

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 € 559.000,-- k.k.

 Ledeackersestraat 2 | 5845 AT Sint Anthonis



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*

Op een zeer fraaie woonlocatie aan de rand van het dorp Sint Anthonis/ Ledeacker gelegen vrijstaande woning met aanbouw en een inpandig te bereiken hobbygarage, op een perceel van maar liefst 1.139 m². Naast een zeer centrale ligging met alle privacy, is deze gezinswoning goed onderhouden en beschikt over een ruime oprit met een extra houten berging/ garage. De achtertuin is uiterst royaal en biedt veel zon, waardoor het er in de zomer zeer aangenaam is.

Indeling: Begane grond: hal met meterkast. Een speels ingedeelde woonkamer met eikenhouten vloer, een riante zij-aanbouw voorzien van openslaande tuindeuren. Een aparte woonkeuken met keukenblok in hoekopstelling en een praktische kelderkast. Aansluitend de bijkeuken met toiletruimte en de opstelling van de wasapparatuur en de cv-ketel. De riante aangebouwde garage is inpandig bereikbaar en biedt een zeer mooie hobbyruimte met daarboven een (grote) zolderruimte.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een ligbad, toilet en wastafel met meubel.

2e verdieping: via een vlizotrap bereikbare bergzolder.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, 1½ spoelbak, vaatwasser, koelkast, heteluchtoven en combimagnetron.

De cv-combiketel is van het merk Nefit (Ecomline). Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig.

Er is dakisolatie en dubbelglas (HR++) aanwezig en de spouwmuren van de woning zijn nageïsoleerd.

Op korte loopafstand gelegen van het dorpshart van Sint Anthonis met supermarkt, cafés/ restaurants, basisschool, BSO/ kinderdagverblijf en sporthal.

Op enkele autominuten van de toerit naar de A73 richting Nijmegen - Venlo.

De zeer fraaie Staatsbossen en het buitengebied van Sint Anthonis/ Ledeacker liggen op korte loopafstand.

Belangrijkste vaste lasten (volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 500,79 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 360,00 per jaar



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1963
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	1139 m ²
Inhoud	573 m ³
Externe bergruimte	26 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	dak-/ muurisolatie, dubbelglas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit (Ecomline)

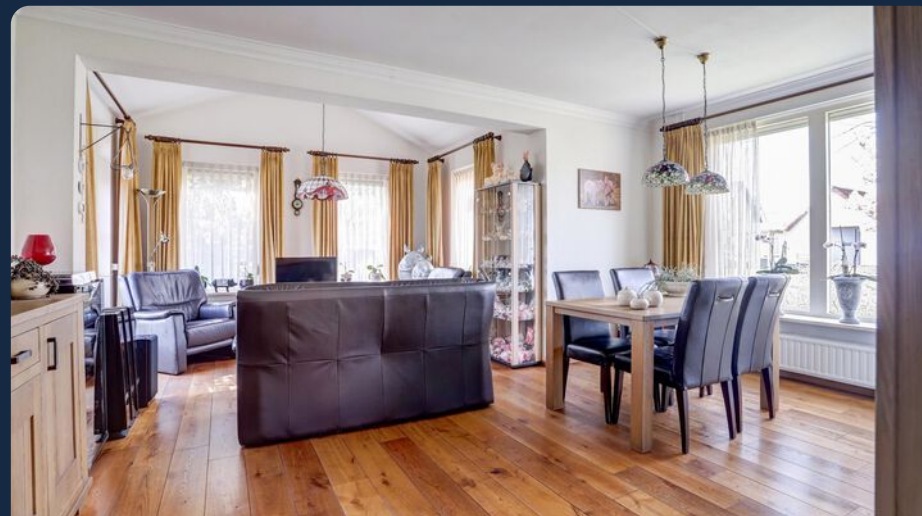
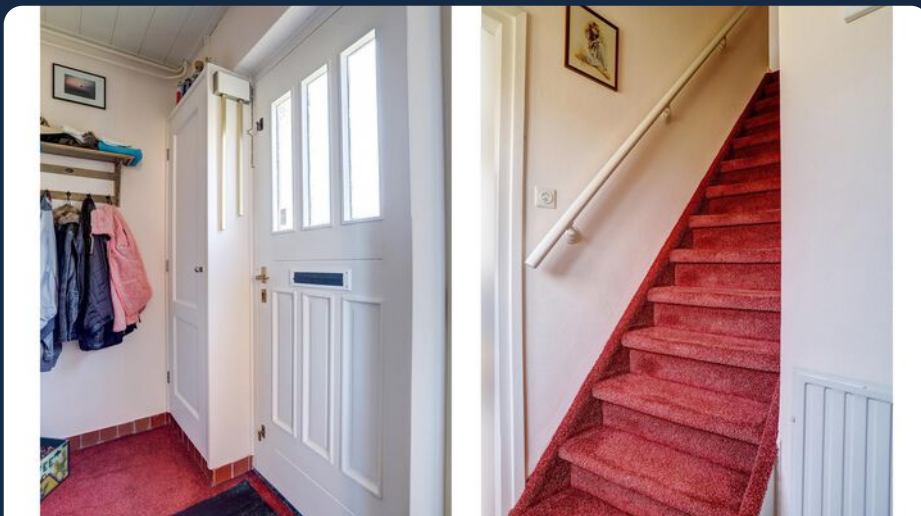
Buitenruimte

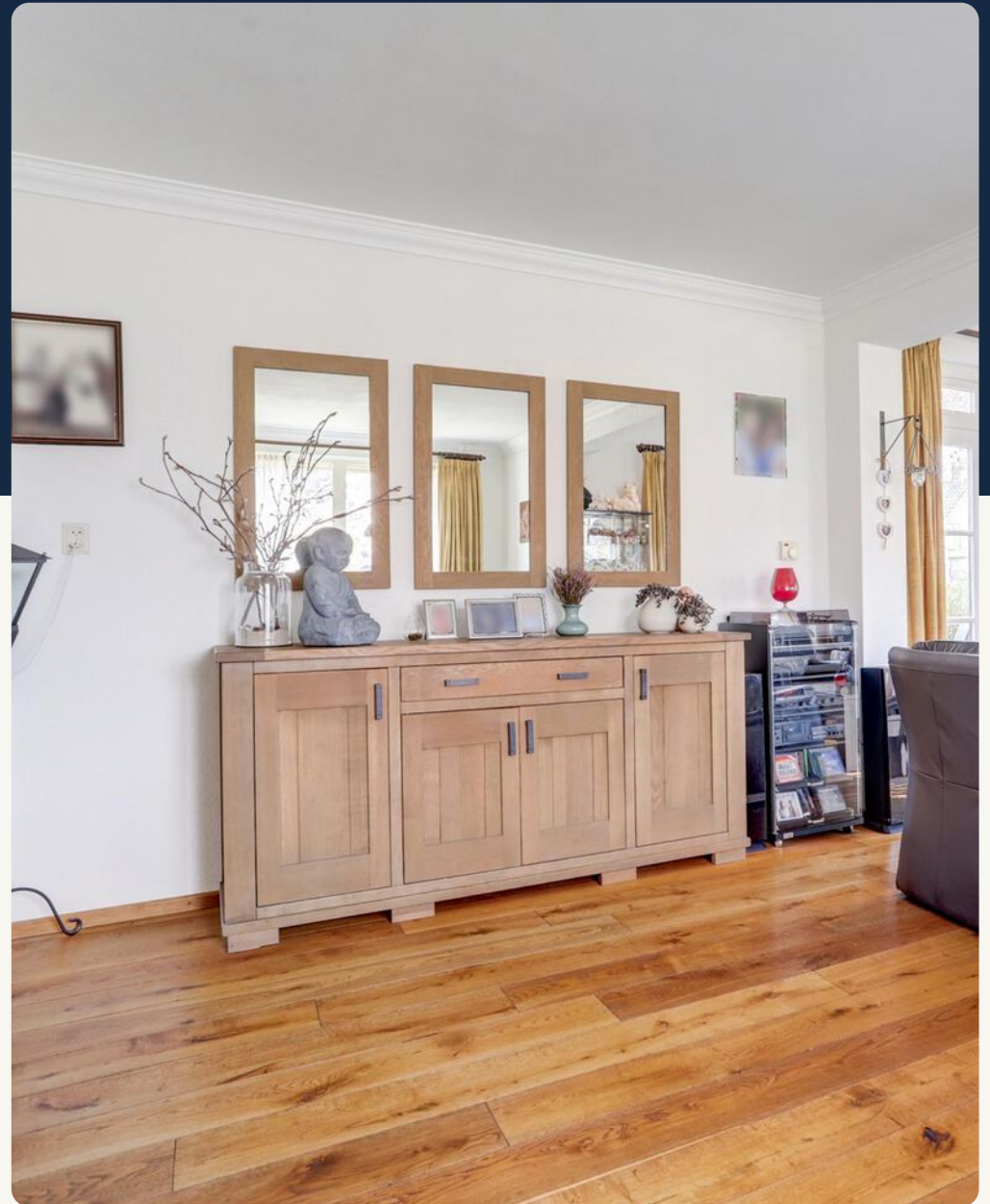
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Ligging hoofdtuin	Zuidoost
Garage	Inpandig
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein









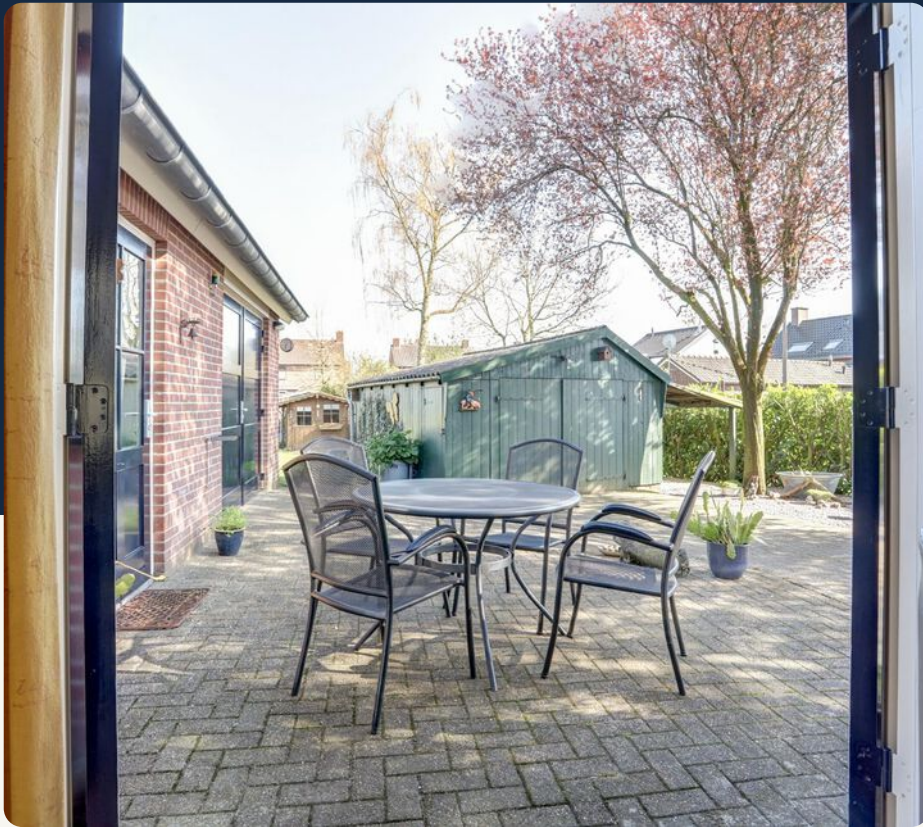












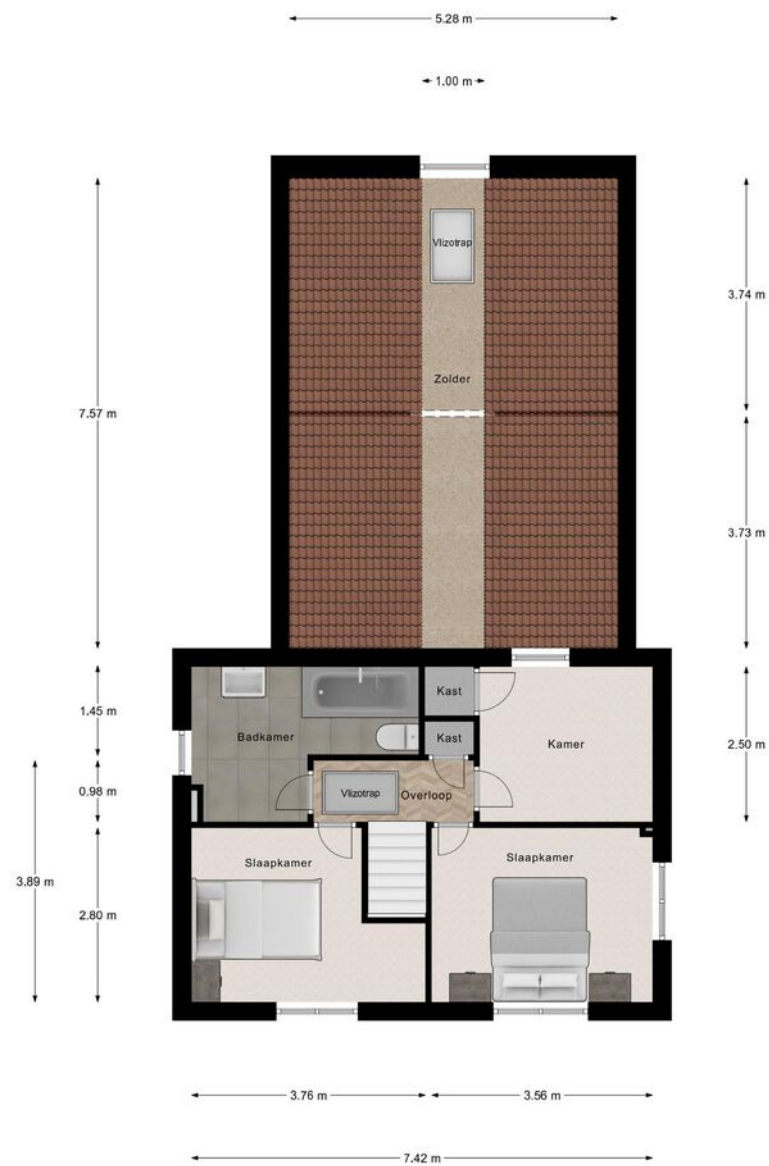




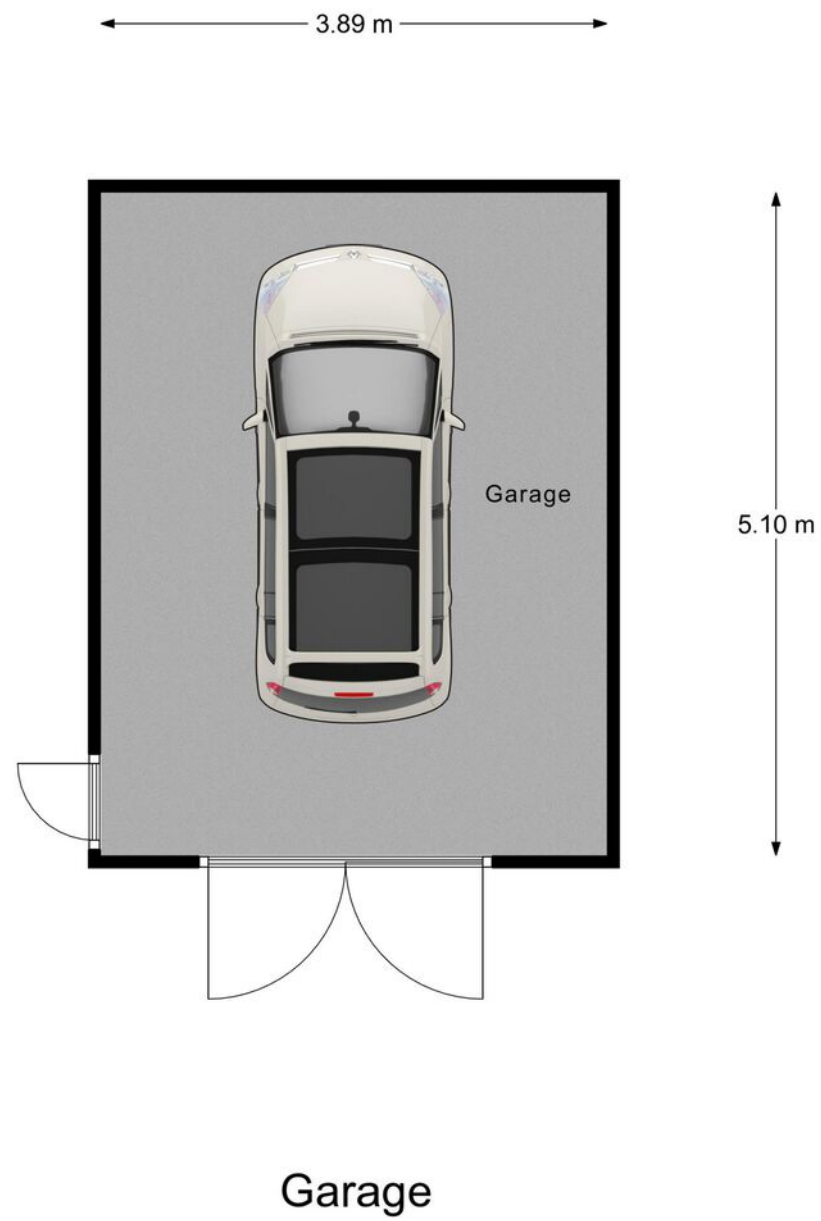
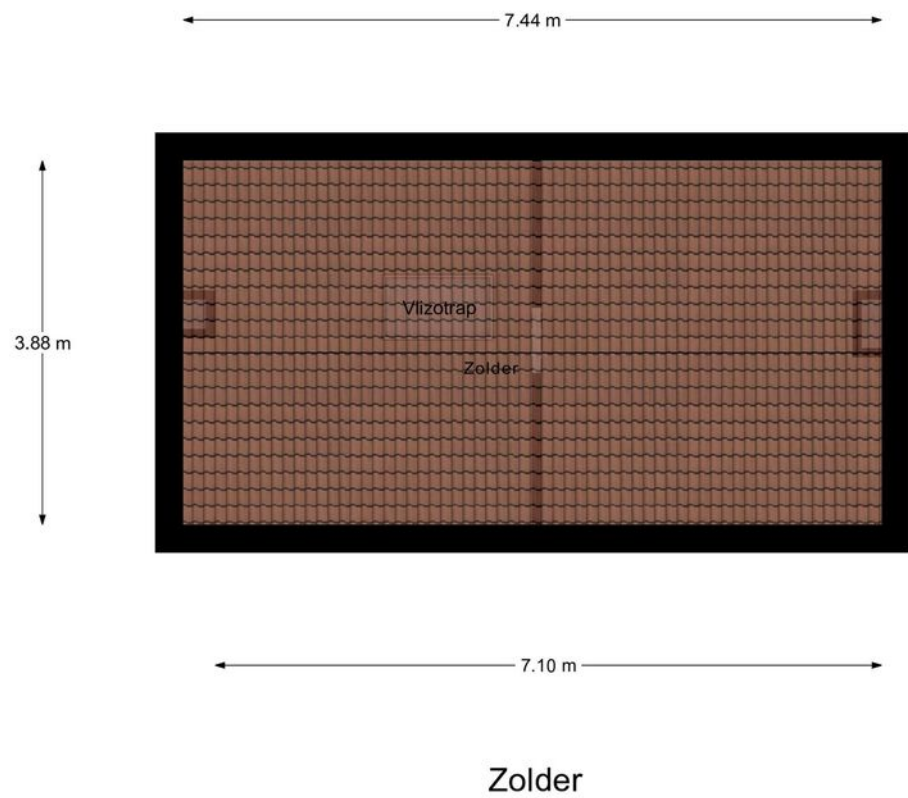




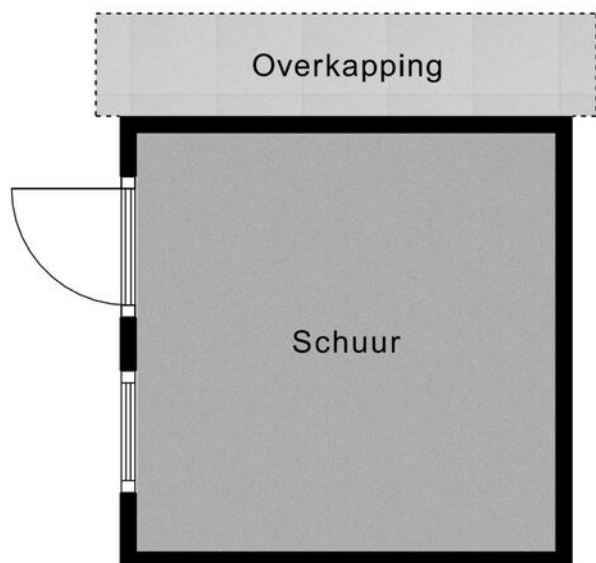
Begane Grond



1e Verdieping



← 2.92 m →



↑
0.60 m
↓

↑
2.44 m
↓

← 2.44 m →

Schuur

Lijst *van zaken*

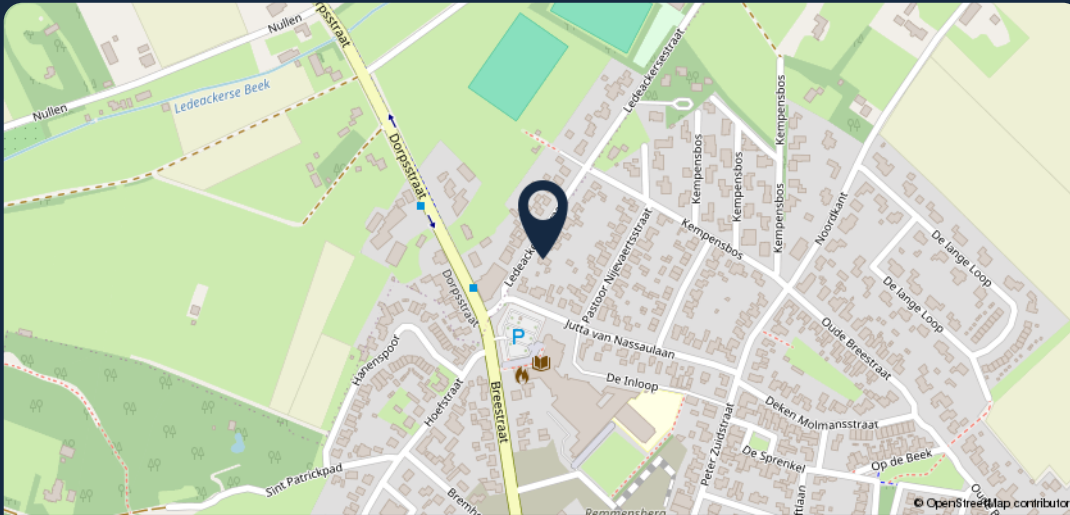
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Lamp badkamer, hanglamp keuken, lampen garage, lantaarns uitrit	x		
Lamp kleinste slaapkamer, lamp kelder, lamp toilet, buitenlamp achter	x		
Schappen kelder(kast), Stalen gereedschapskast en Open stellingkast garage	x		
Gereedschapsborden, Werkbank, Schappen `mini-milieustraat` (garage)		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Gordijntjes tuinhuis	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Spiegelwanden		x	
Keukentafel Ø 120 met 4 stoelen, licht eiken			x
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Diepvriezer Liebherr, 8 laden			x
Wasmachine Miele			x
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Schapje toilet onder	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
CO-melder	x		
Screens	x		
Vaste parasol, blauw (bij achterdeur)	x		
Droogmolen met grondanker, Vogelvoederhuisje		x	
Losse bloembakken/tuindecoratie, Insectenhotel, Lavastenen (voortuin)		x	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
Rozenstruiken tuinhuis, `Sara`-plant en Plant`Hedi` voortuin		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
RVS lantaarn bij terras en buitenlamp voorgevel		x	

Lijst *van zaken*

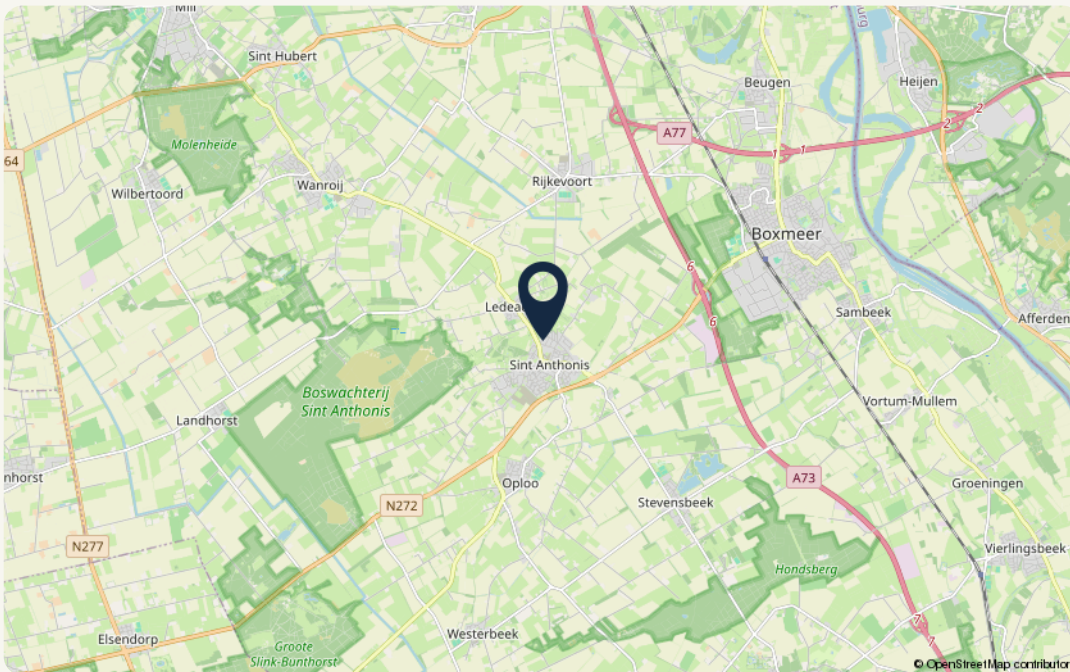
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Schappen zolderruimte achterbouw, Reserve-dakpannen en -stenen	x		
Bel varken bij achterdeur		x	
Vlaggenmast(houder)	x		
Regentonnen (2x)	x		
Beregeningsinstallatie (helft eigendom 5845 AT 4)	x		
Over te nemen contracten			

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Ledeackersestraat 2
Postcode	5845 AT
Plaats	Sint Anthonis

Kadastrale gegevens

Gemeente	Oploo
Sectie	B
Perceelnummer	3552
Oppervlakte	1139 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 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.

