

# TE KOOP



## Beatrixstraat 25, Oeffelt

Vraagprijs € 279.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

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

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

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

Bouwjaar  
**1968**

Energie label  
**C**

## > Omschrijving

Deze goed onderhouden eengezinswoning met een vrijstaande berging is gelegen in de dorpskern van Oeffelt, op loopafstand van de dorpsvoorzieningen, zoals een basisschool, supermarkt en enkele speelweides. De zolderverdieping is middels een vaste trap bereikbaar en beschikt over een 4e slaapkamer met dakkapel.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, trapkast en toiletruimte. Riante doorzonwoonkamer die in halfopen verbinding staat met de keuken die voorzien is van de benodigde inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een toilet, douche, vaste wastafel en designradiator.

2e verdieping: middels een vaste trap bereikbare zolderverdieping.

Overloop met witgoed-/ cv-ruimte, bergruimte en een 4e slaapkamer voorzien van een dakkapel aan de achterzijde.

Diverse gegevens:

De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Remeha Avanti, bouwjaar 2011.

Ruime gezinswoning met liefst 4 slaapkamers.

De berging is voorzien van asbesthoudende platen.

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

De toerit naar de A73 richting Nijmegen-Venlo is op enkele autominuten gelegen.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

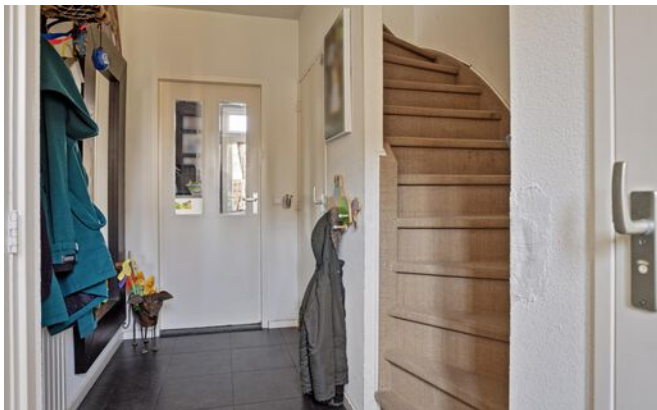
Onroerendezaakbelasting: € 257,14 per jaar

Rioolheffing: € 242,00 per jaar

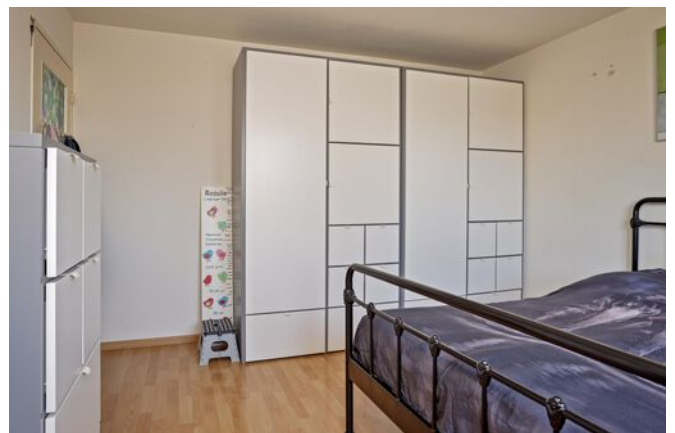
Afvalstoffenheffing: € 214,00 per jaar



















# > Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
485020749

Datum registratie  
16-02-2024

Geldig tot  
16-02-2034

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# C



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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



16,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

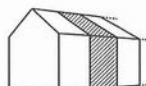
### Over deze woning

Adres  
Beatrixstraat 25  
5441AX Oeffelt  
BAG-ID: 0756010000000469

Detailaanduiding

Bouwjaar 1971  
Compactheid 1,51  
Vloeroppervlakte 107 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning



### Opmnamedetails

Naam  
LF Vinagre de Freitas

Examnummer  
88181047

Certificaathouder  
Duurzaam Energieloket

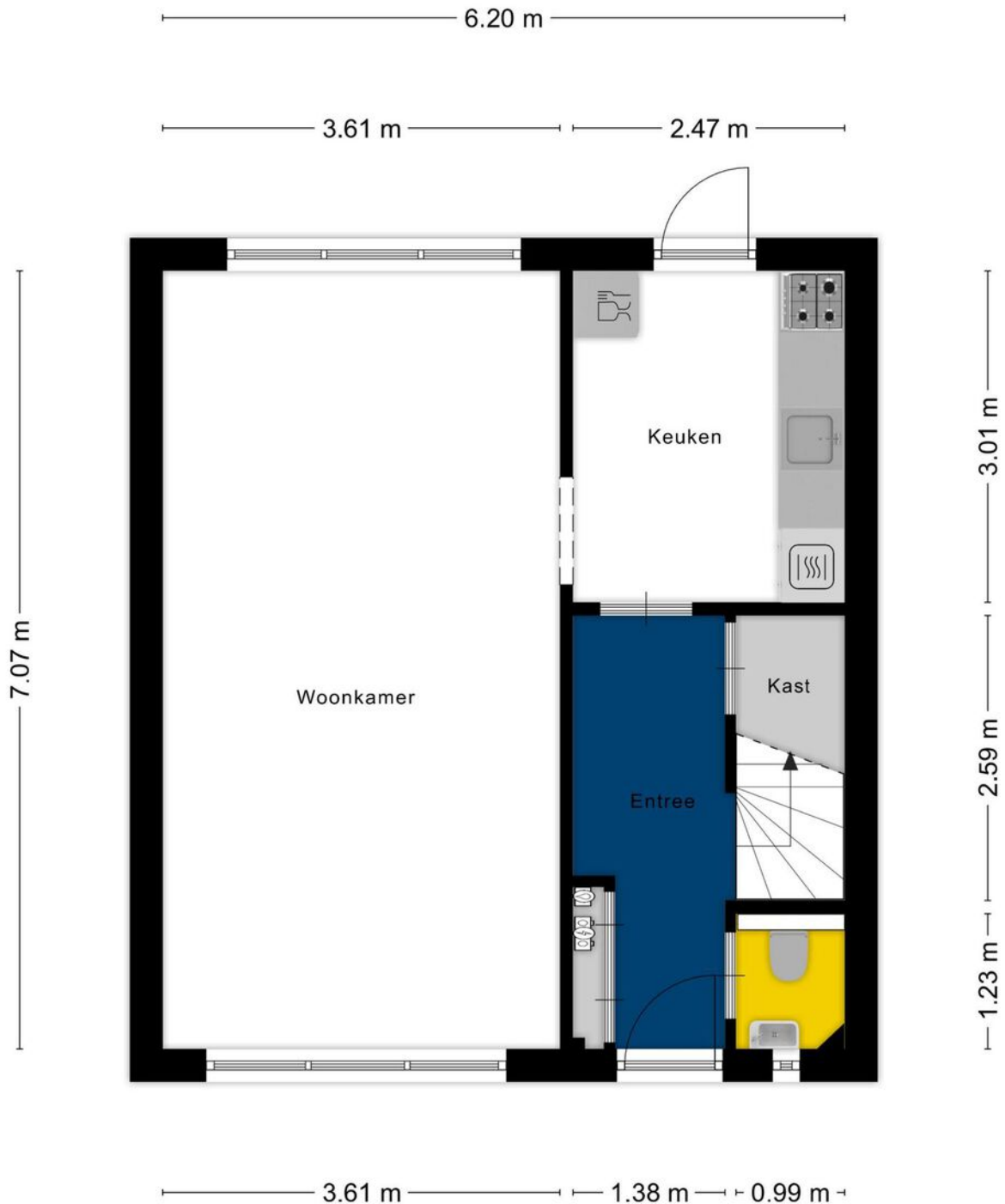
Inschrijfnummer SKGIKOB 012213  
KvK-nummer 65135121

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname

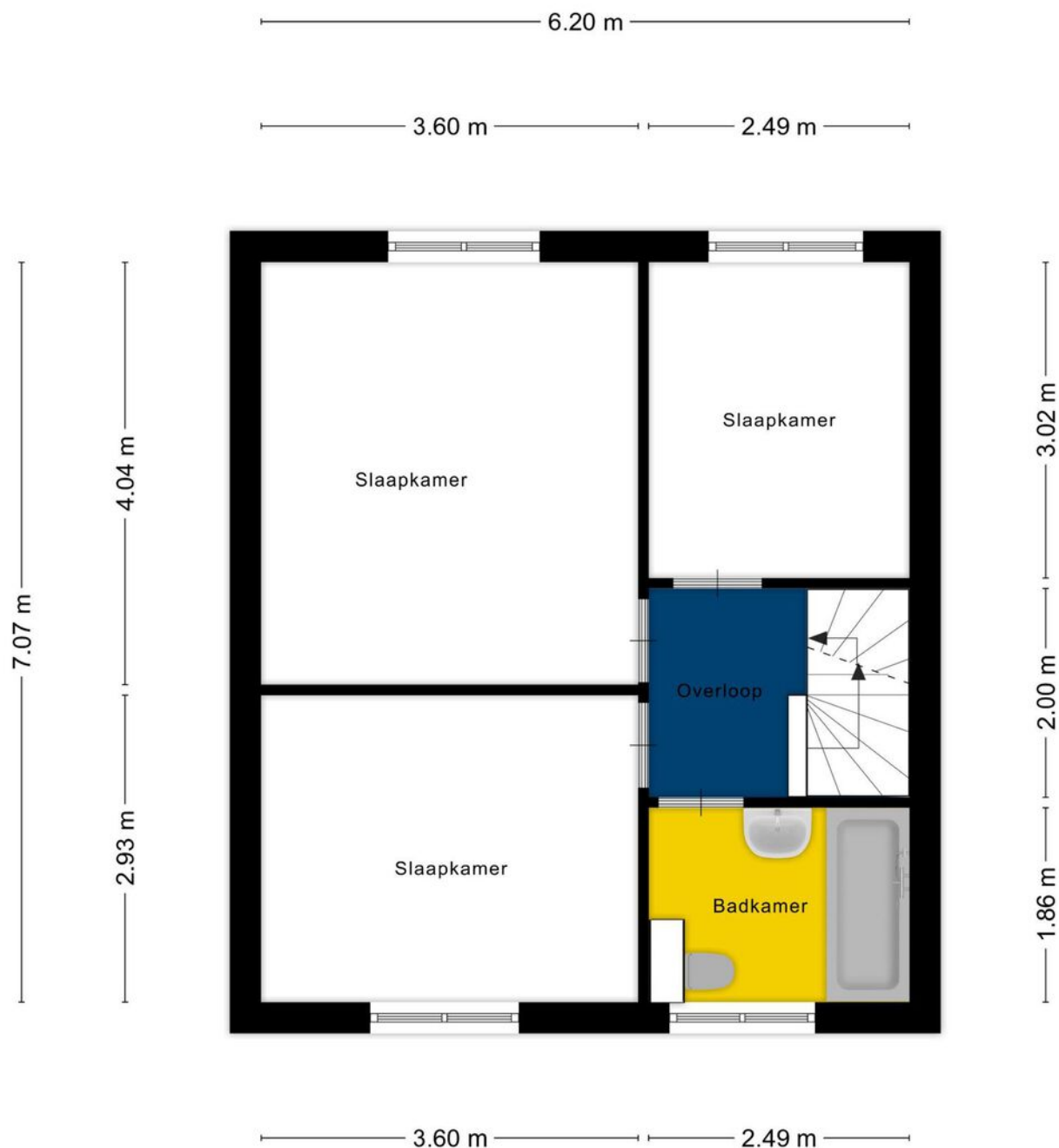


## > Plattegrond



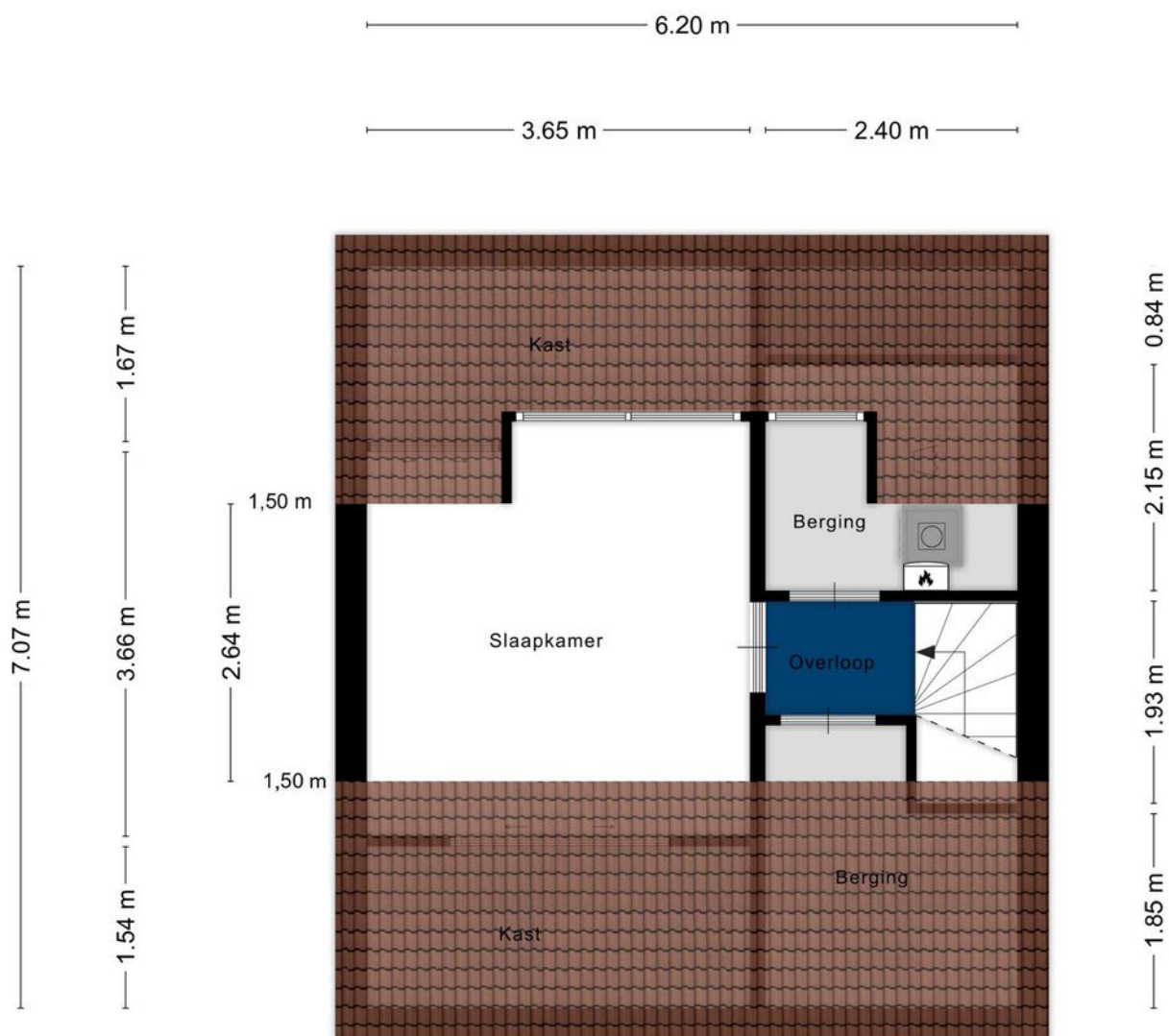
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



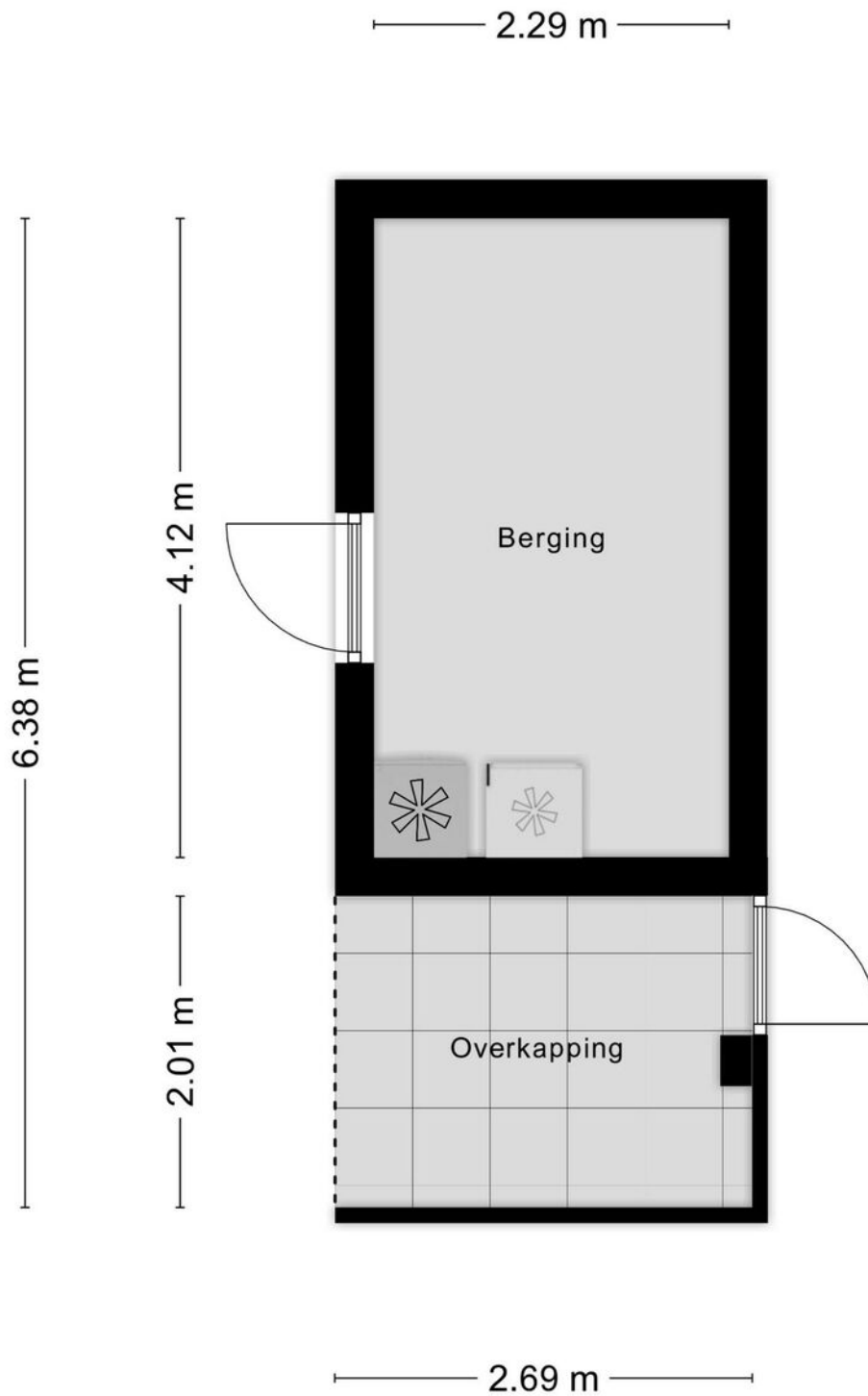
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



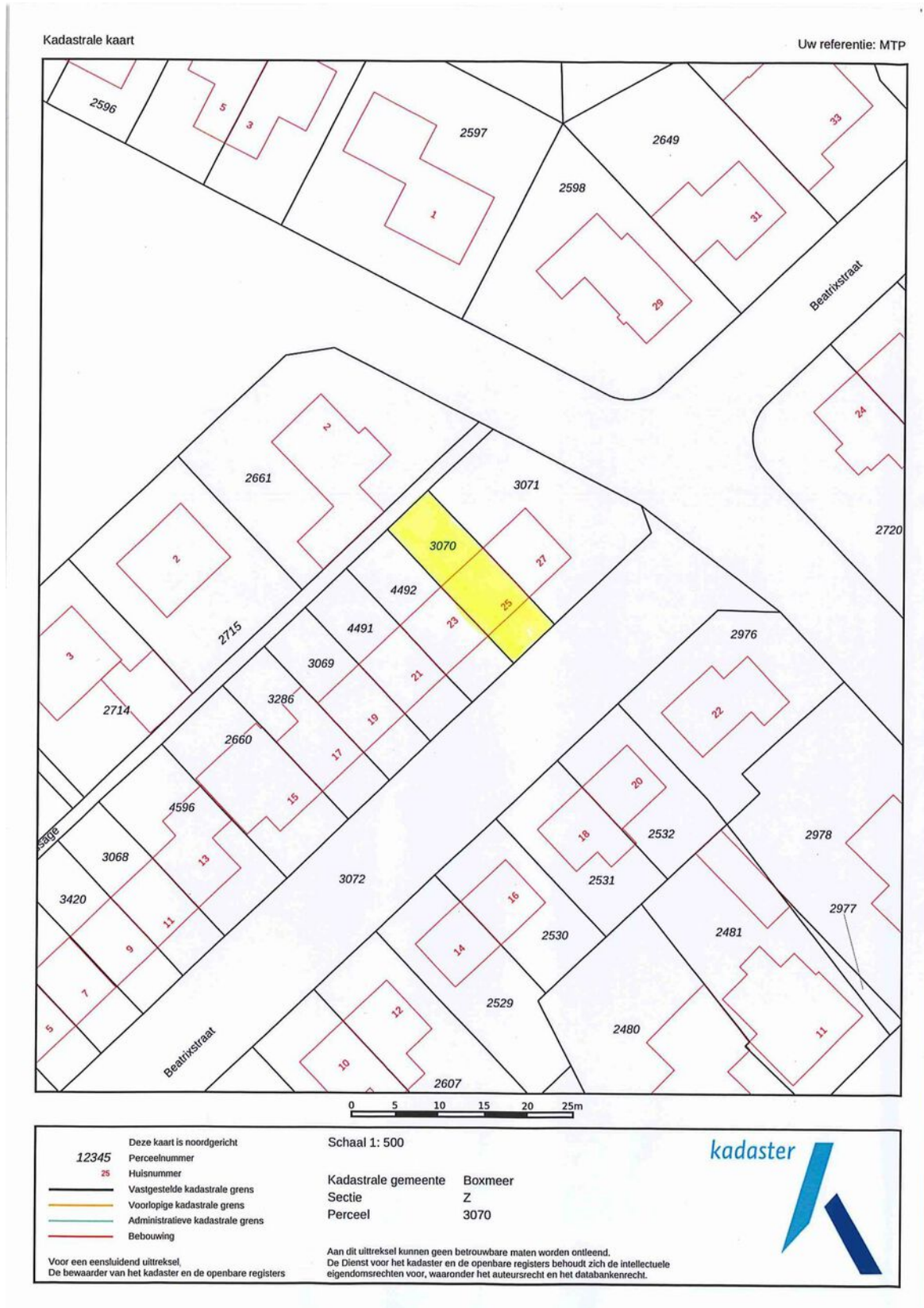
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



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

# > Kadaster



Kadastrale tekening niet op schaal.

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

## > 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**  
Spoorstraat 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

