

**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 € 698.000,-- k.k.

 Meerenweg 2 | 5451 JC 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*

Vrijstaand woonhuis met een mooie veranda en een tuinhuis met carport, gelegen op een fraaie woonlocatie aan de rand van Mill, op een perceel van 805 m<sup>2</sup>. Deze energiezuinige woning is ideaal voor de hobbyist, vanwege de aanwezigheid van een ruime, goed geïsoleerde en luxe garage. Luxe en modern ingerichte levensloopbestendige woning met 2 slaapkamers en badkamer op de begane grond.

## Indeling:

Kelder: in pandige garage/ hobbyruimte met de aansluitingen t.b.v. het witgoed.

Begane grond: hal met meterkast, 2 slaapkamers waarvan 1 met inloopkast. Een toiletruimte met wandcloset met fonteintje, de badkamer is voorzien van een douchecabine, ligbad, wandcloset, designradiator en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. Een extra provisieruimte, woonkeuken met inbouwapparatuur, een lichte woonkamer met een fraai uitzicht en met schuifpui naar de aangebouwde "open" tuinkamer, welke voorzien is van een zonneluifel en zonnescrims.

1e verdieping: royale zolderverdieping met de cv-opstelling, een extra slaapkamer en volop bergruimte. Op deze verdieping bestaat de mogelijkheid om meerdere slaapkamers te realiseren.

## Diverse gegevens:

De woning is erg goed onderhouden en er is gebruik gemaakt van duurzame materialen.

De woning beschikt over een in pandige garage én een luxe vrijstaande garage voorzien van verwarming, 2 elektrische roldeuren, water, een grondwaterpuls en een vliering.

De veranda is uitgevoerd met een elektrisch zonnescherms en screens.

De woning beschikt over een Nefit Topline cv-ketel, bouwjaar 2010 en er zijn 34 zonnepanelen aanwezig.

De woonkamer en slaapkamers op de begane grond zijn o.a. voorzien van airconditioning. In totaal zijn er 6 airco's geïnstalleerd in de woning.

Er is een volledig alarmsysteem aanwezig.

Links en rechts van de woning bevinden zich elektrische toegangspoorten.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 677,97 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € .....,- per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1970
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg

## Indeling

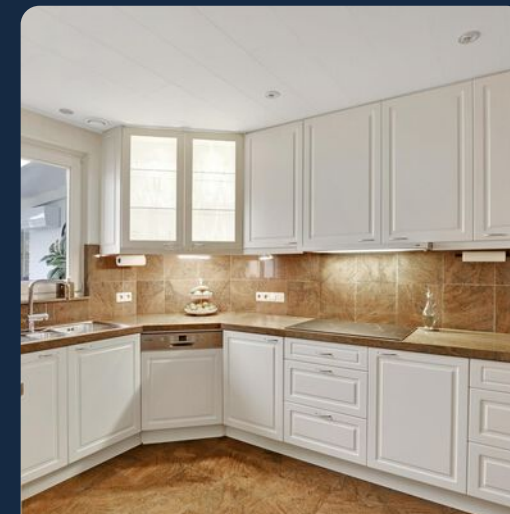
<b>Woonoppervlakte</b>	122 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	805 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	730 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	68 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## 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>	Nefit topline

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	Tuin rondom
<b>Ligging hoofdtuin</b>	-
<b>Garage</b>	vrijstaand steen, inpandig, carport
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein







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













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



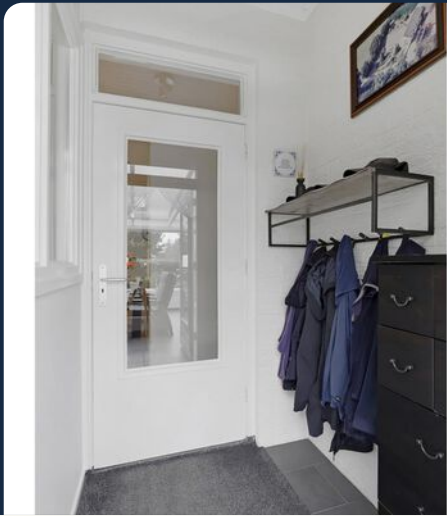
























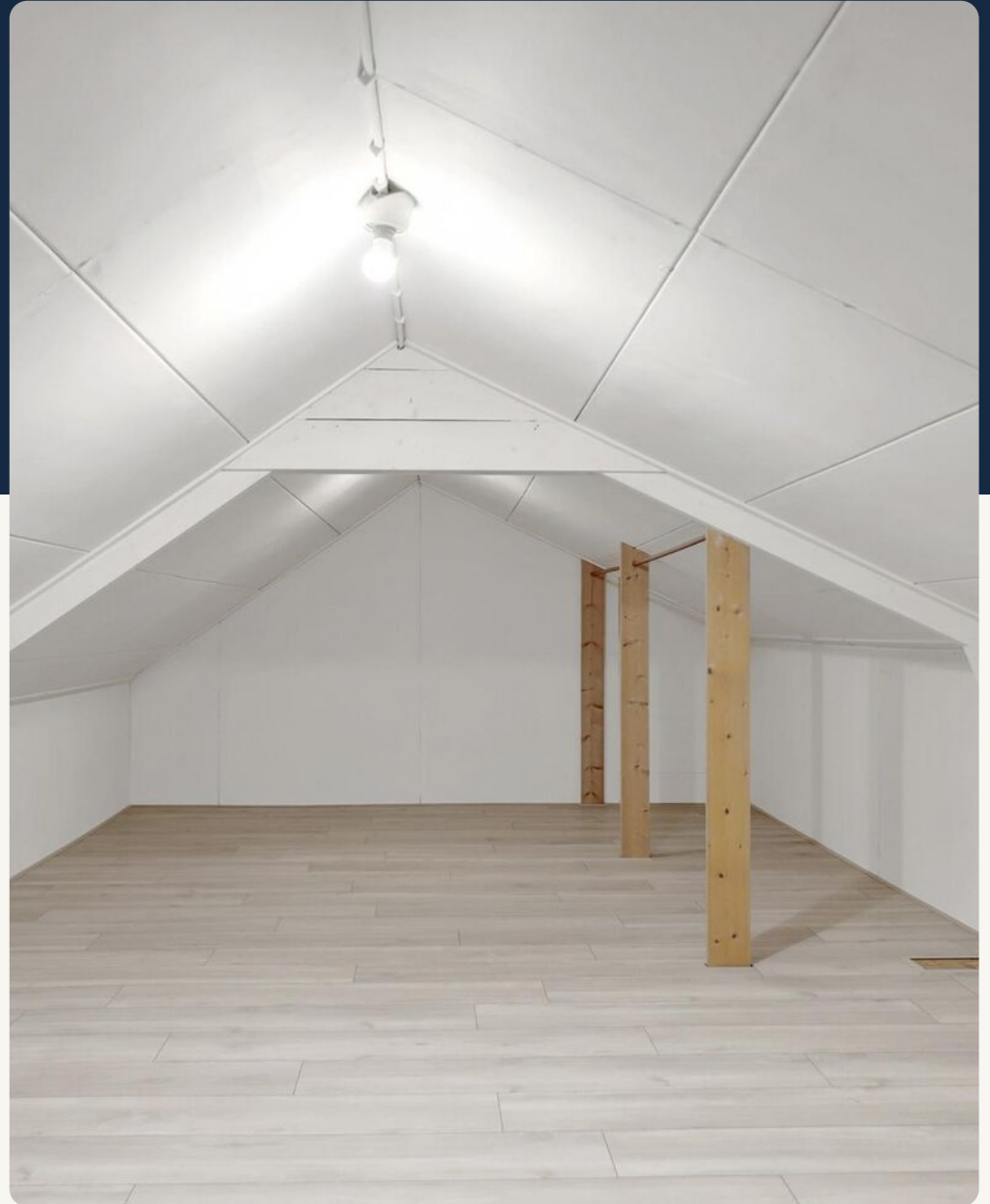




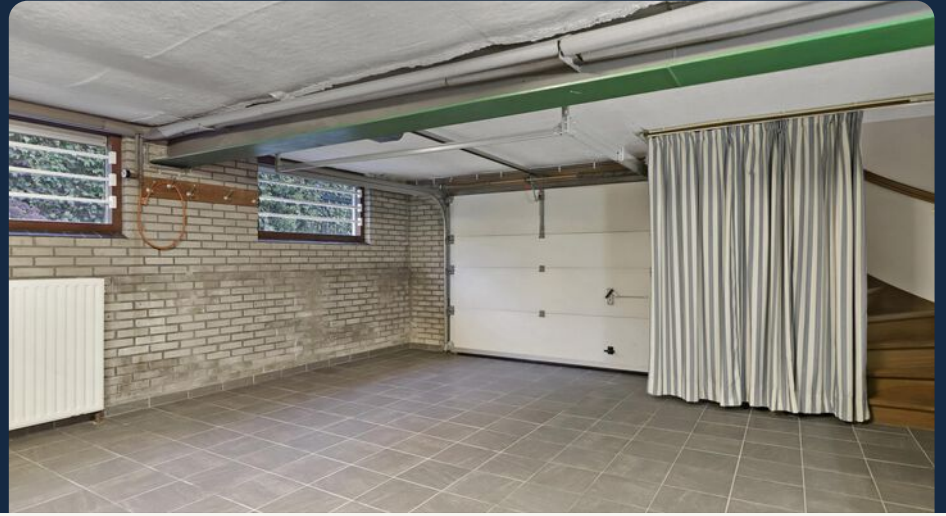
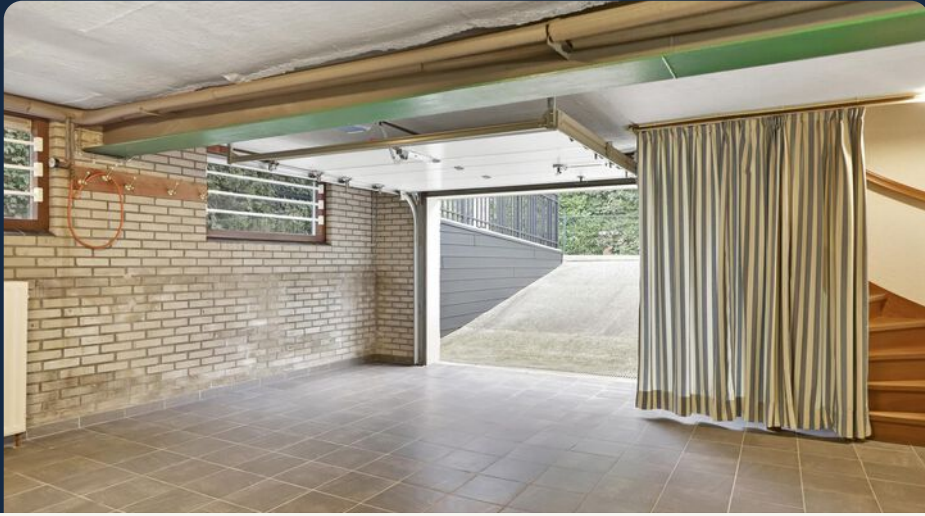




























Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Mill  
 Sectie F  
 Perceel 2186



Voor een eensluidend uittreksel, geltevend op 5 september 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

## Energie label woningen

Registratienummer  
276112866

Datum registratie  
22-09-2024

Geldig tot  
18-09-2034

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 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	10106 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



31,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Meerenweg 2  
5451JC Mill  
BAG-ID: 0815010000002787

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1970  
Compactheid 2,18  
Vloeroppervlakte 161m<sup>2</sup>

Woningtype  
Vrijstaande woning



## Opnamedetails

Naam  
A el Faresse  
Certificaathouder  
EnergieLabel.com

Examennummer  
4015.5271.8596

Inschrijfnummer  
SKGIKOB 012364

KvK-nummer  
85018708

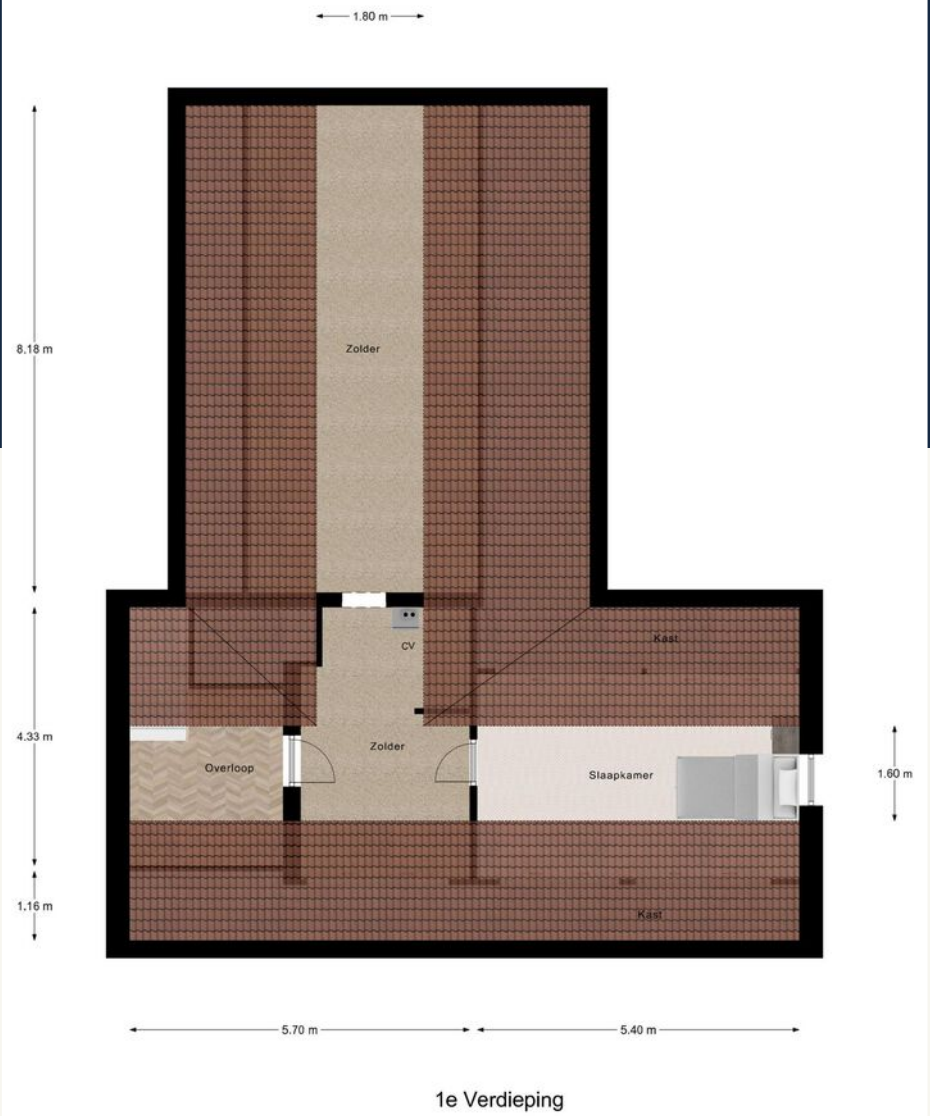
Certificerende instelling  
SKGIKOB

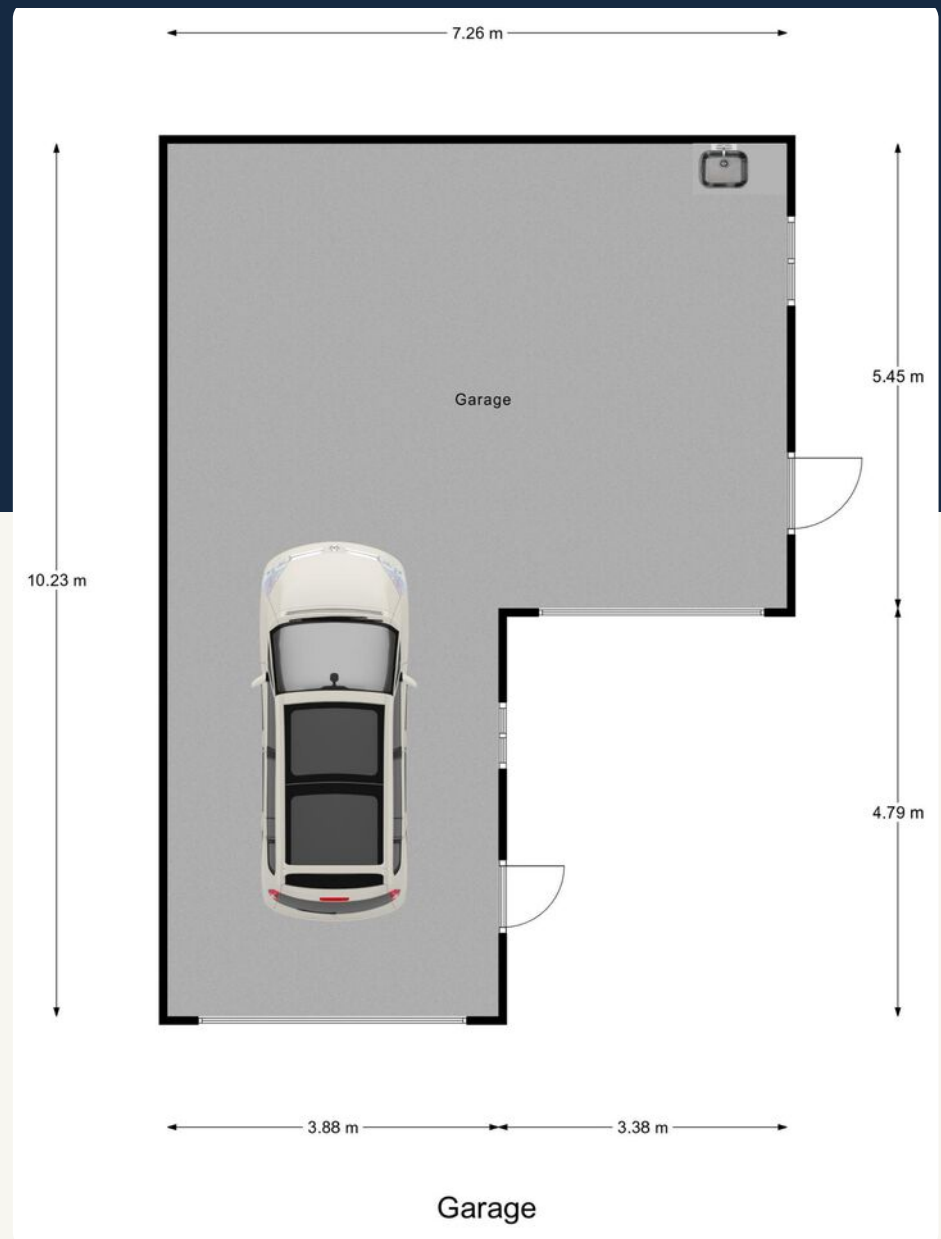
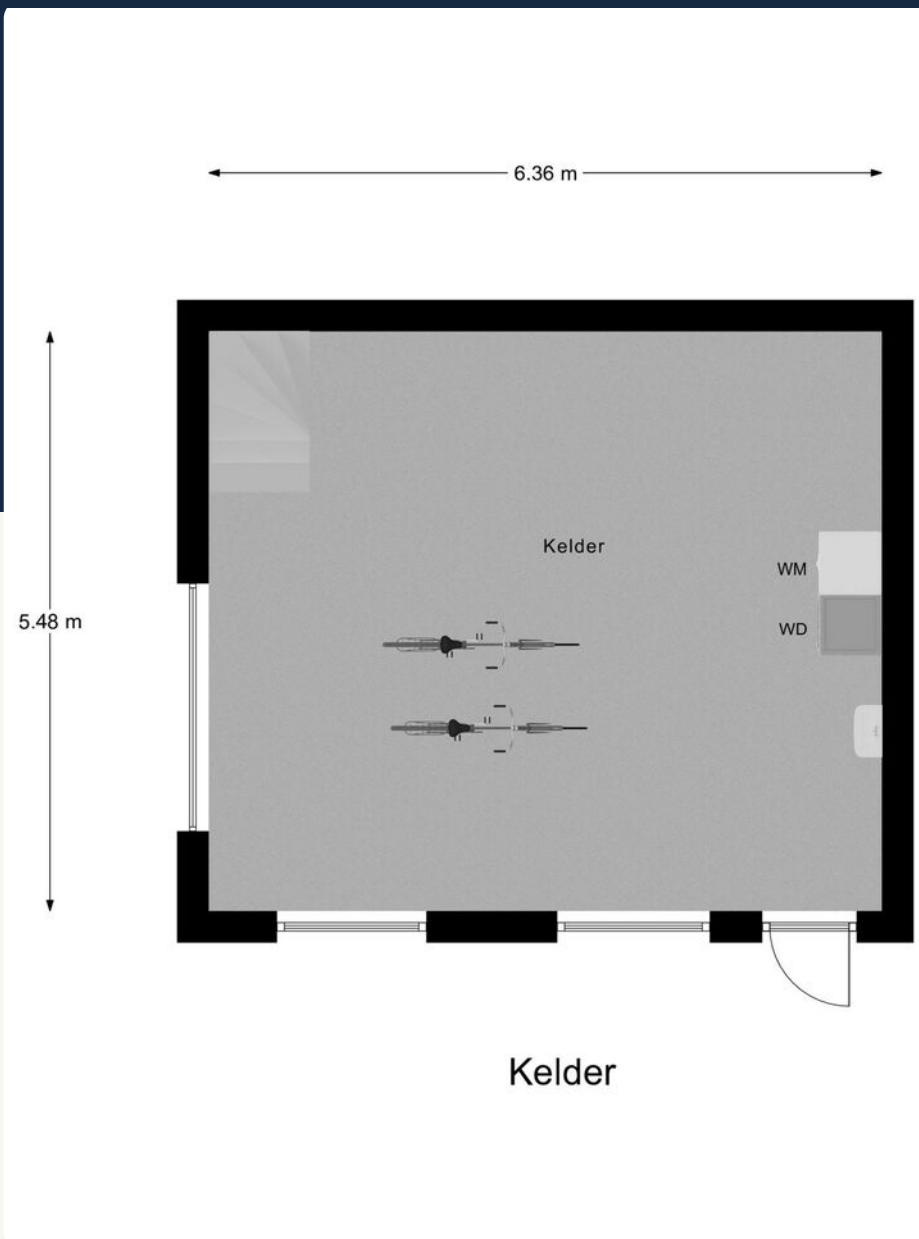
Soort opname  
Basisopname



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











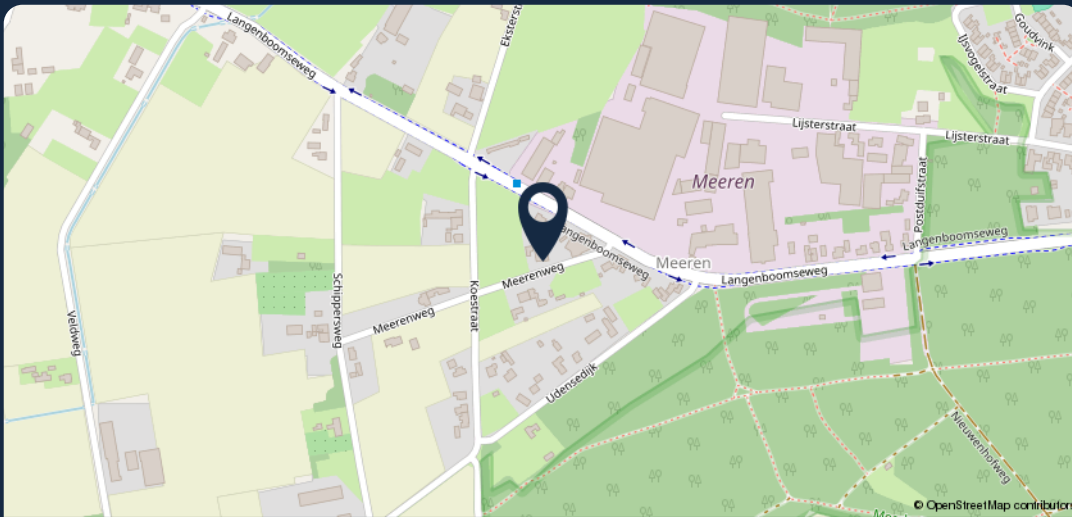
# Lijst van zaken

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
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron			x
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinmeubilair en Serre meubilair			x
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

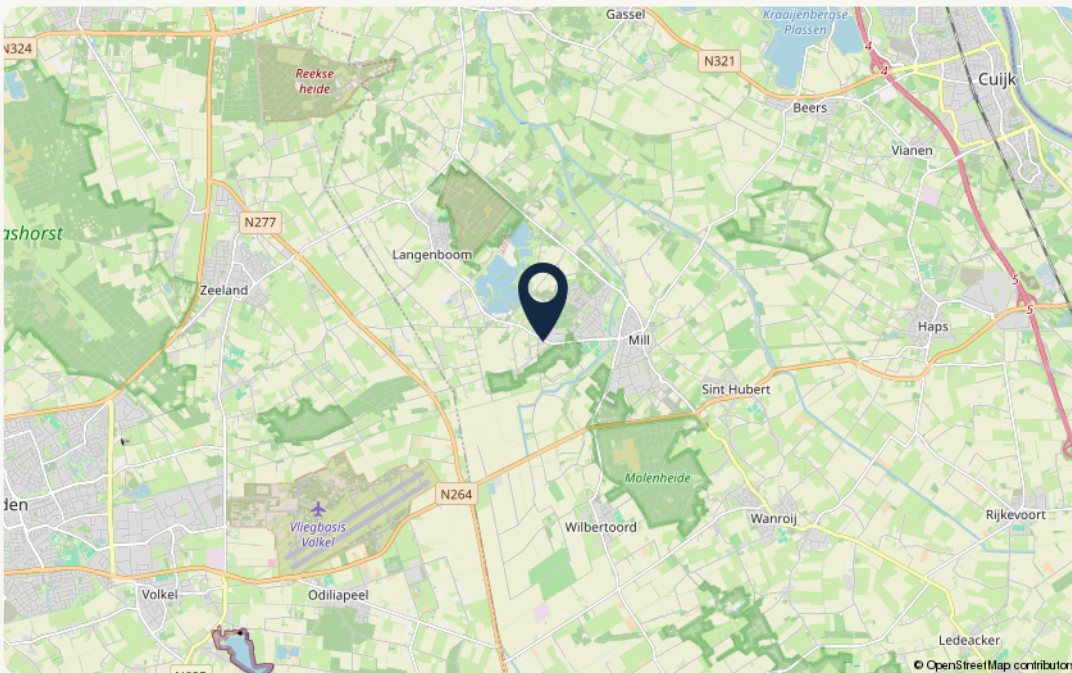


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Meerenweg 2
<b>Postcode</b>	5451 JC
<b>Plaats</b>	Mill

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Mill
<b>Sectie</b>	F
<b>Perceelnummer</b>	2186
<b>Oppervlakte</b>	805 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.

