

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 € 879.000,-- k.k.

 Merseloseweg 17 | 5825 HB Overloon



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

Net buiten de dorpskern van Overloon, op een prachtige locatie aan het bos, gelegen vrijstaande woning, waarbij de begane grond geheel is gemoderniseerd en is uitgebouwd met een prachtig uitzicht over de achtertuin en aansluitend de wei. Een zeer fraaie onlangs gebouwde schuur van maar liefst 190 m², op een riant perceel van bijna 10.000 m² maakt dit dé plek voor de paardenliefhebber om enkele paarden aan huis te houden met volop mogelijkheden in het fraaie en bosrijke buitengebied van Overloon.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toegang tot de provisiekelder. Een speels ingedeelde woonkamer met erker aan de voorzijde en openslaande tuindeuren naar het terras. Een open keuken met o.a. een kookeiland en een complete en luxe keukenopstelling. De aangebouwde tuinkamer biedt een extra woonruimte die voor verschillende doeleinden te gebruiken is. De bijkeuken met de aansluitingen van het witgoed, toiletruimte en technische ruimte.
1e verdieping: overloop met een vaste kast, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een ligbad, douche, wandcloset en wastafel met meubel.
2e verdieping: via een vlizotrap bereikbare bergzolder met een dakraam.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, 2 combiovens, 2 koelkasten, vriezer, vaatwasser en kokend waterkraan van het merk Selsiuz.
De woning is de afgelopen jaren grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd.
Een lucht-water warmtepomp en een elektrische boiler, bouwjaar 2022.
De tuinkamer op de begane grond en de ouderslaapkamer op de 1e verdieping zijn voorzien van een airco.
De woning beschikt over vernieuwde aluminium kozijnen met HR++ beglazing.
De begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming.
De kap van de woning is voorzien van eternit.
Er zijn 24 zonnepanelen op het dak van de loods/ schuur geïnstalleerd.
Er is een beregeningssysteem aanwezig t.b.v. voor- en achtertuin en een gedeelte van de wei.
Zeer ruime loods/ schuur van 177 m², ideaal voor de paardenliefhebber.
Op een prachtige bosrijke en landelijke woonlocatie, nabij de dorpsvoorzieningen van Overloon.

Belangrijkste vaste lasten
(volgens opgave huidige gebruiker):
Onroerendezaakbelasting: € 691,77 per jaar
Rioolheffing: € 262,44 per jaar
Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar
Waterschapslasten: € 383,86 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1960
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen

Indeling

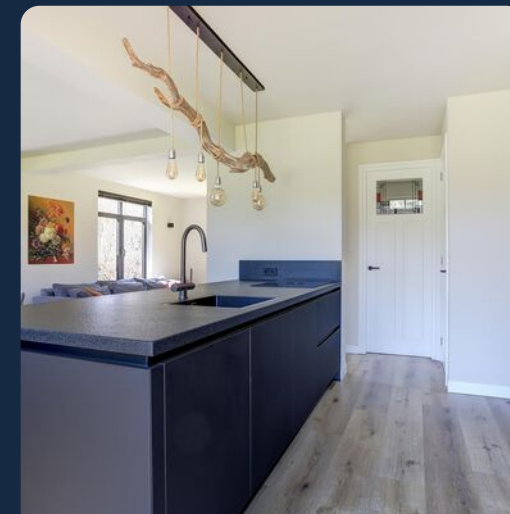
Woonoppervlakte	137 m ²
Perceeloppervlakte	9827 m ²
Inhoud	584 m ³
Externe bergruimte	177 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	4

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Berging	Vrijstaande schuur/ loods
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein



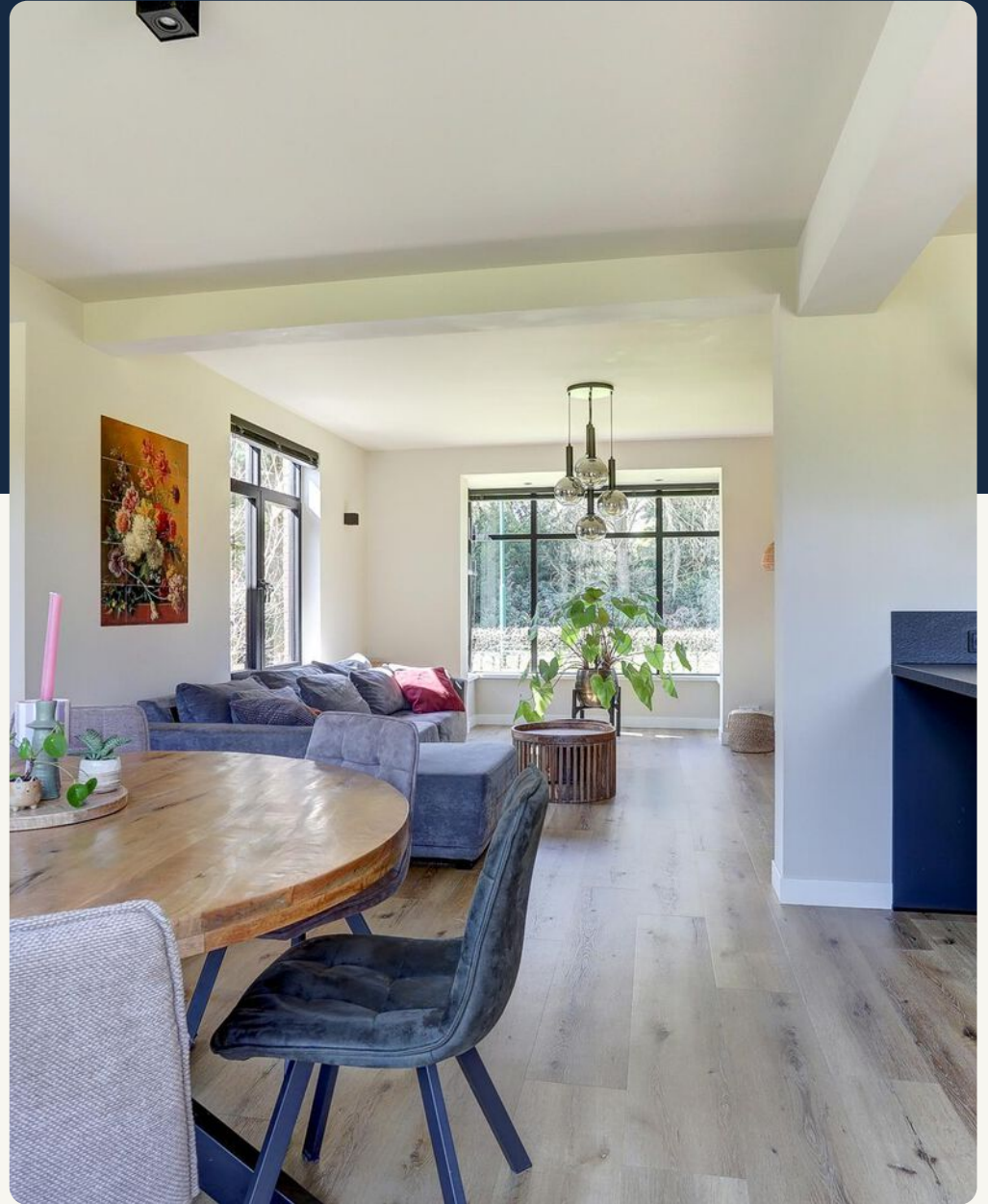


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet



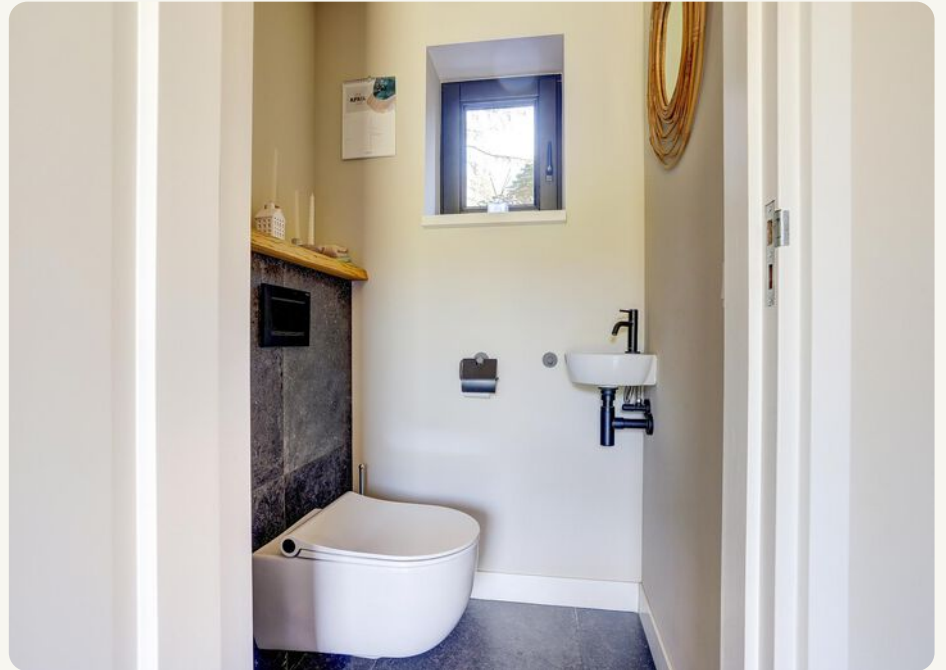


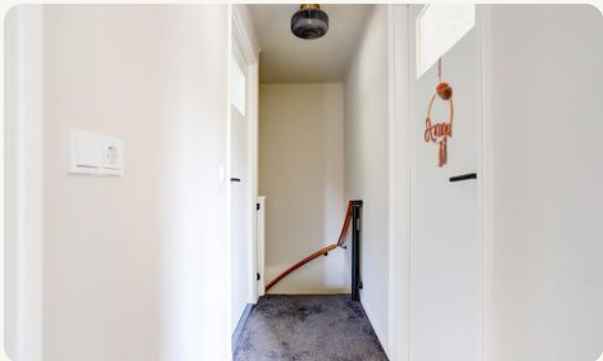
















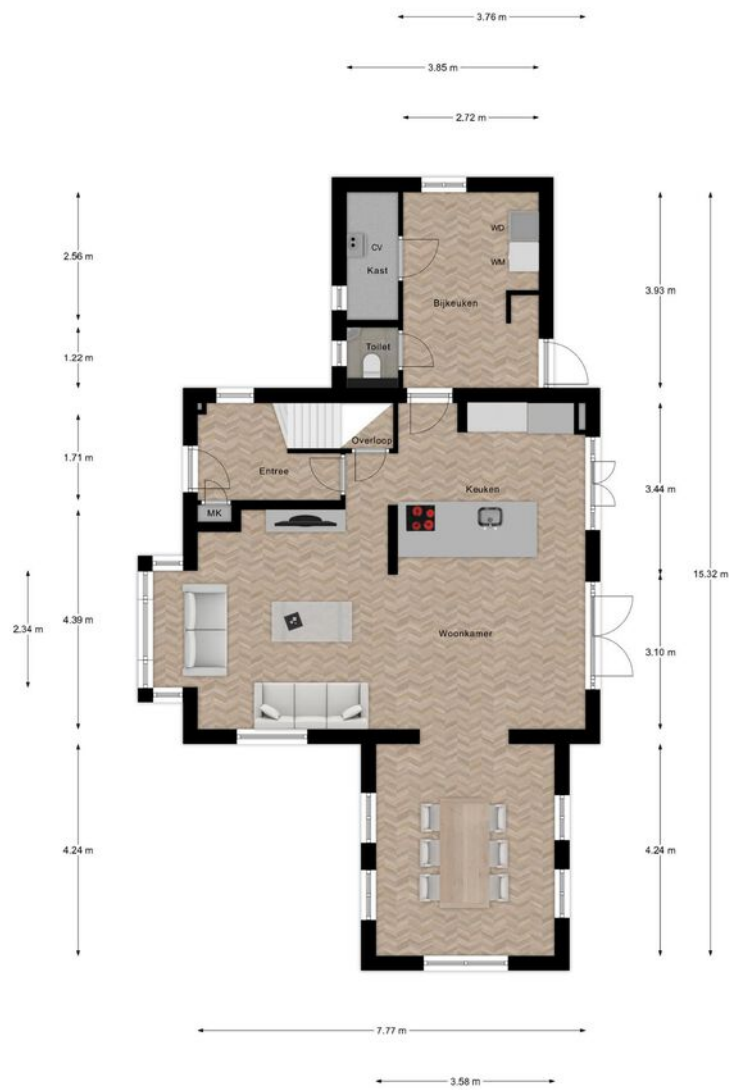




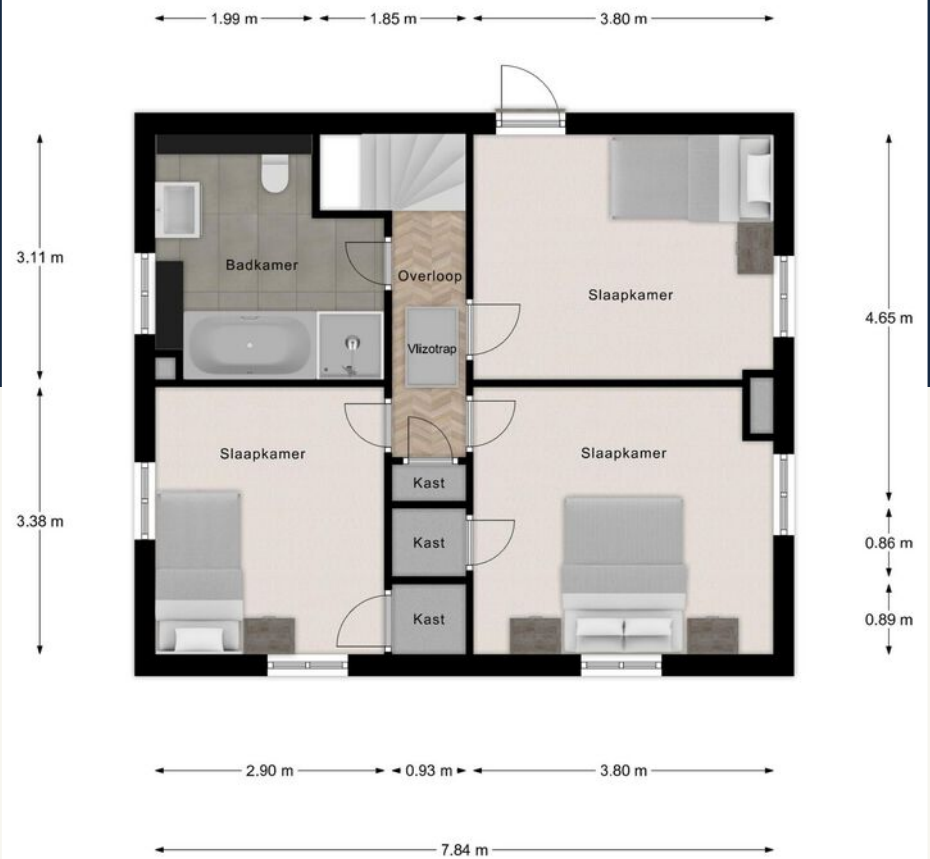




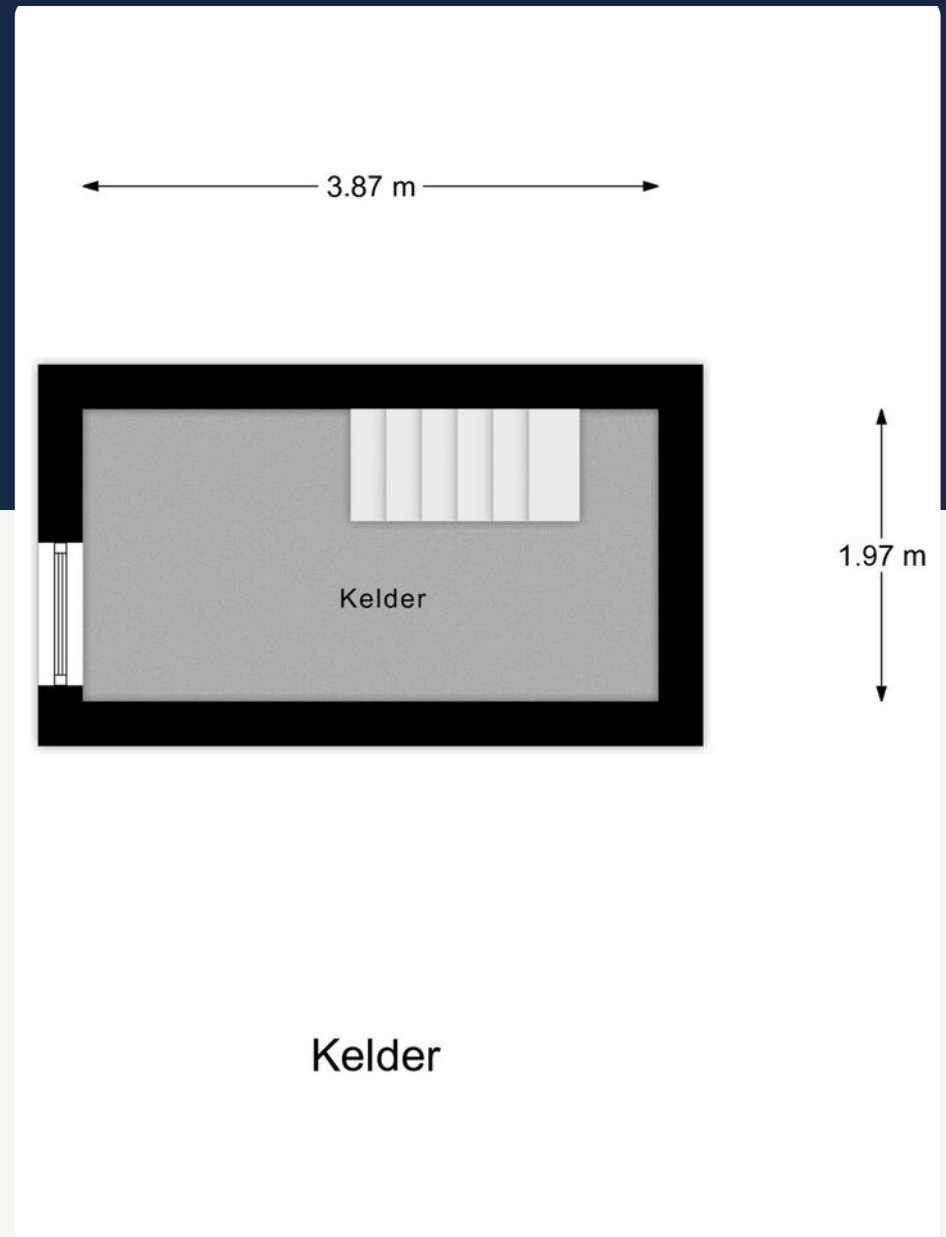
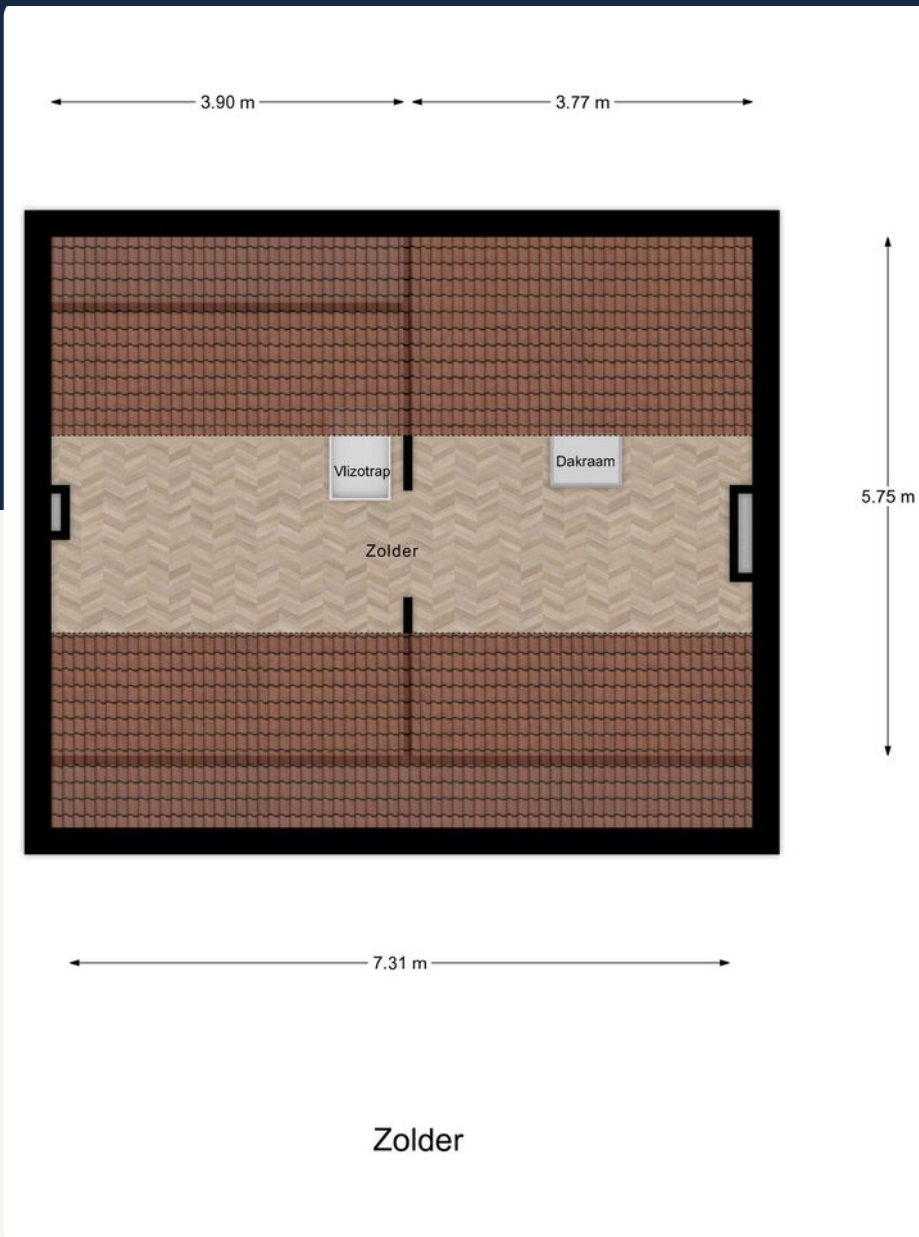


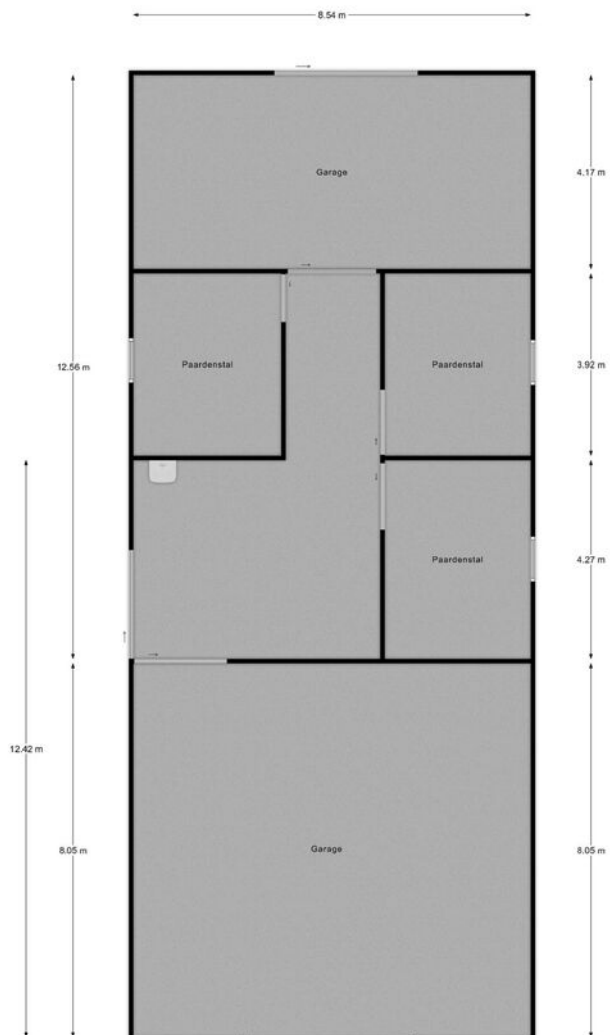


Begane Grond



1e Verdieping





Garage

EnergieLabel woningen

Registratienummer
525186797

Datum registratie
11-04-2025

Geldig tot
03-04-2035

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	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	8202 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie

52,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Merseloseweg 17
5825HB Overloon
BAG-ID: 0756010000008264

Detailaanduiding

Bouwjaar 1960
Compactheid 2,53
Vloeroppervlakte 133m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
R.J.H.M. Huibers
Examennummer
9439.4144.5404

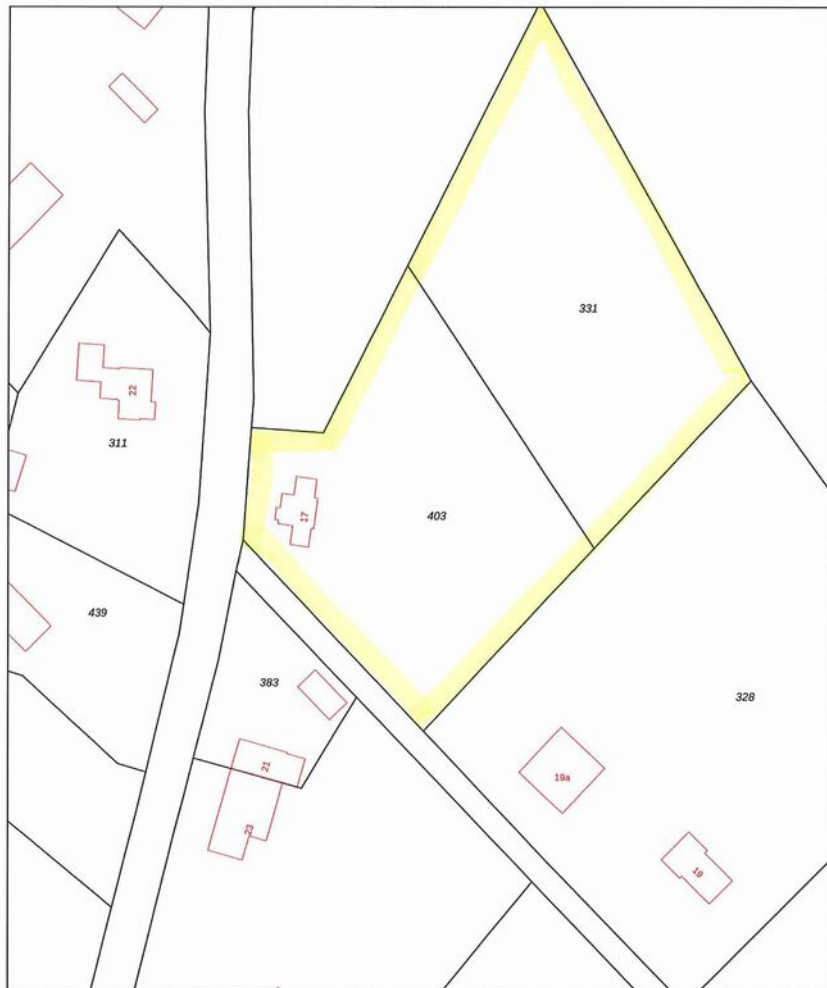
Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer
SKGIKOB 012364
KvK-nummer
85018708

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname





Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voortlopende kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Vierlingsbeek

Secitie U

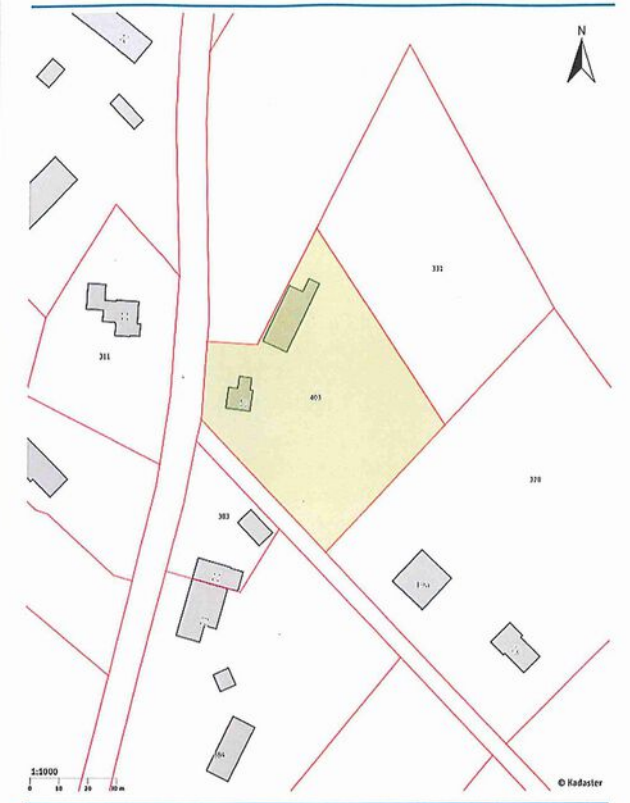
Perceel 403

Voor een eenduidend uittreksel, gelieve u te wenden tot de Beheerder 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 databankrecht.

Percelenrapport

Kenmerk Merseloseweg 17, 5825HB Overloon
Datum 17-06-2022

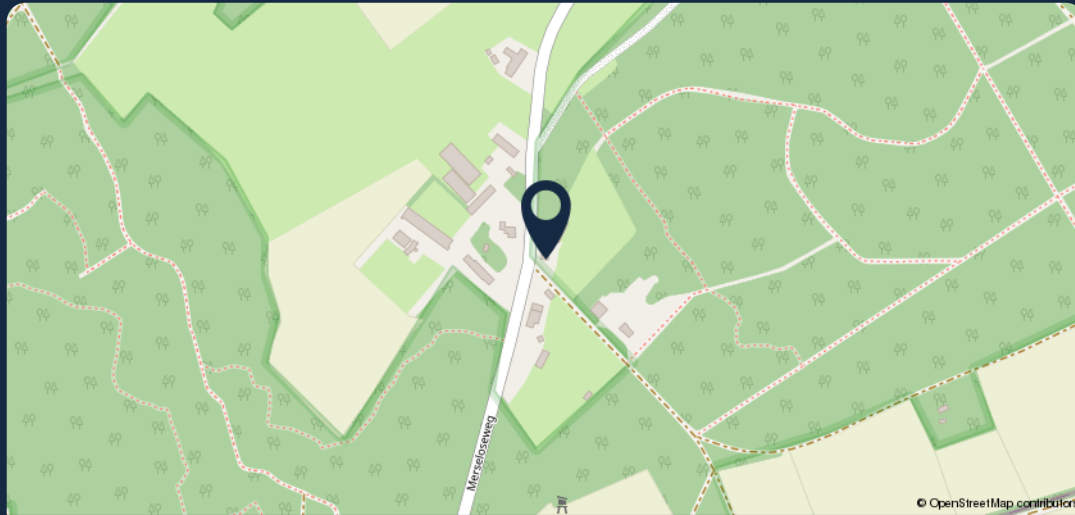


Lijst van zaken

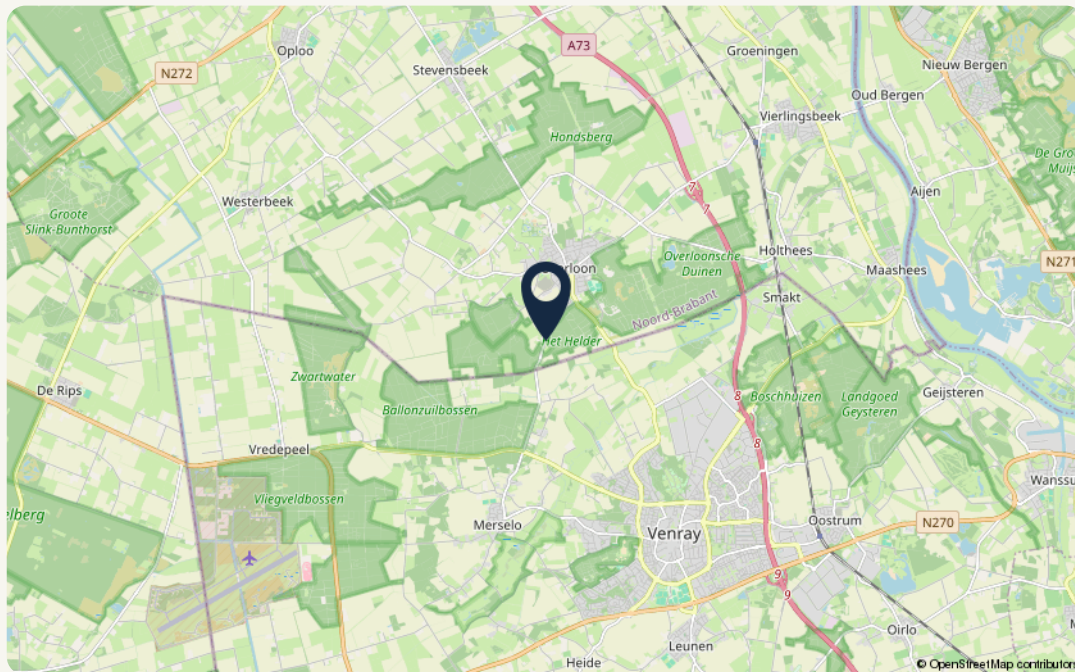
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Jaloezieën			x
Vloerbedekking	x		
infraroodpaneel badkamer			x
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
(Sier)hek	x		
speelhuisje		x	
trampoline		x	

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Merseloseweg 17
Postcode	5825 HB
Plaats	Overloon

Kadastrale gegevens

Gemeente	Vierlingsbeek
Sectie	U
Perceelnummer	331
Oppervlakte	9827 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.

