

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 € 375.000,-- k.k.

 Kerkstraat-noord 44 | 5441 BJ 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 de dorpskern van Oeffelt ligt deze ruime en uitgebouwde halfvrijstaande woning met vrijstaande garage met bergzolder, en fietsenstalling op een perceel van 362 m². De woning is op een zeer centrale woonlocatie gelegen met alle benodigde dorpsvoorzieningen en het fraaie buitengebied op loopafstand.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, dichte keuken met inbouwapparatuur, woonkamer, ruime tuinkamer/eetkamer, bergruimte met cv-ruimte, bijkeuken, toilet en wasruimte.

1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers voorzien van inbouwkast, badkamer voorzien van een douche, toilet en vaste wastafel. Bergruimte.

2e verdieping: middels een vaste trap op een slaapkamer bereikbare zolderberging.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een vaatwasser, koelkast, magnetron, oven, 4-pistgaskookplaat en wokbrander, afzuigkap,

De cv-ketel is van het merk Remeha, bouwjaar 2017.

De woning is op de begane grond deels voorzien van dubbele beglazing en op de 1e verdieping van enkele beglazing.

Er is dak- en spouwmuurisolatie aanwezig.

Er bevindt zich asbest in het plafond van de kelder.

Het natuurgebied "De Maasheggen" met volop fiets- en wandelroutes ligt op een steenworp afstand en op loopafstand gelegen van de basisschool, supermarkt en het buitengebied.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 346,45 per jaar

Rioolheffing: € 124,00 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 335,68 per jaar



De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1962
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	in woonwijk

Indeling

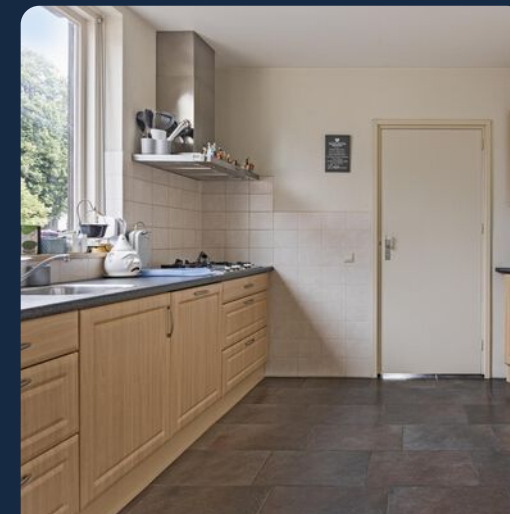
Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	363 m ²
Inhoud	618 m ³
Externe bergruimte	22 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	D
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	180 m ²
Ligging hoofdtuin	noordwest
Garage	vrijstaand steen, parkeerplaats
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren





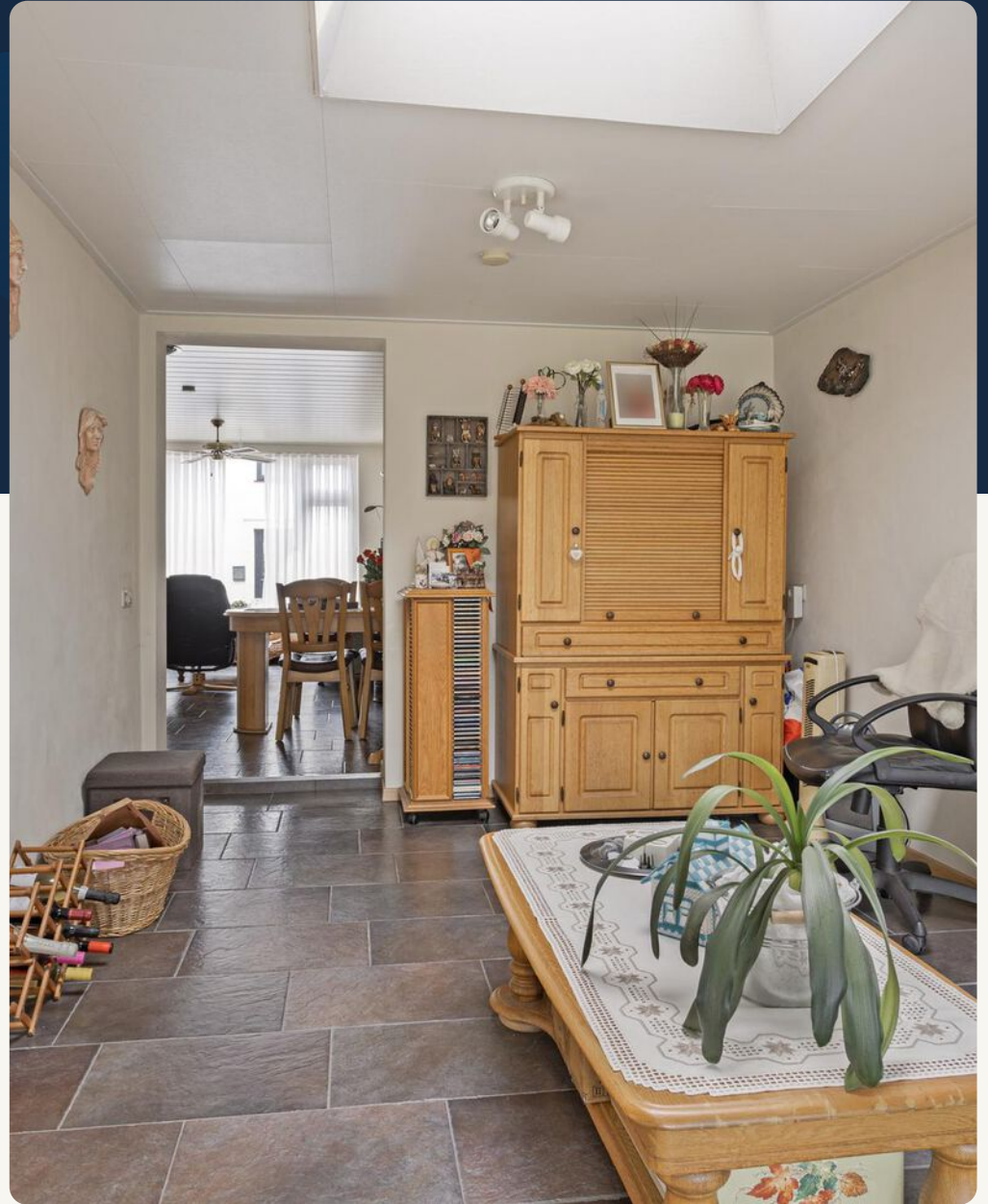
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's



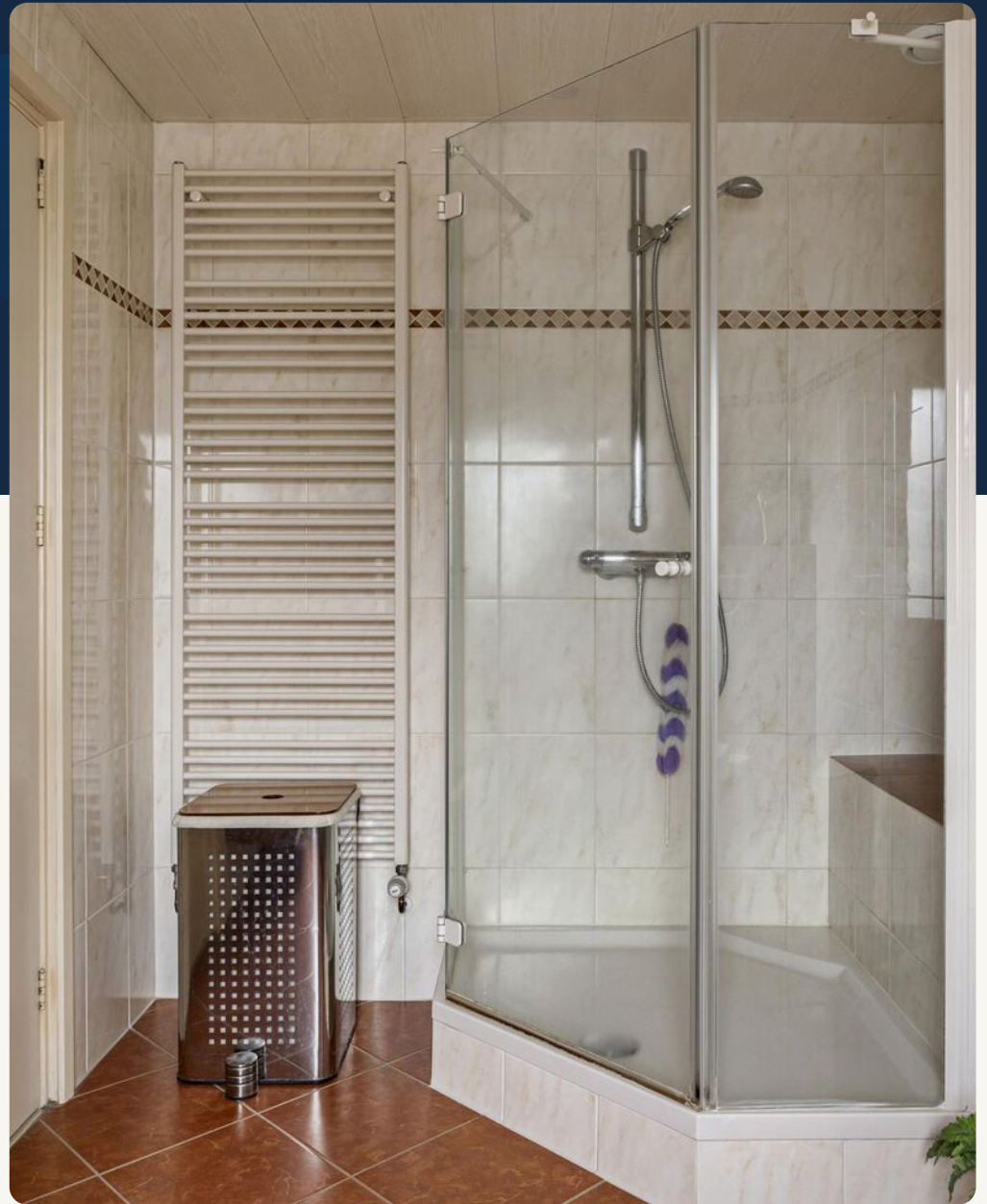








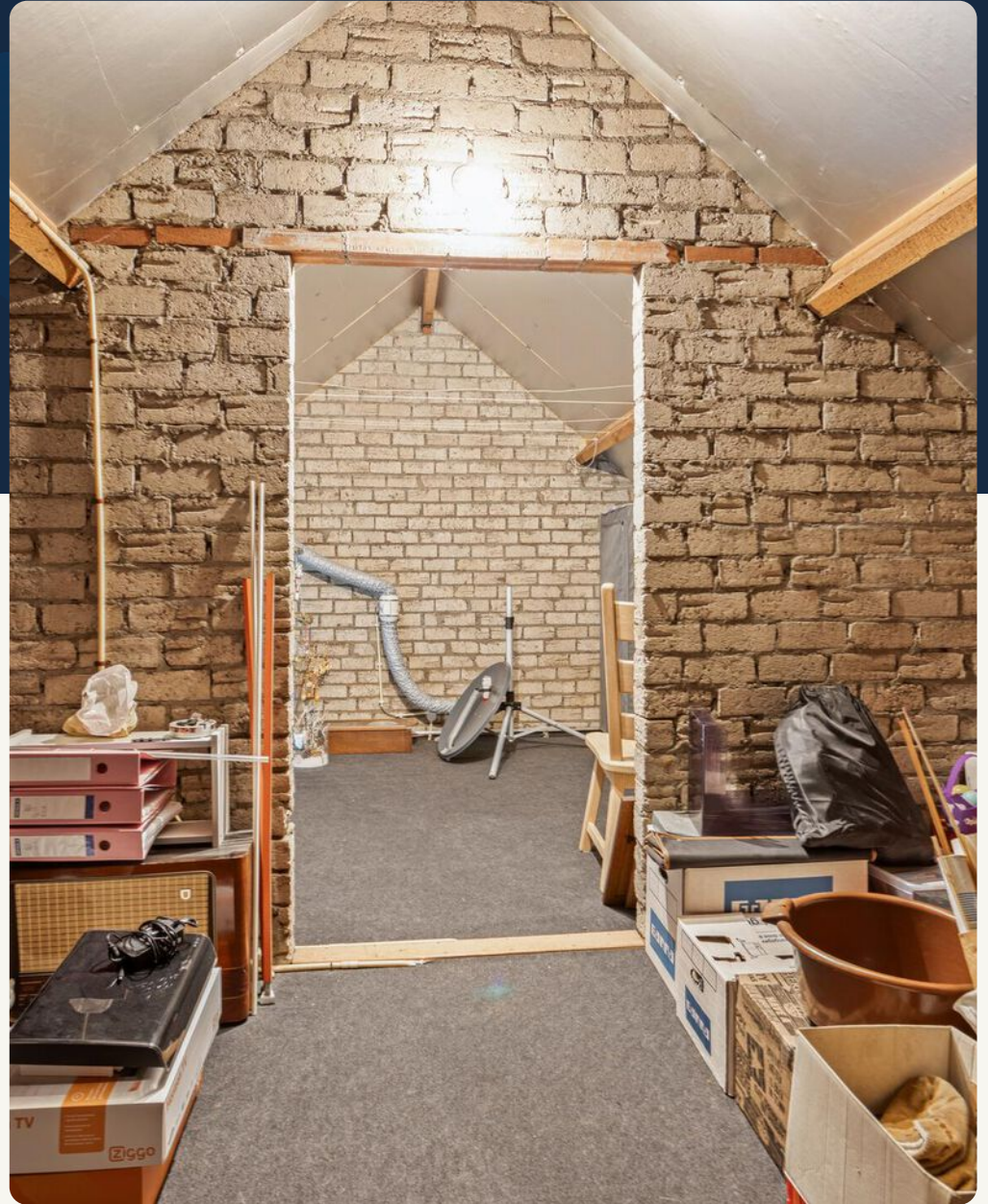


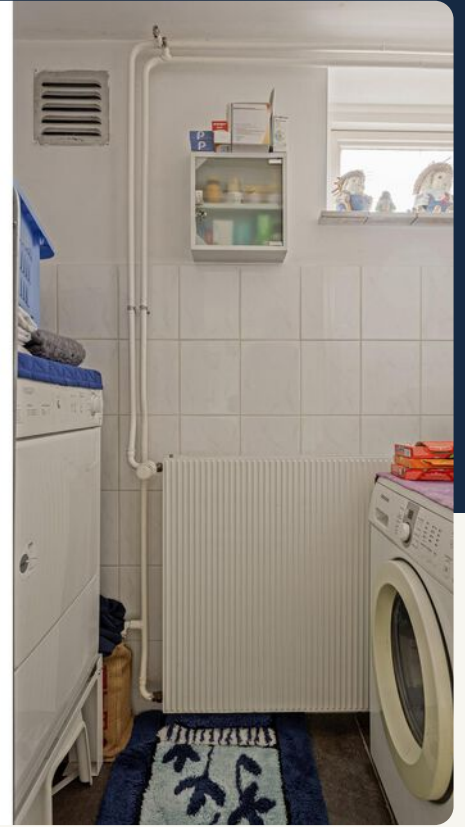
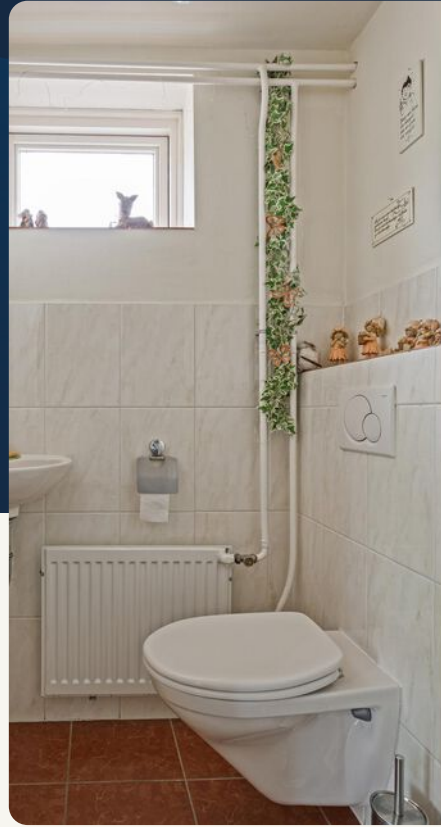




” Koop geen huis, koop een
toekomst vol mogelijkheden











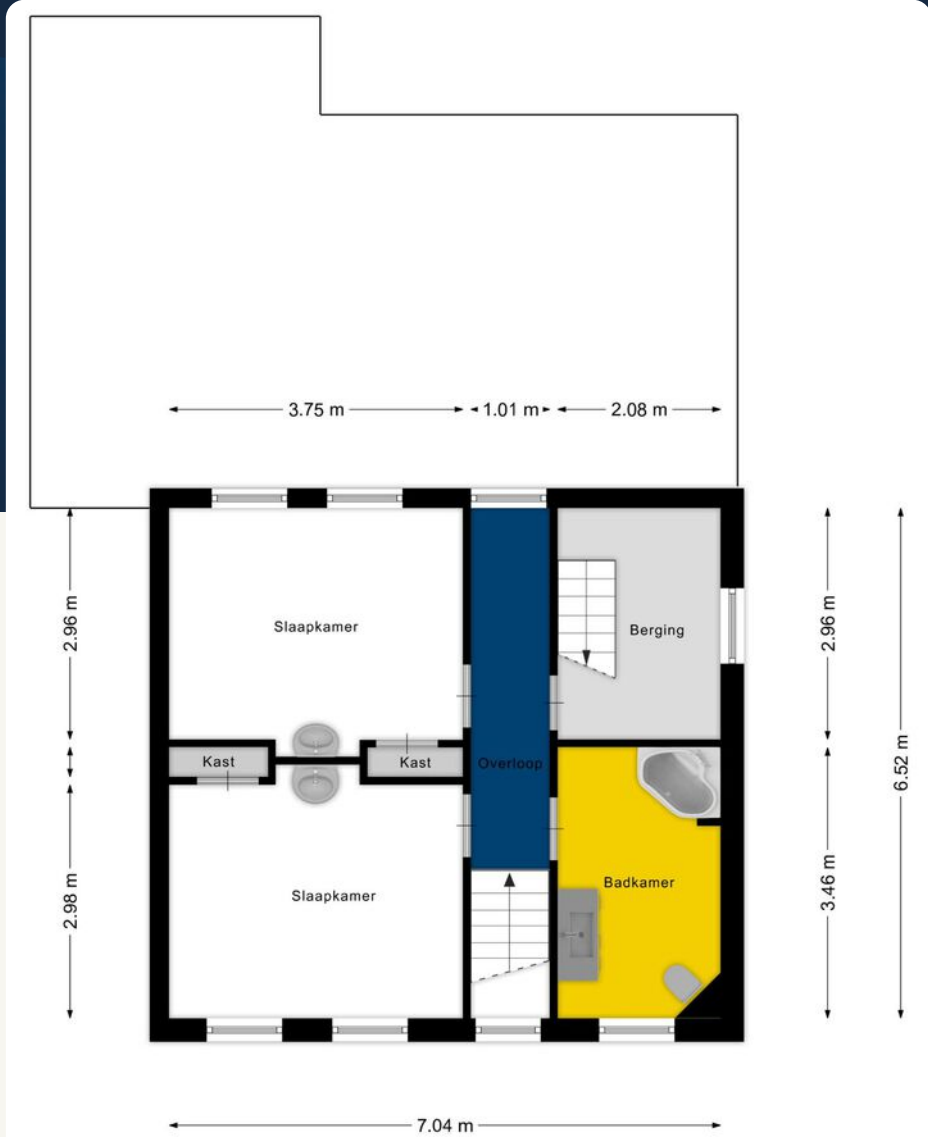




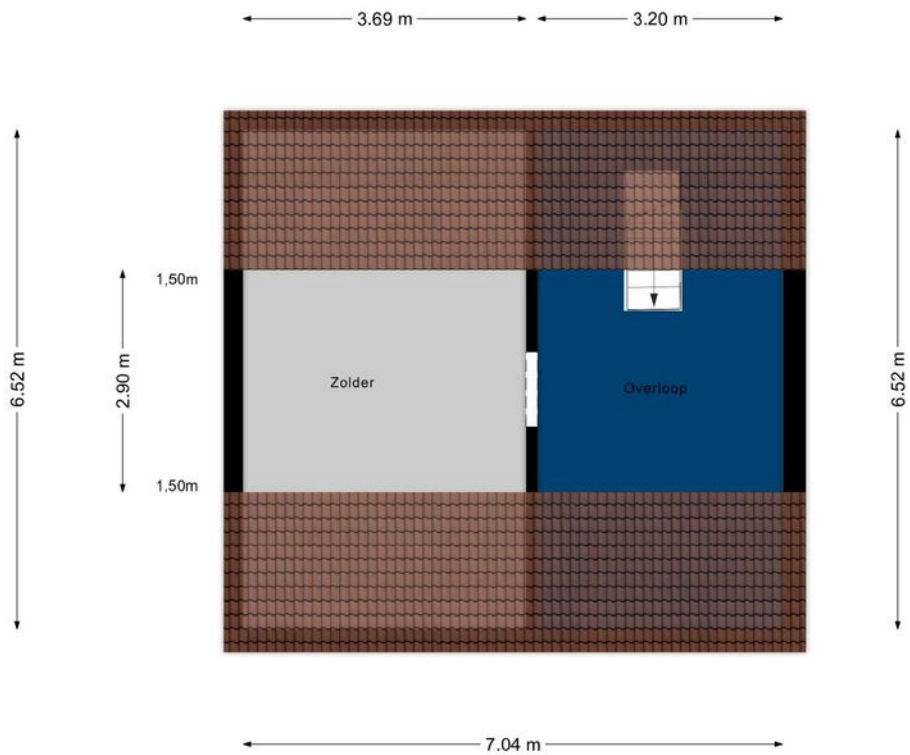




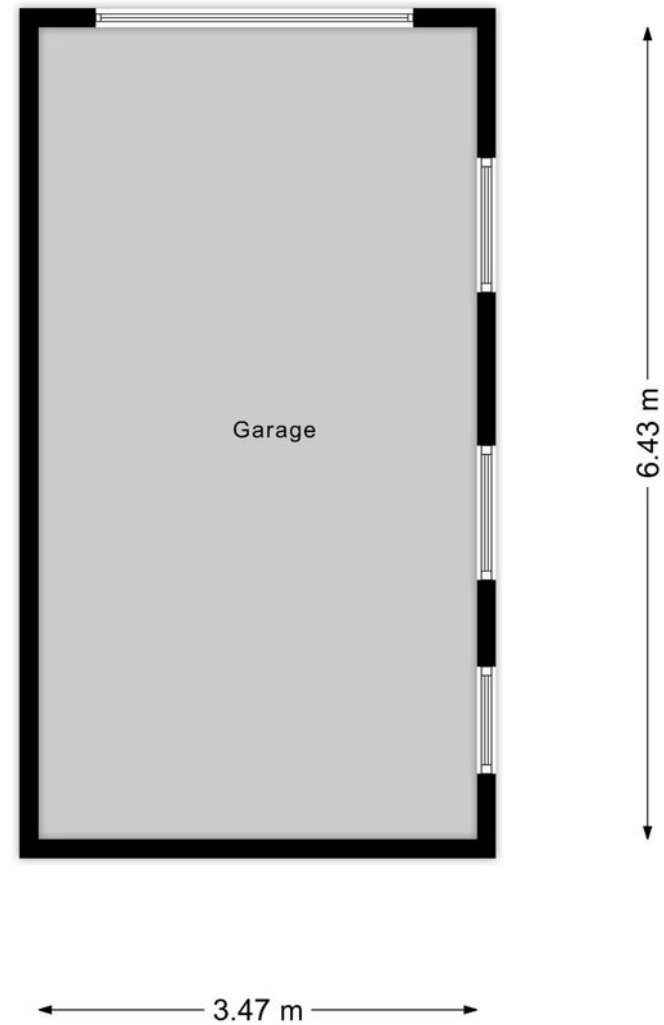
Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



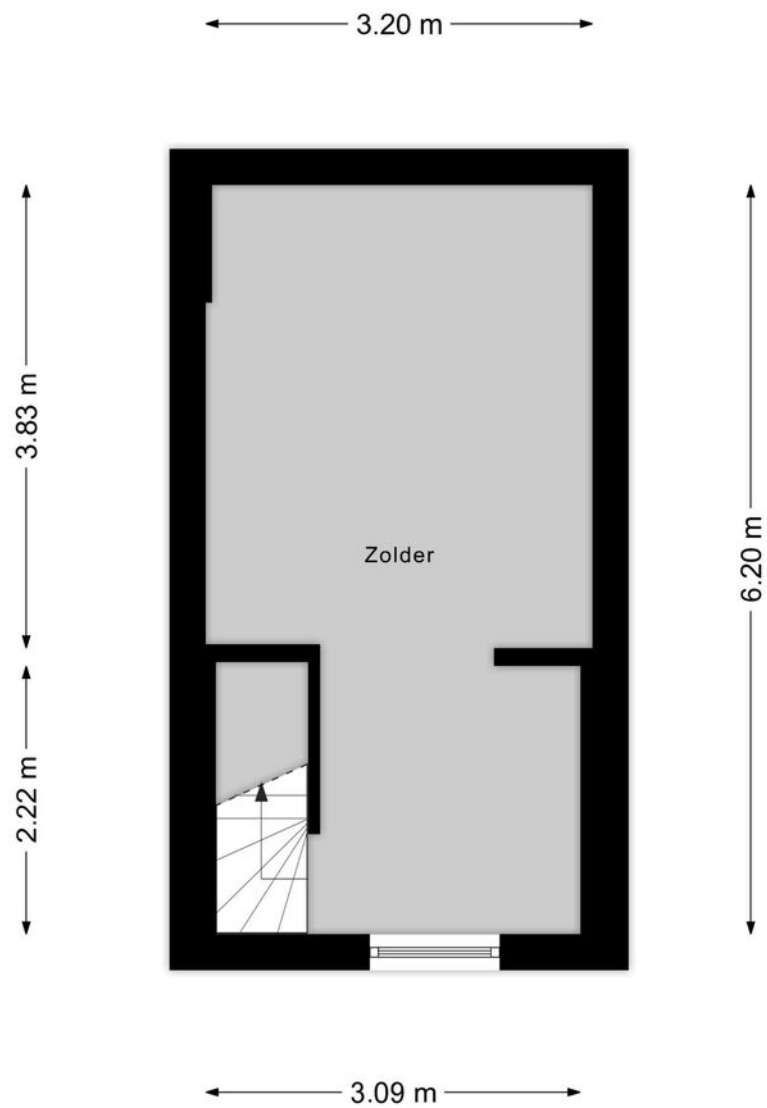
Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



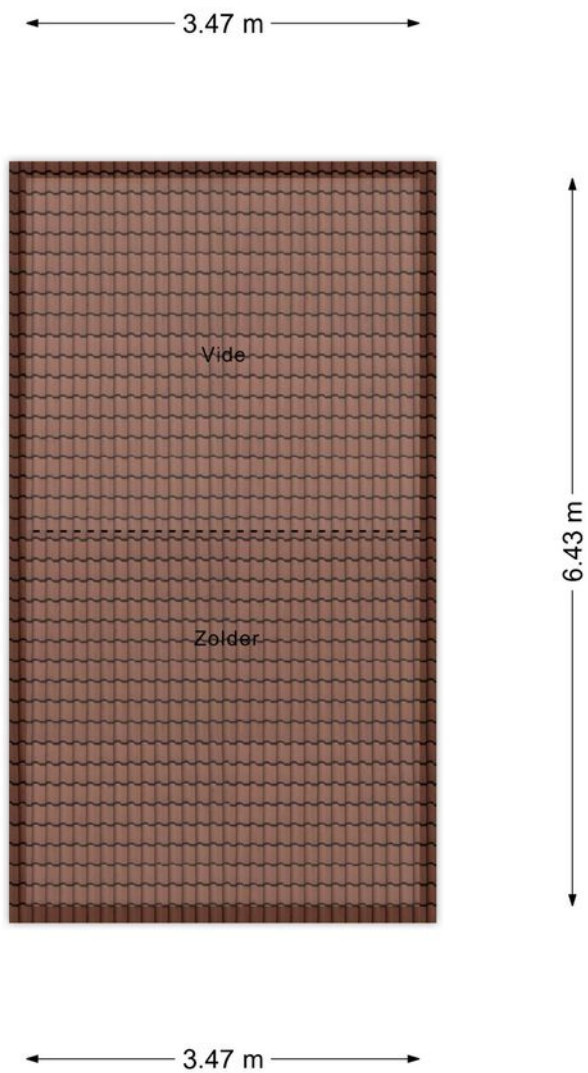
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelsnummer

26 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer

Sectie Z

Perceel 3111

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.

Energie label woningen

Registratienummer
837921892

Datum registratie
03-04-2024

Geldig tot
02-04-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

D



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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de winter maanden



Risico op hoge binnentemperaturen in de zomer maanden



Aandeel hernieuwbare energie



Hoog

Hoog

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Kerkstraat-noord 44
5441BJ Oeffelt
BAQ-ID: 075601000035908

Detailaanduiding

Bouwjaar 1982
Compactheid 2,00
Vloeroppervlakte 161 m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
LF Vinagre de Freitas

Examenummer
88181047

Certificaathouder
Duurzaam Energieloket

Inschrijfnnummer SKGIKOB 012213
KvK-nummer 65135121

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast gang		X	
- kaste kleinste kamer, 2 kasten achterbouw	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Zeil	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Keuken achterbouw + boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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		
(Broei)kas			X
Fietsenstalling	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst *van zaken*

Beschrijving

**Blijft
achter**

**Gaat
mee**

**Ter
overname**

Beschrijving

**Blijft
achter**

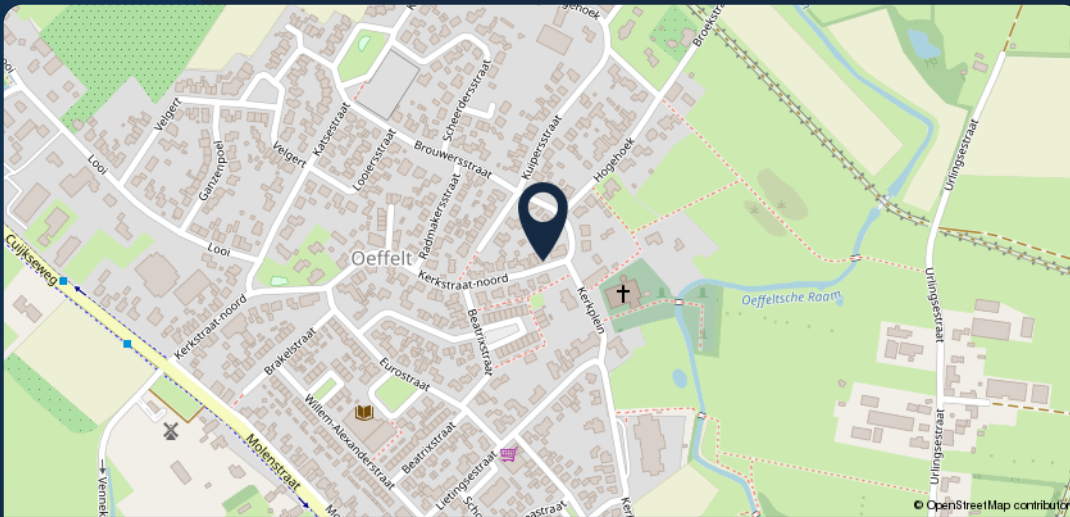
**Gaat
mee**

**Ter
overname**

- BBQ stenen

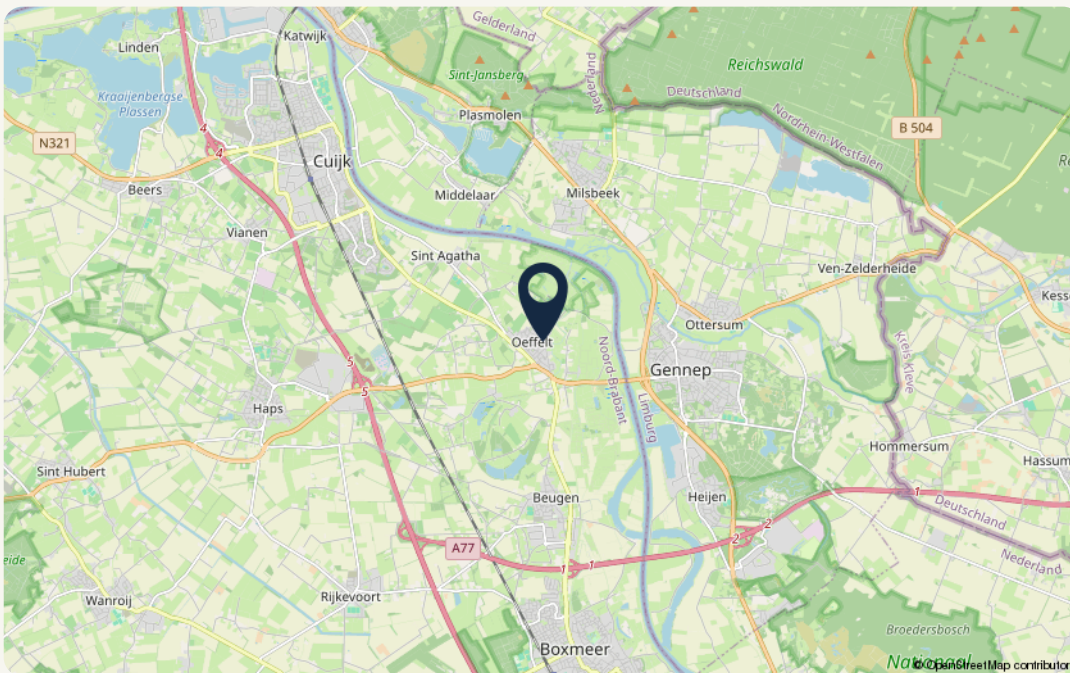
X

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Kerkstraat-noord 44
Postcode	5441 BJ
Plaats	Oeffelt

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer, Boxmeer
Sectie	Z, Z
Perceelnummer	3111, 4720
Oppervlakte	363 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom, 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.

Ruimte *voor aantekeningen*

A large white rectangular area with rounded corners, serving as a space for notes. It contains 21 horizontal grey lines spaced evenly down the page, providing a guide for writing.

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.

