

**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 € 575.000,-- k.k.

 Scheperstraat 1 | 5445 AT Landhorst





# 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

Wonen in hartje Landhorst in een schitterende vrijstaande woning? Dan is dit je kans! De woning is geschikt voor starters, jonge gezinnen én zelfs senioren. Middels de geweldige levensloopbestendige indeling van het pand, is het realiseren van het gehele woonprogramma op de begane grond mogelijk. Deze woning is voorzien van maar liefst 7 slaapkamers en biedt veel mogelijkheden voor een praktijk, B&B of kantoor aan huis!

Prachtig karakteristiek pand op een heerlijk rustige locatie met een zeer goed onderhouden afwerking. Dit schitterende huis, gebouwd onder architectuur met een zeer charmante uitstraling, heeft een woonoppervlakte van maar liefst ca. 166 m<sup>2</sup> en bevindt zich op een perceel met een prachtige maatvoering van maar liefst ca. 638 m<sup>2</sup>. Het centrum van Wanroij, Boxmeer, Mill & Sint Anthonis met verschillende winkels, gezellige eet- en drinkgelegenheden, gezondheidscentra en scholen/ opvang bevinden zich op enkele autominuten. Natuurgebied "Staatsbossen Sint Anthonis", met uitgestrekte bosgebieden en diverse fiets- en wandelroutes zijn eveneens binnen handbereik.

## Indeling:

Souterrain: karakteristieke en functionele kelderruimte.

Begane grond: centraal gelegen fraaie entree, meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de 1e slaapkamer. Vanuit de hal kom je in een fijne, ruime en open leefkeuken. Deze keuken is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur bestaande uit o.a. een vaatwasser, keramische kookplaat, oven-combimagnetron, dubbele spoelbak en een afzuigkap. Tevens biedt de keuken toegang tot de 2e slaapkamer op de begane grond. Indien hier een badkamer wordt gerealiseerd, heeft men het gehele woonprogramma op de begane grond; lees levensloopbestendig. In de achterbouw van de woning bevindt zich het 1e toilet met fonteintje en een bijkeuken. Vanuit de keuken komt men in de schitterende "doorzon" woonkamer van maar liefst c.a. 27,5 m<sup>2</sup>. De open woonkamer is ruim genoeg voor verschillende indelingsvarianten. De keuken en woonkamer geven beiden toegang tot de prachtige tuin met achterom.

De mediterrane tuin is redelijk onderhoudsarm aangelegd en voorzien van een groot terras met een overkapping (zonwerend glas), vuurplaats, buitendouche, dierenverblijf en diverse verlichting. Deze heerlijke tuin leent zich uitstekend voor grote lounge- of tuinsets, BBQ en/ of overige buitenattributen/ beplantingen. De zon gelegen tuin heeft een ideale zuidwesten ligging. Tevens bevindt zich in de tuin een extra bergruimte van ca. 12,5 m<sup>2</sup>. Vanuit de tuin of

oprit kom je in de riante en geïsoleerde garage welke een afmeting heeft van maar liefst ca. 28,5 m<sup>2</sup>. Deze ruimte kan als kantoor, studeerkamer of diverse overige doeleinden worden gebruikt en is voorzien van een zolderetage. Aangrenzend aan de garage bevindt zich het tuinhuis. Dit bijzondere bijgebouw geeft een extra dimensie aan de woning! Het geheel is namelijk uitgerust als gastenverblijf/ werkruimte en voorzien van een overkapping, pantry, douche, toilet en een fijne extra 7e slaapkamer!

1e verdieping: via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. Aangrenzend aan de overloop bevinden zich 4 fijne slaapkamers welke zijn voorzien van diverse inbouwkasten en dakramen. Tevens bevinden zich op deze verdieping een extra berging, de witgoed aansluitingen en de technische ruimte met de cv-installatie. Aansluitend aan de overloop bevindt zich de badkamer welke is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet en een ligbad. Deze verdieping is geheel voorzien van houten vloeren. Op deze verdieping is ook een lava-sauna aanwezig (ter overname).

2e verdieping: via een vlizotrap is de tweede verdieping/ zolderetage te bereiken. Deze diverse ruimtes lenen zich perfect voor opslag en bergruimte.

## Diverse gegevens:

- \* Prachtige vrijstaande woning in geliefde buurt;
- \* Gelegen in gezellige dorpskern;
- \* Zeer goed geïsoleerd;
- \* De woning beschikt over hardhouten kozijnen, allen voorzien van dubbele beglazing;
- \* Garage is voorzien van isolatie en verwarming en diverse opbergmogelijkheden;
- \* Begane grond en 1e verdieping voorzien van airconditioning;
- \* De gehele woning is voorzien van frisse kleurstellingen en zeer nette vloeren;
- \* "Natuurgebied Staatsbossen Sint Anthonis" nabij;
- \* Het Centrum van Mill, Boxmeer, Wanroij & Sint Anthonis binnen 5-10 autominuten bereikbaar;
- \* Uitvalswegen A73, A77, N264 en N277 zijn zeer snel te bereiken;

## Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

OZB-eigenaar woning: € 498,67 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 (eigenaar woning) per jaar

Rioolheffing (eigenaar woning) € 126,96 per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1978
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	In woonwijk

## Indeling

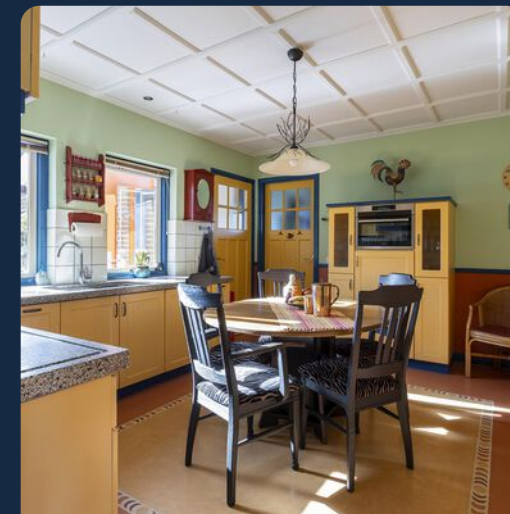
<b>Woonoppervlakte</b>	157 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	623 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	620 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	72 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	6
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	C
<b>Isolatie</b>	dubbel glas, volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Nefit

## Buitenruimte

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







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



# De foto's











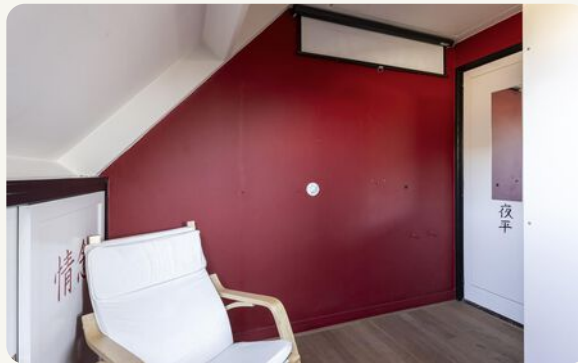


































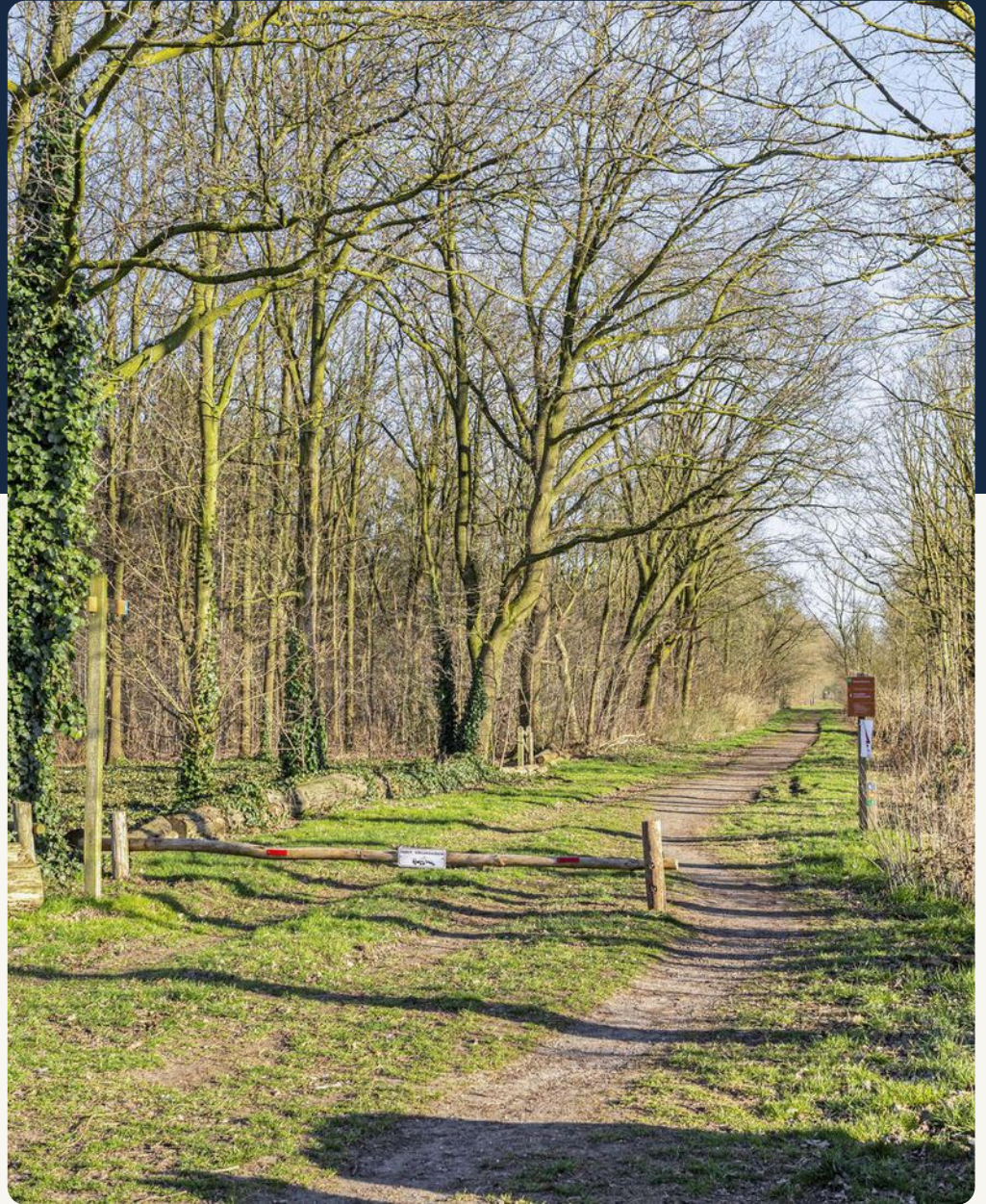














Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wanroij

Sectie M

Perceel 335

**kadaster**

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.

Voor een eemluidend uittreksel, gelieve u te wenden tot de Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer  
103753734

Datum registratie  
17-03-2025

Geldig tot  
13-03-2035

Status  
Definitief

Deze woning heeft energielabel

**C**



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HFR-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  
Scheperstraat 1  
5445AT Landhorst  
BAG-ID: 1702010000033865

Detailaanduiding

Bouwjaar 1978  
Compactheid 2,04  
Vloeroppervlakte 155m<sup>2</sup>

Woningtype  
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam P Hermesen  
Examennummer 9798.8512.6515

Certificaathouder  
Prosperos B.V.

Inschrijfnummer SKGIKOB 012201  
KvK-nummer 76685756

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)



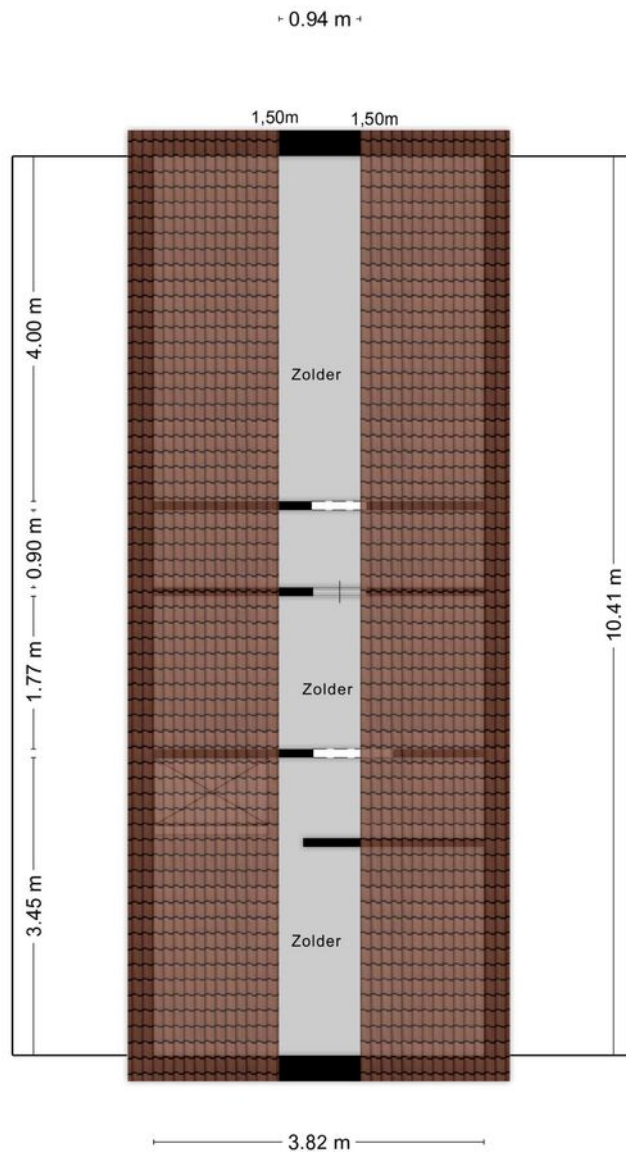


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

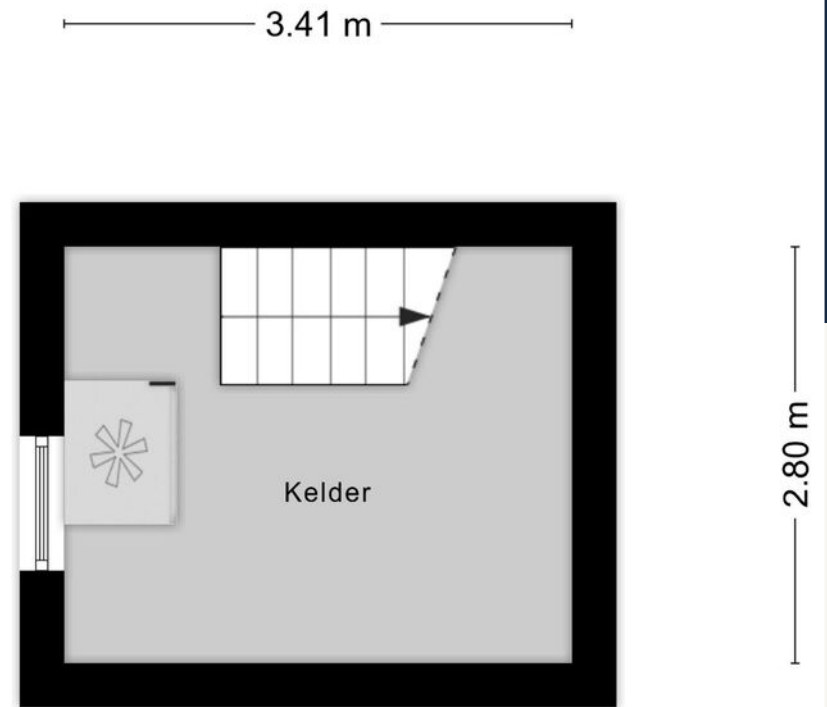


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



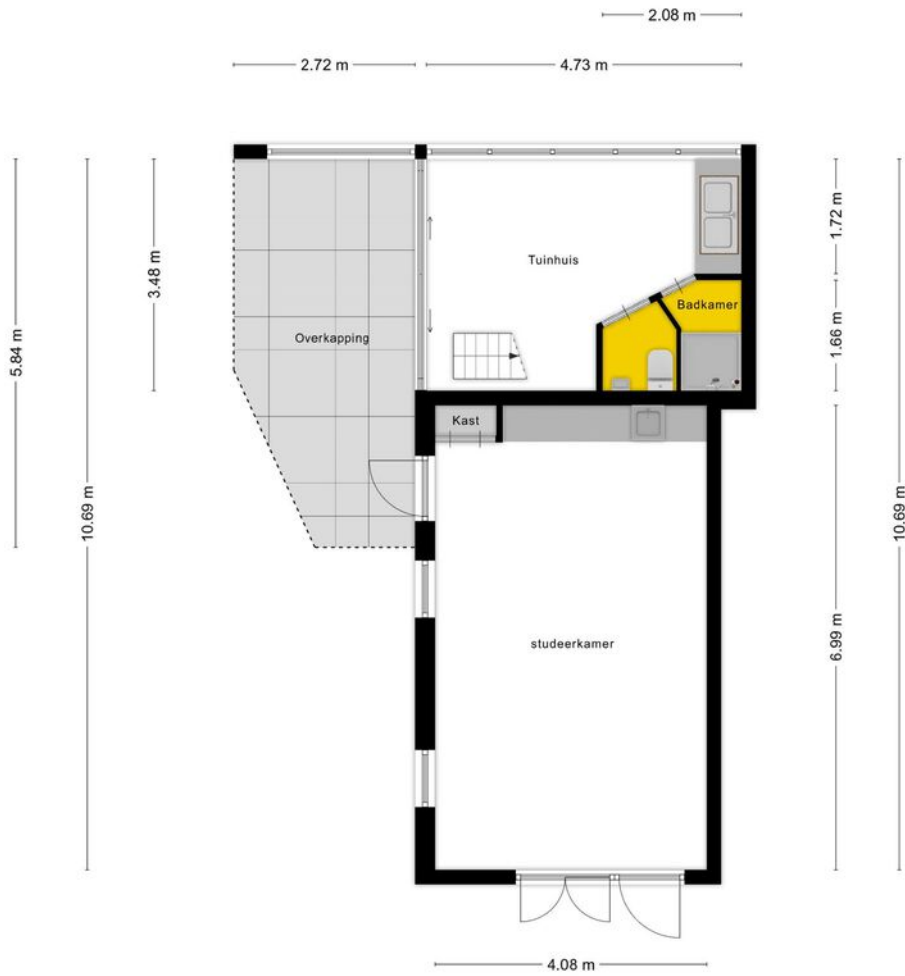


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

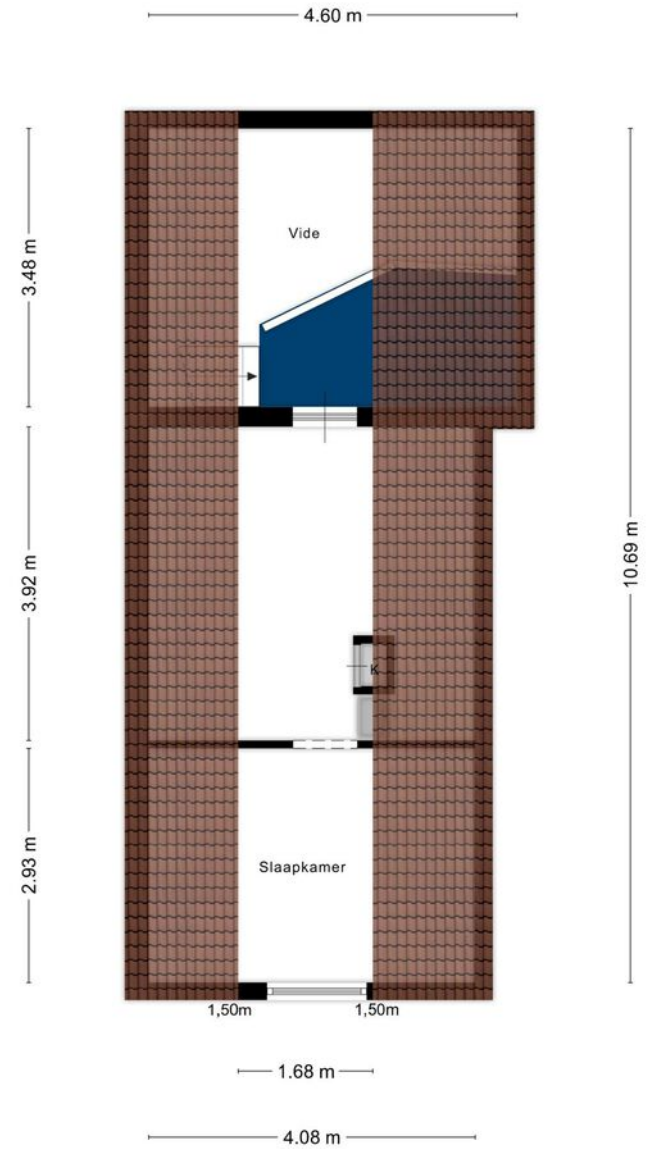


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



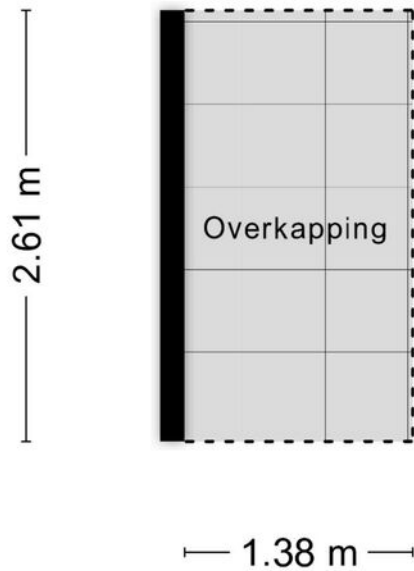


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



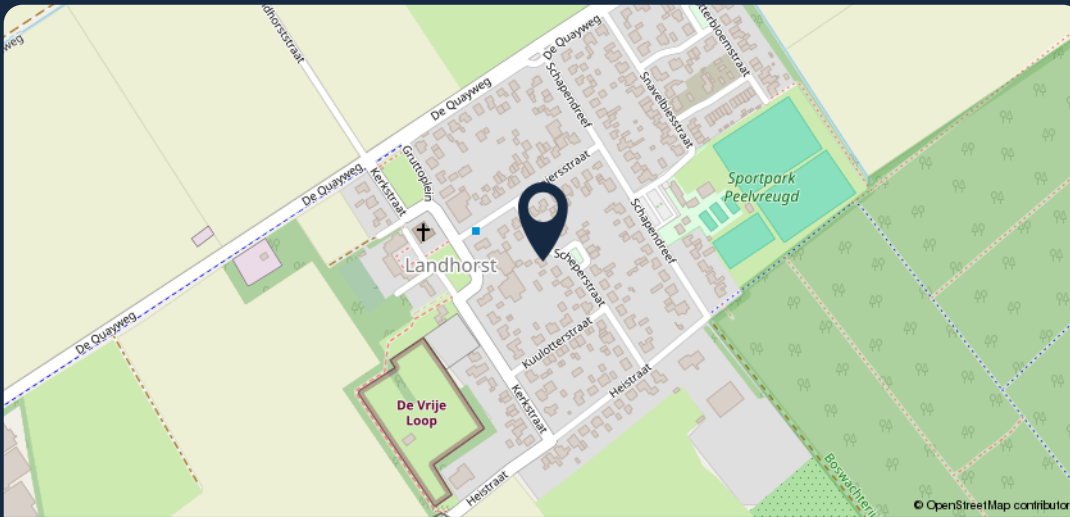
# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Losse kasten		x	
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		

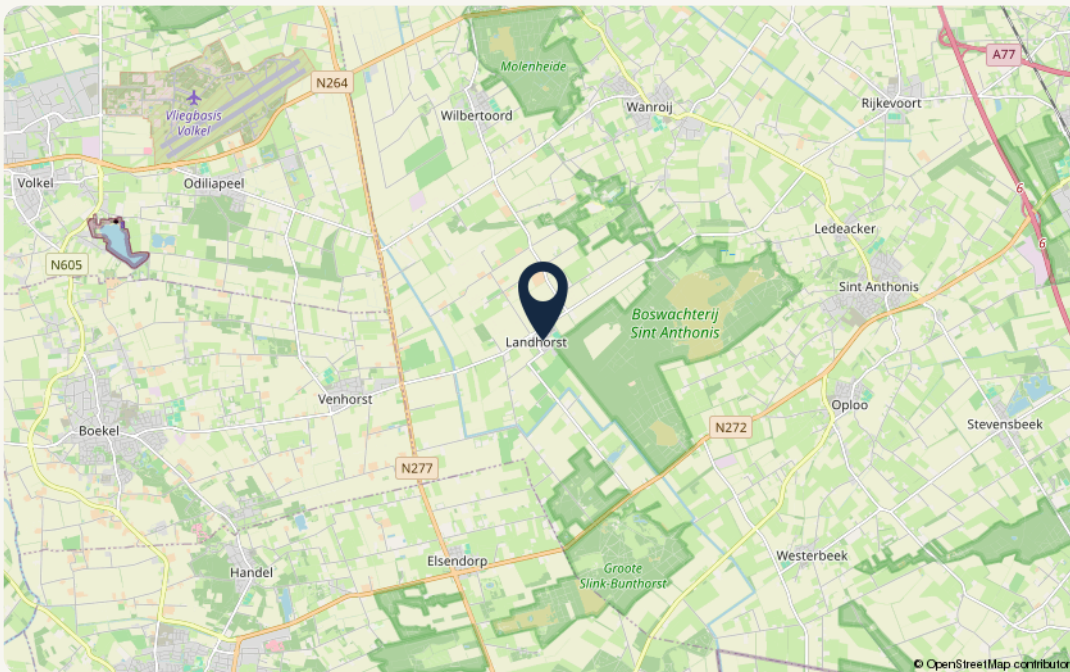
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		



# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Scheperstraat 1
<b>Postcode</b>	5445 AT
<b>Plaats</b>	Landhorst

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Wanroij
<b>Sectie</b>	M
<b>Perceelnummer</b>	335
<b>Oppervlakte</b>	623 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, filled with horizontal lines for writing notes. The lines are evenly spaced and extend across the width of the area.



**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.

