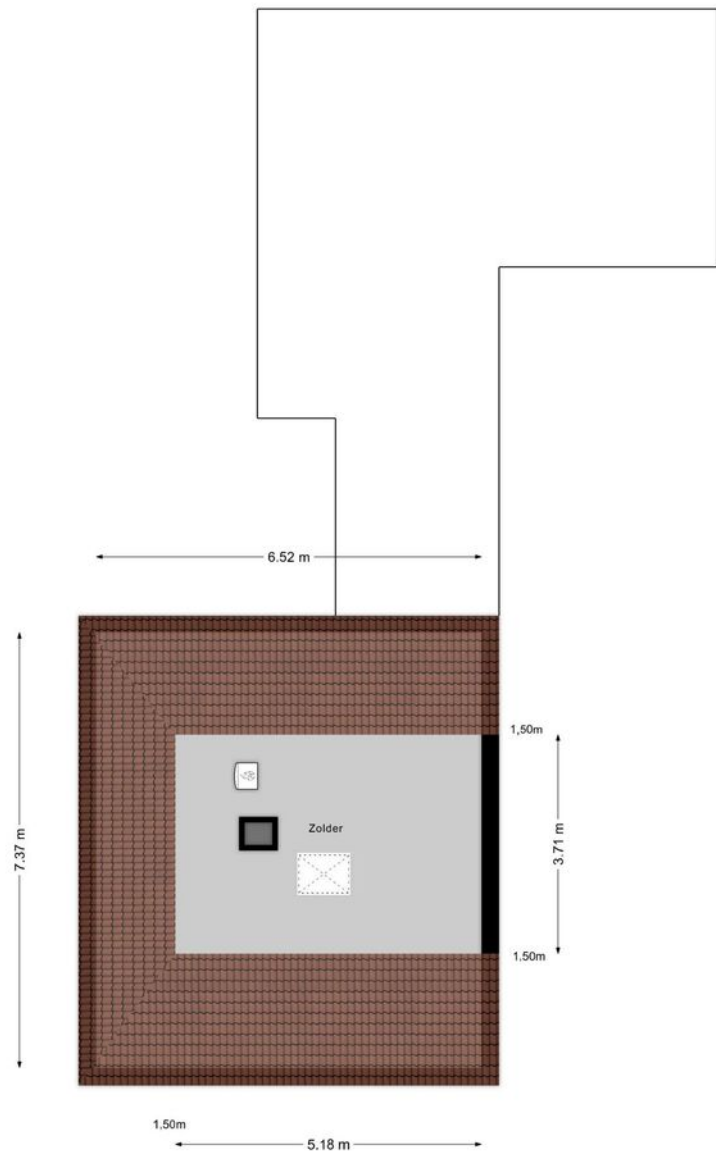




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



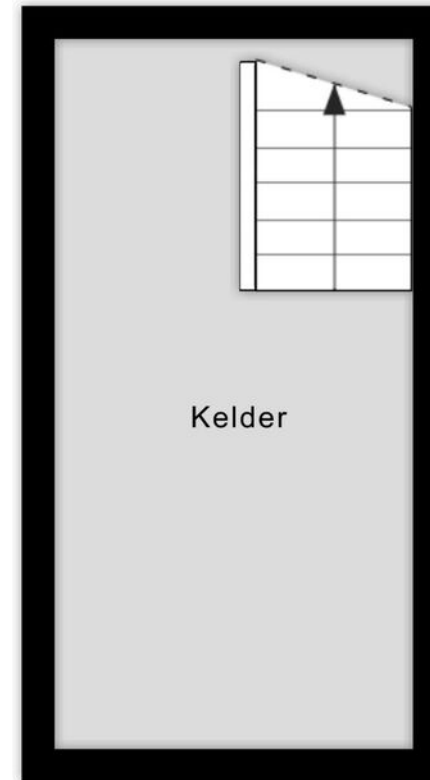
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



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

← 2.16 m →

↑ 4.30 m ↓



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

Lijst van zaken

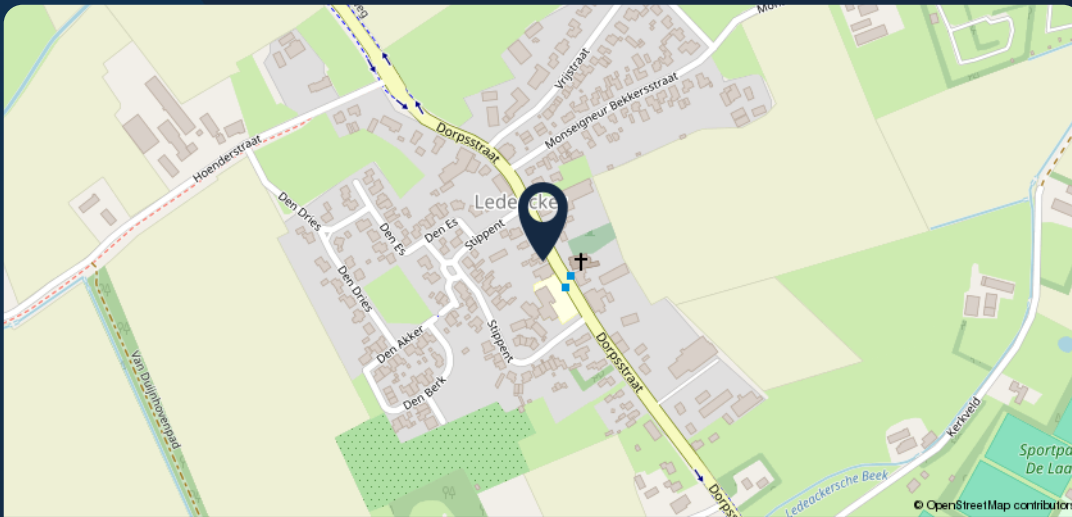
| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | X |
| Designradiator(en) | X | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - Lamp grote slaap kamer | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Achterbouw kasten | X | | |
| - Kelder | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - koffiezetapparaat | | 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 | | |
| - wastafel | X | | |
| - planchet | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| Kluis | X | | |
| (Voordeur)bel | | X | |
| Alarminstallatie | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | X | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | |
| - | X | | |

Lijst *van zaken*

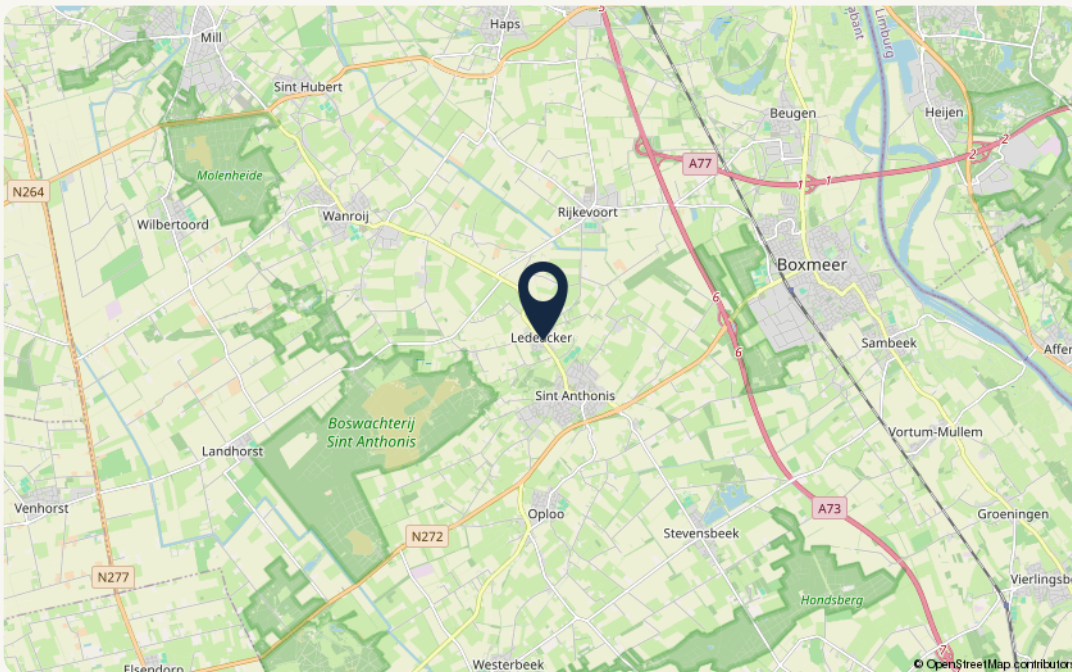
| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|--------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| | | | | | | | |
| Tuin - Inrichting | | | | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | | | | |
| Beplanting | X | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Tuin - Overig | | | | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | | | | |
| - (sier)hek | X | | | | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | | | | | |

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

| | |
|-----------------|----------------|
| Straat | Dorpsstraat 37 |
| Postcode | 5846 AB |
| Plaats | Ledeacker |

Kadastrale gegevens

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Gemeente | Oploo |
| Sectie | I |
| Perceelnummer | 493 |
| Oppervlakte | 483 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 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.

