

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 € 1.250.000,-- k.k.

 Zandsteeg 7 B | 5836 AV Sambeek



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*

Op een ruim perceel van maar liefst 1.480 m² met vrije ligging staat deze recent opgeleverde, luxe afgewerkte villa (2023). De woning is strak en modern afgewerkt met oog voor detail dat in elk vertrek doorgetrokken is. De royale leefruimte is licht en open, met ramen tot aan de vloer en de woning beschikt over meerdere ruime slaapkamers en 2 luxe badkamers. Buiten geniet je van een zonnige tuin met volledige privacy en een sfeervol terras met overkapping. Een woning waar comfort, stijl en duurzaamheid samenkomen.

Indeling:

Begane grond: ruime hal met volop bergruimte, toiletruimte voorzien van zwevend toilet met een fonteintje, een zeer luxe open keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur met hoge ramen en met toegang tot het terras, een separate ruime kantoorruimte die voor meerdere gebruikersdoeleinden ingericht kan worden, een gezellige en sfeervolle woonkamer met volop lichtinval en met toegang tot de buitenruimte, hal met toegang tot de bijkeuken en de inpandige berging/ garage met naastgelegen bergruimte. Vanuit deze hal is er toegang tot de overkapping.

1e verdieping: overloop, riante ouderslaapkamer met inbouwkasten en een zeer luxe badkamer en suite, voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Drie ruime slaapkamers, waarvan er 2 zijn voorzien van inbouwkasten, een 2e luxe badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel en een separaat toilet voorzien van wandcloset en fonteintje.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken zolderverdieping die momenteel is ingericht als speelzolder, maar ook ingericht kan worden als 5e slaapkamer en de technische ruimte met de opstelling van de warmtepomp, WTW en de witgoedaansluitingen.

Diverse gegevens:

De moderne complete keukeninrichting is voorzien van inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, koelkast, combioven, oven, klimaatkast en spoelbak.

De woning is goed geïsoleerd en beschikt over aluminium kozijnen met triple glas, 21 zonnepanelen en wordt verwarmd middels een warmtepomp.

De woning heeft aan de voorzijde een vrij uitzicht over de landelijke woonomgeving van Sambeek. De oprit van de woning biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's en er is een laadpaalvoorziening aanwezig. De achtertuin is nog naar eigen smaak in te richten. Hier kan je volop genieten van privacy en is er altijd een plekje te vinden in de zon.

Er is door de architect veel zorg besteed aan details, afwerking en materiaalkeuze. Deze villa biedt luxe, veel licht, een mooie ligging en wacht op nieuwe bewoners die hiervan kunnen gaan genieten.

Sambeek is gelegen op korte afstand van het centrum van Boxmeer, waar alle dagelijkse voorzieningen te vinden zijn.

Nijmegen is via de A73 bereikbaar in ca. 20 autominuten.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 864,71 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 303,00 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2023
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht

Indeling

Woonoppervlakte	265 m ²
Perceeloppervlakte	1480 m ²
Inhoud	930 m ³
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A +++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Cv-ketel	

Buitenruimte

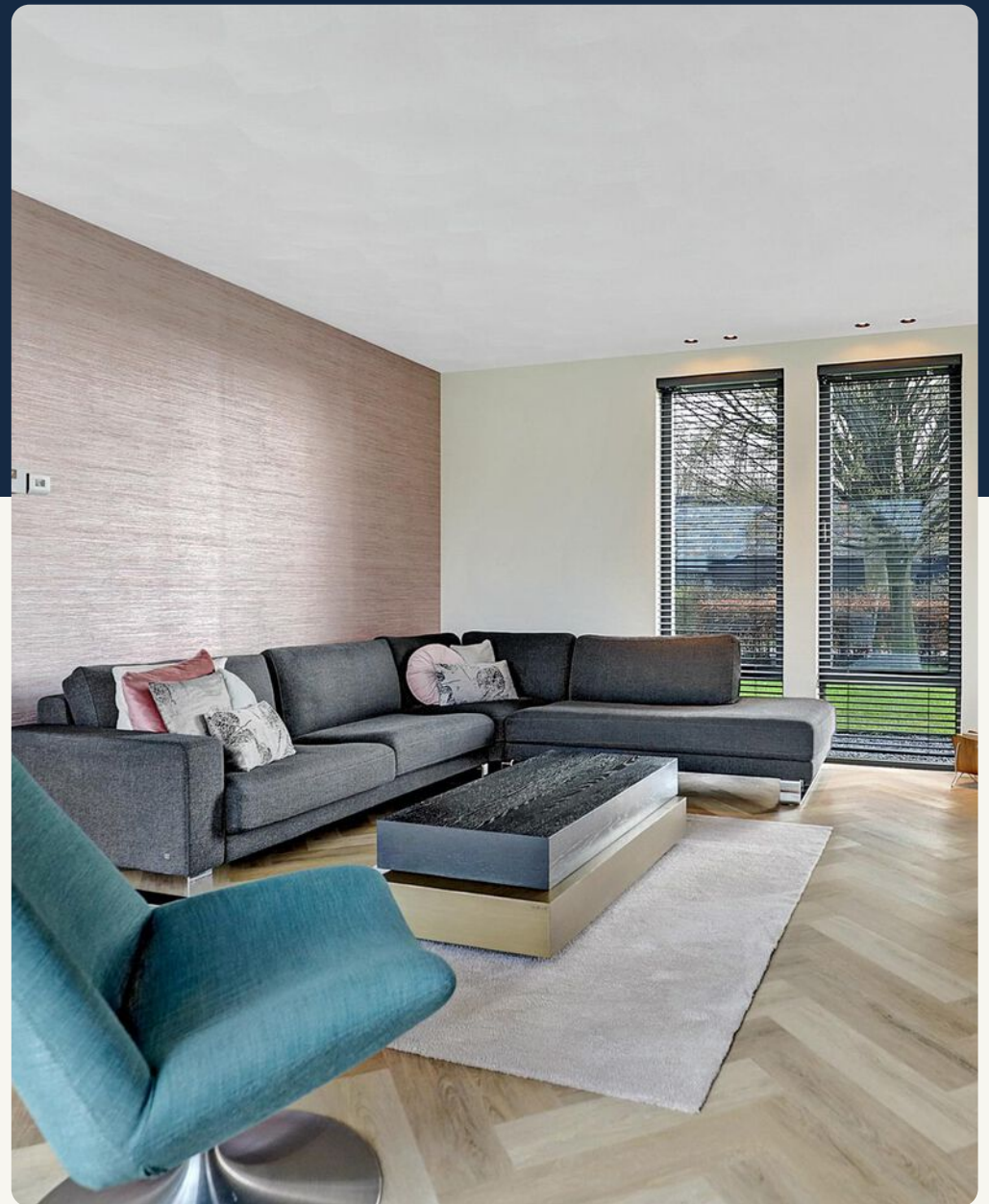
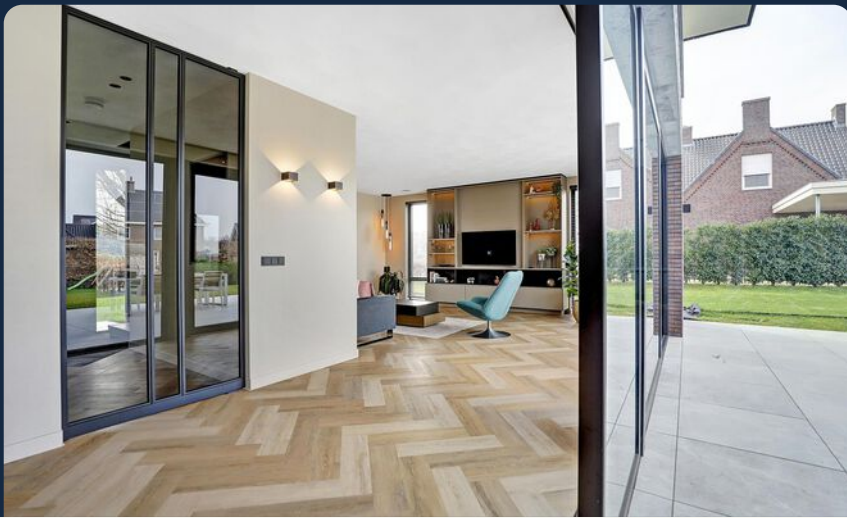
Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	890 m ²
Ligging hoofdtuin	Noord
Garage	Garage mogelijk
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein



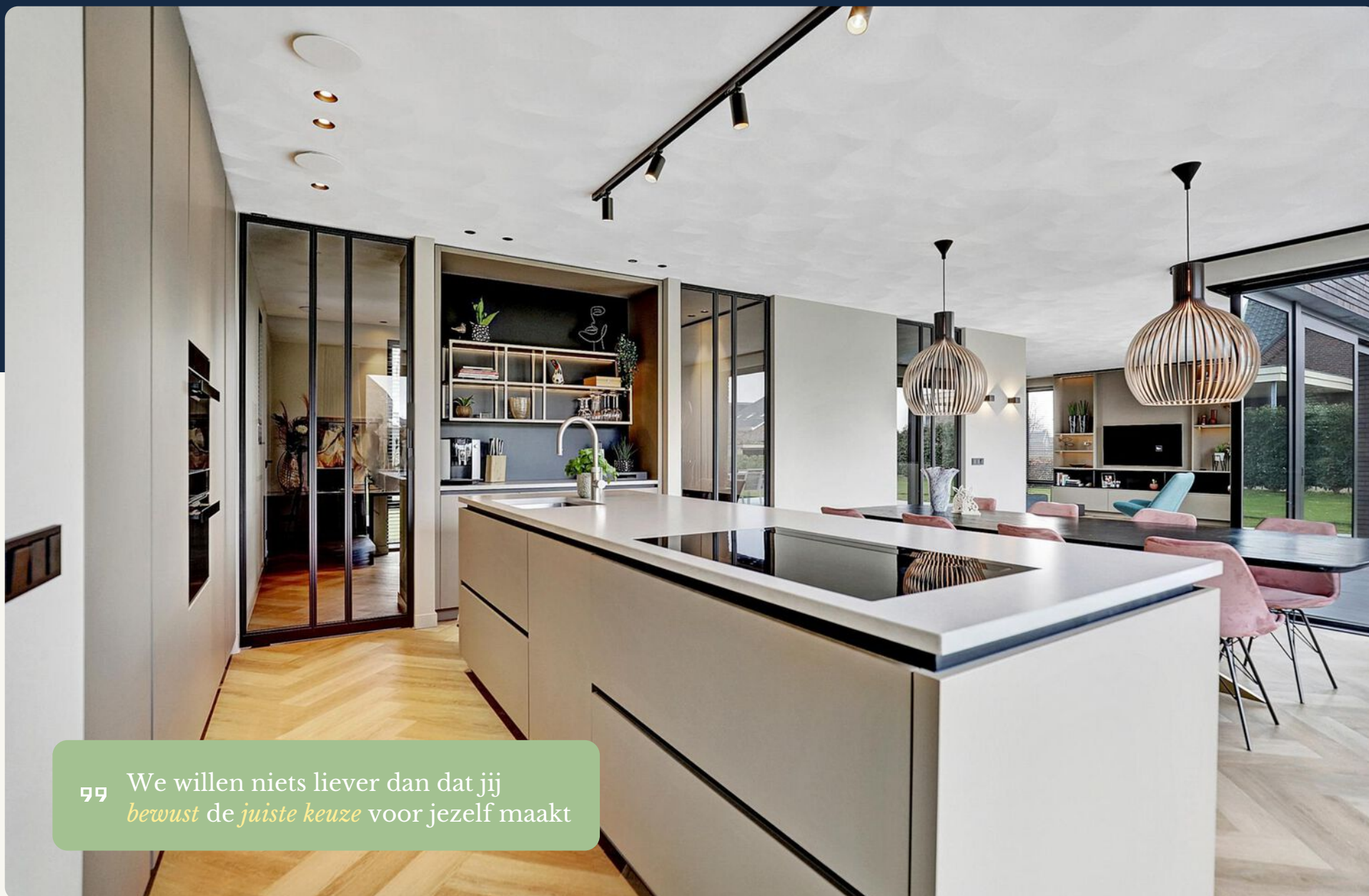
De foto's





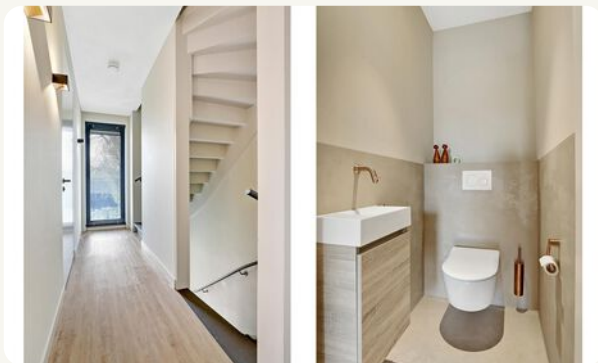






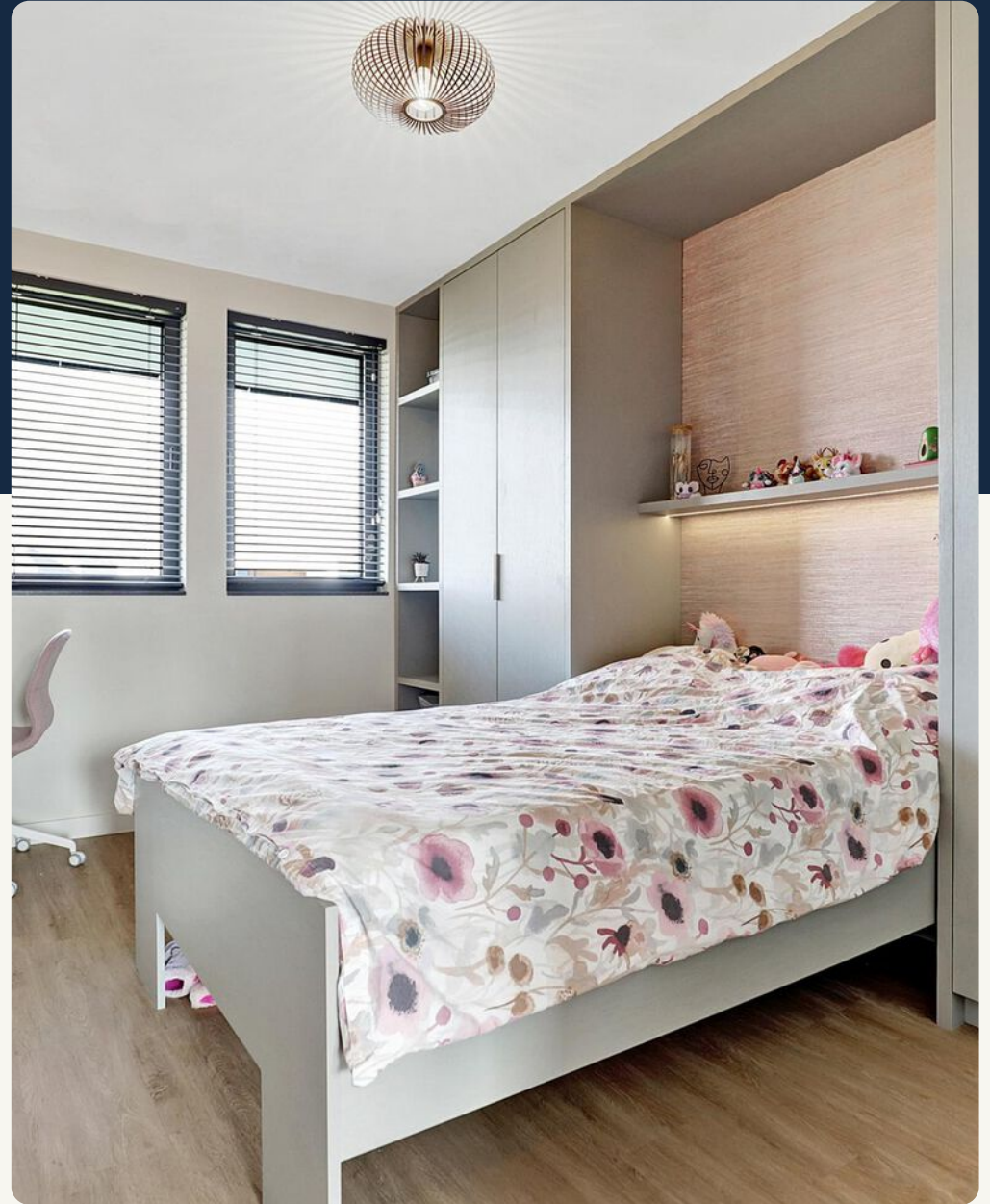
99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt







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











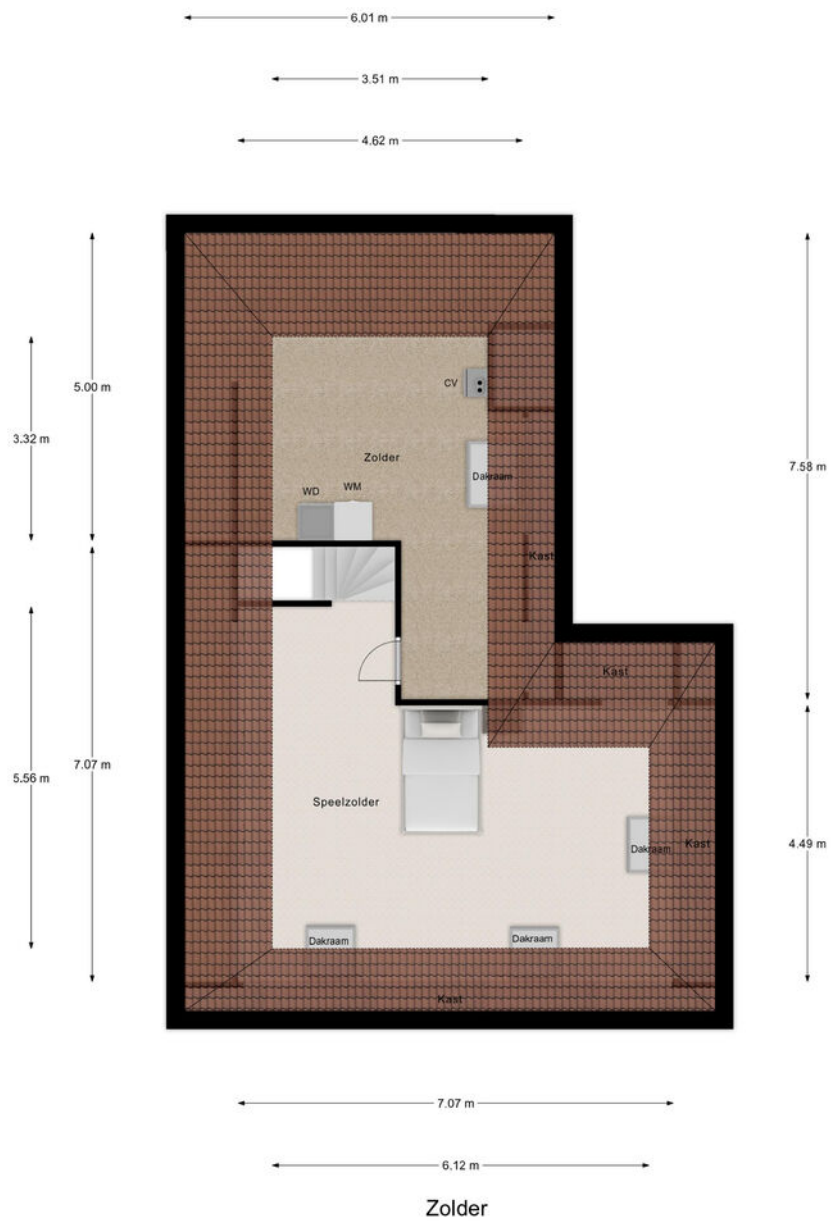




1e Verdieping

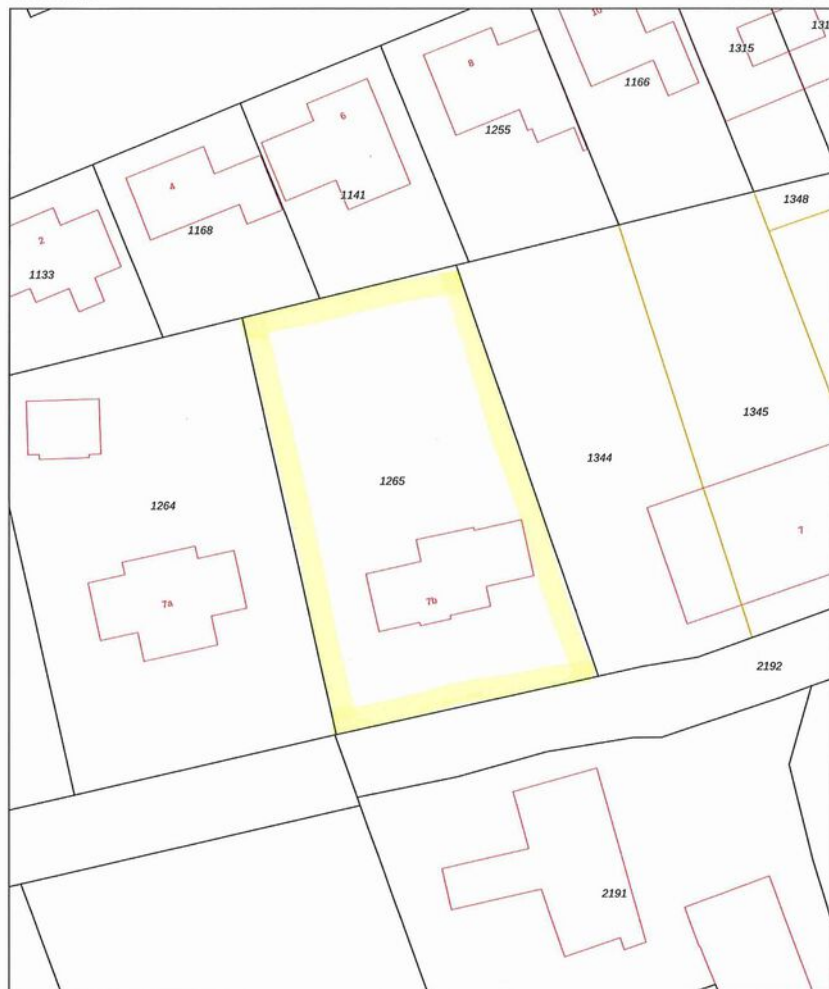


Begane Grond



Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer
Sectie N
Perceel 1265

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, gelveerd 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
245026800Datum registratie
28-03-2025Geldig tot
25-03-2035Status
DefinitiefDeze woning
heeft energielabel

A+++



Isolatie

- | | |
|----------------|--------|
| 1 Gevels | + |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |
| 3 Daken | + |
| 4 Vloeren | ++ |
| 5 Ramen | + |
| 6 Buitendeuren | - |

Installaties

- | | |
|-----------------|-------------------------|
| 7 Verwarming | Warmtepomp |
| 8 Warm water | Warmtepomp |
| 9 Zonneboiler | Geen zonneboiler |
| 10 Ventilatie | Balansventilatiesysteem |
| 11 Koeling | Koeling aanwezig |
| 12 Zonnepanelen | 7065 Wp |

Verbeteradvies

Verbeteradvies

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

71,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Zandsteeg 7 B
5836AV Sambeek
BAG-ID: 1982010000000463

Detailaanduiding

Bouwjaar 2023
Compactheid 2,03
Vloeroppervlakte 263m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
F.M. Stolk

Examennummer
7547.8406.6271

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer
SKGIKOB 013038

KvK-nummer
39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Detailopname

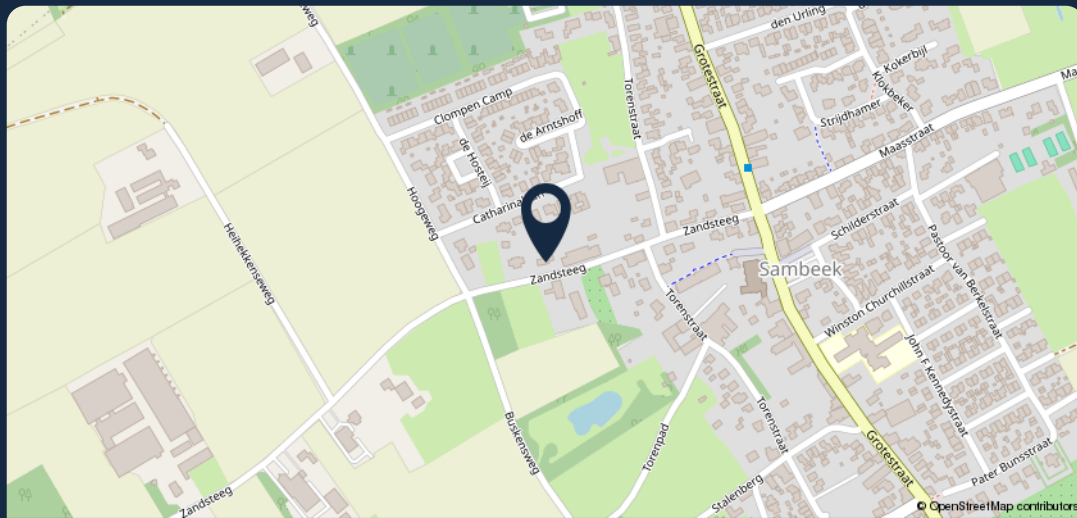
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Jaloezieën			x
Parketvloer	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			x
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		

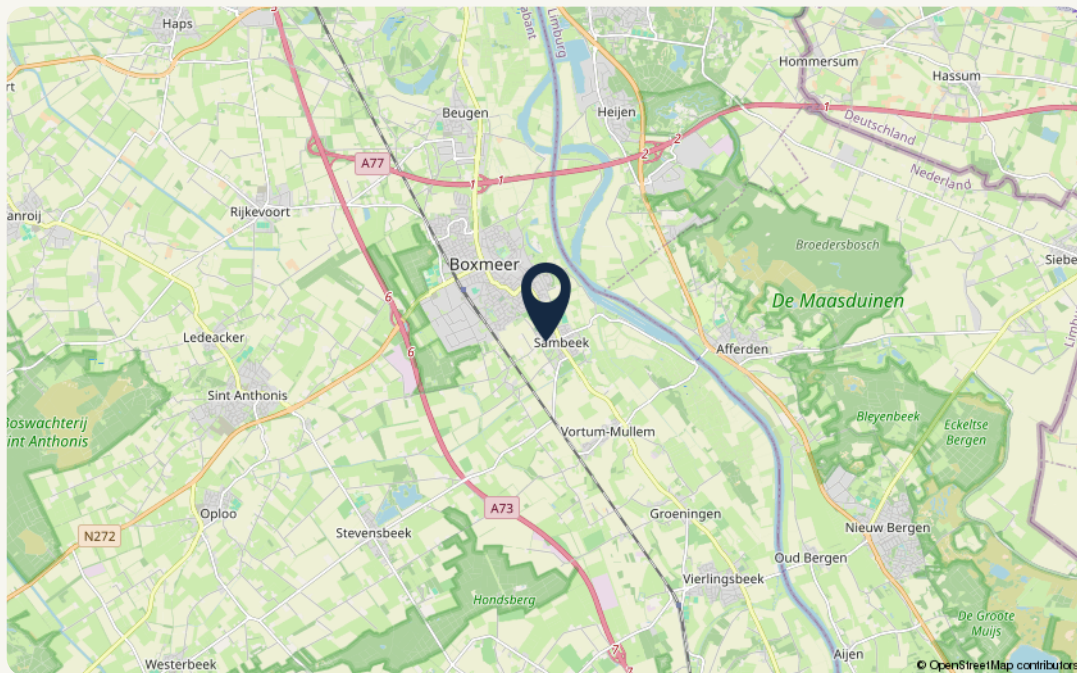
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV-installatie	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
(Sier)hek	x		

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Zandsteeg 7 B
Postcode	5836 AV
Plaats	Sambeek

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	N
Perceelnummer	1265
Oppervlakte	1480 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.

