

**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 € 670.000,-- k.k.

 Oeffeltseweg 5 | 5835 BB Beugen





# 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 zeer fraaie woonlocatie, in de dorpskern van Beugen, ligt deze modern ingerichte, vrijstaande woning met een ruime hobbygarage, extra verblijfsruimte en een fraai en opgeknapt buitenzwembad. Vrije ligging op een zeer riant perceel van maar liefst 1.350 m<sup>2</sup> met op loopafstand de natuurgebieden "De Vilt" en "Het Maasheggegebied", welke volop fraaie wandel- en fietsroutes bieden.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, toiletruimte en slaapkamer met doucheruimte met een douche en wastafel. Een zeer ruime open woonkeuken, die in speelse verbinding staat met de woonkamer. Deze riante woonkamer is gemoderniseerd en net als de keuken voorzien van vloerverwarming.

1e verdieping: overloop met een separate toiletruimte en 2 slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over een extra wasruimte en de grootste slaapkamer staat in open verbinding met de badkamer, voorzien van een ligbad, douche en vaste wastafel.

## Diverse gegevens:

De keukeninrichting bestaat uit een spoelbak, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, heteluchtoven en combimagnetron.

De HR-combiketel is van bouwjaar 2023.

Er zijn maar liefst 29 zonnepanelen geïnstalleerd.

De badkamer op de eerste verdieping dient opgeknapt en gerenoveerd te worden.

Het buitenzwembad is geheel opgeknapt, evenals de cv-ketel en de filter-/ pompinstallatie.

Een ruime hobbygarage en een onlangs geplaatste houten berging die achter in de tuin is geplaatst.

Er is een grondwaterpomp aanwezig met sproei-installatie door de gehele tuin.

Het dakbeschot van de woning is betimmerd met eternit.

Gelegen aan een rustige fietsstraat waar auto's zijn toegestaan.

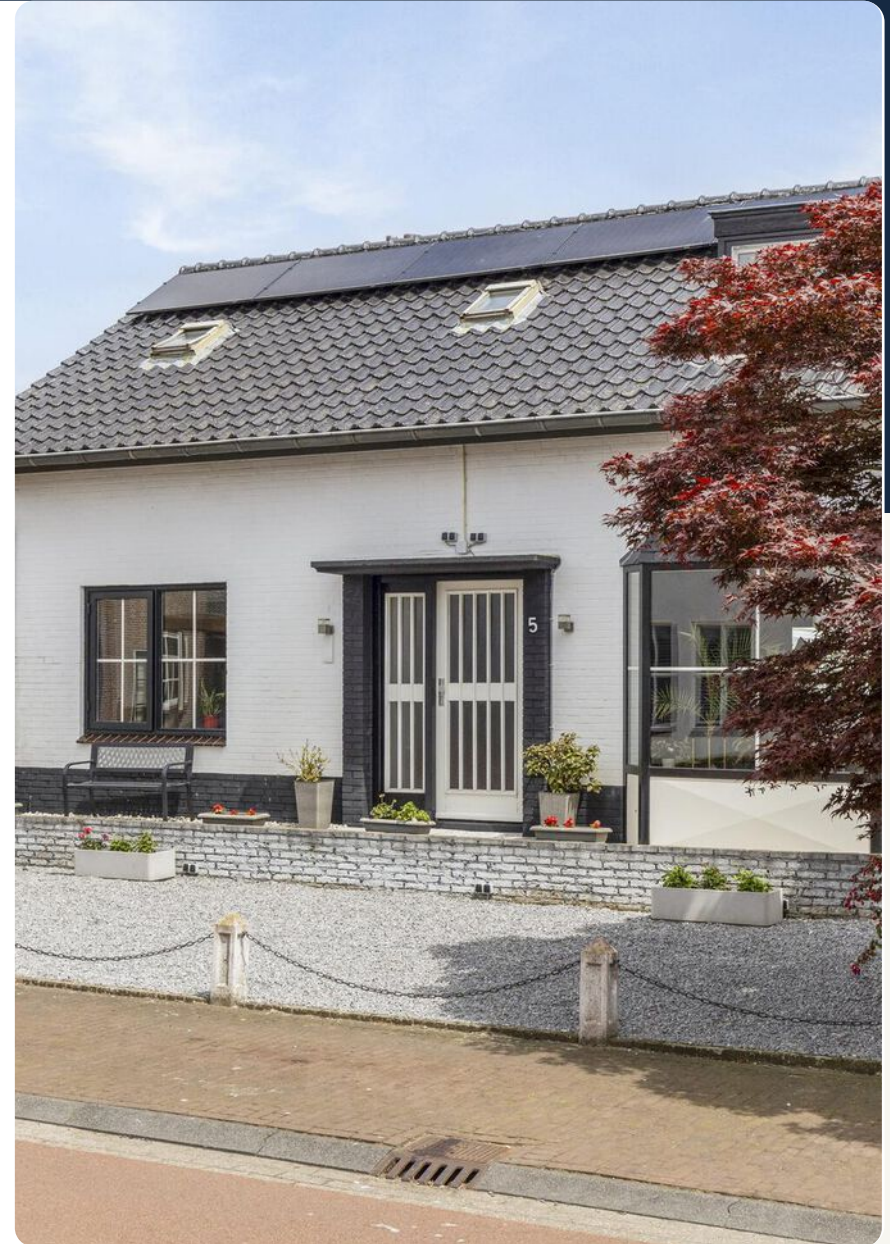
## Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 394,92 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar





# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1963
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk, landelijk gelegen

## Indeling

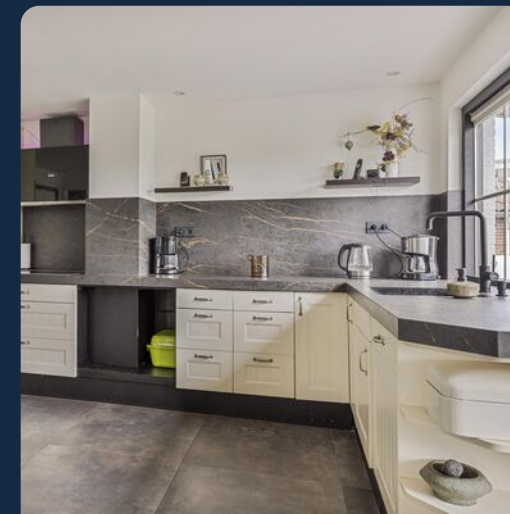
<b>Woonoppervlakte</b>	169 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	1350 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	770 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	21 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	2

## Energie

<b>Energieklasse</b>	A
<b>Isolatie</b>	vloerisolatie, dubbel glas
<b>Warmwater</b>	c.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Cv-ketel</b>	HR-combiketel

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	675 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	noordoost
<b>Garage</b>	vrijstaand steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	op eigen terrein







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



# De foto's









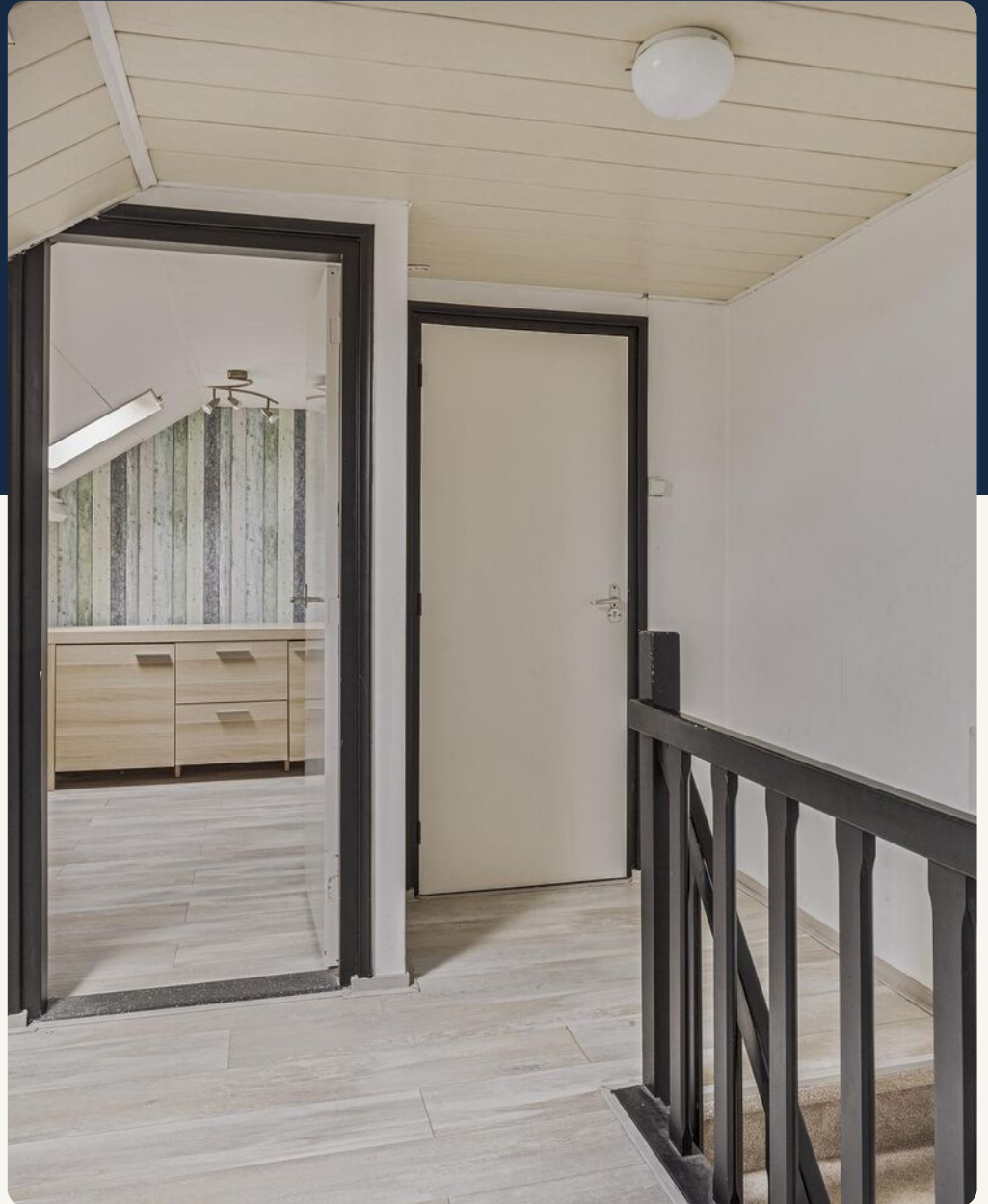




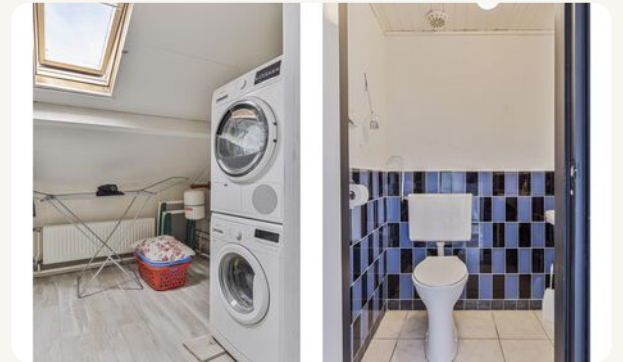


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet













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













12345 Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Boxmeer	
Huisnummer	Stactie F	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2744	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		
<p>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.</p>		

## Deze woning heeft energielabel **A**



### Isolatie

1 Gevels	+/-	1
2 Gevelpanelen	+/-	1
3 Daken	+/-	1
4 Vloeren	-	1
5 Ramen	+	1
6 Buitendeuren	-	1

### 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	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	11989 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Aandeel hernieuwbare energie



Laag **Gemiddeld** Hoog

Laag **Hoog**

**37,3 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

Adres  
Oeffellseweg 5  
5835BB Beugen  
BAG-ID: 0756010000006950

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1962  
Compactheid 2,05  
Vloeroppervlakte 143m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



### Opnamedetails

Naam  
P. van de Werken

Examennummer  
64783

Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer  
SKGIKOB 013038  
KvK-nummer  
39090359  
Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname







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

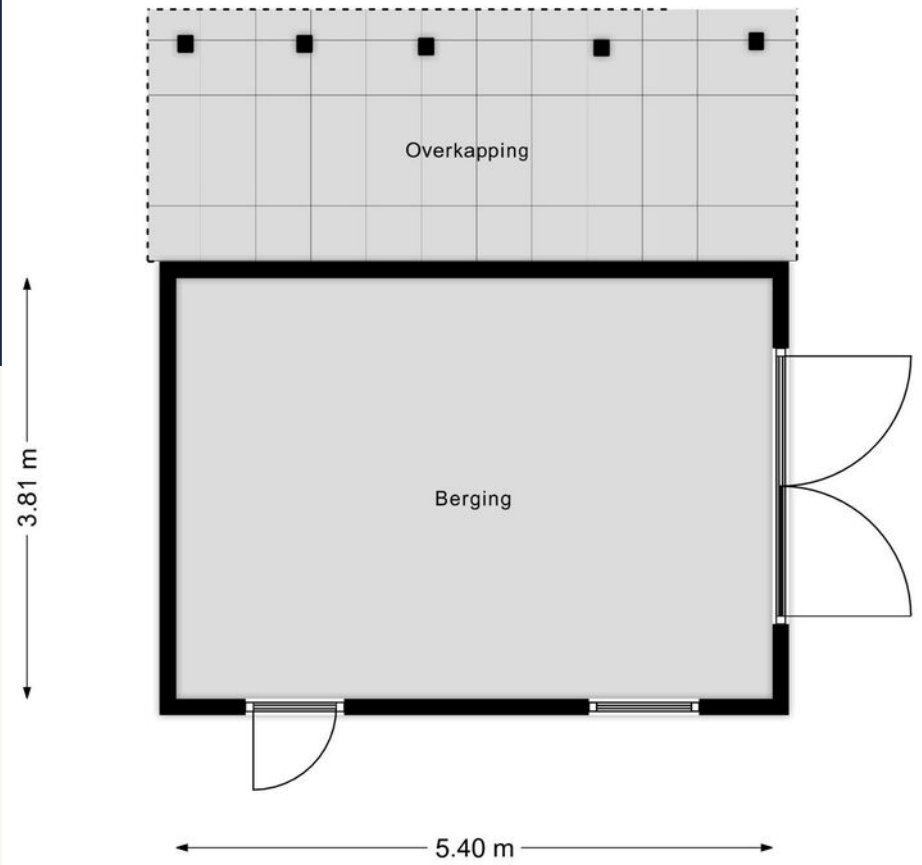


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



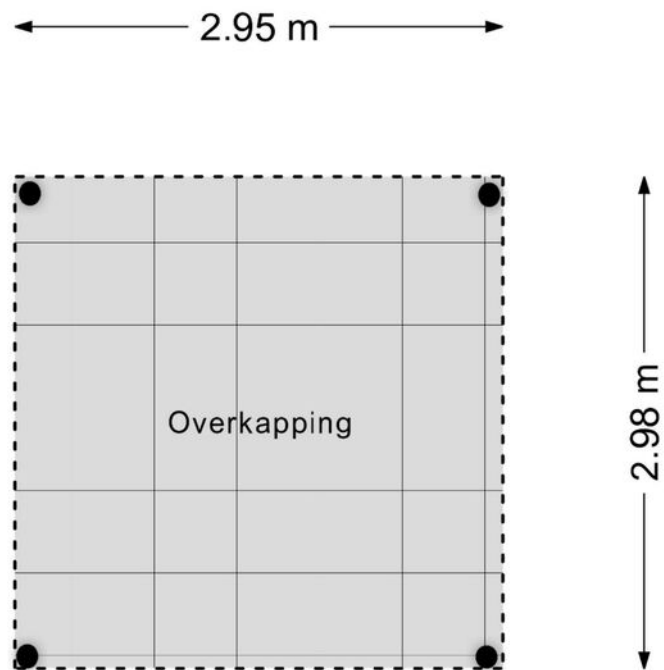


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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)



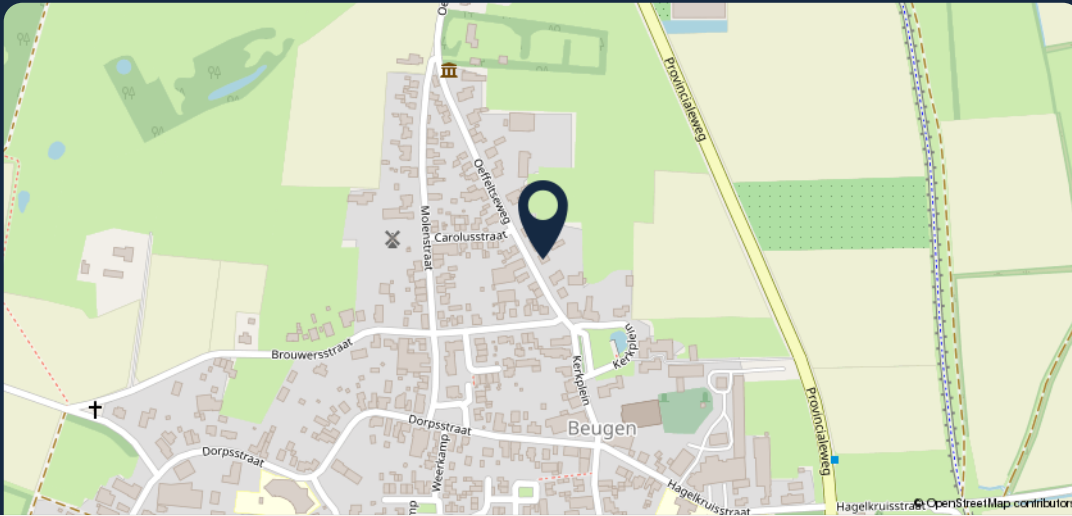
# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- meubels en decoratie etc.			X
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

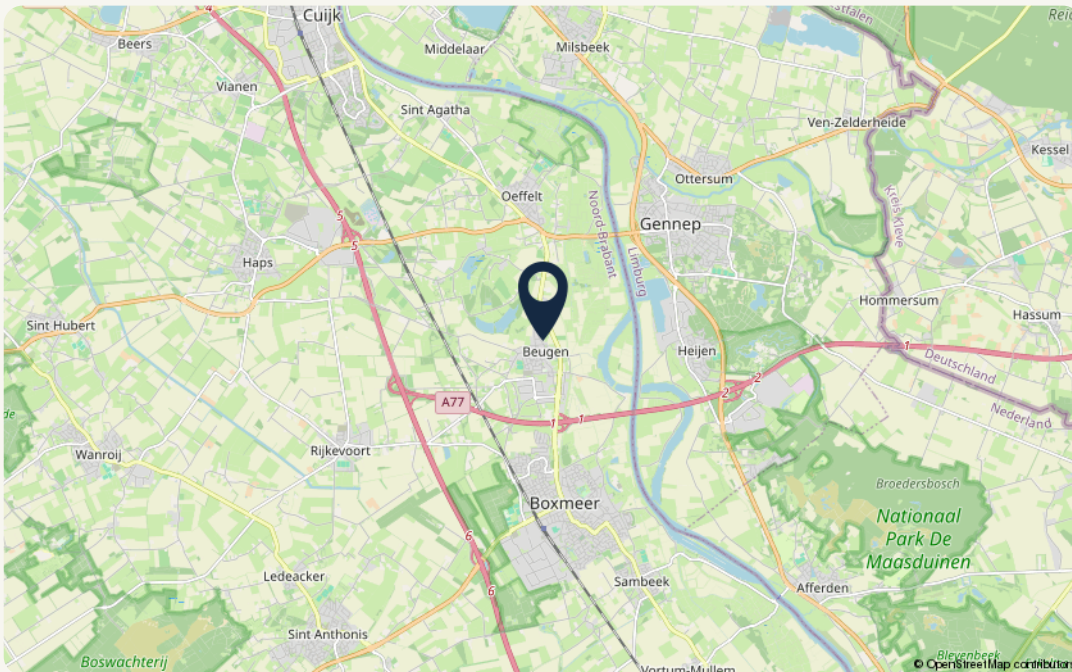


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Oeffeltseweg 5
<b>Postcode</b>	5835 BB
<b>Plaats</b>	Beugen

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Boxmeer
<b>Sectie</b>	F
<b>Perceelnummer</b>	2744
<b>Oppervlakte</b>	1350 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, intended for taking notes. It contains 20 horizontal lines spaced evenly down the page.



**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.

