

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe 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 € 675.000,-- k.k.

 Baltussenweg 2 A | 5825 JJ Overloon



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 / verhuurassistente



Kimber Heere

Nieuwbouwassistente



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Vrijstaand wonen aan een doodlopende weg met een weids uitzicht over de landerijen? Aan de Baltussenweg 2a in Overloon vind je deze uitstekend onderhouden woning met een royale tuin, volop privacy, 4 slaapkamers op de eerste verdieping en 13 zonnepanelen. Een unieke combinatie van ruimte en comfort, met de natuur letterlijk om de hoek.

De woning kenmerkt zich door haar royale opzet en prettige lichtinval. De living met erker vormt een sfeervolle leefruimte, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Grote raampartijen bieden een continu zicht op het omliggende landschap. De woonkeuken is ruim en compleet uitgevoerd en vormt een centrale plek in huis, ideaal voor lange avonden tafelen. De aanwezigheid van een werk-/ slaapkamer op de begane grond maakt de woning bovendien toekomstbestendig en flexibel in gebruik.

Ruimte voor het hele gezin:

Op de 1e verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers, waarvan één met een balkon. Er is een nette badkamer en er is een praktische bergzolder aanwezig.

Buitenleven op z'n best:

De fraai aangelegde tuin is een absolute eyecatcher. Met meerdere zitplekken, een overkapping en een gunstige zonligging is het hier de hele dag genieten. De combinatie van privacy en een vrij uitzicht maakt dit een zeldzaam mooie plek. De ruime oprit en garage met vliering en berging maken het geheel compleet.

Duurzaam en comfortabel:

Met onder andere vloerverwarming op de begane grond en 13 zonnepanelen is ook gedacht aan hedendaags wooncomfort en energiezuinigheid.

Ligging:

Overloon is een bruisend dorp in het bourgondische Brabant omgeven door bosrijk gebied. Je hebt alle dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving. Met de nabijheid van de A73 ben je in no-time in Nijmegen of Venlo.

Kort samengevat:

Een unieke kans voor wie op zoek is naar vrijstaand wonen op een fraaie locatie, met volop ruimte, comfort en een uitzicht dat nooit verveelt!

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 572,94 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 430,00 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1989
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	162 m ²
Perceeloppervlakte	1445 m ²
Inhoud	610 m ³
Externe bergruimte	76 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3

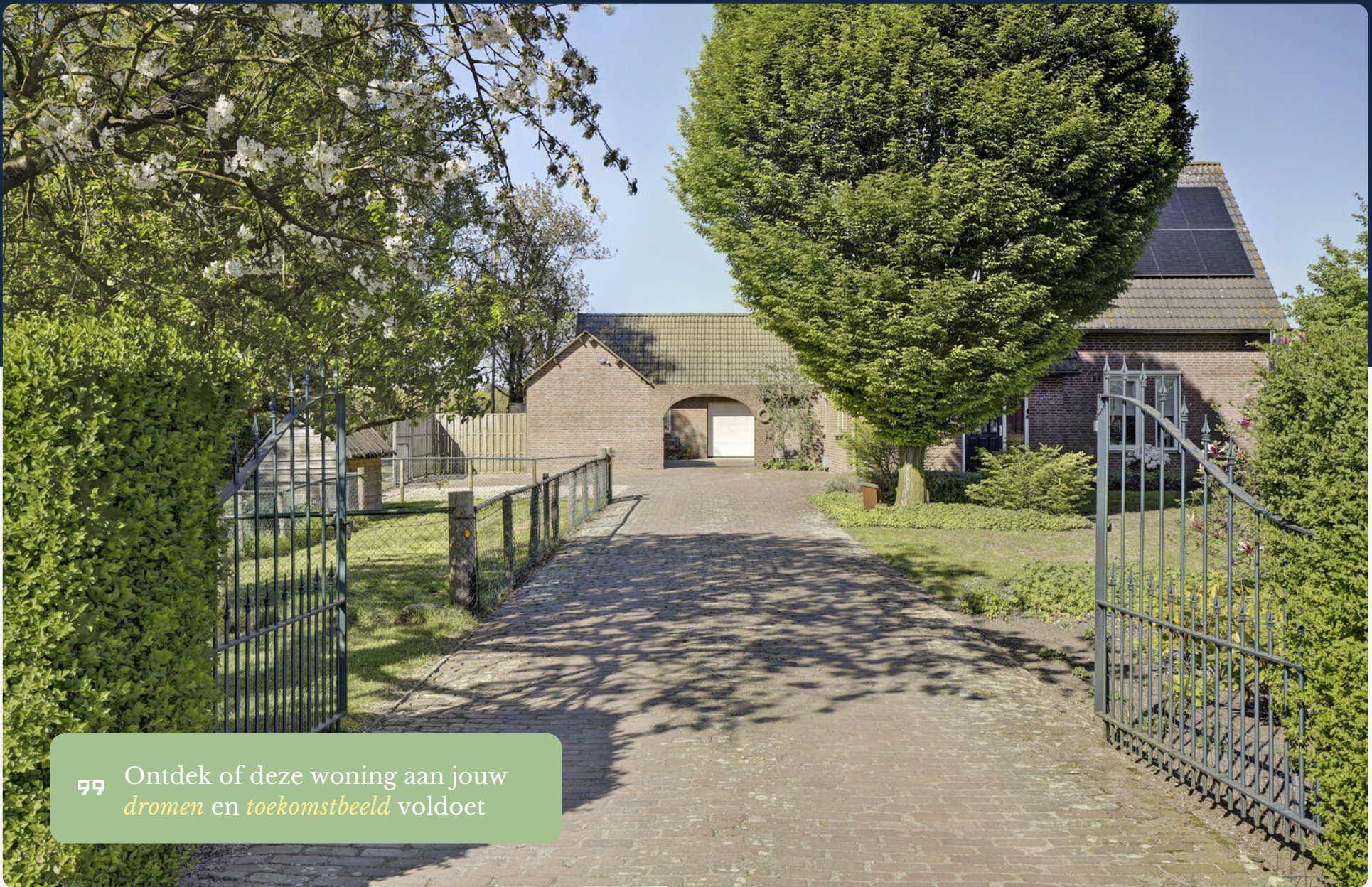
Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Oppervlakte hoofdtuin	-
Ligging hoofdtuin	-
Garage	Vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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













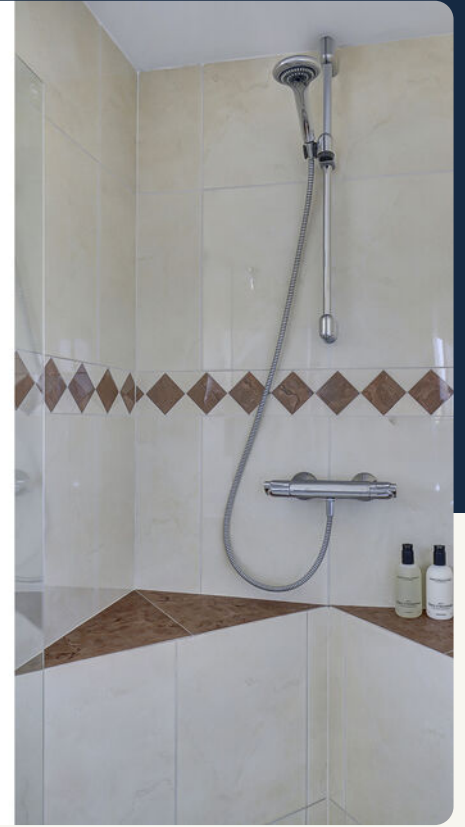
99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*

























Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vierlingsbeek

Secctie S

Perceel 327

kadaster

Voor een embelndend ultreksel, gelverend op 8 november 2024. De bewaarder van het kadastrale en de operbare registers. Aan dit ultreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de operbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Deze woning
heeft energielabel

B



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	3731 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



13,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Baltussenweg 2 A
5825JJ Overloon
BAG-ID: 0756010000000454

Detailaanduiding

Bouwjaar 1989
Compactheid 2,20
Vloeroppervlakte 169m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam F Kohestani
Examennummer 1554.1302.3718

Certificaathouder
1energie label Koepel B.V.

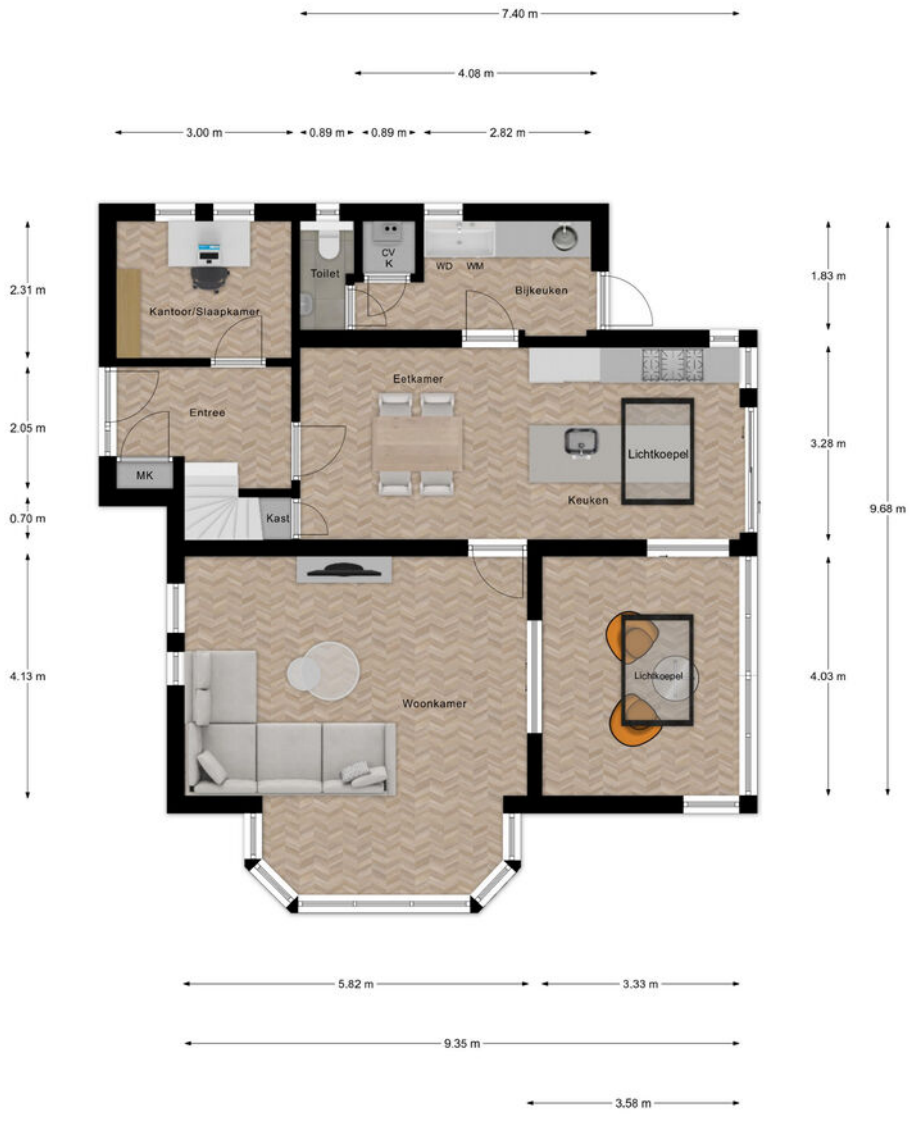
Inschrijnummer SKGIKOB 012382
KvK-nummer 89702417

Certificerende instelling
SKGIKOB

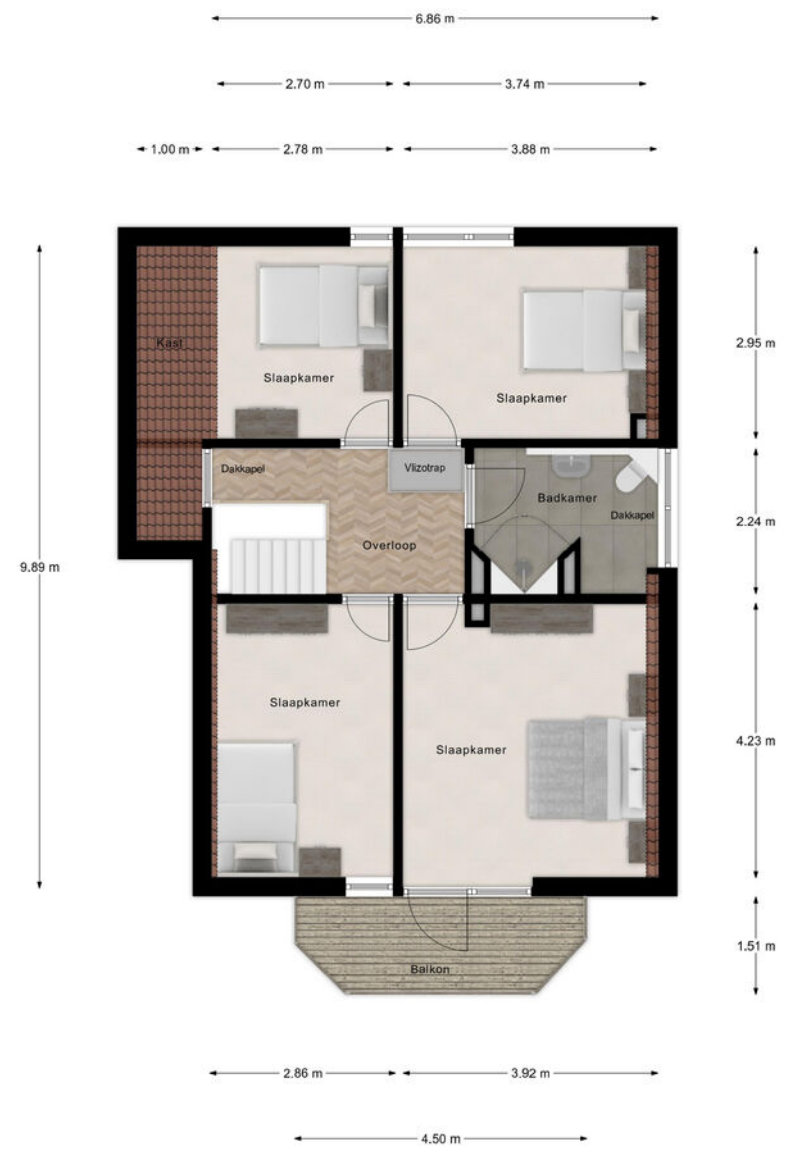
Soort opname
Basisopname



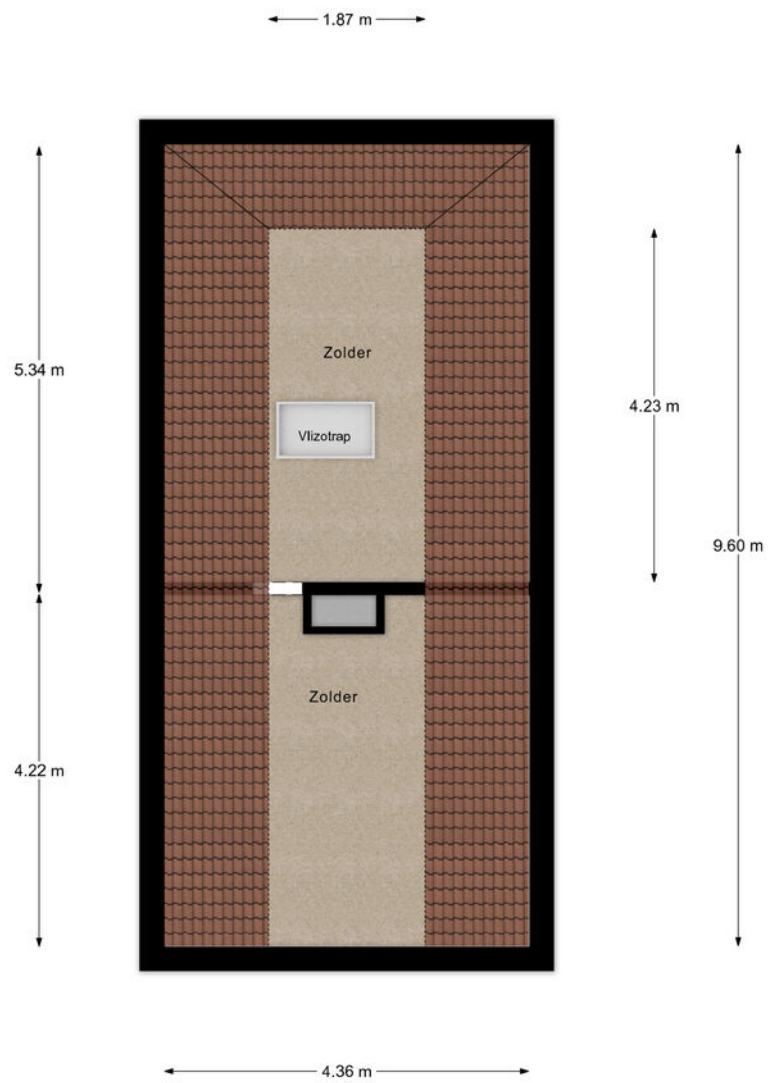
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



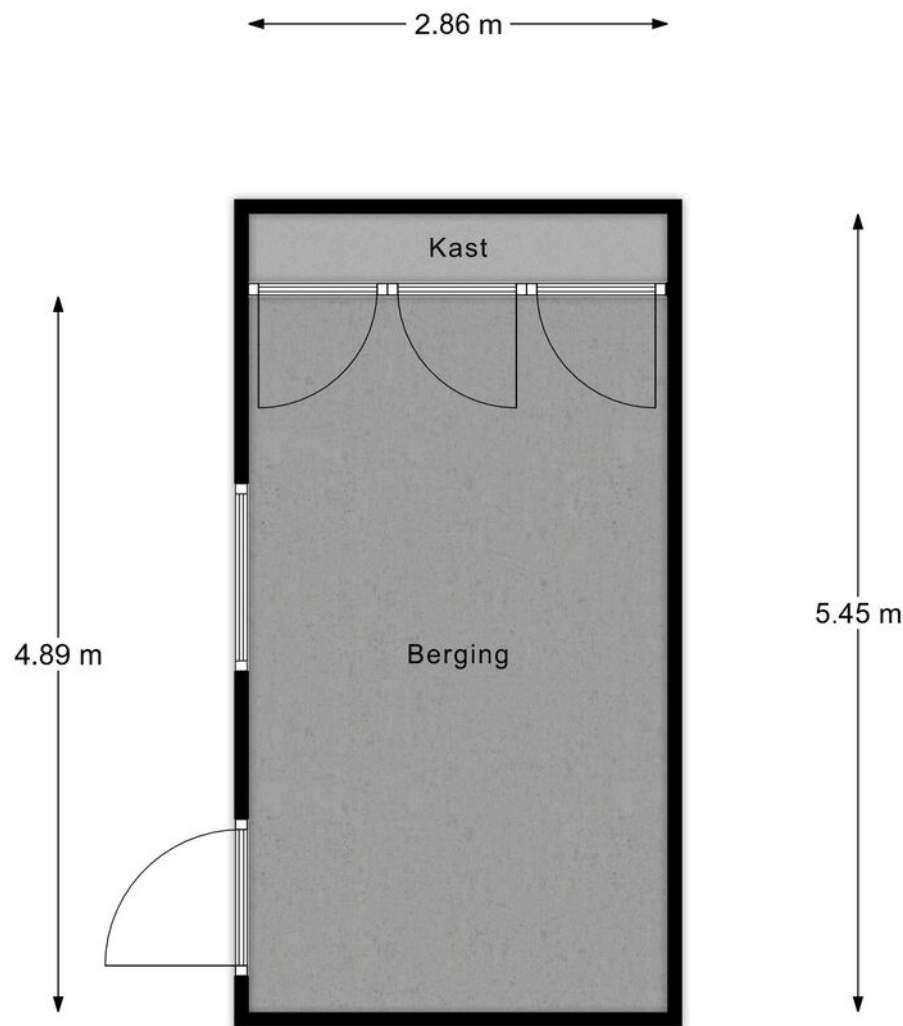
Begane Grond



1e Verdieping

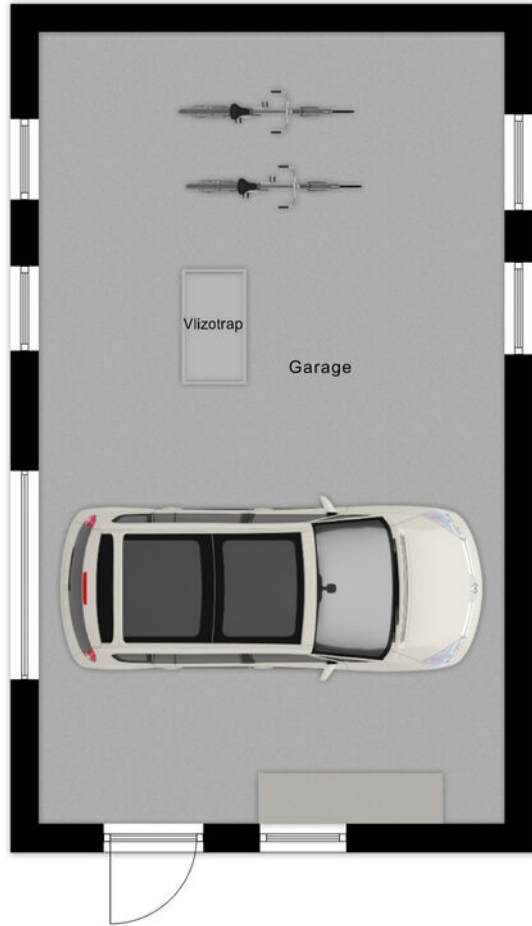


Zolder



Berging

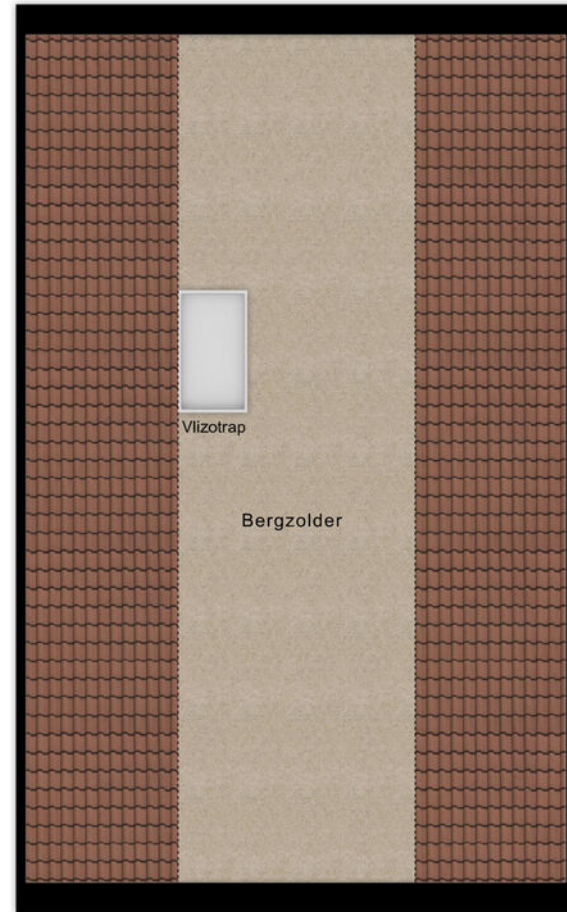
4.91 m



8.35 m

Garage Begane Grond

5.39 m



8.35 m

Garage Zolder

3.29 m



5.73 m

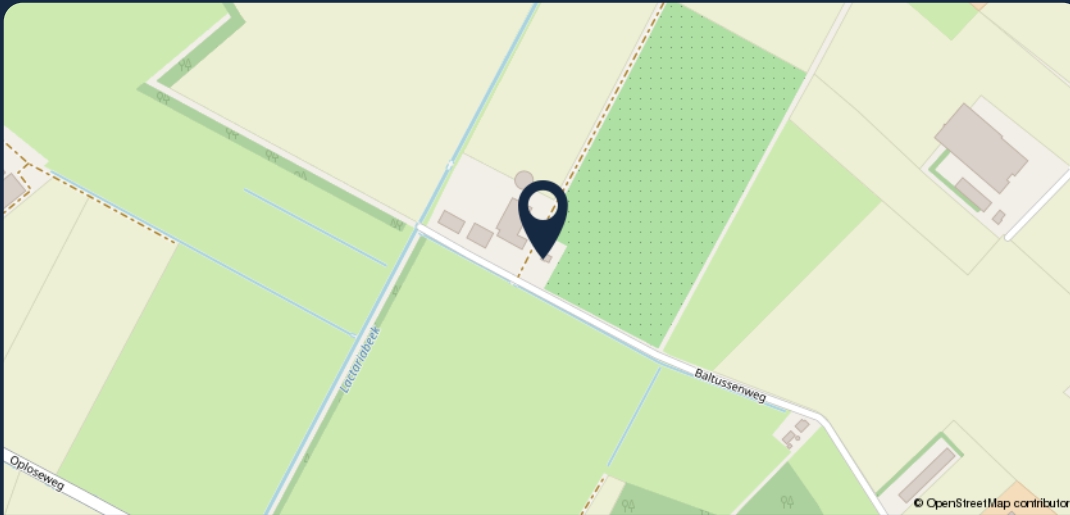
Overkapping

Lijst van zaken

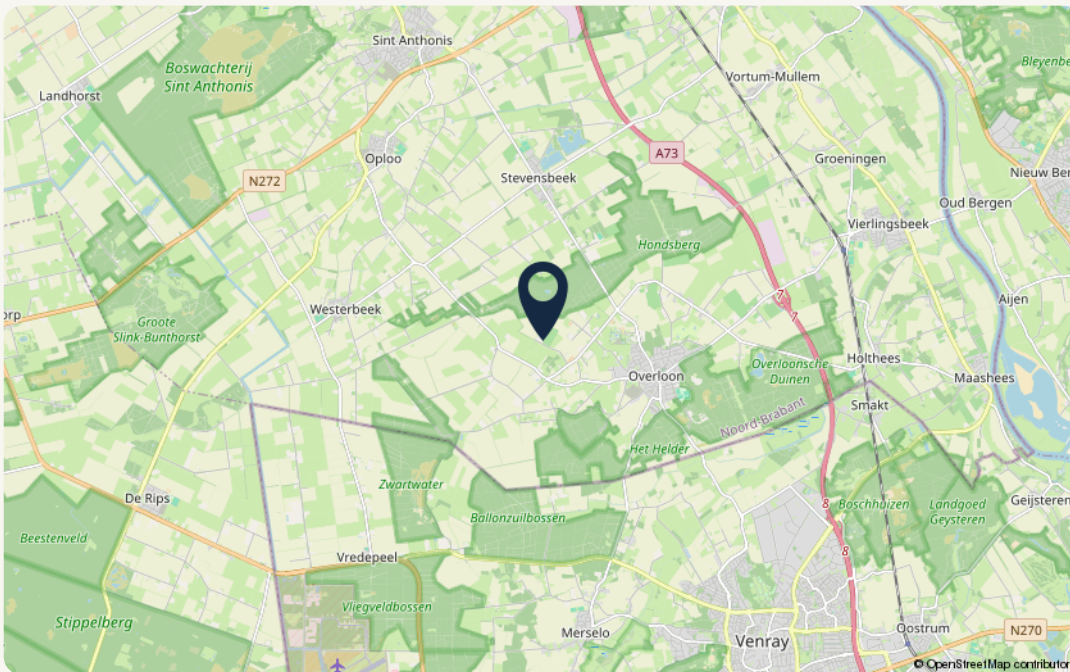
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
kantoor	x		
keukenblok + bovenkasten in grote schuur, bovenkasten berging	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer spiegel	x		
Badkamer kast	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
vliegenhorren	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Baltussenweg 2 A
Postcode	5825 JJ
Plaats	Overloon

Kadastrale gegevens

Gemeente	Vierlingsbeek
Sectie	S
Perceelnummer	327
Oppervlakte	1445 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 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.

