

**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 € 498.000,-- k.k.

 Katsestraat 39 | 5441 XC 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

Aan de rand van het dorp Oeffelt gelegen, luxe en moderne geschakelde vrijstaande woning met inpandig garage en een onlangs fraai aangelegde achtertuin. Deze gezinswoning beschikt over maar liefst 4 ruime slaapkamers en een sfeervolle veranda, waar het heerlijk vertoeven is. Op korte afstand gelegen van de dorpsvoorzieningen en het natuurgebied "De Maasheggen" met vele wandel-/ en fietsroutes. Aan de voorzijde van deze woning is een leuke speelweide gelegen.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, ruime woonkamer met een eikenhouten vloer en openslaande tuindeuren naar de veranda, open keuken voorzien van een luxe en moderne inrichting met diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met toiletruimte en toegang tot de ruime inpandige garage.

1e verdieping: overloop, 3 ruim bemeten slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een balkon, gesitueerd aan de voorzijde. Luxe en moderne badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, wandcloset, wastafel met meubel en designradiator.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken ruime voorzolder met de HR-combiketel-opstelling (Nefit 2023) en ventilatie-unit. Een riante 4e slaapkamer, welke voorzien is van een dakraam en airconditioning.

## Diverse gegevens:

De luxe en moderne keukenopstelling is voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combioven, vaatwasser, koelkast en spoelbak.

De woning is volledig en uitstekend geïsoleerd en voorzien van 18 zonnepanelen.

Een zeer fraai aangelegde achtertuin met verschillende terrassen, borders en een aangebouwde overkapping.

De mogelijkheid bestaat om aan de achterzijde een strook van 8,6 m<sup>2</sup> van de Gemeente Land van Cuijk bij te kopen.

Aan de voorzijde van de woning is een leuke speelweide gelegen en op korte loopafstand liggen de dorpsvoorzieningen en het natuurgebied "De Maasheggen".

De autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is uitstekend bereikbaar.



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Geschakelde woning
<b>Bouwjaar</b>	1998
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	342 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	567 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	-
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

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

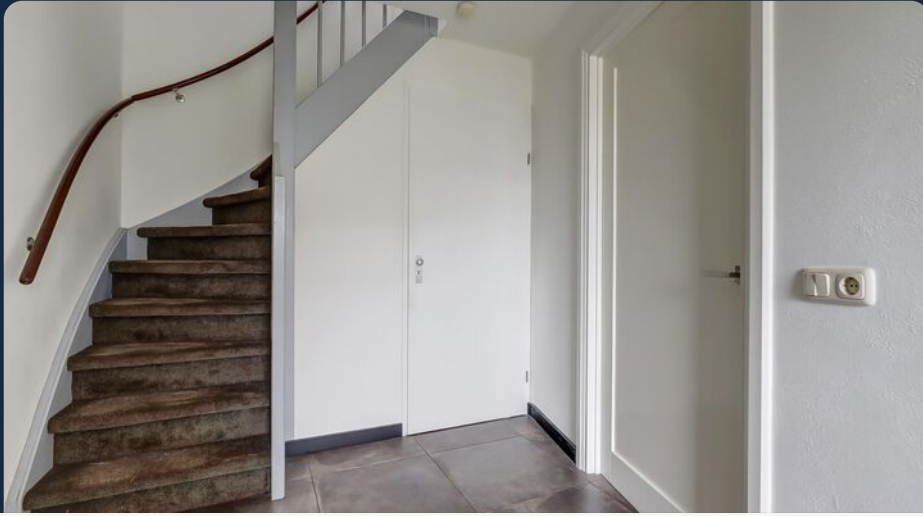
## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	90 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Noordwest
<b>Garage</b>	Aangebouwd steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein











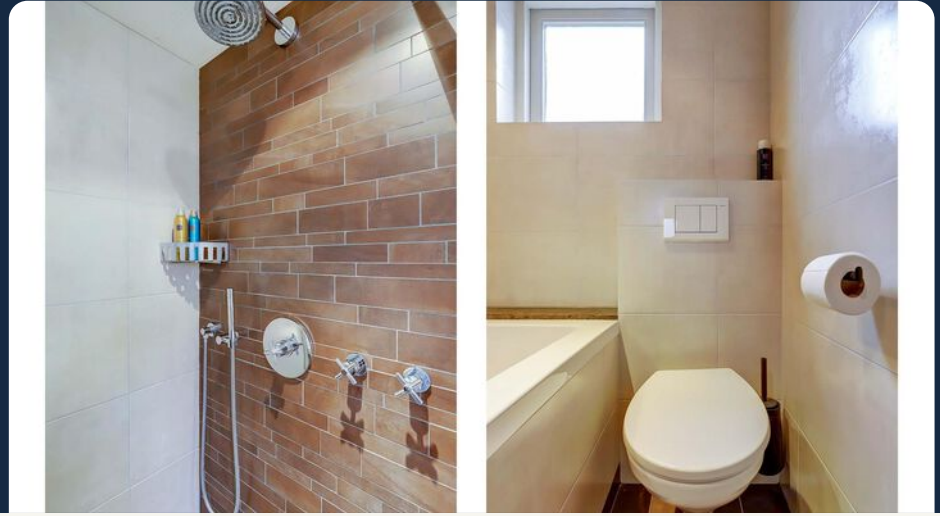
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

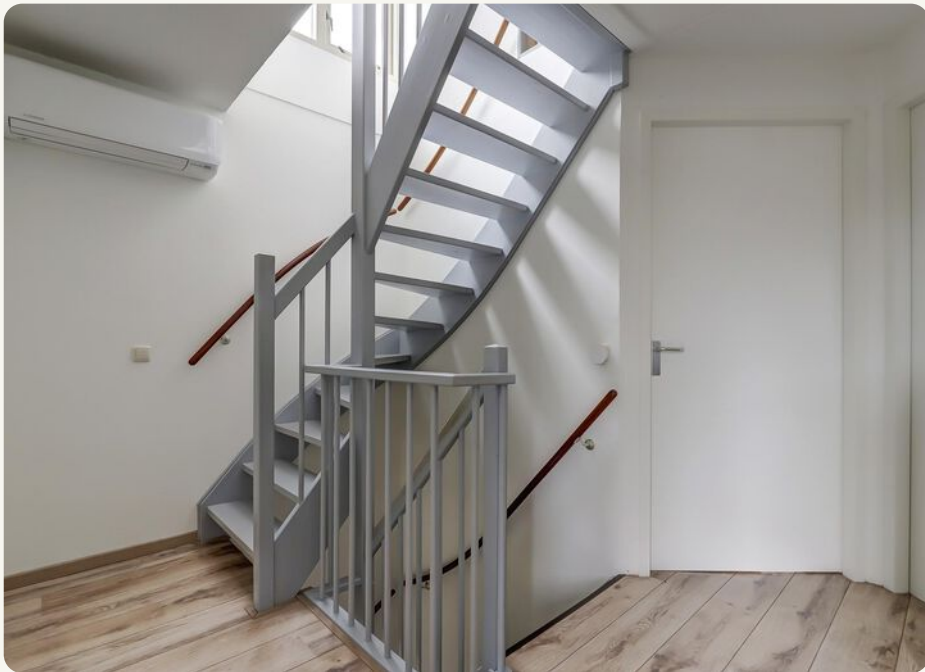


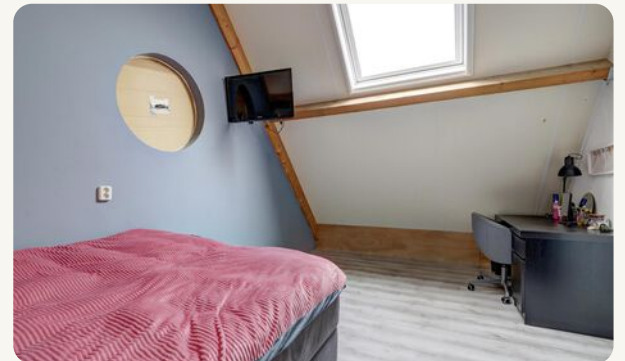
















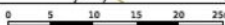






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente: Boxmeer  
Sectie: Z  
Perceel: 4496

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, gelteverid op 7 november 2024  
De bewaarder van het kadastraal en de operabele registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastraal en de operabele registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Energielabel woningen

Registratienummer: 636706519  
Datum registratie: 24-10-2022  
Geldig tot: 24-10-2032  
Status: Definitief

Deze woning heeft energielabel **B**



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	++	7 Verwarming	HR-107 ketel <b>Verbeteradvies</b>
2 Gevelpanelen	+/-	8 Warm water	Combiketel <b>Verbeteradvies</b>
3 Daken	++	9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen <b>Verbeteradvies</b>
4 Vloeren	n.v.t.	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging <b>Verbeteradvies</b>
5 Ramen	+	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	-	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig <b>Verbeteradvies</b>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden: **Gemiddeld**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden: **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie: **0,0%**

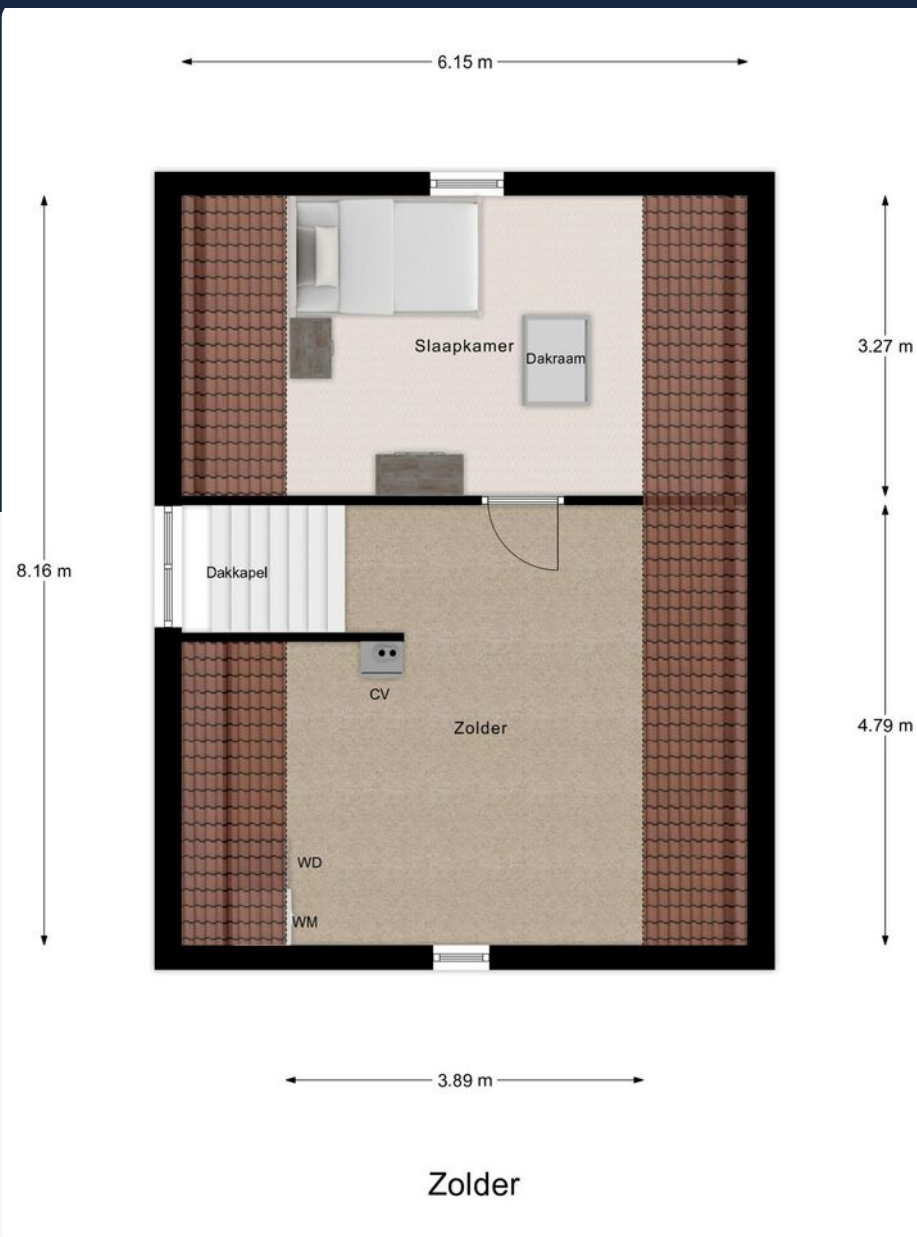
Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres	Katsestraat 29 5441XC Oeffelt BAO-ID: 0758010000006784	Naam	Bulding Label 41569
Detallaanduiding	Bouwjaar: 1998 Compactheid: 1,88 Vloeroppervlakte: 146m²	Certificaathouder	BuldingLabel B.V.
Woningtype	Vrijstaande woning	Inschrijfnummer	SKGIKOB 013038
		KVK-nummer	39090359
		Certificerende instelling	SKGIKOB
		Soort opname	Basisopname

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





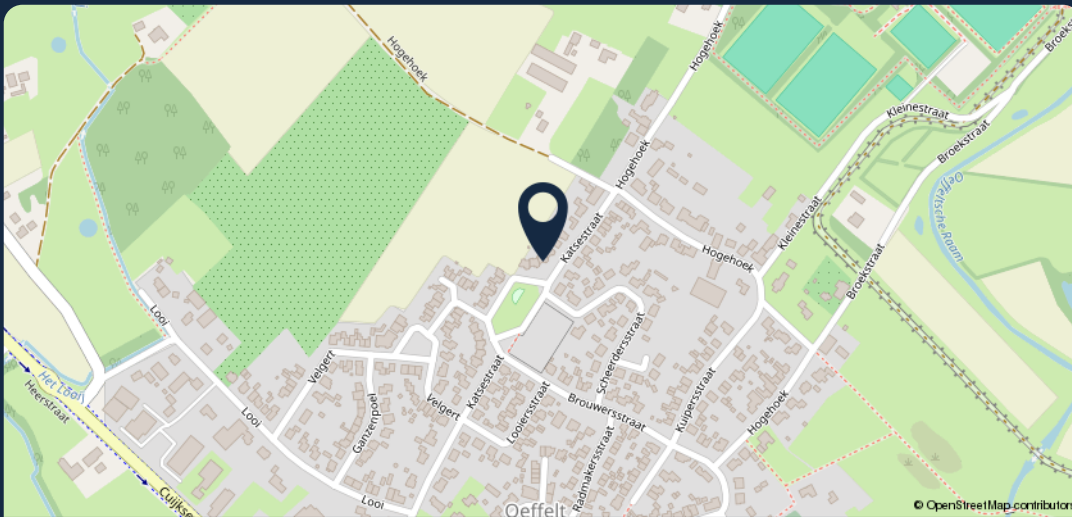


# Lijst van zaken

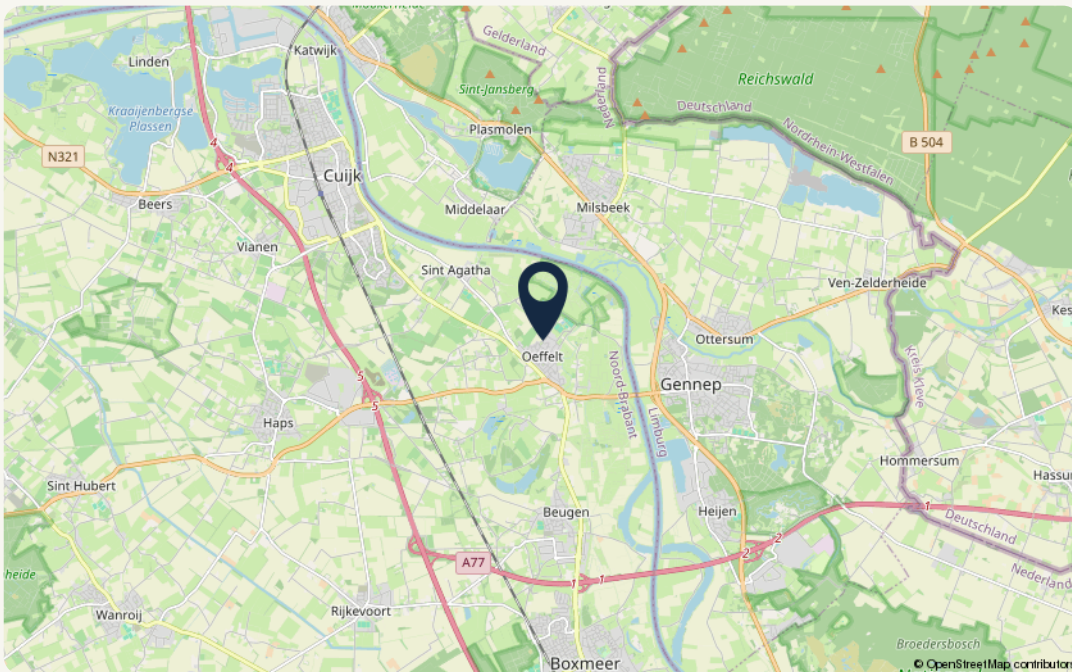
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Designradiator(en)	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	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		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Katsestraat 39
<b>Postcode</b>	5441 XC
<b>Plaats</b>	Oeffelt

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Boxmeer
<b>Sectie</b>	Z
<b>Perceelnummer</b>	4496
<b>Oppervlakte</b>	342 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.

Ruimte *voor aantekeningen*

A large white rectangular area with rounded corners, containing 20 horizontal grey lines, intended for taking notes. The lines are evenly spaced and extend across the width of the area, leaving a small margin on the left and right sides.

**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.

