

Contact vestiging Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep 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 € 920.000,-- k.k.

 Nachtegaal 27 | 5831 WL Boxmeer



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*

Aan de rand van het dorp Boxmeer ligt deze goed onderhouden vrijstaande villa met een verrassende indeling, souterrain (van ruim 100 m²), vrijstaande tuinberging/ tuinhuis, een carport en vanuit de eet-/ tuinkamer aan de achterzijde heb je een heerlijk vrij uitzicht op de fraai aangelegde, royale en vrij gelegen achtertuin. Deze levensloopbestendige woning is toekomstgericht met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, maar beschikt daarnaast ook over 3 slaapkamers op de 1e verdieping. De ruime kelder beschikt over een eigen werkplaats, hobbyruimte en wijnkelder. Een sfeervolle woning op een bijzondere plek, waar je elke dag geniet van rust, ruimte en vrijheid met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand van het gezellige centrum van Boxmeer.

Indeling:

Souterrain: Ruime kelder met werkplaats, hobbykamers voorzien van diverse inbouwkasten en wijnkelder.

Begane grond: entree/ hal met meterkast, garderobenis en toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, verrassend ingedeelde woonkamer met verschillende gezellige hoeken en een sfeervolle gashaard, een tuinkamer met schuifpui naar de achtertuin, luxe woonkeuken voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur, berging/ bijkeuken met de witgoedaansluitingen, ruime slaapkamer met kastenwand en badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafel met meubel en toilet.

1e verdieping: overloop/ vide met dakraam, 3 slaapkamers waarvan 2 slaapkamers toegang hebben tot het balkon, technische ruimte met de cv-opstelling en tal van opbergmogelijkheden en een separaat toilet, 2e badkamer voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Diverse gegevens:

De Siematic keukeninrichting bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, grillplaat, combimagnetron, stoomoven, bordenwarmer, koffiemachine, koelkast, vaatwasser en spoelbak (Miele apparatuur).

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar circa 2015.

De woning beschikt over een woonoppervlak van 238 m² en daarnaast nog over een souterrain van ruim 100 m².

De woning beschikt over dak- en vloerisolatie, spouwisolatie en dubbel glas.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De woning beschikt deels over elektrisch bedienbare rolluiken en screens.

De uitgestrekte achtertuin met volop privacy is gesitueerd op het zuiden, waar het heerlijk vertoeven is, daarnaast is er een sproei-installatie en een puls aanwezig.

Er zijn 14 zonnepanelen aanwezig en 2 airco-units.

Op korte afstand van het centrum van Boxmeer voor alle dagelijkse voorzieningen, zoals o.a. een supermarkt, huisarts, apotheek, scholen en gezellige cafés en restaurants.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 849,86 per jaar

Rioolheffing: € 197,40 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1989
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Indeling

Woonoppervlakte	238 m ²
Perceeloppervlakte	1569 m ²
Inhoud	1168 m ³
Externe bergruimte	18 m ²
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	1063 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuid
Garage	carport, geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein



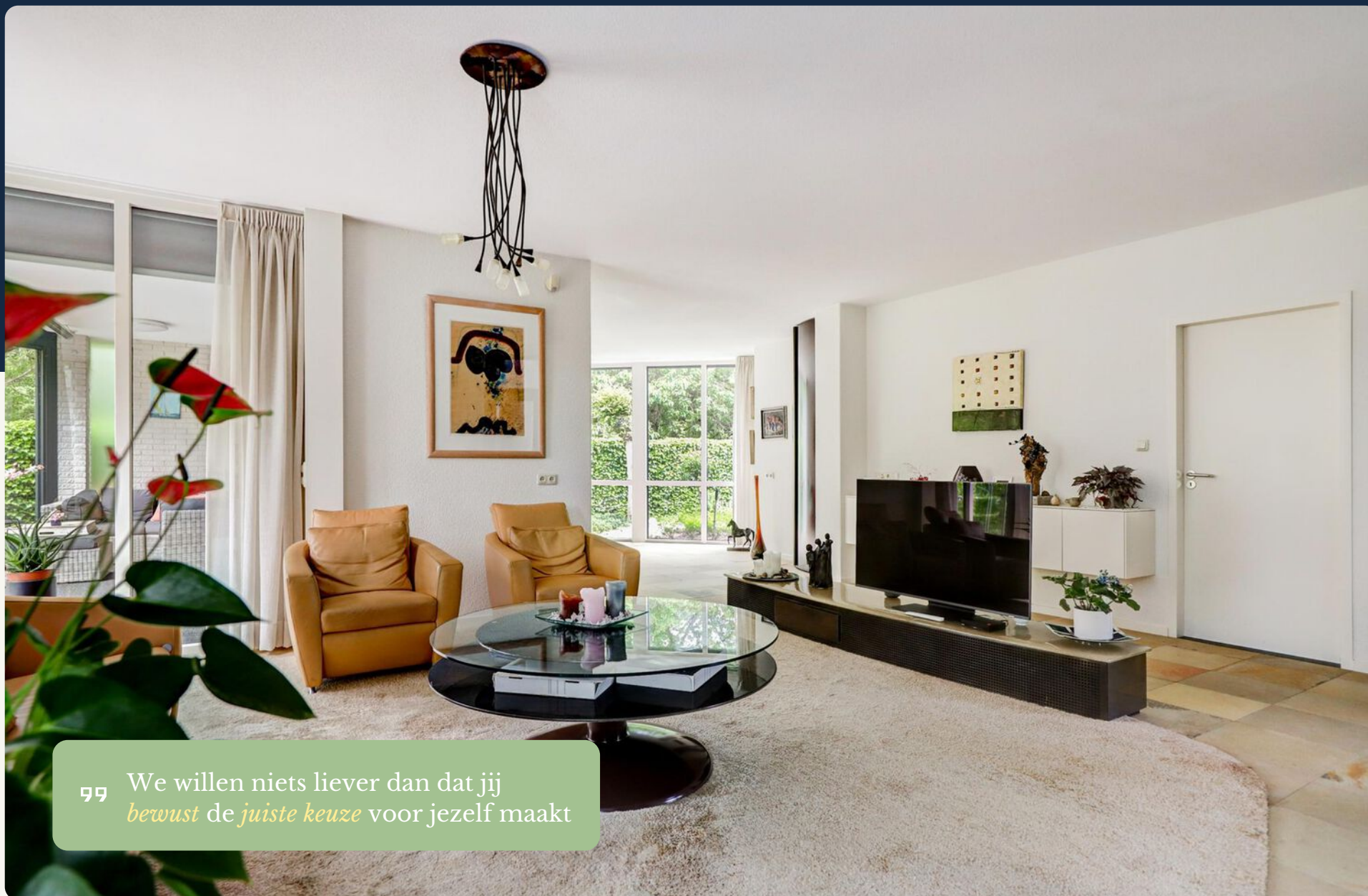


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*

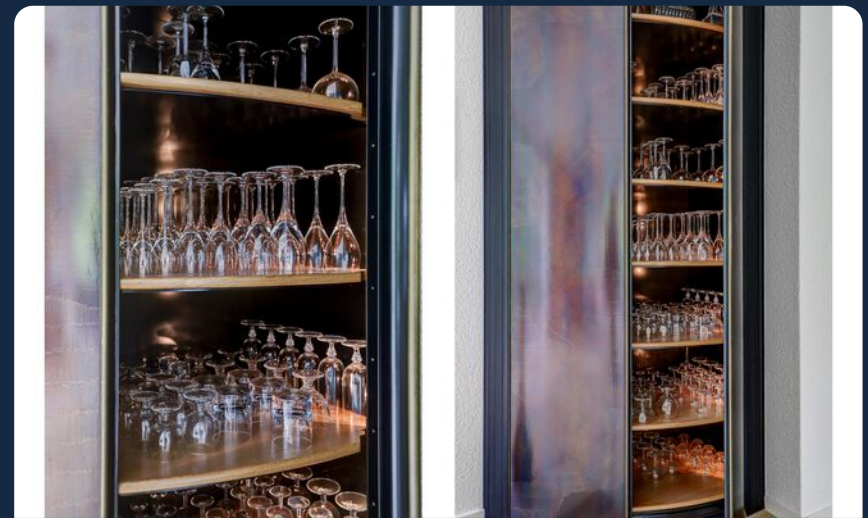
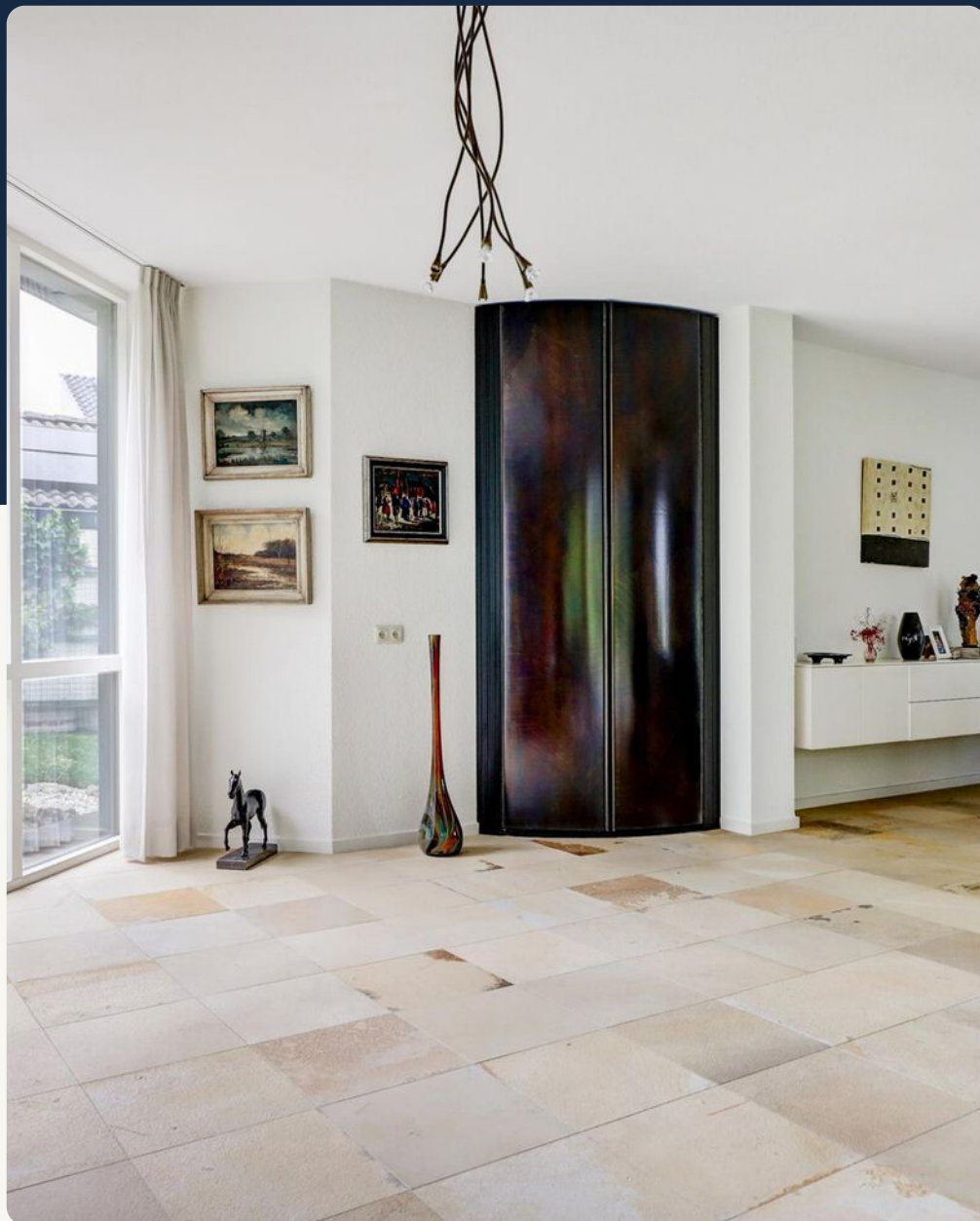






99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt









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

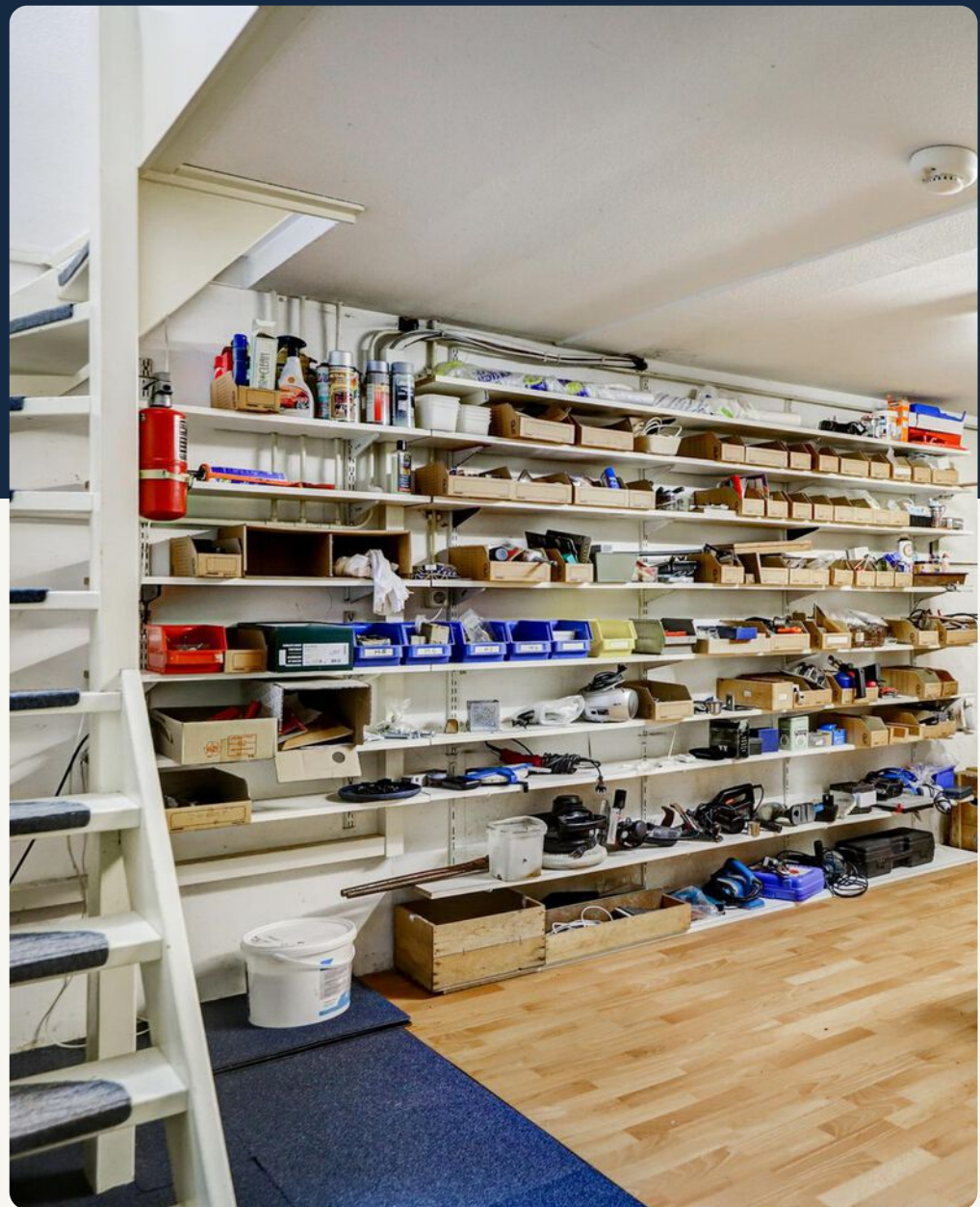




















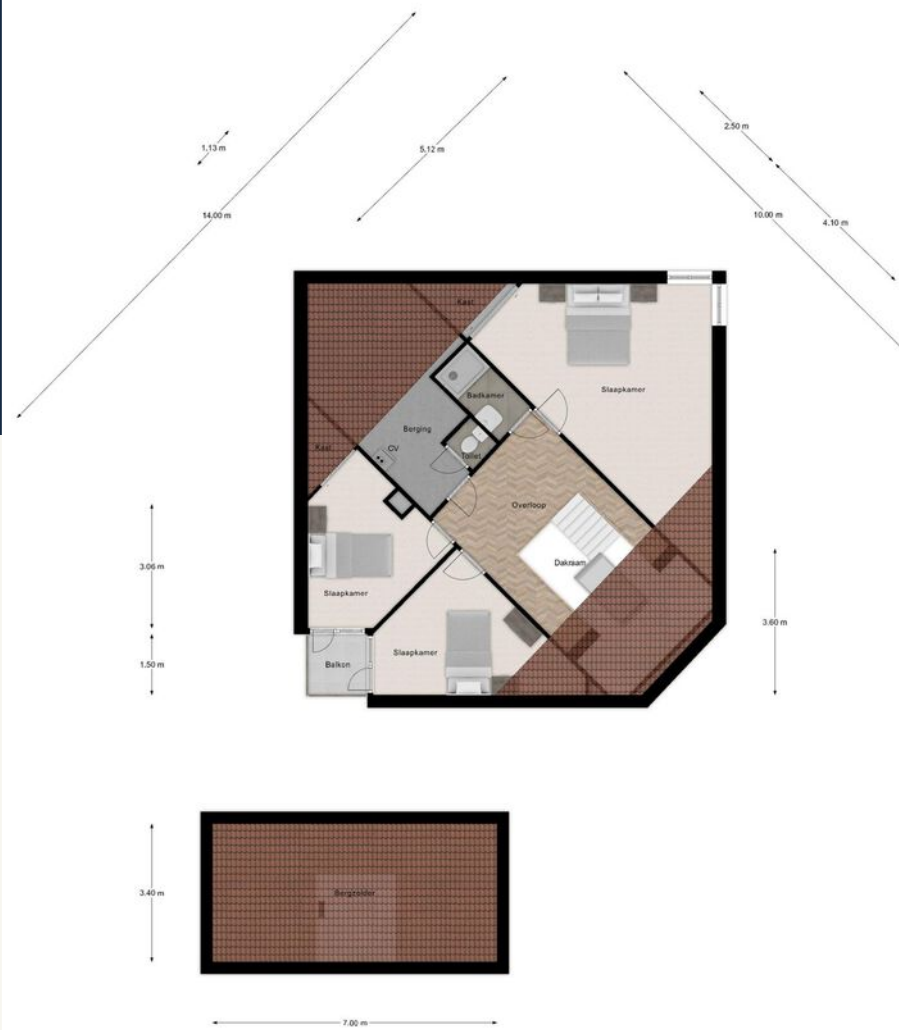




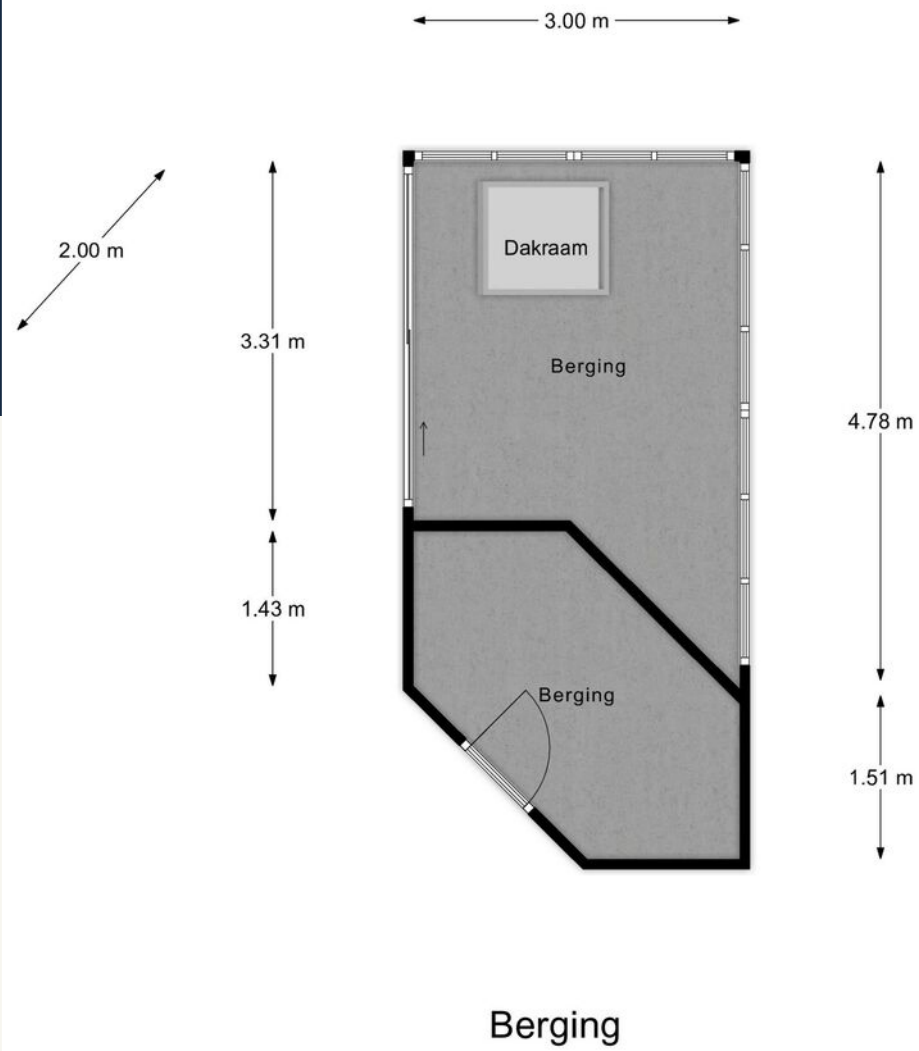
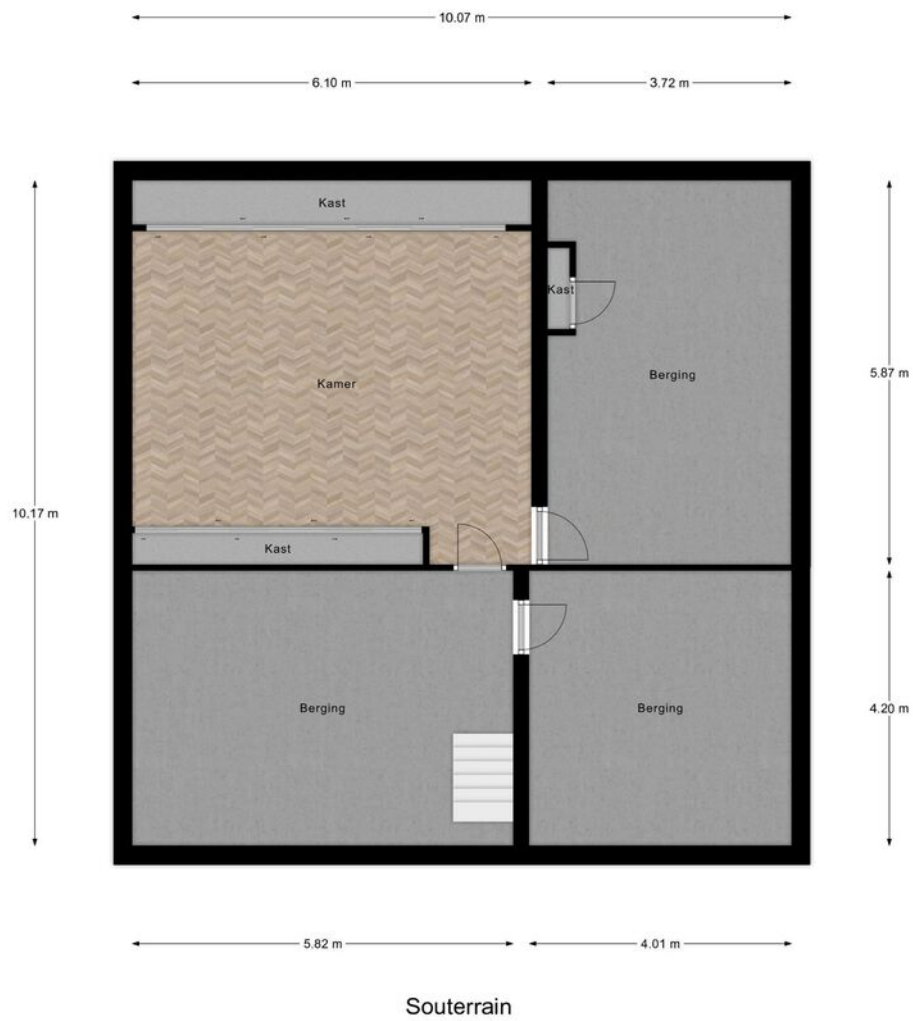




Begane Grond



1e Verdieping



Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorgedraaide kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Gebouwen

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Boxmeer
Sectie N
Perceel 502

kadaster

Voor een eenduidig uitspreken, gelieve op
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Aan de uitspreken kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
825924431

Datum registratie
26-05-2025

Geldig tot
23-05-2035

Status
Definitief

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	5740 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



13,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Nachttegaal 27
5831WL Boxmeer
BAG-ID: 0756010000000294

Detailaanduiding

Bouwjaar 1989
Compactheid 2,31
Vloeroppervlakte 257m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam R.J.H.M. Hulbers
Vakbekwaamheidsnummer 9439.4144.5404

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijffnummer SKGIKOB 012364
KvK-nummer 85018708

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



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		
Legplanken (in gehele woning); daarnaast in de kelder: werktafel, kasten + kastenwanden, wijnrekken; in de kleine bijkeuken: kasten; in de grote bijkeuken: kastenwand + vlIERing; in de woonkamer: hangende kasten, televisiemeubel, servieskast; in de hoofdslaapkamer: kastenwanden; in de overloop: boekenkast; in het kantoor: kasten + kastenwand + bureau; in de slaapkamers: kastenwanden	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Koven t.b.v. (over)gordijnen	x		
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
Alle vaste vloerafwerking (zacht en hard)	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Spiegelwanden	x		
Biljarttafel kelder	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat	x		
Stoomoven	x		
Bordenwarmer	x		
Woning - Sanitair/sauna			

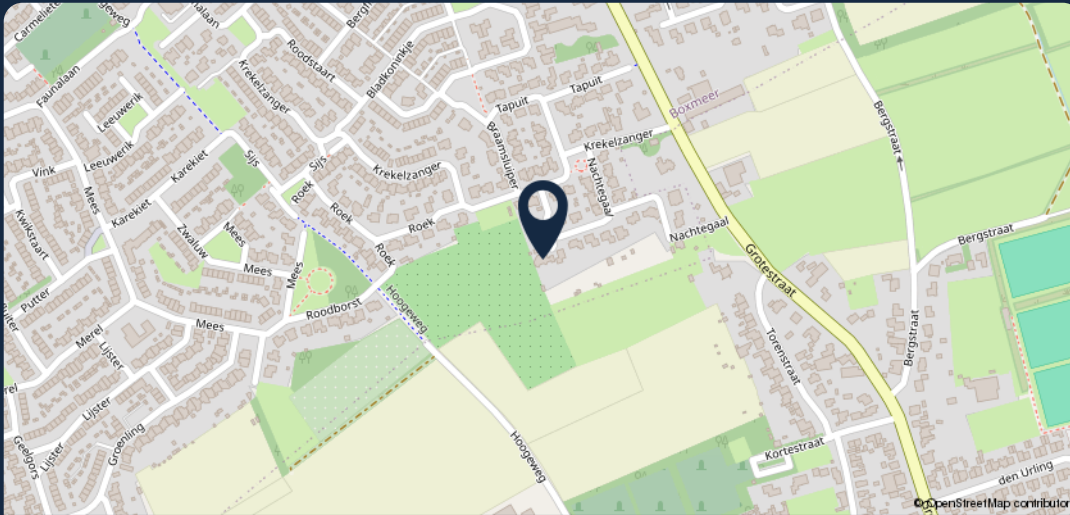
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherM)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer kastmeubels	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmtelamp serre	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
automatische grasmaaier + losse grasmaaier (benzine)	x		

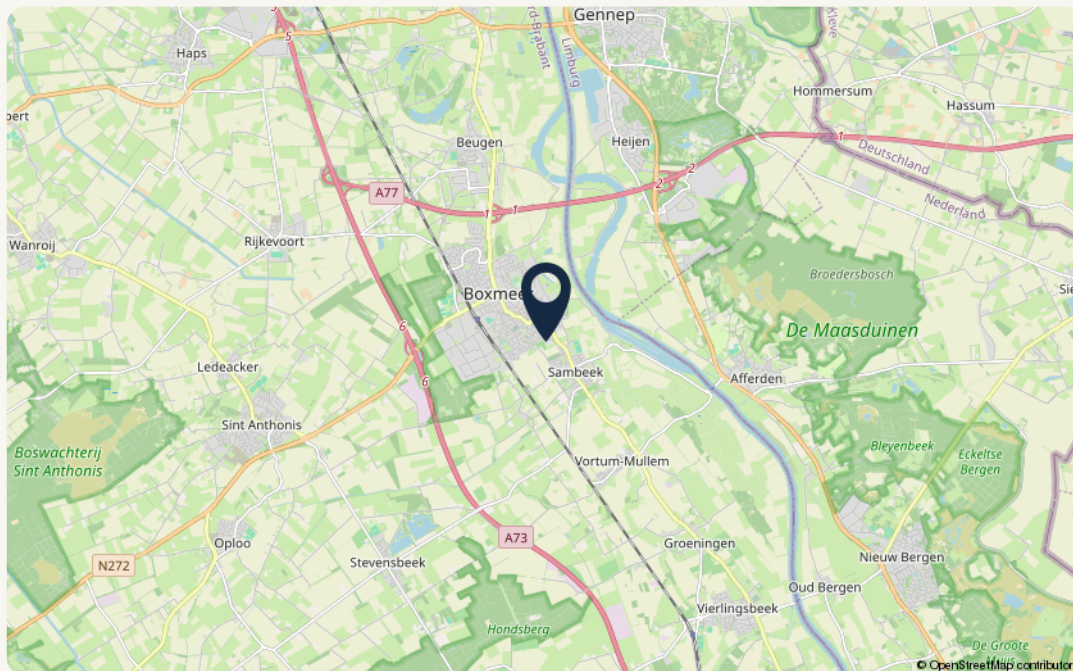
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	------------------	-------------	-----------------

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Nachtegaal 27
Postcode	5831 WL
Plaats	Boxmeer

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	N
Perceelnummer	727
Oppervlakte	1569 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.

