

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 € 649.000,-- k.k.

 Vrijstraat 22 | 5846 AG Ledeacker



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*

Unieke vrijstaande woning met fraai aangelegde tuin en vijver. Binnen word je verrast met speelse hoogte verschillen. Het geheel ademt een bijzondere woonbeleving met veel ruimte, lichtinval en een open indeling. Geniet van de zonnige achtertuin met ruim overdekt terras en optimale privacy. De woning is volledig gemoderniseerd en instap klaar.

Indeling:

Ervaar bij binnenkomst de fraaie entree met garderobe. Hier zijn ook het toilet en de meterkast. Hierna kom je in de lichte en comfortabele woonkeuken. Het open karakter naar de woonkamer en het souterrain is van een bijzondere architectuur. Via de schuifpui is de uitnodigende verbinding met het overdekt terras en het uitzicht op de achtertuin met de kabbelende waterval.

De moderne keuken is voorzien van alle nodige inbouwapparatuur. Aan de fijne bar kun je lekker lezen, werken of eten alleen of met tweeën; aan de grote eettafel kun je met het gezin of gasten heerlijk tafelen. Handig en praktisch ingericht is de ruimte naast de keuken waar de witgoed aansluitingen zitten. Hier zijn ook de hoog rendement cv-ketel, de vloerwarming en het heteluchtverwarmingssysteem.

Ruimte en rust biedt de woonkamer als het kloppende hart van het huis. Geniet hier met een glaasje bij de gashaard. Een warme en sfeervolle ruimte met verrassende plafonds. De halfopen verbinding met de studie-, speel- of hobbyruimte zal u verbazen.

Het open karakter van de overloop geeft nog maar weer eens aan met welke speelsheid de architect hier zijn werk heeft gedaan. De masterbedroom heeft een slimme inbouwkast. De deur naar het balkon zorgt voor het uitzicht naar de fraaie achtertuin.

De slaapkamers aan de voorzijde zijn met een entresol voor extra bergruimte. Het balkon en een wasbak is extra op één slaapkamer.

De badkamer is met oog voor detail ontworpen. Een heerlijk whirlpool ligbad om te ontspannen. Een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel met kast. Het toilet en de vloerverwarming maken baden en wassen comfortabel.

Vanaf de eetkamer is er de extra woonlaag naar het souterrain. De toegang naar de grote garage/ berging. De ideale plek om meerdere fietsen te stallen en uw gereedschap veilig op te bergen. Een compleet keukenblok en werkbank staan hier klaar om alle denkbare hobby's uit te oefenen. Brede deuren naar de betegelde kruipruimte bieden veel extra bergruimte. De pomp is er voor de ondergronds aangelegde regeninstallatie van de voor- en achtertuin. De brede deur geeft toegang naar carport en inrit. Aan de carport is de buitenberging voor aanhanger en tuingereedschap. In de achtertuin is de plantenkas die tevens bruikbaar is voor de opslag van tuinmeubilair.

Highlights:

- Goed onderhouden vrijstaande woning
- Bijzondere binnenhuis architectuur
- Vloerverwarming begane grond en badkamer
- Kunststof kozijnen en HR++ beglazing
- Geheel geïsoleerd: vloer, dak en spouwmuur
- Centraal stofzuigsysteem
- Sierbestrating en tuinverlichting
- Scholen en winkels op fietsafstand
- Goede verbindingen, A73 en A77 nabij
- Geniet van recreatie, natuur en de Staatsbossen

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 550,65 per jaar

Rioolheffing: € 70,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 146,00 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1973
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	174 m ²
Perceeloppervlakte	780 m ²
Inhoud	623 m ³
Externe bergruimte	12 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

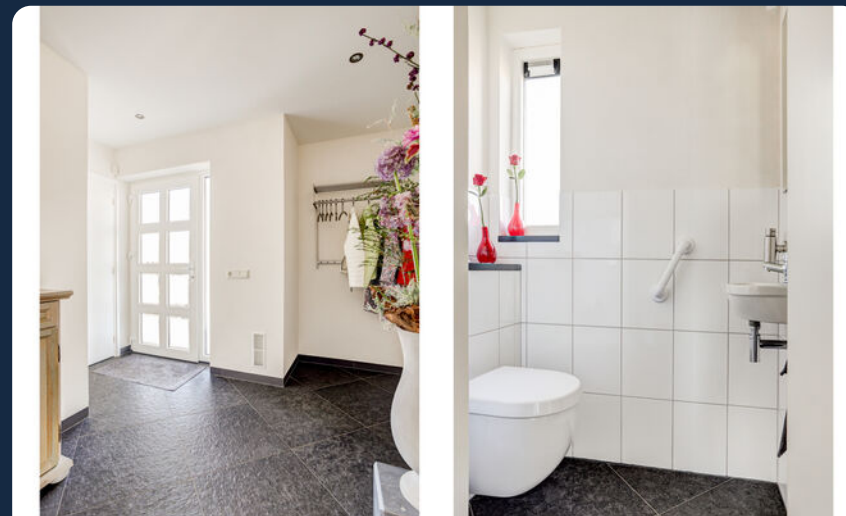
Energieklasse	C
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	hete lucht verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	324 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidoost
Garage	Geen garage, carport en ruime berging
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein



De foto's





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





99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt













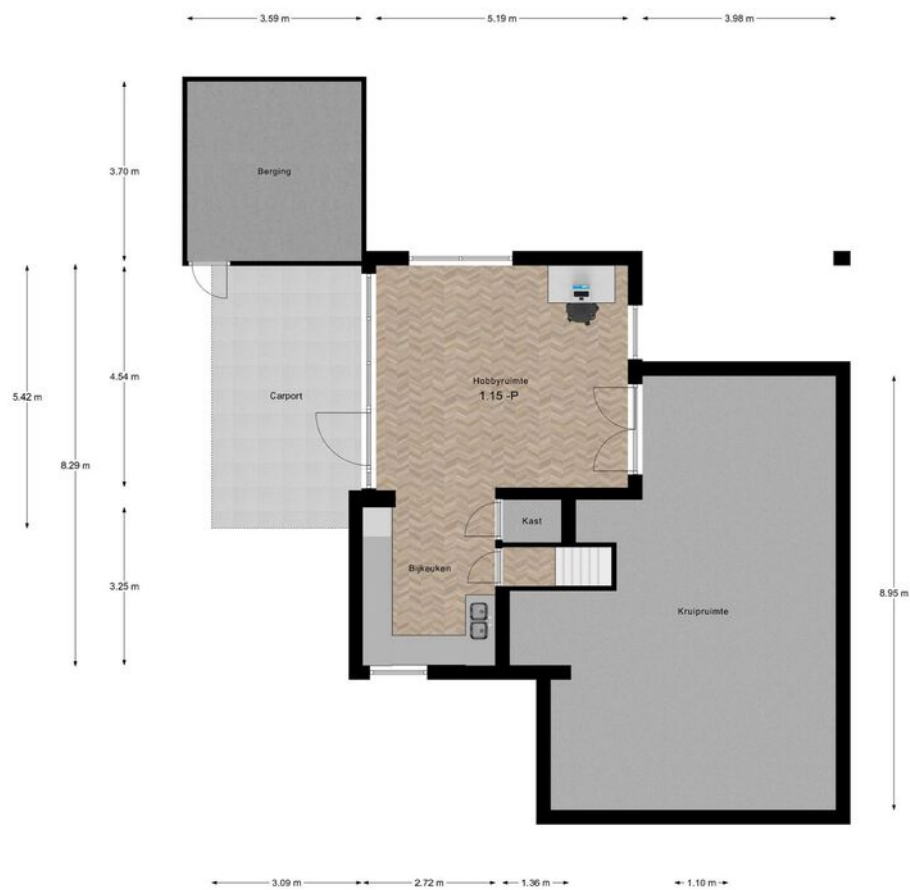


99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*

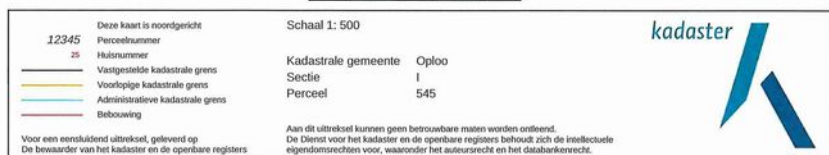
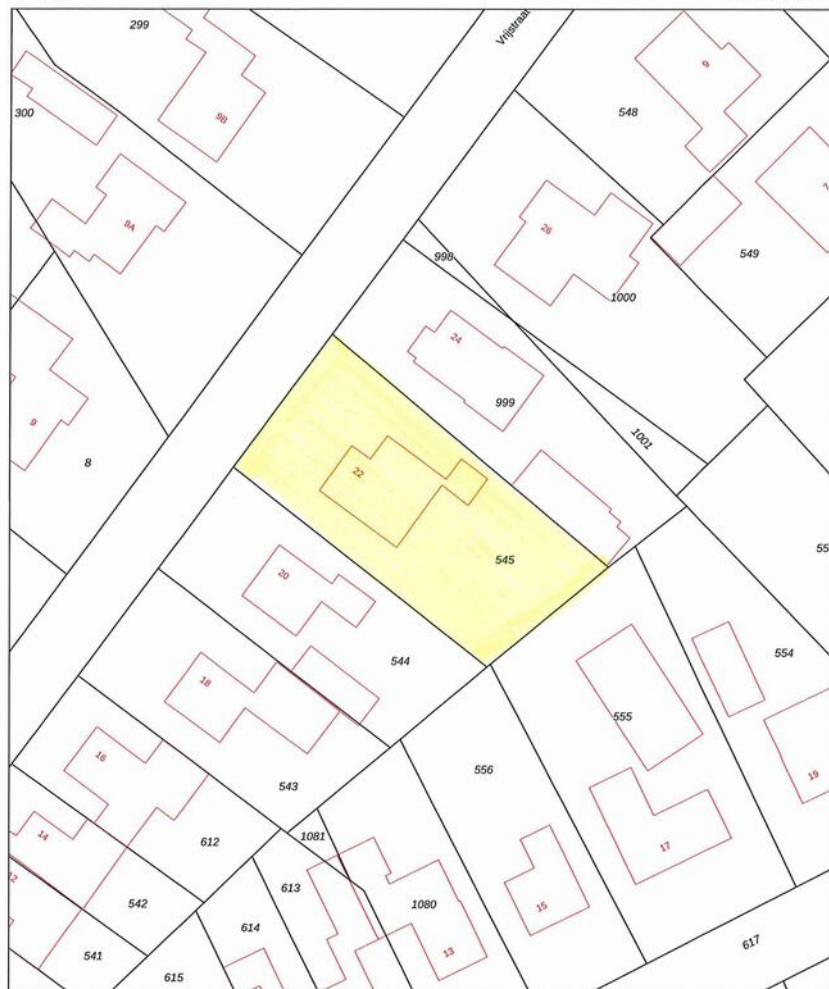








Souterrain

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1	Gevels		+/-	3	1.4	
2	Gevelpanelen		+/-	3	1.4	
3	Daken		+	1	1.1	
4	Vloeren		-	+/-	3	1.3
5	Ramen		+	1	1.1	
6	Buitendeuren		-	+/-	3	1.4

Installaties

7	Verwarming	HR-107 luchtverwarmer	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Vrijstraat 22
5846AG Ledeacker
BAG-ID: 1702010000004642

Detailaanduiding

Bouwjaar 1973
Compactheid 2,08
Vloeroppervlakte 173m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam A el Faresse
Vakbewaarnummer 4015.5271.8596

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer SKGIKOB 012364
KvK-nummer 85018708

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

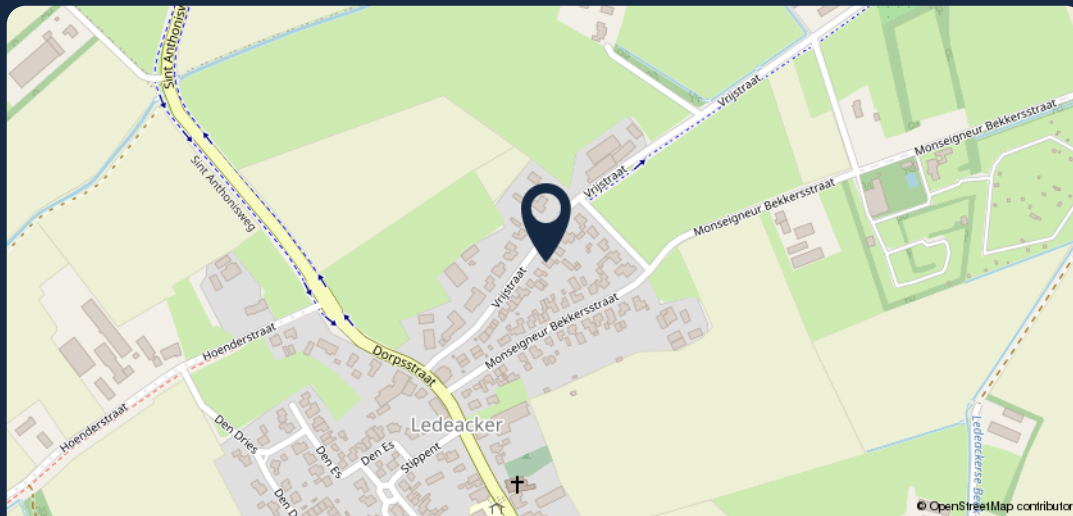


Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
kamerlamp		x	
kast in hal, tv kast kamer, nachtkaste		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
vouwgordijnen	x		
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	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		
spiegel met lamp	x		

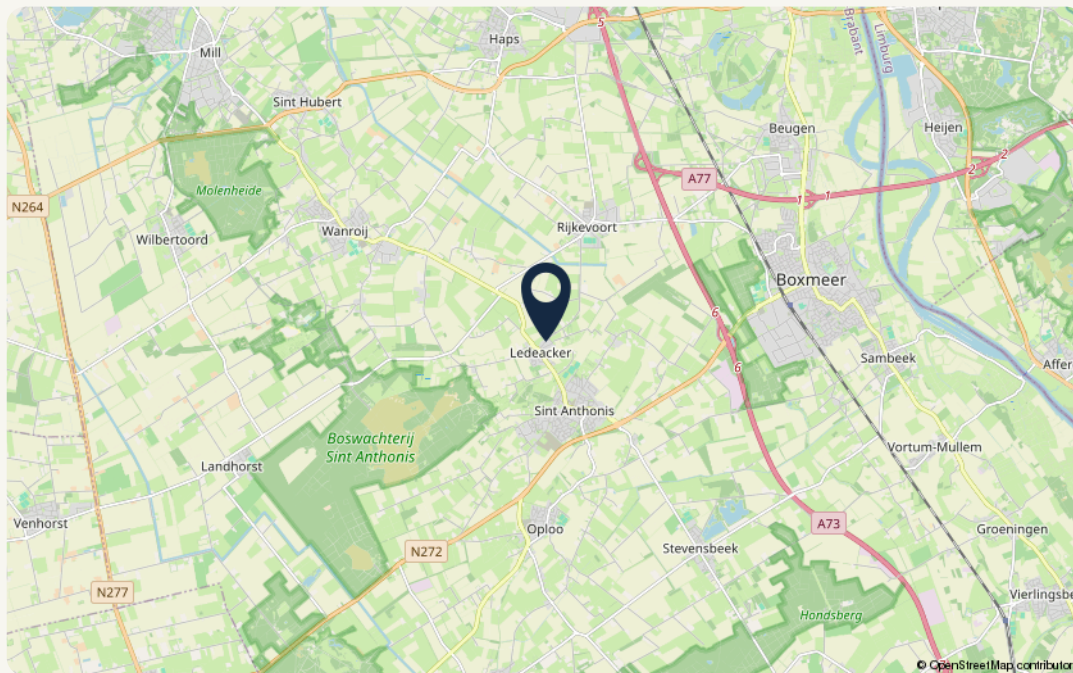
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Ligbad	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer spiegel met lamp	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Hoog Rendement Gaswandketel	x		
Screens	x		
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Grote vijver met vissen en beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
3x Tuinverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Broei)kas	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
enkele plantenbakken		x	

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Vrijstraat 22
Postcode	5846 AG
Plaats	Ledeacker

Kadastrale gegevens

Gemeente	Oploo
Sectie	I
Perceelnummer	545
Oppervlakte	780 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.

