

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.

Vraagprijs € 479.000,-- k.k.

 Kruithoorn 15 | 5454 HJ Sint Hubert



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*

Aan de rand van het dorp Sint Hubert, in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, staat deze modern afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage, carport en een sfeervolle veranda. Deze gezinswoning is uitstekend onderhouden, volledig instapklaar en beschikt over energielabel A. De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waar het heerlijk ontspannen is en waar je kunt genieten van het buitenleven. Kortom: een heerlijke plek om thuis te komen!

Indeling:

Begane grond: hal met garderobenis en meterkast, toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. Ruime woonkamer met openslaande tuindeuren naar de fraai aangelegde achtertuin/ veranda, praktische trapkast, moderne open keuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, waarvan er 2 slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, moderne badkamer voorzien van een inloofdouche, wandcloset, vloerverwarming en dubbele wastafel met meubel.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken zolderverdieping met de cv-opstelling en witgoedaansluitingen. Deze ruimte biedt de mogelijkheid tot het creëren van een 4e slaapkamer.

Diverse gegevens:

De luxe keukeninrichting bestaat uit een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, oven en spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Atag, bouwjaar 2019.

De woning is uitstekend geïsoleerd en beschikt over het energielabel A.

In ca. 2024 zijn de trap, deuren en buitendeuren opnieuw geschilderd.

De aangebouwde garage is voorzien van elektra. Onlangs is het dak vernieuwd en voorzien van dakisolatie en spouwisolatie. In 2024 is er een elektrische roldeur geplaatst.

In 2023 is de carport gerealiseerd.

Eigen oprit met ruimte om 2 auto's te parkeren.

De ligging van de woning is perfect: Sint Hubert is een vriendelijk Brabants dorp met een gemoedelijke sfeer. Tegelijkertijd liggen stedelijke voorzieningen binnen handbereik, binnen 15 autominuten bereikt u Uden of de A73, wat zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 461,53 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 398,40 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	2019
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

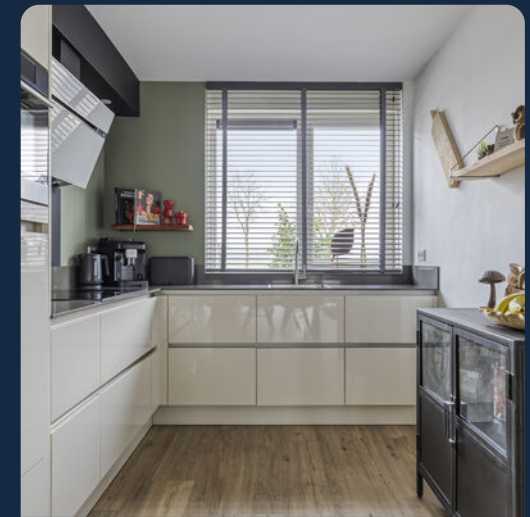
Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	259 m ²
Inhoud	469 m ³
Externe bergruimte	-
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	110 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuid
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein

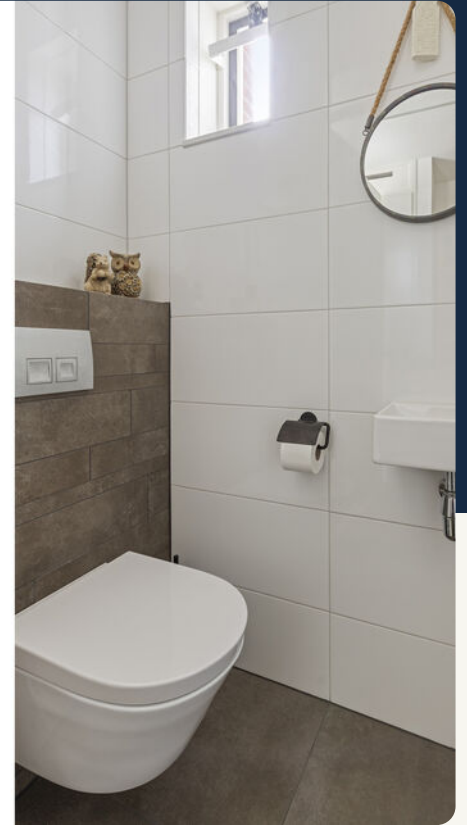




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet



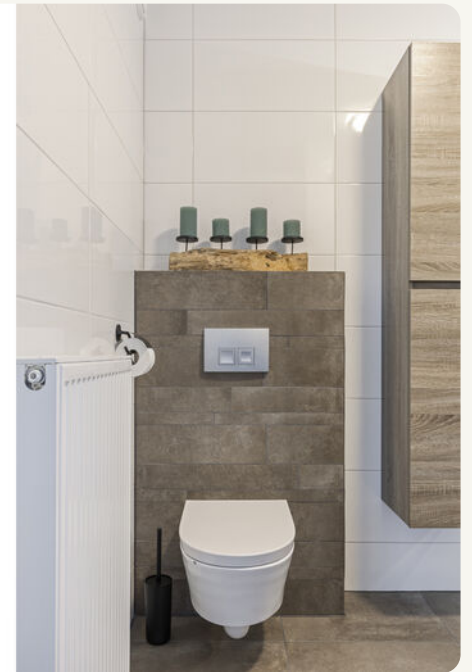


















Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Schaal 1: 500

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

Kadastrale gemeente Mill
Sectie R
Perceel 1277

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.

DocuSign Envelope ID: 2A90849F-3C70-4202-9101-ECB55811A07E



Rijksoverheid

Energie label woning

Kruithoorn 15
5454HJ Sint Hubert

BAG-ID: 0815010000005031

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 548368430
Datum van registratie 16-03-2019
Geldig tot 16-03-2029



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap	
Bouwperiode	2006 t/m 2013	
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonn boiler	
9. Ventilatie	Geen balansventilatie	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonn boiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

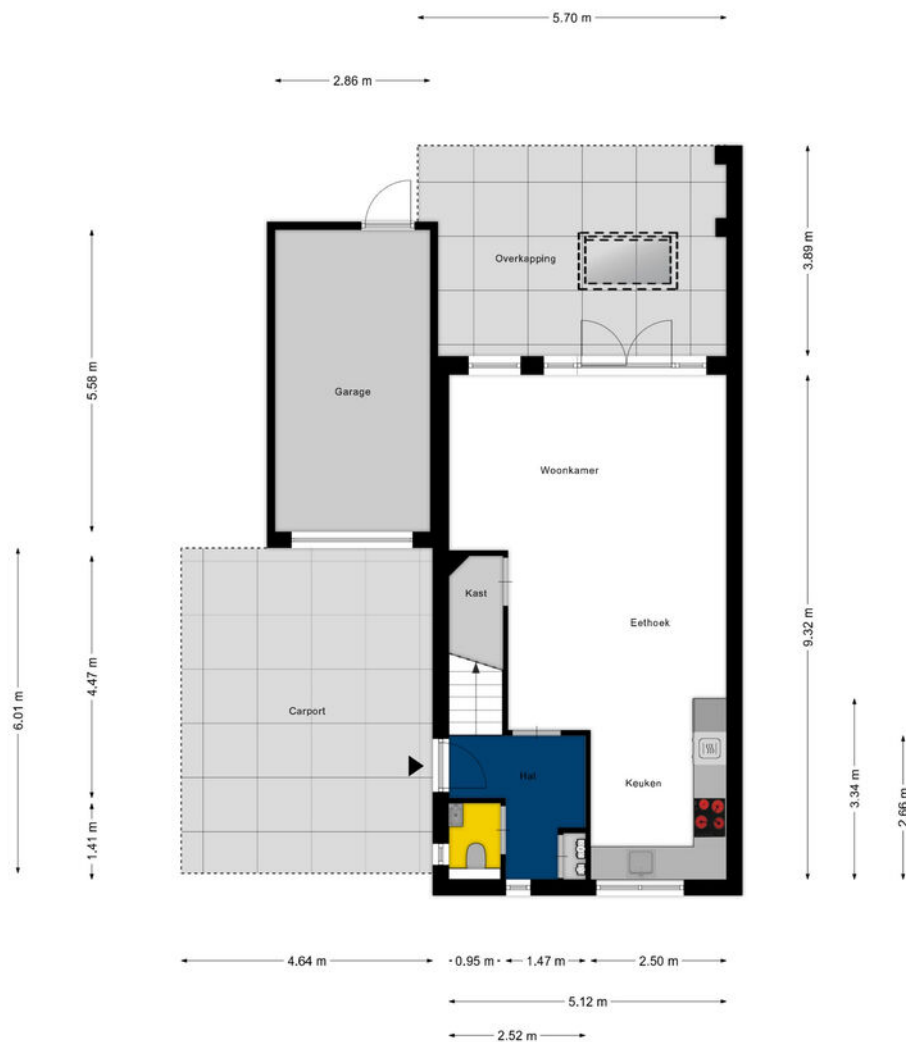
Goedgekeurd door:

Naam Aart Bronkhorst
Examennummer 1923382
KVK nummer 61141321

afgegeven conform de regeling energieprestatie
gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

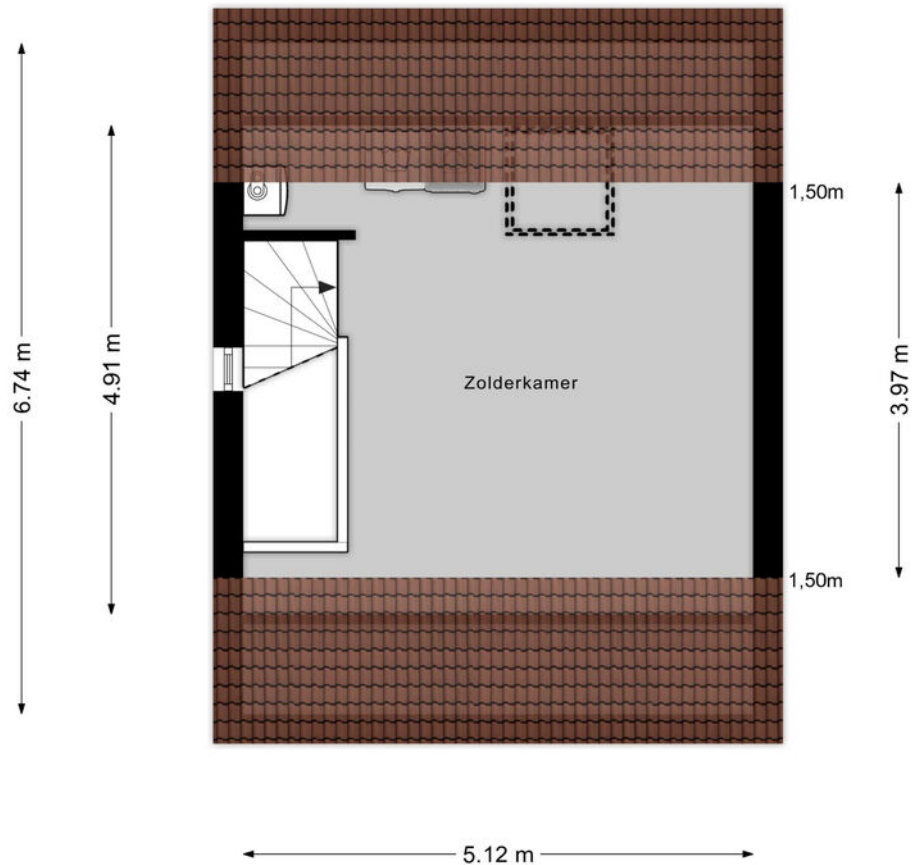
Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugkerende tijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



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



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

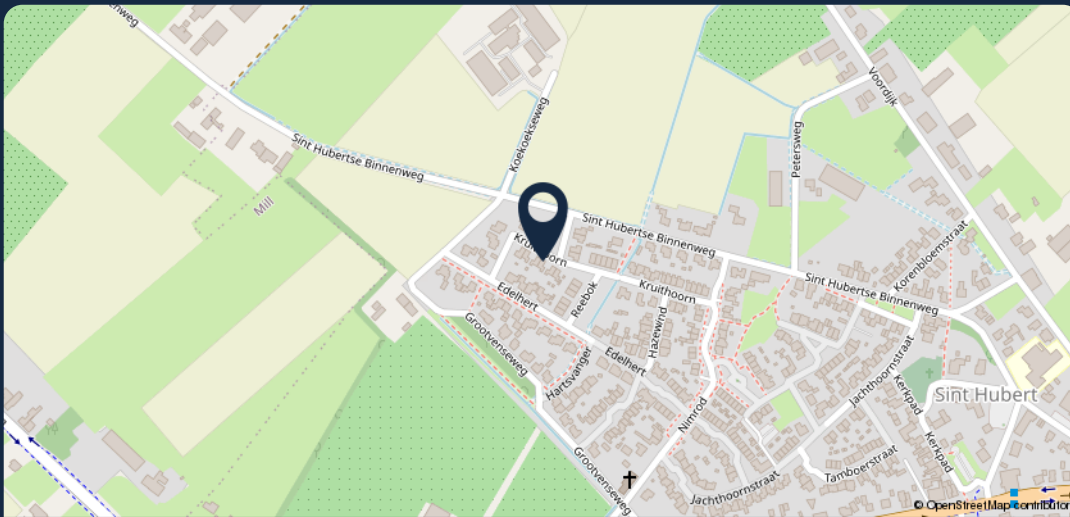


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

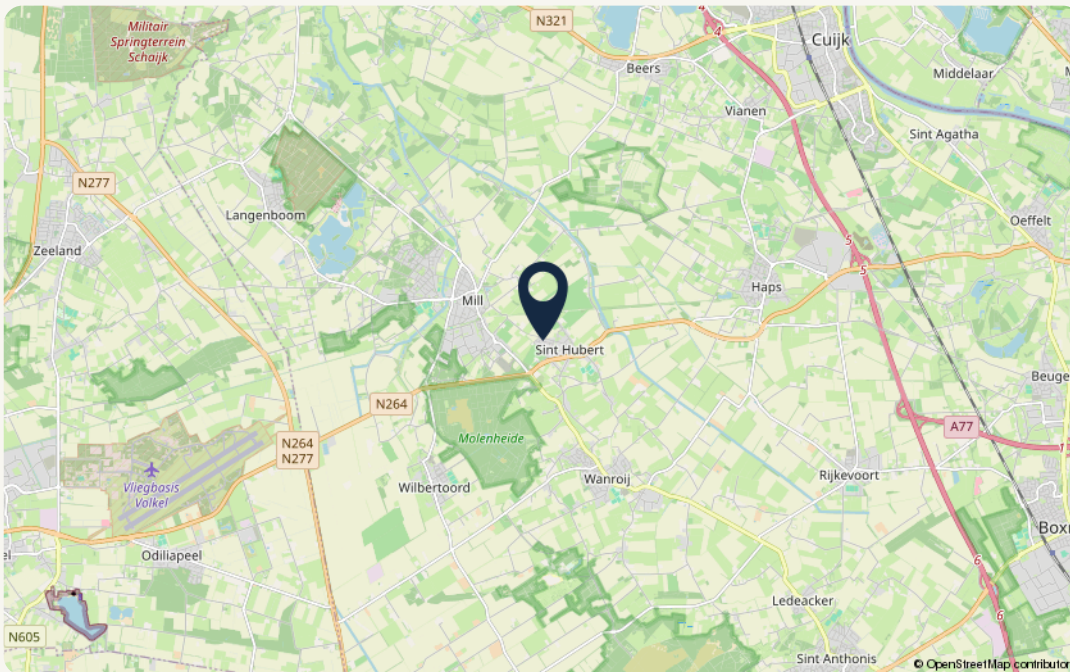
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
Inbouwspots/dimmers	x						
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x						
Losse (hang)lampen		x					
Gordijnrails			x				
Gordijnen			x				
Vitrages	x						
Rolgordijnen	x						
Jaloezieen	x						
(Losse) horren/rolhorren	x						
Spiegelwanden	x						
Woning - Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	x						
Kookplaat	x						
Afzuigkap	x						
Magnetron	x						
Oven	x						
Woning - Sanitair/sauna							
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
Tuin							

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Kruithoorn 15
Postcode	5454 HJ
Plaats	Sint Hubert

Kadastrale gegevens

Gemeente	Mill
Sectie	C
Perceelnummer	2338
Oppervlakte	259 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.

