

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 € 700.000,- k.k.



Gemertseweg 11 | 5841 CD 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

Meet the *team*



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



Vincent Visscher

Assistent makelaar



Claudia Tillemans

Officemanager / verhuurassistent



Kimber Heere

Nieuwbouwassistent



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Vrijstaand wonen met uitzicht, ruimte én karakter – een unieke plek aan de rand van Oploo!

Aan de rand van het landelijke Oploo ligt deze vrijstaande eengezinswoning op een riant perceel met veranda over de volle breedte, een ruime garage, een eigen weide én paardenstal. Hier geniet je van volledige privacy, rust en een gevoel van vrijheid dat je zelden nog tegenkomt. De woning is omgeven door groen, terwijl het dorp zelf bruist van historie en gemeenschapszin. De elektrische poort geeft toegang tot een brede oprit met plek voor meerdere auto's. De ruime garage en bijgebouwen bieden tal van gebruiksmogelijkheden. De tuin is zonnig gelegen op het zuiden en fraai aangelegd, met een veranda die uitnodigt tot lange avonden buiten. De achterliggende weide van maar liefst 8.200 m² maakt het geheel compleet – perfect voor dierenliefhebbers of wie gewoon van rust en ruimte houdt.

Indeling van de woning:

Op de begane grond tref je een lichte entree, hal, toilet, een ruime slaapkamer en een doorzonwoonkamer met vrij uitzicht. De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur, en aansluitend vind je een bijkeuken met veel bergruimte en aansluitingen voor witgoed. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers met royale inbouwkasten, een badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel, en extra bergruimte op de overloop.

Bijzonderheden en extra's:

- Voorzien van gevelisolatie en dubbel glas
- Cv-ketel (Vaillant, 2014)
- 10 zonnepanelen (geplaatst in 2023)
- Koperen hemelwaterafvoeren
- Grote garage en overkapping
- Tuinhuis (5x5m) met opbergmogelijkheden
- Sproei-installatie met grondwaterput en pomp

En het dorp zelf? Dat is minstens zo charmant.

Oploo is meer dan alleen een rustige plek om te wonen. Het is een dorp met karakter. Wandel langs de historische watermolen of laat je verrassen door de draaiende standerdmolen De Korenbloem. Bezoek openluchttheater De Speultuin, waar het hele jaar door voorstellingen plaatsvinden in een unieke, groene setting. En proef de sfeer van dorpsverbondenheid bij

initiatieven zoals De Graancirkel, waar natuur, cultuur en gemeenschap samenkomen.

Met een supermarkt, basisschool, actief verenigingsleven én volop wandel- en fietsroutes in de nabije Staatsbossen van Sint Anthonis is het leven hier aangenaam én compleet. Voor alle dagelijkse voorzieningen zijn Sint Anthonis en Boxmeer dichtbij, en via de A73 bereik je Nijmegen of Venlo binnen een half uur.

Indicatie vaste lasten (volgens opgave huidige eigenaar):

- Onroerendezaakbelasting: € 534,74 per jaar
- Rioolheffing: € 262,44 per jaar
- Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar
- Waterschapslasten: € 402,00 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1973
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	10330 m ²
Inhoud	455 m ³
Externe bergruimte	77 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

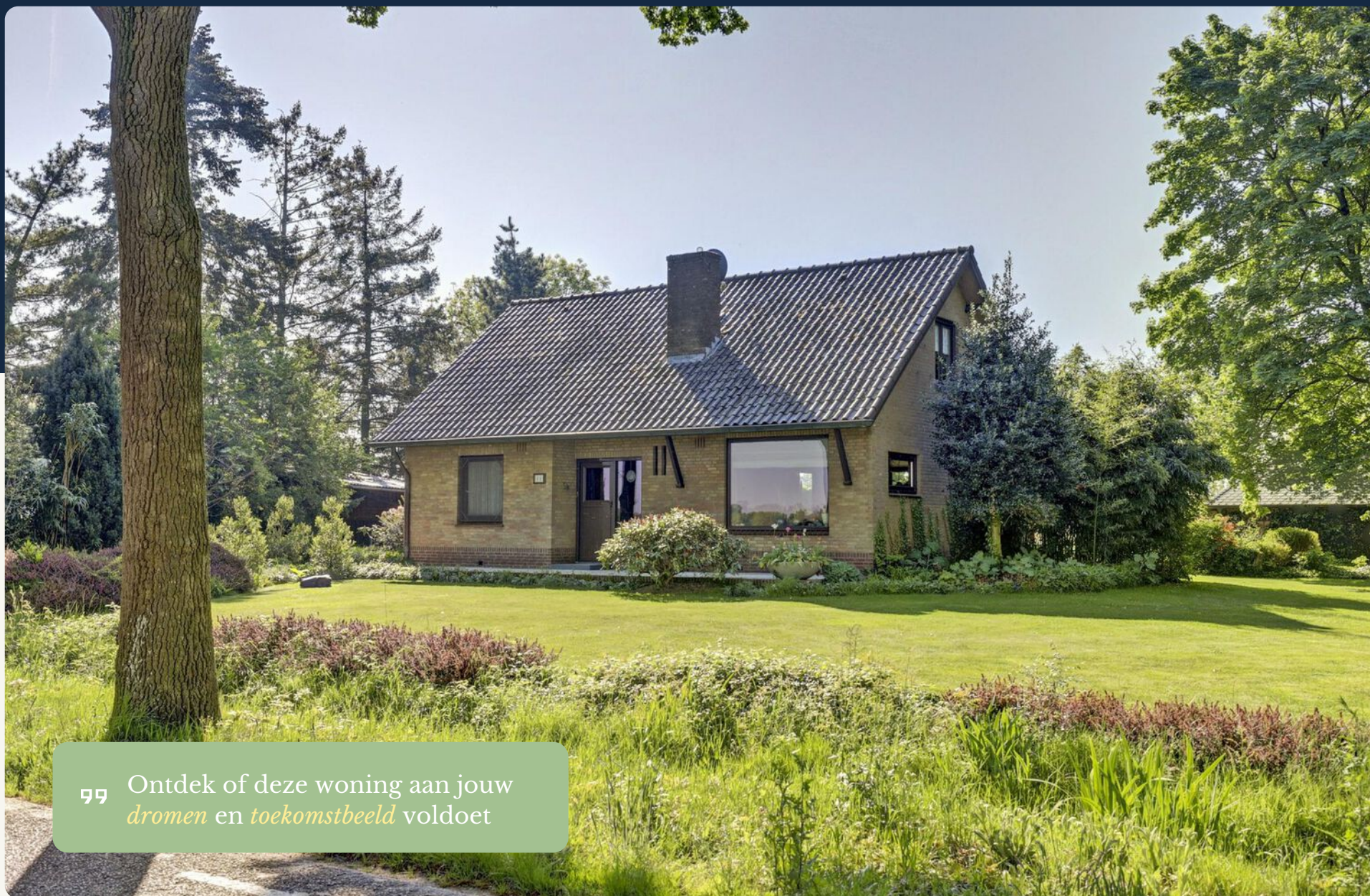
Energie

Energieklasse	C
Isolatie	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Vaillant

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein



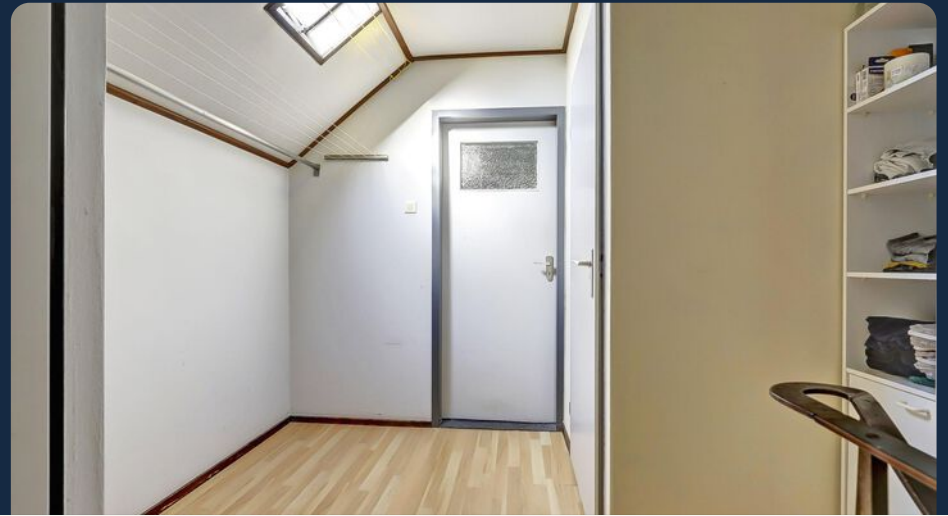
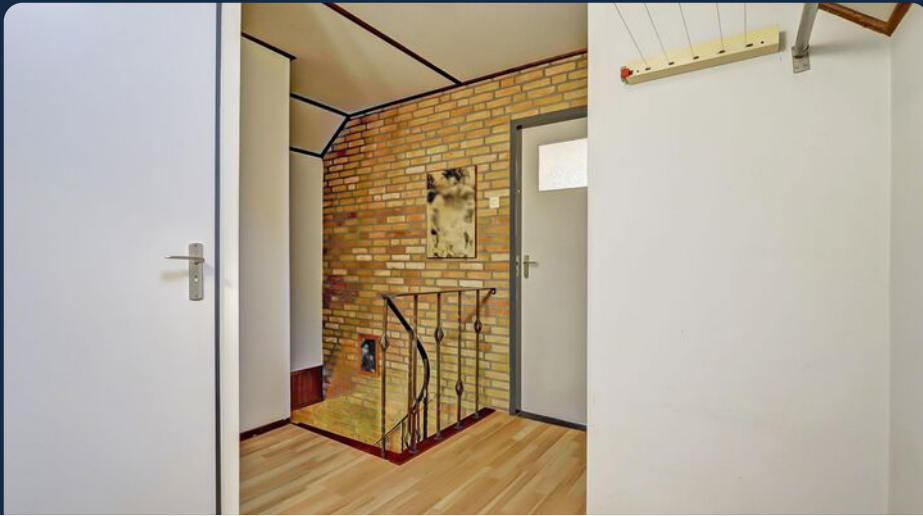


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet



















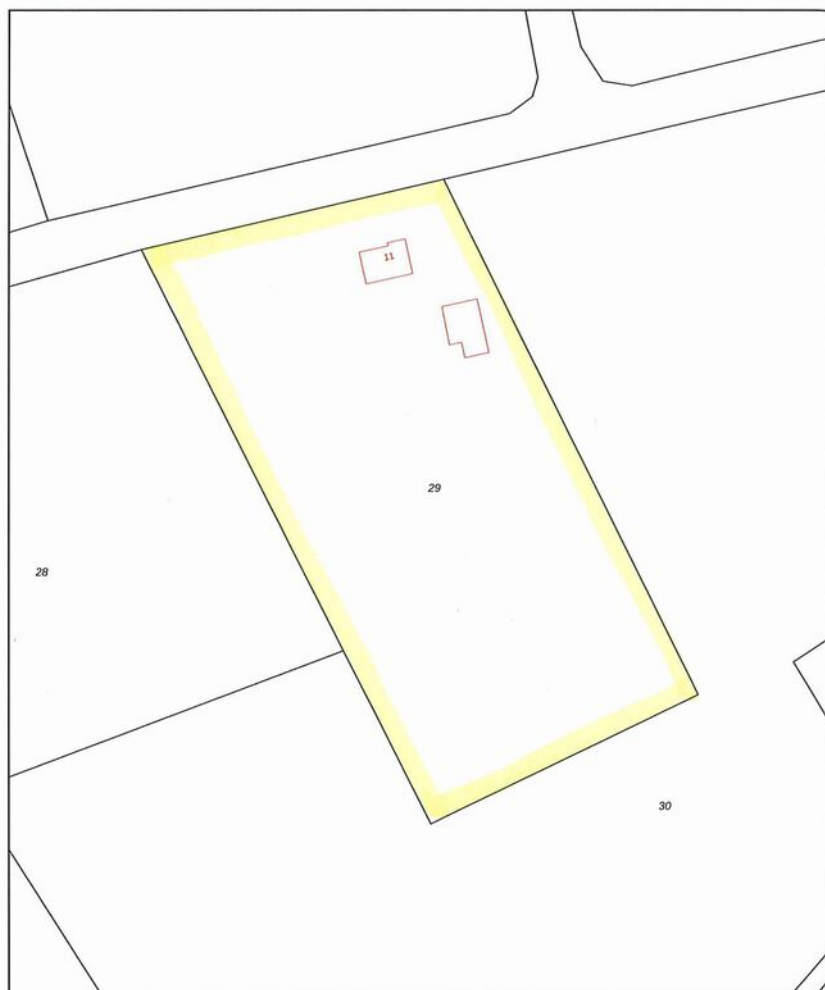






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
12345
Rijksnummer
12345
Voorgesloten kadastrale grens
Voorgesloten kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Oploo
Sectie Q
Perceel 29

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
920920445Datum registratie
06-05-2025Geldig tot
01-05-2035Status
DefinitiefDeze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-
2 Gevelpanelen	n.v.t.
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	3246 Wp	

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

12,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

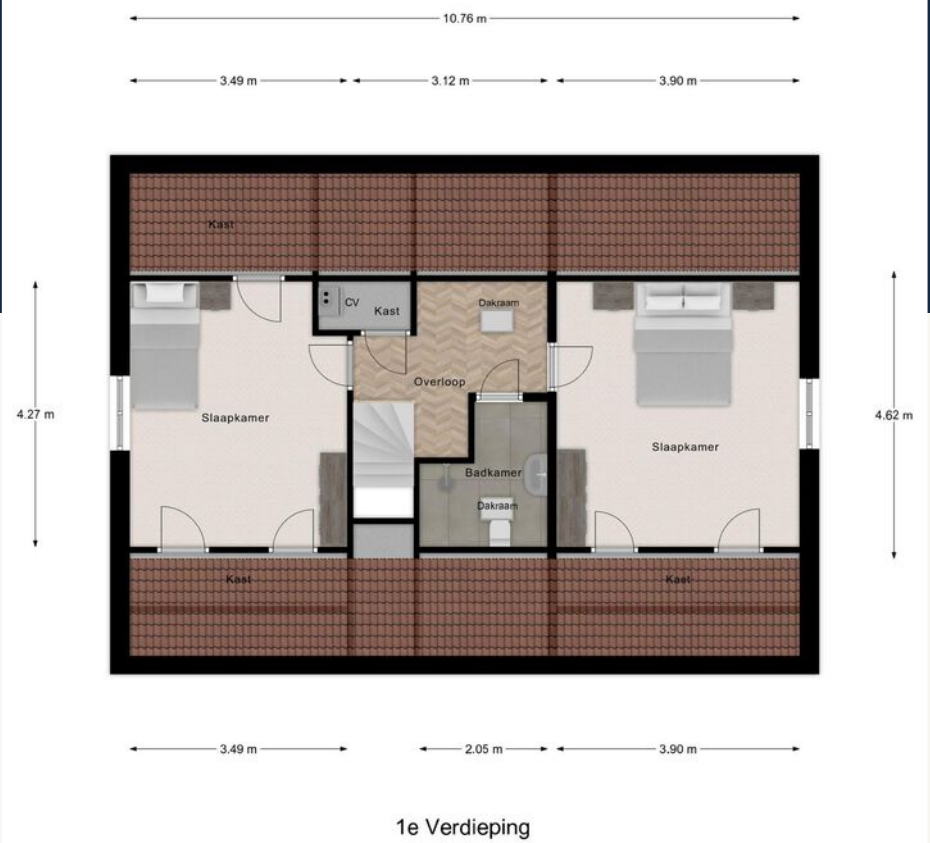
Adres
Gemertseweg 11
5841CD Oploo
BAG-ID: 1702010000001474

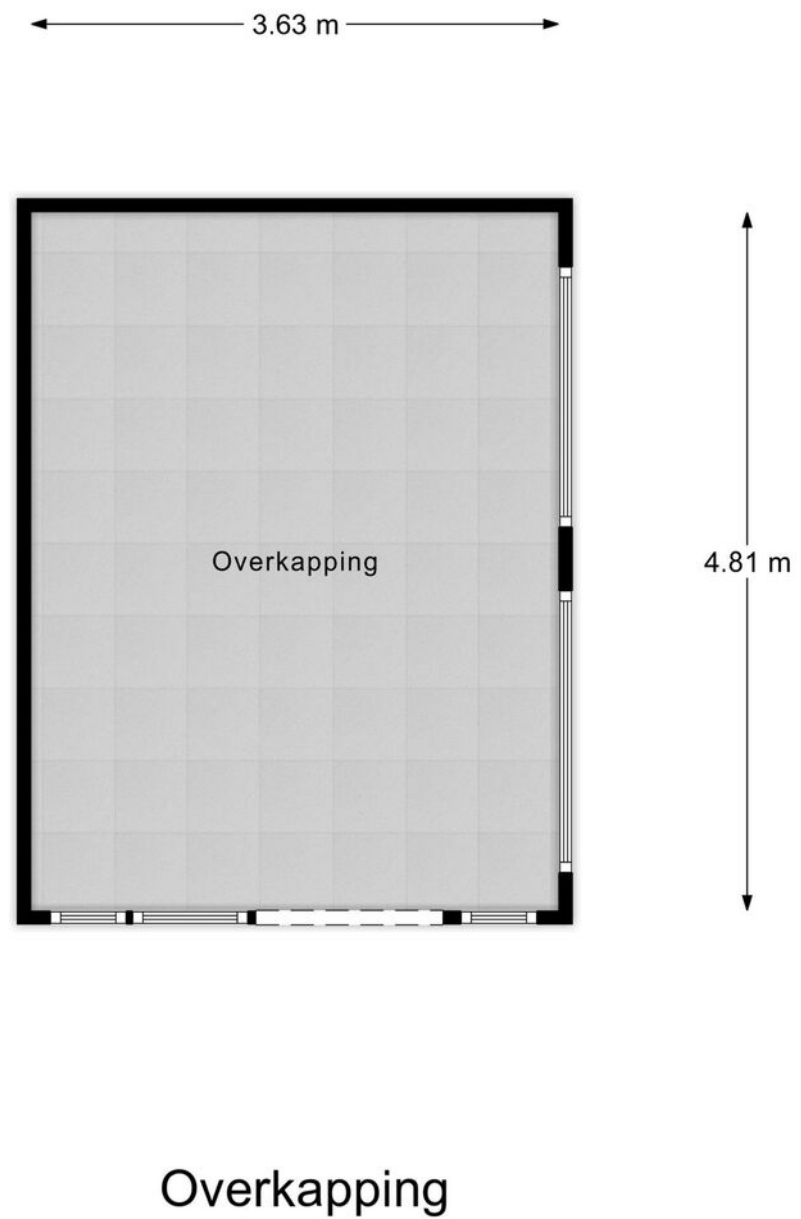
Detailaanduiding

Bouwjaar 1973
Compactheid 2,24
Vloeroppervlakte 130m²Woningtype
Vrijstaande woning

Opnamedetails

Naam R.J.H.M. Hulbers
Vakbekwaamheidsnummer 9439.4144.5404Certificaathouder
EnergieLabel.comInschrijffnummer SKGKOB 012364
KvK-nummer 85018708Certificerende instelling
SKGKOBSoort opname
BasisopnameU kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



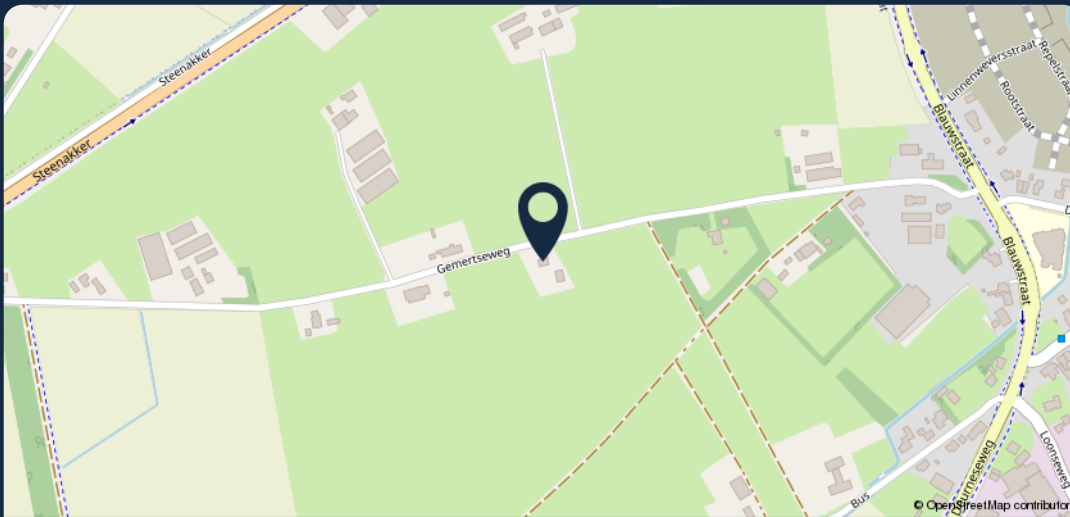


Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
hanglampen in woonkamer gaan mee		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

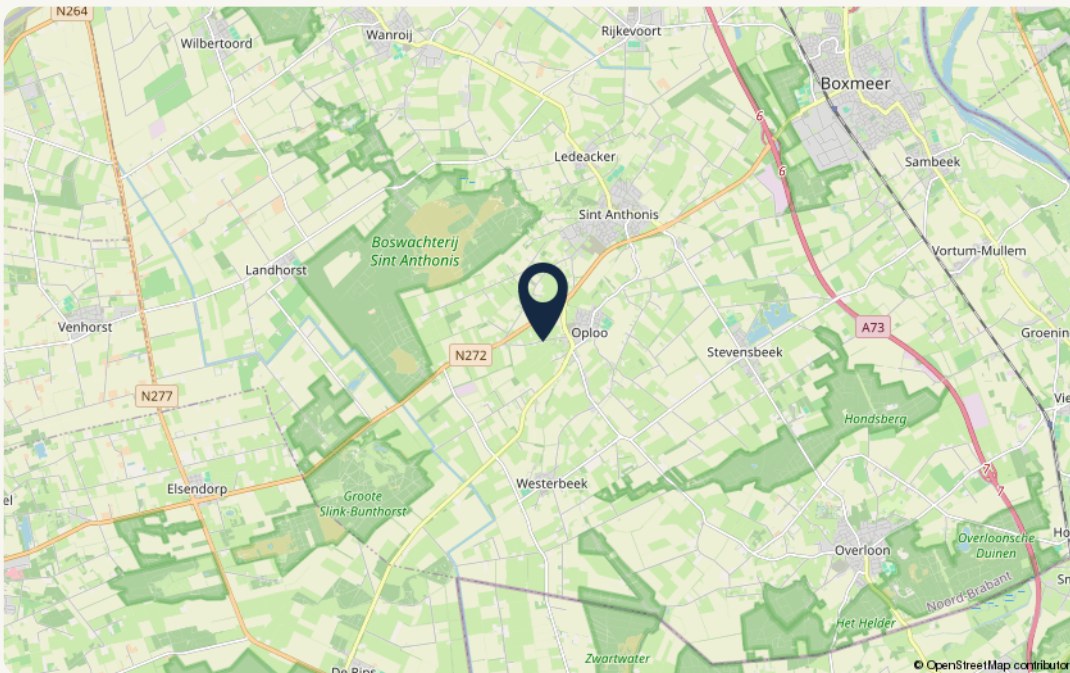
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Planchet	x		
Toiletkast		x	
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Combiketel warm water/verwarming	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Broel)kas	x		
(Sier)hek	x		

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Gemertseweg 11
Postcode	5841 CD
Plaats	Oploo

Kadastrale gegevens

Gemeente	Oploo
Sectie	Q
Perceelnummer	29
Oppervlakte	10330 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ gennepe@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.

