

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 € 525.000,-- k.k.

 Winston Churchillstraat 2 | Sambeek



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*

Deze vrijstaande woning, met garage, is gelegen in het dorpshart van Sambeek, op een hoekperceel met een privacybiedende achtertuin. De woning is goed onderhouden en beschikt over maar liefst 4 slaapkamers. Het centrum van Boxmeer is op korte afstand gelegen waardoor het de ideale locatie is voor wie op zoek is naar rust en privacy, maar toch dichtbij alle voorzieningen wil wonen.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, royale en lichte woonkamer, keuken, bijkeuken met toilet en de aansluitingen van het witgoed.

1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers, badkamer voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet en wastafel met meubel.

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

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een vaatwasser, koelkast, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en combioven.

De voorzijde van de woning beschikt over kunststof kozijnen (2010).

Er is een grondwaterpuls aanwezig.

Het dak van de woning beschikt over eterniet.

De ruime garage is geschikt voor een auto en aanhanger en beschikt over een bergzolder.

Sambeek is gelegen op korte afstand van het centrum van Boxmeer waar alle dagelijkse voorzieningen te vinden zijn.

Nijmegen is via de A73 bereikbaar in ca. 20 autominuten.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 493,36 per jaar

Rioolheffing: € 297,40 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 226,00 per jaar



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1966
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

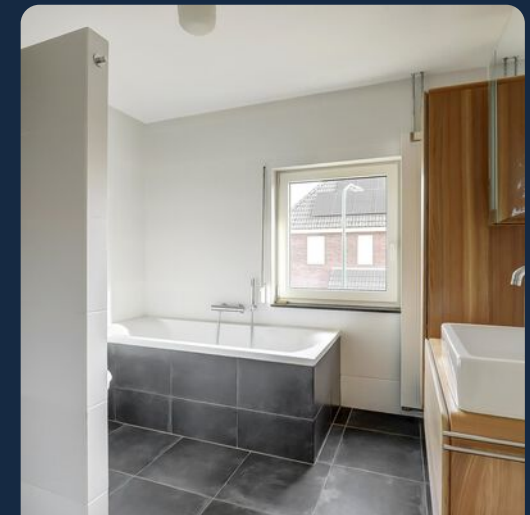
Woonoppervlakte	133 m ²
Perceeloppervlakte	491 m ²
Inhoud	710 m ³
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Muurisolatie, grotendeels dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	

Buitenruimte

Tuin	Achtertuin, Voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	165 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordwest
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, Op eigen terrein



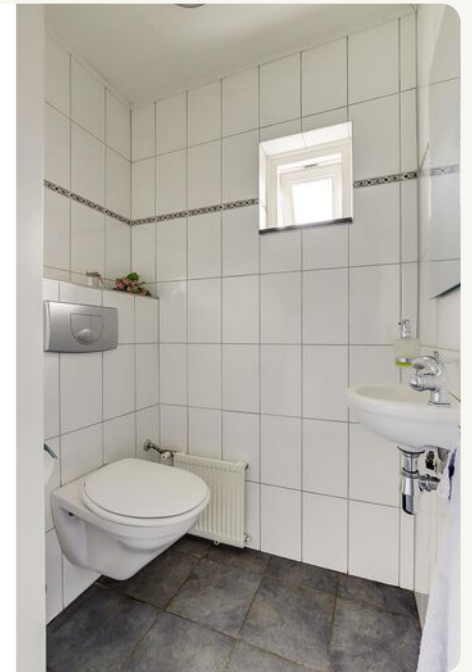


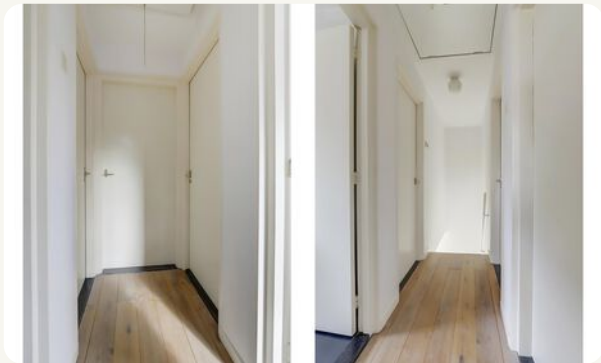
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet













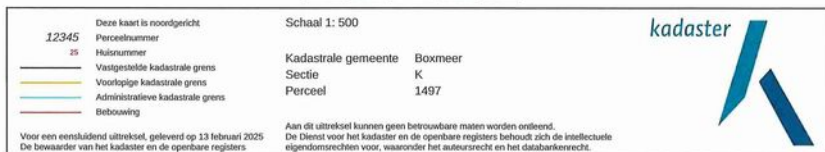






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Energie label woningen

Registratienummer
641669951Datum registratie
04-04-2025Geldig tot
12-03-2035Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel **C**



Isolatie

1 Gevels	+/-	1
2 Gevelpanelen	+/-	1
3 Daken	+/-	1
4 Vloeren	-	1
5 Ramen	+	1
6 Buitendeuren	-	1

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
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
Winston Churchillstraat 2
5836BG Sambeek
BAG-ID: 075601000012384

Detailaanduiding

Bouwjaar 1966
Compactheid 2,19
Vloeroppervlakte 144m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
R.J.H.M. Huibers
Certificaathouder
Energielabel.com

Examennummer
9439.4144.5404

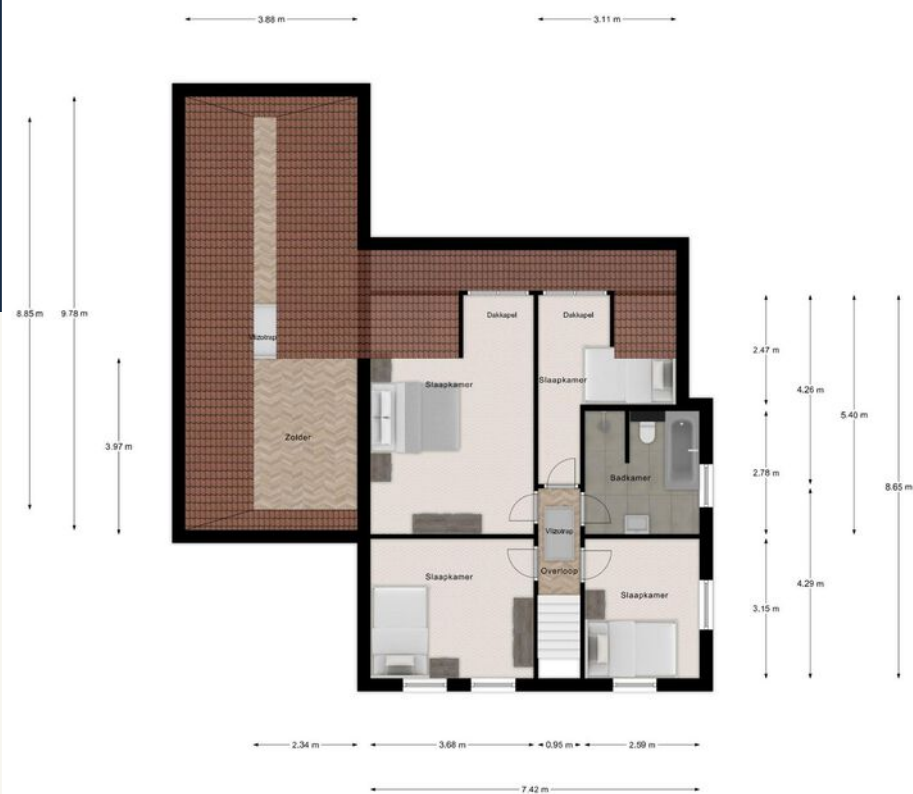
Inschrijffnummer
SKGIKOB 012364
Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

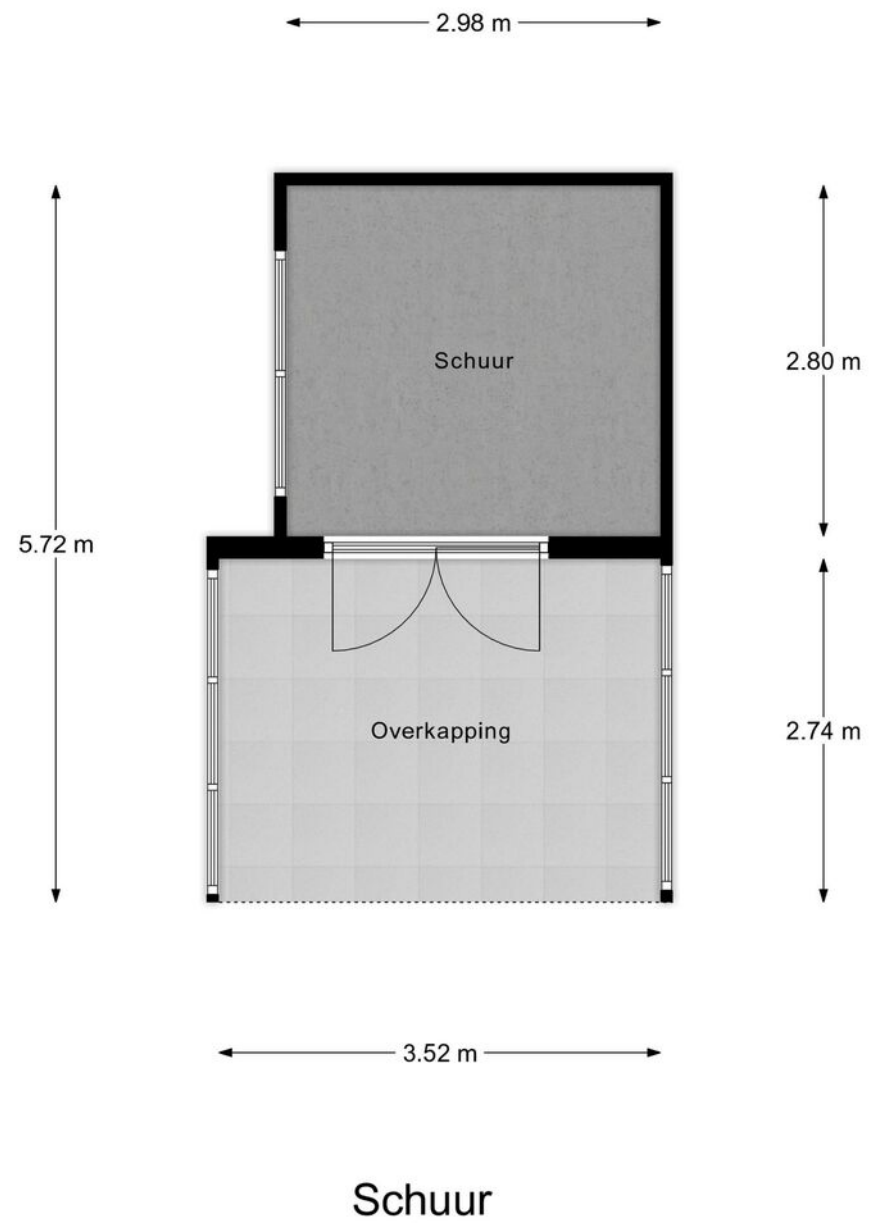
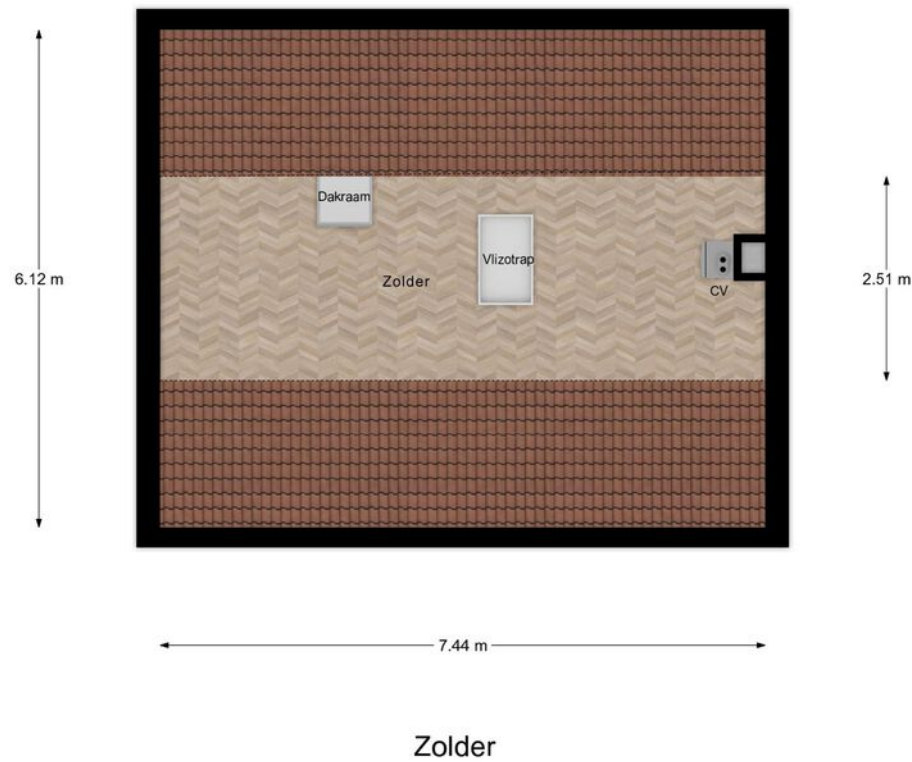




Begane Grond



1e Verdieping



Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Rolgordijnen			x
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel			x

Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		

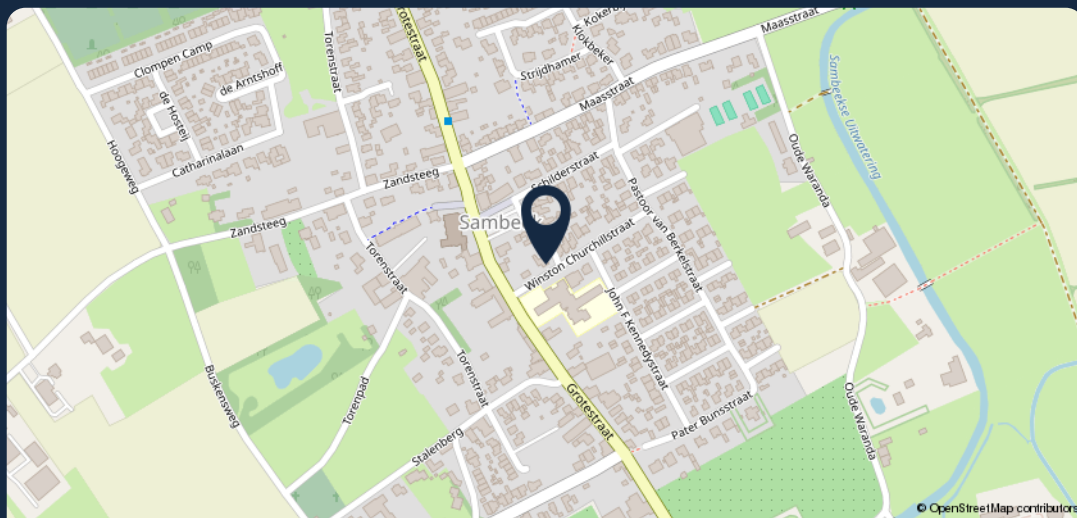
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		

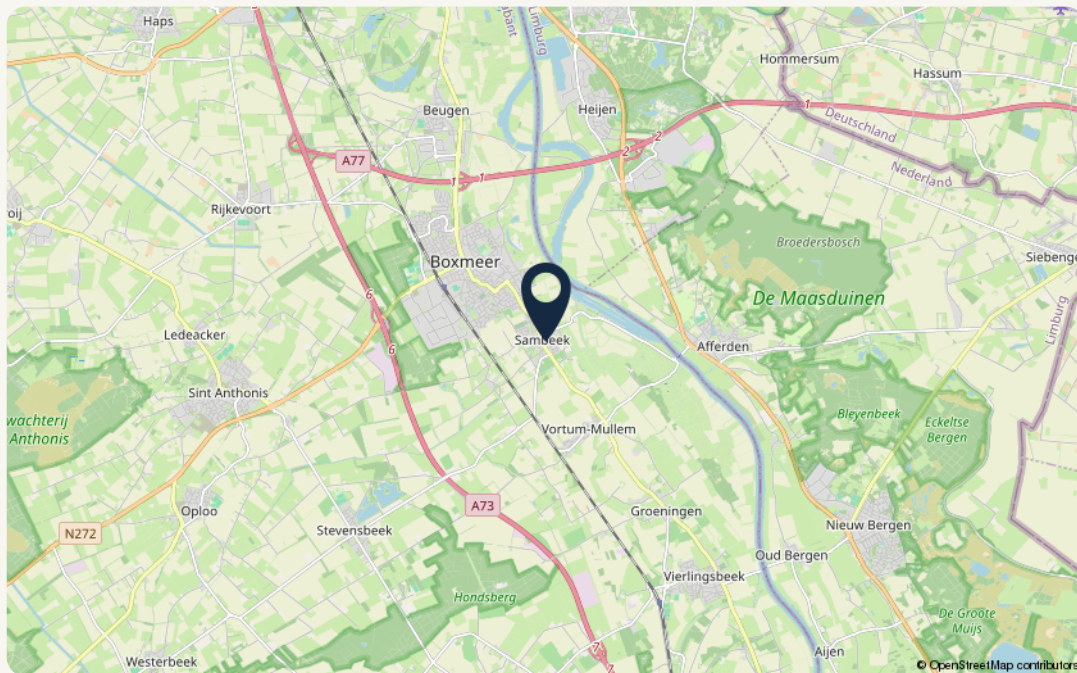
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Winston Churchillstraat 2
Postcode	5836 BG
Plaats	Sambeek

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	K
Perceelnummer	2396
Oppervlakte	491 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.

