

**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 € 449.000,-- k.k.

 Gildestraat 32 | 5835 BW Beugen



# 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*

Op een rustige maar ook op een centrale woonlocatie gelegen, zeer riante twee-onder-een-kapwoning met een royale inpandig bereikbare garage. Verrassend ruim opgezette gezinswoning met een moderne en luxe inrichting. Met op zeer korte loopafstand gelegen van de basisschool, de sportverenigingen en enkele speelveldjes, waarbij ook Boxmeer, Cuijk en de autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo op 10 autominuten liggen.

## Indeling:

Provisiekelder is vanuit de keuken toegankelijk en biedt volop bergruimte.

Begane grond: hal met meterkast. Een gezellige en ruim opgezette woonkamer met erker en een schuifpui met direct toegang tot het terras en de achtertuin. Een open keuken met een zeer nette en complete keukeninrichting. De praktische bijkeuken met toiletruimte en aansluitend de inpandig bereikbare hobbygarage.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, wandcloset en wastafel, designradiator en vloerverwarming.

2e verdieping: middels een vaste trap te bereiken voorzolder met de opstelling van de cv-ketel, de aansluitingen t.b.v. het witgoed en schuifkasten. Aan de voorzijde gelegen 4e slaapkamer met een zeer riante dakkapel en schuifkasten.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, combioven en koelkast.

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

De woning is uitstekend geïsoleerd, op de benedenverdieping en de badkamer is vloerverwarming aanwezig.

Royale en verwarmde garage met elektra en wateraansluiting.

Een onderhoudsvrije achtertuin met een fraaie en gezellige veranda.

Op loopafstand gelegen van de basisschool, de sportverenigingen en enkele speelveldjes.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 388,02 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Twee onder een kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	2001
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	In woonwijk

## Indeling

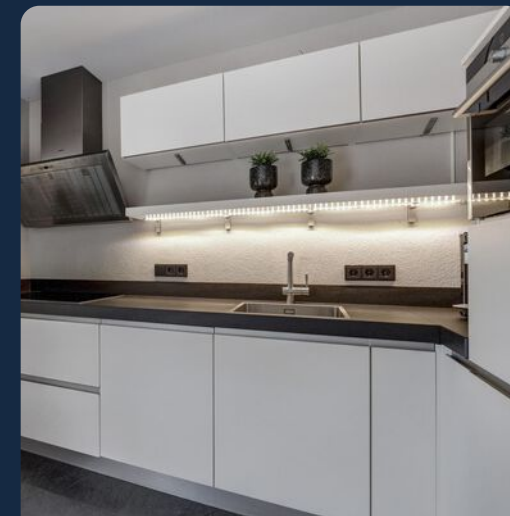
<b>Woonoppervlakte</b>	141 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	190 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	566 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	-
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	4

## Energie

<b>Energieklasse</b>	B
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Cv-ketel</b>	Hr-combiketel; merk nefit

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	57 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Noord
<b>Garage</b>	Inpandig
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein



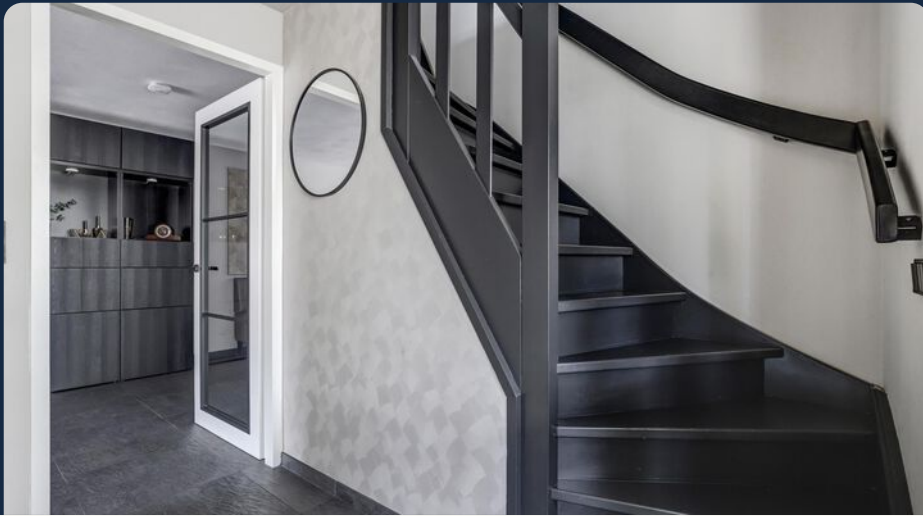


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

# De foto's





















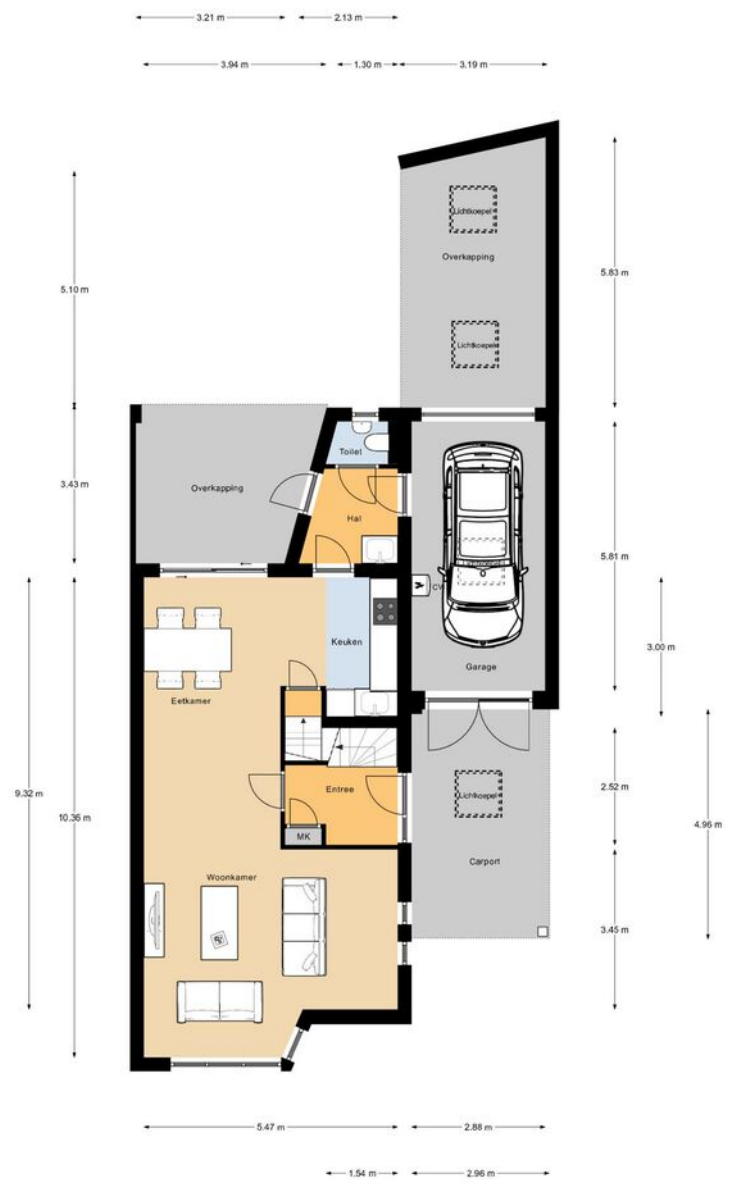




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet



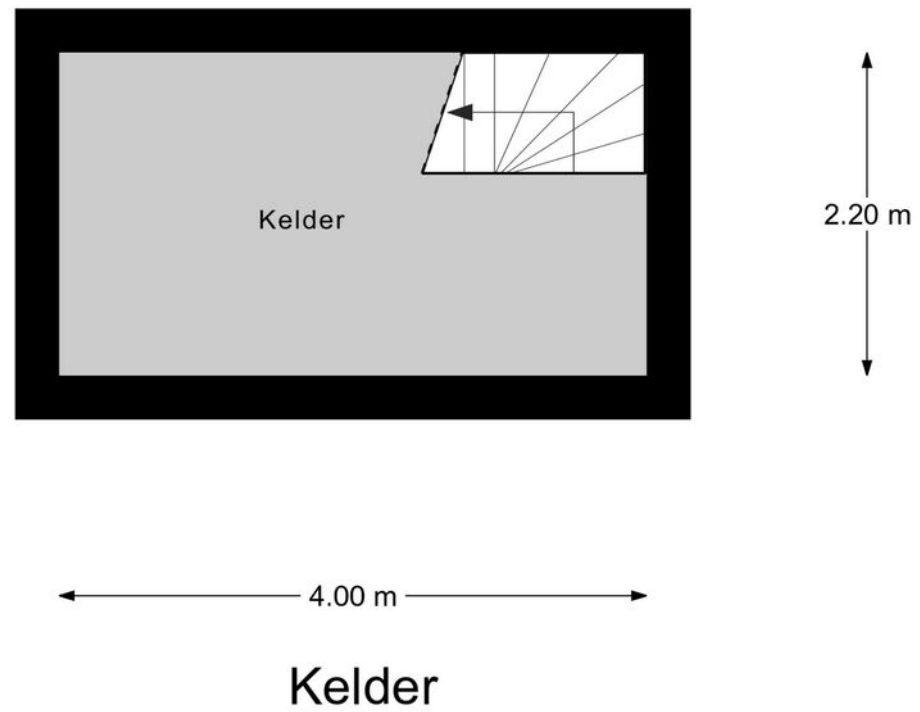




Begane Grond



Eerste Verdieping



Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Voorgeschiede kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer

Sectie F

Perceel 3748

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.

Energie label woningen

Registratienummer  
782764551

Datum registratie  
25-09-2024

Geldig tot  
24-09-2034

Status  
Definitief

Deze woning heeft energielabel

**B**



Isolatie

1 Gevels	+/-	Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.	Verbeteradvies
3 Daken	+/-	Verbeteradvies
4 Vloeren	+	Verbeteradvies
5 Ramen	+	Verbeteradvies
6 Buitendeuren	-	Verbeteradvies

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	Verbeteradvies
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres  
Gildestraat 32  
5835BW Beugen  
BAG-ID: 075601000004657

Detailaanduiding

Bouwjaar 2001  
Compactheid 2,42  
Vloeroppervlakte 114m<sup>2</sup>

Woningtype  
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam F.M. Stolk Examennummer 77171534

Certificaathouder  
EnergieLabel.com

Inschrijfnummer SKGIKOB 012364  
KvK-nummer 85018708

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname



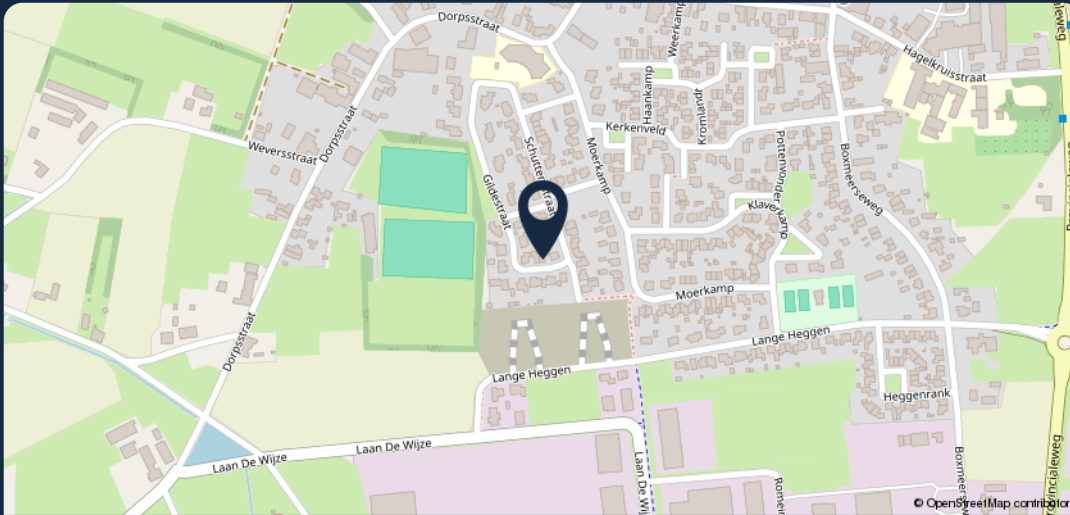
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Lijst van zaken

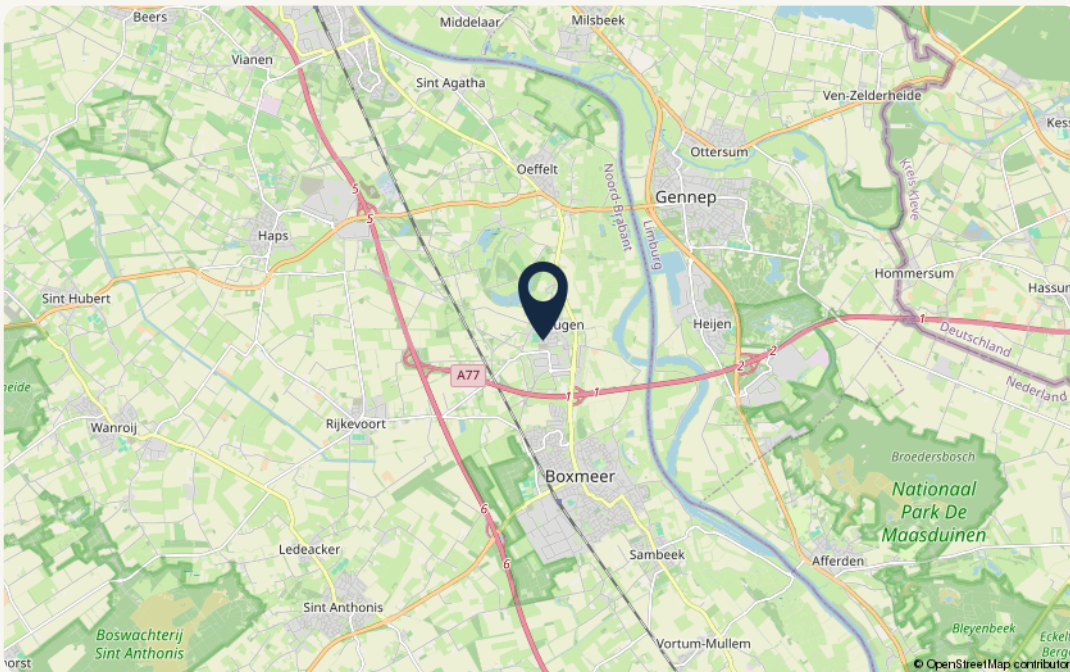
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails			x
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Rolgordijnen			x
Lamellen			x
Jaloezieen			x
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Kapstok in gang			x
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	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		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast		x	
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Gildestraat 32
<b>Postcode</b>	5835 BW
<b>Plaats</b>	Beugen

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Boxmeer
<b>Sectie</b>	F
<b>Perceelnummer</b>	3748
<b>Oppervlakte</b>	190 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.

