

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 € 575.000,-- k.k.

 Kruisboogstraat 4 | 5835 BZ Beugen



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 rustige locatie in Beugen gelegen goed onderhouden vrijstaande eengezinswoning met oprit, carport en berging. Op de begane grond tref je een heerlijke leefruimte aan met een moderne keuken (2019), er zijn 3 ruime slaapkamers en een uitstekend onderhouden tuin met een houten overkapping. De woning heeft vrij uitzicht over een speeltuin en de basisschool en kinderopvang zijn op loopafstand.

Indeling:

Begane grond: entree, hal met trapkast, toilet met fonteintje en met de toegang tot de woonkamer en de bijkeuken. De woonkamer is voorzien van openslaande tuindeuren, een lichtkoepel en een moderne tegelvloer met vloerverwarming.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en vloerverwarming.

2e verdieping: via een vlizotrap bereikbare vliering.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling uit 2019 is voorzien van een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser, 1 stoomoven, 1 oven met stoomfunctie en bedieningsmogelijkheid met wifi, koelkast en vriezer.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2024.

De woning is volledig geïsoleerd en gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming (woonkamer, keuken en badkamer), de woning kan ook verwarmd worden met de airco (2022).

Er zijn 14 zonnepanelen geplaatst met afgelopen jaar een opbrengst van ca. 3.900 kwh.

De achtertuin is verzorgd aangelegd, heeft veel privacy en beschikt over een fraaie overkapping.

Beugen ligt vlakbij de uiterwaarden van de Maas en grenst aan het, door Unesco be kroonde natuurgebied, "De Maasheggen". Aan de andere kant van Beugen vinden we een eveneens prachtig natuurgebied "De Vilt".

In Beugen vind je niet alleen een thuis maar ook een warme gemeenschap. Met de fiets ben je zo in het centrum van Boxmeer, waar het gezellig winkelen is, er meerdere supermarkten zijn, evenals een zwembad, bibliotheek, theater en verschillende scholen voor basis- en voortgezet onderwijs. Terwijl de auto je via nabijgelegen uitvalswegen (A77, A73 en N621) verbindt met de rest van Nederland.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 447,72 per jaar

Rioolrecht: € 156,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 347,00 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1995
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

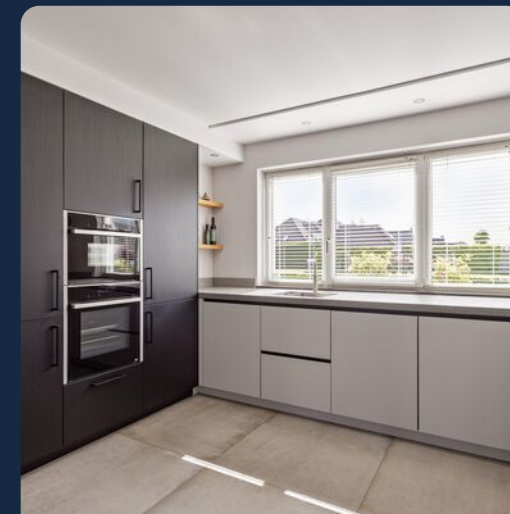
Woonoppervlakte	151 m ²
Perceeloppervlakte	386 m ²
Inhoud	580 m ³
Externe bergruimte	14 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	169 m ²
Ligging hoofdtuin	noordwest
Garage	geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren





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

De foto's













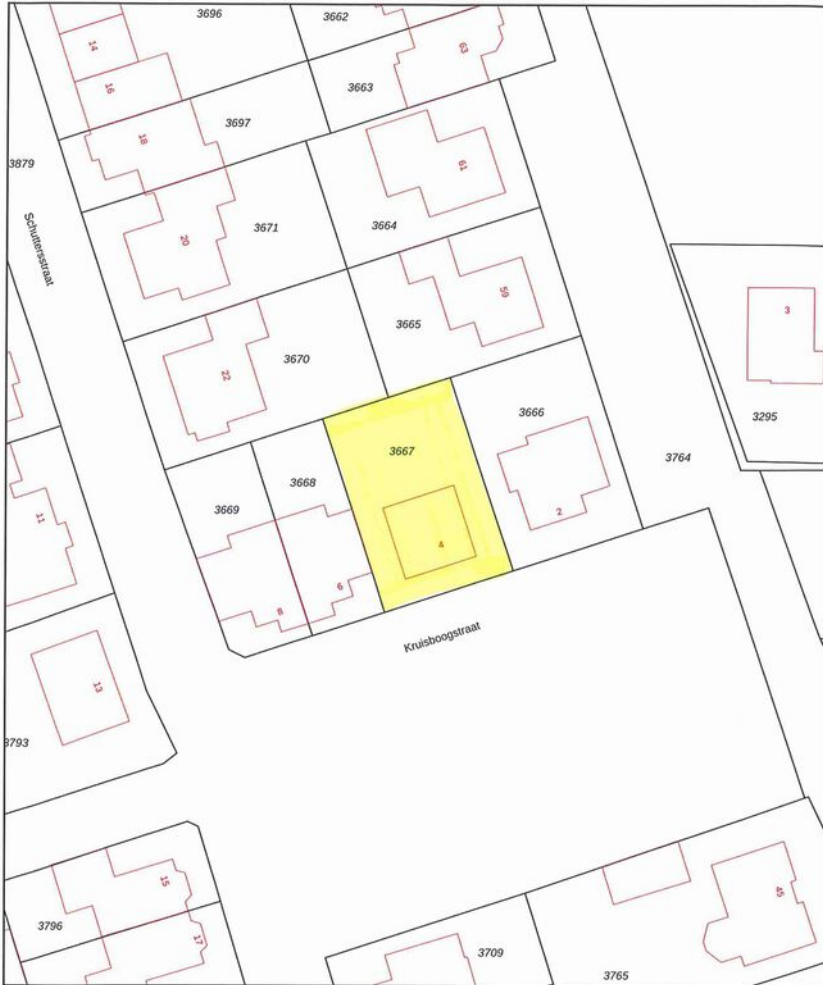






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer
 Sectie F
 Perceel 3667

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
 De bewaarder 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 databankenrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
833625305

Datum registratie
19-03-2024

Geldig tot
14-03-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel **A**



Isolatie

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

Installaties

- 7 Verwarming HR-107 ketel
- 8 Warm water Combiketel
- 9 Zonneboiler Niet aanwezig
- 10 Ventilatie Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
- 11 Koeling Aanwezig
- 12 Zonnepanelen Aanwezig

Hoofdsysteem

Verbetering
aanbevolen?

- ja
- ja
- ja
- ja
- n.t.b.
- nee

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de winter maanden



Gemiddeld

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer maanden



Laag

Aandeel hernieuwbare
energie



18,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Kruisboogstraat 4
5835BZ Beugen
BAG-ID: 0756010000005461

Detailaanduiding

Bouwjaar 1995
 Compactheid 2,01
 Vloeroppervlakte 160 m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam L.A. Solano
 Examennummer 55151664

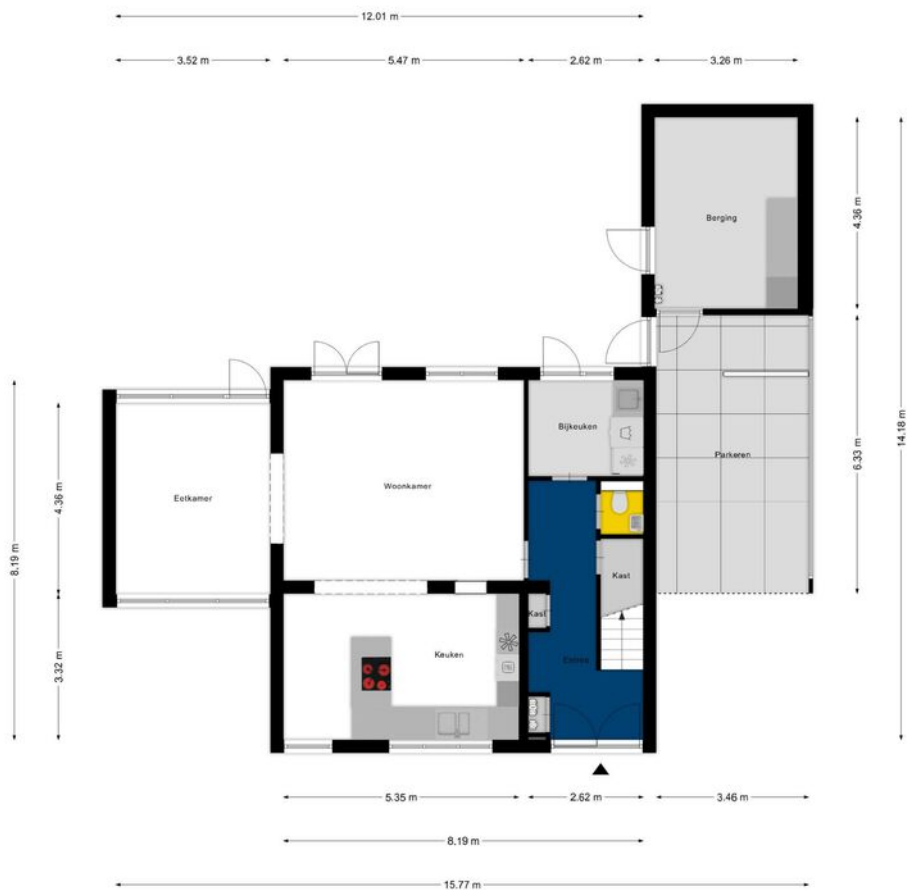
Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer SKGIKOB 013038
 KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

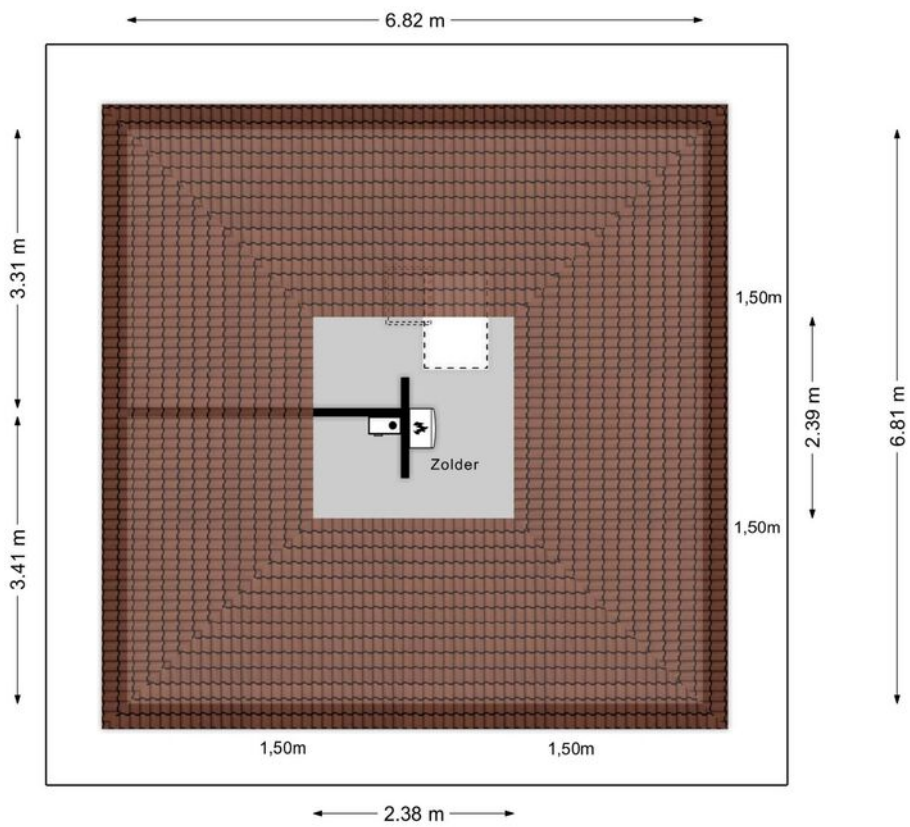




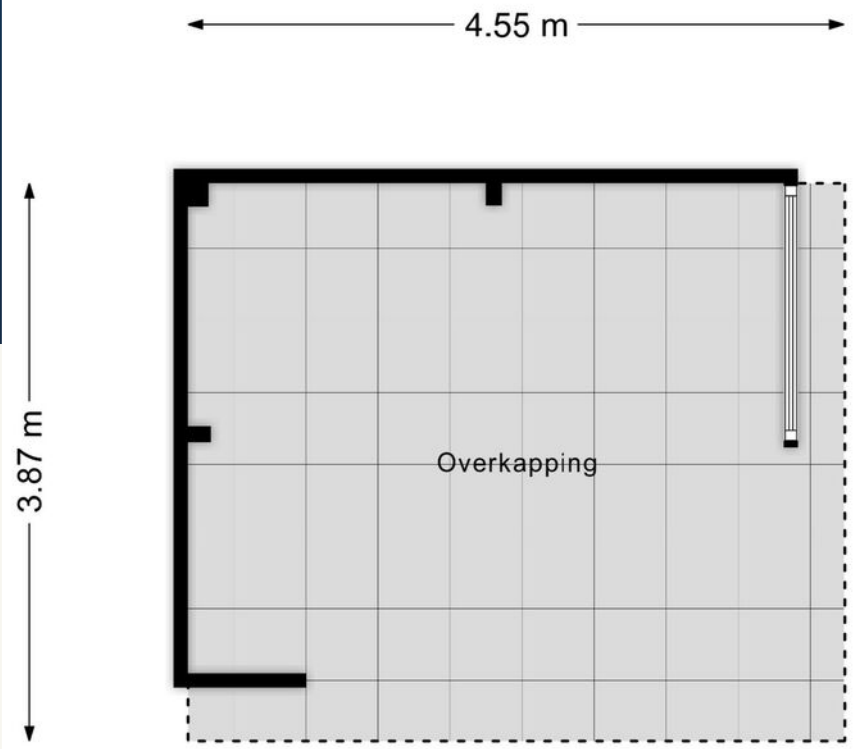
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken kelderkast, gangkast en eetkamer	X		
- Kast met lades en uitschuifplanken voor witgoed	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- raamhoren boven en hordeur beneden	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- linoleum slaapkamer en overloop	X		
Overig, te weten			
- spiegels in de badkamer en logeerkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			

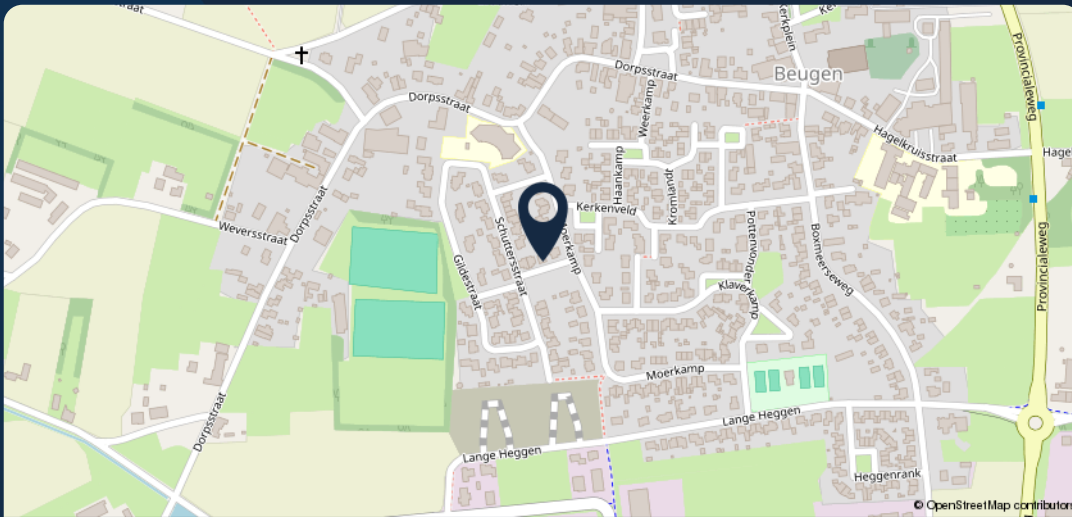
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- op maat gemaakte keukentafel	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Druppelslangen borders	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
overkapping + verlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

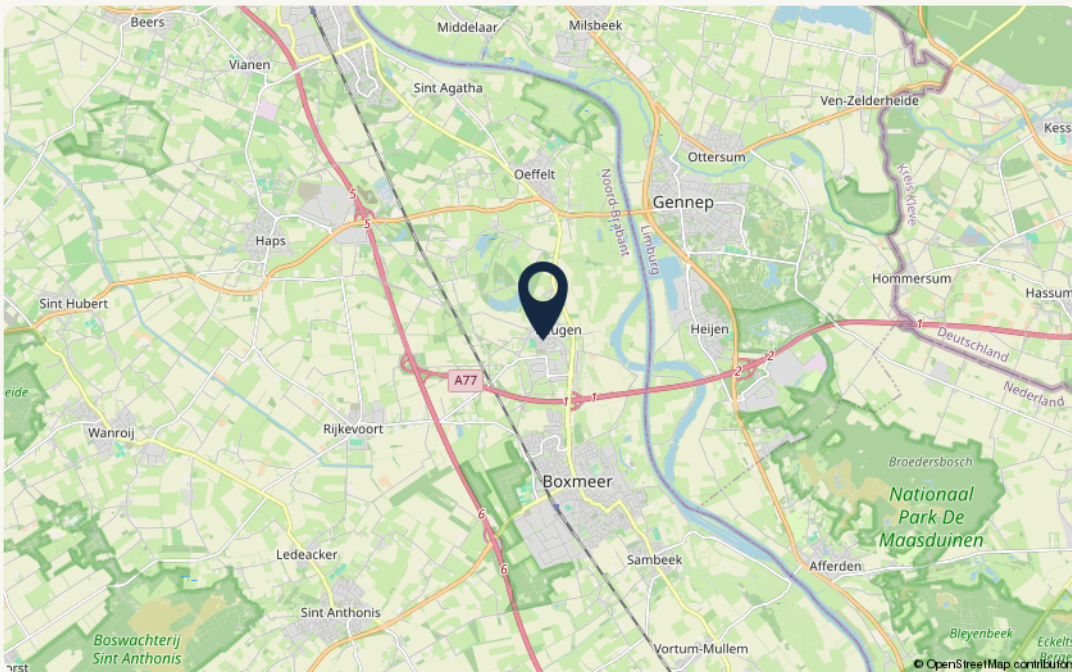
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
---------------------	--------------------------	---------------------	-------------------------

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Kruisboogstraat 4
Postcode	5835 BZ
Plaats	Beugen

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	F
Perceelnummer	3667
Oppervlakte	386 m ²
Eigendomssituatie	

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.

