

# TE KOOP



## Nieuwstraat 19, Oeffelt

Vraagprijs € 239.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

Makelaardij Twan Poels  
Tel. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**106 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**270 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**390 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1961**

Energie label  
**G**



## > Omschrijving

Op een rustige kindvriendelijke woonlocatie gelegen, twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande berging. De woning beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond met aan de voorzijde een leuke speelweide voor zowel jong en oud. Op korte afstand van het fraaie buitengebied, de basisschool, supermarkt en diverse dagelijkse voorzieningen. De toerit naar de A73 richting Nijmegen - Venlo is op enkele autominuten gelegen.

Indeling:

Begane grond: entree, hal, woonkamer met open keuken, tussenportaal met toegang naar de badkamer en slaapkamer, serre.

1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers.

2e verdieping: via steektrap te bereiken bergzolder.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, kookplaat en afzuigkap.

De HR-combiketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2016.

De woning is voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing.

De zij-tuin is geheel betegeld en voorzien van een poort. De woning ligt aan een verkeersluwe straat tegenover een speeltuintje.

Een uitstekende ligging met op loopafstand de basisschool, een supermarkt en enkele speelveldjes. Het natuurgebied "De Maasheggen" is ligt eveneens op loopafstand.

Koper is verplicht het verkochte met ingang van de datum van levering te gebruiken voor zelfbewoning voor een minimale periode van 10 jaar na datum van de akte van levering, met inachtneming van het hierna bepaalde. Koper is ermee bekend dat mocht hij het gekochte binnen 10 jaar na de datum van de akte van levering doorverhuren aan een derde hij een direct opeisbaar bedrag van tien procent van de koopsom verschuldigd is aan verkoper. Verkoper kan hiervoor ontheffing verlenen. Verkoper attendeert hierbij koper op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk 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.

In verband met de ouderdom van de woning wordt de volgende clause aan de model koopakte toegevoegd: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan 30 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Volgens verkoper werken de eventueel aanwezige gebreken niet belemmerend voor het normale gebruik van het object conform artikel 5.3 van deze overeenkomst.









# > Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
240981479

Datum registratie  
15-12-2021

Geldig tot  
10-11-2031

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# G



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			nee	ja
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

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

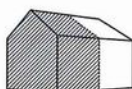
Nieuwstraat 19  
5441AP Oeffelt  
BAG-ID: 075601000008494

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1961  
Compactheid 2,50  
Vloeroppervlakte 106 m<sup>2</sup>

#### Woningtype

Twee-onder-één kap



### Opnamedetails

#### Naam

Peter Moors

#### Examnummer

5515485

#### Certificaathouder

EP labels & advies B.V.

#### Inschrijfnummer

EPG2020-54

#### KvK-nummer

82775354

#### Certificerende instelling

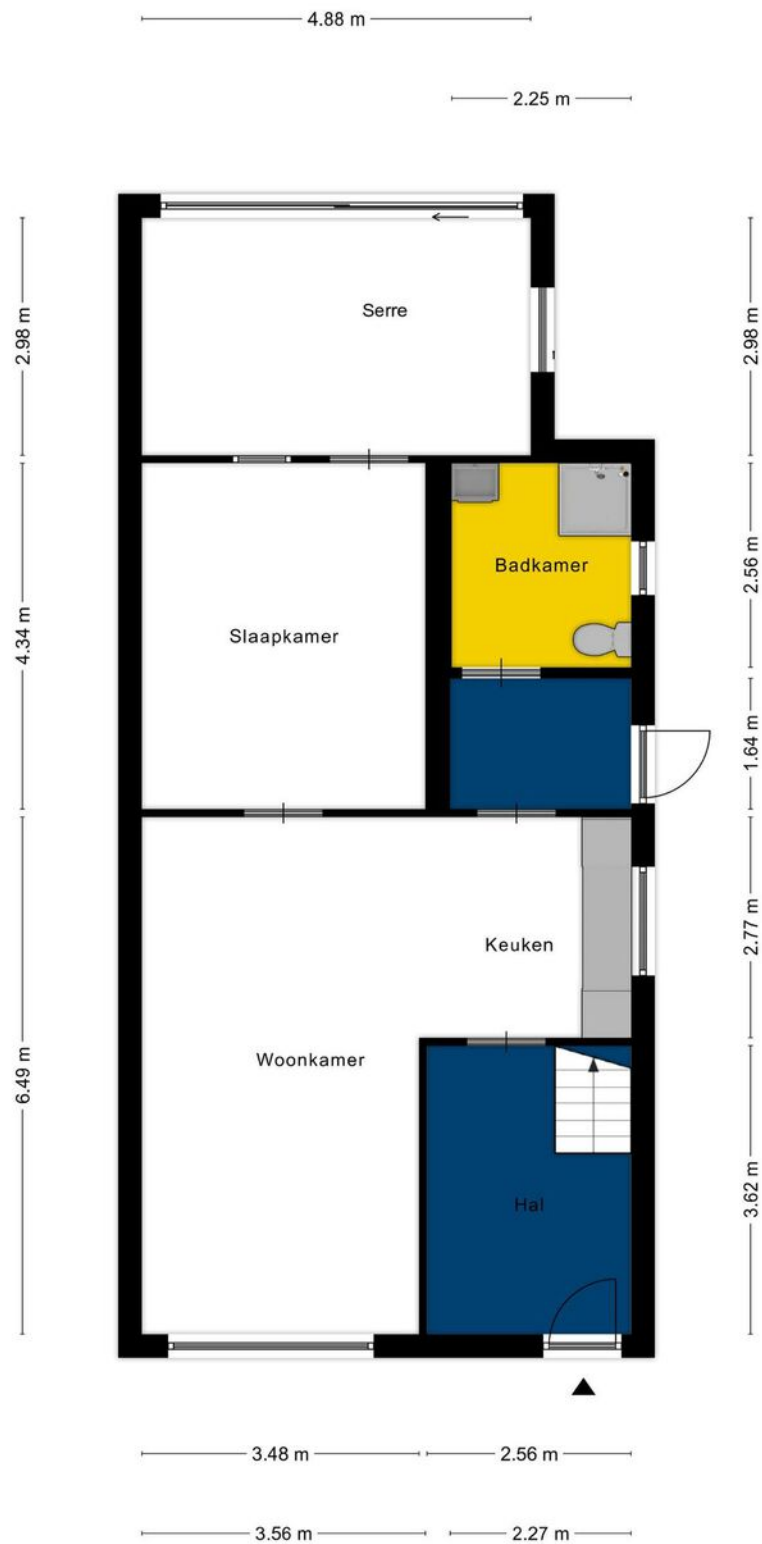
EPG-Certificering

#### Soort opname

Basisopname



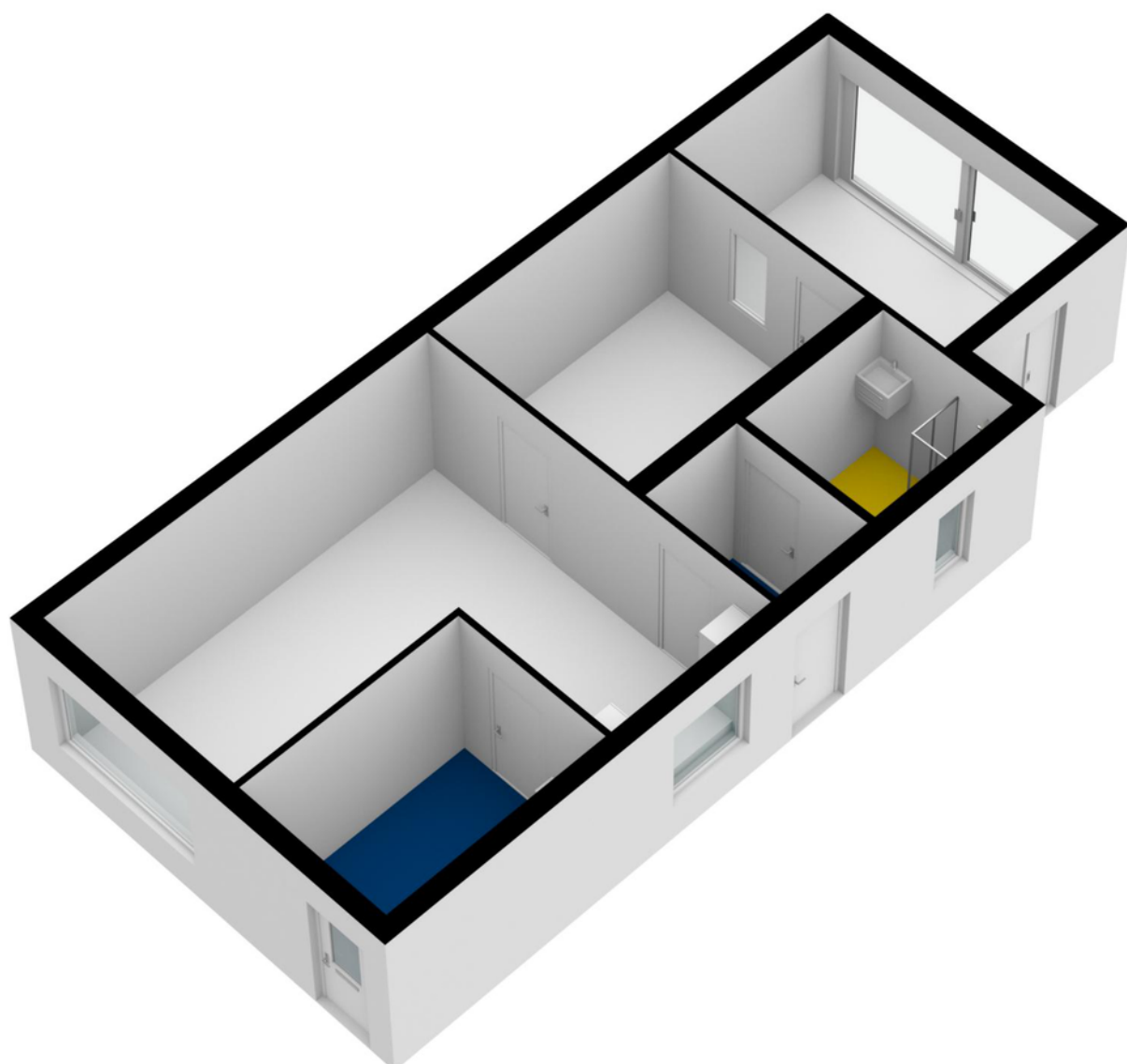
## > Plattegrond



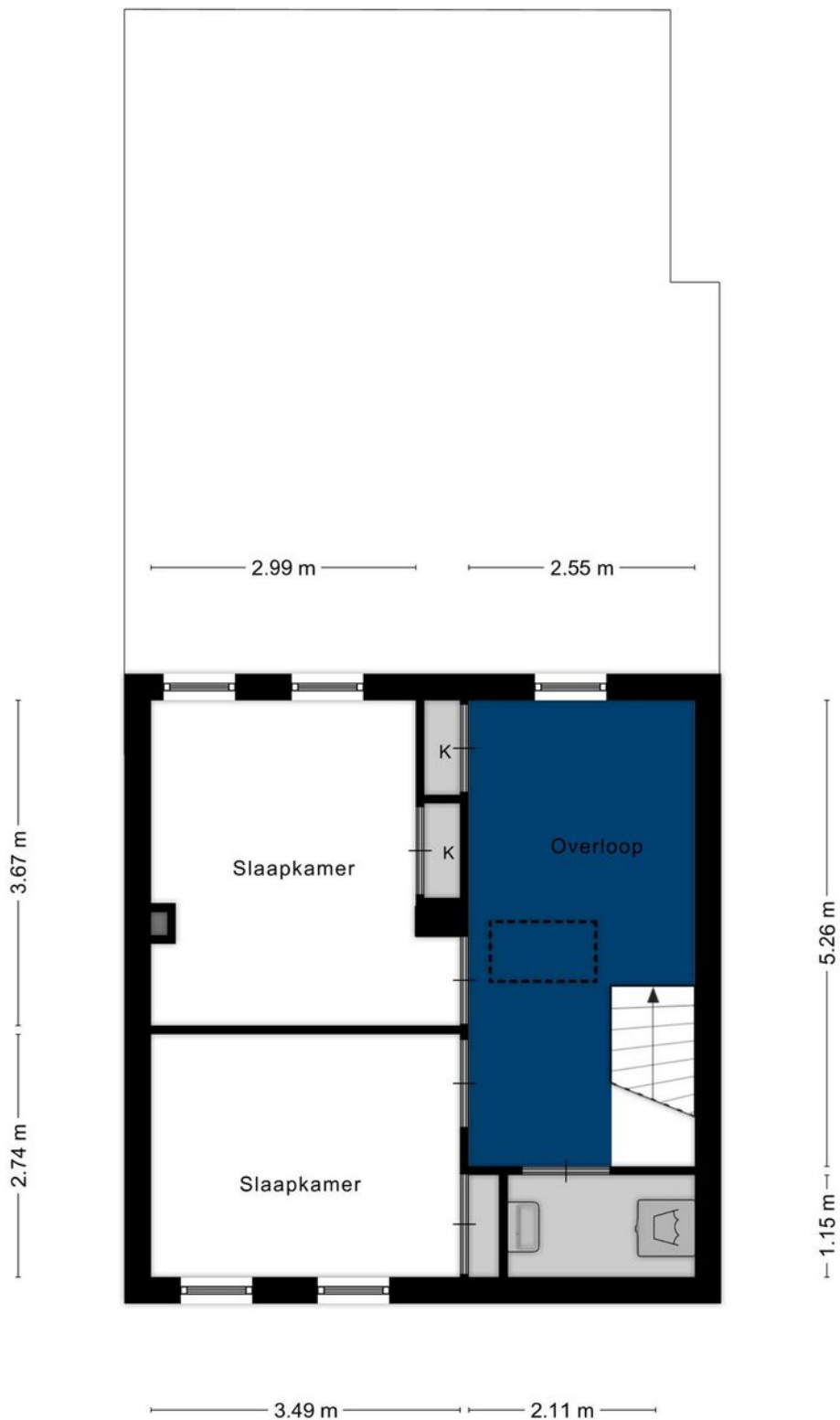
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## > Plattegrond

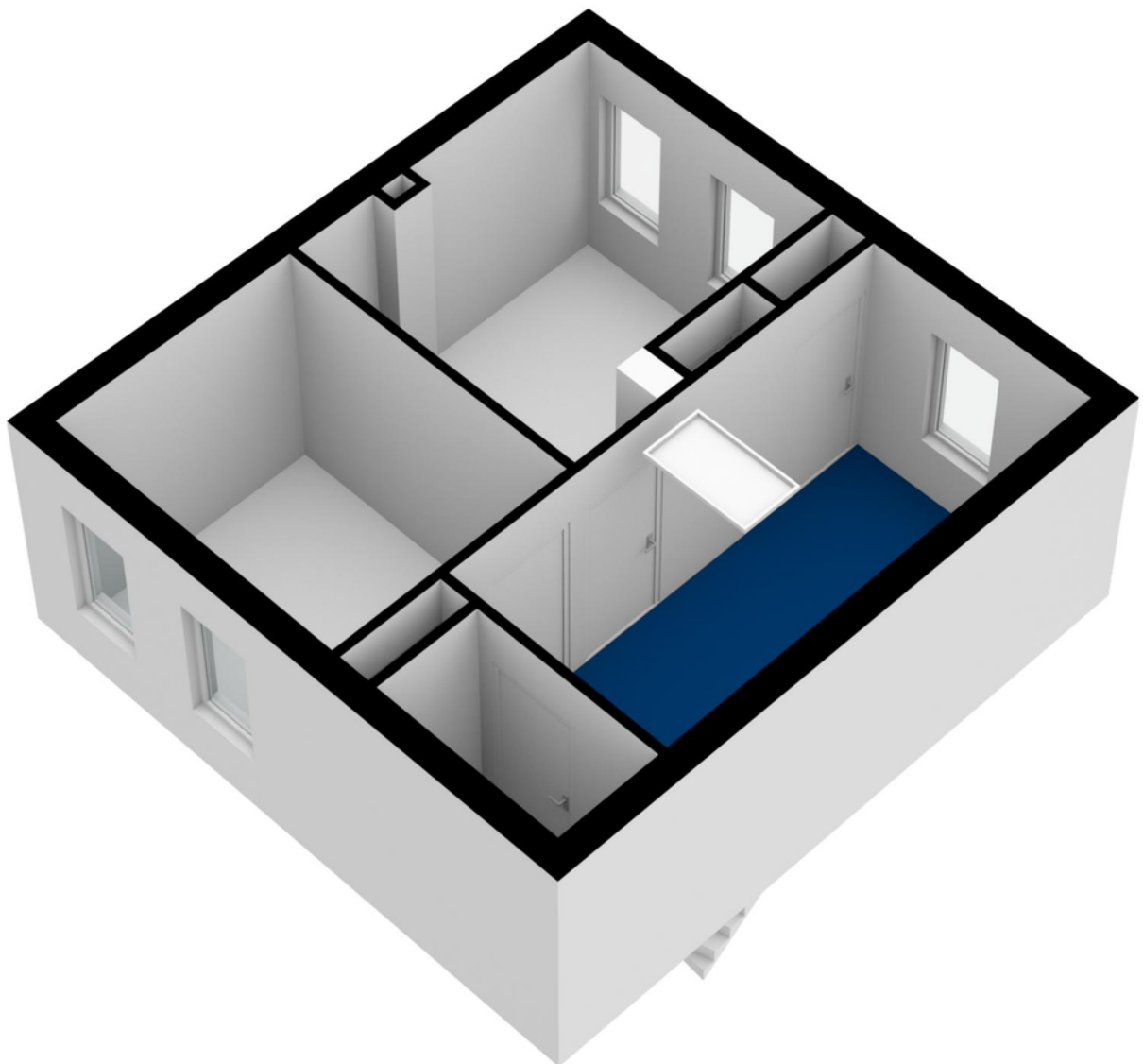


## > Plattegrond

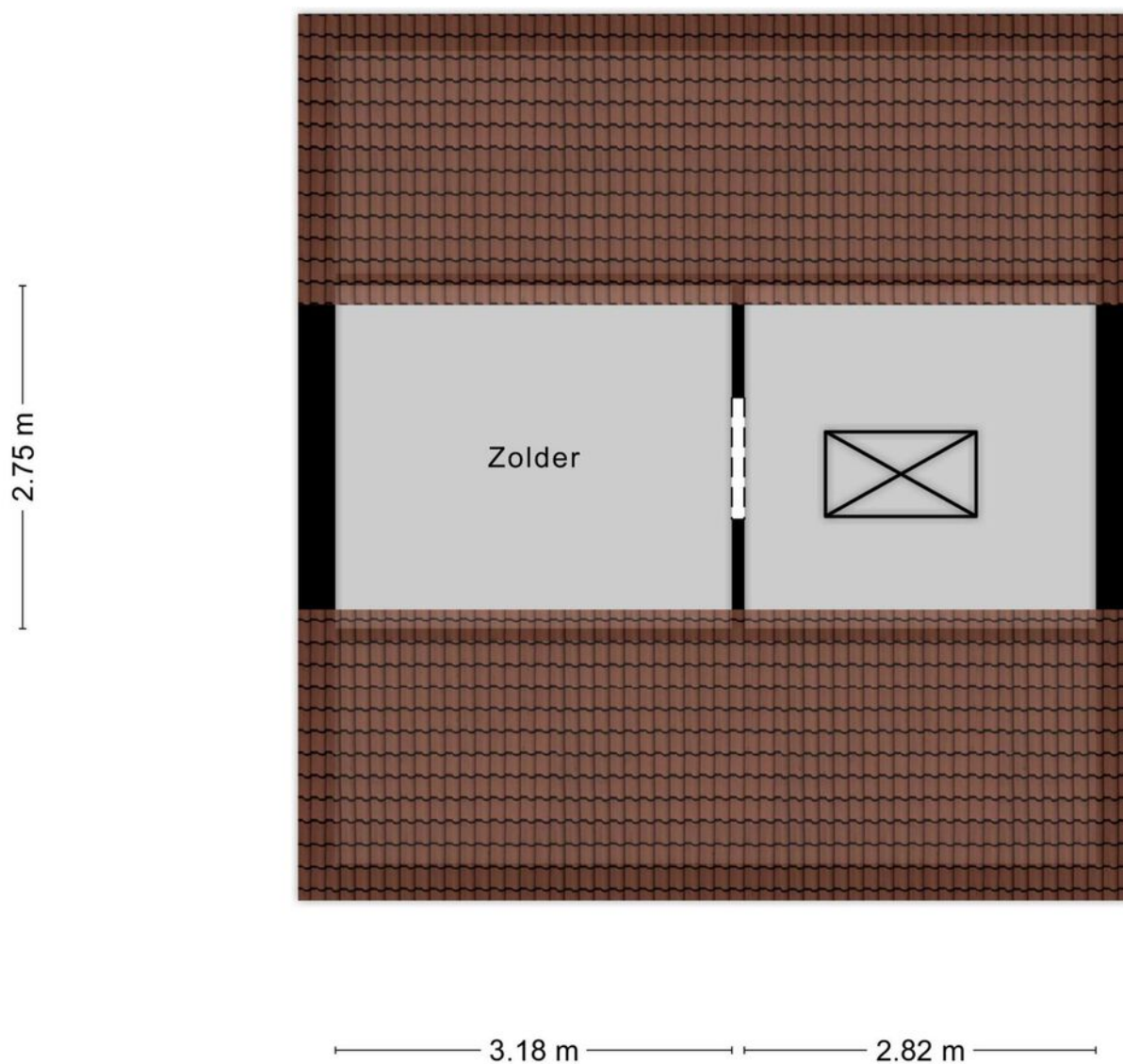


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

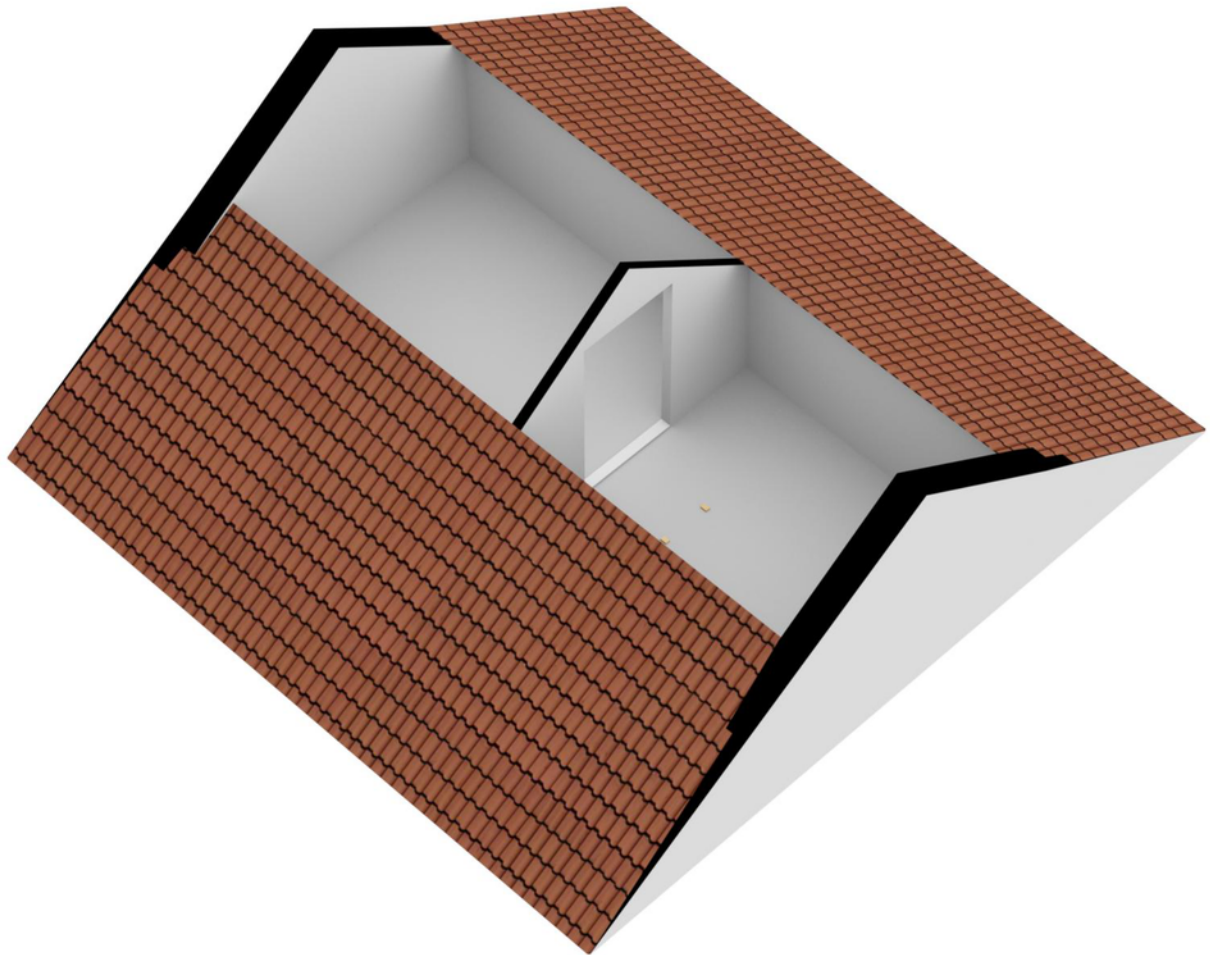


## > Plattegrond

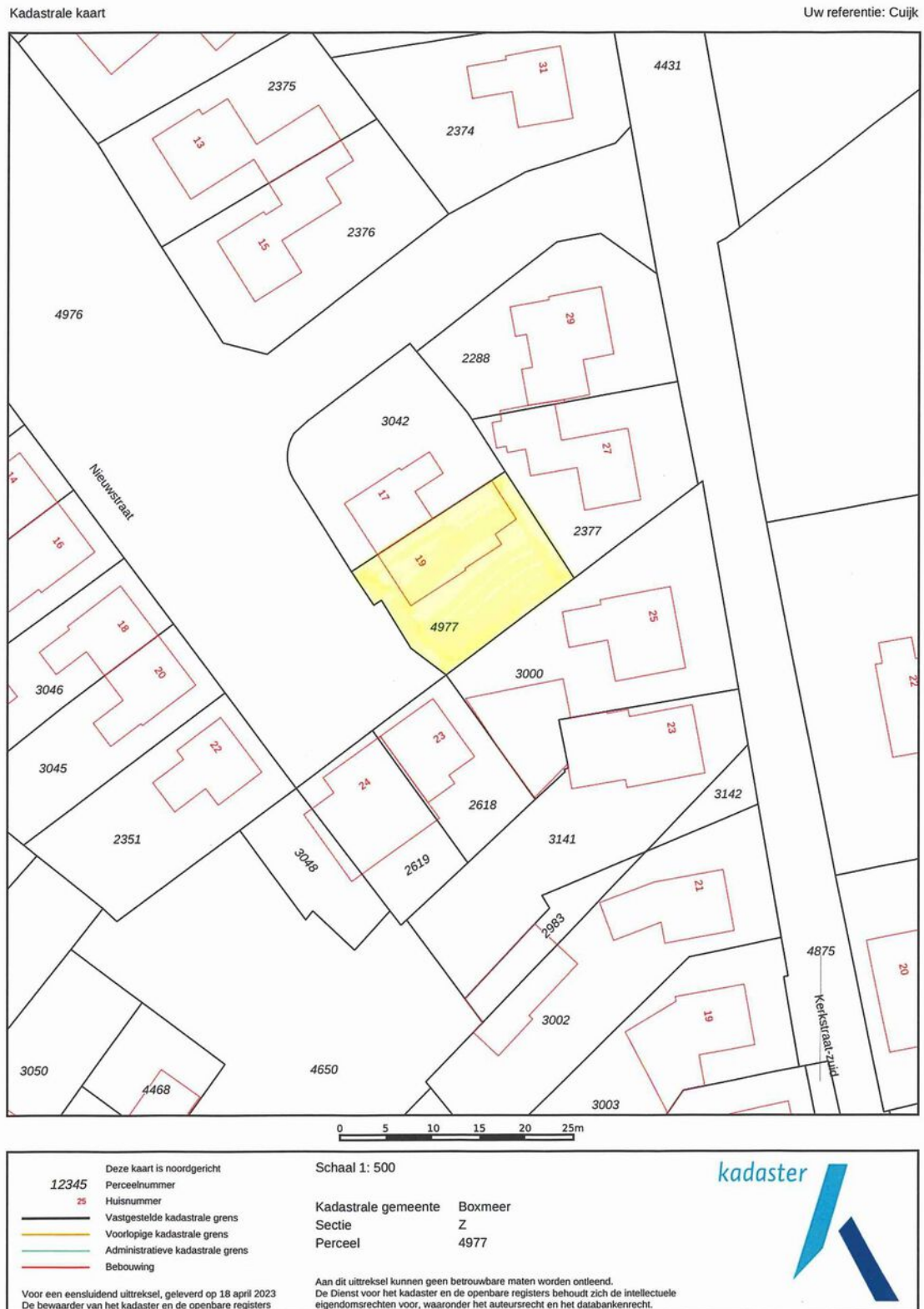


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



# > Kadaster



Kadastrale tekening niet op schaal.

## > Clausules

### **Bankgarantie**

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

### **Meetinstructie**

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

### **Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper**

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

## > Vestigingen



**Makelaardij Twan Poels**  
Sporstraat 131  
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

**Makelaardij Twan Poels**  
Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

Heeft u

# INTERESSE?

**Neem gerust contact met ons op!**

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?  
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels  
Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

