

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 € 585.000,-- k.k.



Spoorstraat 53 | 5831 CJ 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



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

In het centrum van Boxmeer gelegen, karakteristieke vrijstaande woning uit de jaren '20 die hoogwaardig is gerenoveerd en verduurzaamd. Deze instapklare woning is uitstekend onderhouden en biedt optimaal wooncomfort met een luxe en moderne afwerking. De woning is verduurzaamd met onder meer een warmtepomp en zonnepanelen. Door de uitgebreide verduurzamingsmaatregelen beschikt de woning over energielabel A, wat uitzonderlijk is voor een vrijstaande woning uit deze periode. De woning is gelegen op een perceel van 311 m² en beschikt over een fraai aangelegde, privacy biedende achtertuin met een volledig geïsoleerde berging met werkruimte. Kortom: een unieke kans om te wonen in een karakteristieke, vrijstaande woning met moderne luxe, midden in het centrum van Boxmeer.

Indeling:

Kelder: provisieruimte (h: 1,70m).

Begane grond: fraaie entree/ hal, sfeervolle woonkamer met vloerverwarming en taatsdeuren naar de riante woonkeuken met kook-/ en spoeliland voorzien van diverse inbouwapparatuur en openslaande deuren naar de tuin. De verbinding met buiten, de ruimte en de lichtinval maken dit tot een heerlijk middelpunt van de woning. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met luxe kastopstelling met daarin: witgoedaansluitingen, opbergruimte en de cv installatie. 1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, waarvan 2 beschikken over een vaste kast, een geheel betegelde badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel met meubel, wandcloset en designradiator.

Diverse gegevens:

De luxe keukeninrichting bestaat uit een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, stoomoven, Quooker, koelkast, vaatwasser en spoelbak.

De woning is uitstekend geïsoleerd en beschikt over HR+ +glas.

De woning beschikt over 18 zonnepanelen (2022).

De ramen op de 1e verdieping aan de voorzijde van de woning zijn voorzien van geluidswerend glas.

De woning wordt verwarmd door een lucht-water warmtepomp (2023). Daarnaast beschikt de woning over cv-ketel van het merk Nefit, bouwjaar 2017.

De gehele begane grond is in 2018 volledig gerenoveerd en uitgebouwd en is daarnaast voorzien van vloerverwarming.

De 1e verdieping beschikt over airconditioning (2021).

De achterzijde van de woning beschikt over rolluiken.

Gevels gereinigd en gevoegd in 2022.

De trap is in 2024 gerenoveerd.

De privacybiedende achtertuin, in 2023 opnieuw aangelegd, is gesitueerd op het noordwesten en is via een zijpaadje naast de woning bereikbaar.

In de tuin bevindt zich een vrijstaande berging, deze is volledig geïsoleerd en beschikt over een werkruimte en elektra. Aan de voorzijde van de berging bevindt zich een sfeervolle royale veranda waar het heerlijk vertoeven is.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 446,68 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,- per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1923
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum

Indeling

Woonoppervlakte	142 m ²
Perceeloppervlakte	311 m ²
Inhoud	555 m ³
Externe bergruimte	16 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	warmtepomp

Buitenruimte

Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	180 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordwest
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren

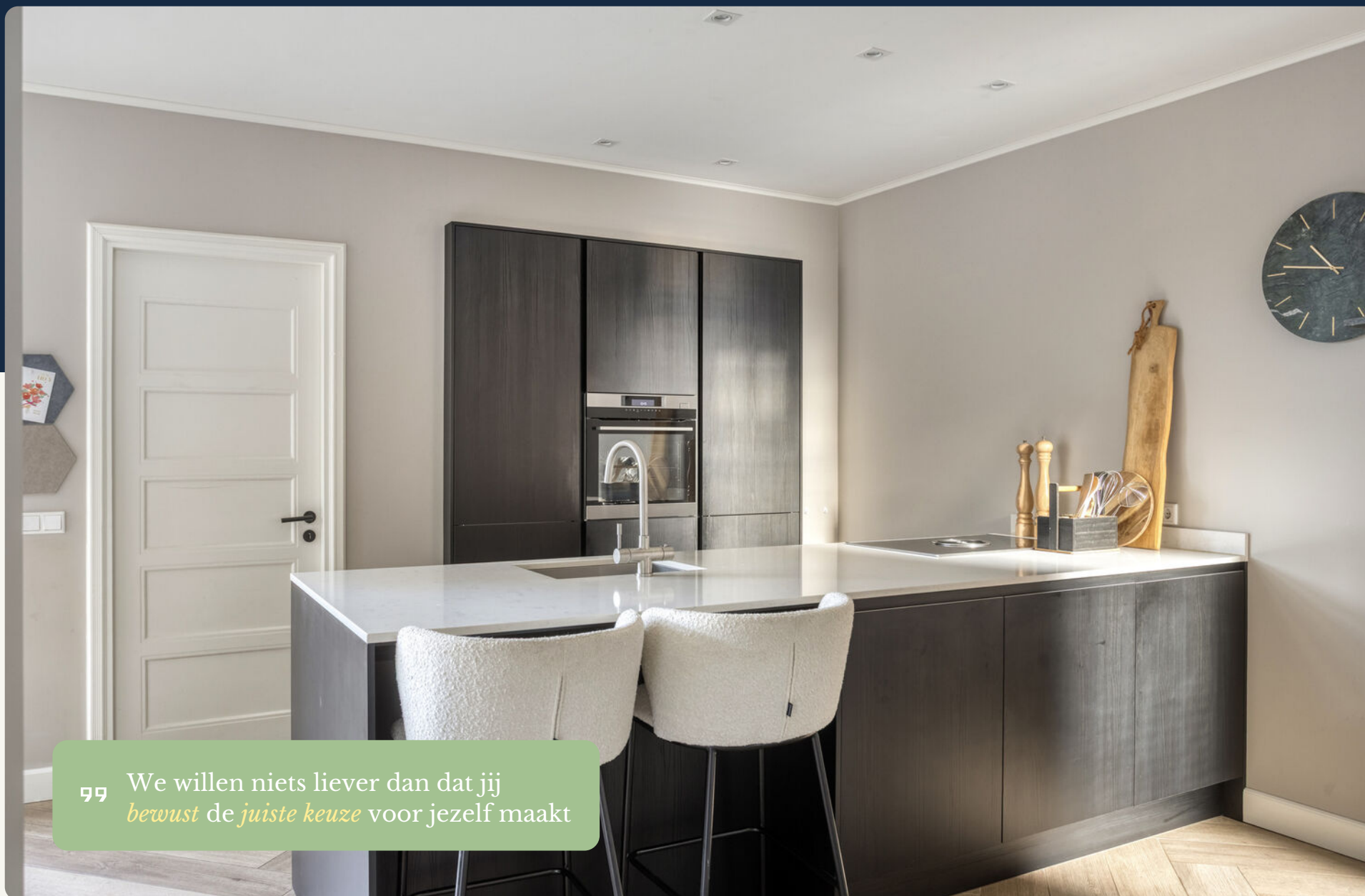




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*

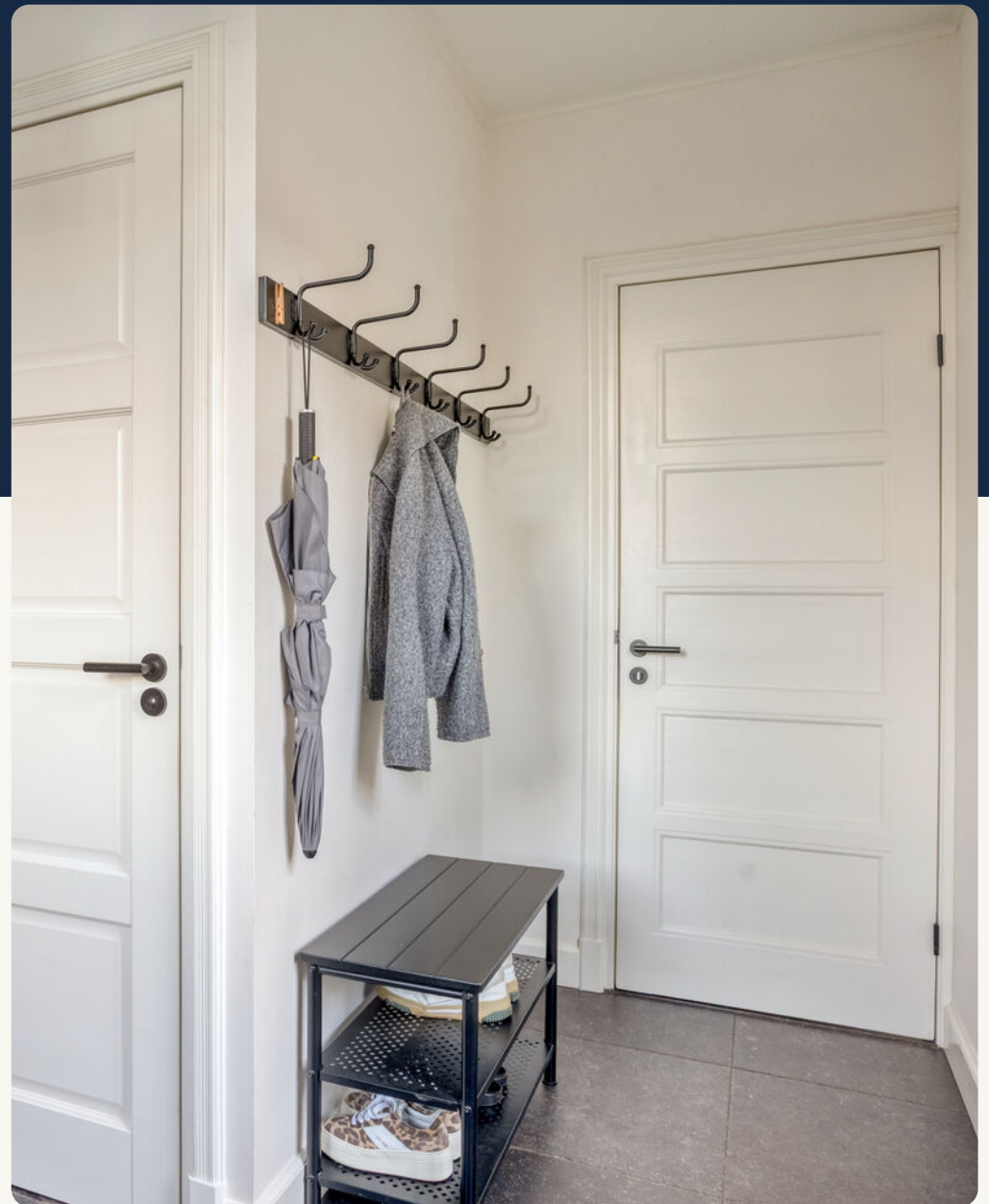
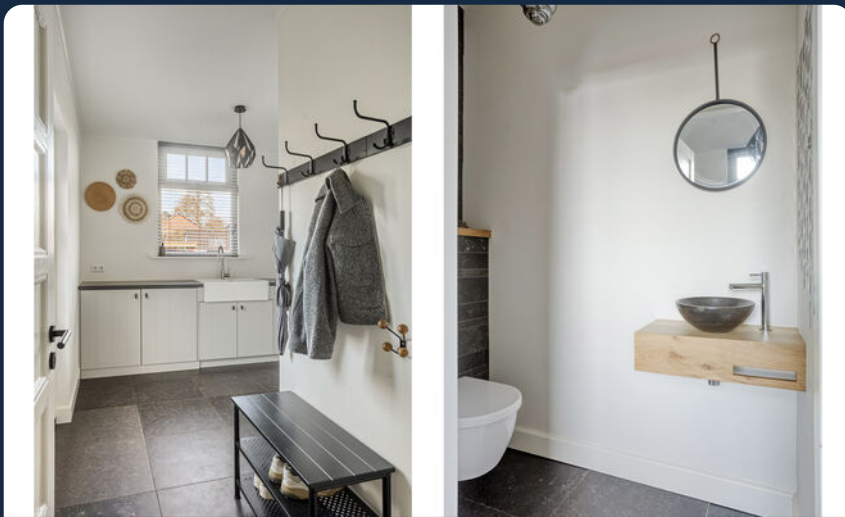




99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt



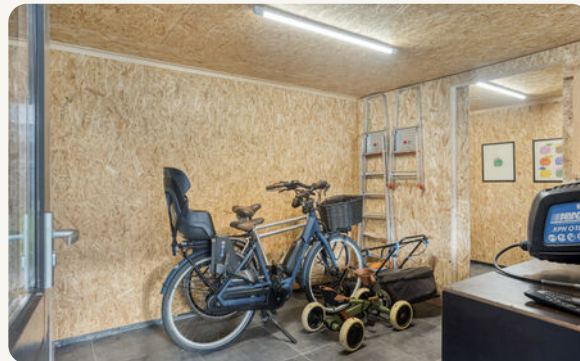








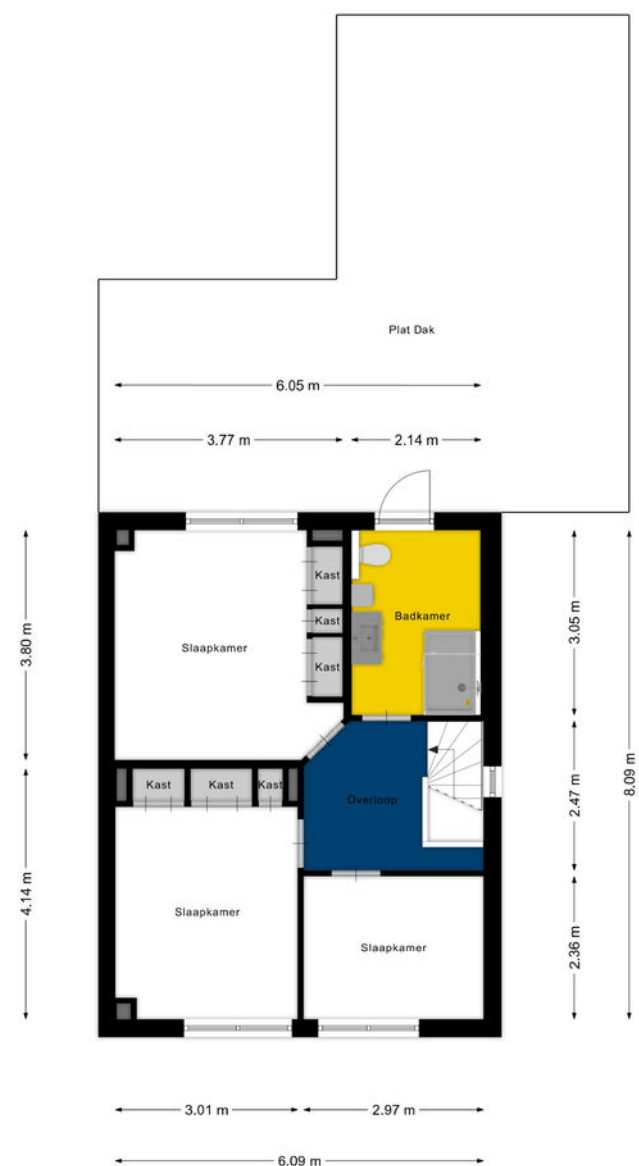




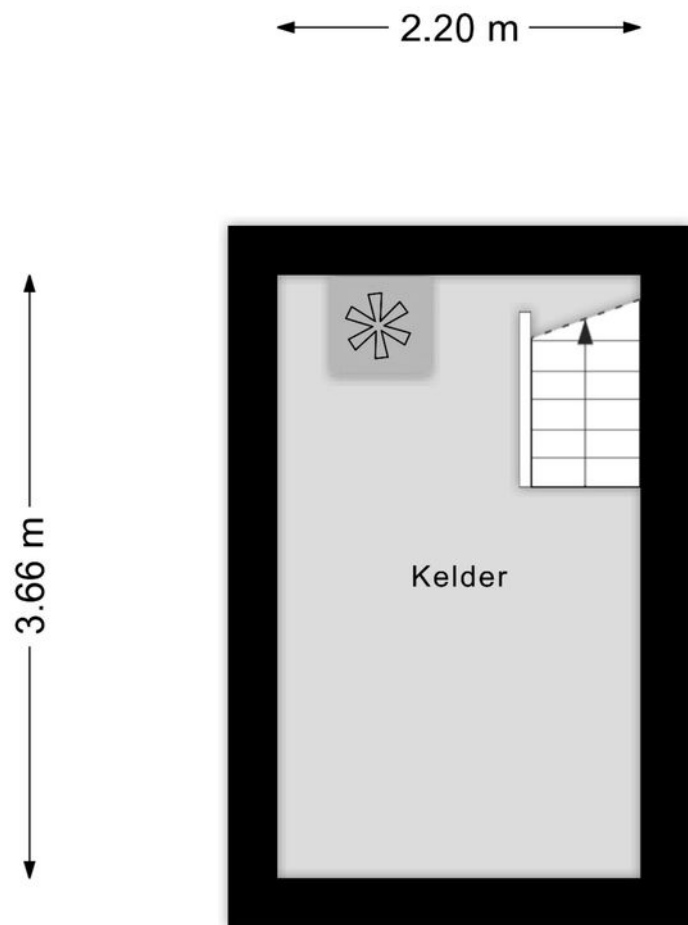




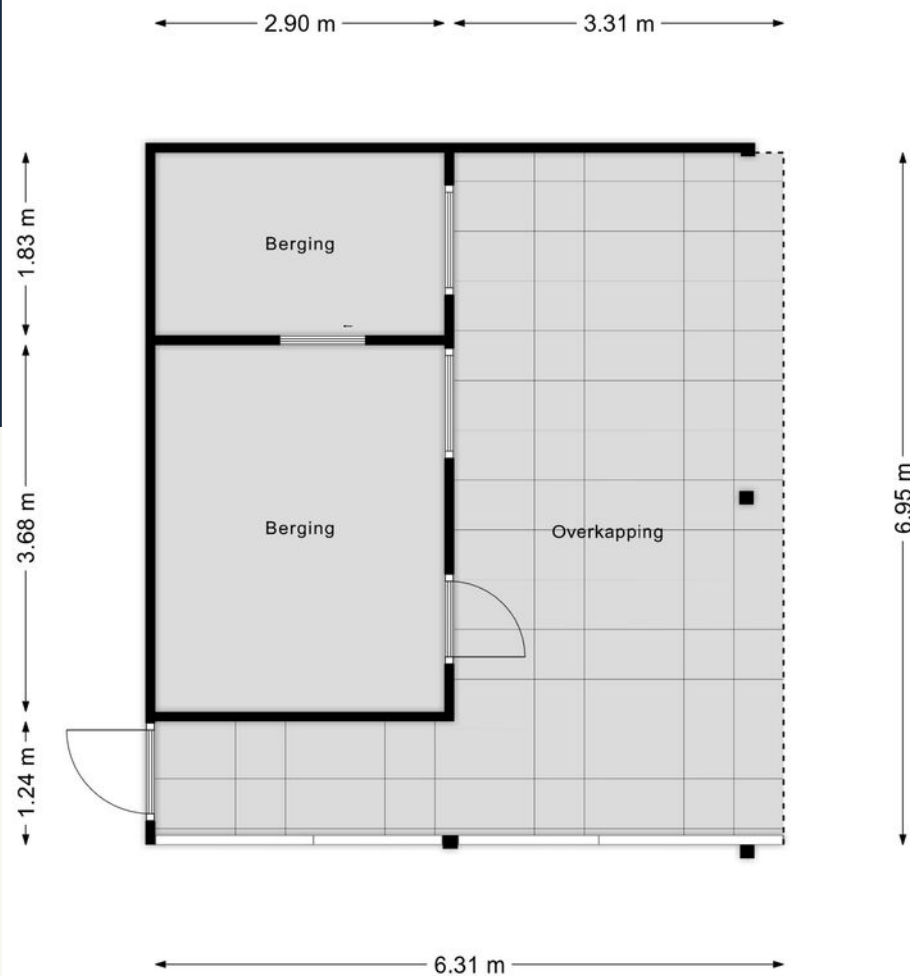
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer
Sectie L
Perceel 262



Voor een eerstvolgend uitsluitend, geleverd op 22 december 2025
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uitsluitend 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
629987798

Datum registratie
21-01-2026

Geldig tot
19-01-2036

Status
Definitief

Deze 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	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	6480 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**41,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Spoorstraat 53
5831CJ Boxmeer
BAG-ID: 0756010000008925

Detailaanduiding

Bouwjaar 1910
Compactheid 2,50
Vloeroppervlakte 147m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam J Brevet
Vakbekwaamheidsnummer 3739.5397.4560

Certificaathouder
Energie label Koepel B.V.

Inschrijfsnummer
SKGIKOB 012382
KvK-nummer 99186047

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

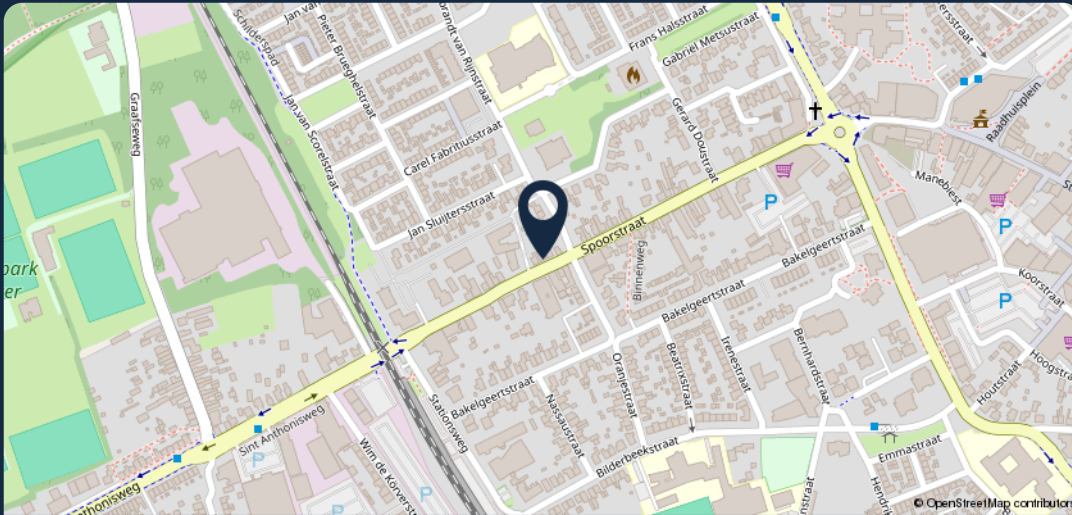


Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Kast ouderslaapkamer	x		
Kast kinderkamer (groen)	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen			x
Jaloezieën	x		
Plavuizen	x		
Pvc	x		
Designradiator(en)	x		
Tv beugel ouderslaapkamer	x		
Kasten achter eettafel	x		
Barkrukken			x
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		

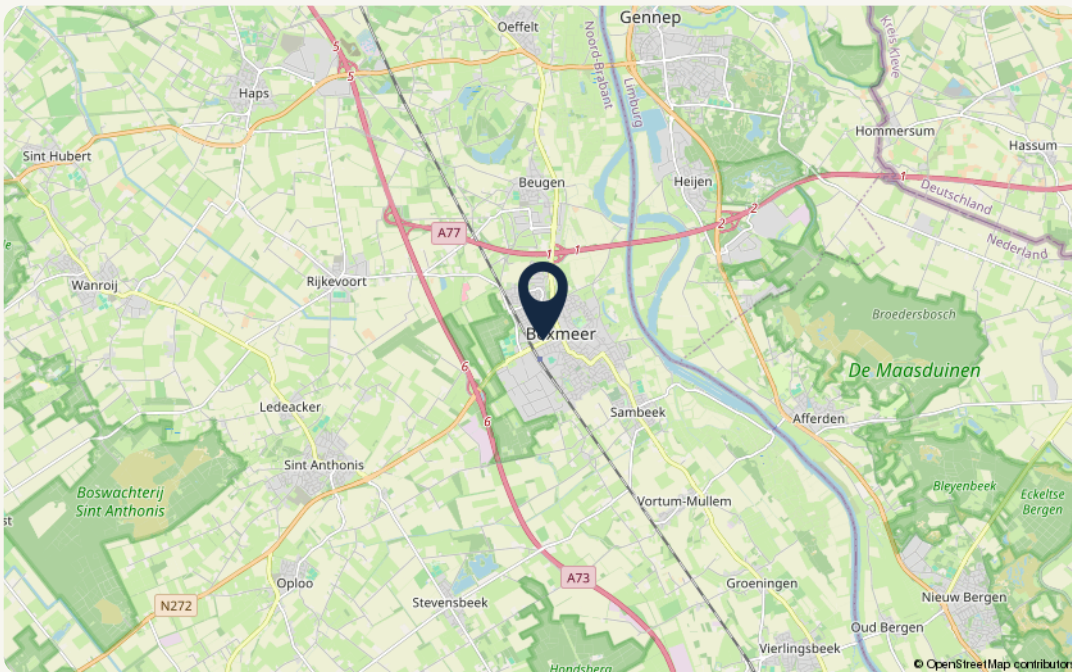
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Badkamerspiegel	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat		x	
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Hybride warmtepomp	x		
Bosch smart home systeem		x	
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Blauwe bessenstruikje en Japanse esdoorn		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Tv buiten		x	
Werkbank onder overkapping		x	
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Zandbak			x
Vogelhuisjes		x	

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Spoorstraat 53
Postcode	5831 CJ
Plaats	Boxmeer

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	L
Perceelnummer	262
Oppervlakte	311 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.

