

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@twanpoels.nl)

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 425.000,-- k.k.

 Looi 24 | 5441 XB 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*

Aan de rand van het dorp gelegen, goed onderhouden halfvrijstaand woonhuis met een aangebouwde en inpandig te bereiken garage en sfeervolle veranda, op een perceel van maar liefst 515 m<sup>2</sup>. Deze ruime gezinswoning heeft een sfeervolle en speelse indeling en biedt optimaal wooncomfort. Nabij de dorpsvoorzieningen, zoals de basisschool, de supermarkt en enkele speelweides. Het natuurgebied "De Maasheggen" is op loopafstand gelegen.

## Indeling:

Begane grond: entree/ hal, een gezellig ingerichte woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een L-vormige woonkamer met aan de voorzijde uitzicht over een fraaie speelweide en aan de achterzijde uitzicht over de tuin. Praktische bijkeuken met meterkast, de aansluitingen van het witgoed en de opstelling van de cv-ketel. Toiletruimte en zeer luxe ingerichte badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel met meubel en designradiator.

1e verdieping: overloop, sfeervol ingerichte ouderslaapkamer, voorzien van een laminaatvloer en Velux-dakraam, inloopkast, 2 slaapkamers voorzien van laminaatvloeren en een Velux-dakraam. Boven de bijkeuken bevindt zich een zolder, welke middels een vaste trap te bereiken is, een ideale thuiswerkplek of speelkamer.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser en combimagnetron.

De HR-combiketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2019.

De woning is voorzien van dubbel glas, spouwisolatie en het dak is nageïsoleerd.

De woning beschikt over 15 zonnepanelen.

Er is airconditioning aanwezig in de woonkamer en op de slaapkamer.

Er bevindt zich eternit in de kap van de woning en de kap van de garage.

Een zeer ruime inpandig te bereiken hobbygarage.

De sfeervolle veranda en berging in de tuin beschikken over elektra.

Goede ligging nabij alle dorpsvoorzieningen en het natuurgebied "De Maasheggen".

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 400,- per jaar

Rioolheffing: € 256,- per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,- per jaar

Waterschapslasten: € 350,- per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Twee onder een kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1906 - 1930
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	In woonwijk

## Indeling

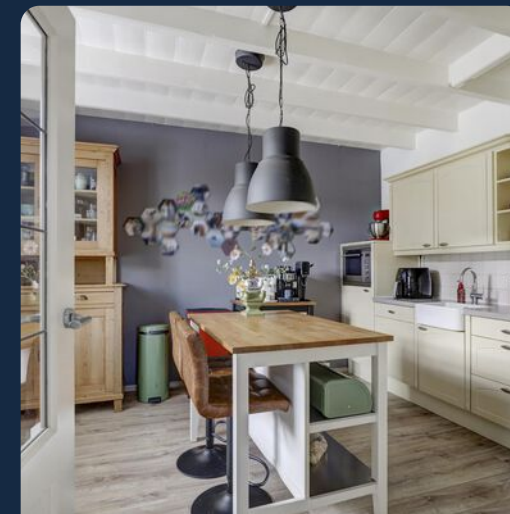
<b>Woonoppervlakte</b>	159 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	515 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	703 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	11 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	2

## Energie

<b>Energieklasse</b>	A
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Hr-combiketel; merk nefit

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	225 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Noordoost
<b>Garage</b>	Aangebouwd steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein







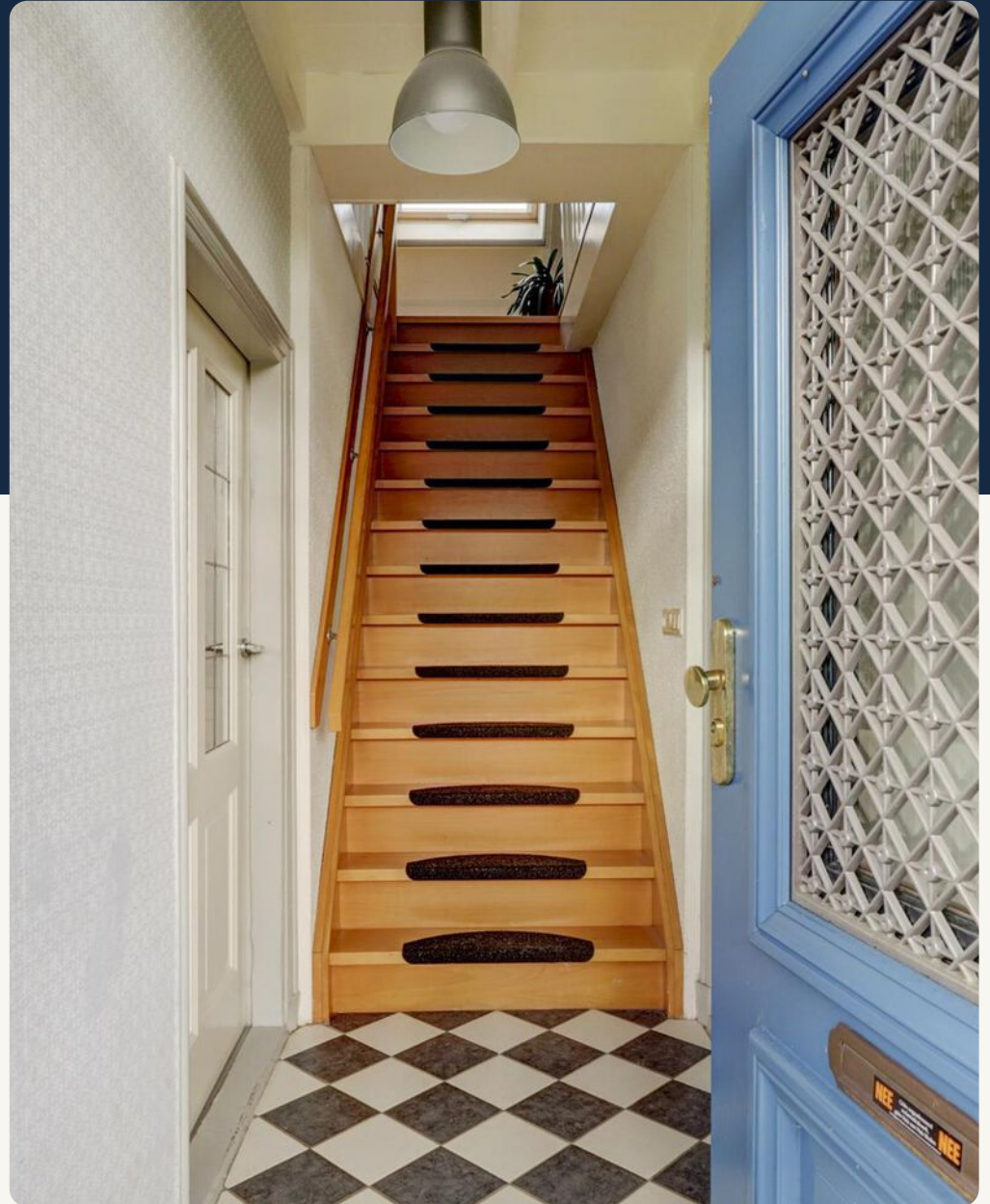
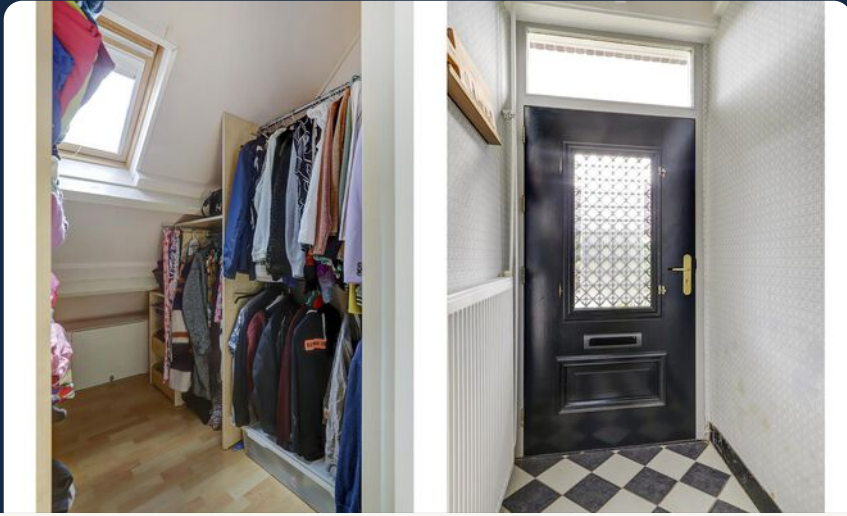
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet



# De foto's















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









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































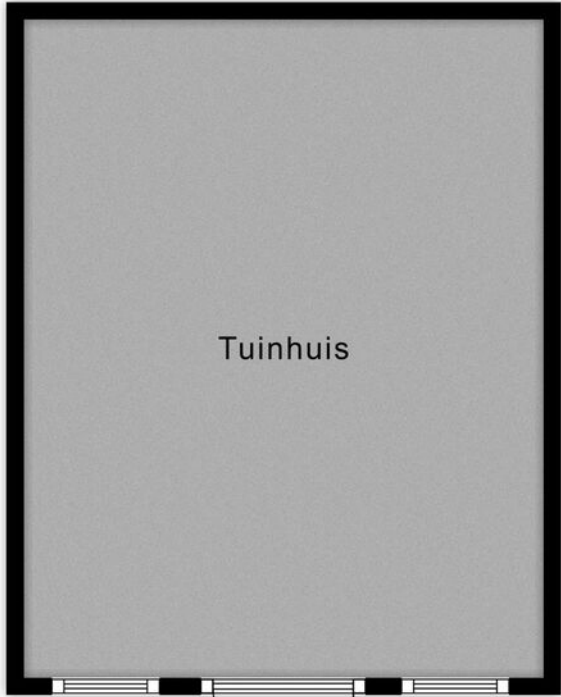


Begane Grond



1e Verdieping

← 3.00 m →



Tuinhuis

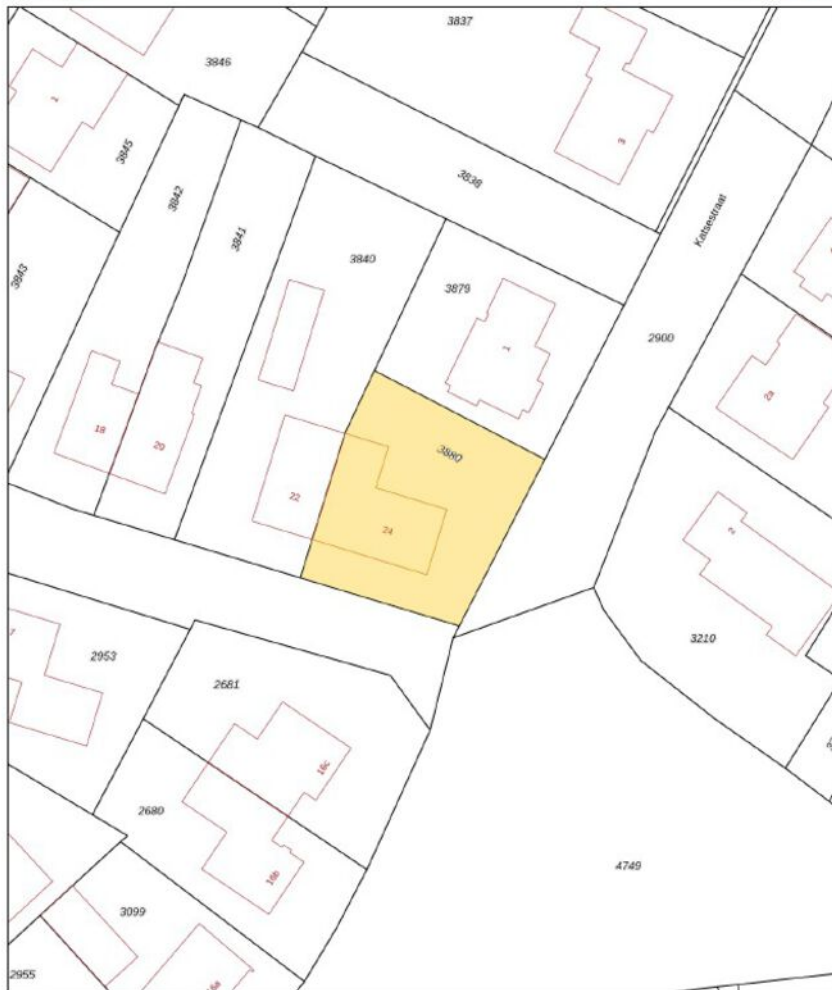
3.80 m

Tuinhuis



Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345 Deze kaart is noordgericht

- 12345 Perceelnummer
- 24 Huusnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Boxmeer  
Sectie: Z  
Perceel: 3880

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een aansluitend uittreksel, gelieve op 31 mei 2024 De bevrager van het kadastral en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer  
870411858

Datum registratie  
18-09-2024

Geldig tot  
13-09-2034

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 kotel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combikotel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	5025 Wp	

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

24,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres  
Loc 24  
5441XB Oeffelt  
BAG-ID: 07961000007910

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970  
Compactheid 1,76  
Vloeroppervlakte 147m<sup>2</sup>

Woningtype  
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam M.A.J.P. van Es  
Examennummer 55151505

Certificaathouder  
EnergieLabel.com

Inschrijfnummer SKGIKOB 012364  
KvK-nummer 85018708

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Bastopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.sp-online.nl/ContinuïteitEchtheid](http://www.sp-online.nl/ContinuïteitEchtheid)

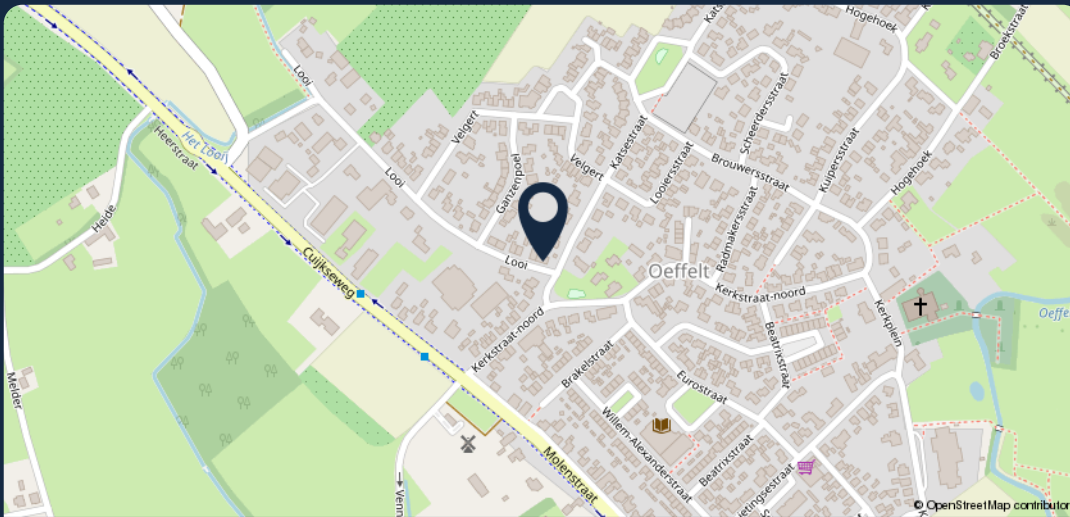
# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Dressoir op vide en buffetkast keuken blijven achter. Tevens keukeneiland blijft achter.	x		
Overige kasten		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast		x	
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Hottub			x
Loungset			x

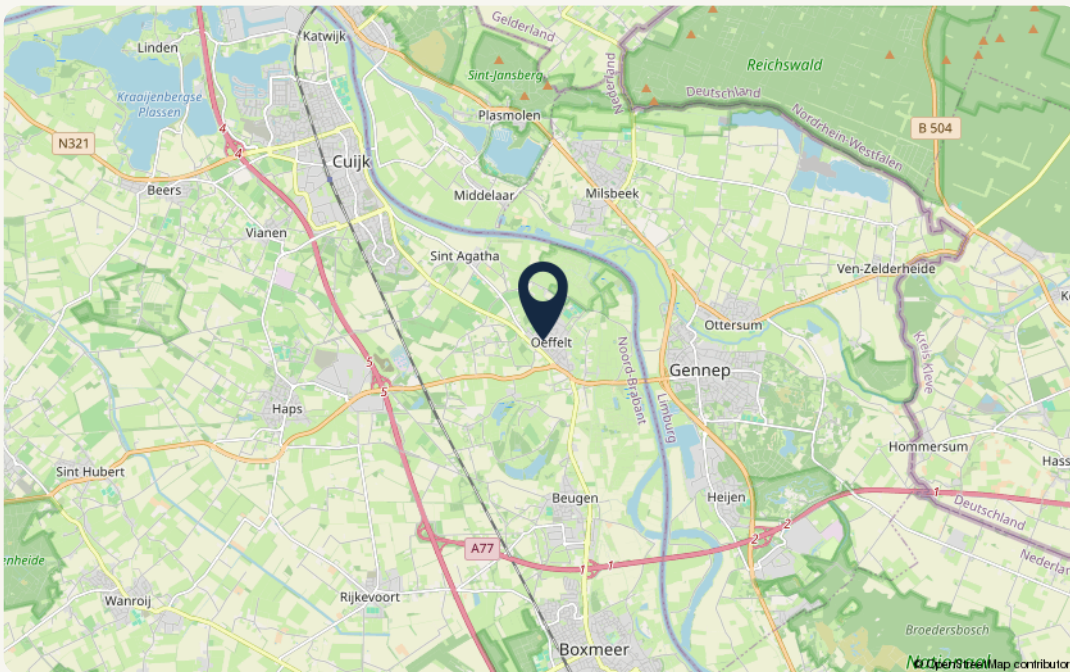


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Looi 24
<b>Postcode</b>	5441 XB
<b>Plaats</b>	Oeffelt

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Boxmeer
<b>Sectie</b>	Z
<b>Perceelnummer</b>	3880
<b>Oppervlakte</b>	515 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	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](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.

