

Contact vestiging Genep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Genep gennep@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 € 449.000,-- k.k.

 Vloetweg 17 | 5841 AS Oploo



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



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



Claudia Tillemans

Officemanager / verhuurassistente



Kimber Heere

Nieuwbouwassistente



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Meet
the *team*



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de* woning

Een karakteristieke vrijstaande woning met aanbouw, een vrijstaande garage en schuur op een perceel van maar liefst 540 m². Aan de achterzijde heeft u een prachtig vrij uitzicht op de landerijen van het dorp Oploo. Deze ruime gezinswoning beschikt over ruime woonvertrekken, met op de begane grond meerdere gebruiksdoeleinden zoals bijvoorbeeld ook een aan-huis-gebonden-beroep, verder 4 slaapkamers en deze woning is nog geheel naar eigen wens en smaak in te richten. Op korte afstand gelegen van de kerndorpen Boxmeer en Sint Anthonis met alle dagelijkse voorzieningen.

Indeling:

Kelder: provisieruimte.

Begane grond: hal met meterkast, eerste woonkamer met een sfeervolle schouw, woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de hal heb je toegang tot de tweede woonkamer die voor meerdere gebruiksdoeleinden in te richten is (praktijk of kantoor aan huis), bijkeuken met toiletruimte en 2e bijkeuken met de witgoed aansluitingen en spoelbak.

1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers waarvan 2 zijn voorzien van een wastafel. Op 1 slaapkamer is de ventilatie unit geïnstalleerd. Volledig betegelde badkamer voorzien van een ligbad met douchescherm, toilet en wastafel.

Op de aanbouw is een bergzolder met de cv-opstelling gesitueerd.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser en 1,5 spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2007.

De woning beschikt over spouwisolatie en gedeeltelijk dubbel glas. De slaapkamers zijn voorzien van enkel glas en rolluiken.

De kap van de woning is betimmerd met planken en de aanbouw met eterniet. De schuur en garage zijn voorzien van asbesthoudende golfplaten.

Op korte afstand ligt zowel Boxmeer als Sint Anthonis, deze plaatsen beschikken over alle dagelijkse voorzieningen.

Via de nabijgelegen autosnelweg A73 zijn zowel Nijmegen als Venlo in ca. 30 minuten bereikbaar.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting: € 456,73 per jaar

Rioolrecht: € 181,92 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 213,96 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1925
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht

Indeling

Woonoppervlakte	185 m ²
Perceeloppervlakte	540 m ²
Inhoud	803 m ³
Externe bergruimte	78 m ²
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	4

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	HR-combiketel

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	119 m ²
Ligging hoofdtuin	zuidoost
Garage	vrijstaand hout
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren



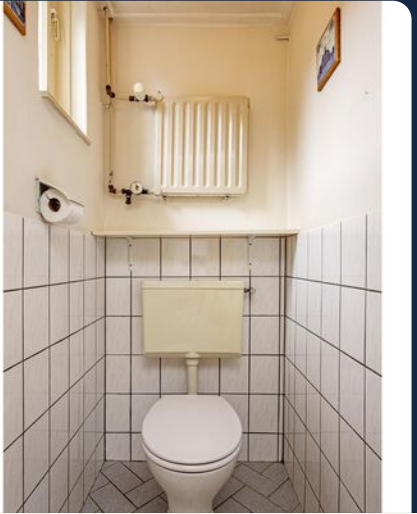


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

















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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht
 12345
 25
 Parcelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

Oploo
 C
 4890

kadaster



Voor een eensluidend 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 databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
 330152543

Datum registratie
 04-08-2023

Geldig tot
 03-08-2033

Status
 Definitief

Deze woning
 heeft energielabel

C



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

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

Over deze woning

Adres
 Vloetweg 17
 5841AS Oploo
 BAG-ID: 170201000004524

Opnamedetails

Naam
 R Rothof
 Examennummer
 55152172
 Certificaathouder
 Prosperos B.V.

Detailaanduiding

Bouwjaar 1961
 Compactheid 1,84
 Vloeroppervlakte 251 m²

Inschrijfnummer
 SKGIKOB.012201
 KvK-nummer
 76685756

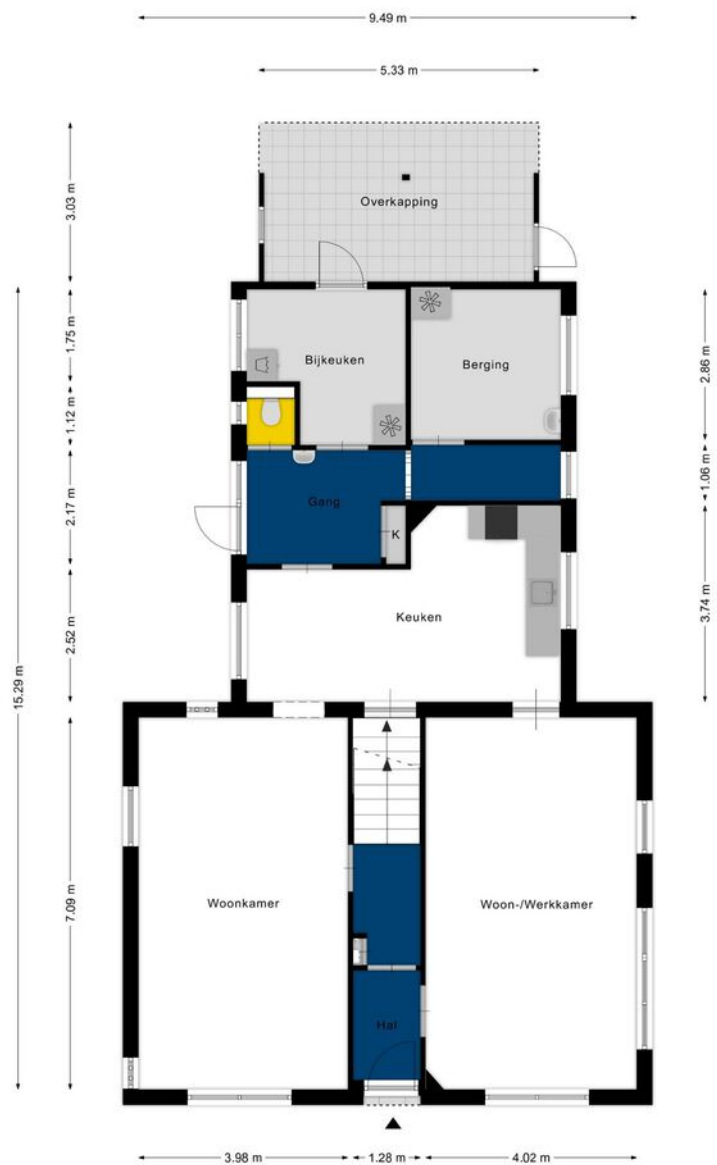
Woningtype

Vrijstaande woning

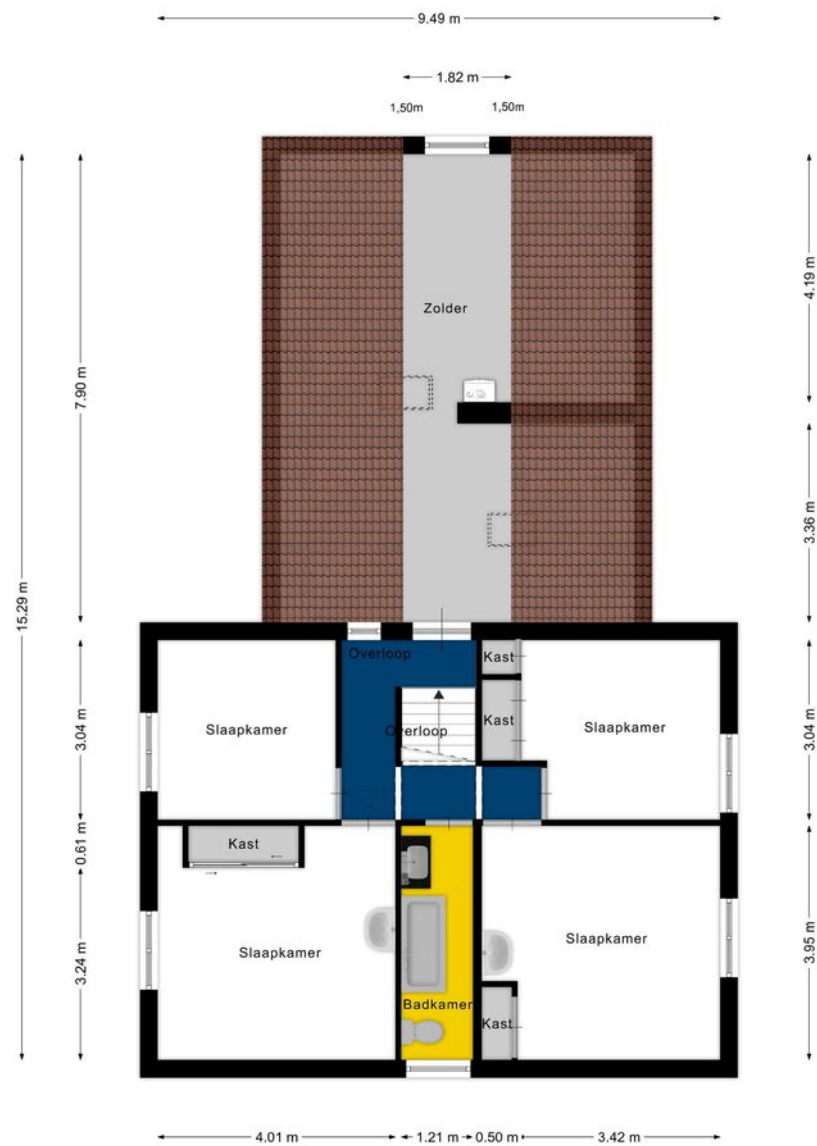


Certificerende instelling
 SKGIKOB
 Soort opname
 Basisopname

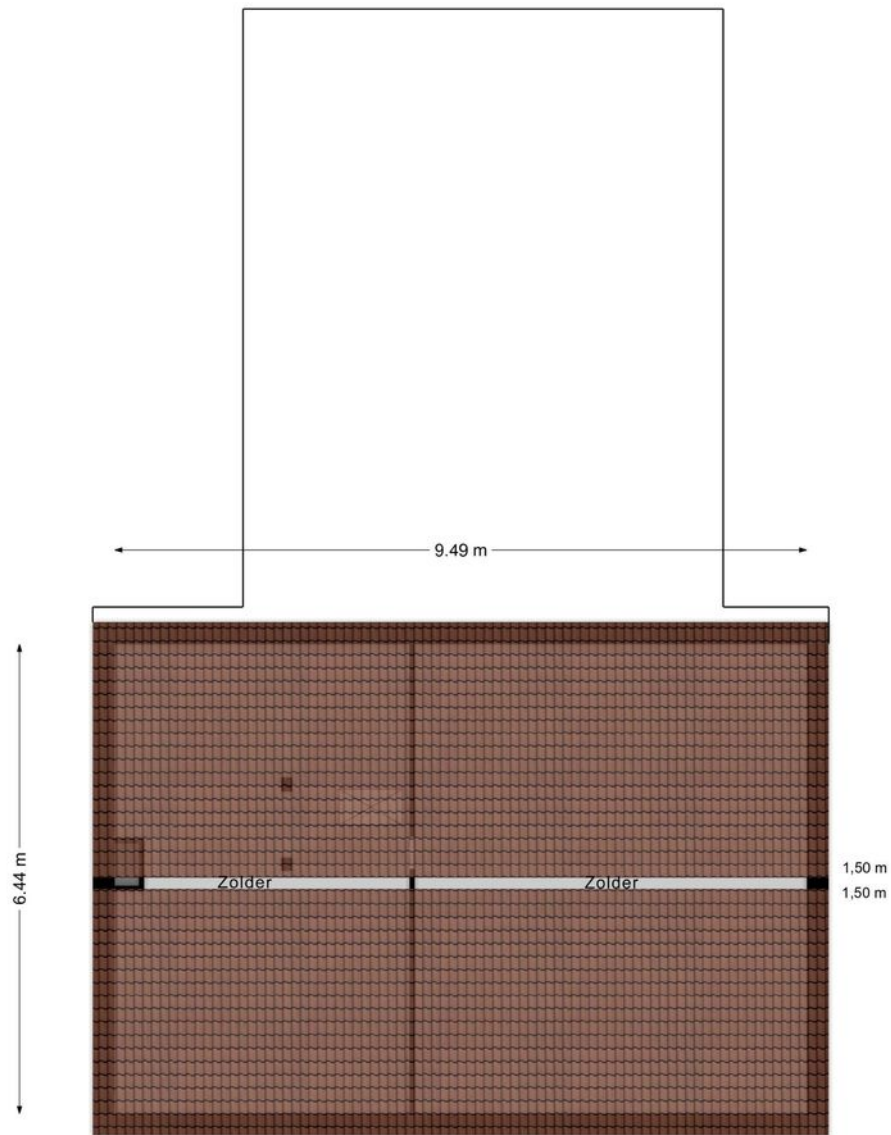




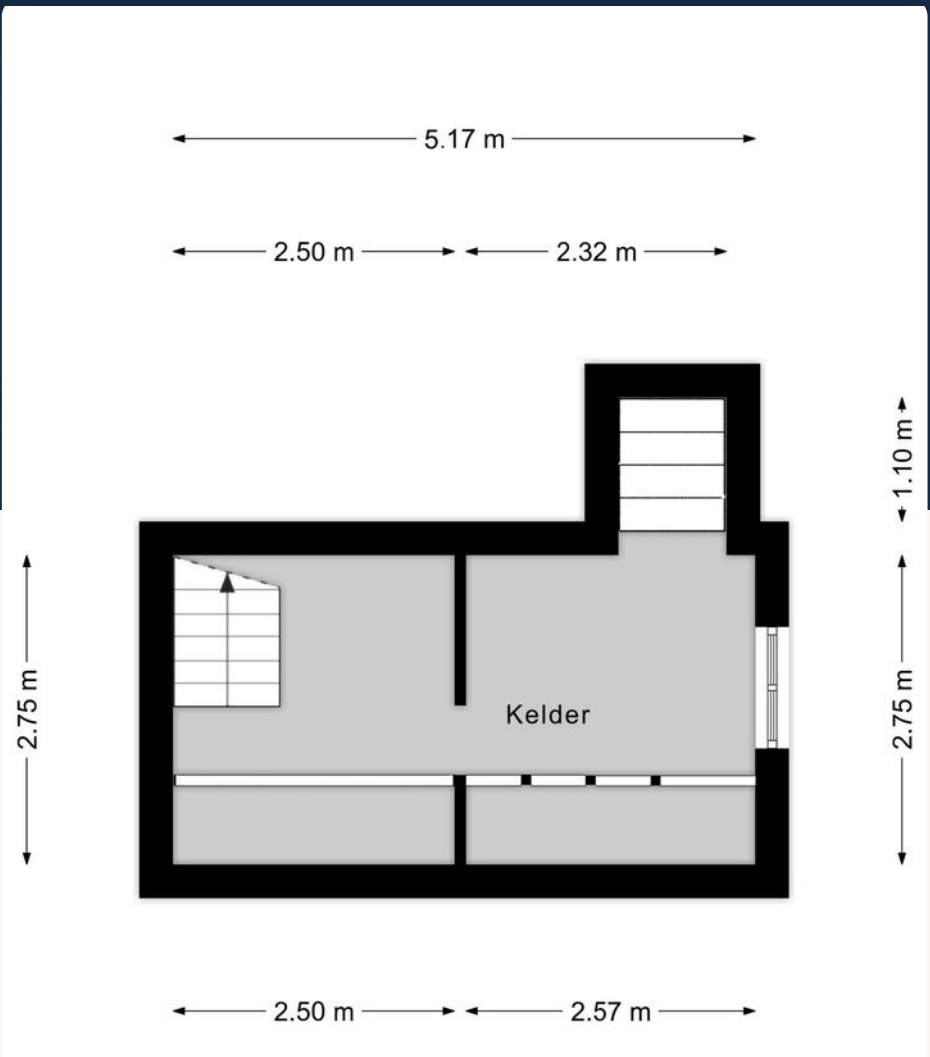
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



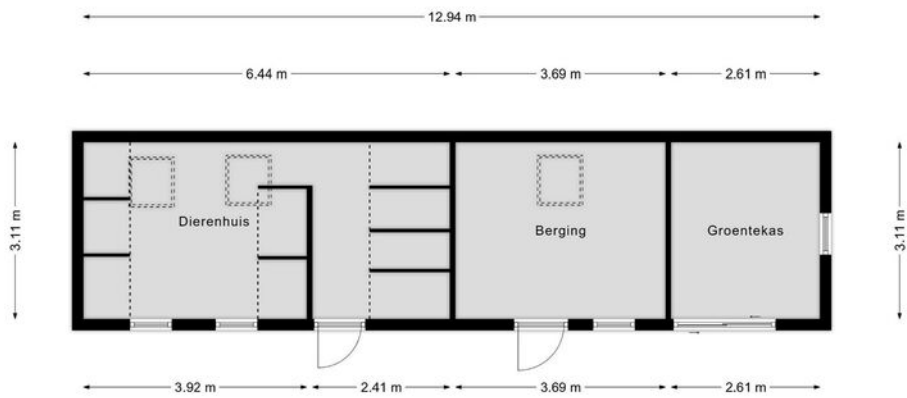
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



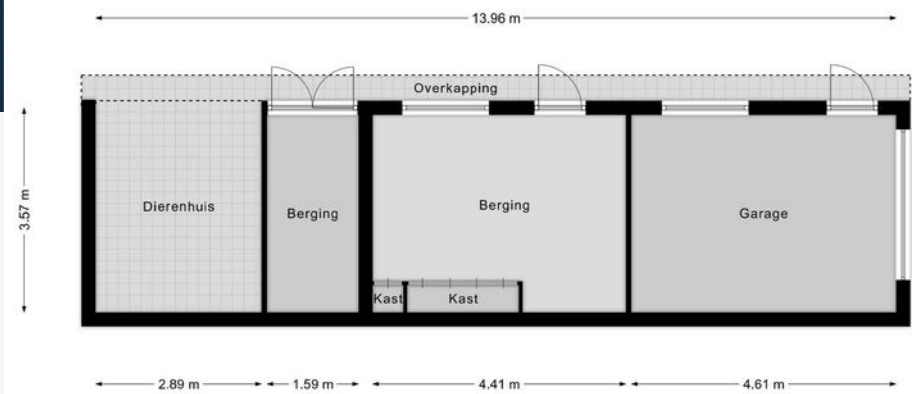
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Opbouwspot keuken		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast op zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

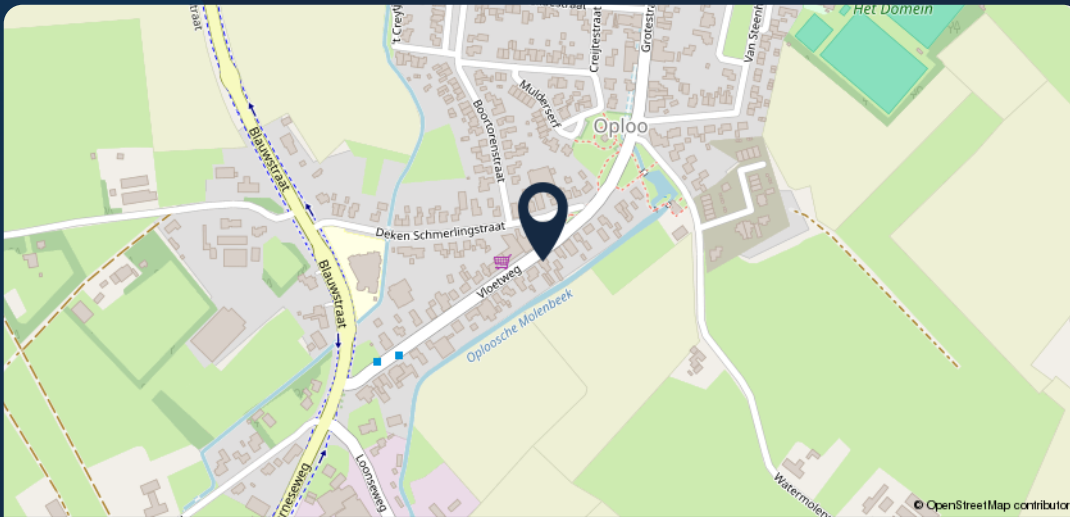
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen bij glas-in-lood ramen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Stekken en bollen van planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		X	
- Tuin accessoires en tuinbeelden met standaard		X	
- Potplanten incl. pot		X	

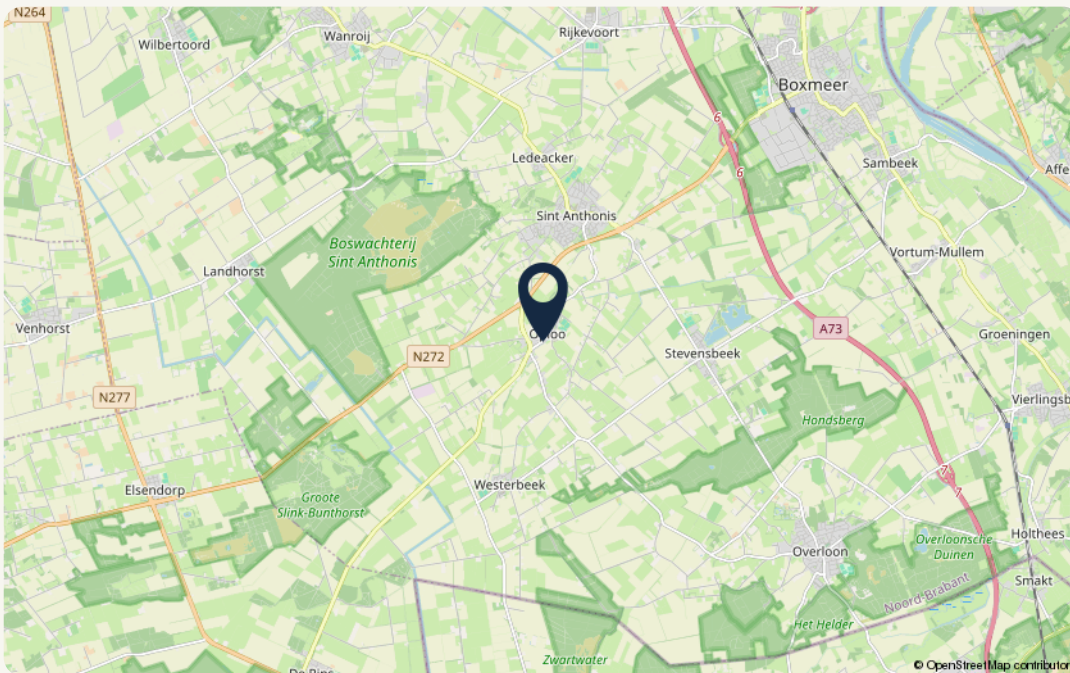
Beschrijving **Blijft
achter** **Gaat
mee** **Ter
overname**

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Vloetweg 17
Postcode	5841 AS
Plaats	Oploo

Kadastrale gegevens

Gemeente	Oploo
Sectie	C
Perceelnummer	4890
Oppervlakte	540 m ²
Eigendomssituatie	

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.

