

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 € 975.000,-- k.k.

 Hogehoek 7 | 5441 XD Oeffelt



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*

Graag vragen wij uw aandacht voor deze historische kortgevelboerderij. Aan de buitenzijde bescheiden en vriendelijk. Binnen zo sfeervol, luxueus en uitzonderlijk comfortabel.

Recentelijk werd de laatste hand gelegd aan een grootscheepse verbouwing en modernisering, waarmee het voor de gelukkige koper mogelijk is om zonder werkzaamheden dit prachtige stulpje direct te betrekken. Zonder gedoe met aannemers, als nieuwe eigenaar direct na de overdracht kunnen genieten van dit fantastische vrijstaande huis en niet in de laatste plaats van het rustig gelegen lommerrijke perceel. Het is bijna te mooi om waar te zijn. Nagenoeg 200 m² ongekend woonplezier. Een zeldzame en uiterst aantrekkelijke plek voor jong en oud.

Over het bijgebouw zijn wij al net zo enthousiast. In de lijn van het huis werd de historische schuur omgebouwd tot een fantastische verblijfsruimte in twee lagen. Voor hobby's, gasten of een werkplek aan huis is het werkelijk een parel.

Voor de aanpak van zowel de woning als het bijgebouw geldt dat werkelijk nergens op is bezuinigd. De hoge afwerkingsgraad komt in het hele huis terug, of het nu gaat om het ambachtelijke timmerwerk, de strak gestucte wanden of het mooie materiaalgebruik. Nadat beide opstallen optimaal zijn geïsoleerd, werden geheel nieuwe hoogwaardige installaties aangebracht waarna alle wanden, vloeren en plafonds smaakvol werden afgewerkt. Verduurzaming was bij alles een belangrijk uitgangspunt, dus dubbele beglazing en vloerverwarming waar het kon, zijn een vanzelfsprekendheid. Een en ander staat garant voor een goed en compleet leven.

De foto's en afbeeldingen van deze presentatie geven een beeld van hetgeen dit aantrekkelijke object zoal te bieden heeft. We lichten een en ander graag toe.

De woonkeuken is een genot. Koken en eten in dezelfde ruimte waardoor tijdens de bereiding van het eten er gezellig contact kan zijn met de mensen aan tafel. Alleen de handgemaakte keuken al, zo smaakvol, daar raak je niet op uitgekeken. En dan het zicht dat je hebt vanuit het eetgedeelte op de aangrenzende tuin, fenomenaal. De soepele overgang naar het zitgedeelte met een moderne pui richting het terras en de achtergelegen bostuin, waar je geniet van daglicht dat daar rijkelijk binnenkomt. Een brede eikenhouten trap, pontificaal in de living die

naar de verdieping vertrekt. En niet te vergeten de brede Janus houtkachel staande voor een antiek zandstenen schouw, waar de familie zich tijdens de wintermaanden zo graag omheen verzamelt. De bijkeuken biedt mogelijkheden voor jassen en schoenen, voor de wasmachine en droger, om bloemen te schikken, het fruit uit de tuin te wassen of voor wat je er ook maar wenst te doen. Zo zijn er op de begane grond in het voorhuis nog drie sfeervolle vertrekken, namelijk de voorkamer met authentiek plafond, de opkamer met daaronder de provisiekelder en een beneden-slaapkamer met uitzicht op het groen. De verdieping met drie fijne slaapkamers is uitgevoerd met een complete badkamer.

Zoals gezegd doet het bijgebouw qua uitvoering en afwerking, niet onder voor het huis zelf. Ongeveer de helft van het perceel bestaat uit een 50 jaar oud bos, waardoor het in de zomermaanden een groene oase is en een ongekende natuur-ervaring biedt in eigen tuin. Met tenslotte ruim parkeren op eigen terrein, zitjes rondom huis en schuur waarmee er tijdens de zomermaanden altijd keuze is tussen zon en schaduw, een moestuin, fruitbomen en een walnoot, valt er al met al niets meer te wensen.

Voel je welkom in gemeente Land van Cuijk, voel je welkom in Oeffelt met een eigen dorpskern vol voorzieningen, op slechts 25 auto-minuten van Nijmegen. Cuijk, Boxmeer en Gennep bevinden zich op slechts enkele minuten afstand. Of het nu gaat om middelbare scholen, sportverenigingen, zorg of een breed winkelaanbod, werkelijk alles is voor handen in de aangrenzende gemeenten. Bij het verlaten van de tuin is het slechts 400 meter lopen naar het Unesco Biosfeergebied "De Maasheggen". Op natuurliefhebbers heeft dit gebied altijd al een enorme aantrekkingskracht. Met ook De Vilt en Oeffelter Meent nabij, genieten bewoners van dit groene gedeelte van Noord-Brabant alle dagen van de week van het pure buitenleven.

Wanneer we jullie interesse hebben gewekt, dan komen we graag in contact. Bel ons gerust voor aanvullende informatie of misschien wel om direct een afspraak te maken. Voor een bezichtiging nemen we ruim de tijd voor jullie.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1731
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, landelijk gelegen

Indeling

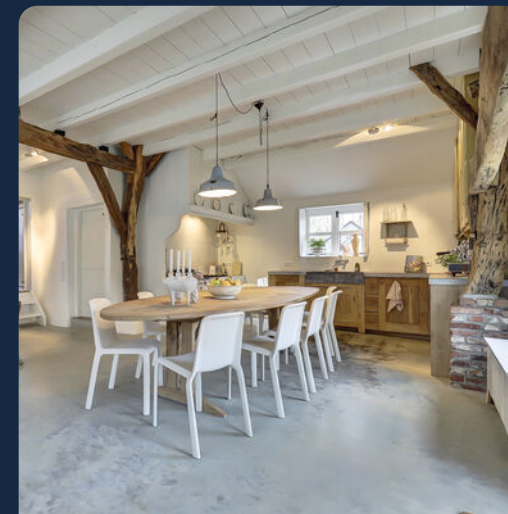
Woonoppervlakte	190 m ²
Perceeloppervlakte	1710 m ²
Inhoud	706 m ³
Externe bergruimte	139 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

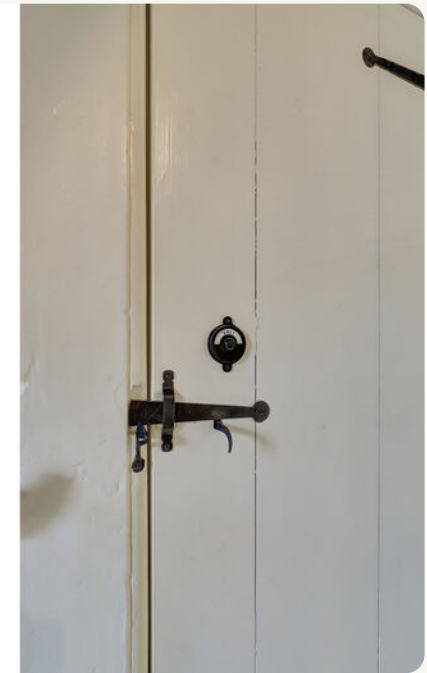
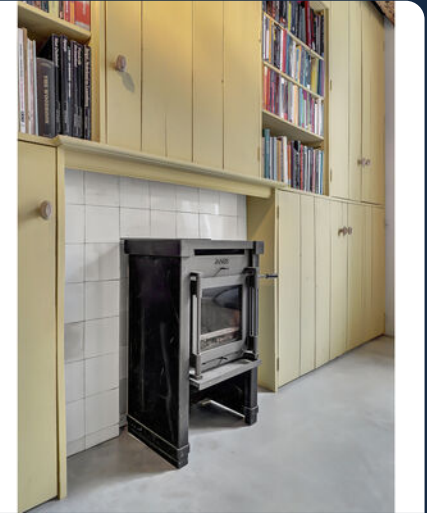
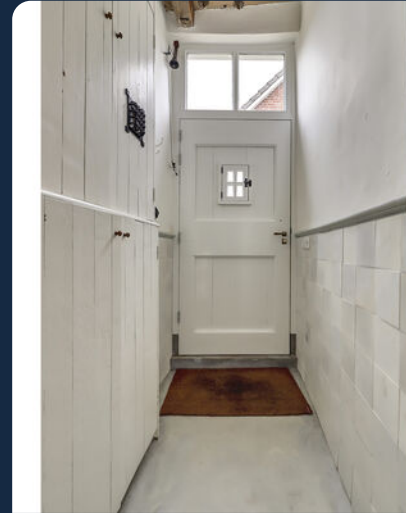
Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Ligging hoofdtuin	Noordwest
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein



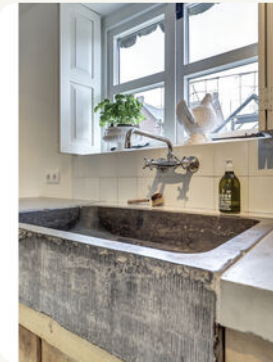
De *foto's*









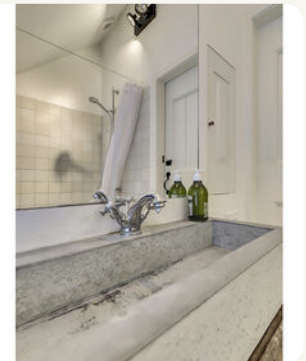
















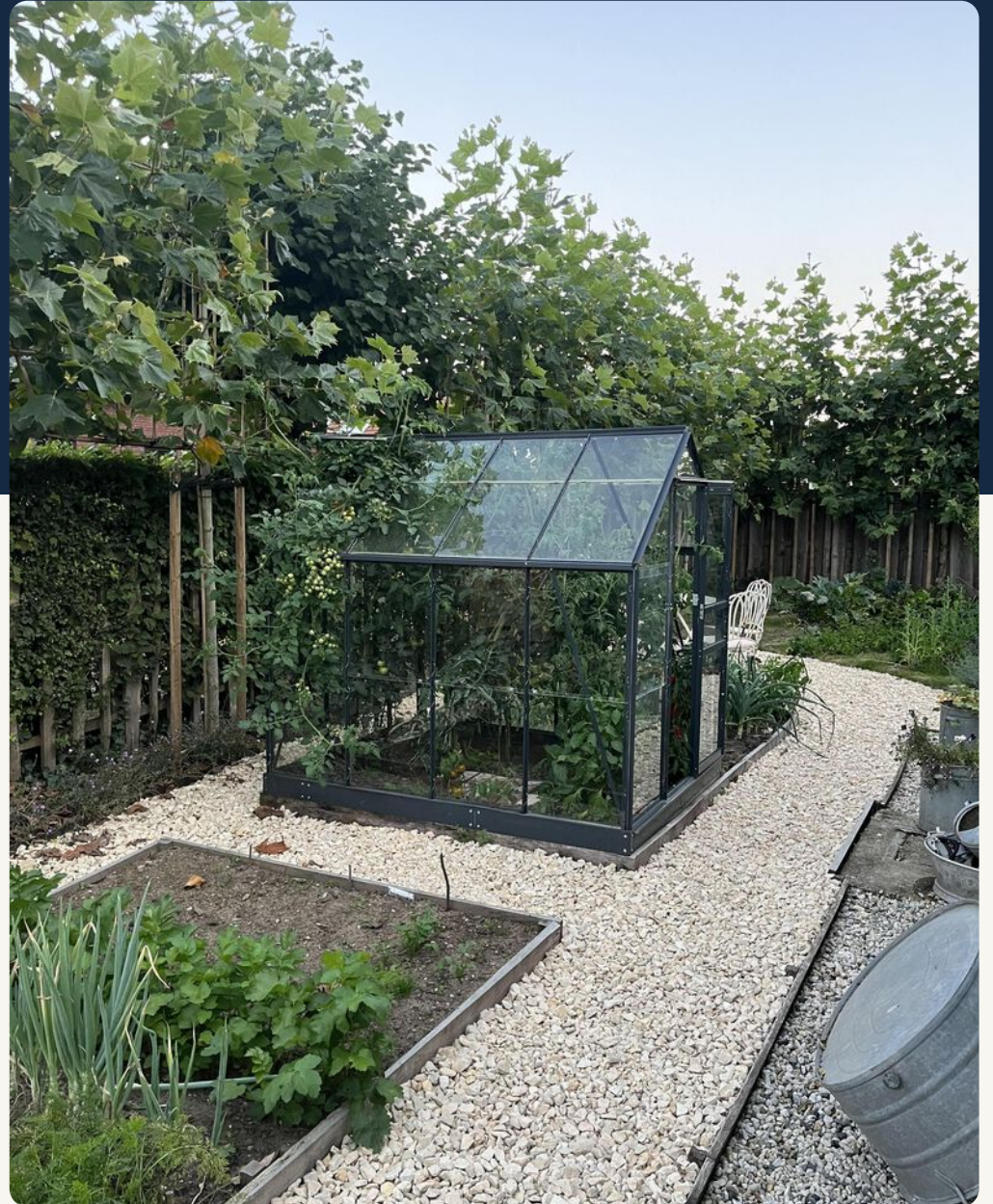


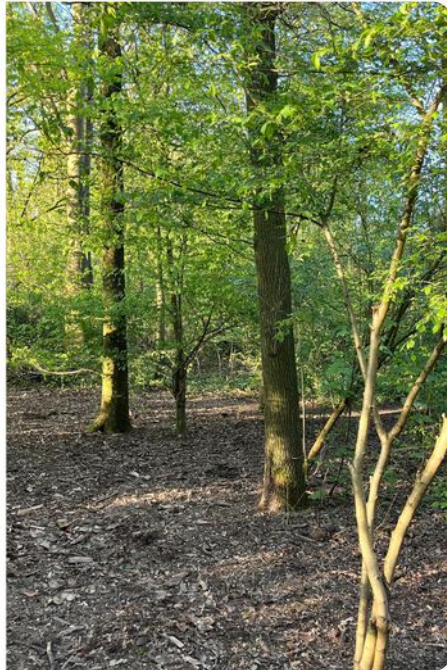














Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345
25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer
Sectie Z
Perceel 4843

kadaster

Voor een eenduidend uittreksel, gelooft 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.

Energie label woningen

Registratienummer
319083512Datum registratie
26-01-2026Geldig tot
26-01-2036Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Hogehoek 7
5441XD Oeffelt
BAG-ID: 075601000003478

Detailaanduiding

Bouwjaar 1880
Compactheid 2,36
Vloeroppervlakte 173m²

Opnamedetails

Naam S.B. Derksen
Vakbekwaamheidsnummer 3582.2802.8828

Certificaathouder
Energielabel.com

Inschrijfnr VINK202509-W0001
KvK-nummer 85018708

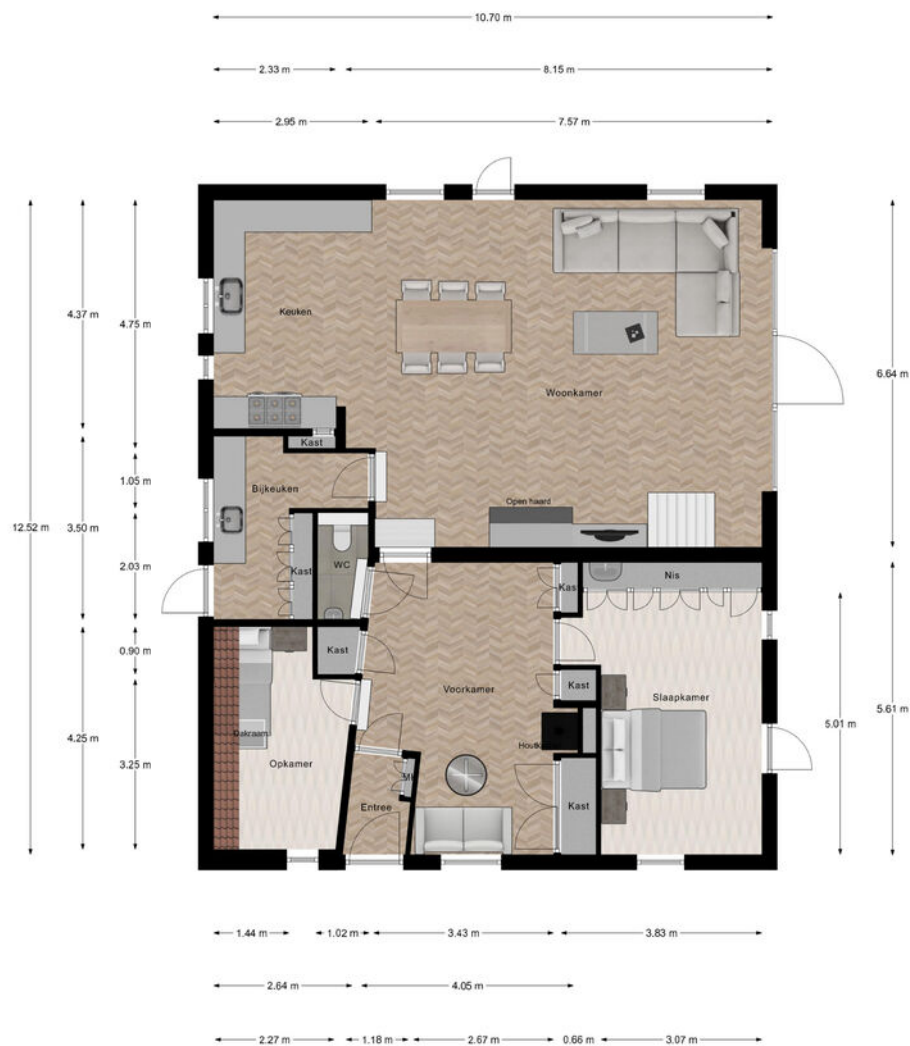
Certificerende instelling
VINK Certificering

Soort opname
Basisopname

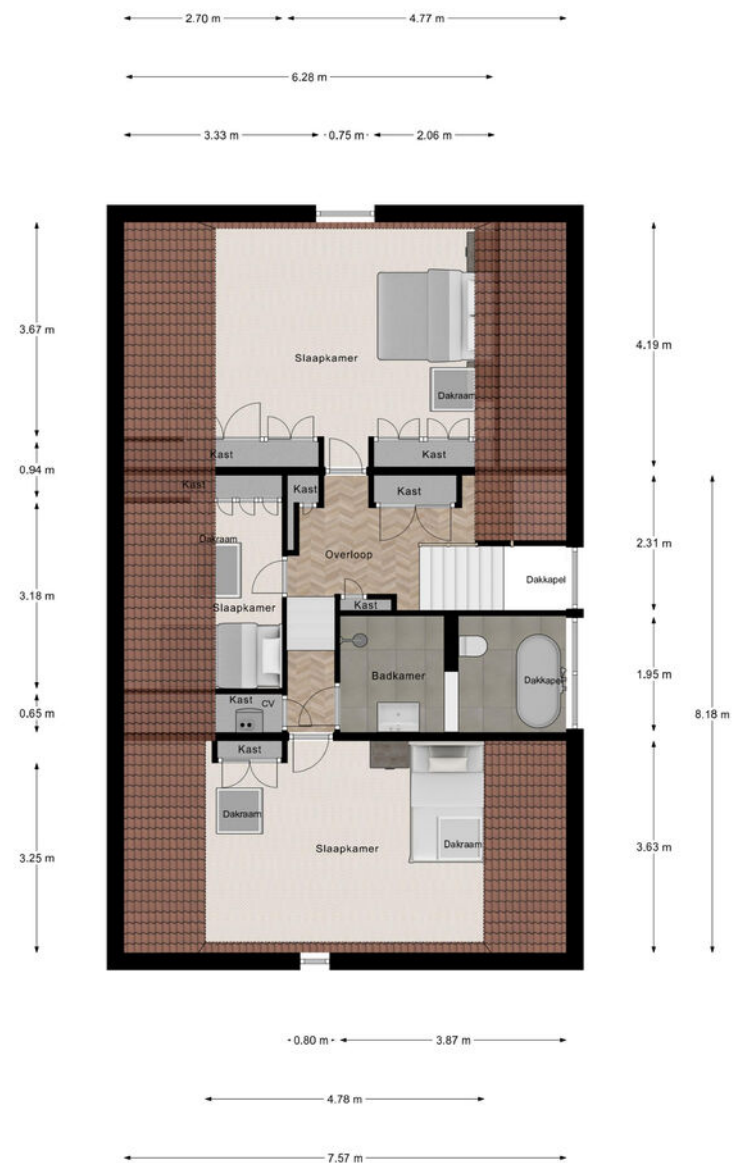
Woningtype
Vrijstaande woning



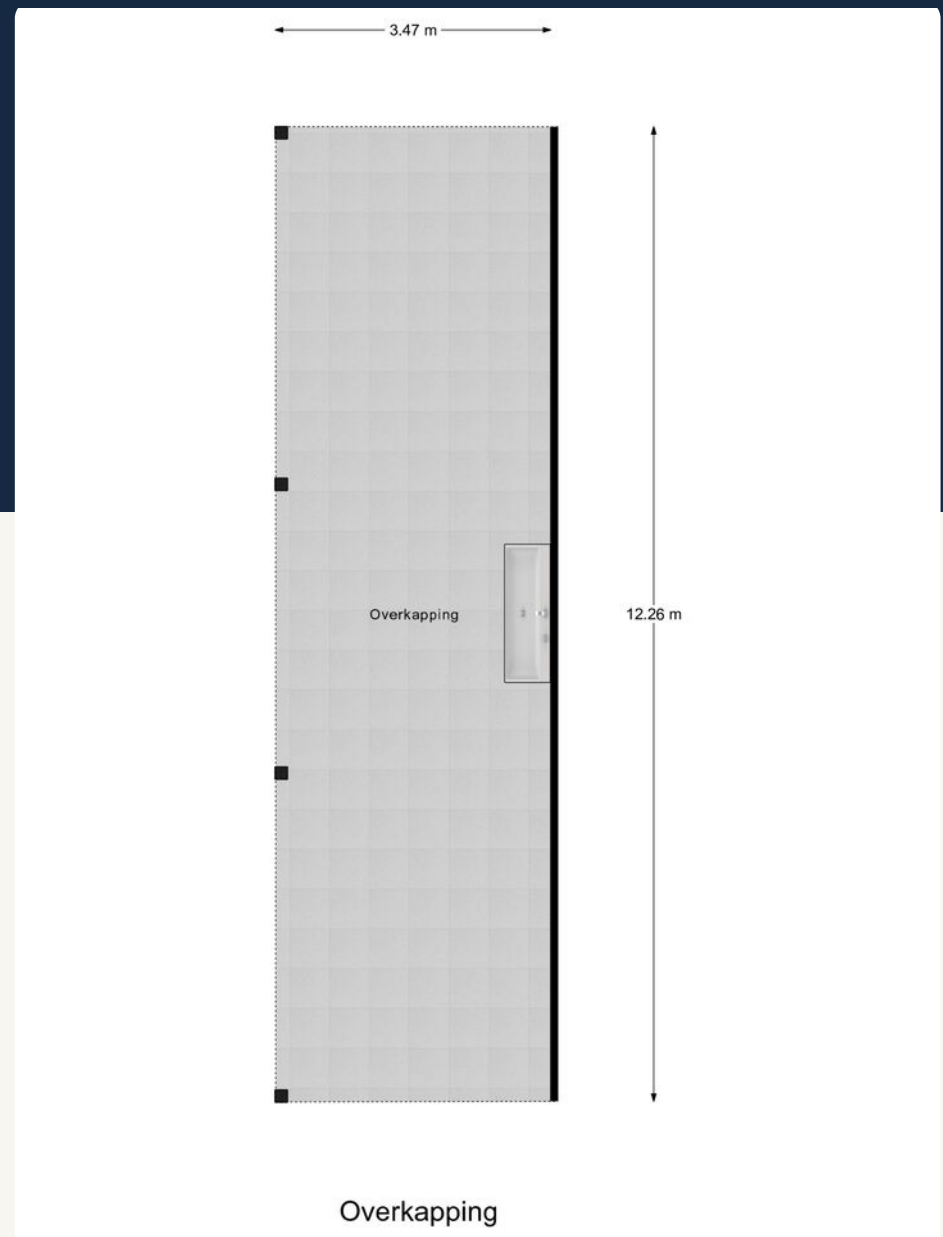
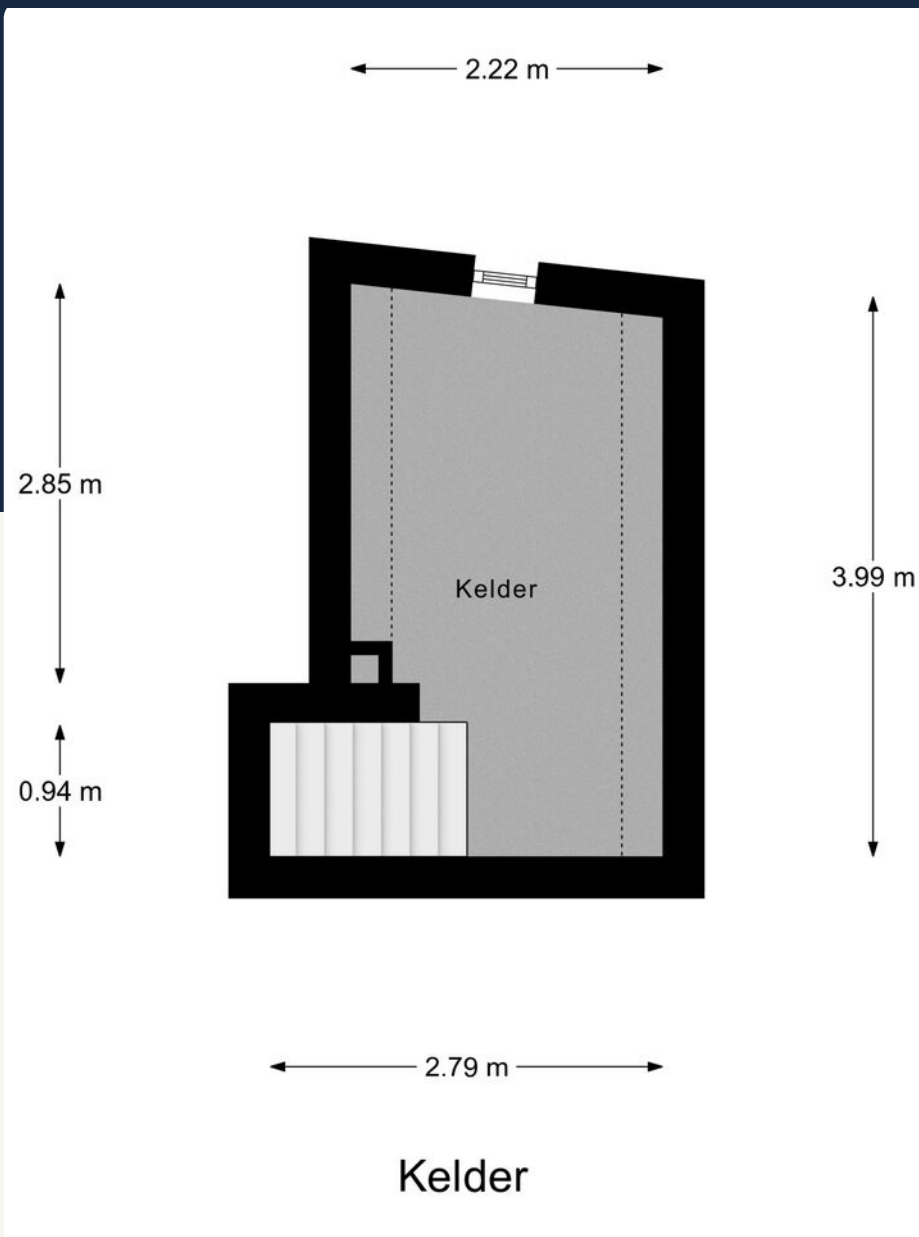
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Begane Grond

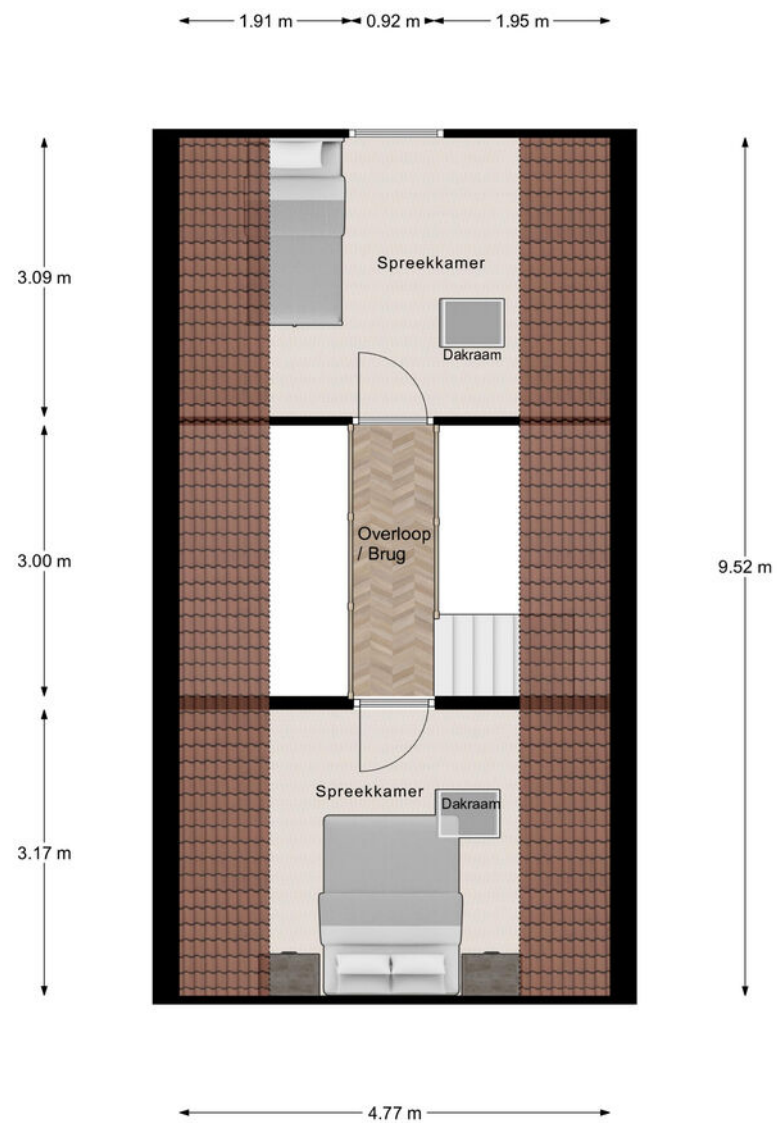


1e Verdieping

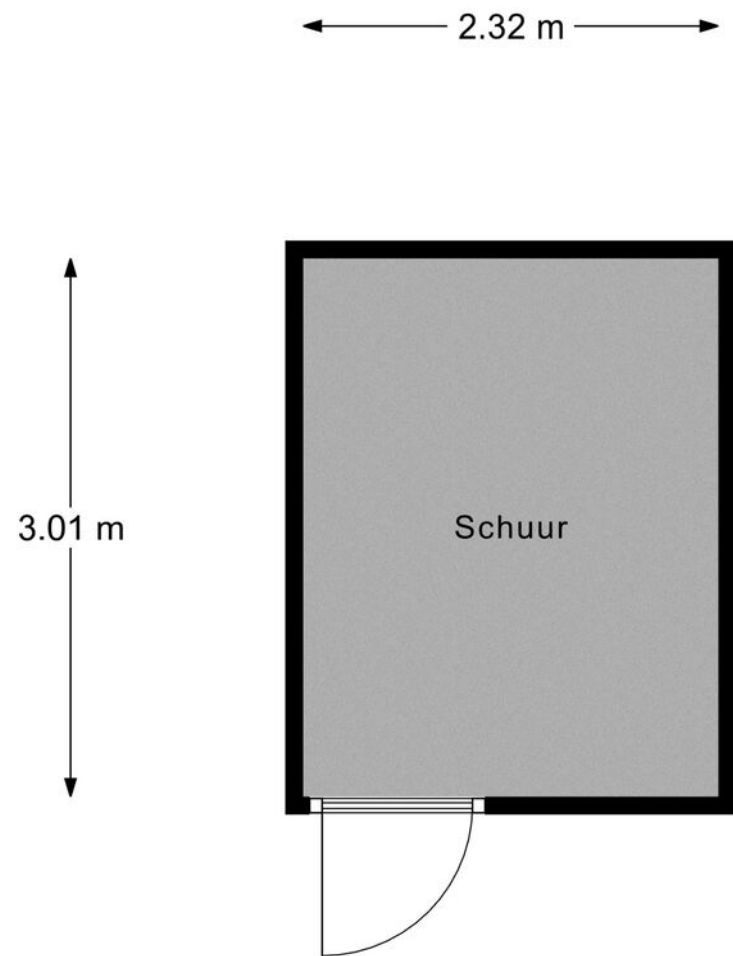




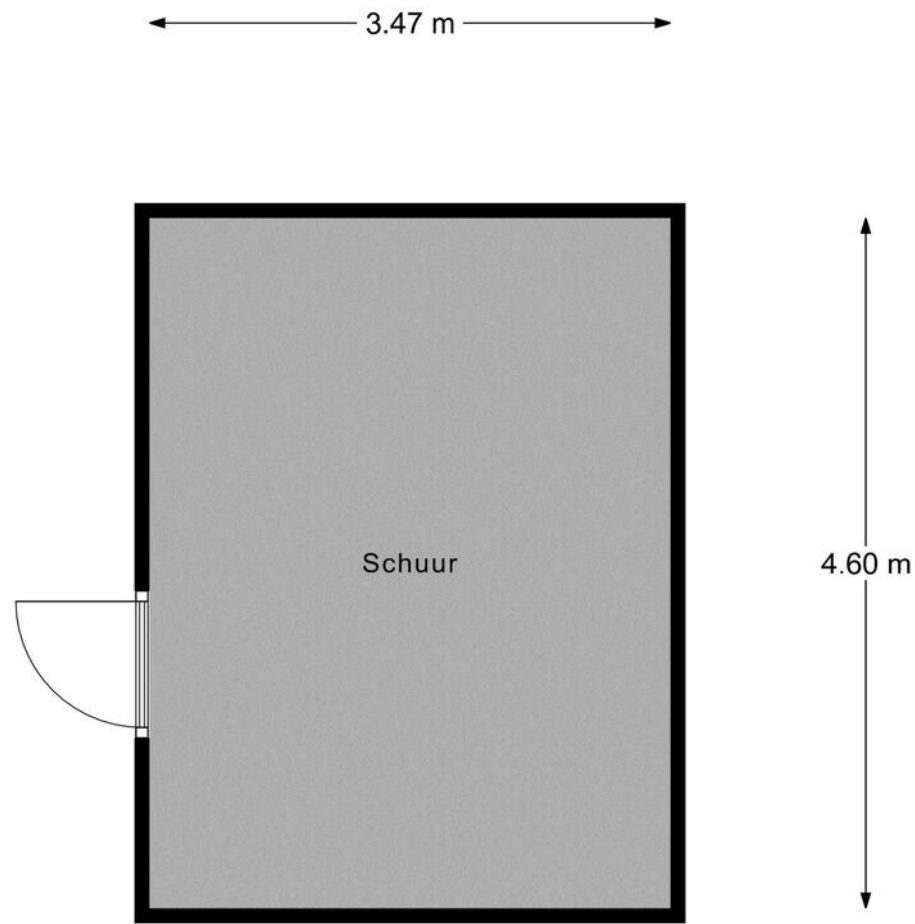
Bijgebouw Begane Grond



Bijgebouw Zolder

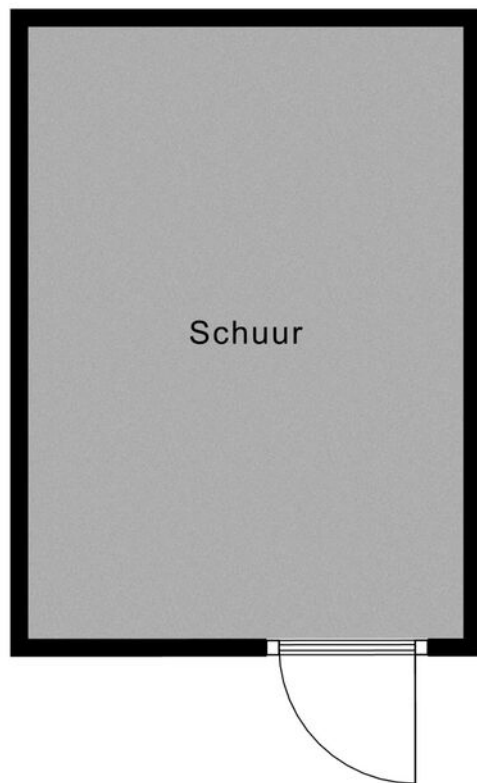


Schuur 1



Schuur 2

← 2.43 m →



3.42 m

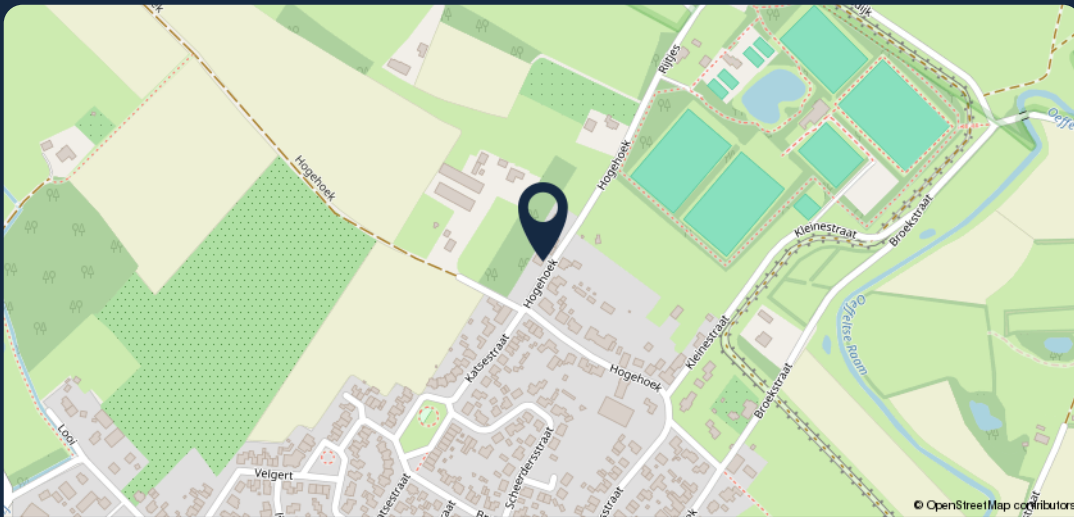
Schoor 3

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Alle op maat gemaakte houten luiken	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Pelletkachel in schuur	x		
Houtgestookt kookfornuis		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Er blijven 2 kleine koelkasten en 2 vaatwassers	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

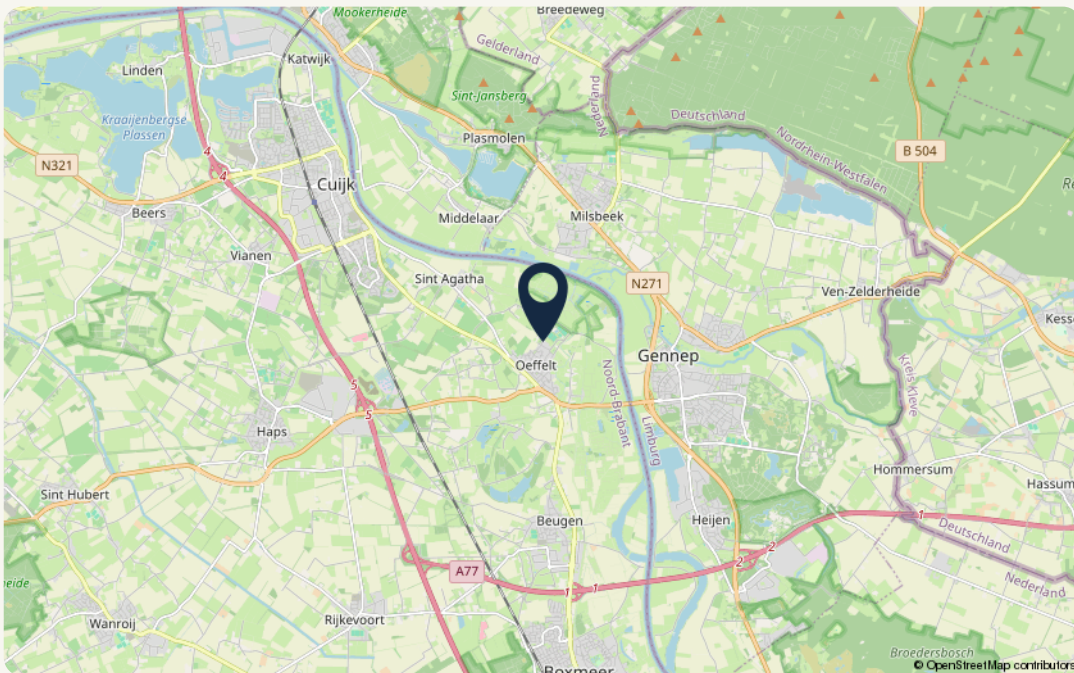
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Broei)kas	x		
(Sier)hek	x		
Kippenhok konijnenhok in stijl	x		

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Hogehoek 7
Postcode	5441 XD
Plaats	Oeffelt

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	Z
Perceelnummer	4843
Oppervlakte	1710 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.

