

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@twanpoels.nl)

**Contact vestiging Cuijk**

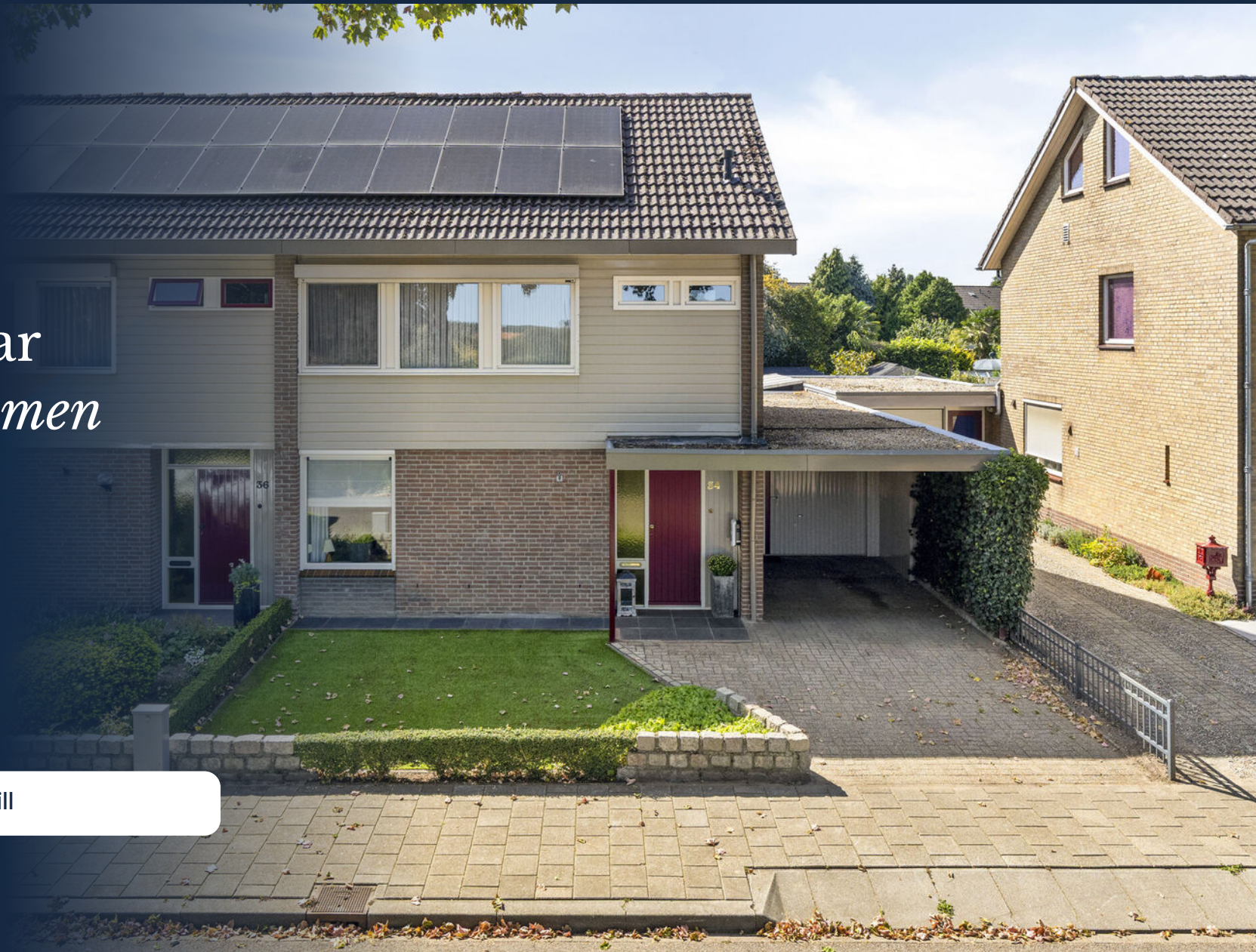
Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 425.000,-- k.k.

 Putterstraat 34 | 5451 VR Mill



# 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*



**Marieke Peters - Brugmans**

*Binnendienstmedewerkster*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de* woning

Op een fraaie en rustige woonlocatie aan de rand van Mill gelegen, geschakelde twee-onder-een-kapwoning met een aangebouwde serre, een inpandig te bereiken garage en fraaie veranda. Deze gezinswoning biedt vele gebruiksmogelijkheden en is gunstig gelegen nabij basisschool en sportvoorzieningen. Het fraaie buitengebied met vele wandel- en fietsroutes en het natuur- en recreatiegebied "De Kuilen" zijn uitstekend bereikbaar. De ruime dorpsvoorzieningen van Mill zijn op korte afstand gelegen en Cuijk en Grave zijn binnen ca. 10 autominuten bereikbaar.

## Indeling:

Begane grond: hal met vernieuwde meterkast (2024), toilet met fonteintje. Een Z-vormige woonkamer, de halfopen keuken met aansluitend de serre en met toegang tot de praktische bijkeuken en inpandige garage.

1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers (voorheen 3), een geheel in lichte kleurstelling betegelde badkamer voorzien van een ligbad, wastafel, designradiator en wandcloset.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare voorzolder met cv-ruimte en een extra slaap-/werkkamer met een dakkapel aan de achterzijde.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een koelkast, combioven, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een 1½ spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2013.

Het dak is nageïsoleerd en de woning is voorzien van dubbele beglazing en deels van rolluiken.

De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin met sfeervolle veranda is gunstig gelegen op het zuidwesten.

Mill is een dorp met een rijk en actief verenigingsleven voor zowel jong als oud.

In de omgeving van Mill vind je verschillende natuurgebieden zoals o.a. "De Kuilen", bossen of heide. Tevens loop je vanuit de woning direct het 'duits lijntje' op, hier kan je ongehinderd wandelen richting Uden of Haps.

Met de auto ben je snel in een van de grotere steden van de regio, zoals Nijmegen, Eindhoven, Den Bosch en Venlo.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 384,08 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 376,11 per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Twee onder een kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1974
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	In woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	146 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	217 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	567 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	C
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Hr-combiketel; merk intergas

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achters tuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	49 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	West
<b>Garage</b>	Inpandig
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein



# De foto's









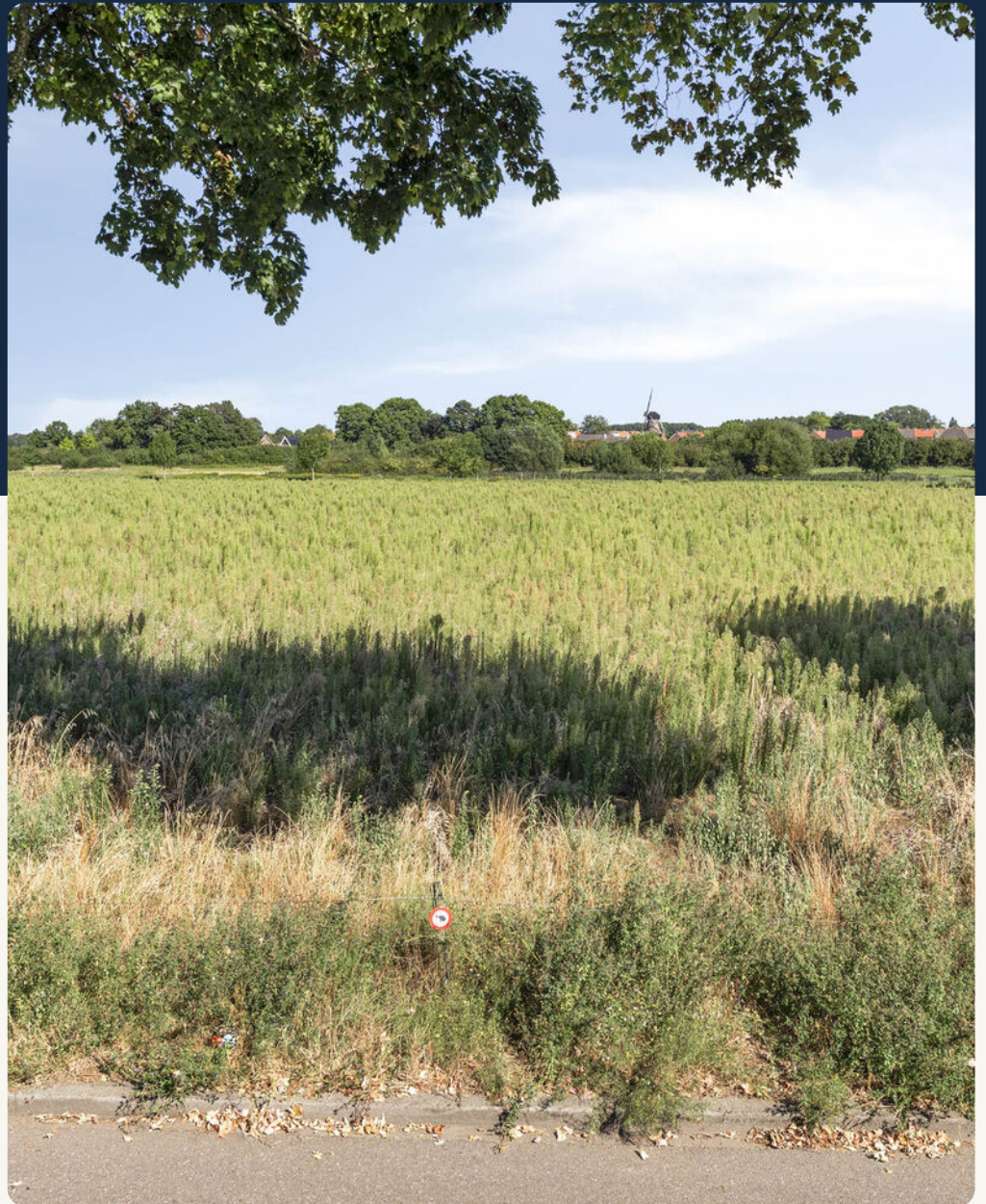
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet











Kadastrale kaart

Uw referentie: cuijk



12345 Deze kaart is noordgericht  
 05 Perceelnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Mill  
 Sectie F  
 Perceel 2706

kadaster

Voor een eemstbarend 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 behoeft zich te insellectuële eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer 385223390 Datum registratie 12-06-2025 Geldig tot 06-06-2035 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **C**



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	-	7 Verwarming	HR-107 ketel <a href="#">Verbeteradvies</a>
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel <a href="#">Verbeteradvies</a>
3 Daken	+/-	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <a href="#">Verbeteradvies</a>
4 Vloeren	-	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <a href="#">Verbeteradvies</a>
5 Ramen	+/-	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	+/-	12 Zonnepanelen	2800 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmebehoefte in de wintermaanden: **Hoog**

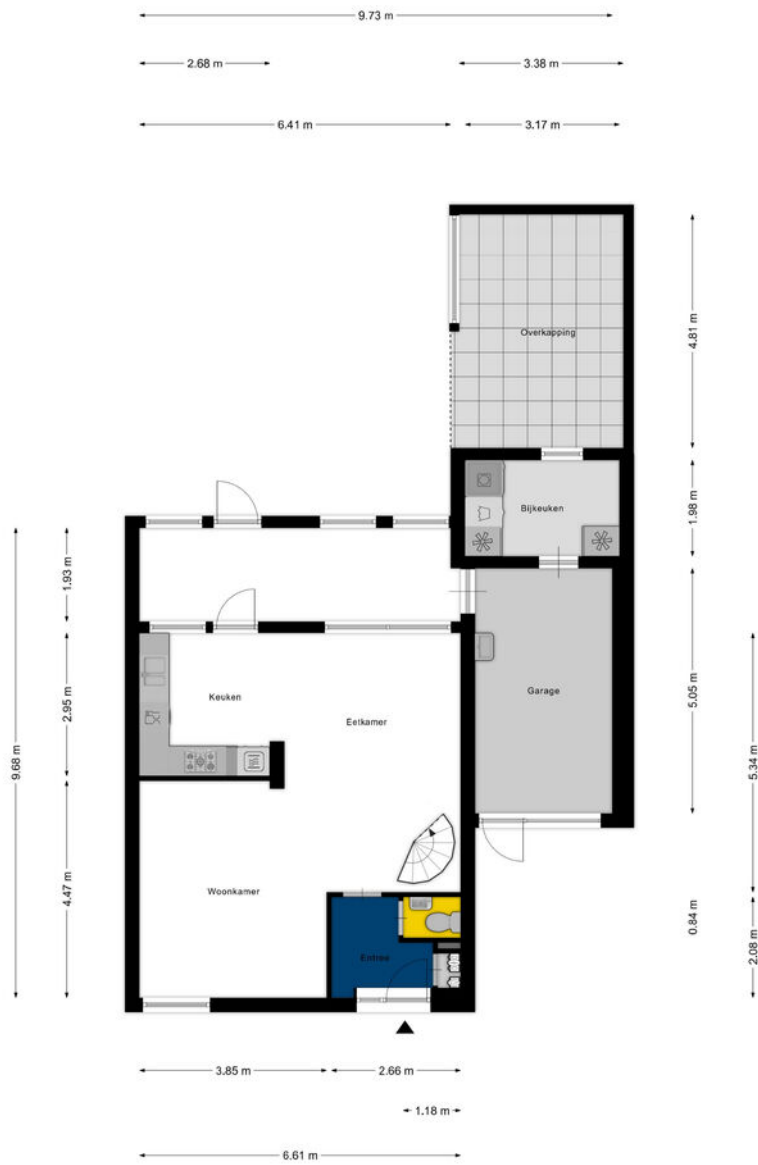
Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden: **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie: **8,0 %**

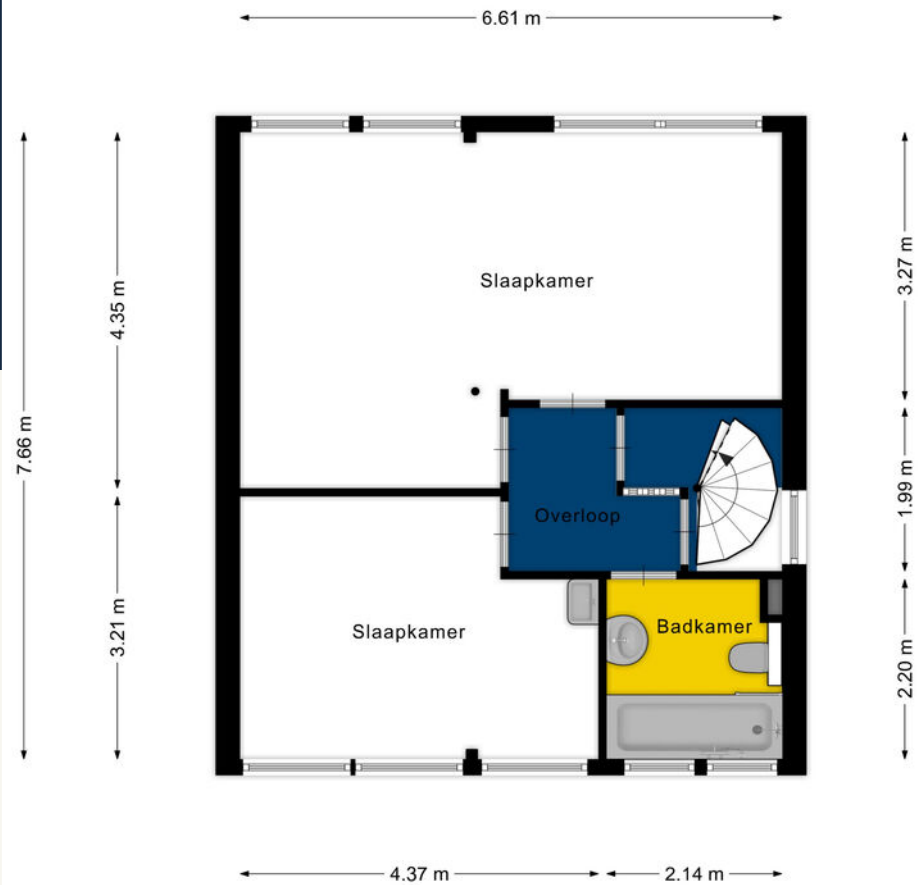
Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails	
Adres Putterstraat 34 5451VR Mill BAG-ID: 0815010000003727	Naam WJS Stegeman	Vakbekaamheidsnummer 9296.4993.4187
Detailaanduiding	Bouwjaar 1974 Compactheid 1,96 Vloeroppervlakte 139m <sup>2</sup>	Certificaathouder E-Label Nederland B.V. Inschrijnummer SKGIKOB 012197 Kvk-nummer 65361040 Certificerende instelling SKGIKOB
Woningtype Twee-onder-één kap		Soort opname Basisopname

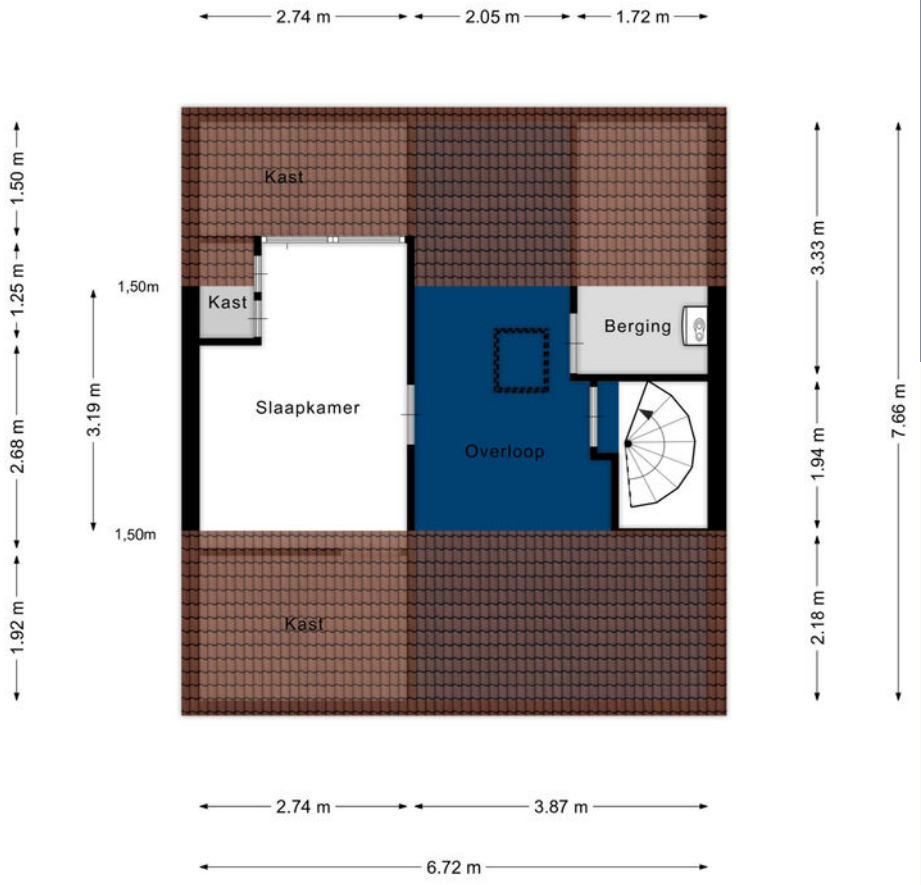




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



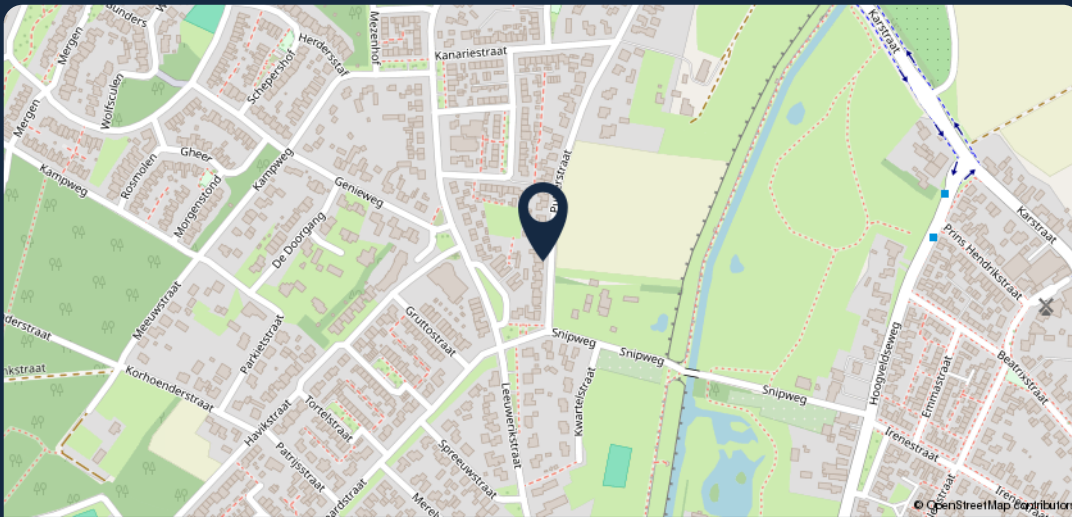
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Legplank in wasruimte/werkblad boven wasmachine-droger	x		
Kasten zolder en wasruimte	x		
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Extra losse kast in zelfde stijl als keuken.	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

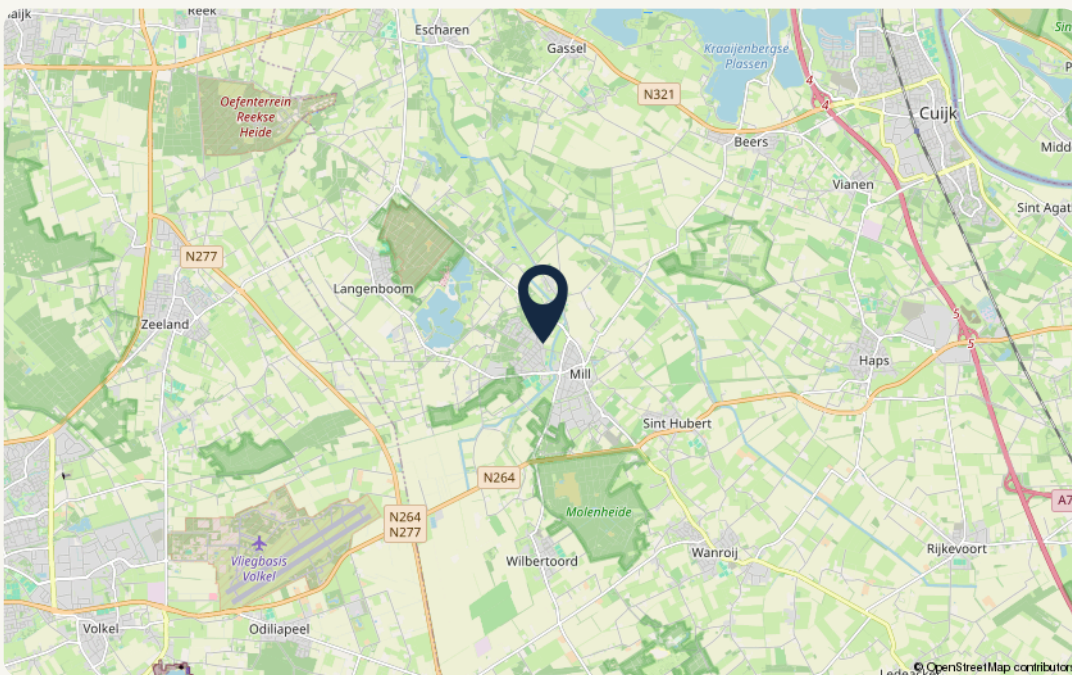
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Handdoek rek	x		
Badkamer accessoires	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto		x	
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Veranda af te sluiten met doorzichtig rolzeil.	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
HUE-verlichting		x	
Vlaggenmast(houder)	x		

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Putterstraat 34
<b>Postcode</b>	5451 VR
<b>Plaats</b>	Mill

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Mill
<b>Sectie</b>	F
<b>Perceelnummer</b>	2706
<b>Oppervlakte</b>	217 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	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](mailto: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](mailto: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.

