

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 € 745.000,-- k.k.

 Oeffeltseweg 8 | 5443 PJ Haps



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*

Fraaie en goed onderhouden, riante vrijstaande woning met zeer royale uitbouw met een inpandige garage. Deze uitbouw en garage zijn voor meerdere doeleinden in te richten, bijvoorbeeld praktijk of pré-mantelzorgwoning. Een zeer fraaie en parkachtig aangelegde achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over veel privacy en over meerdere terrassen, een verwarmd buitenzwembad gelegen op een perceel van maar liefst 3.355 m². Vanwege de nieuwe rondweg om Haps is de woning gelegen op een rustige locatie met veel privacy aan de achterzijde. De woonlocatie is op korte afstand gelegen van o.a. de dorpsvoorzieningen zoals een supermarkt, de basisschool, sportvelden, het buitengebied en een paar autominuten van de A73 richting Nijmegen-Venlo.

Indeling:

Begane grond: ruime en fraaie entree van deze woning met een vide en verder een vernieuwde meterkast en garderobekast, toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje. Een sfeervolle L-vormige woonkamer met eikenhouten vloer, gashaard en 2x dubbele openslaande tuindeuren naar de gunstig op de zon gelegen achtertuin. Een woonkeuken voorzien van een fraaie granieten vloer, diverse inbouwapparatuur en provisiekast. Royale bijkeuken (speelkamer) met de opstelling van de cv-ketel en provisiekast. Een tweede bijkeuken/portaal met de witgoedaansluitingen en 2e toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. Aansluitend een ruime werkkamer (die voor meerdere doeleinden geschikt is) met keukenblok en toegang tot inpandig te bereiken garage met riante vliering. De perfecte ruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep of prémantelzorgwoning (dit na toestemming van de gemeente)

1e verdieping: overloop/ vide, royale ouderslaapkamer (voorheen 2 slaapkamers) met vaste kast, 2 slaapkamers één ervan is voorzien van een wastafel en vaste kast. De zeer nette en in lichte kleurstelling uitgevoerde badkamer is aan de achterzijde gesitueerd en voorzien van een ligbad, douchecabine, wandcloset, dubbele wastafel met meubel en designradiator.

2e verdieping: via vlizotrap bereikbare bergzolder met 2 Velux dakramen.

Diverse gegevens:

Woonkeuken met de keukenopstelling voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combioven, koelkast, Quooker en 1½ spoelbak.

Goed geïsoleerde woning met zeer lage energielasten.

In 2022 zijn de ramen vervangen voor HR++ beglazing. De achterzijde van de woning en de 1e verdieping beschikken tevens over rolluiken.

De woonkamer, keuken hal en bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.

De woning beschikt over spouwisolatie en 27 zonnepanelen.

De fraai aangelegde parkachtige achtertuin beschikt over een terras met buiten openhaard, gazon en theehuisje met terras. In deze achtertuin is een eigen bos van ca. 1.500 m² waarin een wandelpad is aangelegd en volop privacy.

Het buiten zwembad, met een doorsnede van liefst 8 meter, beschikt over een filtersysteem en kan verwarmd worden middels warmtewisselaar, zonnecollectoren en cv-ketel (Nefit).

Tevens is er een buitendouche.

Er is een grondwaterpuls aanwezig met beregeningsinstallatie in voor- en achtertuin.

Een rondweg om het dorp Haps zorgt voor een zeer rustige woonlocatie en toch gelegen op enkele autominuten van de A73 richting Nijmegen-Venlo, de A50 richting Eindhoven-Arnhem is bereikbaar in ca. 15 autominuten via deze rondweg.

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1990
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	249 m ²
Perceeloppervlakte	3355 m ²
Inhoud	1195 m ³
Externe bergruimte	9 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	HR-combiketel; merk Nefit

Buitenruimte

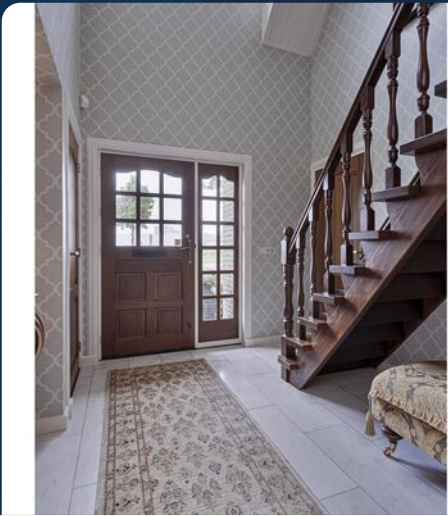
Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	2400 m ²
Ligging hoofdtuin	zuid
Garage	inpandig
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren





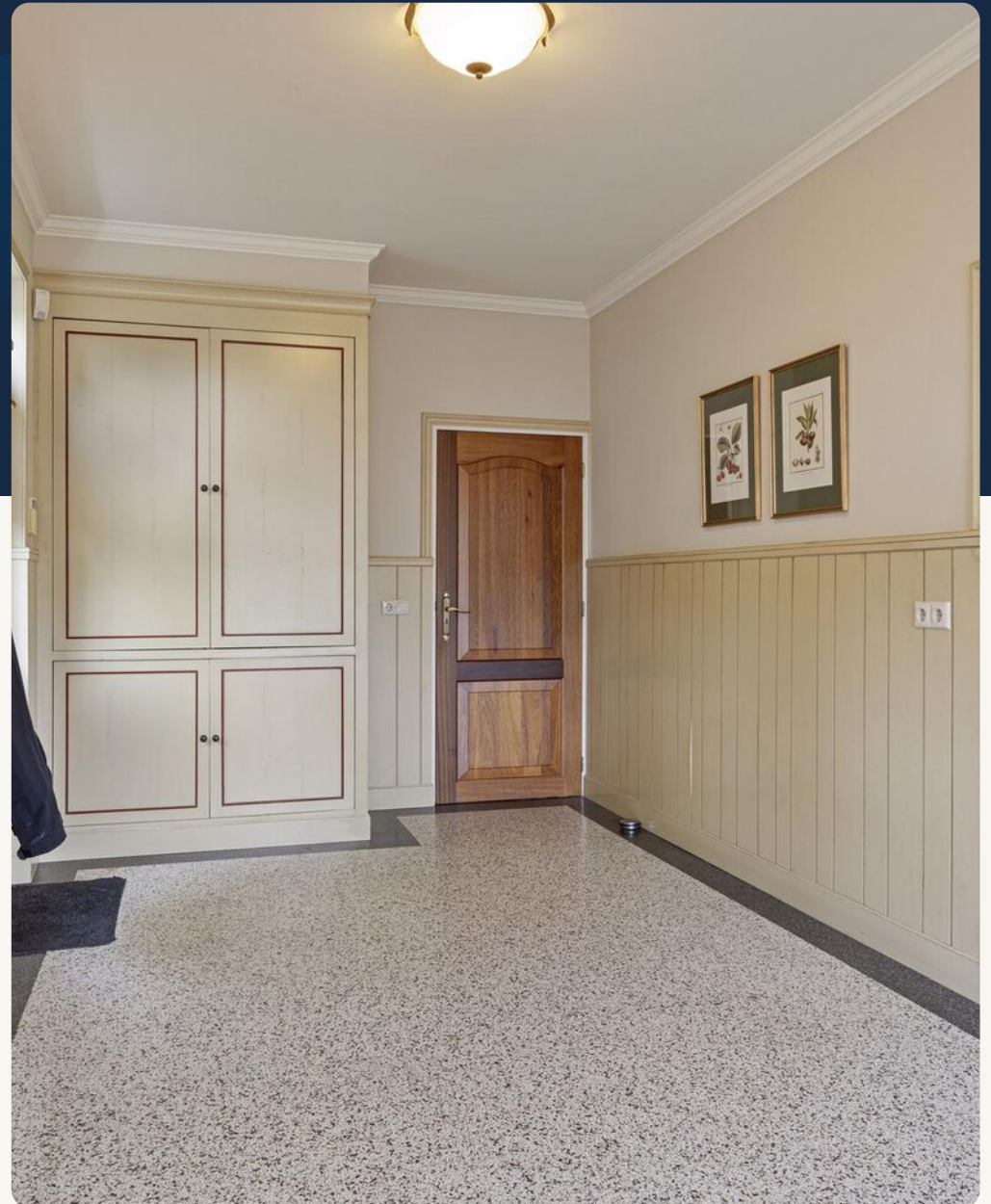
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet



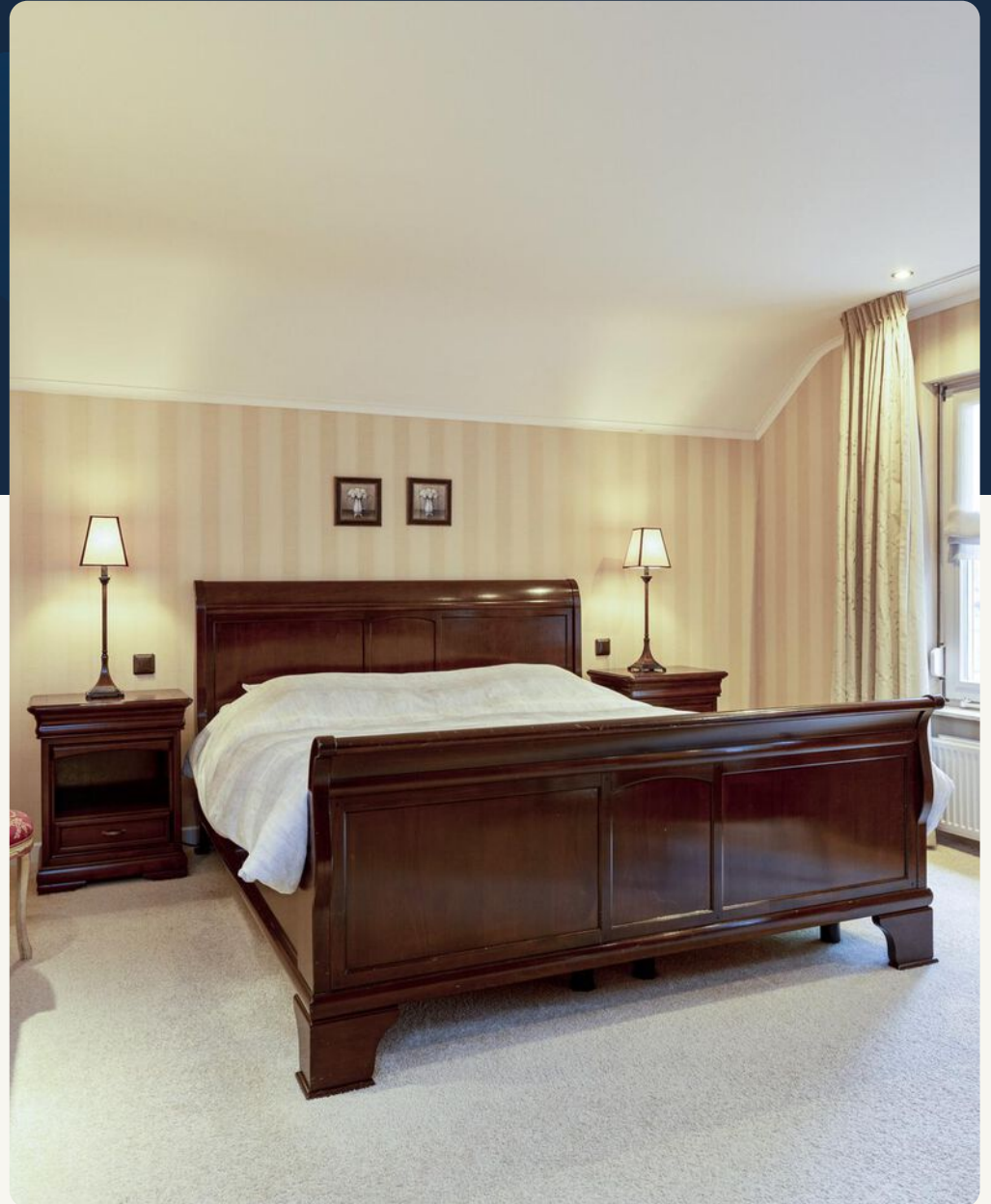






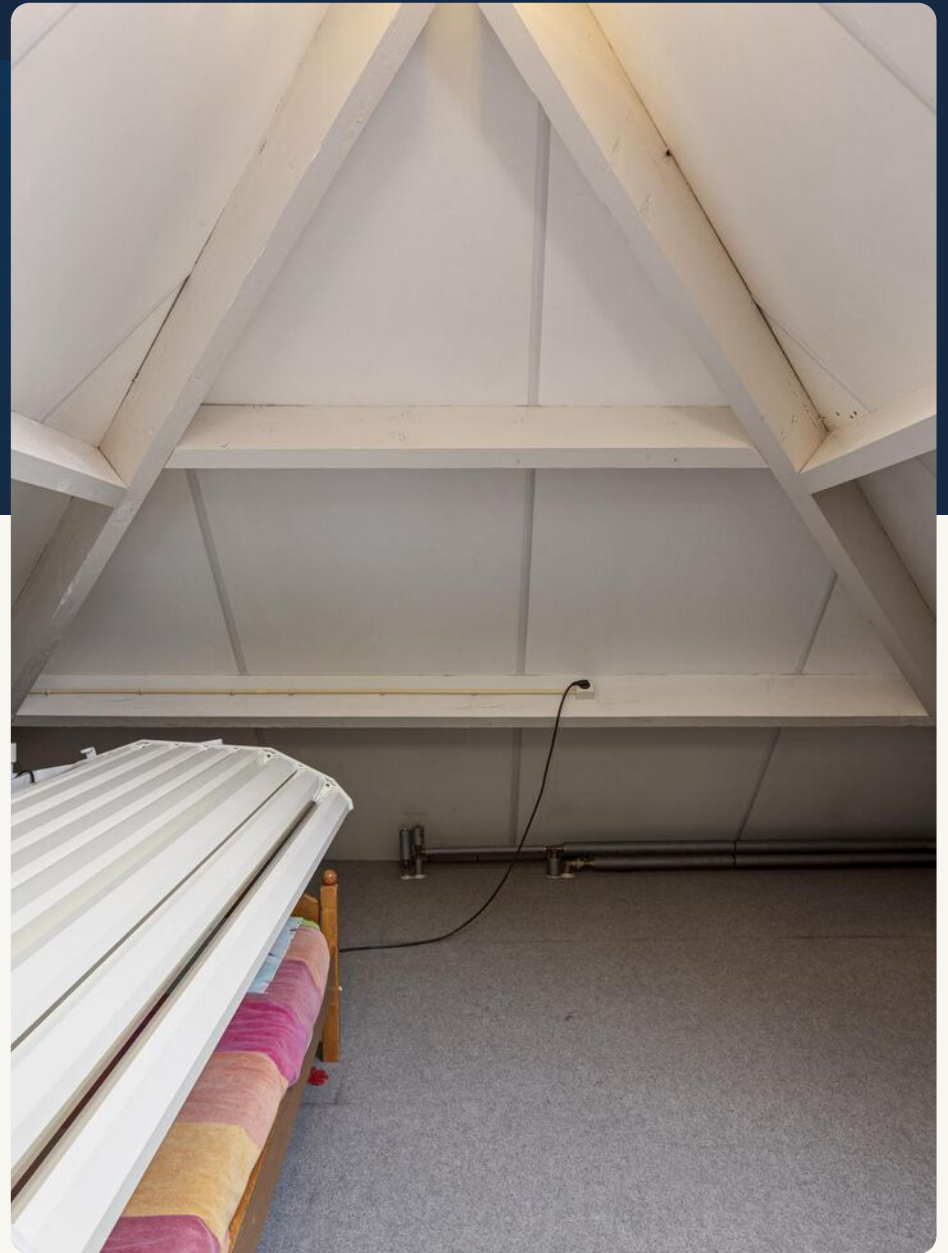








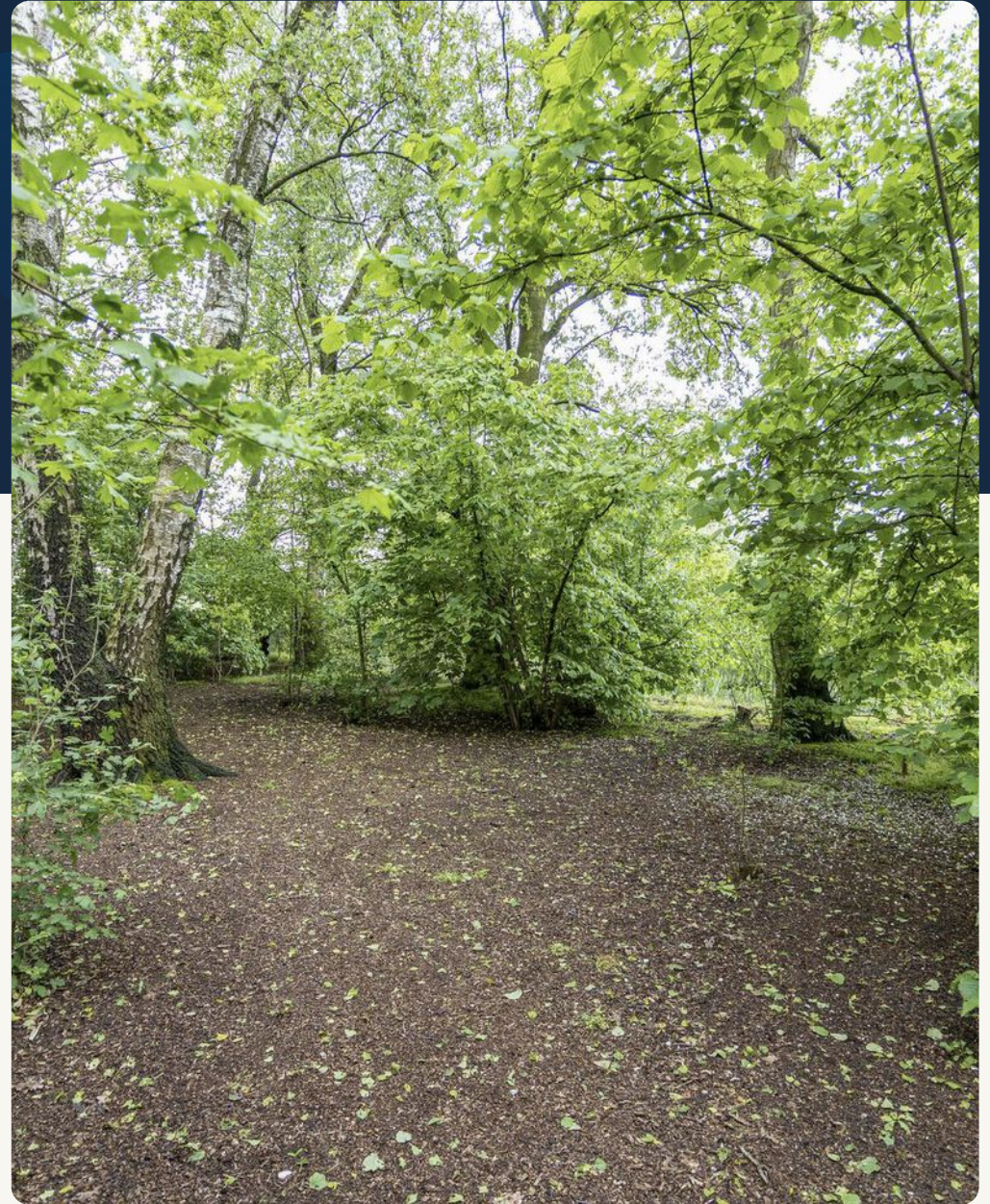


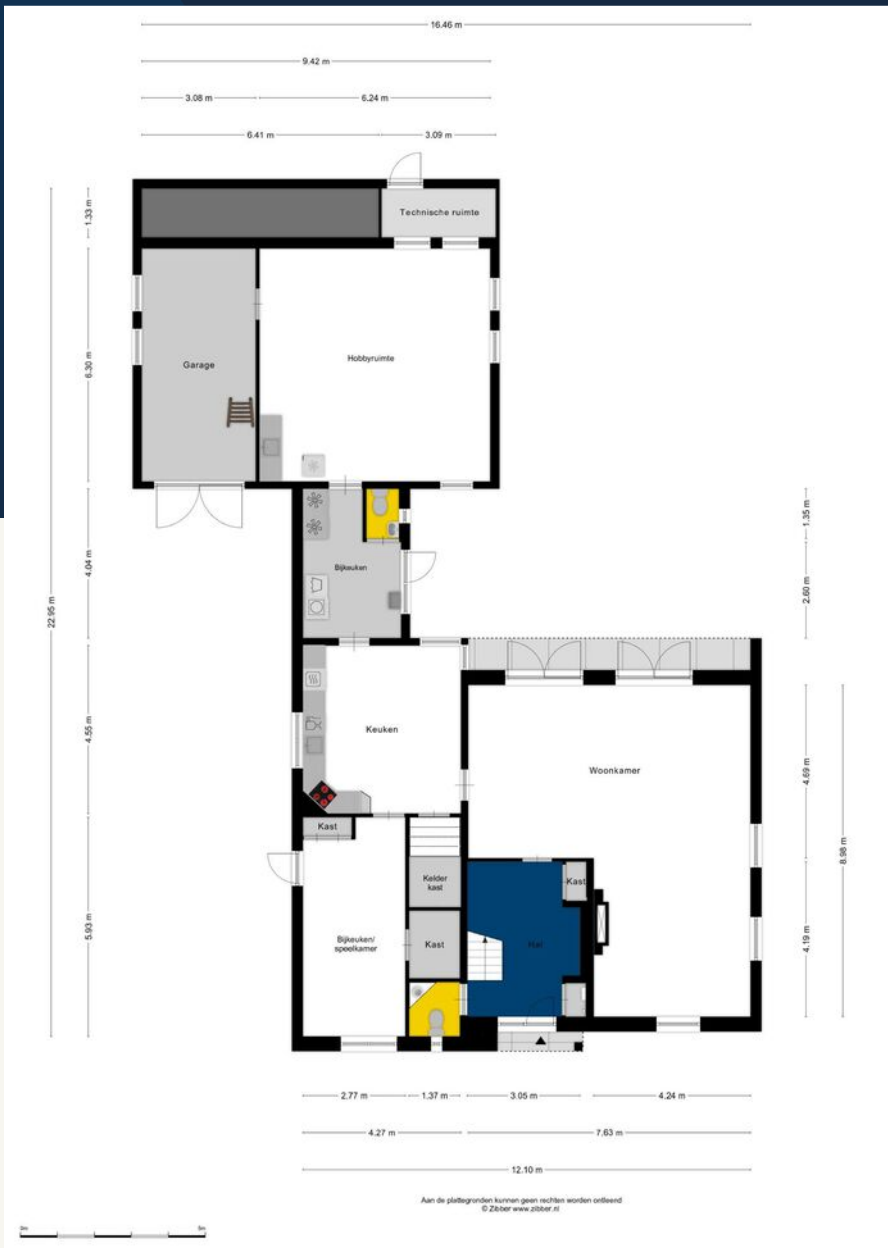


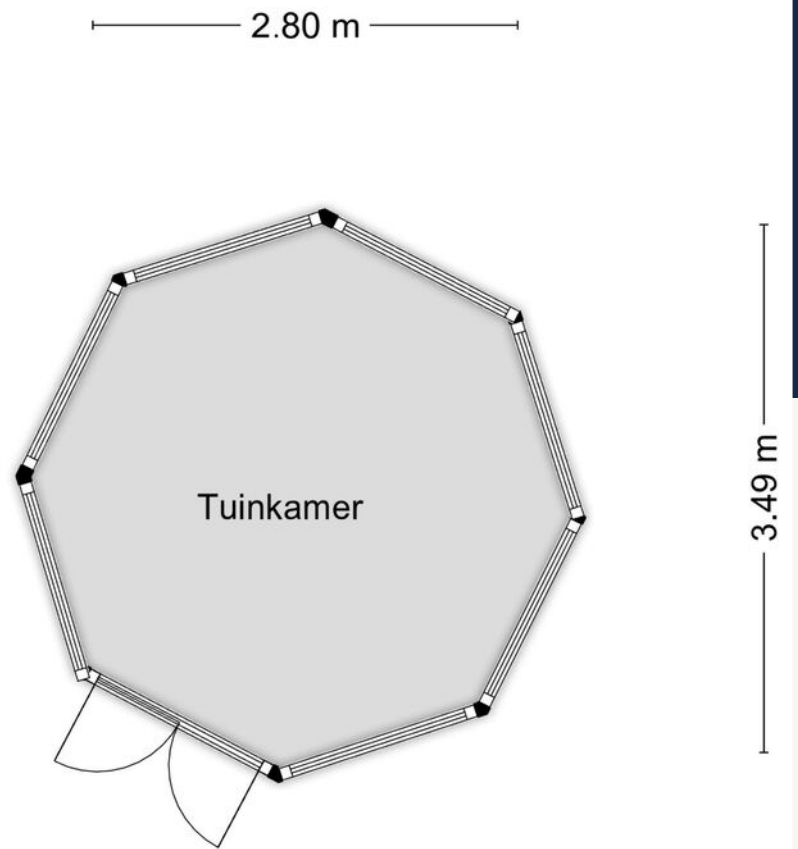
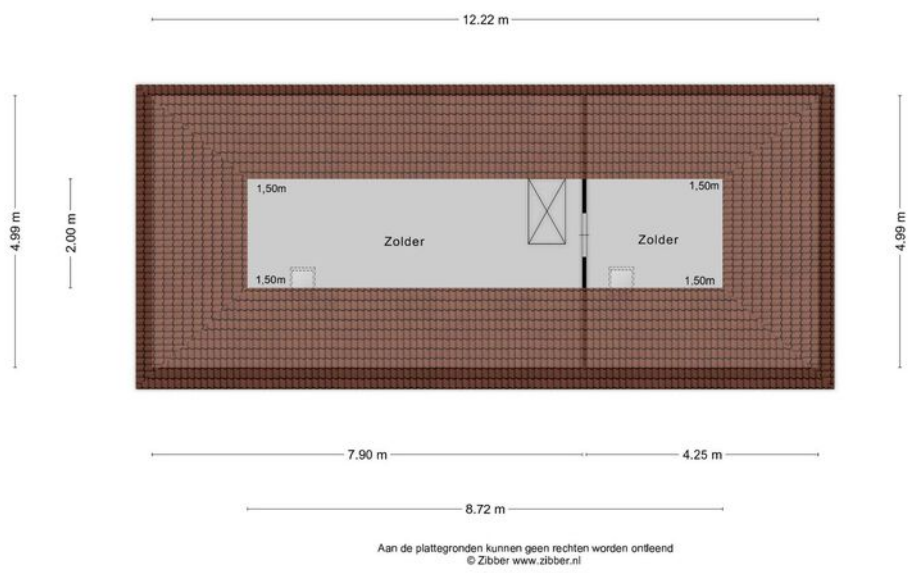












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Haps



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie K
Perceel 3278

Aan dit uitsnedeel 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.

kadaster

Voor een eensluidend uitsnedeel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer
613489846

Datum registratie
17-02-2023

Geldig tot
16-02-2033

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

A



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

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



24,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Oeffeltseweg 8
5443PJ Haps
BAG-ID: 1684010000005782

Detailaanduiding

Woningtype
Vrijstaande woning

Bouwjaar 1990
Compactheid 2,15
Vloeroppervlakte 225 m²



Opmnamedetails

Naam H.A.G. van Duijnhoven
Examennummer 8818546

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer SKW.012311
KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling
SKW Certificatie BV

Soort opname
Basisopname

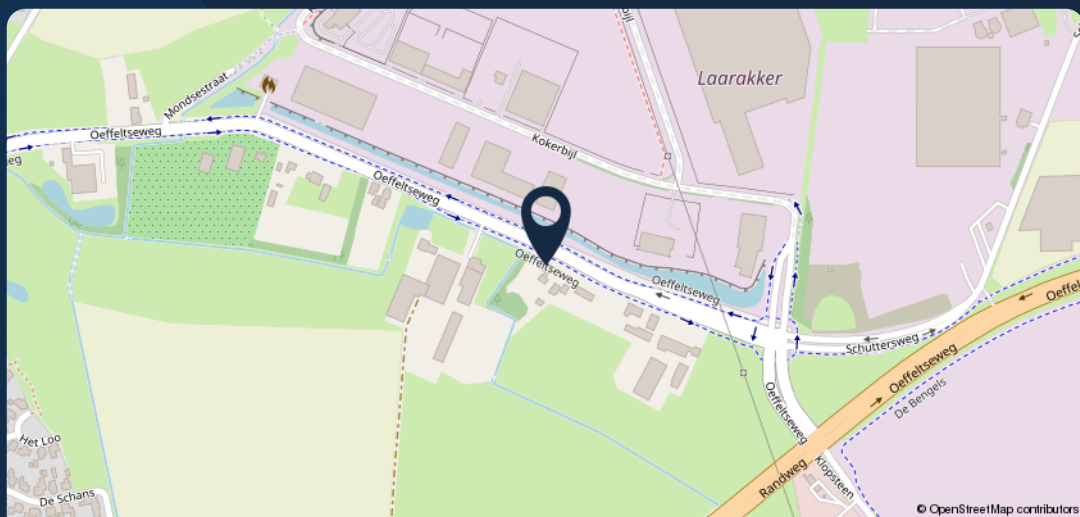


Lijst van zaken

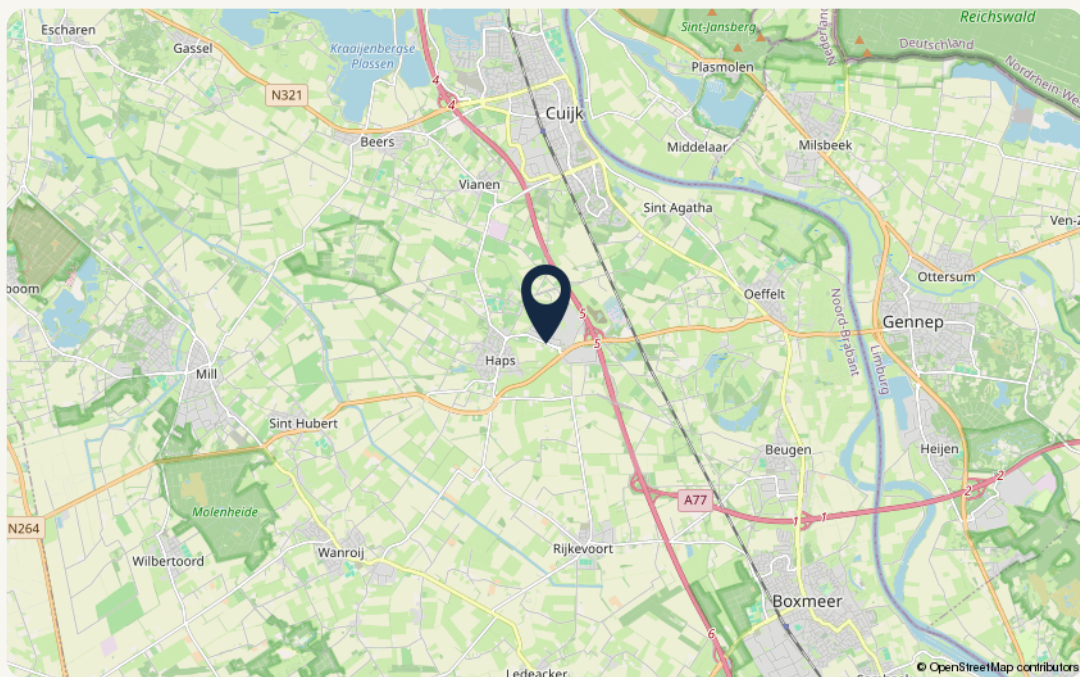
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Vijver, pomp, vissen, etc.	X		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat Oeffeltseweg 8
Postcode 5443 PJ
Plaats Haps

Kadastrale gegevens

Gemeente Cuijk
Sectie K
Perceelnummer 3278
Oppervlakte 3355 m²
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 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.

