

**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 € 945.000,-- k.k.

 Graafseweg 53 | 5451 NA Mill



# 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 buitengebied van Mill gelegen, zeer royaal en goed onderhouden vrijstaand landhuis met verschillende bijgebouwen, een recent vernieuwd buitenzwembad, een paardenrijbak, veranda en bosperceel. Daarnaast zijn er 2 vrijstaande stenen garages, houten berging en een badhuisje. Er is eventueel de mogelijkheid om een mantelzorgwoning te realiseren in het naastgelegen bijgebouw.

## Indeling:

Provisiekelder.

Begane grond: ruime hal met vide, toilet met fonteintje, zeer royale en sfeervolle woonkamer met verschillende zithoeken en open haard als het centrale middelpunt en openslaande tuindeuren naar de zijtuin, een tuinkamer met openslaande tuindeuren. Een portaal/hal met meterkast en c.v.-ruimte, pantry met badkamer bestaande uit een douche, toilet en fonteintje, multifunctionele ruimte welke momenteel als wasruimte in gebruik is maar welke ook uitermate geschikt is als praktijkruimte of kantoor aan huis. De zeer ruime woonkeuken met inbouwapparatuur en biedt plaats voor een royale eettafel.

1e verdieping: lichte overloop met dakraam en vide, 4 ruim bemeten slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer beschikt over een kastenwand, airco en sauna, 1 slaapkamer beschikt over een vide en wastafel, en een slaapkamer over een dakkapel, in lichte kleuren uitgevoerde badkamer voorzien ligbad, wandcloset, dubbel wastafelmeubel en douchecabine.

## Tuinhuis/ hobbyruimte

Geïsoleerd badhuisje met douche en toilet. Aan de achterzijde is een bergruimte waar zich o.a. de pompinstallatie voor het zwembad bevindt.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een koel,-/vriescombinatie, 5-pitsgaskookplaat, afzuigkap, ingebouwd koffiezetapparaat, combi-oven, quooker, vaatwasser en granito aanrechtblad.

De cv-ketel is van het merk Nefit Topline, bouwjaar 2010.

In 2002 is het dak van de woning vernieuwd, het platte dak van de tuinkamer is in 2022 vernieuwd.

Het bosperceel is omheind, aan de voorzijde is het perceel voorzien van een elektrische poort en de paardenrijbak heeft een afmeting van 20x40 meter.

Er is een stenen garage/berging/hobbyruimte aanwezig voorzien van een loopdeur en roldeur.

De woning beschikt over een glasvezel aansluiting.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 656,49 per jaar

Rioolheffing: € 242,00 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 214,00 per jaar

Waterschapslasten: € 214,00 per jaar

Water € 389,- per jaar

Gas en elektra: € 500,00 per maand

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	villa
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1940
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	367 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	10175 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	1392 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	109 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	E
<b>Isolatie</b>	dakisolatie
<b>Warmwater</b>	c.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, open haard
<b>Cv-ketel</b>	HR-combiketel; merk Nefit Topline

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	tuin rondom

<b>Garage</b>	vrijstaand steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	op eigen terrein







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



# De foto's









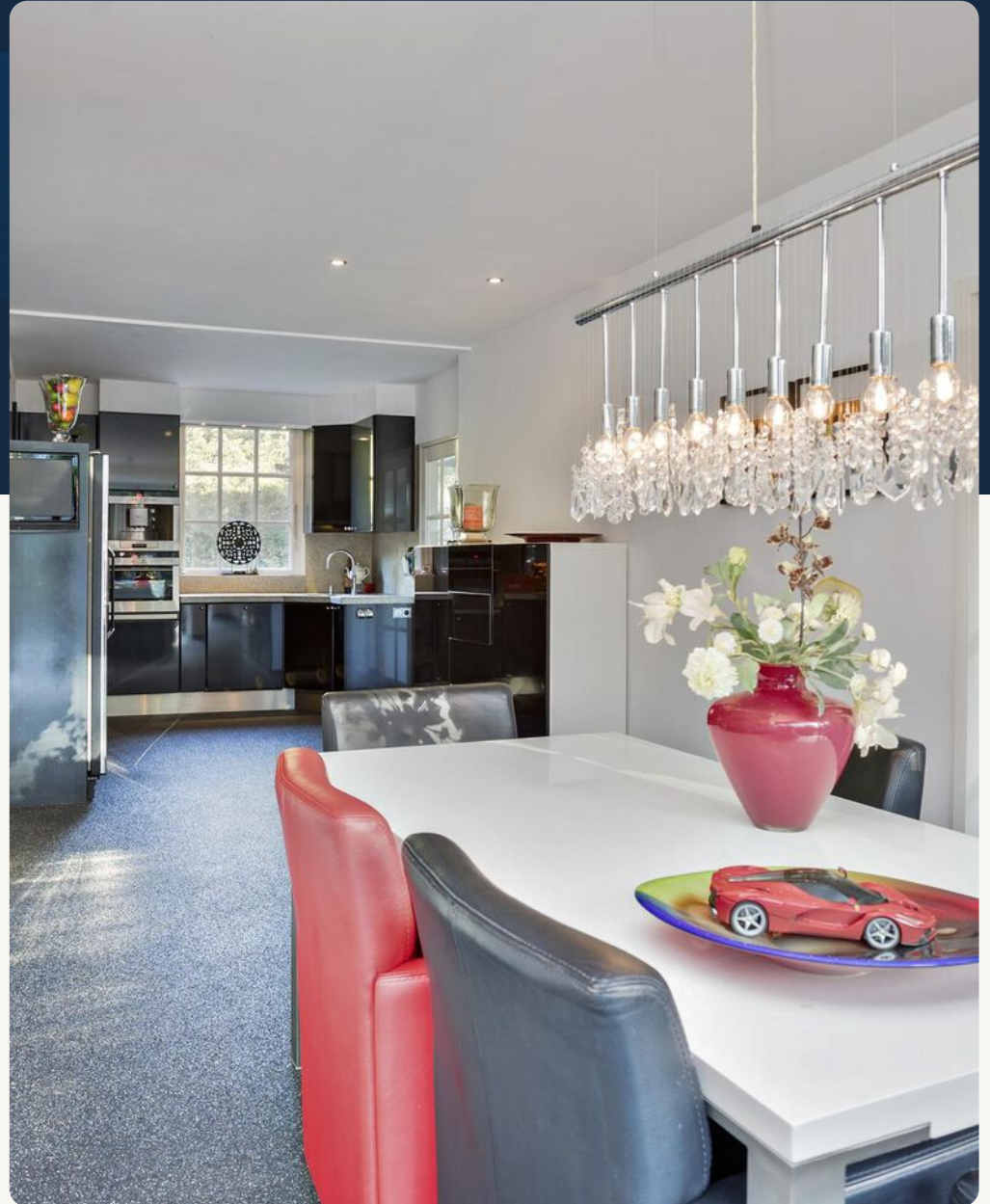


99 Koop geen huis, koop een  
*toekomst* vol *mogelijkheden*









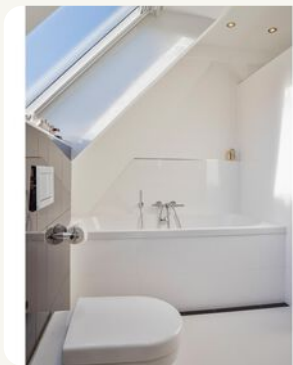
















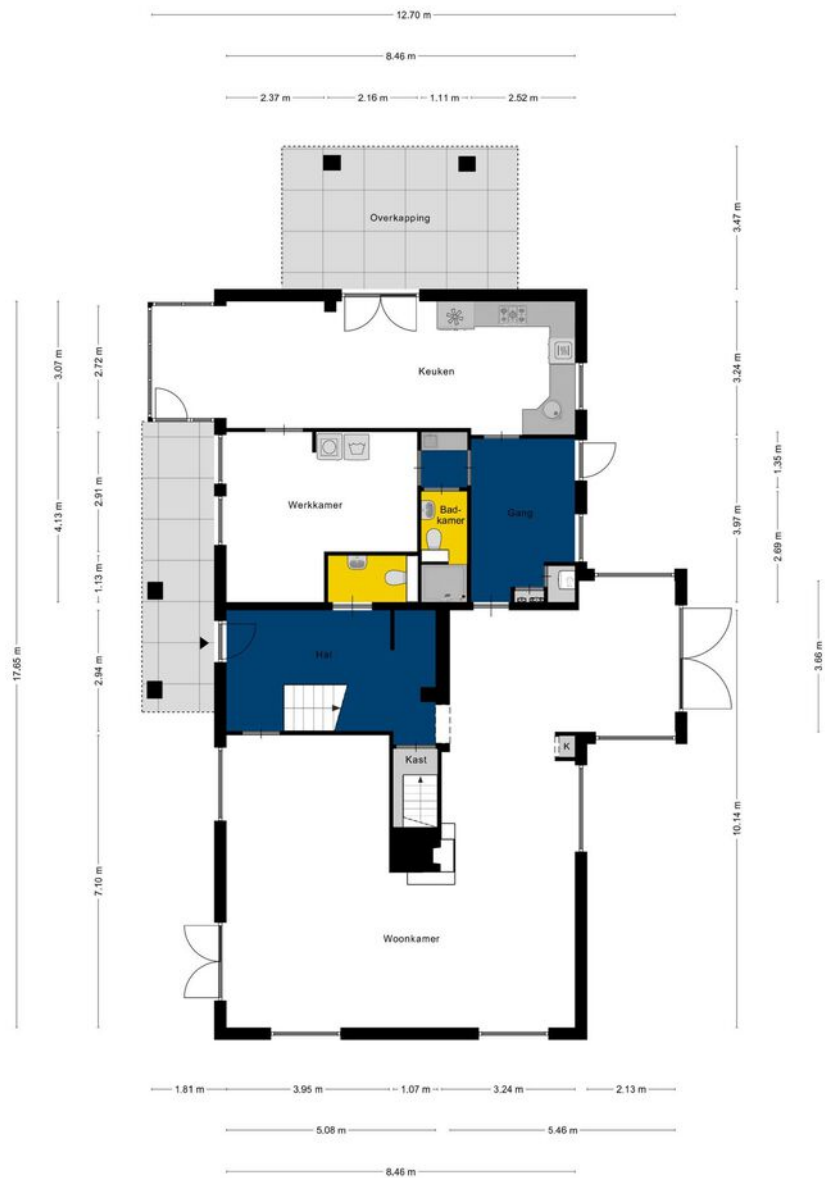










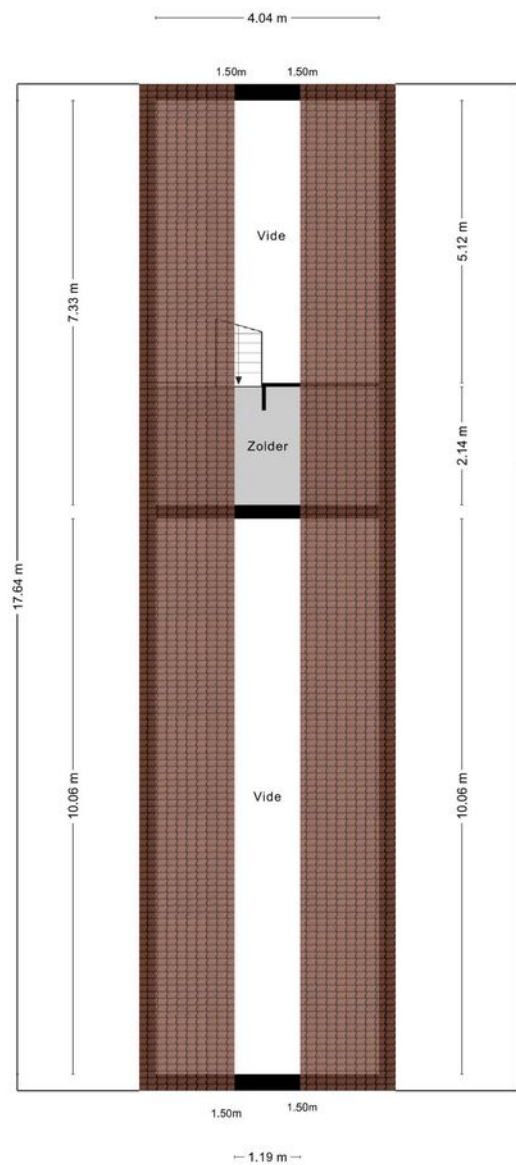


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Zibber www.zibber.nl

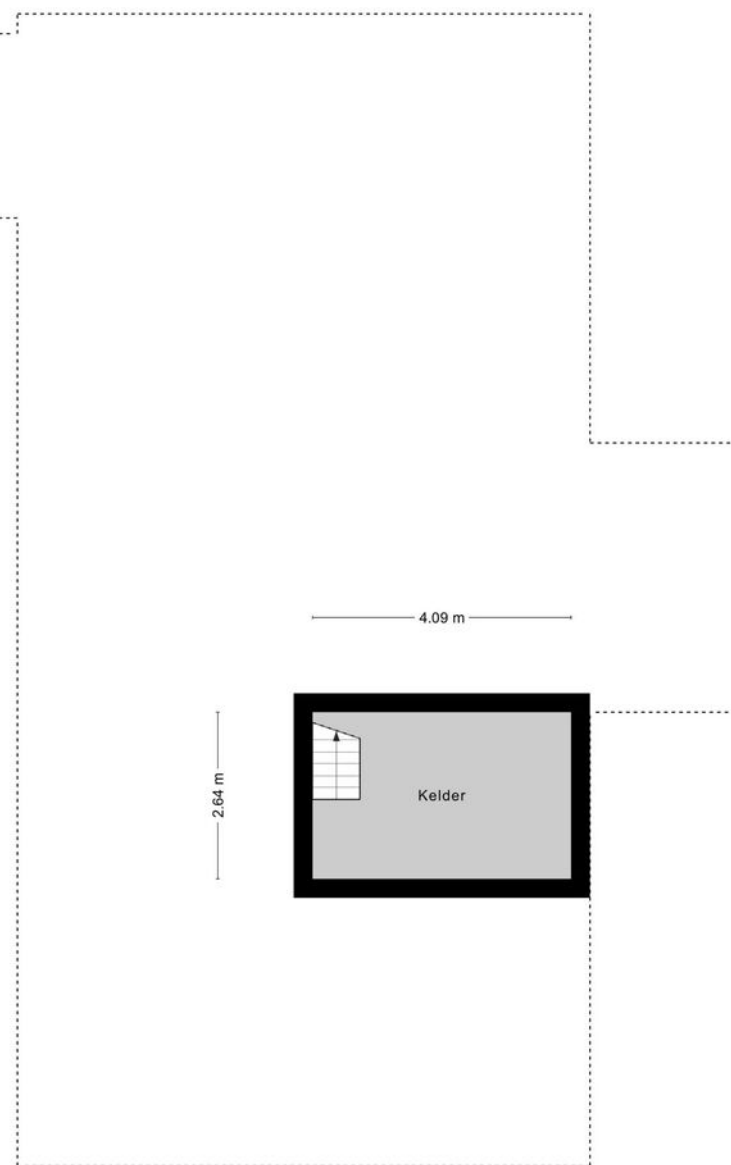


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Zibber www.zibber.nl



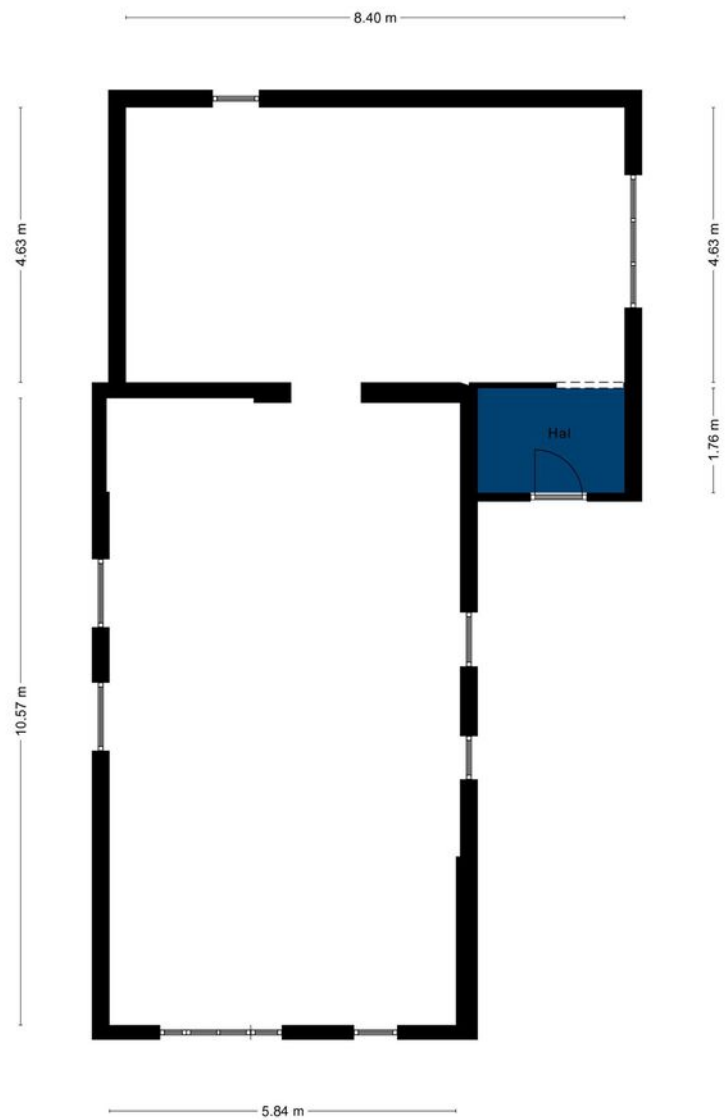


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

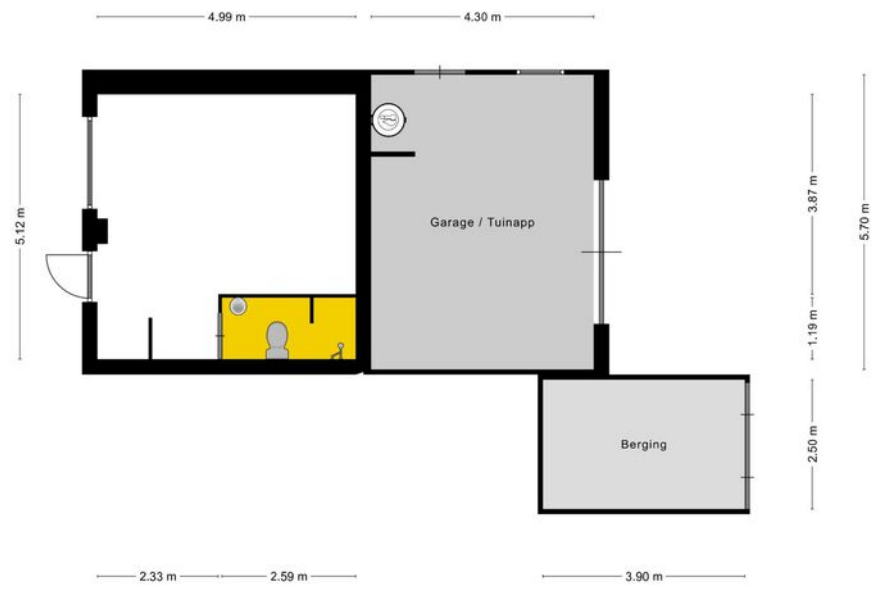


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



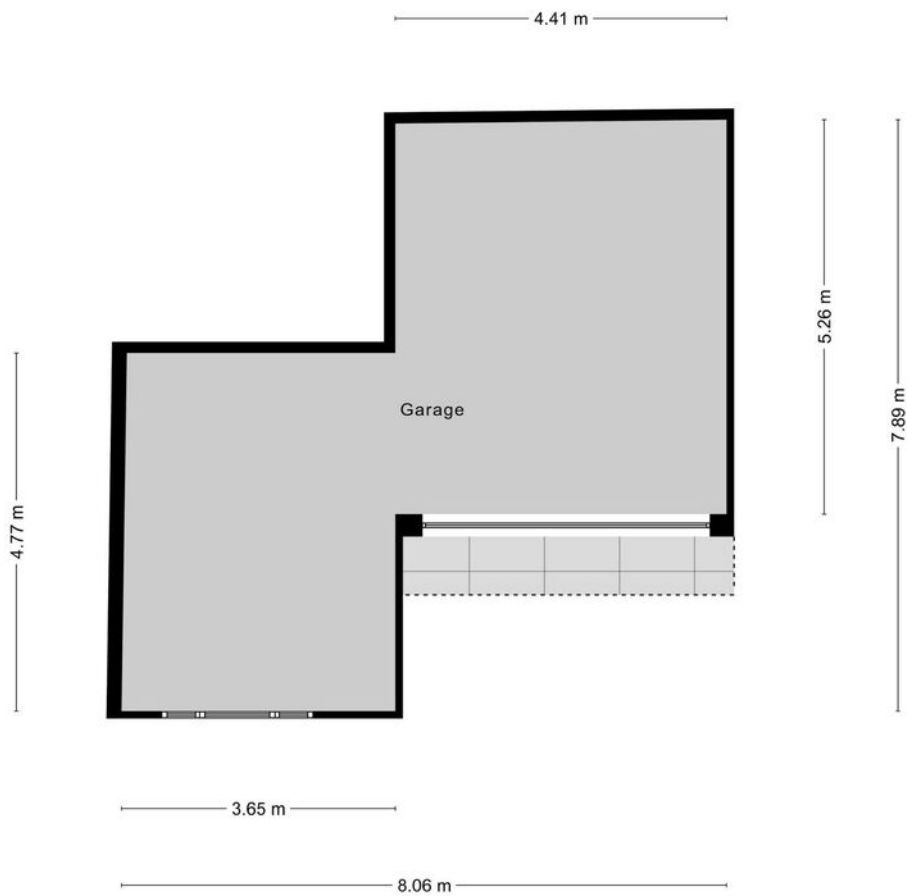


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

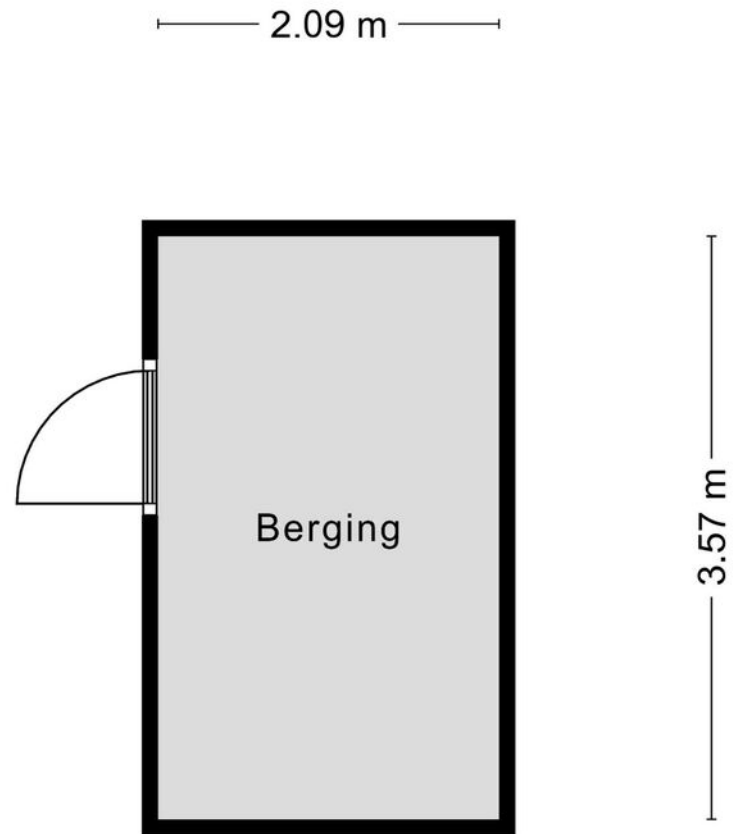


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl





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

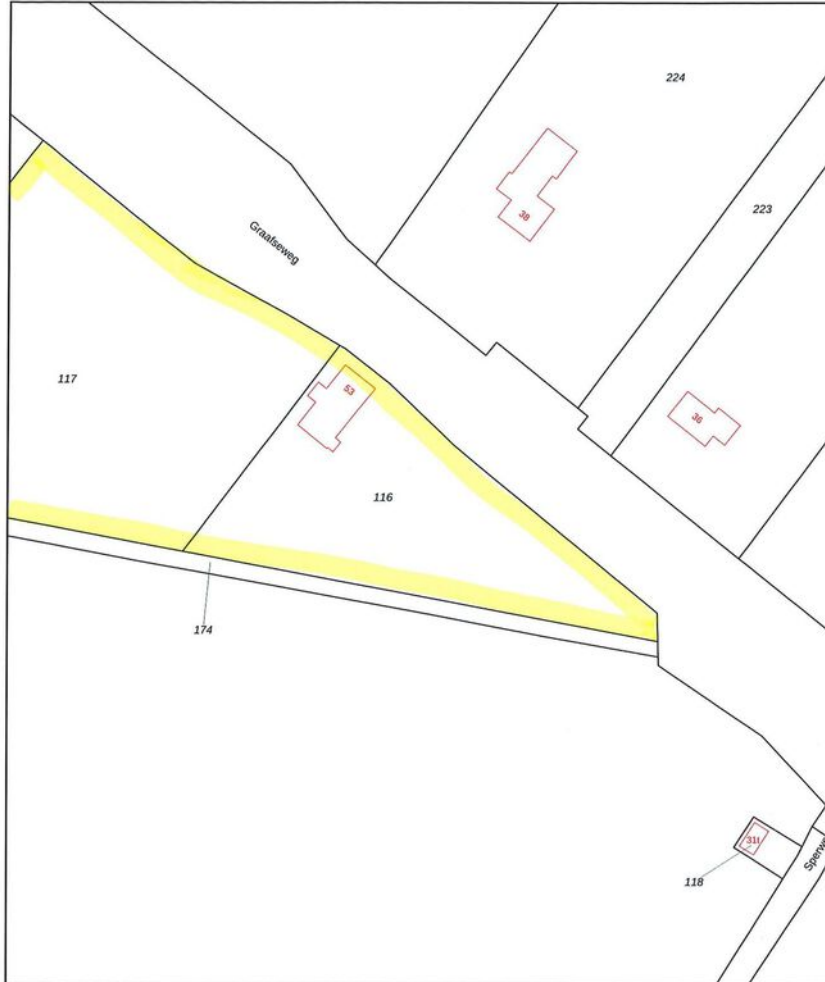


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Kadastrale kaart

Uw referentie: Mill



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer

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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Mill  
Sectie N  
Perceel 116

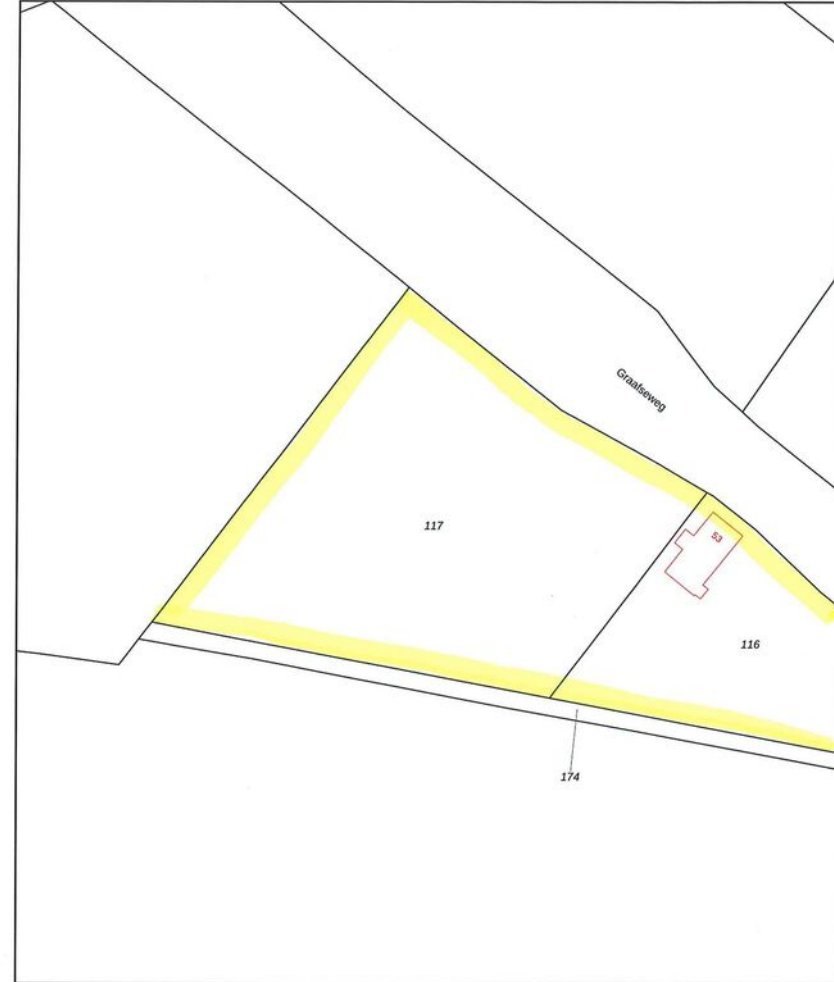
kadaster

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.

Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 11 april 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mill



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer

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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Mill  
Sectie N  
Perceel 117

kadaster

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.

Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 11 april 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Deze woning  
heeft energielabel

**E**



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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Overmatig 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

Graafseweg 53  
5451NA Mill

BAG-ID: 0815010000001280

##### Detailaanduiding

Bouwjaar 1939  
Compactheid 2,07  
Vloeroppervlakte 259 m<sup>2</sup>

##### Woningtype

Vrijstaande woning



#### Opnamedetails

##### Naam

Building Label

##### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

##### Inschrijfnnummer

SKW.012311

##### Certificerende instelling

SKW Certificatie BV

##### Examenummer

41569

##### KvK-nummer

39090359





# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

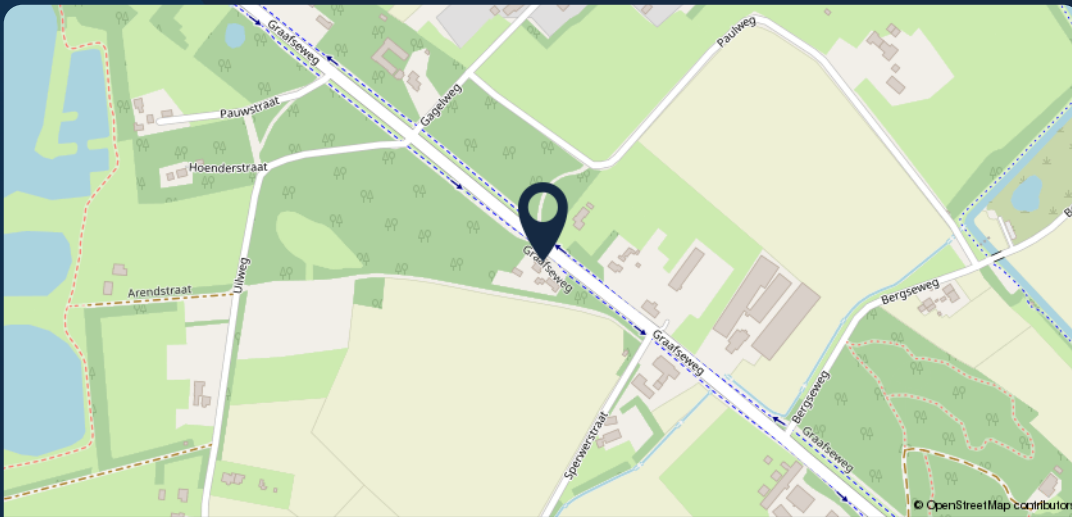
# Lijst *van zaken*

<b>Beschrijving</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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

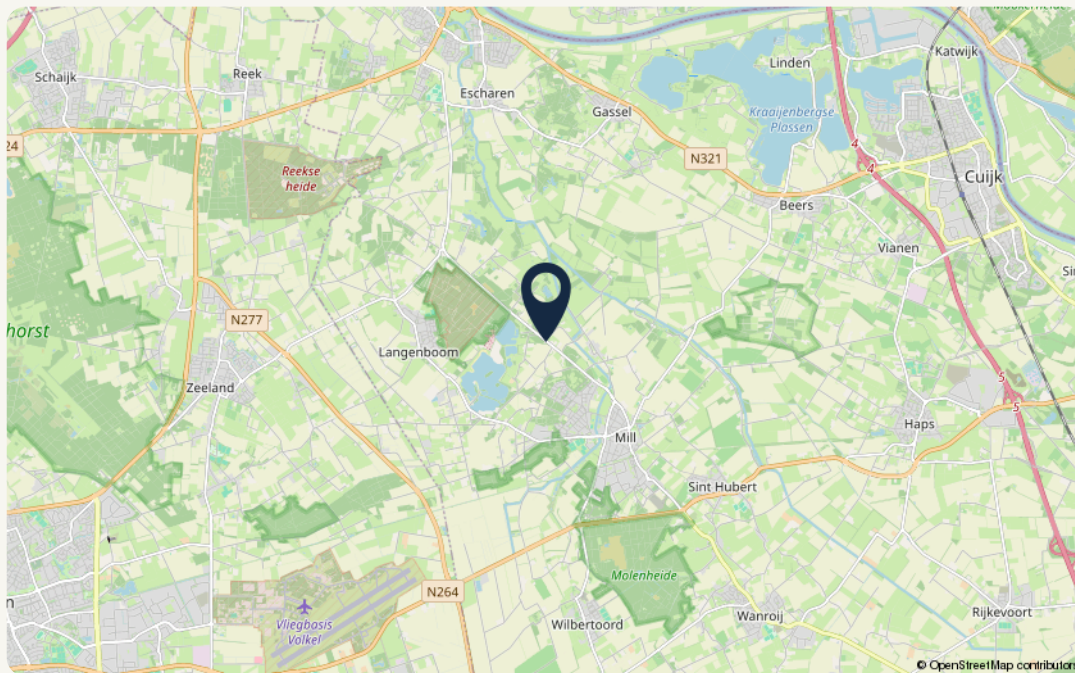


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Graafseweg 53
<b>Postcode</b>	5451 NA
<b>Plaats</b>	Mill

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Mill, Mill
<b>Sectie</b>	N, N
<b>Perceelnummer</b>	116, 117
<b>Oppervlakte</b>	10175 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.

