

**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 € 298.000,-- k.k.

 Molenstraat 17 | 5441 AA Oeffelt



# 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 het door landerijen omgeven dorp Oeffelt ligt in de dorpskern dit halfvrijstaand woonhuis met een vrijstaande garage, overkapping en een perceel van 335 m<sup>2</sup>. Het natuurgebied "De Maasheggen" met volop fiets- en wandelroutes en waar je kunt genieten van de rust, ruimte en de natuur is op loopafstand gelegen. Alle noodzakelijke dagelijkse voorzieningen zijn in het dorp aanwezig.

## Indeling:

Begane grond: hal, toiletruimte, trapkast, keuken met een functionele keukenopstelling, woonkamer, bijkeuken met een witgoed aansluiting.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamer van respectievelijk 12 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> en 5 m<sup>2</sup> en waarvan 2 met een vaste kast, een in lichte kleuren afgewerkte geheel betegelde moderne badkamer voorzien van een badmeubel, douchecabine, designradiator en vloerverwarming.

2e verdieping: bereikbaar via een vlizotrap, ruime bergzolder met diverse mogelijkheden.

## Diverse gegevens:

De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

Het dakbeschot van de woning en de golfplaten dakbedekking van de garage zijn asbesthoudend.

De warmwatervoorziening geschiedt middels een elektrische boiler.

De kadastrale grens met de burens in de voortuin wijkt af van de zichtbare perceelgrens. Het sierwerk staat niet op de perceelgrens.

Het bouwjaar van de woning is 1972.

De cv-ketel is van het merk Radson, bouwjaar 1996.



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1972
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	in woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	97 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	335 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	387 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	24 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	G
<b>Isolatie</b>	gedeeltelijk dubbel glas
<b>Warmwater</b>	elektrische boiler eigendom
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Cv-ketel</b>	1996

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	noordoost
<b>Garage</b>	vrijstaand steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein

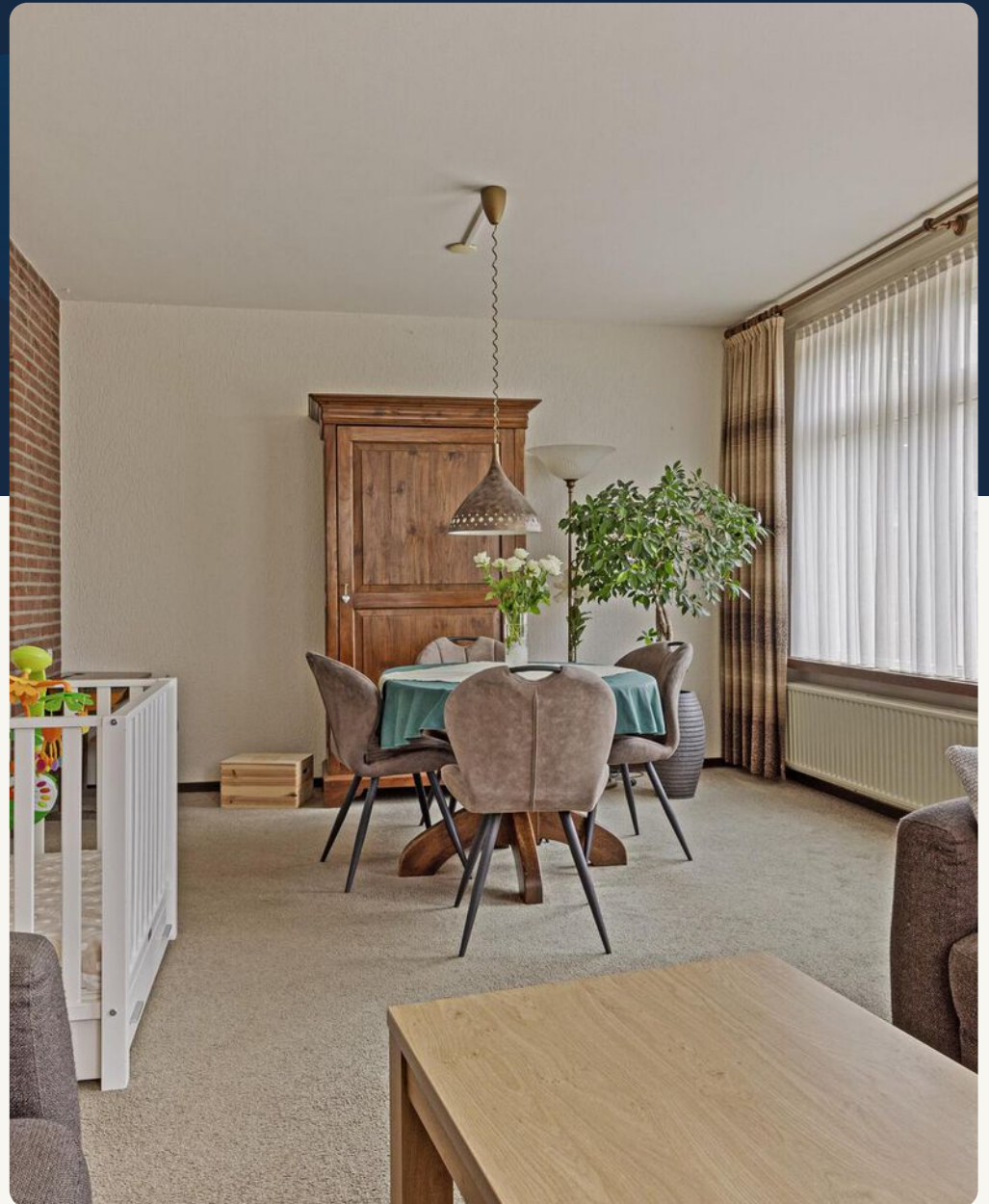
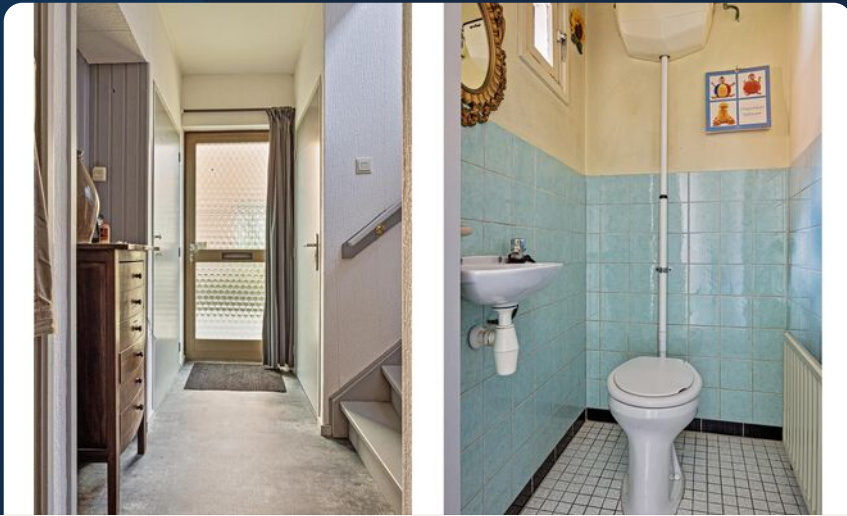




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

# De foto's







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



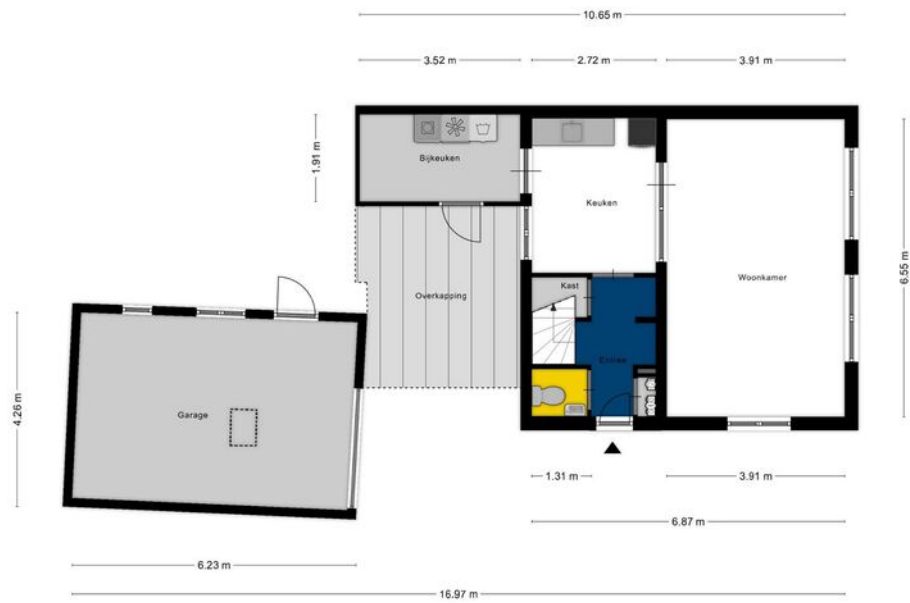




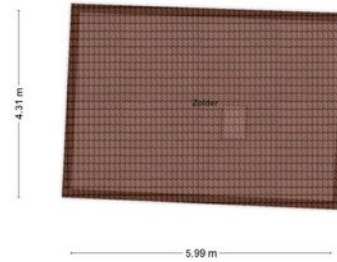






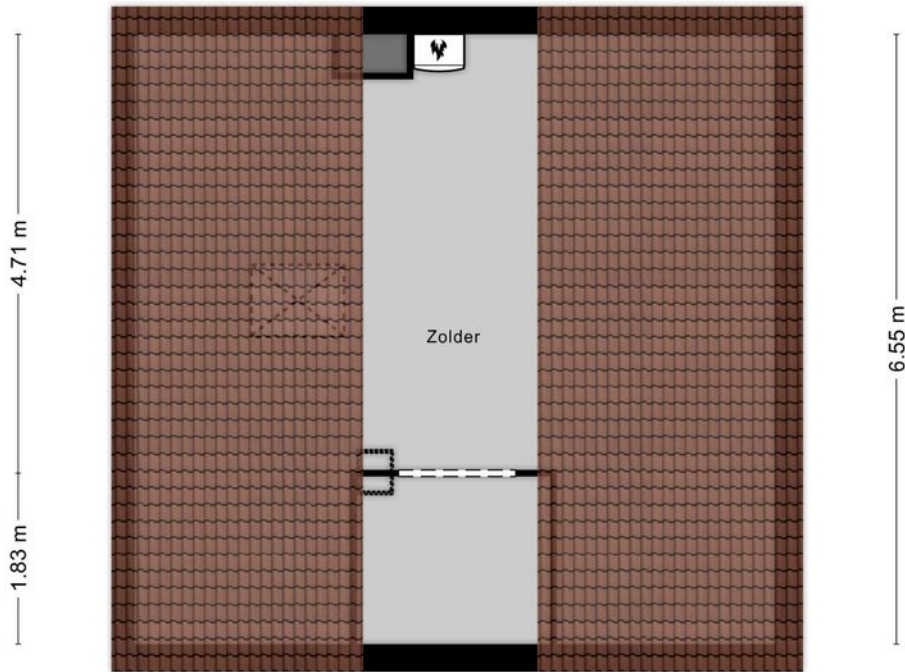


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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

2.10 m 3.35 m



1,50 m 1,50 m

1.87 m

6.87 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Energie label woningen

Registratienummer  
154291006

Datum registratie  
05-06-2024

Geldig tot  
05-06-2034

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel

# G



### Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+++
2 Gevelpanelen	n.v.l.		
3 Daken	-	+/-	+++
4 Vloeren	-	+/-	+++
5 Ramen	+/-	+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

### Installaties

7 Verwarming	VR-ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	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  
Molenstraat 17  
5441AA Oeffelt  
BAG-ID: 075601000007395

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1972  
Compactheid 2,05  
Vloeroppervlakte 90m<sup>2</sup>

### Opnamedetails

Naam LF Vinagre de Freitas Examennummer 88181047

Certificaathouder  
Duurzaam Energieloket

Inschrijfnnummer SKGIKOB 012213 KvK-nummer 65135121

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname

Woningtype  
Twee-onder-één kap



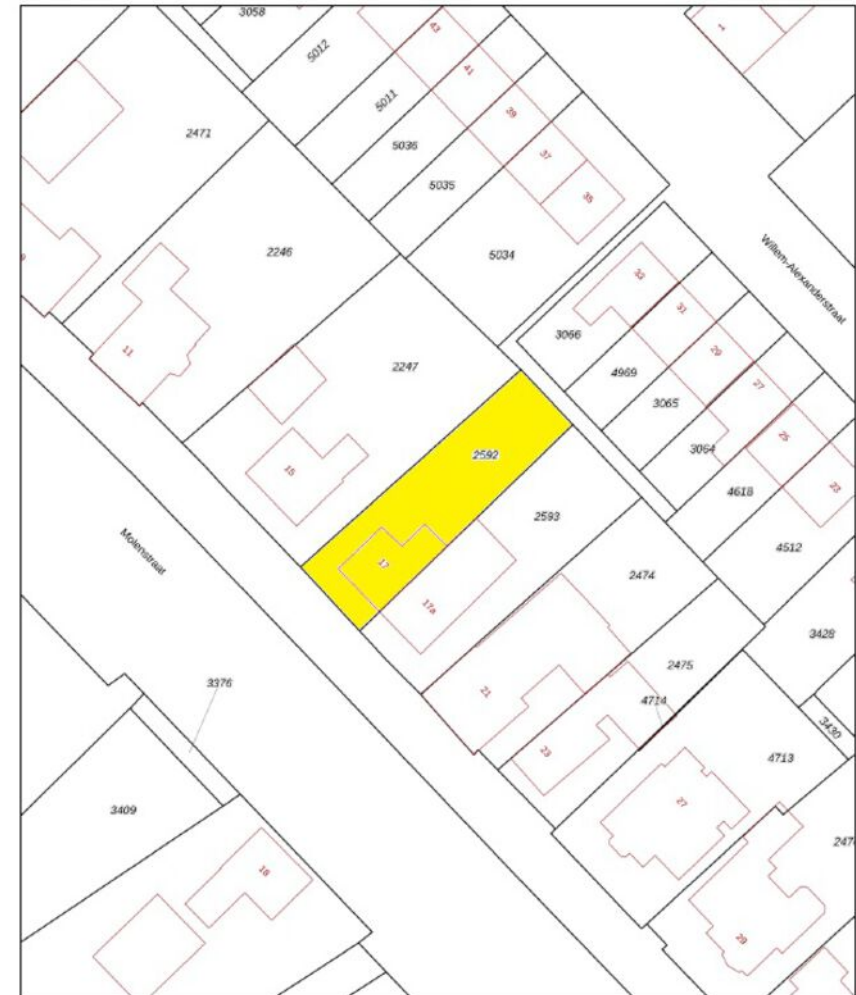
0,4%



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.op-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.op-online.nl/ControlerenEchtheid)

### Kadastrale kaart

Lw referentie: Gennepe



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer  
Sectie Z  
Perceel 2592

kadaster



Voor een aansluitend uittreksel, gelieve op 25 augustus 2023 De IJswaarder 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.

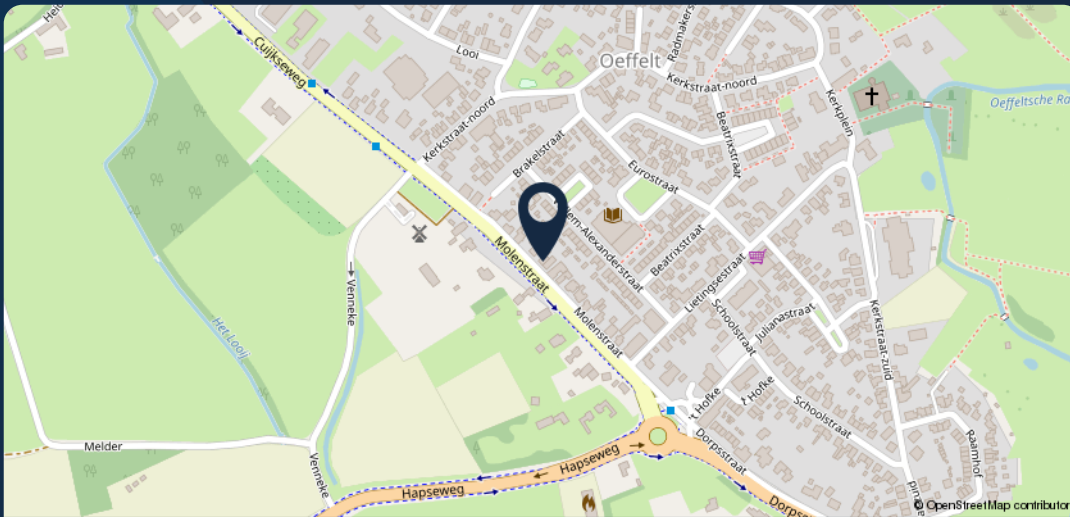


# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rol gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Zeil	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

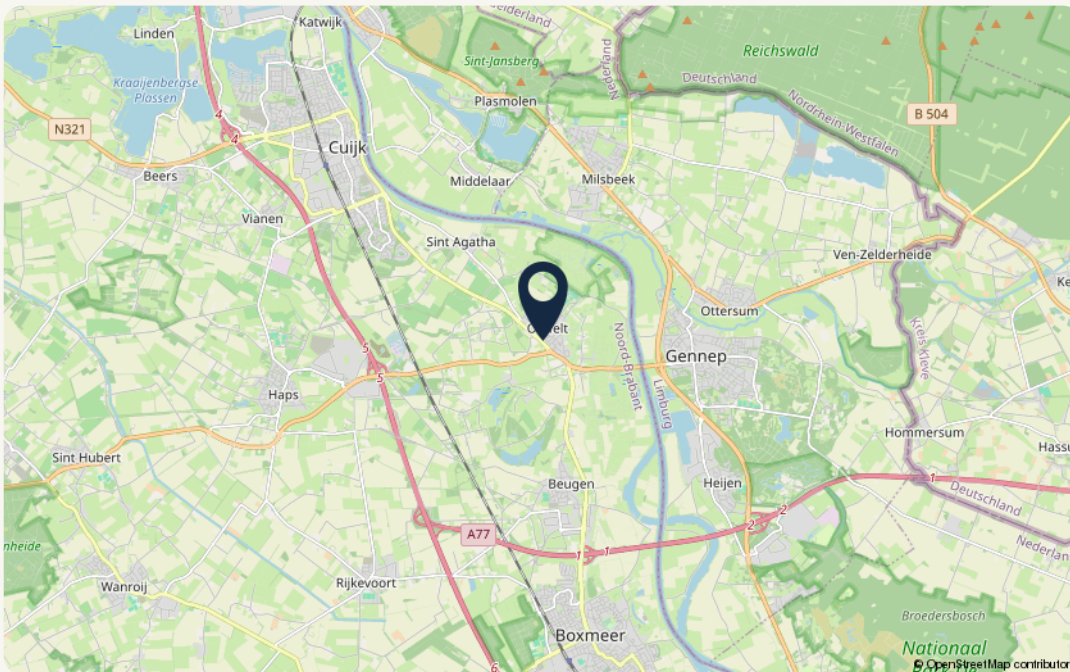
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Molenstraat 17
<b>Postcode</b>	5441 AA
<b>Plaats</b>	Oeffelt

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Boxmeer
<b>Sectie</b>	Z
<b>Perceelnummer</b>	2592
<b>Oppervlakte</b>	335 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	

# 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](mailto: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](mailto: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.

