

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 € 650.000,-- k.k.



Dorpsstraat 76 | 5453 JW 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*

Aan de rand van het dorp Langenboom staat deze, op de begane grond en verdieping (in 2013) uitgebouwde vrijstaande woning met 2 vrijstaande bergingen, op een perceel van maar liefst 1.810 m². Hier geniet je van rust, ruimte en een prachtig vrij gevoel. De woning beschikt daarnaast over 4 slaapkamers, een werkkamer/ speelkamer op de begane grond, een ruime, lichte woonkamer en een royale open keuken, ideaal voor gezinnen of liefhebbers van ruimte en comfort. De combinatie van vrij wonen en toch dichtbij alle voorzieningen maakt dit een ideale plek voor wie op zoek is naar rust en vrijheid.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toegang tot de kelder, ruim portaal, kantoorruimte/ speelkamer, toilet met fonteintje, royale open keuken met inbouwapparatuur, een lichte en ruime woonkamer met openslaande tuindeuren.

1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers, separaat toilet, badkamer voorzien van een inloopdouche en dubbele wastafel. Wasruimte met aansluitingen t.b.v. het witgoed en de trap naar de 2e verdieping.

2e verdieping: middels trap te bereiken ruime bergzolder.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling (2013) is voorzien van een vaatwasser, combioven en een 6-pits gaskookplaat met afzuigschouw.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2010.

De woning is in 2013 compleet verbouwd: de woning is aan de achterzijde op de begane grond en verdieping uitgebouwd en dit gedeelte is dan ook volledig geïsoleerd.

De woning beschikt over een werkkamer/ speelkamer op de begane grond, deze ruimte beschikt over vloerverwarming, net zoals de zij-entree en het portaal.

Het dakbeschot van de woning bevat deels asbesthoudend materiaal en de bergingen zijn gedekt met asbest golfplaten.

Verkoper attendeert hierbij koper op het feit dat hij het verkochte geruime tijd zelf feitelijk niet heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het object waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 582,48 per jaar

Rioolheffing: € per jaar

Afvalstoffenheffing: € per jaar

Waterschapslasten: € per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1958
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, landelijk gelegen

Indeling

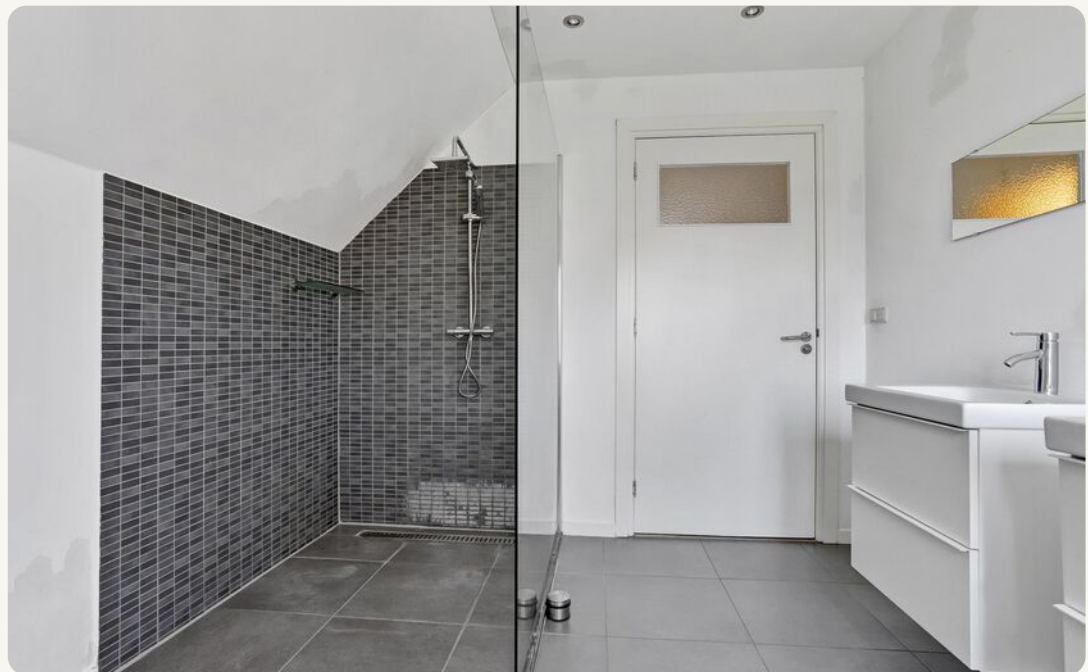
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	1810 m ²
Inhoud	644 m ³
Externe bergruimte	66 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	D
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	1296 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordoost
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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

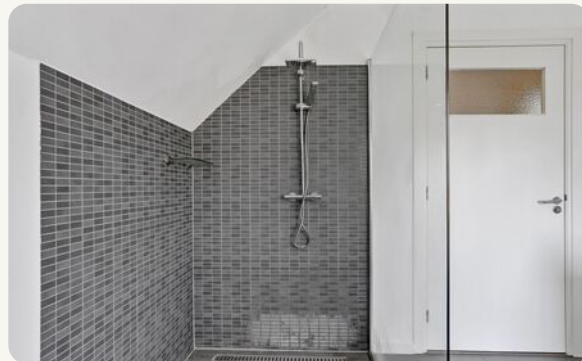
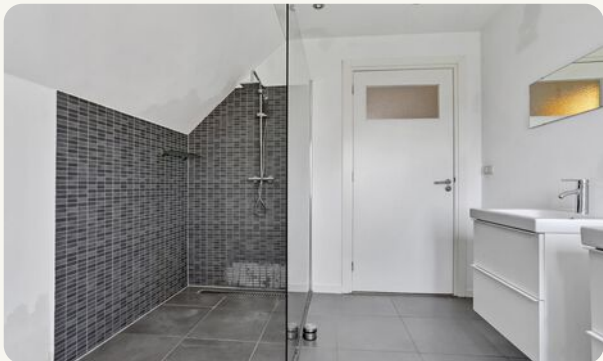














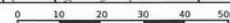












Kadastrale gemeente	Mill
Sectie	K
Perceel	1423



Voor een eenskluidend 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 databankenrecht.

D



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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

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

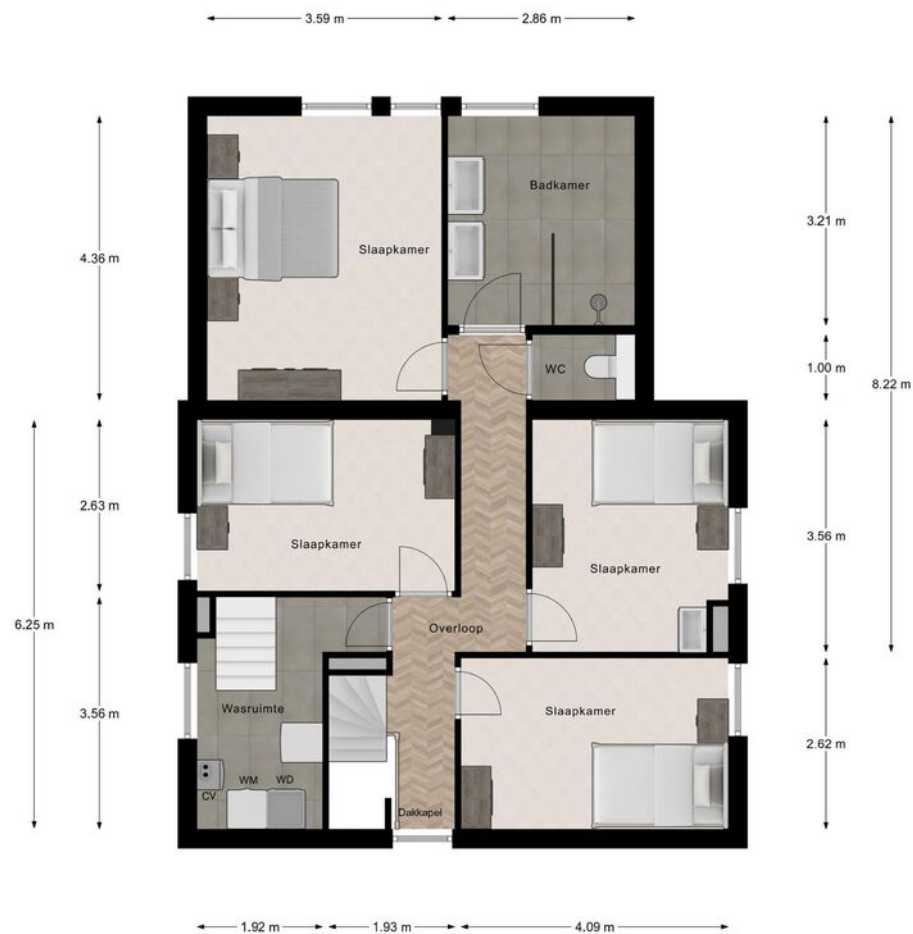
Opnamedetails

Adres	Naam		Examennummer
Dorpostraat 78	LLJM Hinoke		5515005
5453JW Langenboom			
BAG-ID: 0815010000001717			
Detailaanduiding	Bouwjaar	Inschrijtnummer	Kvk-nummer
	1958	SKGIKOB 012384	85018708
	Compactheid		
	1,03		
	Viwoeropervlakte	Certificerende instelling	
	173m²	SKGIKOB	
Woningtype	Soort opname		
Vrijstaande woning	Bastopname		
			

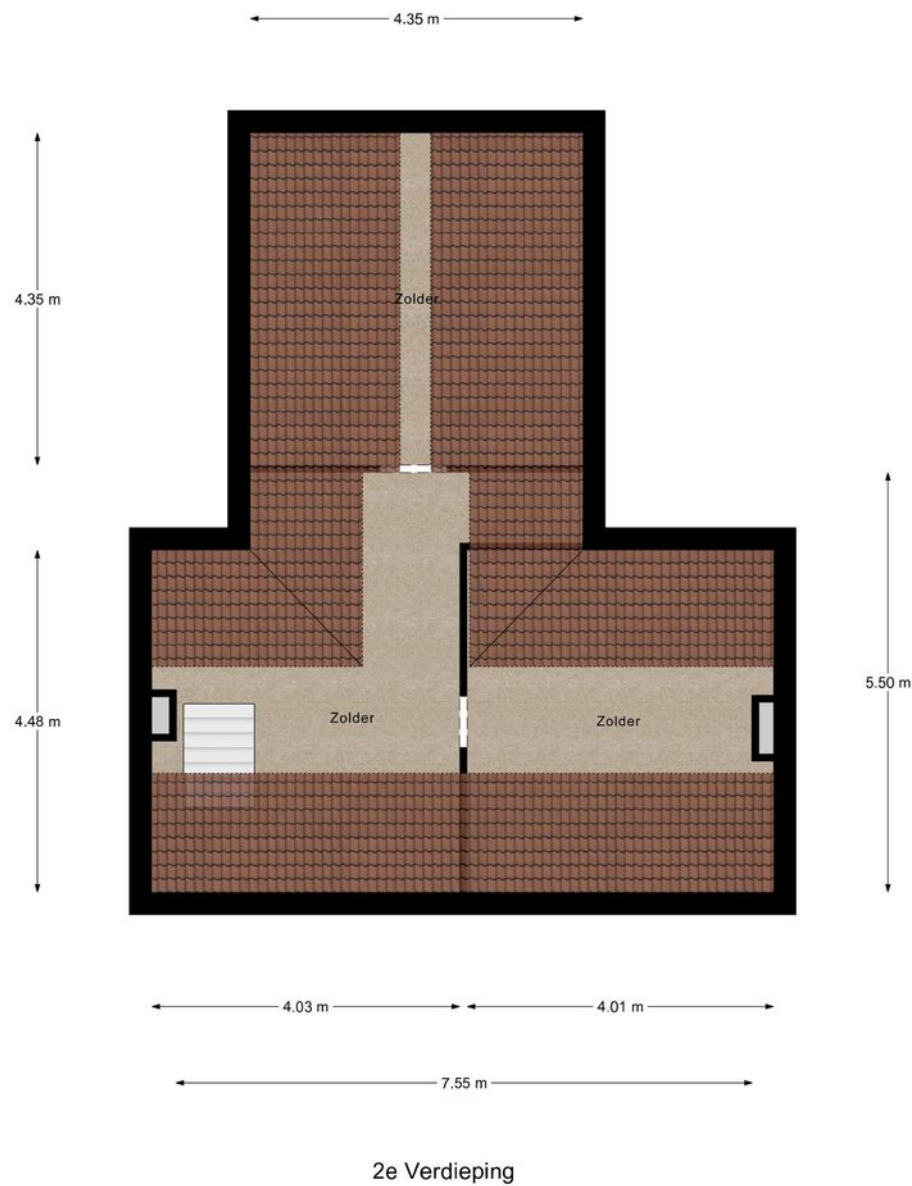
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



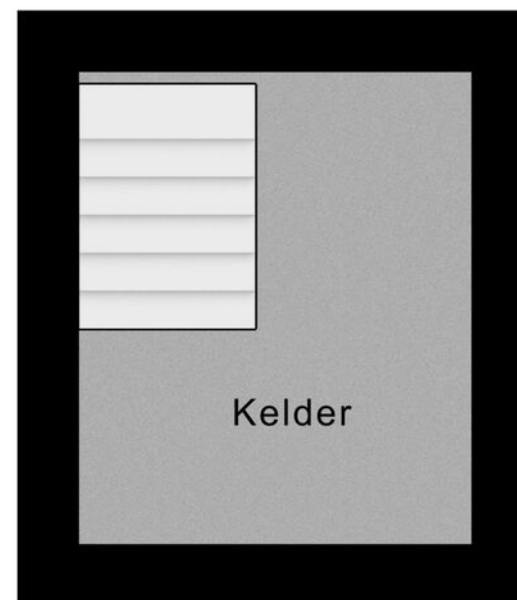
Begane Grond



1e Verdieping

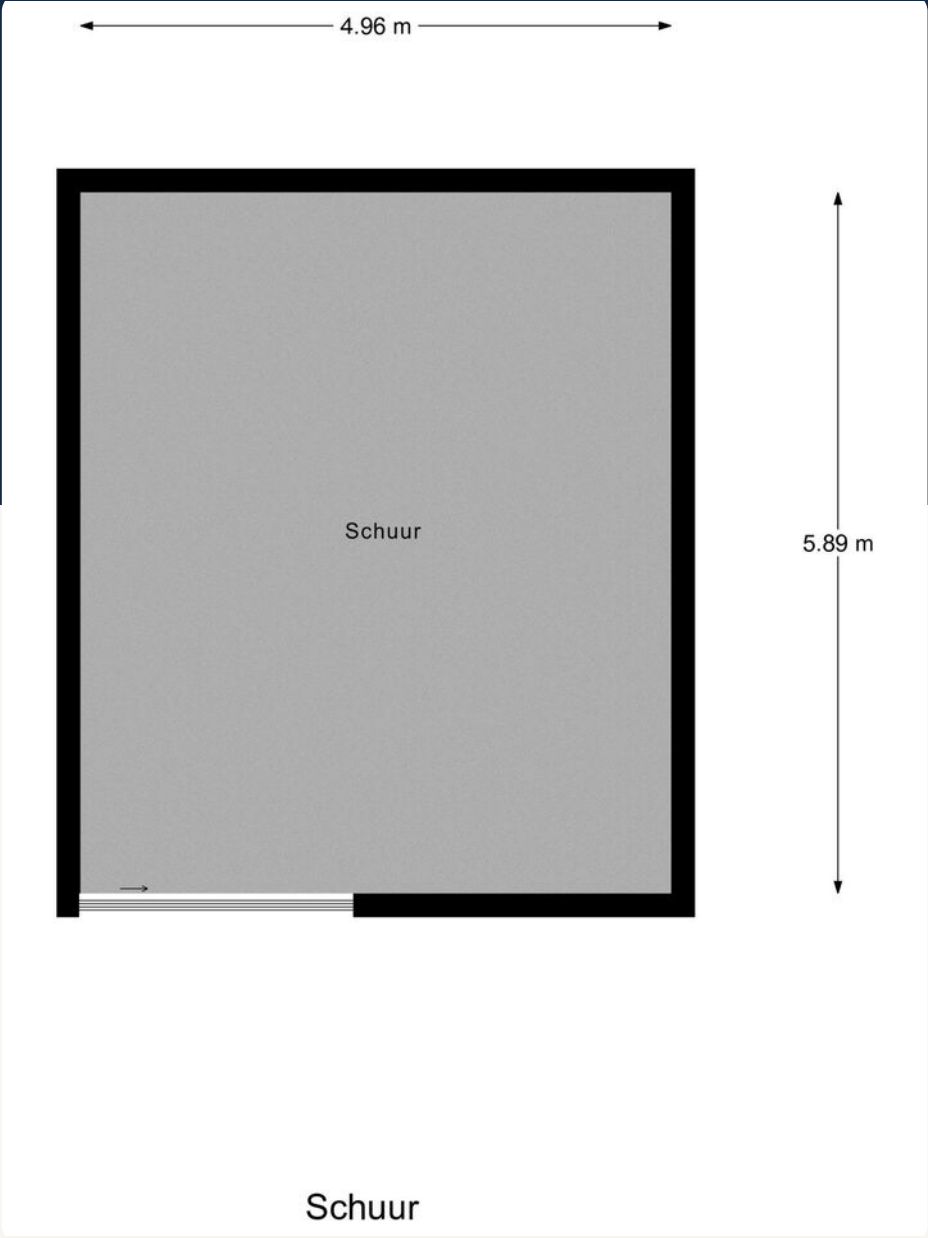
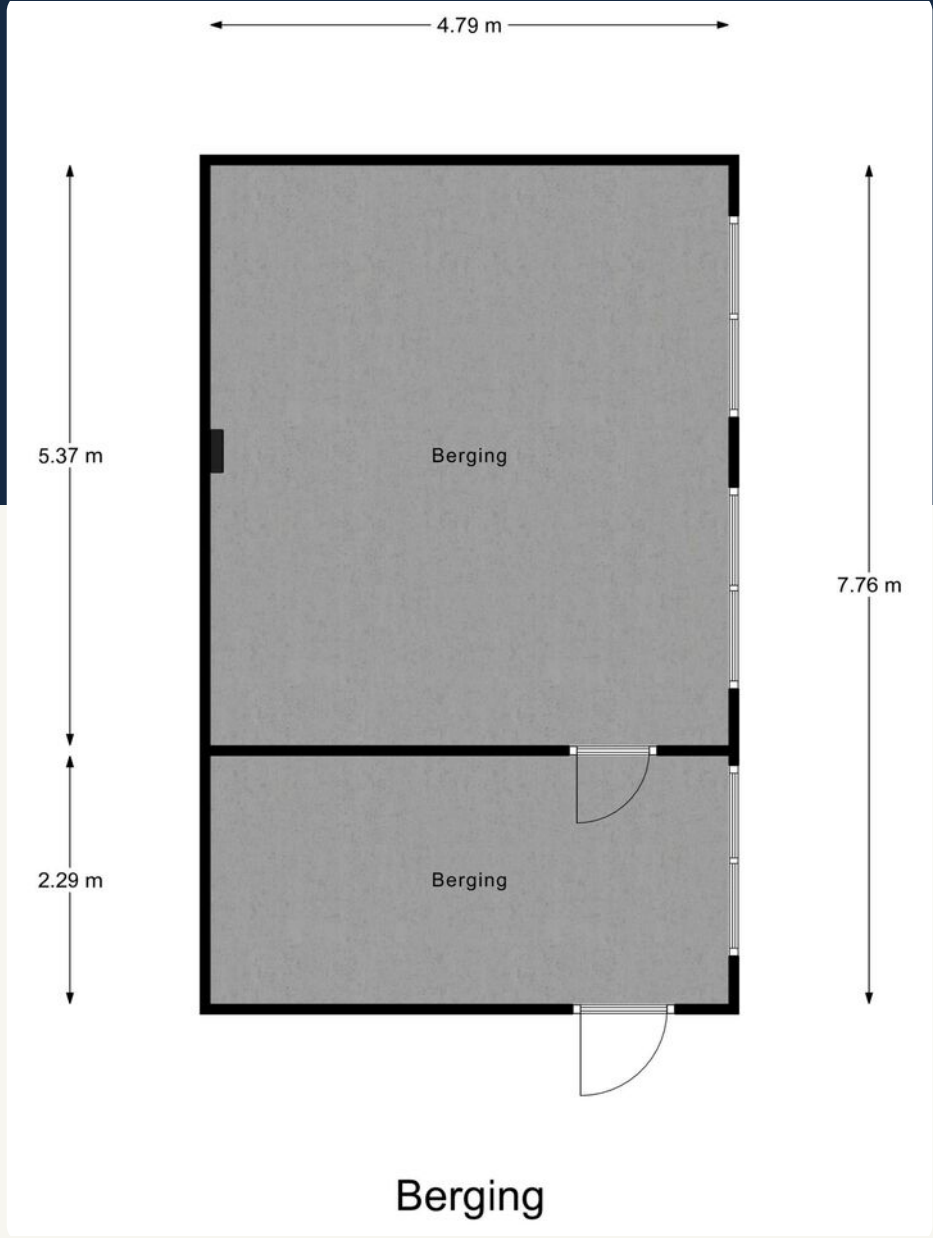


1.91 m



2.30 m

Kelder

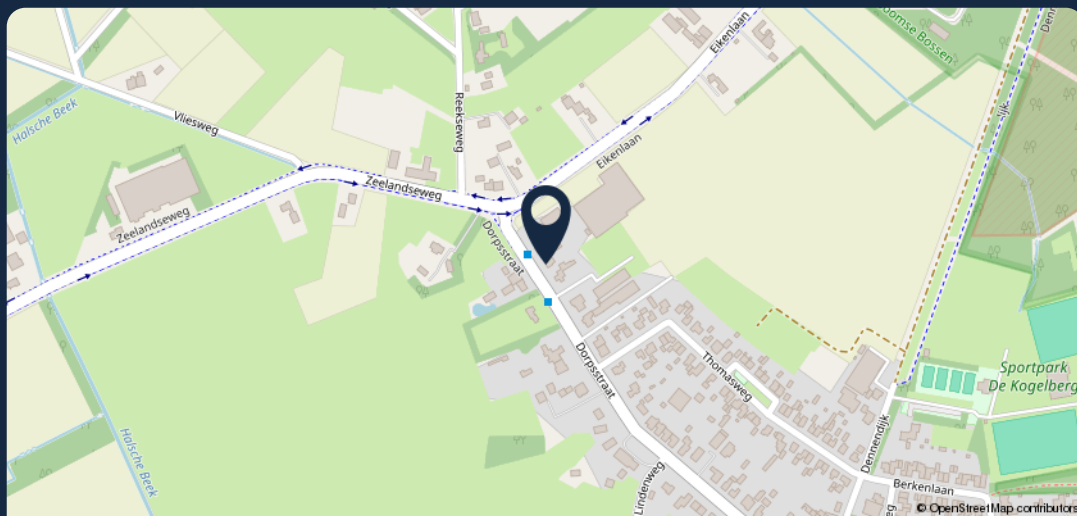


Lijst *van zaken*

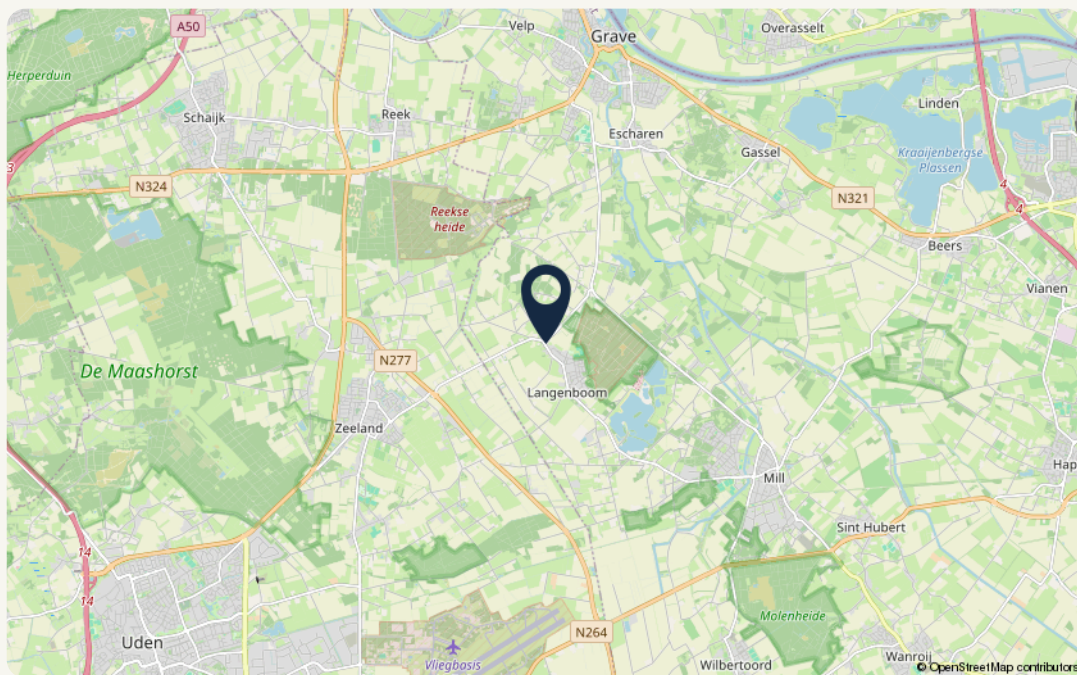
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Douche (cabine/scherp)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Rookmelders	x		
CV-installatie	x		
Tuin			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

De *omgeving*



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Dorpsstraat 76
Postcode	5453 JW
Plaats	Langenboom

Kadastrale gegevens

Gemeente	Mill
Sectie	K
Perceelnummer	1423
Oppervlakte	1810 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ gennepe@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.

