

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 € 525.000,-- k.k.



Molenstraat 17 | 5835 AX Beugen



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*

Ben jij op zoek naar een sfeervolle, uitgebouwde en een instapklare woning met een garage? Maak dan vrijblijvend een afspraak voor deze woning. De afgelopen jaren is de woning compleet gerenoveerd. De woning is geheel geïsoleerd, voorzien van nieuwe keuken en badkamer, nieuw leidingwerk, vloerverwarming, een nieuwe verdiepingsvloer, nieuwe kozijnen en nieuwe binnen- en buitendeuren. Kortom alles is aangepakt en klaar voor de nieuwe bewoners. Op korte afstand gelegen van de basisschool, de sportverenigingen en enkele speelveldjes, waarbij ook Boxmeer, Cuijk en de autosnelweg A73 richting Nijmegen en Venlo op 10 autominuten gelegen is.

Indeling:

Begane grond: entree, hal met een zwevend toilet en fonteintje, meterkast, ruime woonkamer met een lichtkoepel en openslaande tuindeuren, kantoorruimte/speel-/slaapkamer, open keuken voorzien van inbouwapparatuur, bijkeuken en toegang naar provisiekelder (in gebruik als technische ruimte).

1e verdieping: overloop met een bergruimte, 2 slaapkamers met allebei twee dakramen, een luxe badkamer voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en een inloopdouche.

Diverse gegevens:

De nieuwe moderne keukenopstelling is voorzien van een vaatwasser, Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven en een koelkast.

De warmtepomp is van het merk Panasonic en is in 2023 geplaatst.

Met de airco's (2023) boven en beneden kan er gekoeld en verwarmd worden.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van hardhouten kozijnen met geïsoleerd glas, een nieuwe verdiepingsvloer, nieuwe kozijnen en nieuwe binnen- en buitendeuren.

De elektrische installatie is vervangen.

Op de gehele begane grond en op de badkamer boven is vloerverwarming aanwezig.

De wanden en plafonds zijn strak afgewerkt, deels voorzien van spotjes en de authentieke balken zijn boven nog zichtbaar.

Naast de woning ligt de oprit met garage en overkapping. Deze is voorzien van elektra.

Een onderhoudsvriendelijke en diepe achtertuin met boomgaard en terras.

Op loopafstand gelegen van de basisschool, de sportverenigingen en enkele speelveldjes.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 373,47 per jaar.

Rioolheffing: € 262,44 per jaar.

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar.

Waterschapslasten: € 373,06 per jaar.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1926
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	153 m ²
Perceeloppervlakte	884 m ²
Inhoud	556 m ³
Externe bergruimte	38 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

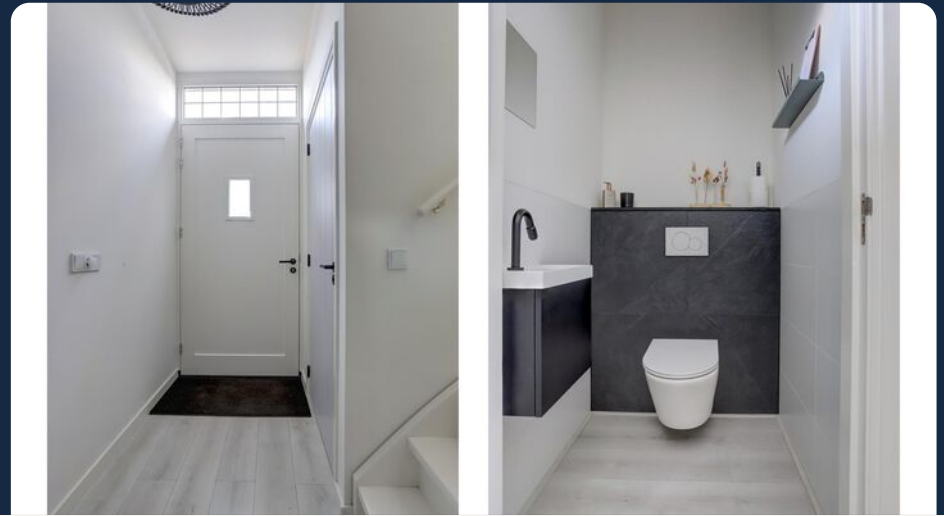
Energie

Energieklasse	A+
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Verwarming	Warmtepomp

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	330 m ²
Ligging hoofdtuin	Oost
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein

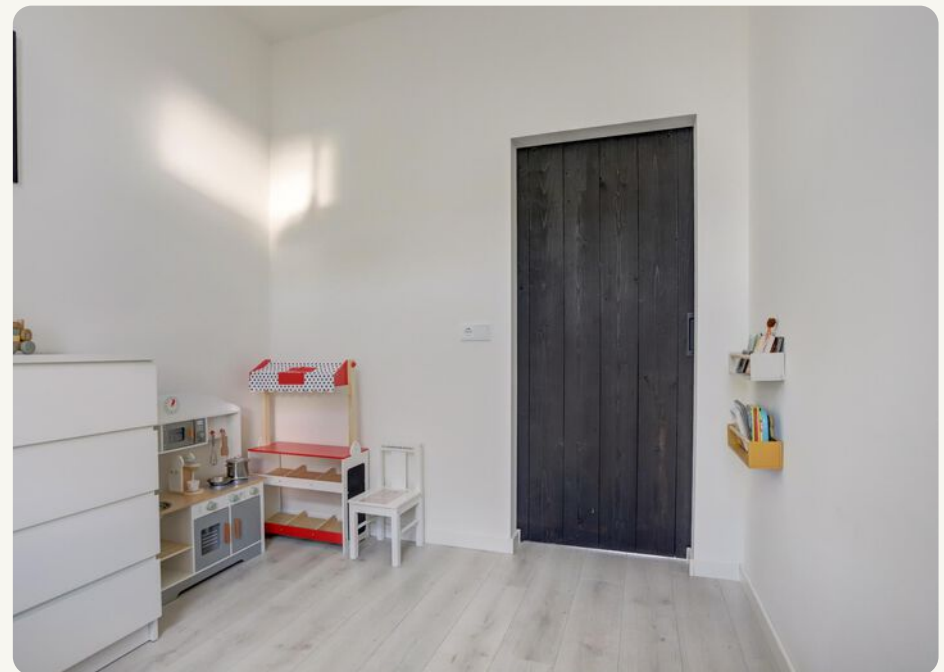










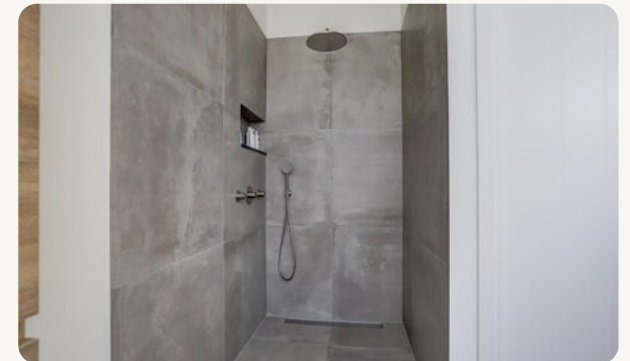
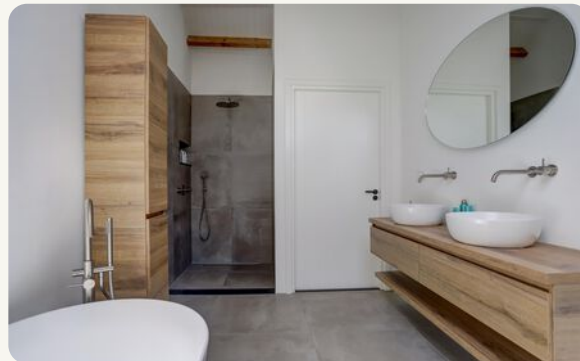






















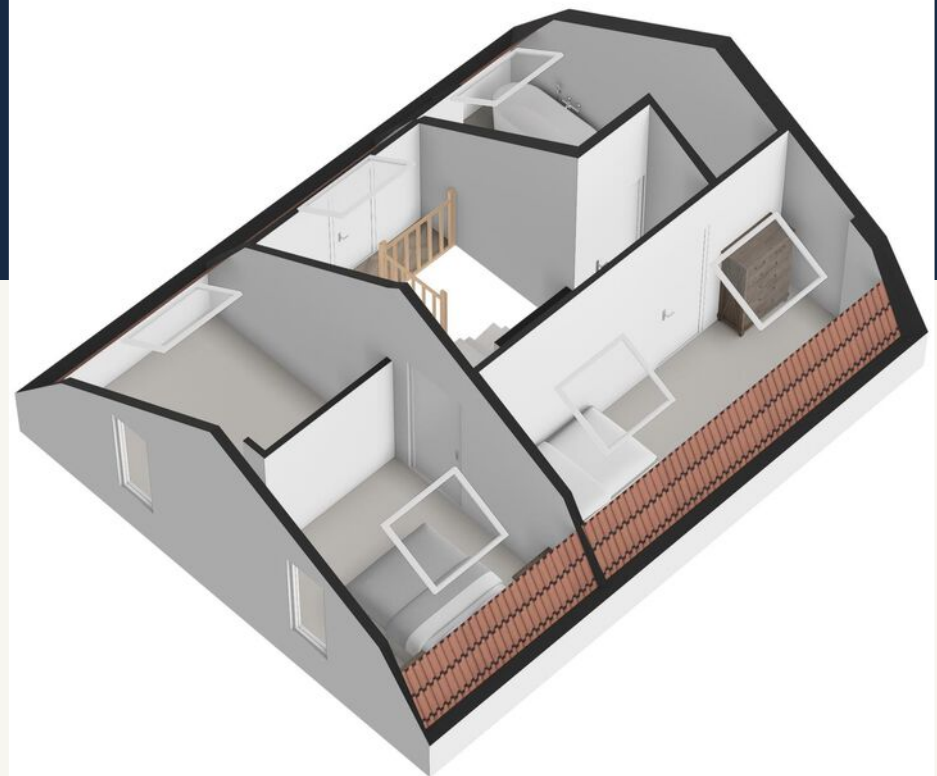


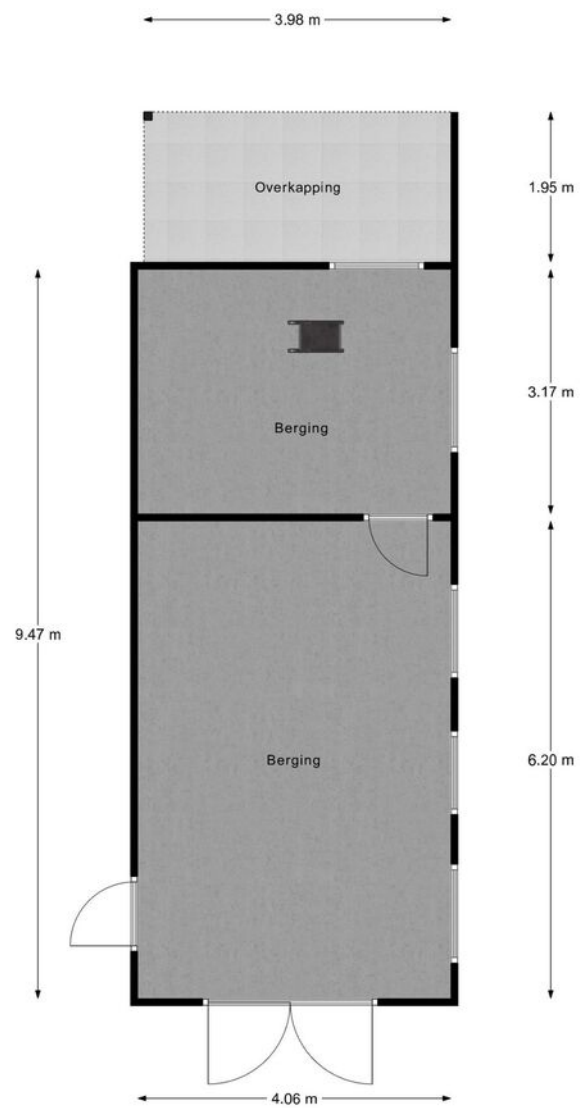
Begane Grond



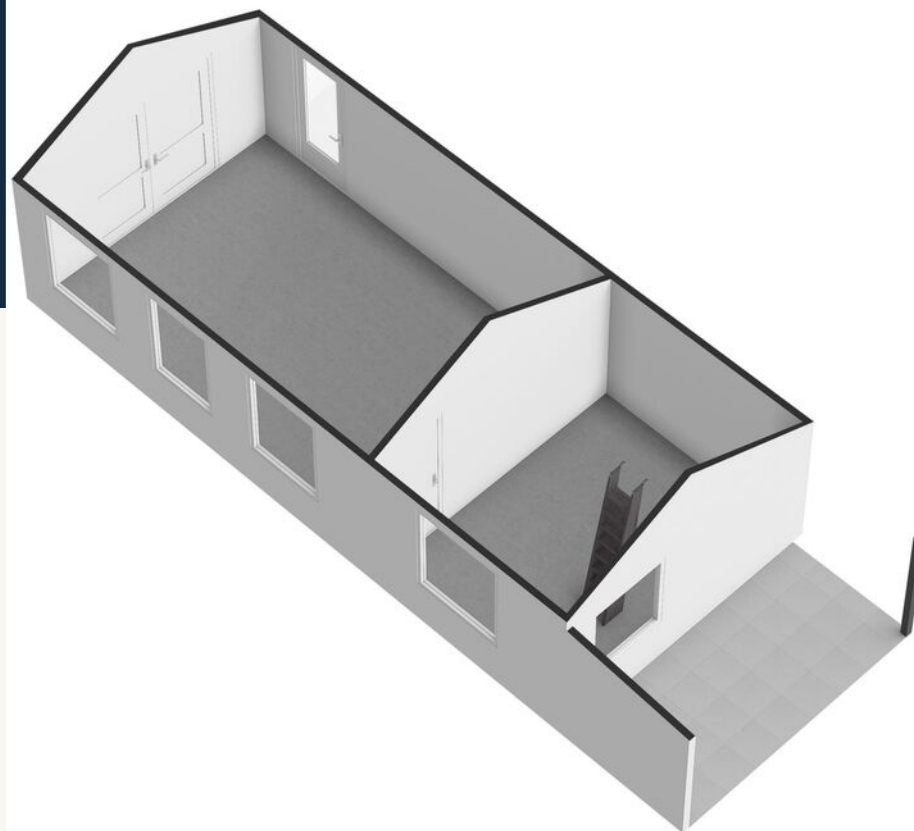


Verdieping



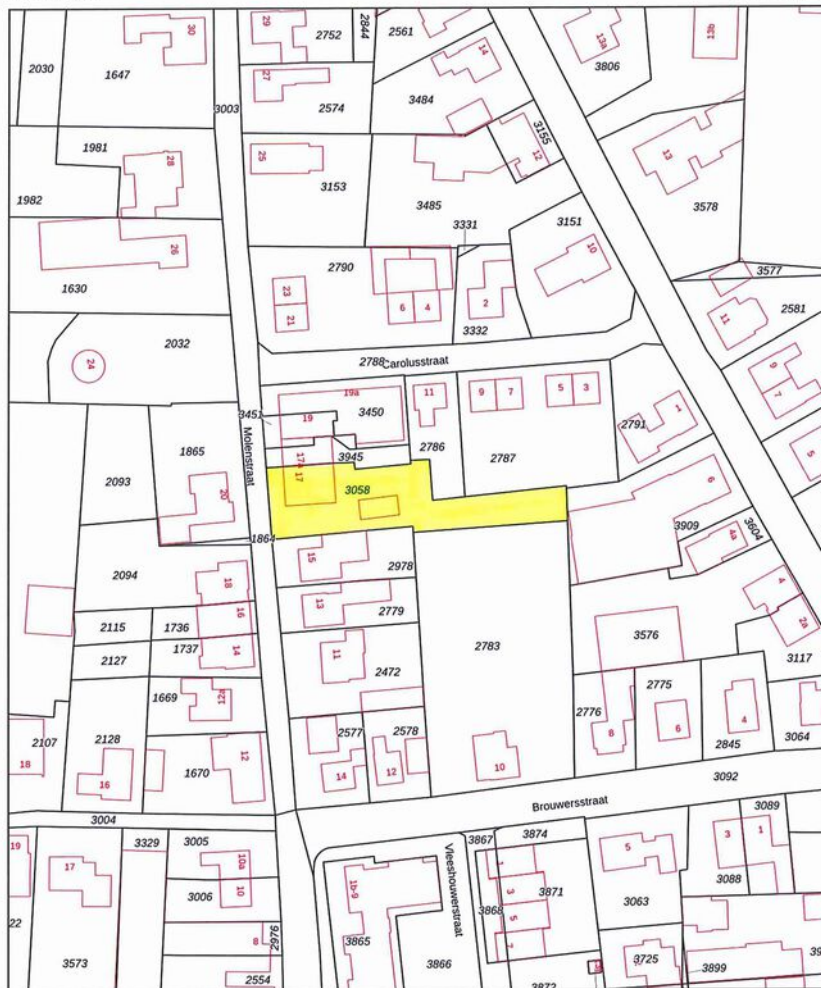


Berging



Kadastrale kaart

Uw referentie: cti



Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente: Boxmeer
Sectie: F
Perceel: 3058

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Voorgesloten kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2025
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
521063541Datum registratie
09-07-2025Geldig tot
04-07-2035Status
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	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	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

52,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Molenstraat 17
5835AX Beugen
BAG-ID: 075661000007503

Detailaanduiding

Bouwjaar 1926
Compactheid 2,07
Vloeroppervlakte 152m²Woningtype
Hoekwoning

Opnamedetails

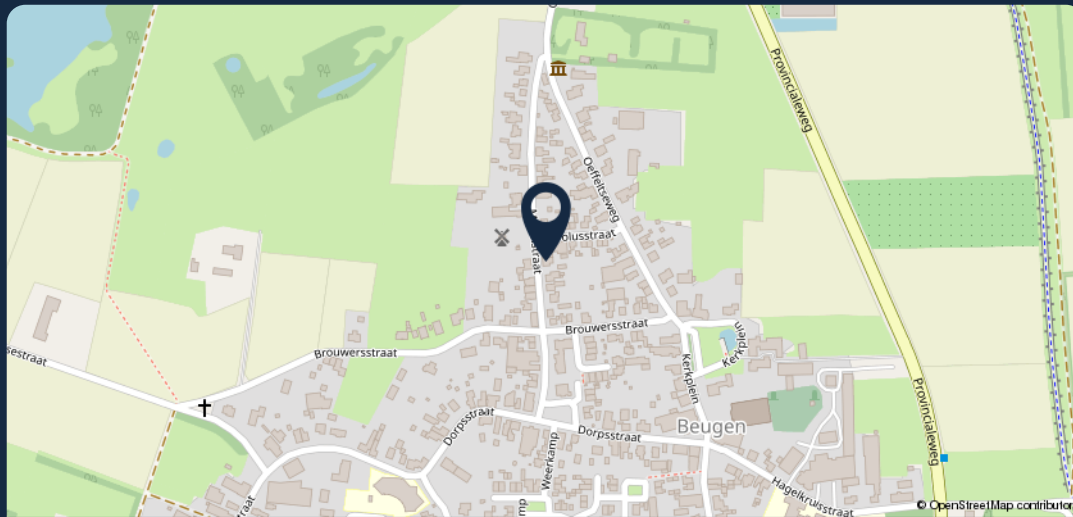
Naam R.J.H.M. Huibers
Vakbekwaamheidsnummer 9439.4144.5404Certificaathouder
Energielabel.comInschrijfnnummer SKGIKOB 012364
KvK-nummer 85018708Certificerende instelling
SKGIKOBSoort opname
Basisopname

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Dakraambekleding	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Fontein	x		
Spiegel	x		
Groen rekje aan de muur		x	
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		

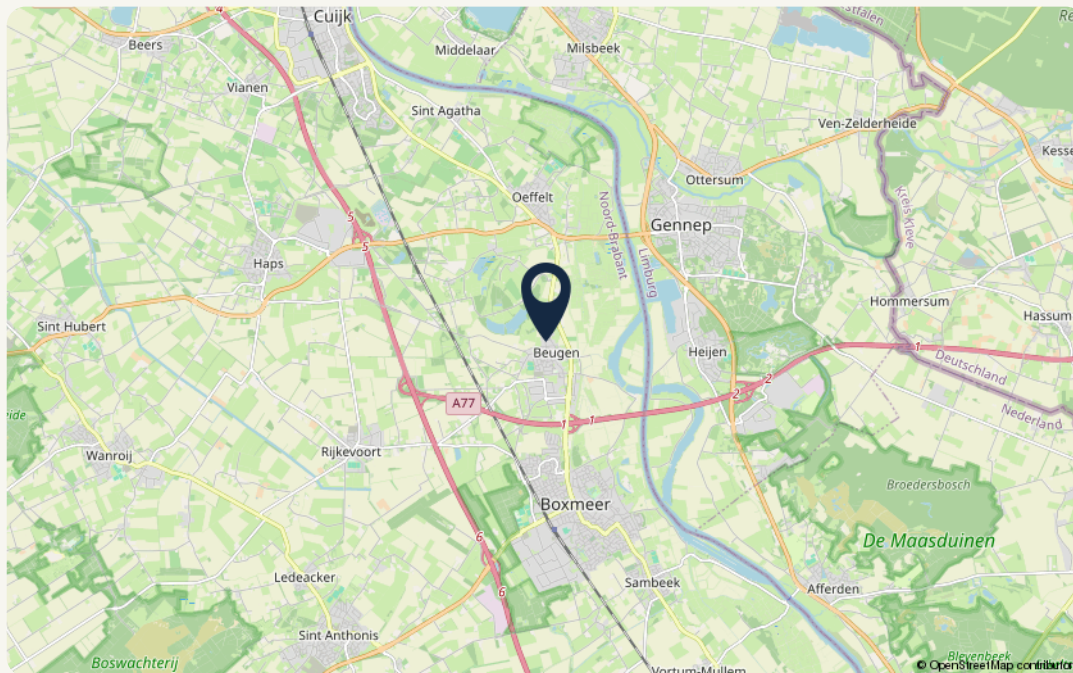
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Warmtepomp	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Alle reserveonderdelen van het huis en garage (opslag achter houten schot, achtertuin)	x		
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Garage: alle (stelling)kasten, hangkasten, planken en opgeslagen reservematerialen (huis en overige bebouwing)	x		
Garage: alle gereedschappen en opgeslagen meubilair (incl. gietijzeren kachel)		x	
Tuinslang en toebehoren (incl. muurhouder), parasol, parasolvoet, houten bankje, wit stalen bankje en kruiwagen		x	
Overkapping: lounge set, barbecue en decoratie		x	

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Molenstraat 17
Postcode	5835 AX
Plaats	Beugen

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	F
Perceelnummer	3058
Oppervlakte	884 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.

