

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 € 465.000,-- k.k.

 Stevensstraat 57 | 5843 AB Westerbeek



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*

Op een fraaie locatie, met aan de achterzijde een vrij uitzicht over de landerijen, gelegen karakteristiek en charmant vrijstaand woonhuis met garage, royale schuur, veranda en eigen oprit. Deze sfeervolle woning met royale woonkeuken en 4 slaapkamers is gelegen op een perceel van 700 m² en heeft een privacy biedende, zonnige, achtertuin op het zuiden. De woning bevindt zich op loopafstand van de basisschool en biedt natuurliefhebbers o.a. bossen, landerijen, een fietsroute en wandelroutes nabij.

Indeling:

Begane grond: entree, hal, meterkast, gezellige en ruime woonkeuken (2018) met inbouwapparatuur en origineel ingebouwde servieskast, toegang tot de kelder. Sfeervolle woonkamer met een gaskachel, openslaande tuindeuren en glas-in-lood raam. Vanuit de woonkeuken is de hobbyruimte (chillruimte) bereikbaar met het toilet, een vaste kast en toegang tot de wasruimte met witgoed aansluitingen.

1e verdieping: overloop met een vaste kast, 4 slaapkamers waarvan 1 met een vaste kast, badkamer voorzien van een douche, wastafel en toilet.

2e verdieping: via een vlizotrap bereikbare vliering met de cv-opstelling.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling (2018) is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combioven en koelkast.

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2019.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas en deels met horren.

In 2023 zijn de dakgoten en hemelwaterafvoeren vernieuwd alsmede het buitenschilderwerk.

Het dakbeschot is asbesthoudend.

Het buitenterras is in de zomer van 2023 aangelegd.

Gelegen in een ruime en groenrijke straat, op loopafstand van o.a. de basisschool.

Door de ligging in een landelijke omgeving is het heerlijk rustig wonen in Westerbeek. Met de aanwezigheid van goede verbindingswegen naar Oploo, de Rips en Overloon zijn deze plaatsen met enkele autominuten bereikbaar.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 418,93 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 342,00 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1955
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht

Indeling

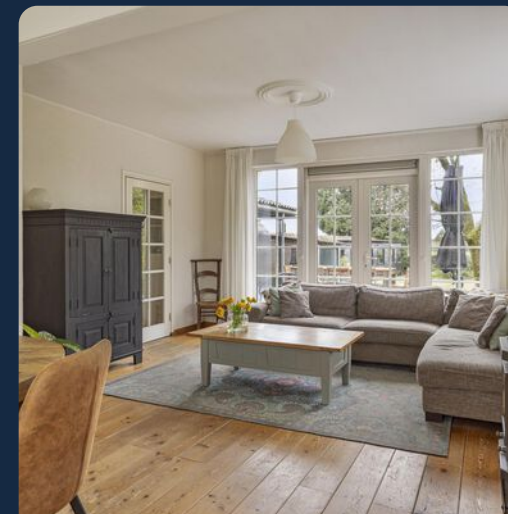
Woonoppervlakte	133 m ²
Perceeloppervlakte	700 m ²
Inhoud	535 m ³
Externe bergruimte	41 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	4

Energie

Energieklasse	F
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	405 m ²
Ligging hoofdtuin	zuid
Garage	vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren





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

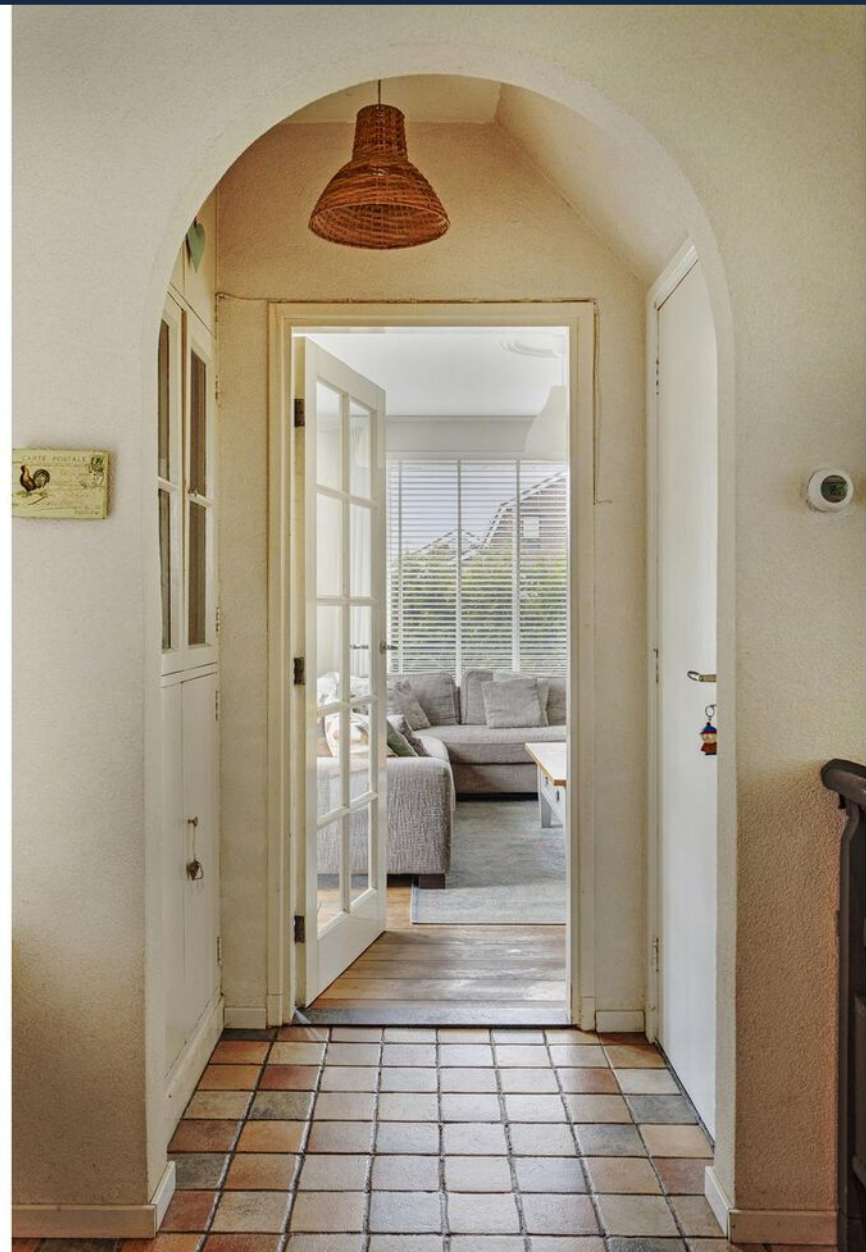
De foto's





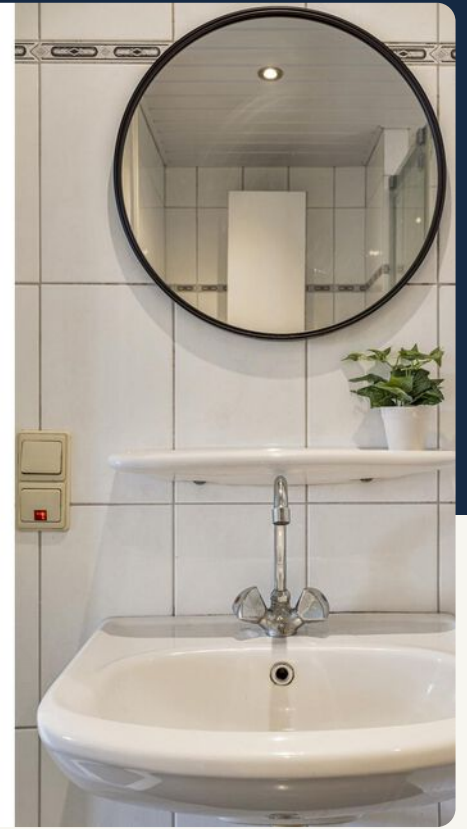


99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*











Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345
25

Deze kaart is noordgerichte
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oploo
Sectie G
Perceel 46

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
895688359

Datum registratie
14-04-2024

Geldig tot
12-04-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

F



Isolatie

- 1 Gevels -
- 2 Gevelpanelen +/-
- 3 Daken +/-
- 4 Vloeren -
- 5 Ramen +
- 6 Buitendeuren +/-

Installaties

- 7 Verwarming HR-107 ketel **Verbeteradvies**
- 8 Warm water Combiketel **Verbeteradvies**
- 9 Zonneboiler Geen zonneboiler **Verbeteradvies**
- 10 Ventilatie Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters **Verbeteradvies**
- 11 Koeling Geen koeling
- 12 Zonnepanelen Niet aanwezig **Verbeteradvies**

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Aandeel hernieuwbare energie



Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Stevensstraat 57
5843AB Westerbeek
BAG-ID: 1702010000004741

Opnamedetails

Naam
S. Patik
Examennummer
64257

Detailaanduiding

Bouwjaar 1955
Compactheid 2,46
Vloeroppervlakte 126 m²

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.
Inschrijffnummer
SKGIKOB 013038
Kvk-nummer
39090359

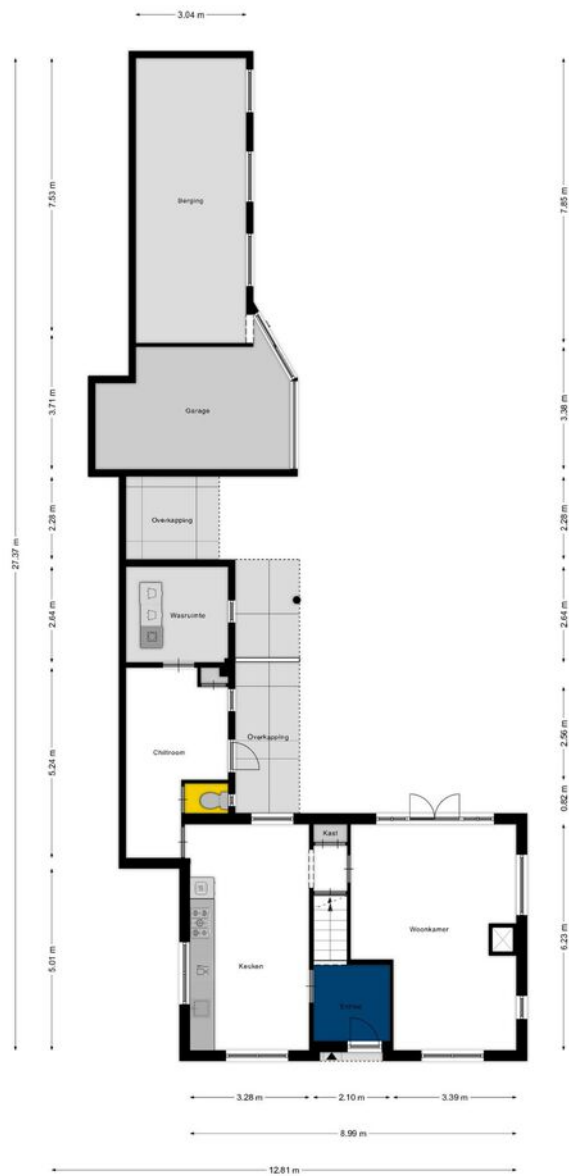
Woningtype
Vrijstaande woning



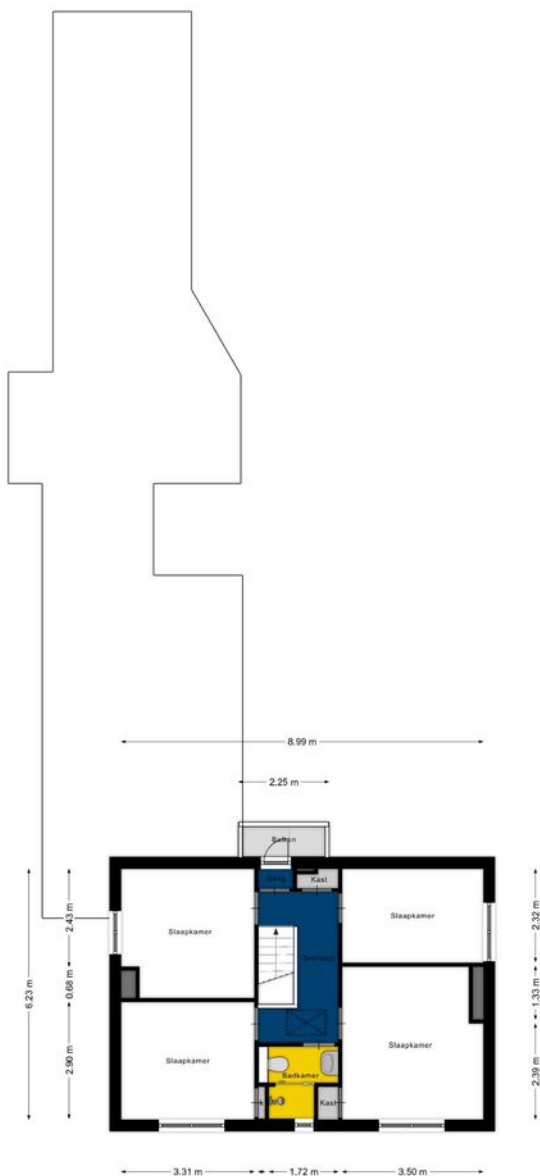
Certificerende instelling
SKGIKOB
Soort opname
Basisopname



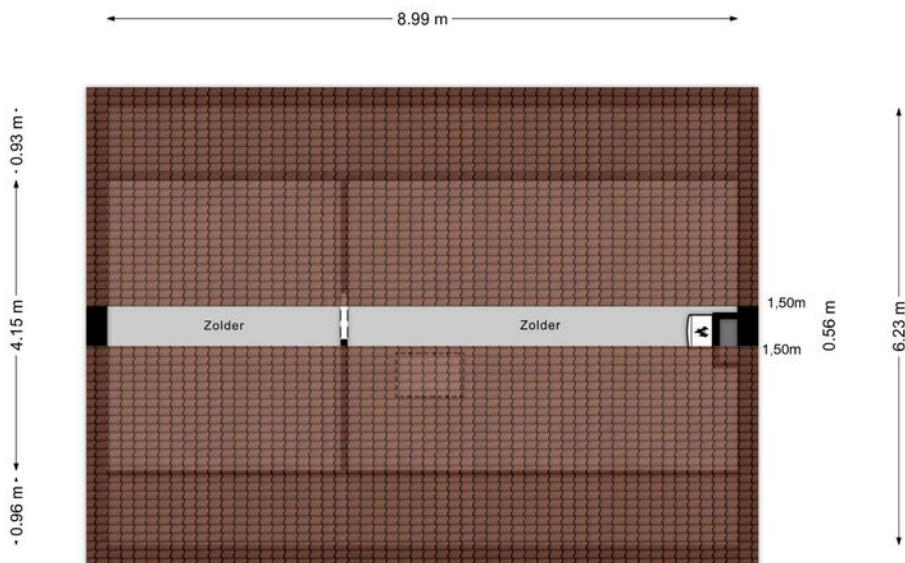
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



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

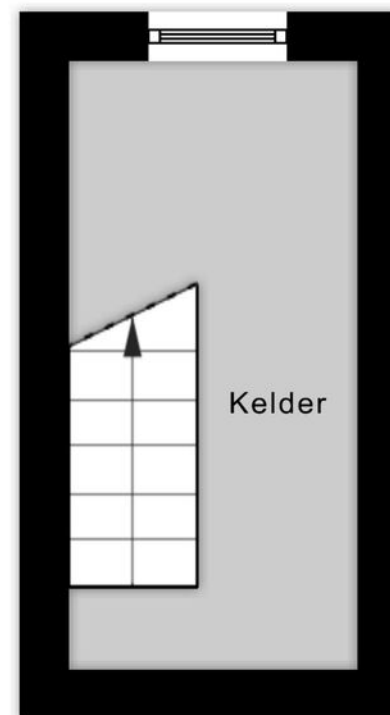


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



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

← 1.74 m →



↑ 3.68 m ↓

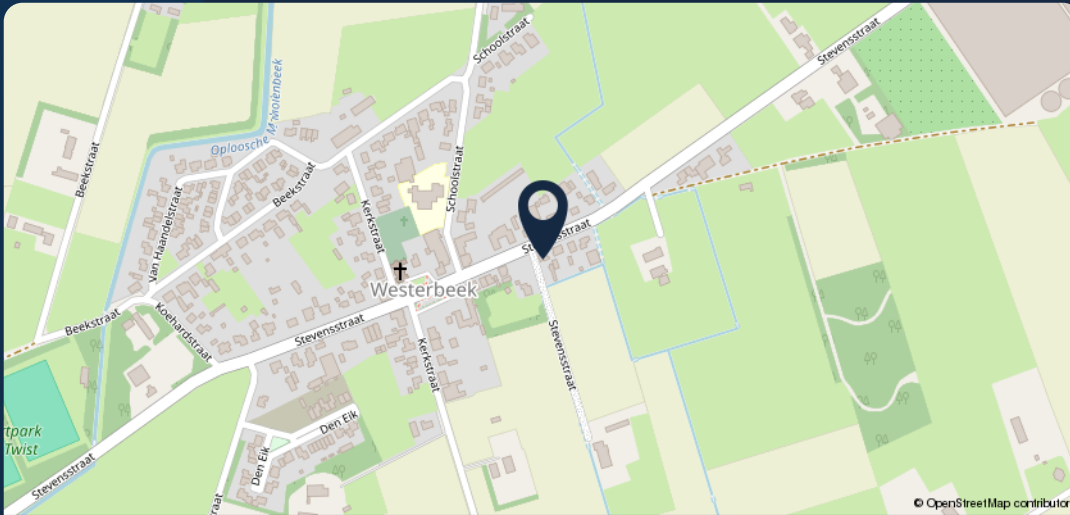
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast ouderslaapkamer	X		
- Legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Schuifhordeur openslaande tuindeuren woonkame	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- Tegelvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Wokbrande	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Ophangstelsel pollepels	X		

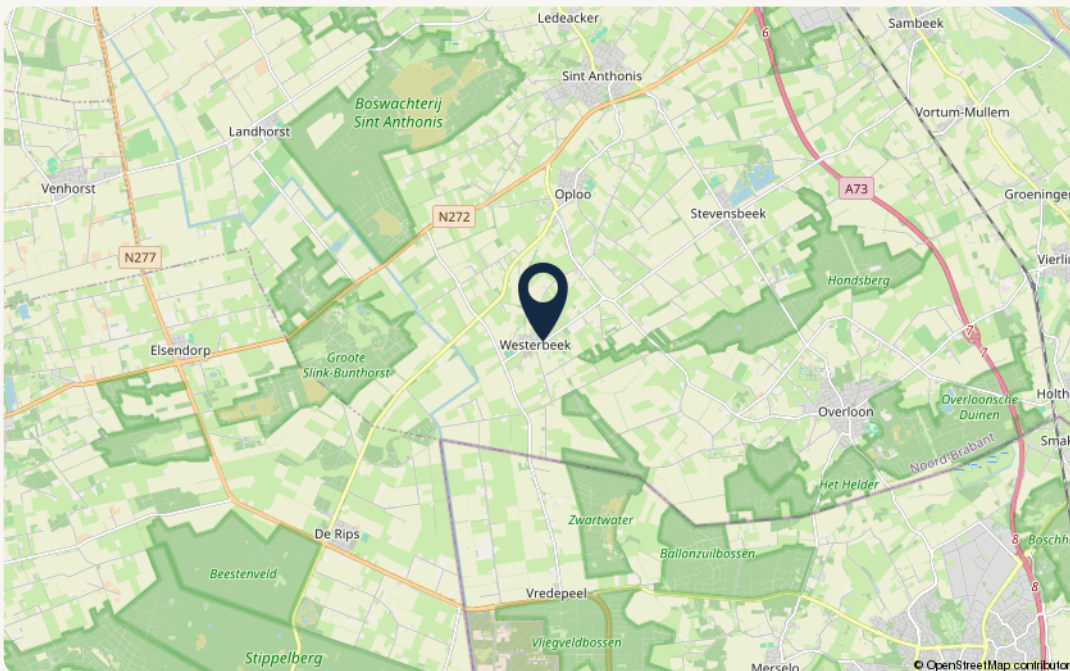
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Stevensstraat 57
Postcode	5843 AB
Plaats	Westerbeek

Kadastrale gegevens

Gemeente	Oploo
Sectie	G
Perceelnummer	46
Oppervlakte	700 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.

