

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 € 795.000,-- k.k.

 Nachtegaal 9 | 5831 WL Boxmeer



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

Deze unieke en royale vrijstaande woning met een inpandige garage en een grote carport ligt aan een rustige en groene straat in een kindvriendelijke buurt met soortgelijke woningen. Het pand is gebouwd in houtskeletbouw, naar een ontwerp van Huf Haus (D), met zware staanders en liggers van verduurzaamd gelamineerd hout.

Deze uitstekend geïsoleerde en zeer energiezuinige woning is voorzien van liefst 64 zonnepanelen, een zonneboiler, een lucht-water-warmtepomp en vloerverwarming op de begane grond én de verdieping.

Indeling:

Begane grond: ruim opgezette hal met garderobe, meterkast en een toiletruimte voorzien van wandcloset, urinoir en fonteintje. De zeer ruim opgezette leefruimte heeft een bijzondere indeling met een aparte zithoek, een TV-hoek en een serre met schuifpui naar het terras en staat in half-open verbinding met de moderne keuken welke voorzien is van een luxe keukeninrichting. Grenzend aan de leefruimte bevindt zich een aparte werkkamer. Vanuit de hal is ook de inpandige garage bereikbaar, met aansluitend de bijkeuken/wasruimte/technische ruimte, en tenslotte nog een riante inpandige berging.

De ruime trap naar de verdieping heeft een prominente plaats in de leefruimte.

Verdieping: ruime galerij met fraaie en lichte vide. Er zijn 4 grote slaapkamers. De zeer royale ouderslaapkamer met balkon is gelegen aan de voorzijde van het huis en grenst aan een walk-in closet en een privé badkamer, voorzien van een whirlpool ligbad, wandcloset, bidet, dubbele wastafel met badmeubel en een inloopdouche.

De tweede badkamer is voorzien van een wastafel met badmeubel, inloopdouche en wandcloset.

Diverse gegevens:

De keuken (2019) is voorzien van een kookeiland met een groot aantal kasten en lades en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Daarnaast is er een aparte hoek met afwasbak, Quooker kokendwaterkraan en vaatwasmachine. De keuken is verder voorzien van een combioven, een grote koelkast en een diepvries.

Deze energiezuinige en goed geïsoleerde woning met lucht-water-warmtepomp en een zonneboiler is volledig voorzien van isolerende beglazing.

De warmtepomp is van het merk Nefit, geïnstalleerd in het jaar 2017.

Er zijn 64 zonnepanelen geplaatst op het dak aan de zuidzijde, 48 stuks in 2012 en 16 stuks in

2018.

De gehele woning wordt verwarmd met vloerverwarming.

Voor de warmwatervoorziening is een geïsoleerd vat van 500 l geïnstalleerd, waarin het water wordt verwarmd door de zonneboiler en een elektrisch element.

De woning is gasloos.

De zeer riante ouderslaapkamer biedt toegang tot het balkon aan de voorzijde.

De twee slaapkamers aan de achterzijde hebben ook toegang tot een balkon.

Airconditioning is aangelegd op de ouderslaapkamer en de aansluitende badkamer.

De garage is voorzien van een elektrische roldeur.

Er is een grondwaterpuls aanwezig.

De keuken, de badkamers en het toilet zijn voorzien van een ventilatiesysteem met warmteterugwinning.

De woning is voorzien van SKG *** gecertificeerd hang- en sluitwerk.

Boxmeer beschikt over alle dagelijkse voorzieningen, een treinstation, meerdere scholen (zowel basis- als voortgezet onderwijs) en een ziekenhuis.

Grote steden als Nijmegen, Venlo, Den Bosch en Eindhoven zijn via de nabij gelegen A73 uitstekend bereikbaar.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 817,58 per jaar

Rioolheffing: € 241,92 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 213,96 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1991
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Indeling

Woonoppervlakte	312 m ²
Perceeloppervlakte	937 m ²
Inhoud	1322 m ³
Externe bergruimte	-
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	zonneboiler
Verwarming	vloerverwarming, warmtepomp

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom achtertuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	312 m ²
Ligging hoofdtuin	zuidoost
Garage	aangebouwd steen, inpandig, carport
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren

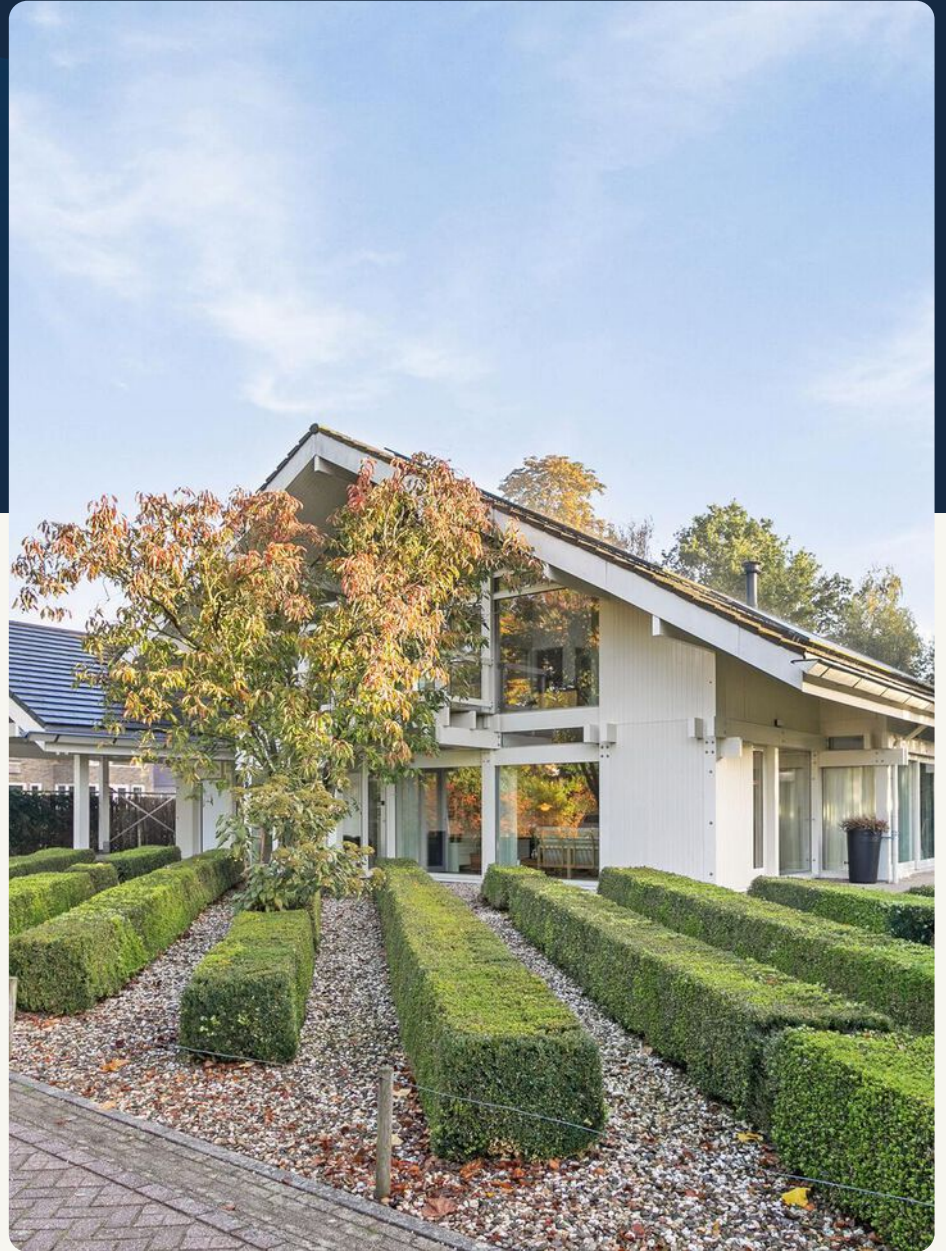




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's









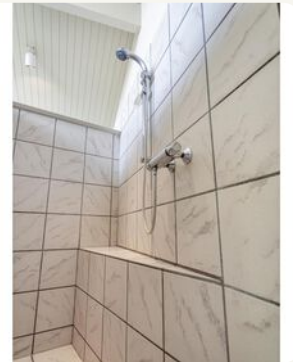




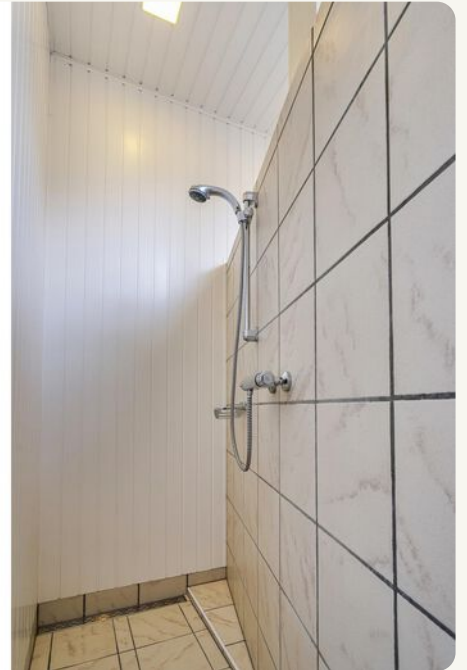
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet





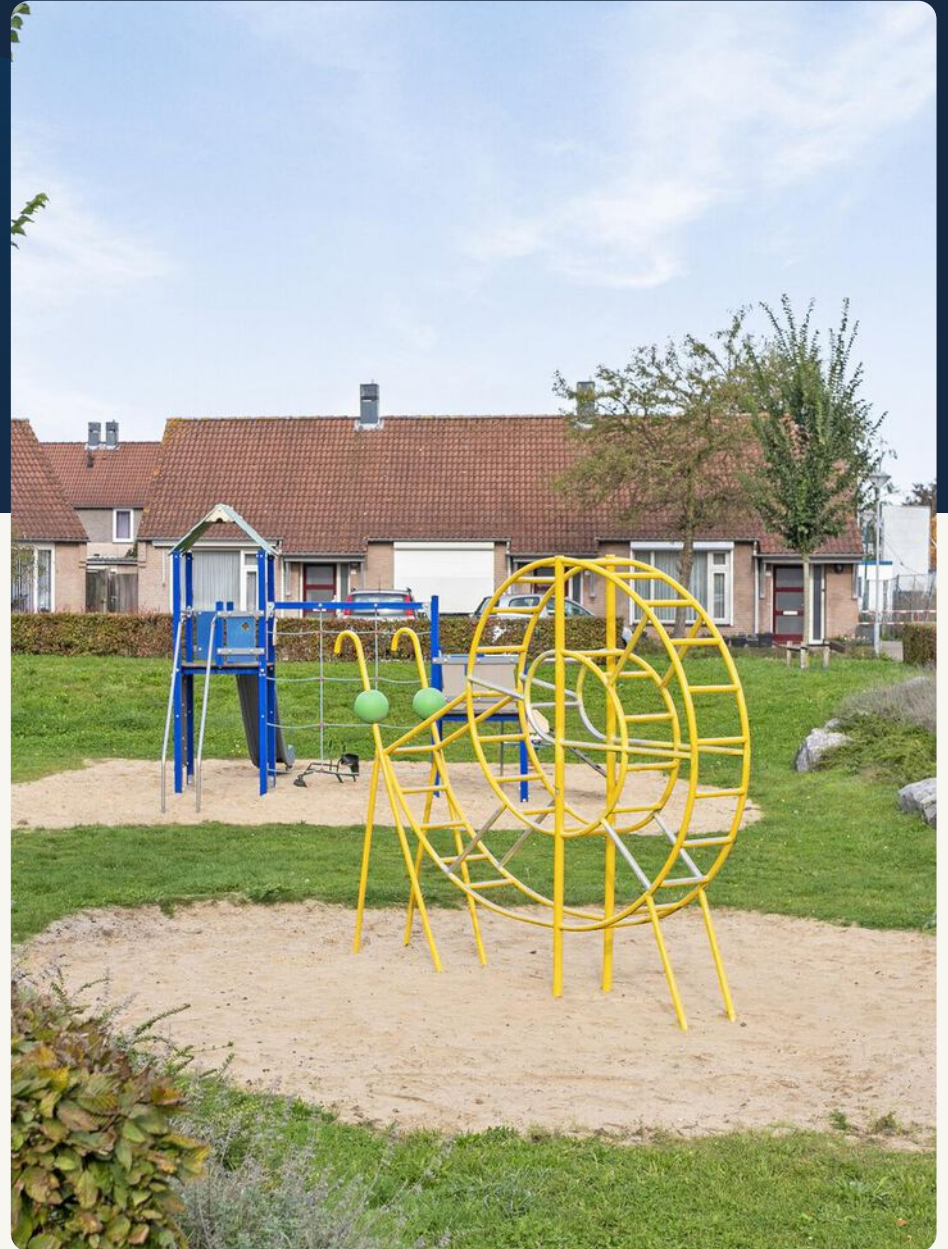














Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelsnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voortloppende kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Boxmeer
 Sectie N
 Perceel 509

Aan dit uitreksel 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 woning

Nachtegaal 9
 5831WL Boxmeer
 BAG-ID: 756010000008284

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 766147502
 Datum van registratie 11-02-2015
 Geldig tot 11-02-2025



Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwperiode	1988 t/m 1991
Woonoppervlakte	>140 m ²
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3. Gevelisolatie	Extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Ongeveer 10 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
5. Vloerisolatie	Extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Ja, een elektrische boiler
8. Zonne-energie	Ja, met een zonneboiler en 72,0 m ² zonnepanelen
9. Ventilatie	Mechanische afzuiging

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

- Een HR107-combiketel voor de verwarming van uw woning en warmwater
- HR++ glas in de woonruimte(s)
- HR++ glas in de slaapruimte(s)

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 Kim Cobelens
 Examennummer 3540
 KvK nummer -

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
 Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energie-label-voorwoningen.nl of www.zoekuwenergie-label.nl.

Disclaimer
 De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.milieucentraal.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Lijst van zaken

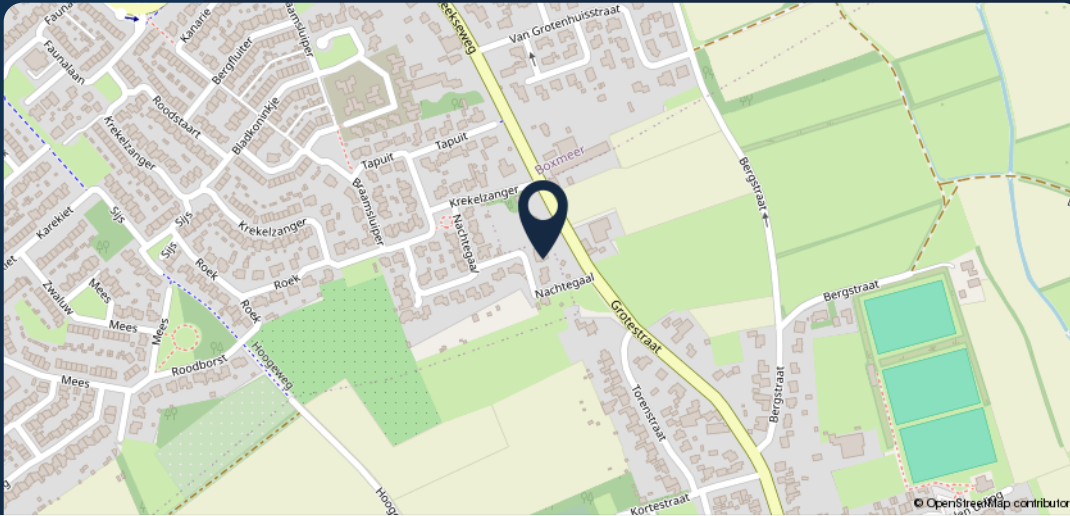
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast ouderslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Mamoleum slaapkamers oostzijde	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Bidet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp voor ruimteverwarming	X		
- Elektrische warmwatervoorziening	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst *van zaken*

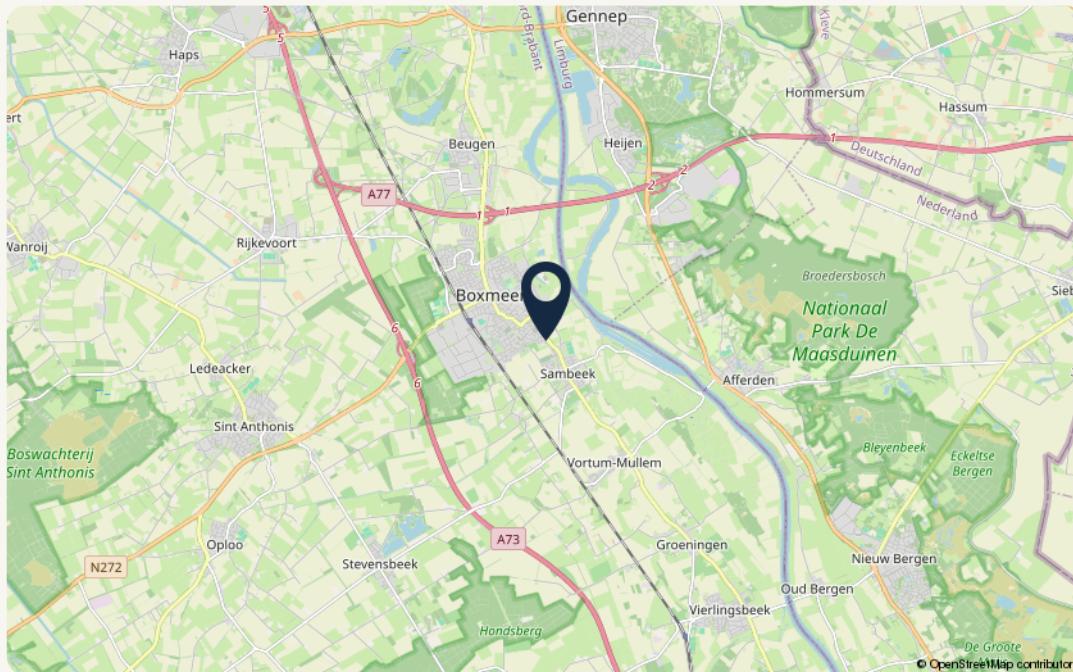
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Nachtegaal 9
Postcode	5831 WL
Plaats	Boxmeer

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	N
Perceelnummer	509
Oppervlakte	937 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.

