

**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 € 650.000,-- k.k.

 van den Bogaardweg 7 | 5451 HM 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*

In de nieuwbouwwijk "Molenheide Buiten" te Mill staat deze in 2024 opgeleverde twee-onder-een-kapwoning met berging. Deze energiezuinige gezinswoning is modern en luxe afgewerkt en aan de achterzijde uitgebouwd, wat zorgt voor extra wooncomfort en een prettige leefruimte. De zonnige achtertuin ligt op het zuiden, waardoor je de hele dag door van de zon kunt genieten. Een instapklare en sfeervolle gezinswoning, op een aantrekkelijke en rustige woonlocatie!

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, een sfeervolle woonkamer, ruime moderne woonkeuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en openslaande tuindeuren naar de zonnige achtertuin. Speel-/ werkhoek en inpandig te bereiken berging voorzien van warm-/ en koud water.

1e verdieping: overloop, 2 ruime slaapkamers, een geheel betegelde badkamer voorzien van een inloopdouche, wandcloset, wastafel met meubel en designradiator.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken zolderverdieping met 3e slaapkamer en een technische ruimte met de witgoedaansluitingen, WTW-unit en warmtepomp.

## Diverse gegevens:

De moderne keukeninrichting bestaat uit een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (BORA), koelkast, vriezer, 2 combiovens, vaatwasser en Quooker.

Deze energiezuinige woning beschikt over 6 zonnepanelen, een elektrische boiler en warmtepomp.

Volledig geïsoleerd met hardhouten kozijnen voorzien van HR++ glas.

De inpandig te bereiken berging is volledig geïsoleerd en beschikt over water.

De achtertuin is gelegen op het zuiden.

Het centrum van Mill, met alle dagelijkse voorzieningen, is op korte afstand gelegen.

## Belangrijkste vaste lasten:

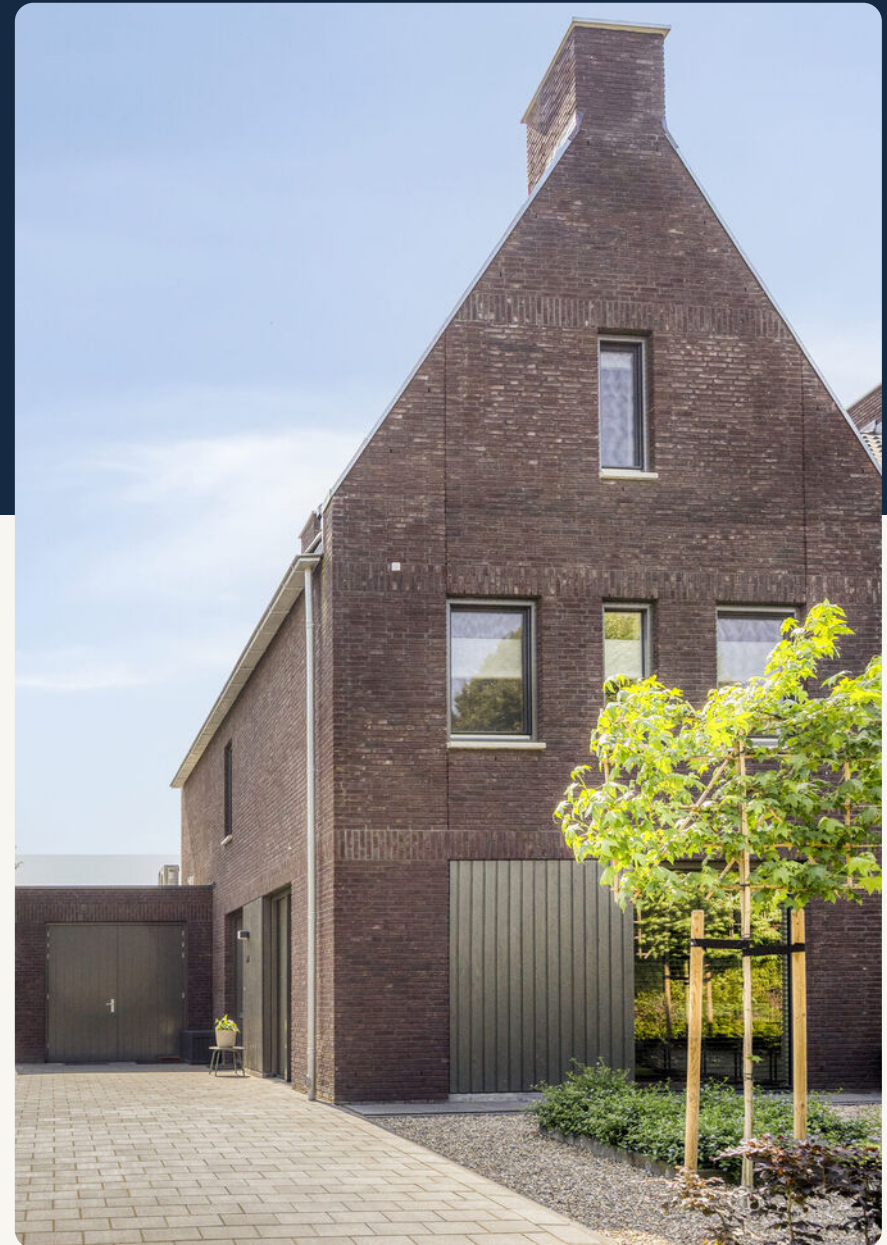
(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 565,45 per jaar

Rioolrecht: € 271,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar

Waterschapslasten: € 476,00 per jaar per jaar



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Twee onder een kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	2024
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	408 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	639 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	A +++
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	Elektrische boiler eigendom
<b>Verwarming</b>	Warmtepomp

## Buitenruimte

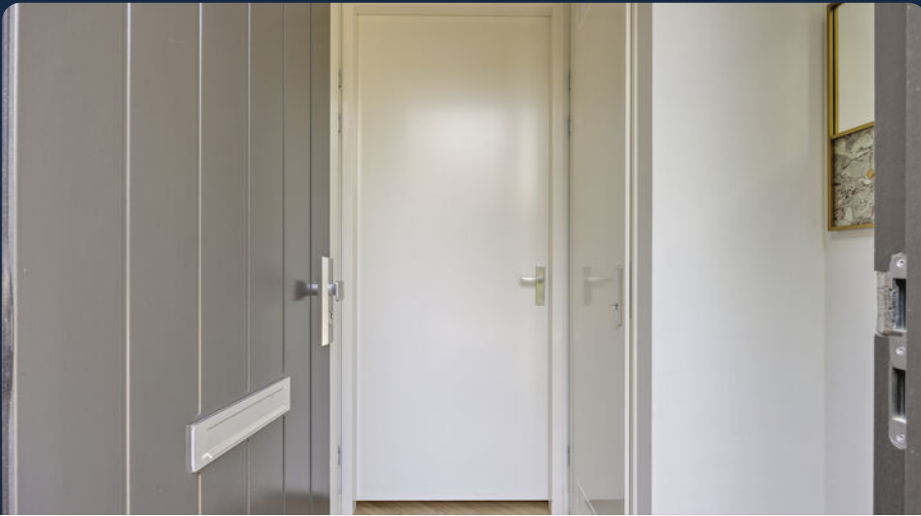
<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Zuid
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein





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





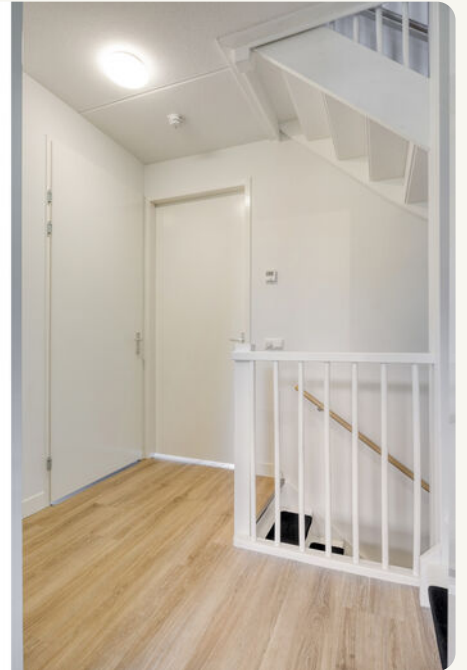








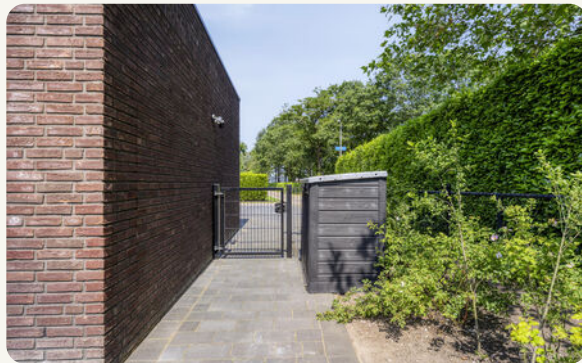


















Deze woning  
heeft energielabel

**A+++**



## Isolatie

1 Gevels	+++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+++
4 Vloeren	+++
5 Ramen	+++
6 Buitendeuren	+++

## Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	2250 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Aandeel hernieuwbare  
energie



69,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
van den Bogaardweg 7  
5451HM Mill

BAG-ID: 1982010000000308

## Detailaanduiding

Bouwjaar 2022  
Compactheid 2,08  
Vloeroppervlakte 178m<sup>2</sup>

## Woningtype

Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

Naam W.C. Blankenstijn  
Vakbekaamheidsnummer 4816.8499.9624

Certificaathouder  
BengCert

Inschrijffnummer SKGIKOB 012106  
KvK-nummer 81091516

Certificerende instelling  
SKGIKOB

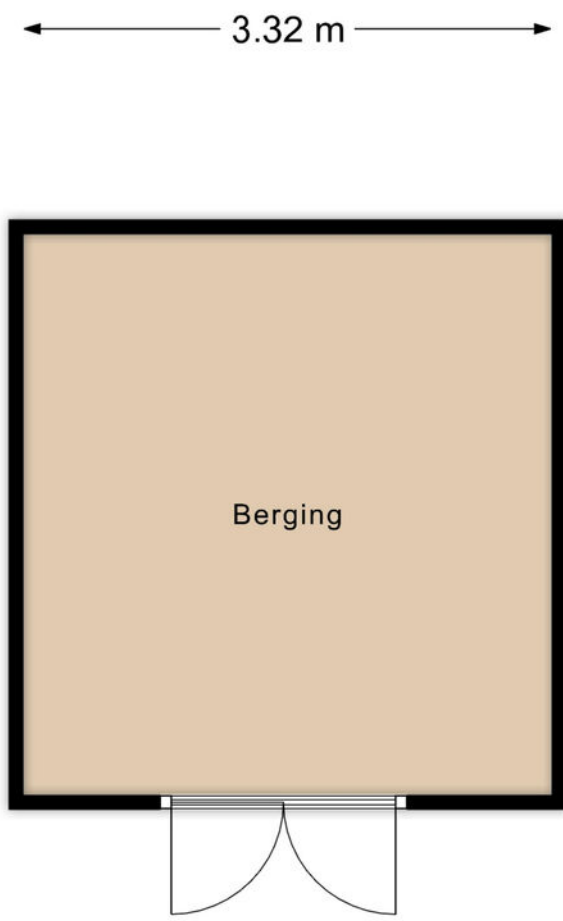
Soort opname  
Detailopname







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

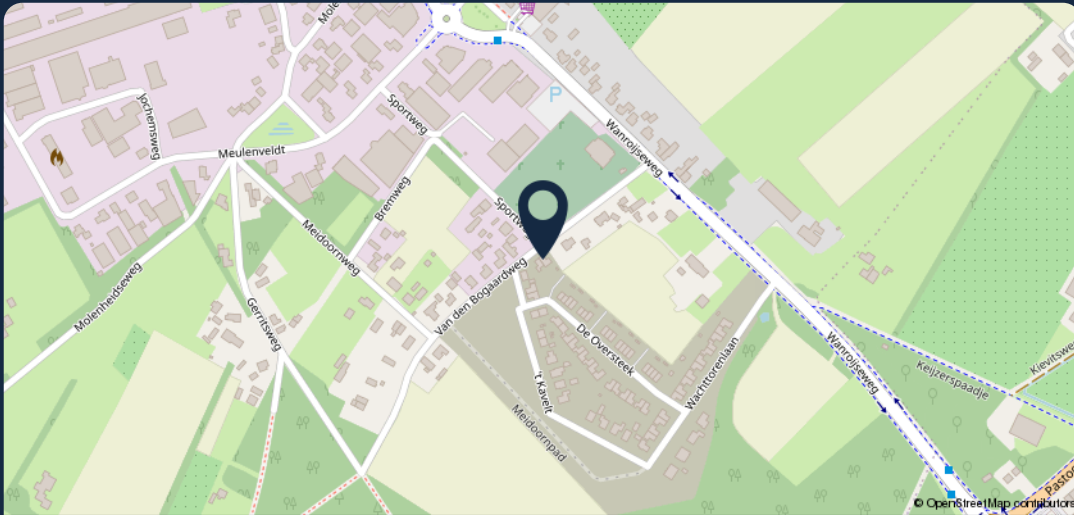
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Lampen zolder, Bijkeuken, voorraadmast, hal	x		
Kast slaapkamer voorzijde		x	
2 kasten met schuifdeuren sl.k achterzijde	x		
Gordijnrails	x		
Vitrages	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Plisségordijnen	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Pvc plak begane grond en 1e verdieping	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Hangkast woonkamer	x		
Spiegel jassenrek in hal		x	
Sierradiator badkamer	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Magnetron	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Lamp boven kookeiland	x		
Lamp boven eethoek		x	
Plafondrails schilderijen 2x	x		
Inbetween vitrage keuken en zijkamer	x		
Metalen rekje in extra zijkamer		x	
Lamp extra zijkamer		x	
Wandrekken bijkeuken		x	
Kapstok bijkeuken		x	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Lamp		x	
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Badkamer Raamdecoratie incl. Raamhor	x		
Badkamer Handdoekrek douche en plafondlamp		x	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Wtw installatie	x		
Warmtepomp met toebehoren	x		
Horren	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting		x	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Plafondlamp	x		
(Sier)hek	x		
Jacuzzi	x		

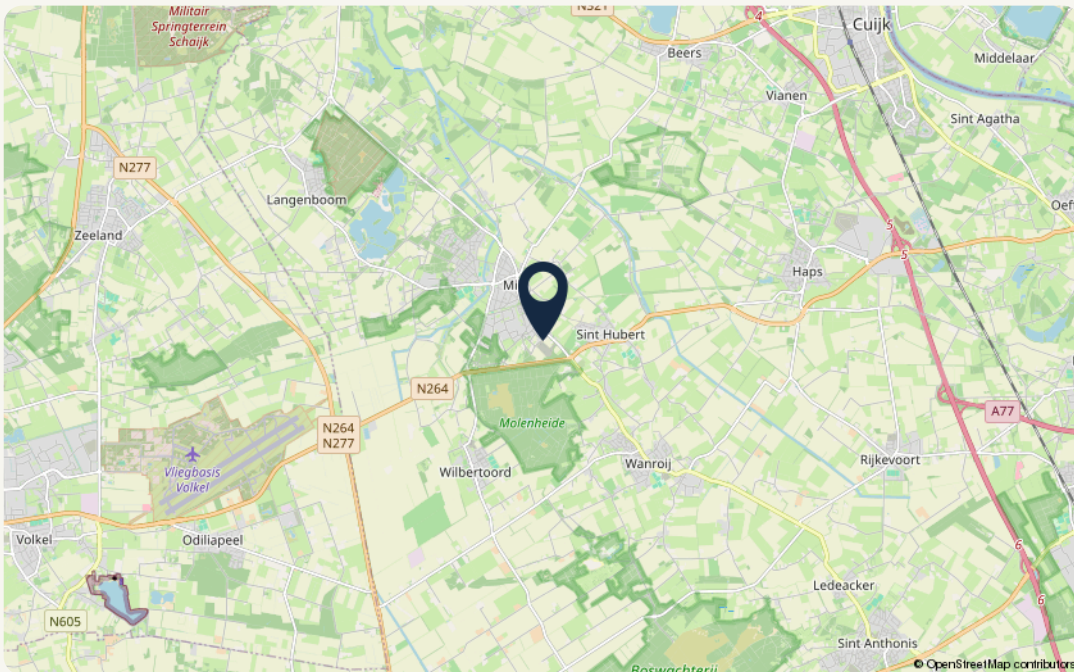
# Lijst *van zaken*

<b>Beschrijving</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>	<b>Beschrijving</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
Containerberging		x					

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	van den Bogaardweg 7
<b>Postcode</b>	5451 HM
<b>Plaats</b>	Mill

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Mill
<b>Sectie</b>	R
<b>Perceelnummer</b>	1461
<b>Oppervlakte</b>	408 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ [genep@twanpoels.nl](mailto:genep@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.

