

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennep@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 € 300.000,-- k.k.

 Brakelstraat 3 | 5441 BD 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

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 rustig gelegen woonlocatie, goed onderhouden tussenwoning met een erker aan de voorzijde. Deze knusse gezinswoning beschikt over 3 slaapkamers, bergzolder en een zonnige achtertuin op het zuidoosten met achterom. Het natuurgebied "De Maasheggen" met volop fiets- en wandelroutes ligt op een steenworp afstand en de basisschool en supermarkt liggen eveneens op loopafstand.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, toilet, ruime woonkamer, halfopen keuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met de cv-opstelling.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een douche, zwevend toilet en een vaste wastafel.

2e verdieping: middels een vaste trap te bereiken bergzolder.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, magnetron, koelkast en spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2000.

De woning beschikt over gevelisolatie en kunststof kozijnen. Het voegwerk is 2 jaar geleden vernieuwd.

Er zijn diverse rolluiken geplaatst.

Het dakbeschot van de woning is asbesthoudend.

De op het zuidoosten gelegen achtertuin beschikt over een overkapping, een houten berging en is bereikbaar via een achterom. De toegangspoort is breed genoeg voor een motor.

De vrijstaande stenen berging beschikt over elektra.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen en Venlo is uitstekend bereikbaar.



De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1975
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

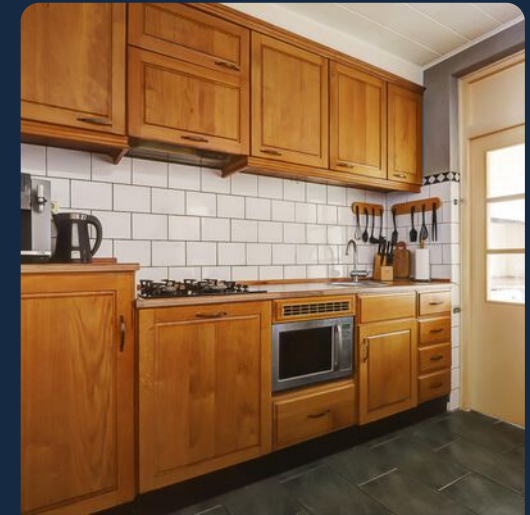
Woonoppervlakte	90 m ²
Perceeloppervlakte	137 m ²
Inhoud	373 m ³
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	51 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidoost
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren





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

De foto's







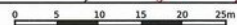






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer
Sectie Z
Perceel 4510

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
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 databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
142896168

Datum registratie
13-12-2024

Geldig tot
12-12-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



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	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
Brakelstraat 3
5441BD Oeffelt
BAG-ID: 0756010000001112

Detailaanduiding

Bouwjaar 1975
Compactheid 1,57
Vloeroppervlakte 97m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

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

Certificaathouder
EnergieLabel.com

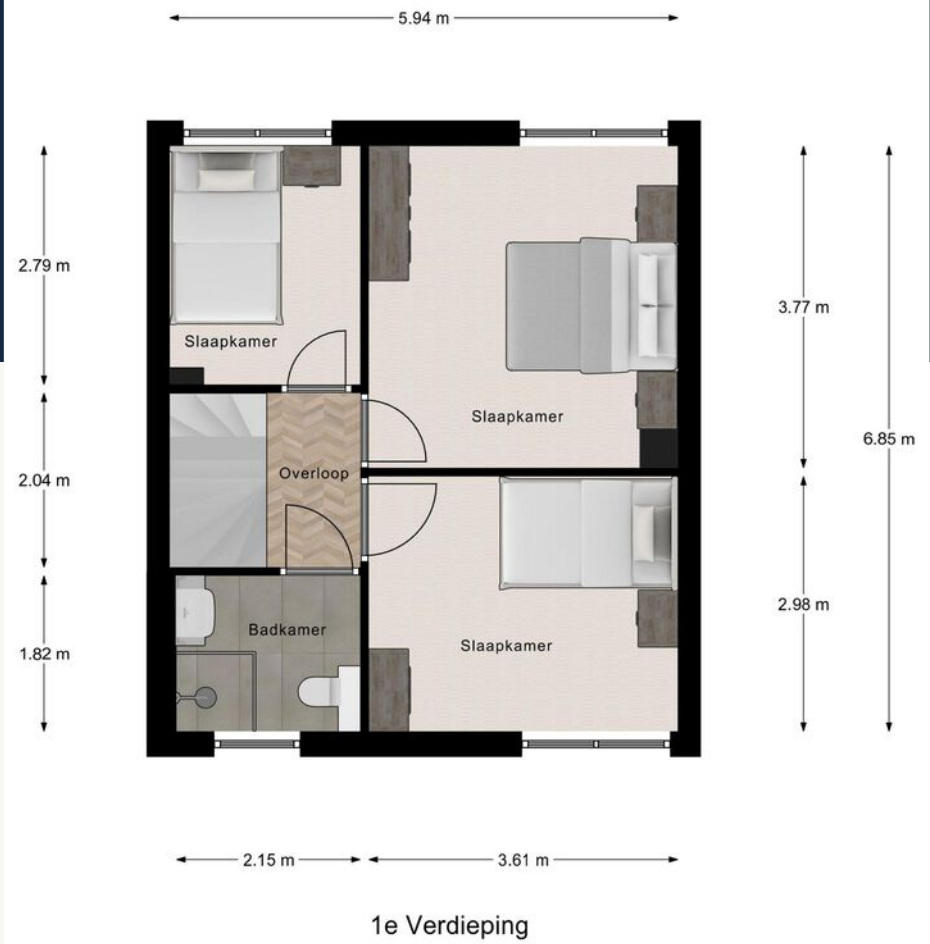
Inschrijfnummer SKGIKOB 012364
KvK-nummer 85018708

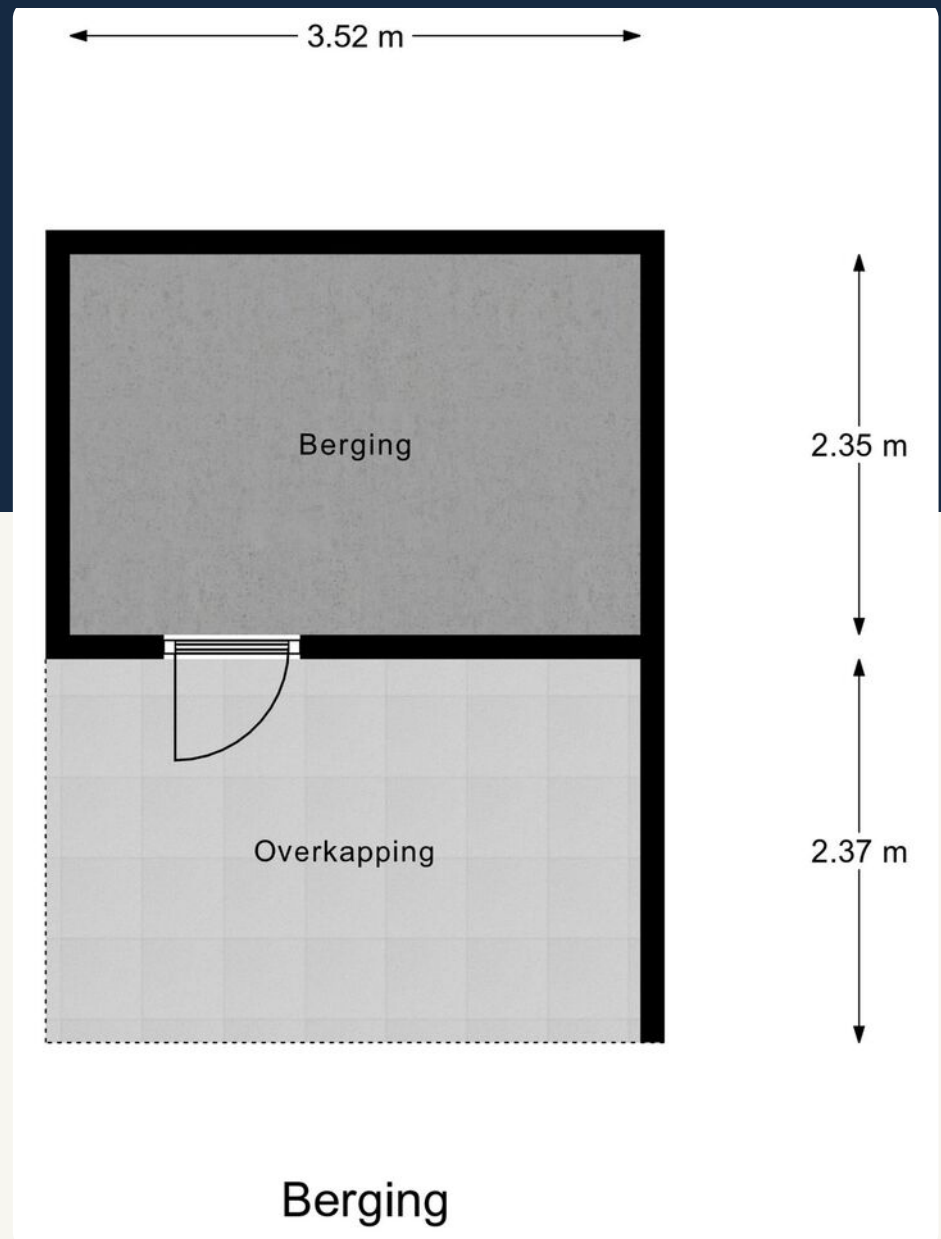
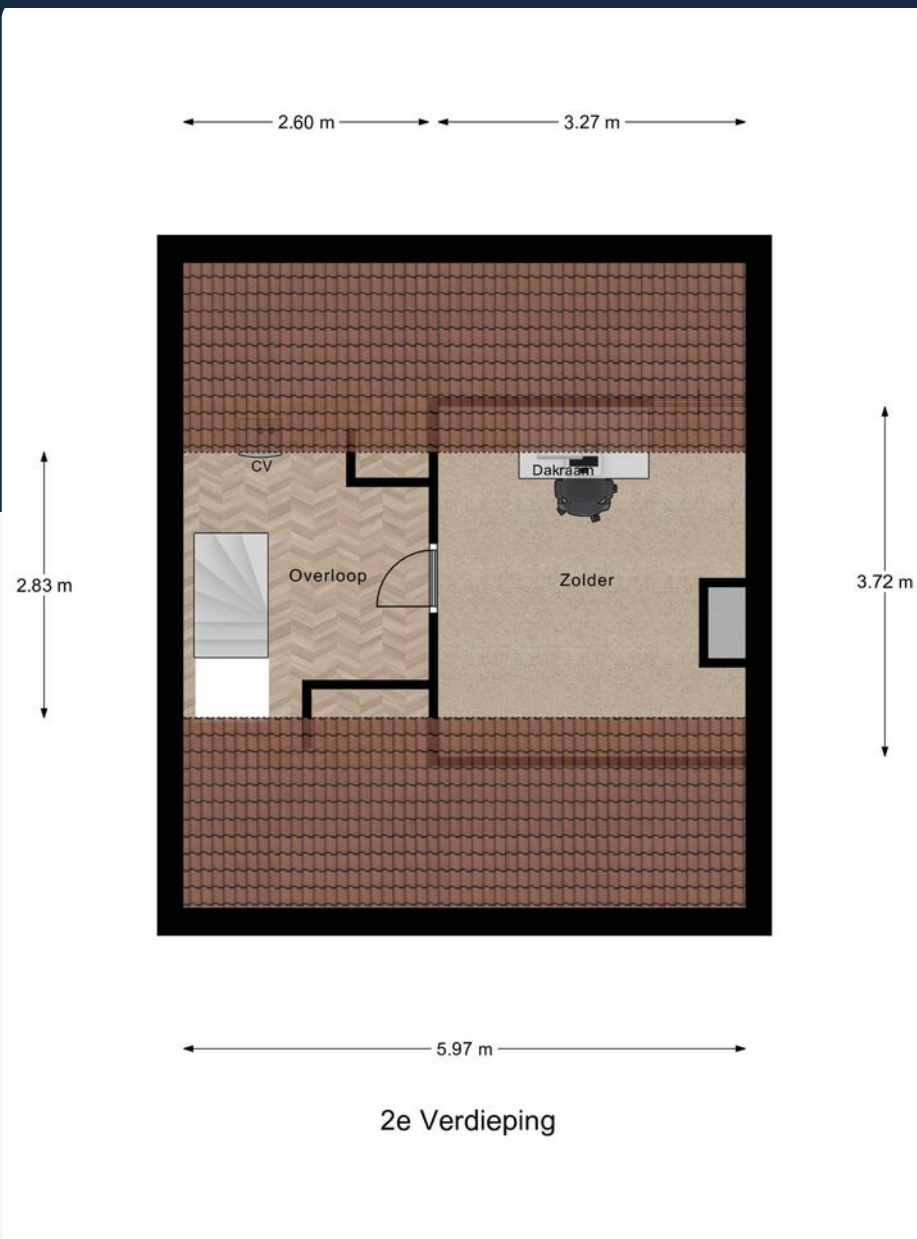
Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



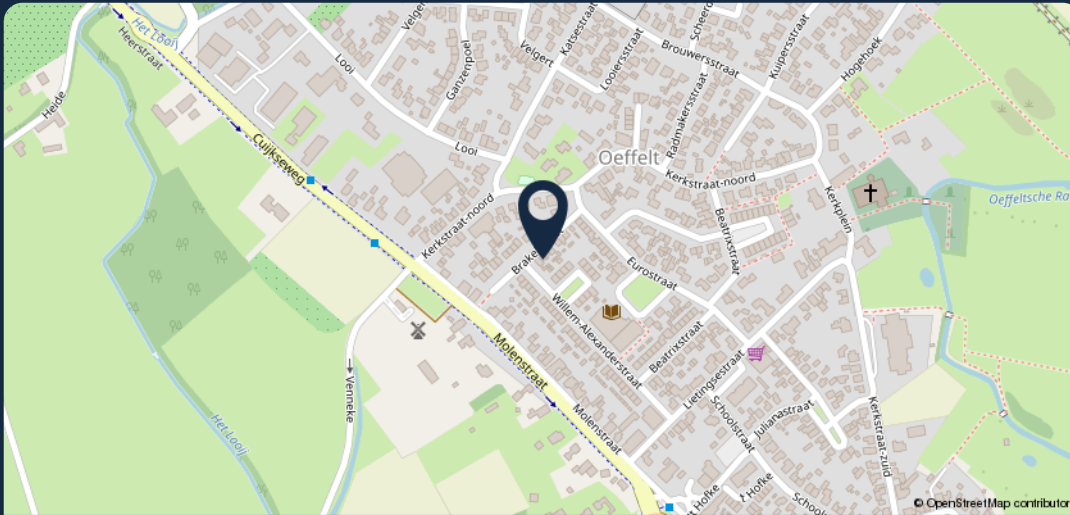


Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Woning - Keuken			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

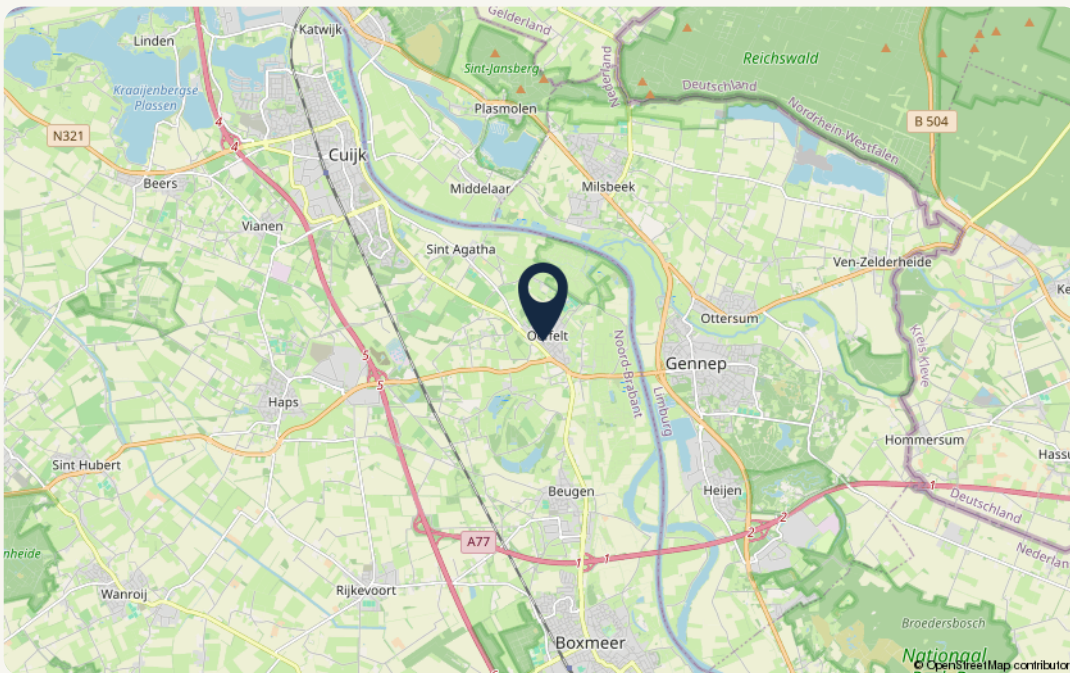
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
---------------------	--------------------------	---------------------	-------------------------

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Brakelstraat 3
Postcode	5441 BD
Plaats	Oeffelt

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	Z
Perceelnummer	4510
Oppervlakte	137 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ 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

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.

