

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 € 250.000,-- k.k.

 Loverensestraat 11 R k27 | Cromvoirt



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*

NIEUW TE KOOP!

Zeer luxe recreatiewoning met rendement gelegen aan natuurgebied de IJzeren-man en vlakbij 's-Hertogenbosch!

Residence de Leuvert K27 Module speciaal met Wellness & 4 persoons

Deze zeer compleet uitgeruste vakantiewoning is voorzien van:

- Bouwjaar 2022
- Een van de grootste percelen ad c.a. 411 m² perceel (volledig eigendom) met veel privacy;
- 2 slaapkamers, 4 personen;
- Luxe inventarispakket;
- Badkamer voorzien van toilet, wastafelmeubel en inloopdouche;
- Keuken voorzien van koelkast, vriezer, gaskookplaat oven en vaatwasser;
- Cv-ketel aanwezig;
- Luxe tuin-set aanwezig incl. 2 ligbedden;
- Het geheel is voorzien van een sauna, jacuzzi en buitendouche;
- De zeer riante tuin is professioneel aangelegd en voorzien van 2 terrassen;
- Deze recreatiewoning is voorzien van airco;
- Superlocatie door liggen aan de IJzerenman en op 6 min fietsen van 's-Hertogenbosch Centrum
- Dit vakantiepark is tevens voorzien van een tal aan voorzieningen waardoor het hier het gehele jaar zeer goed vertoeven is! Denk hierbij o.a. aan een wasserette, diverse in- en outdoor speelgelegenheden, een verwarmd buitenzwembad, een eigen horecagelegenheid etc.;
- Verhuuropbrengst netto c.a. € 16.000,- per jaar;
- naast verhuur is er ook een ongelimiteerde functie t.b.v. van het eigen gebruik.

Verkoopuitgangspunten

- Koopsom € 250.000,- k.k.
- 21 % BTW van toepassing (verrekenbaar), dus koopsom is netto
- Inclusief alle toebehoren en luxe verhuurinventaris
- Per direct beschikbaar
- Getoonde prijs is: Vakantiewoning incl. eigen koopkavel, parkeerplaats, wellness & airco, aansluitkosten en tuinaanleg.
- Aankoop inventaris is incl.

- Voor eigen gebruik, verhuur of een combinatie.
- Notariskeuze = Notariskantoor Teeuwen te Boxmeer
- verhuuropbrengst netto c.a. € 16.000,- per jaar
- Rendement dus c.a. 6,4 % netto op jaarbasis

Eigen gebruik

Uw eigen plekje midden in de natuur en nabij een grote recreatieplas de IJzerenman.

Genieten van vakantie wanneer u wilt.

Onbeperkt gebruik maken van faciliteiten.

U kunt de vakantiewoning zelf inrichten, hierdoor voelt het net als thuis.

Het is uw eigen vakantiewoning, al uw vrienden en familie zijn van harte welkom.

Verhuur

Volledige ontzorging bij verhuur via onze verhuurorganisatie.

BTW wordt verlegd met artikel 37.D.

Real-time inzicht in de bezetting van uw woning.

Meer parkinformatie vind u op onderstaande link:

Résidence de Leuvert | Vakantiepark in Cromvoirt, vlakbij Den Bosch (topparken.nl)

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2022
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg

Indeling

Woonoppervlakte	50 m ²
Perceeloppervlakte	411 m ²
Inhoud	188 m ²
Externe bergruimte	0 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	1

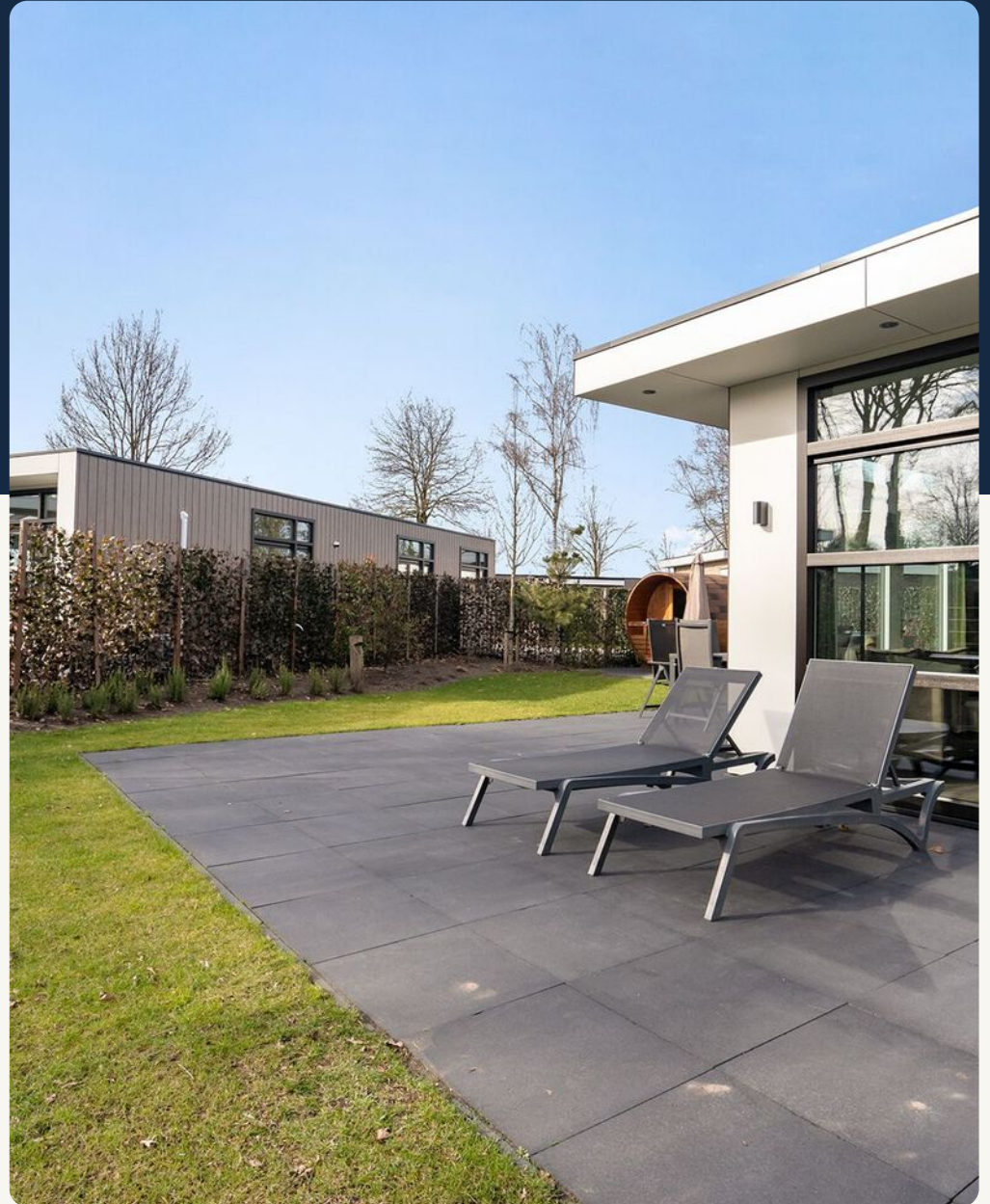
Energie

Energieklasse	-
Isolatie	-
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Ligging hoofdtuin	-
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren







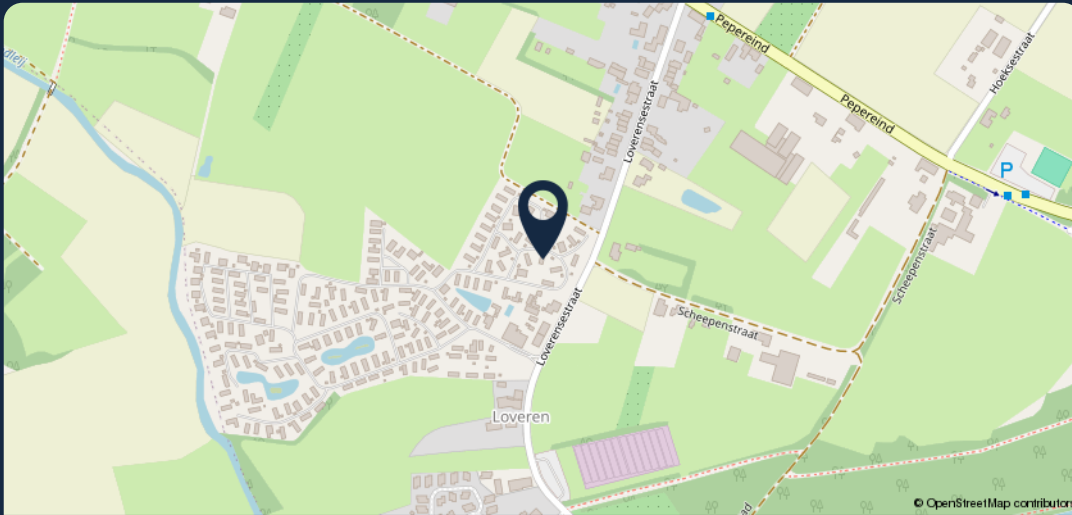






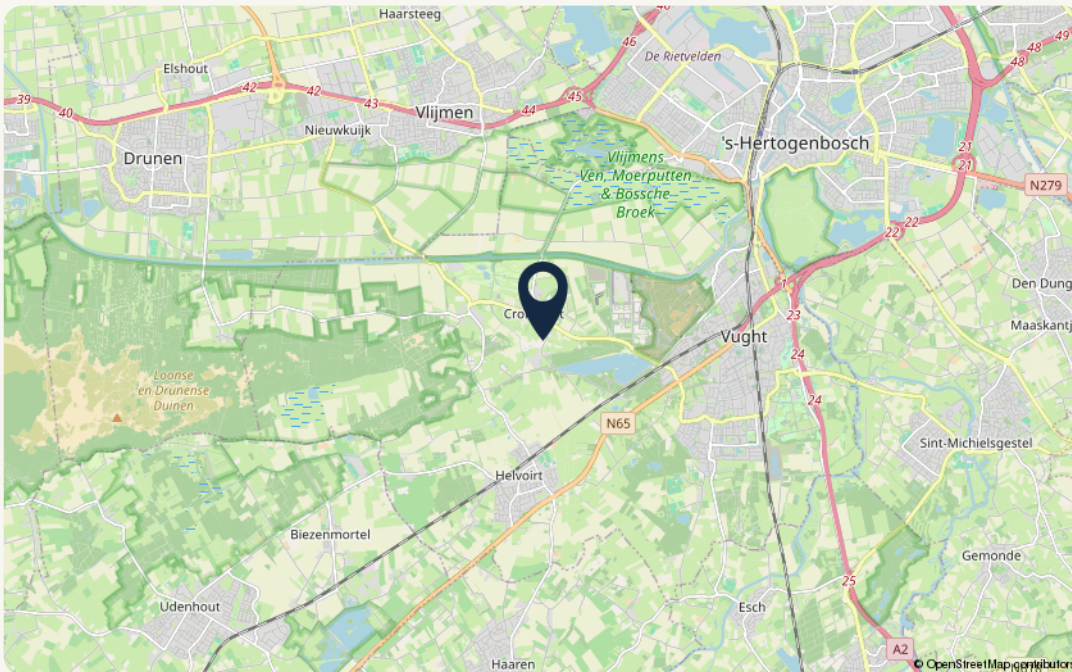


De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Loverensestraat 11 R k27
Postcode	5266 AM
Plaats	Cromvoirt

Kadastrale gegevens

Gemeente	-
Sectie	-
Perceelnummer	-
Oppervlakte	-
Eigendomssituatie	-

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.

