

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 € 419.000,-- k.k.

 Hazelaarweg 1 | 5453 KP Langenboom



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

In de dorpskern van Langenboom gelegen vrijstaand woonhuis met een aangebouwde berging, eigen oprit, zij-achterom en fraaie overkapping. Het buitengebied met de bossen, het sportpark, de basisschool en enkele dorpsvoorzieningen zijn in de directe nabijheid te vinden.

Indeling:

Begane grond: entree, hal, meterkast, toilet met fonteintje, trapkast, woonkamer met schuifpui naar de achtertuin, keuken in hoekopstelling met inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met witgoed aansluitingen, voormalige hobbykamer (als laatst in gebruik geweest als slaapkamer met bergzolder), badkamer voorzien van een inlopdouche, toilet en vaste wastafel en vloerverwarming.

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

2e verdieping: middels een vlizotrap bereikbare zolderberging met de cv-opstelling.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combioven en koelkast.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2013.

De woning beschikt deels over aluminium kozijnen met HR++-glas.

De woning ligt op een zeer korte loopafstand van natuur- en recreatiegebied "De Kuilen".

Langenboom is gelegen op slechts 15 minuten van Uden en de snelwegen A50 en A73, waardoor steden zoals

's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven snel en goed bereikbaar zijn.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 364,98 per jaar

Rioolheffing: € 267,87 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 227,00 per jaar



De kenmerken

Bouwworm

| | |
|---------------------|--------------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar | 1981 |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Ligging | In woonwijk |

Indeling

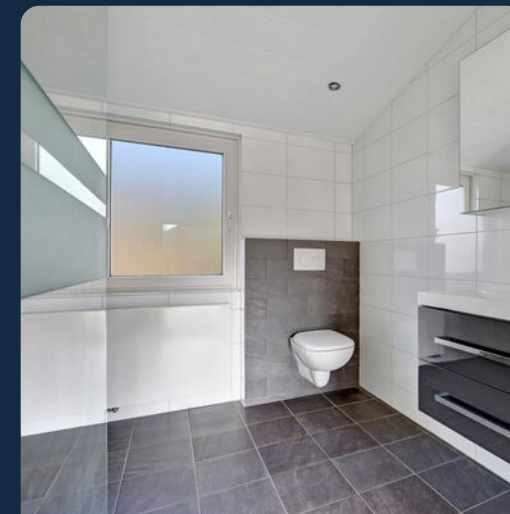
| | |
|---------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 109 m ² |
| Perceeloppervlakte | 338 m ² |
| Inhoud | 513 m ³ |
| Externe bergruimte | 11 m ² |
| Aantal kamers | 0 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Aantal woonlagen | 0 |

Energie

| | |
|----------------------|-------------|
| Energieklasse | C |
| Isolatie | Dubbel glas |
| Warmwater | Cv ketel |
| Verwarming | Cv ketel |
| Cv-ketel | Nefit |

Buitenruimte

| | |
|------------------------------|-------------------------------|
| Tuin | achtertuin, voortuin, zijtuin |
| Hoofdtuin | Achtertuintuin |
| Oppervlakte hoofdtuin | 88 m ² |
| Ligging hoofdtuin | Noord |
| Garage | Geen garage |
| Parkeerfaciliteiten | Op eigen terrein |





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

















99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt





0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Mill

Sectie K

Perceel 2175



Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 1
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
483471902Datum registratie
06-03-2025Geldig tot
06-03-2035Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

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

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 | Verbeteradvies |
| 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
Hazelaarweg 1
5453KP Langenboom
BAG-ID: 0815010000001515

Detailaanduiding

Bouwjaar 1981

Compactheid 2,18

Vloeroppervlakte 148m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
A el Faresse

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Examennummer
4015.5271.8596

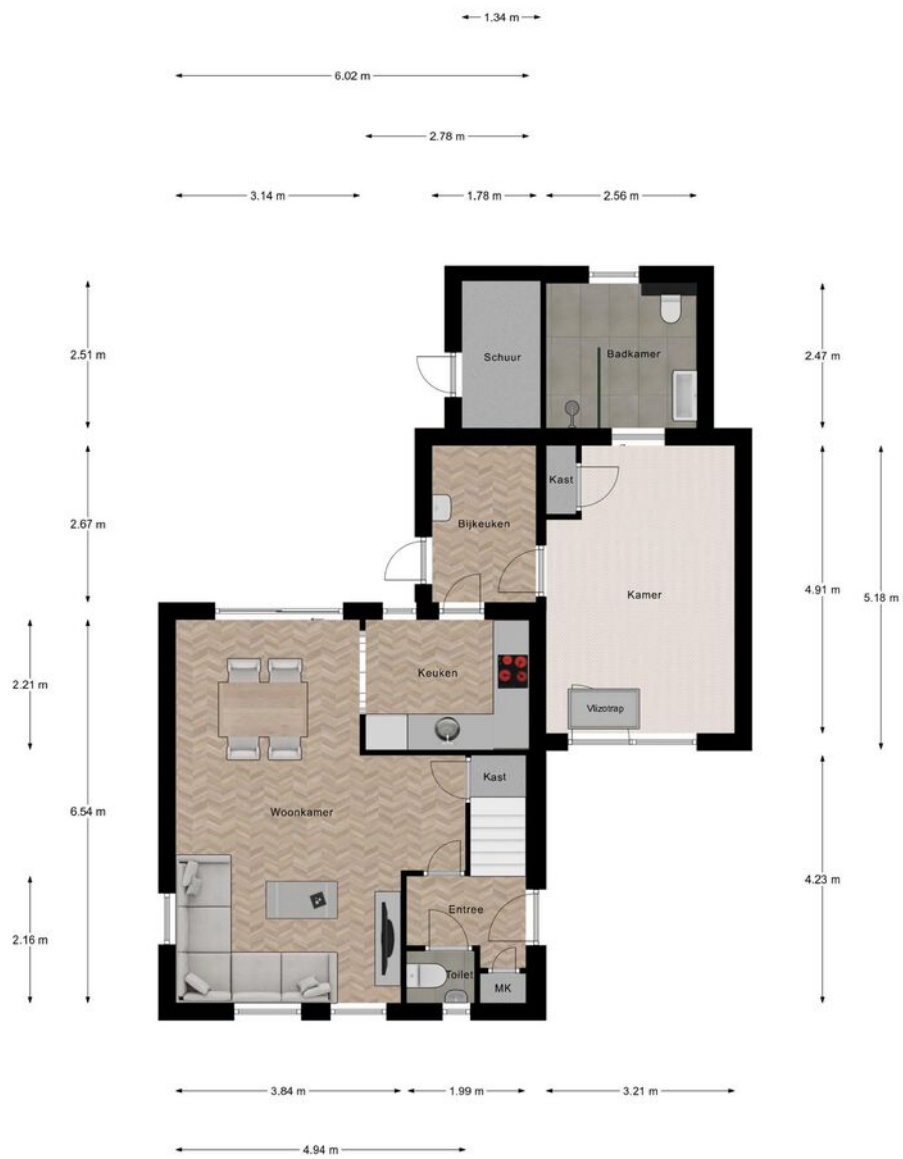
Inschrijfnummer
SKGIKOB 012364

KvK-nummer
85018708

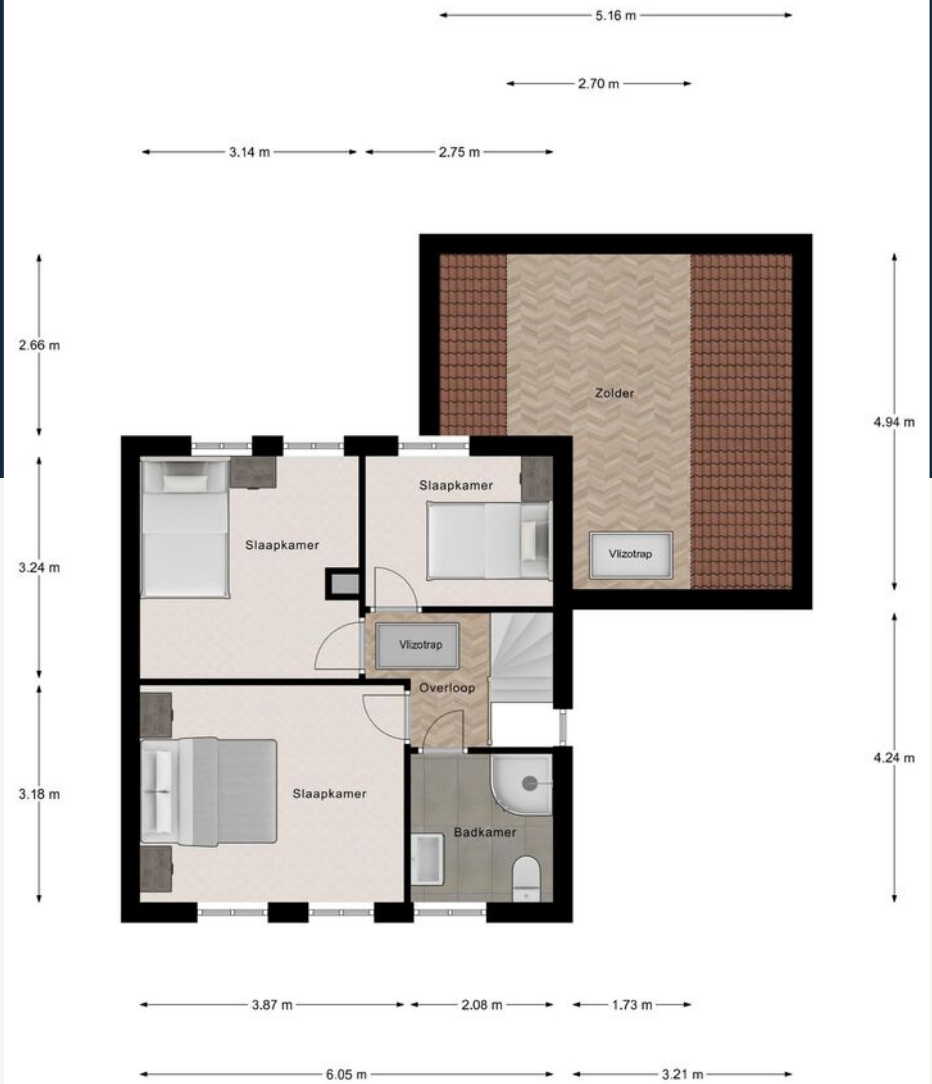
Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

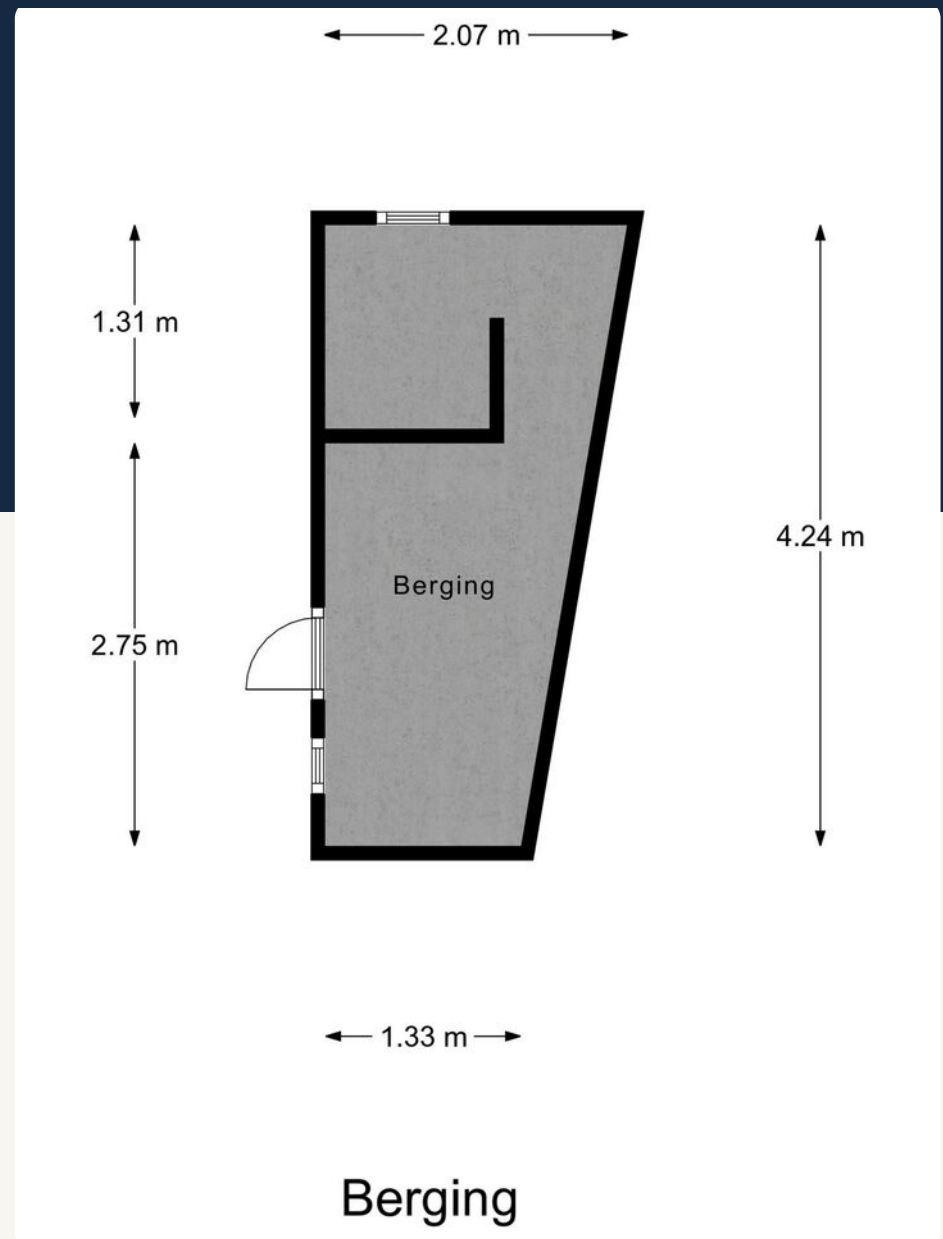
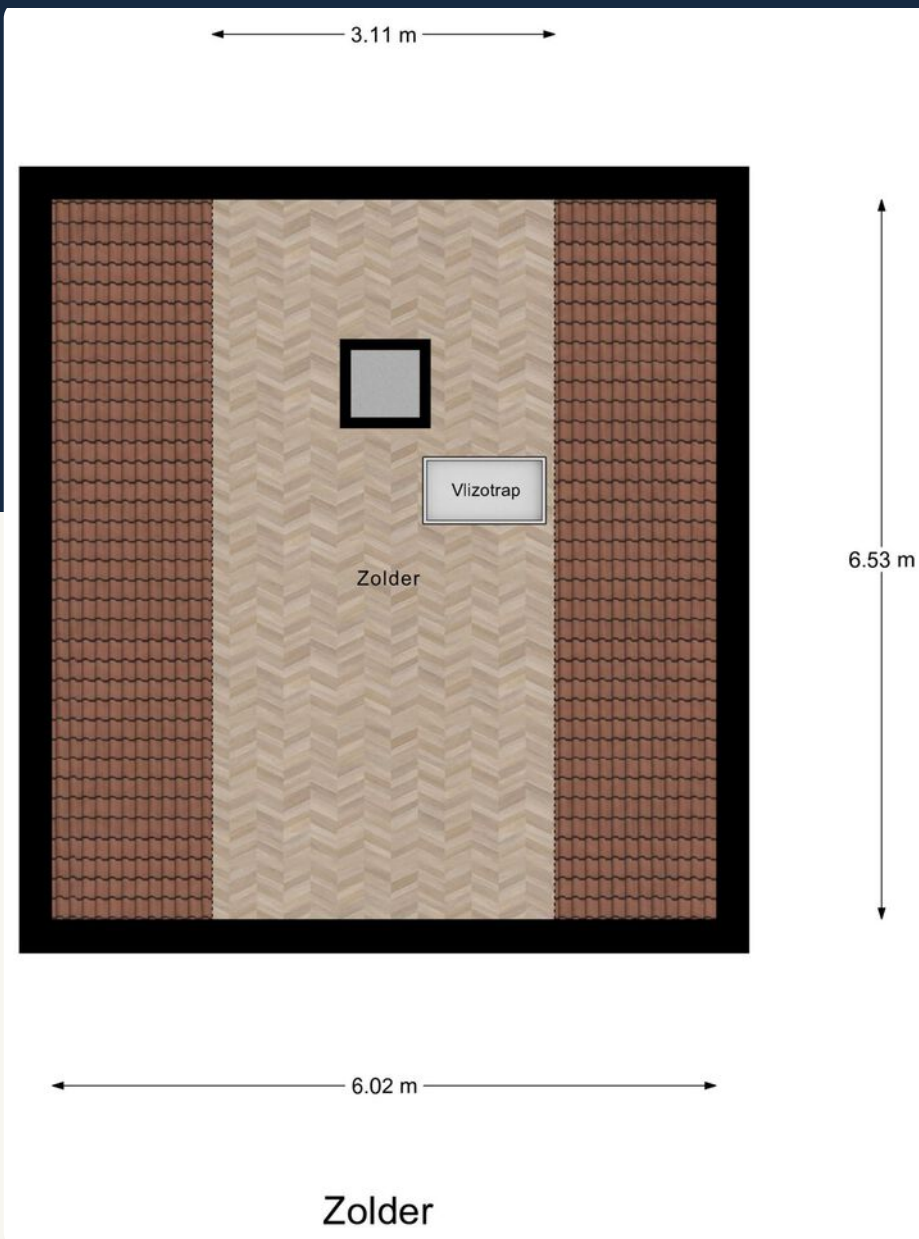
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



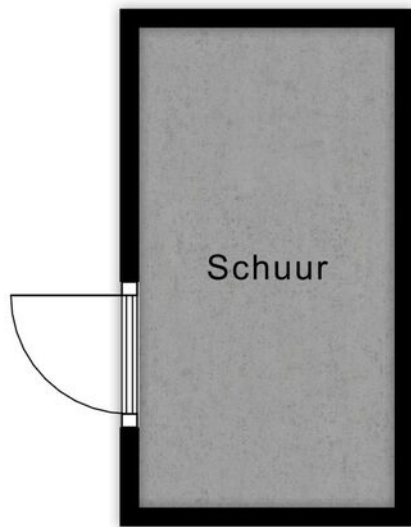
Begane Grond



1e Verdieping



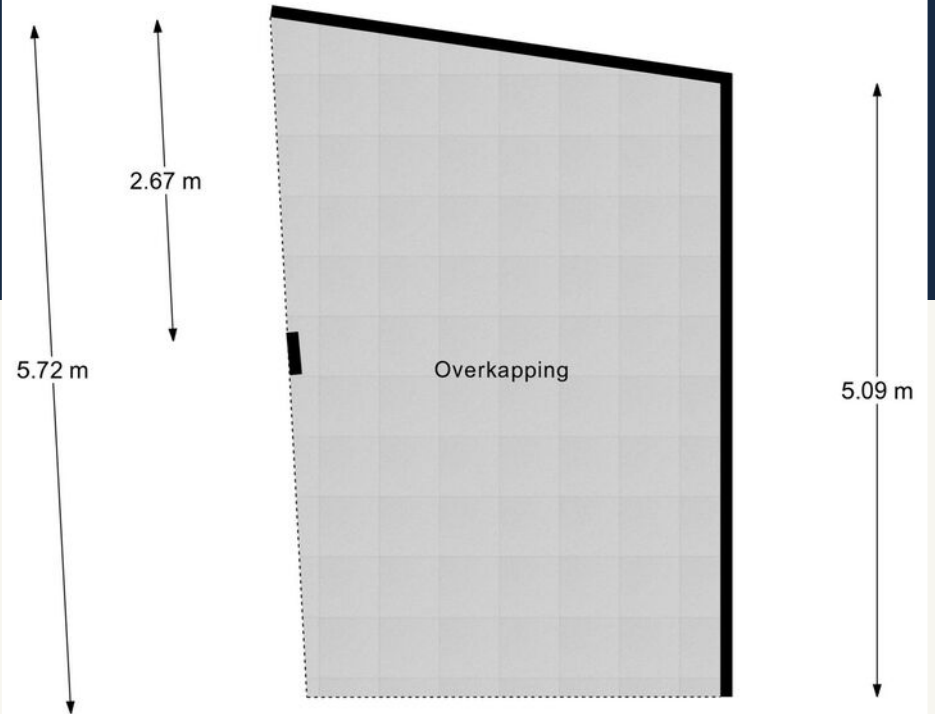
← 1.34 m →



2.51 m

Schuur

← 3.58 m →



2.67 m

5.72 m

Overkapping

5.09 m

← 3.43 m →

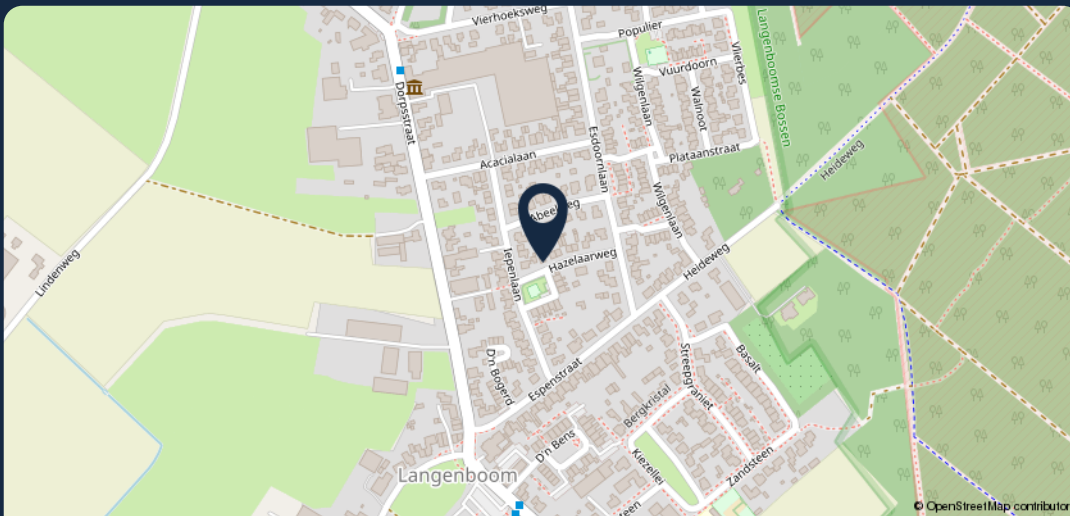
Overkapping

Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | x | | |
| Losse (hang)lampen | x | | |
| Gordijnrails | x | | |
| Gordijnen | x | | |
| Overgordijnen | x | | |
| Vitrages | x | | |
| (Losse) horren/rolhorren | x | | |
| Vloerbedekking | x | | |
| Plavuizen | x | | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| Kookplaat | x | | |
| (Gas) fornuis | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Combi-oven/combimagnetron | x | | |
| Koelkast | x | | |
| | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet | x | | |
| Fontein | x | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| Badkamer Toilet | x | | |
| | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | x | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| CV-installatie | x | | |
| Zonwering buiten | x | | |
| Telefoonaansluiting/internet aansluiting | x | | |
| | | | |
| Tuin | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |

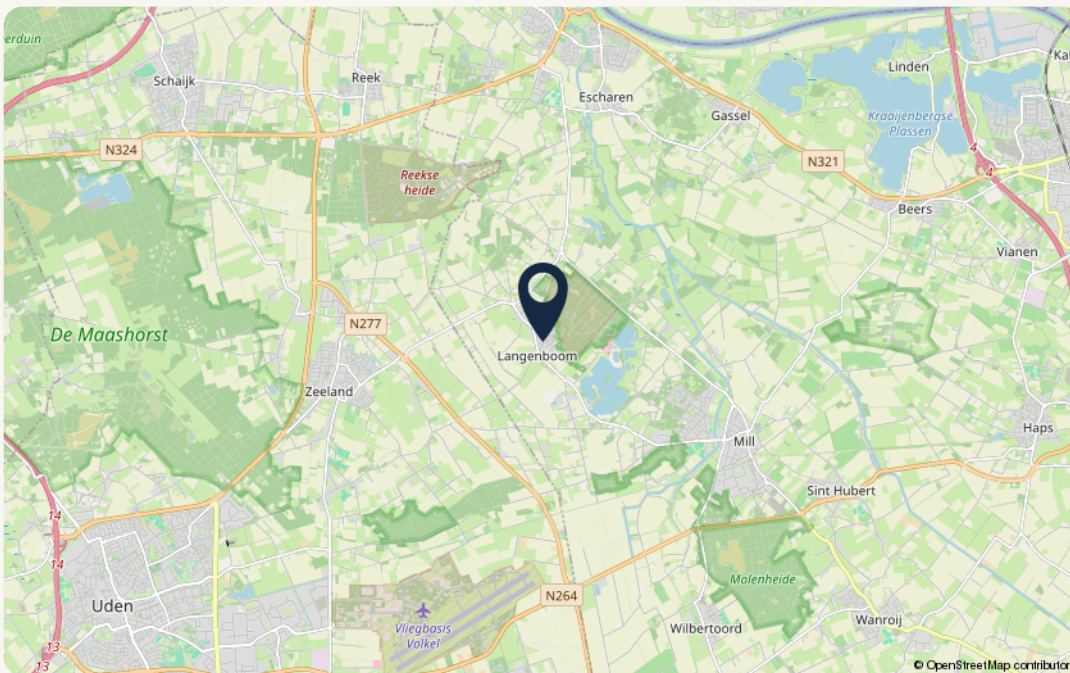
| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Beplanting | x | | |
| Buitenverlichting | x | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | x | | |
| Tuinhuis/buitenberging | x | | |
| Vlaggenmast(houder) | x | | |

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

| | |
|-----------------|---------------|
| Straat | Hazelaarweg 1 |
| Postcode | 5453 KP |
| Plaats | Langenboom |

Kadastrale gegevens

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Gemeente | Mill |
| Sectie | K |
| Perceelnummer | 2175 |
| Oppervlakte | 338 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.

