

**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 € 400.000,-- k.k.



Bakhuisweg 8 A | 5451 HC Mill



# 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 loopafstand van het centrum van Mill gelegen heel goed onderhouden, instapklare en sfeervolle eengezinswoning met een stenen tuinhuis met gezellige veranda met lichtstraat en achterom. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten. Deze energiezuinige, volledig geïsoleerde woning ligt in een rustige straat en beschikt over twee royale slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime slaapkamer met inloopkast op de zolderverdieping. Mill is voorzien van een gezellig centrum met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Vanuit Mill zijn de A50 richting Eindhoven en Den Bosch en de A73 richting Nijmegen en Venlo binnen 15 minuten te bereiken.

## Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast en toilet met fonteintje. Lichte woonkamer met een open en

complete keuken voorzien van inbouwapparatuur. De tuindeuren in de woonkamer bieden toegang tot de zonnige achtertuin. Voor een eventuele uitbouw aan de achterzijde zijn reeds voorzieningen, zoals fundering en zijmuren aanwezig.

1e verdieping: de overloop biedt toegang tot 2 ruime slaapkamers en een badkamer voorzien van een bad/ douchecombinatie, toilet en badkamermeubel.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare ruime zolder. Naast het wasgedeelte met witgoedaansluitingen, wtw-unit en de cv-opstelling bevindt zich hier een lichte slaapkamer met een dakraam, inloopkast met fraaie kasttrap welke toegang biedt tot de extra bergzolder.

Tuin: via de tuindeuren in de woonkamer bereikt u een zonnig buitenterras aangelegd met een keramische tegel en de achtertuin. De achtertuin is georiënteerd op het zuidwesten. De tuin is sfeervol aangelegd met hoogwaardig kunstgras (2023) en grind. In de achterzijde van de tuin bevindt zich een stenen tuinhuis met kastenwand met een grotendeels in eikenhouten balken uitgevoerde overkapping met sfeerverlichting en een lichtstraat. De overkapping met eikenhouten vlondervloer biedt hier een comfortabele sfeervolle zitgelegenheid met de nodige beschutting. De achtertuin beschikt over een achterom. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een extra parkeerterrein en een wandelpad, welke naar het spoor en het centrum van Mill leidt.

Mill biedt een groene omgeving. Ten westen ligt recreatiegebied "De Kuilen" waaronder een klein meer met strand en een paviljoen. Natuurgebied "Molenheide" ligt ten zuiden van Mill en bestaat uit 235 hectare puur natuur, waaronder bos, heide en nieuwe wandelpaden. Ten

noorden van Mill bevindt zich het landgoed "Tongelaar", een uitgestrekt natuurgebied van 490 hectare met een 15e-eeuws kasteel en diverse oude boerderijen.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap (2024), vaatwasser (2020), koelkast, vriezer en combioven.

Keurig onderhouden woning, geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing (toiletraam nog enkel gas).

De begane grond beschikt over een pvc vloer en de 1e en 2e verdieping beide over een laminaatvloer.

Volledig geïsoleerde woning met lage energielasten.

Keramische pannen met zinken goten en hemelwaterafvoeren.

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2012.

De HR mechanische ventilatie via wtw-installatie is van het merk Renovent en dateert uit 2012.

Gelegen in de jonge en kindvriendelijke woonwijk 't Spoor.

Voldoende openbare parkeergelegenheid.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 383,00 per jaar

Rioolheffing: € 197,40 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 231,00 per jaar

# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning |
| <b>Type woning</b>  | Tussenwoning    |
| <b>Bouwjaar</b>     | 2012            |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw  |
| <b>Ligging</b>      | In woonwijk     |

## Indeling

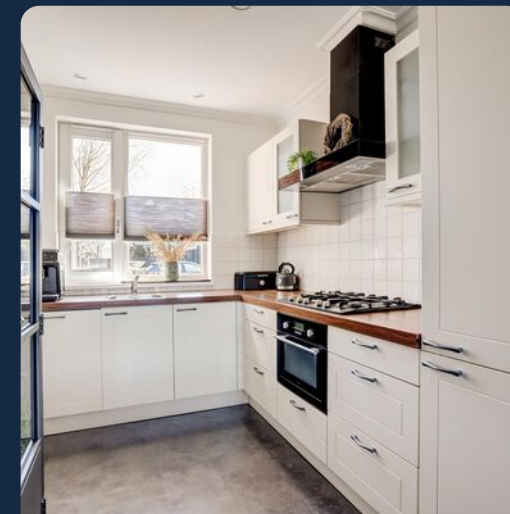
|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 99 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 144 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 356 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 13 m <sup>2</sup>  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 4                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 3                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 4                  |

## Energie

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| <b>Energieklasse</b> | A                   |
| <b>Isolatie</b>      | volledig geïsoleerd |
| <b>Warmwater</b>     | Cv ketel            |
| <b>Verwarming</b>    | Cv ketel            |
| <b>Cv-ketel</b>      | Intergas            |

## Buitenruimte

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| <b>Tuin</b>                  | achtertuin, voortuin |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Achtertuin           |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 85 m <sup>2</sup>    |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Zuidwest             |
| <b>Garage</b>                | Geen garage          |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | Openbaar parkeren    |

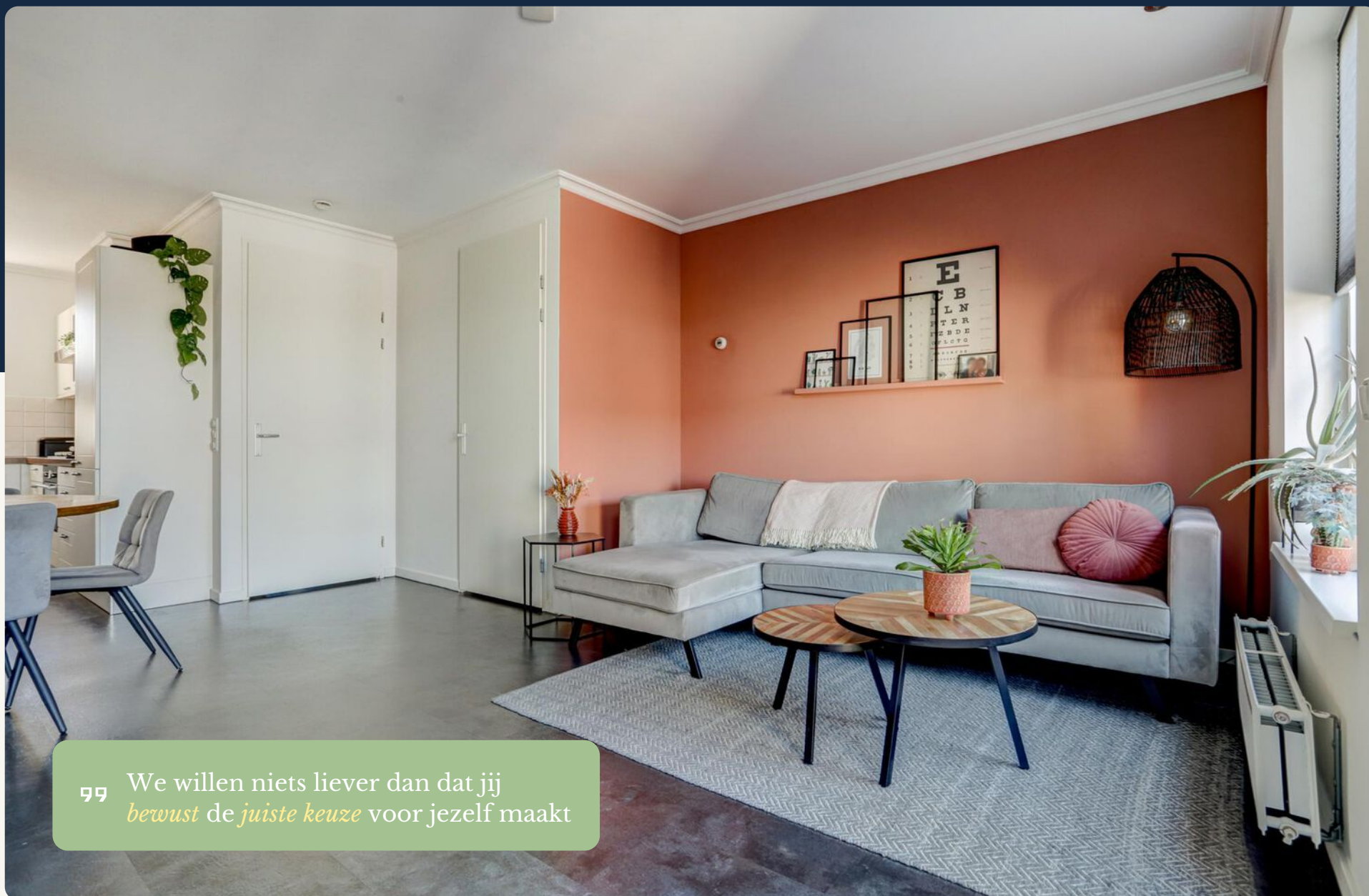




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

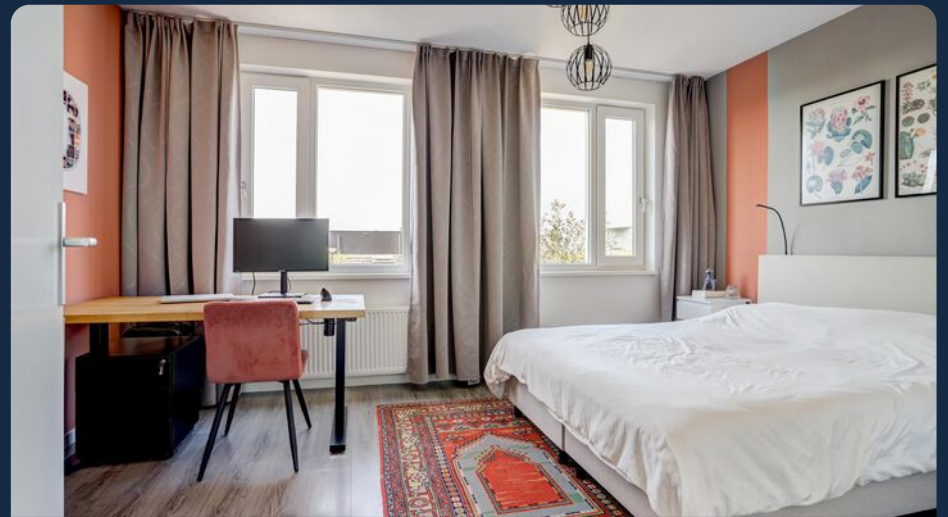
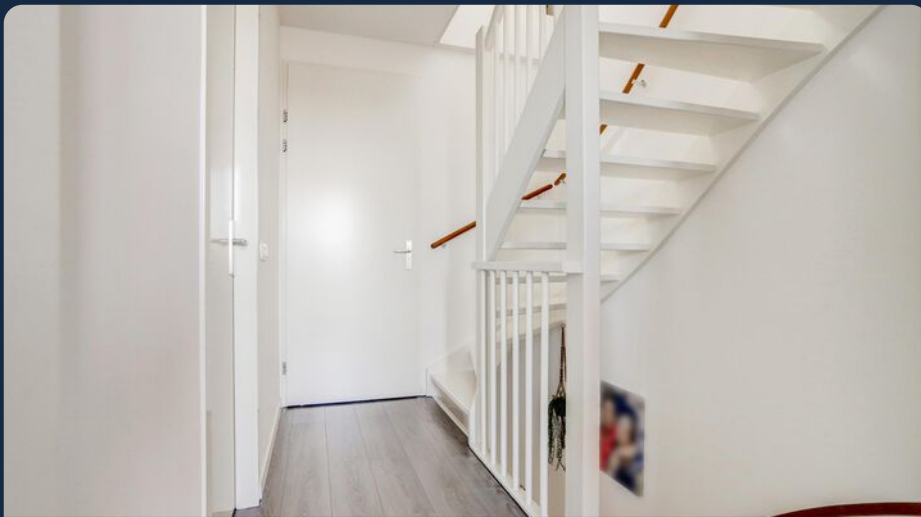






99 We willen niets liever dan dat jij  
*bewust* de *juiste keuze* voor jezelf maakt

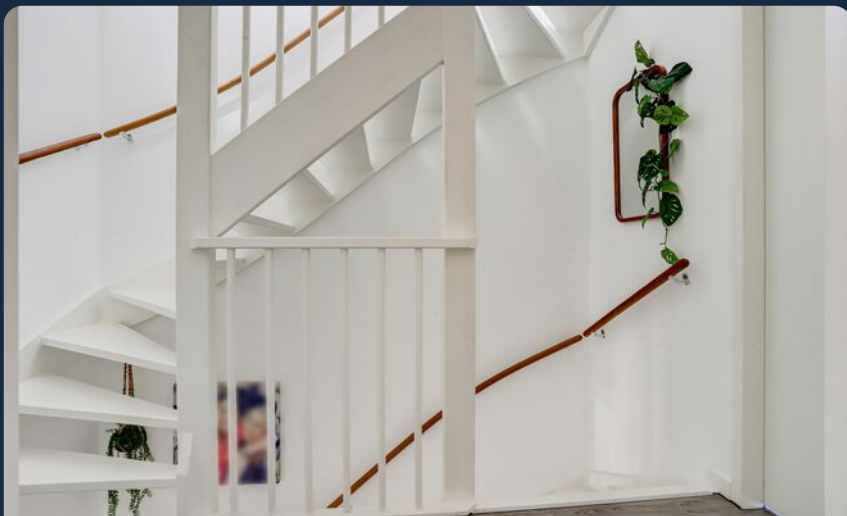








99 Koop geen huis, koop een  
*toekomst* vol *mogelijkheden*



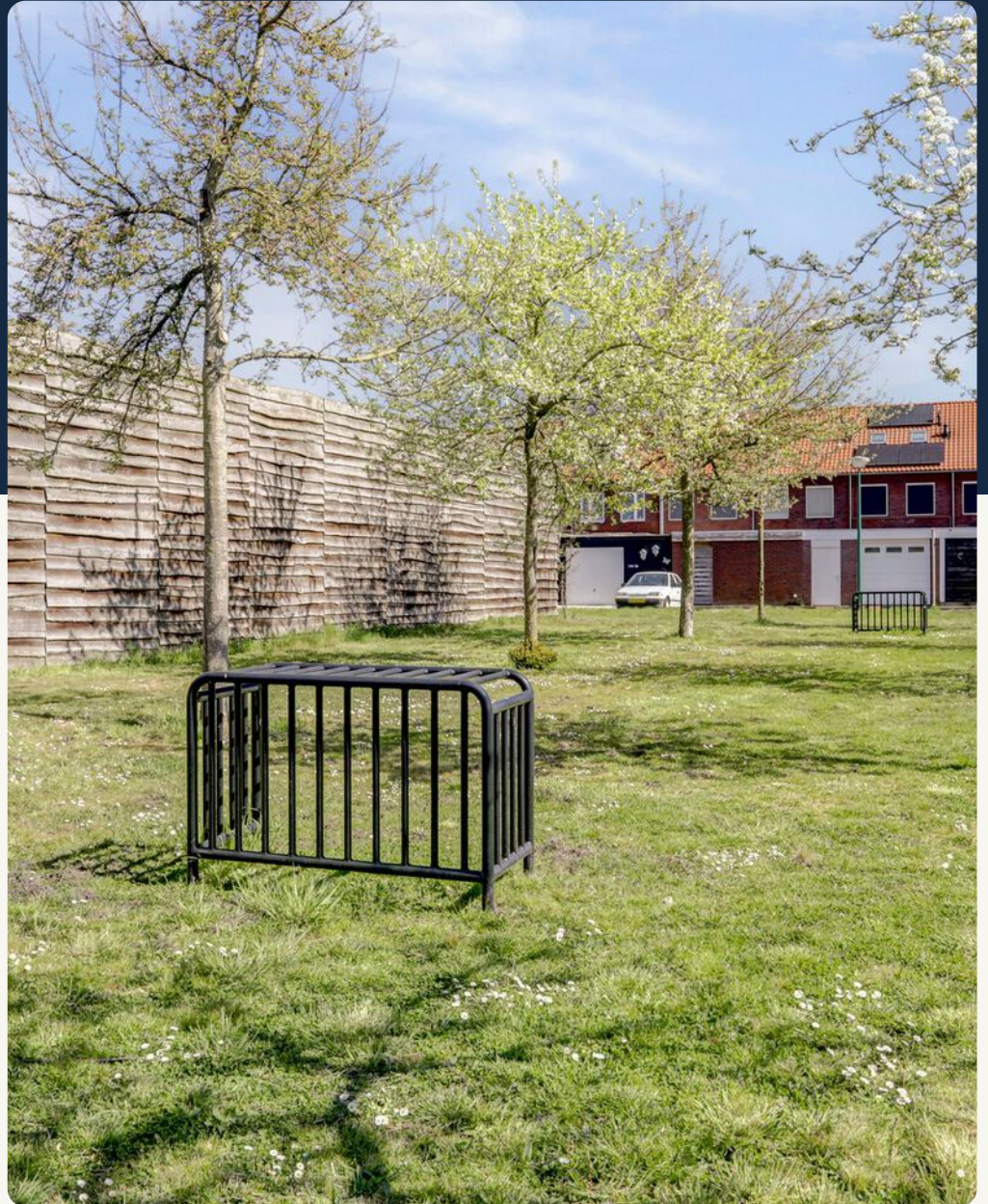


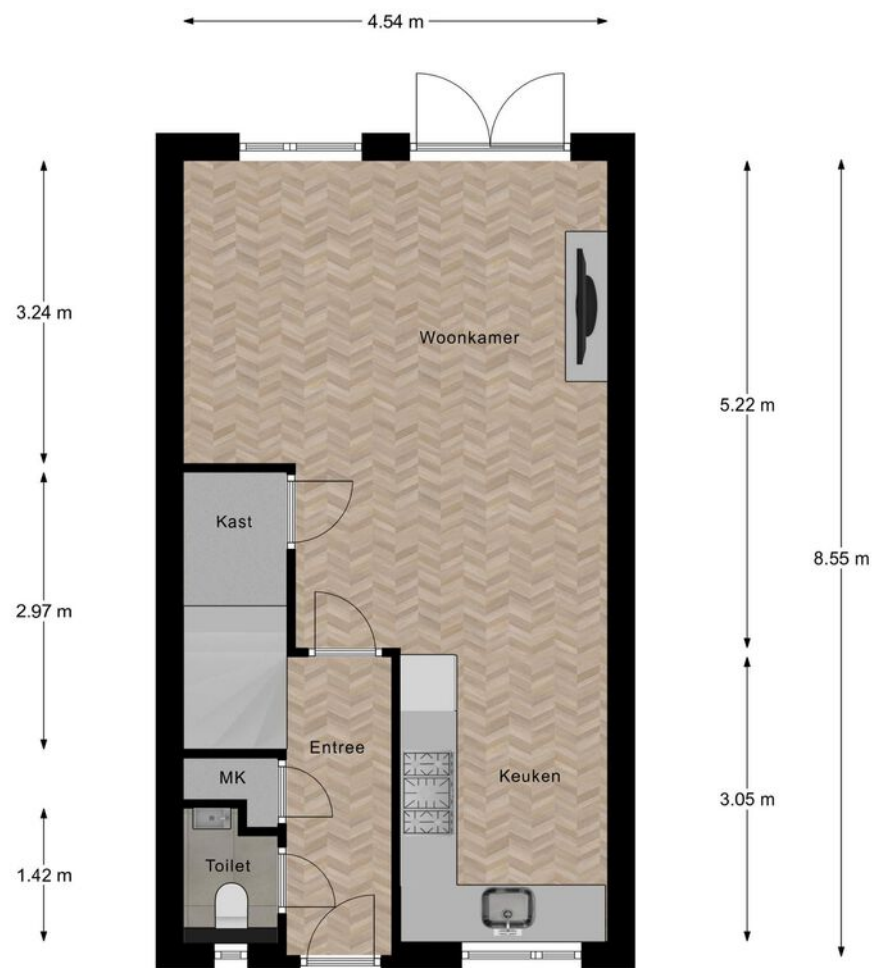




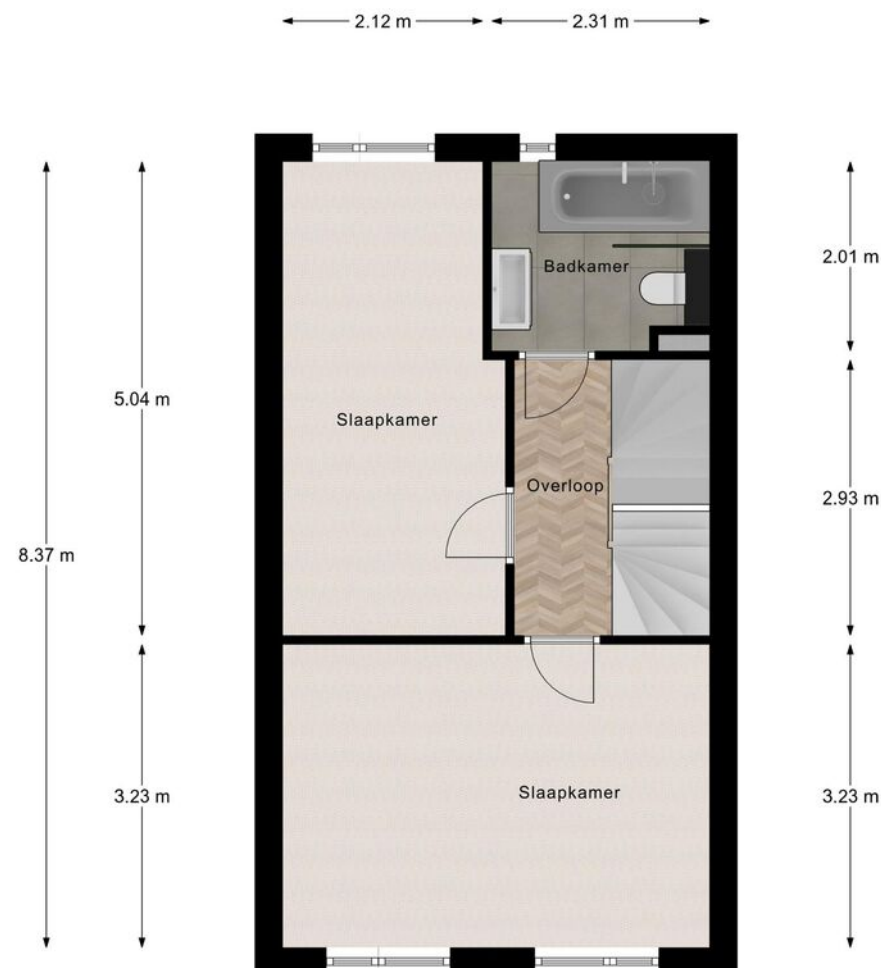




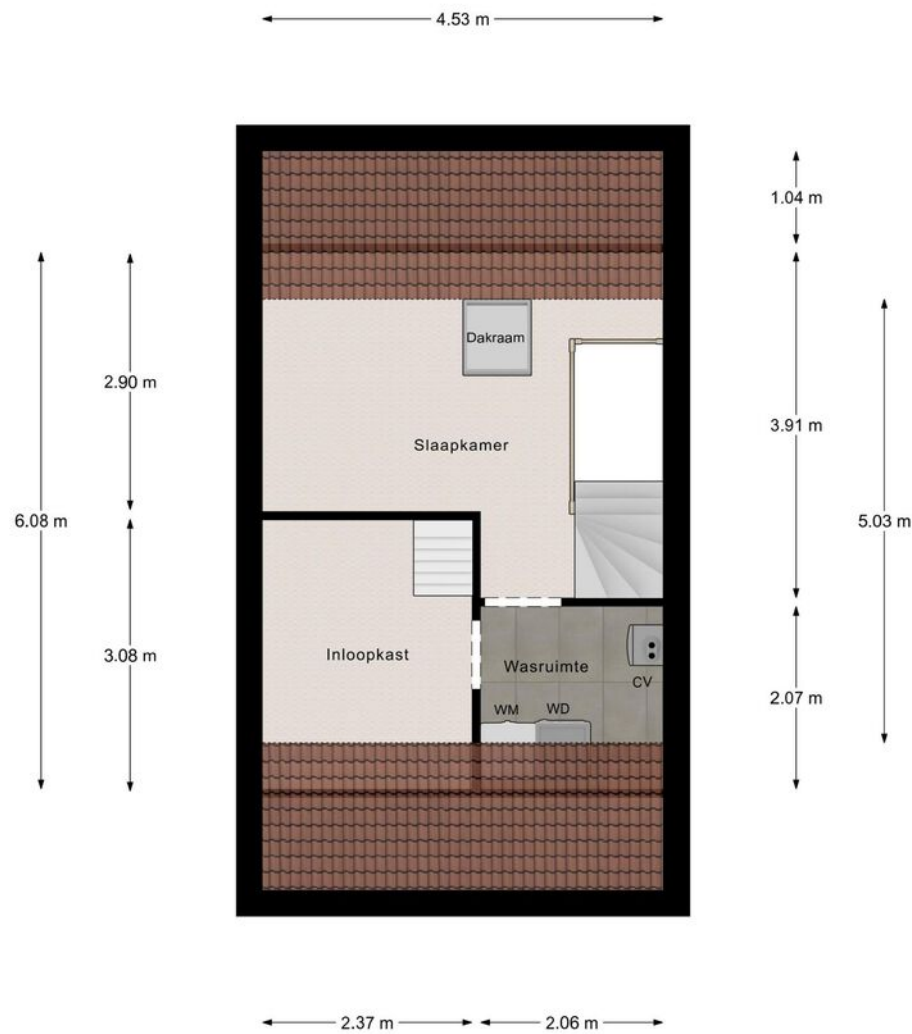




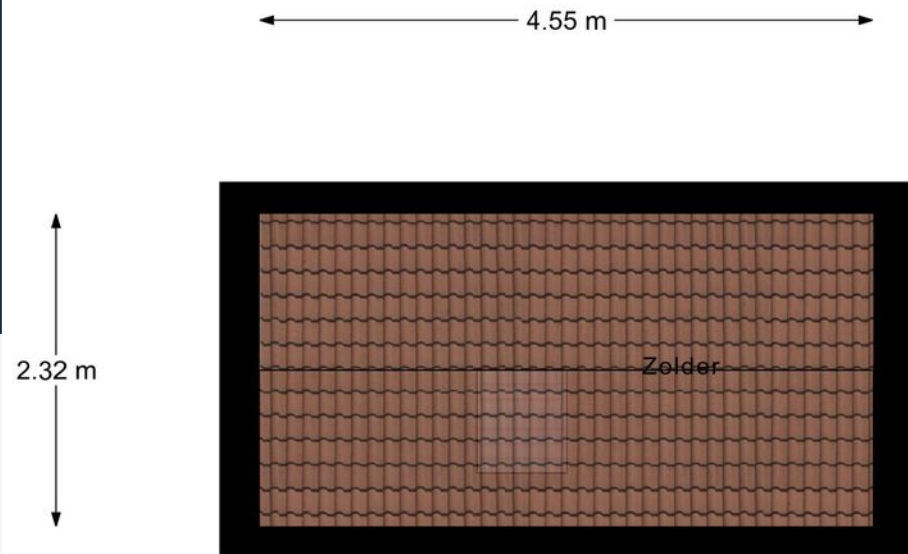
Begane Grond



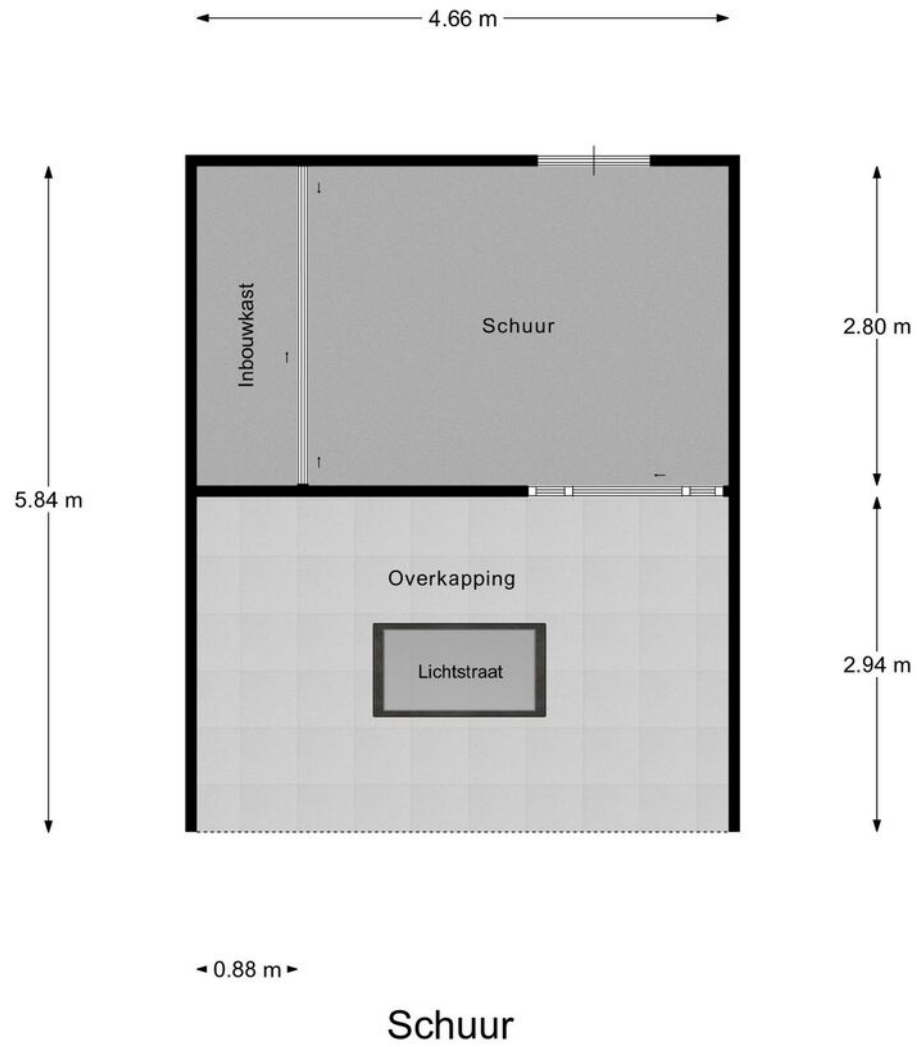
1e Verdieping



2e Verdieping

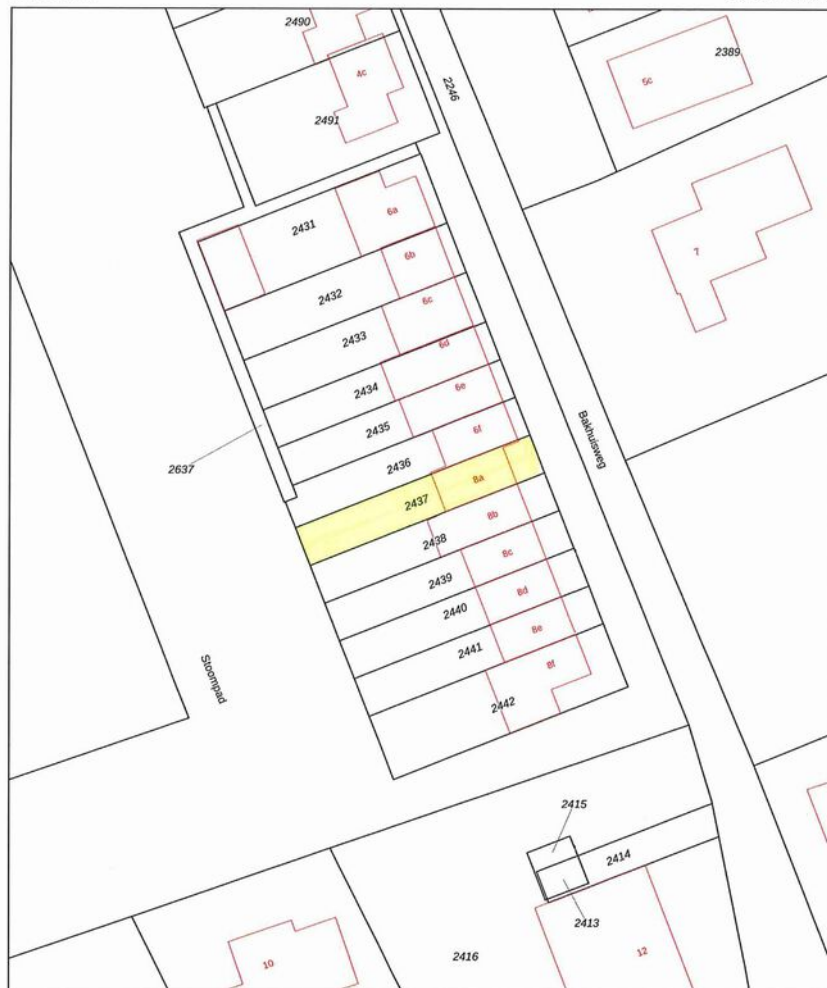


Zolder



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 Mill

Sectie D

Perceel 2437

kadaster

Voor een eenduidend uittreksel, gelveerd 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.



Rijksverheid

## Energie label woning

Bakhuisweg 8 a  
5451HC Mill

BAG-ID: 081501000004896



### Overzicht woningkenmerken

|                                   |                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. Woningtype                     | Rijwoning niet op een hoek                        |
| Bouwperiode                       | 2006 t/m 2013                                     |
| Woonoppervlakte                   | 101 t/m 120 m²                                    |
| 2. Glas woonruimte(s)             | HR glas                                           |
| Glas slaapruijnte(s)              | HR glas                                           |
| 3. Gevelisolatie                  | Gevel niet extra geïsoleerd                       |
| 4. Dakisolatie                    | Dak niet extra geïsoleerd                         |
| 5. Vloerisolatie                  | Vloer niet extra geïsoleerd                       |
| 6. Verwarming                     | Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998 |
| 7. Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel                                |
| 8. Zonne-energie                  | Geen zonnepanelen en geen zonneboiler             |
| 9. Ventilatie                     | Balansventilatie                                  |

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Vincent van Summeren

Examennummer 4722

RVK nummer 08194420

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energie label voor woningen.nl](http://www.energie label voor woningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

### Disclaimer

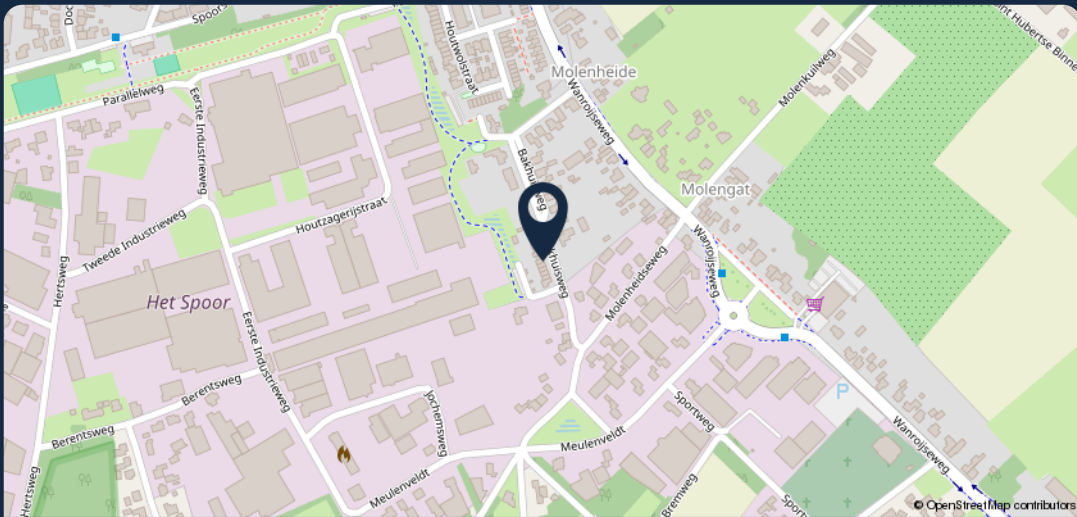
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden. Gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugdienstijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                                                       | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |                  |             |                 |
| Inbouwspots/dimmers                                                | x                |             |                 |
| Losse (hang)lampen                                                 |                  | x           |                 |
| Legplanken voorraadkast                                            | x                |             |                 |
| Gordijnrails                                                       | x                |             |                 |
| Gordijnen                                                          | x                |             |                 |
| Rol gordijnen                                                      | x                |             |                 |
| Jaloezieën                                                         | x                |             |                 |
| (Losse) horren/rolhorren                                           | x                |             |                 |
| Duettes keuken en woonkamer                                        | x                |             |                 |
| Laminaat                                                           | x                |             |                 |
| PVC-vloer                                                          | x                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | x                |             |                 |
| (Gas) fornuis                                                      | x                |             |                 |
| Afzuigkap                                                          | x                |             |                 |
| Combi-oven/combimagnetron                                          | x                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                                               | x                |             |                 |
| Vaatwasser                                                         | x                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                                                  |                  | x           |                 |
| 2e Koel-vriescombinatie berging                                    |                  | 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 - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |

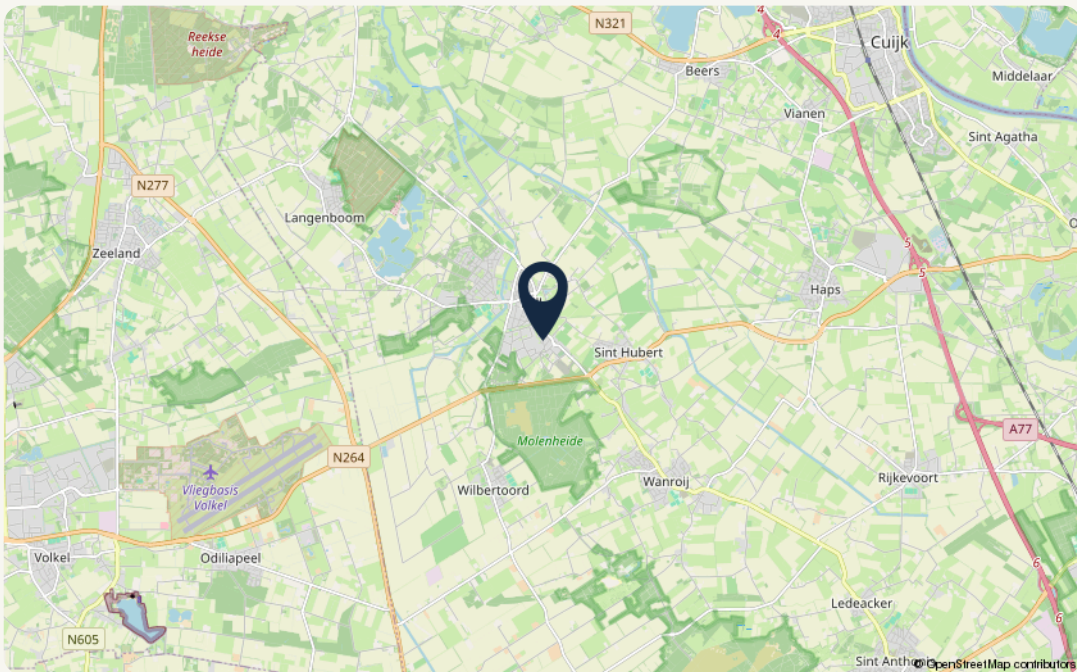
| Beschrijving                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Brievenbus                                      | x                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | x                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | x                |             |                 |
| Rookmelders                                     | x                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                               | x                |             |                 |
| CV-installatie                                  | x                |             |                 |
| Electrisch zonnescherm                          | x                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         |                  | x           |                 |
| <b>Tuin</b>                                     |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                           | x                |             |                 |
| Beplanting                                      | x                |             |                 |
| Buitenverlichting                               | x                |             |                 |
| Inbouwspots overkapping                         | x                |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                          | x                |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging             | x                |             |                 |
| Terrasoverkapping                               | x                |             |                 |

# De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| <b>Straat</b>   | Bakhuisweg 8 A |
| <b>Postcode</b> | 5451 HC        |
| <b>Plaats</b>   | Mill           |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Mill               |
| <b>Sectie</b>            | D                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 2437               |
| <b>Oppervlakte</b>       | 144 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ [gennepe@twanpoels.nl](mailto: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](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.



**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.

