

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 € 550.000,-- k.k.

 Kerkstr.-noord 36 | 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

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

Over de woning

Deze sfeervolle, niet-alledaagse vrijstaande woning is ideaal voor mensen die op zoek zijn naar iets blijvends bijzonders. De combinatie van rustige centrale ligging, nabijheid van belangrijke basisvoorzieningen en prachtige UNESCO naturomgeving, maakt deze karakteristieke, goed onderhouden woning aantrekkelijk voor allerlei doelgroepen. Of het nu gaat om een thuishkantoor, praktijk-hobbyruimte of levensloopbestendig wonen, deze woning heeft het allemaal. Daarnaast biedt de flexibele indeling van zowel binnen- als buitenruimte allerlei mogelijkheden op basis van eigen wensen.

Kortom, deze veelzijdige woning is uitermate geschikt voor liefhebbers van rust, ruimte, natuur en creativiteit.

Voornaamste kenmerken van de woning:

Locatie/Voorzieningen:

- Op loopafstand van basisschool, supermarkt, huisartsenpraktijk en tandarts.
- Rustige ligging in het centrum van het karakteristieke dorp Oeffelt aan de Maas, deel uitmakend van het UNESCO Maasheggen natuur en recreatiegebied.
- Centraal gelegen op korte afstand van de plaatsen Boxmeer, Cuijk en Gennep (L)
- Op slechts enkele autominuten van de autosnelweg A73 (Venlo/Nijmegen) en het Maasziekenhuis Pantein.

Indeling:

Begane grond:

- Entree: Ruime hal met garderobe en stijlvolle open trap naar 1e verdieping.
- Kantoor/thuiswerkruimte direct toegankelijk vanuit de hal/entree
- Tussenkamer met speelse doorkijk: Toegankelijk vanuit hal, keuken en badkamer. (Biedt mogelijkheid als 3e slaapkamer.)
- Woonkamer: Ruim en sfeervol met aangebouwde ruimte als eet/tuinkamer.
- Keuken: Centraal gelegen in de woning met eetbar, 5-pits gaskookplaat, oven en koelkast.
- Aangrenzende gang: met witgoedruimte, ruime provisiekast met kleine kelder, toiletruimte

en badkamer voorzien van douche en vaste wastafel.

1e verdieping:

- Zeer ruime overloop met veel bergruimtes, dakkapel en grote vide.
- Twee ruim bemeeten slaapkamers met grote dakkapellen en veel bergruimtes.

Buitenruimte:

- Tuin: Speels en creatief aangelegde voortuin, zij-tuin met oprit en (kindvriendelijke) achtertuin met achterom en veel privacy, zon- en schaduwterrassen.
- Fraaie overkapping en ruime vrijstaande stenen schuur met elektra.
- Aangebouwde garage/Hobby-praktijkruimte: Met laminaatvloer, elektra en wateraansluiting.

Duurzaamheid/Comfort:

- Energiebesparende maatregelen: Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen.
- Cv-ketel: Hoog-rendement Nefit uit 2019

Conclusie:

Een sfeervolle, aangename woning die in alle opzichten een bezichtiging waard is.

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1920
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	170 m ²
Perceeloppervlakte	374 m ²
Inhoud	649 m ³
Externe bergruimte	15 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	E
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	HR-combiketel; merk Nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	113 m ²
Ligging hoofdtuin	noord
Garage	aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren





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







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



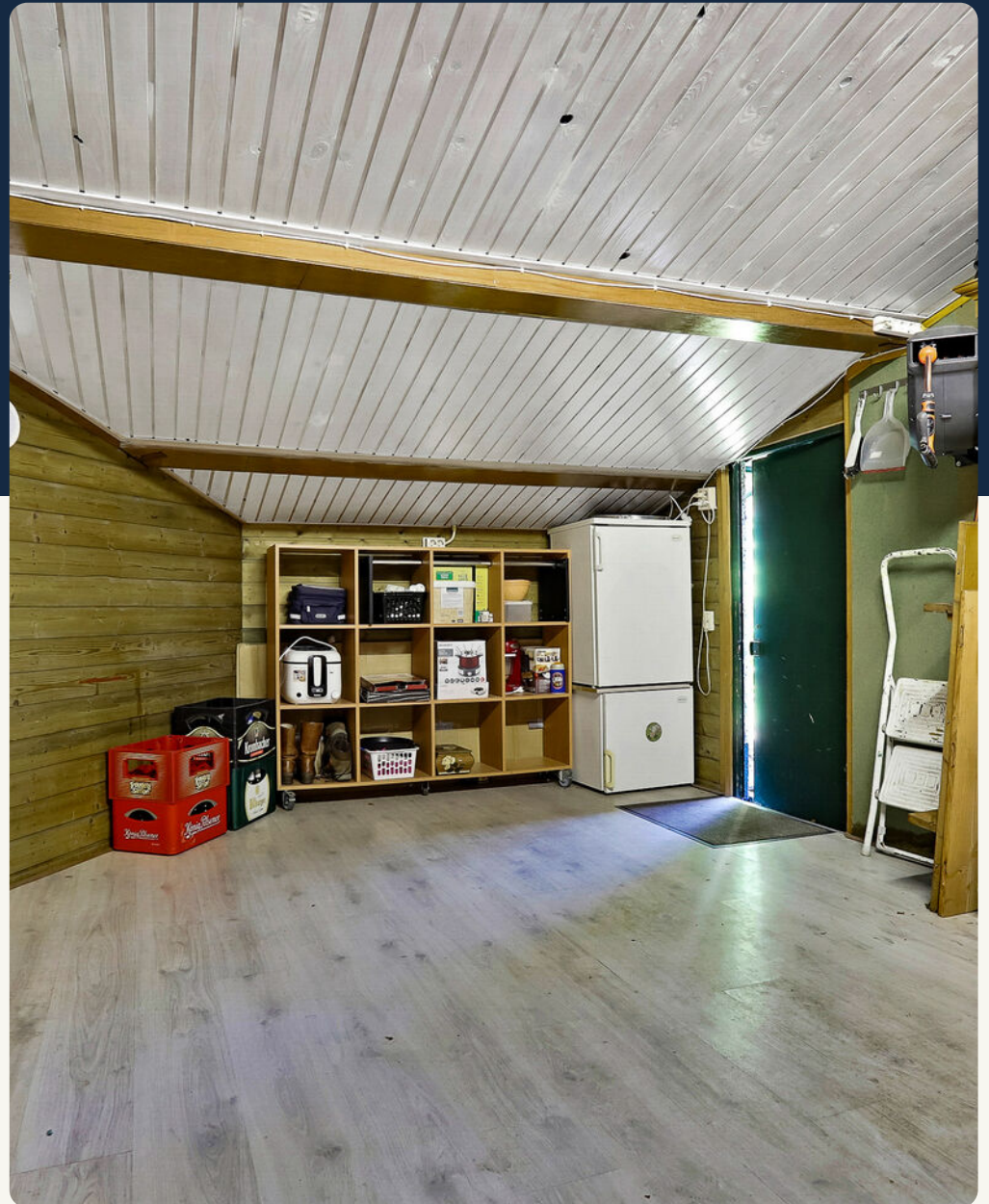




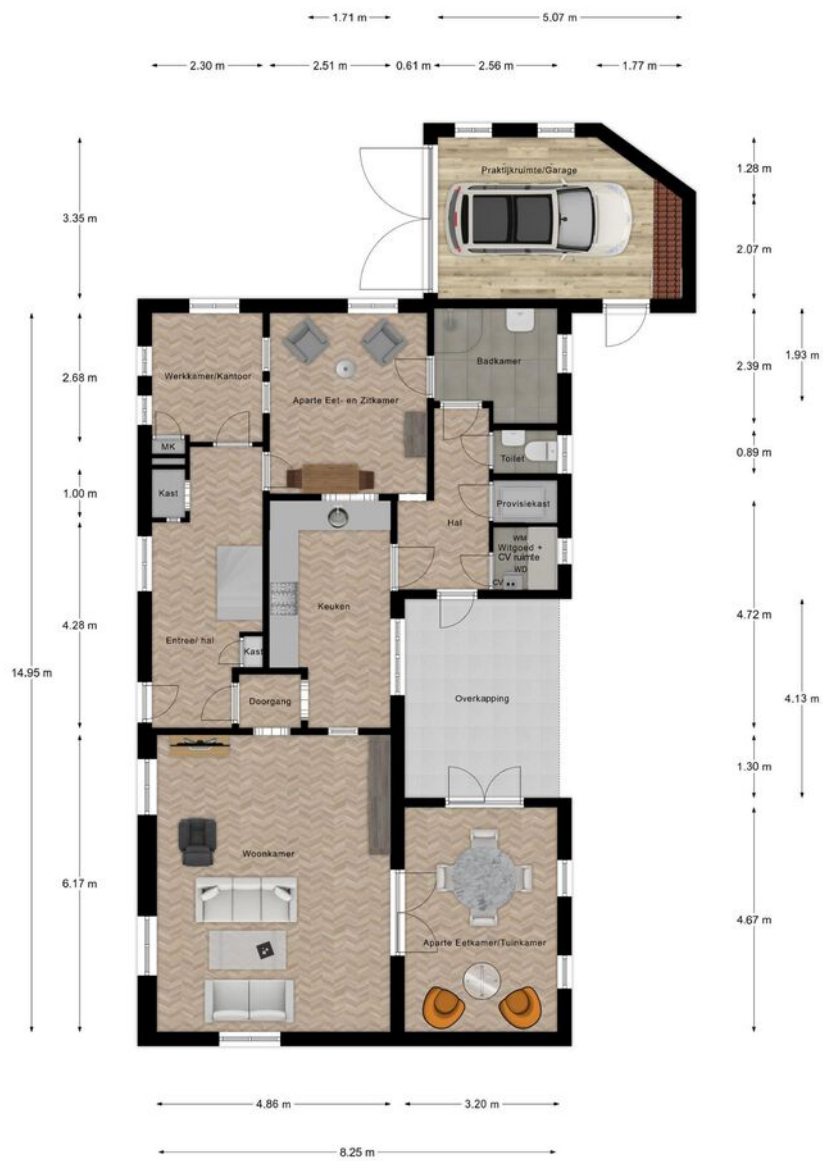




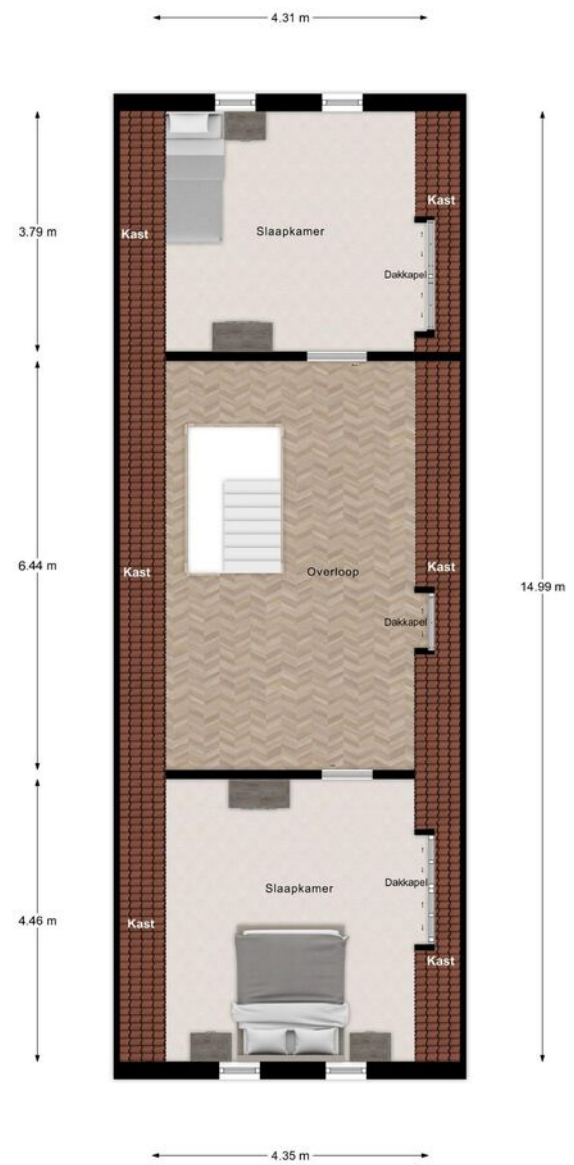








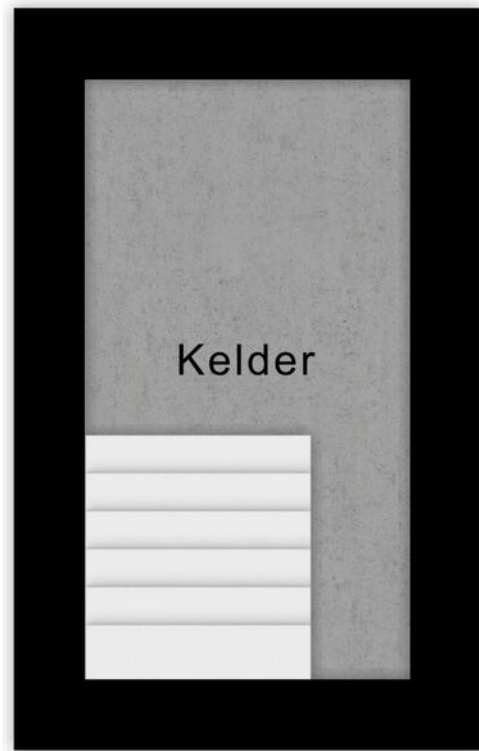
Begane Grond



Eerste Verdieping

← 1.37 m →

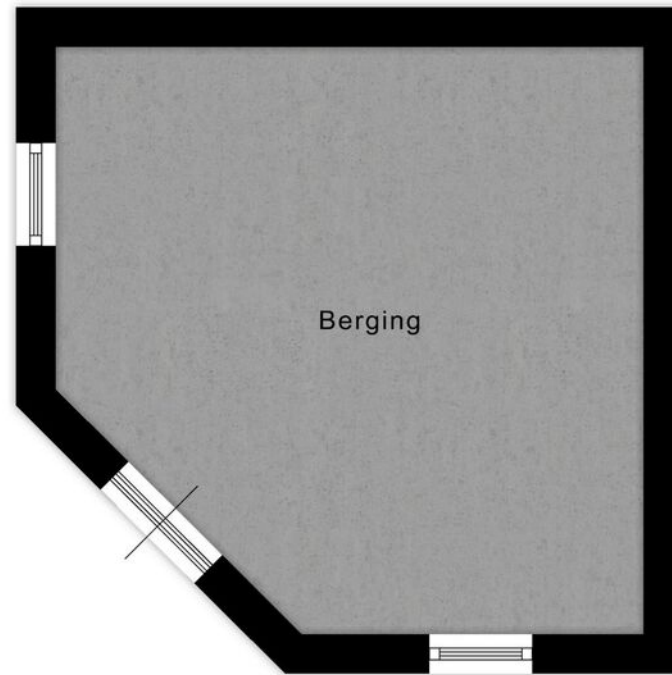
2.53 m



Kelder

← 4.00 m →

4.00 m



Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer

Sectie Z

Perceel 2202

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.

12345
25
kadaster

Energie label woningen

Registratienummer
801054412

Datum registratie
01-07-2024

Geldig tot
26-06-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

E



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	- / +	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	+/- / ++	8 Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3 Daken	+/- / ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	- / +	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	+ / ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	- / +	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

<p>Warmtebehoefte in de wintermaanden</p> <p>Laag Hoog</p>	<p>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</p> <p>Laag Hoog</p>	<p>Aandeel hernieuwbare energie</p> <p>0,0 %</p>
---	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails	
Adres Kerkstraat-noord 36 5441BJ Oeffelt BAG-ID: 075601000005020	Naam LF Vinagre de Freitas	Examennummer 88181047
Detailaanduiding	Bouwjaar 1920 Compactheid 2,44 Vloeroppervlakte 168m ²	Certificaathouder Duurzaam Energieoket Inschrijfnnummer SKGIKOB 012213 KvK-nummer 65135121 Certificerende instelling SKGIKOB
Woningtype Vrijstaande woning	Soort opname Basisopname	

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

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	
- Lampjes van overkapping	X		
- verlichting schuur en garage	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Twee massief 'oud grenen' kledingkasten			X
- Massief grenen boekenkast 191 cm hoog, 110 cm breed, 37 cm diep met onderlade			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Sun Arts vliegengordijn achterdeur	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Twee losse decoratieve vloerkleden			X
Overig, te weten			
- Losse grote spiegel in slaapkamer 165 cm x 62 cm met mooie lijst			X
- Eettafel in zijkamer naast keuken.			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X

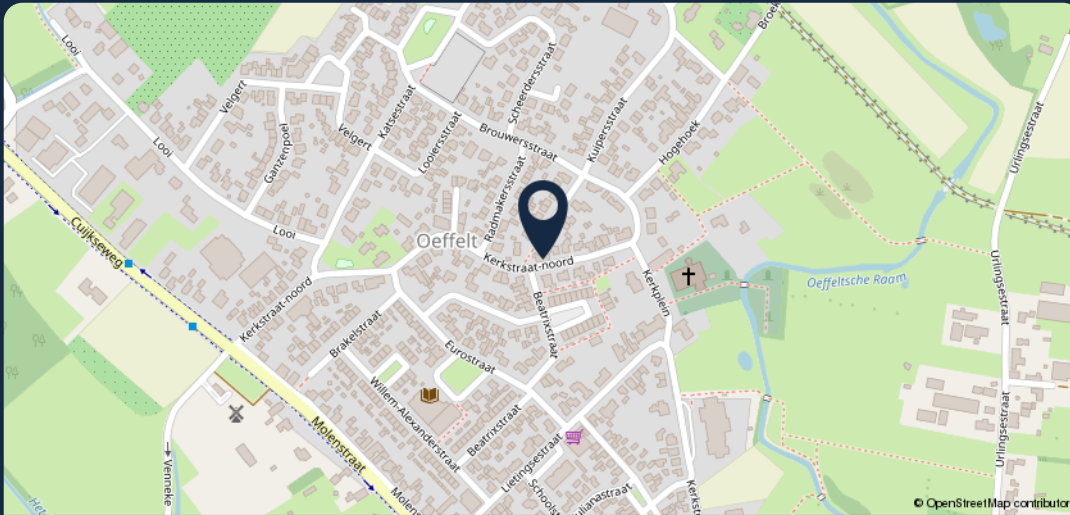
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Extra koelkast (in studio/garage)			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- Badkamer/spiegelkast met 2 bijbehorende designlampjes			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Diverse voorzetramen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Stenen muurafdeling (tussen woning en bureu) en houten schutting	X		

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Overige buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houten bielzen voor tuinafscheiding + 3 x regentonnen	X		
Mobiele bloembak 1.70 m x 0,47 m x 0,87 m (lxbxh)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Overkapping	X		
- Hout/metalen tuinstel (bankje, ronde tafel + twee stoelen) en 1 houten tuin/eettafel (1.75m x 0,77m x 0,72m)			X

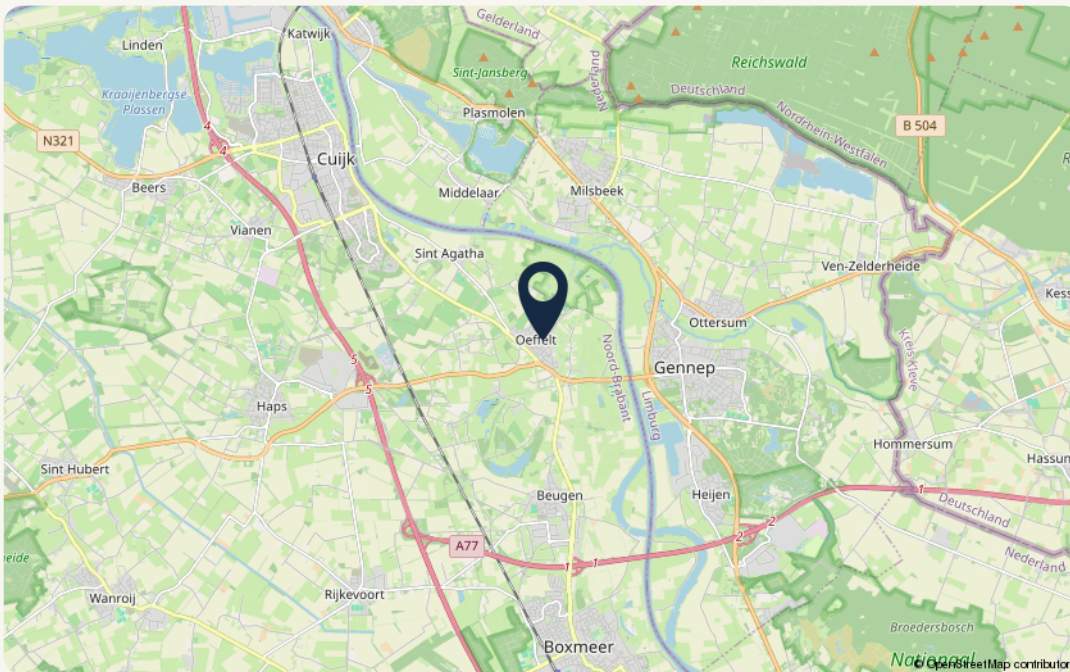
Beschrijving **Blijft
achter** **Gaat
mee** **Ter
overname**

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Kerkstraat-noord 36
Postcode	5441 BJ
Plaats	Oeffelt

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	Z
Perceelnummer	2202
Oppervlakte	374 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 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.

