

**Contact vestiging Genep**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Genep genep@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 € 439.000,-- -

 Sint Hubertse Binnenweg 56 | 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

Rustig gelegen in de dorpskern bevindt zich deze keurig onderhouden twee-onder-een-kapwoning met een carport, overkapping en een ruime berging.

De woning ligt aan een ruim opgezette straat met aan de voorzijde een groen plantsoen, wat zorgt voor een vrij en prettig uitzicht. Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid.

De zonnige achtertuin is ideaal gesitueerd op het zuiden, waardoor u de hele dag kunt genieten van de zon. Dankzij de overkapping creëert u eenvoudig een fijne buitenplek waar het al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk vertoeven is. De ruime berging biedt volop plaats voor fietsen, gereedschap en tuinmeubilair, terwijl de carport zorgt voor comfortabel en beschermt parkeren op eigen terrein.

Kortom: een fijne, complete gezinswoning op een rustige en groene locatie, met volop ruimte binnen én buiten. Een plek waar u zich direct thuis zult voelen.

## Indeling:

Begane grond: hal, meterkast, dichte keuken met een in lichte kleuren afgewerkte keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, doorzonwoonkamer met directe toegang tot de tuinkamer, bijkeuken met een vaste kast en toilet (vervangen in 2023).

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan één met bergruimte achter de knieschotten, een keurig afgewerkte badkamer met een inloopdouche, badmeubel met een dubbele wastafel en een designradiator, separaat toilet.

2e verdieping: bereikbaar via een vlioztrap, bergzolder.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling met een natuurstenen werkblad is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: combimagnetron, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en een koelkast (2020).

De woning is voorzien van spouw-, dak- en vloerisolatie en van dubbel glas.

Het dakbeschot van de woning is asbesthoudend.

De woning is gedekt met keramische dakpannen.

De gehele begane grond, inclusief de tuinkamer, is voorzien van vloerverwarming.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en alle openslaande ramen zijn voorzien van horren (in badkamerraam ingebouwde luxaflex).

De voor- en achterdeur zijn van kunststof.

De gehele woning is voorzien van paneeldeuren.

De gehele woning is voorzien van nieuw schakelmateriaal en bedrading.

Er is een nieuwe meterkast geïnstalleerd (met een krachtstroomaansluiting).

De slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een geluiddempende ondervloer met nieuw laminaat.

De woonkamer heeft een gestukadoord plafond met sierlijsten en een ophangstelsel aan beide lange zijden.

Schuifdeursysteem (voorraadkast) en een bijpassend werkblad aanbouw (2010).

Vier bovenramen en één onderraam voorzien van rolluiken waarvan 3 elektrische te bedienen zijn.

Het energielabel is B.

Het centrum van Nijmegen is binnen ca. 25 autominuten bereikbaar en Uden is binnen ca. 15 autominuten bereikbaar.

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Twee onder een kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1976
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk

## Indeling

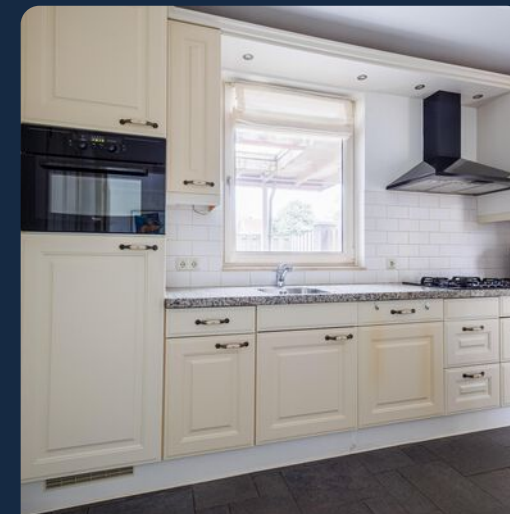
<b>Woonoppervlakte</b>	116 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	267 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	474 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	B
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv-ketel
<b>Verwarming</b>	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint, zijtuin, zoneterras
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Zuid
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren, op eigen terrein























Sint Hubertse Binnenweg 56 - Sint Hubert  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



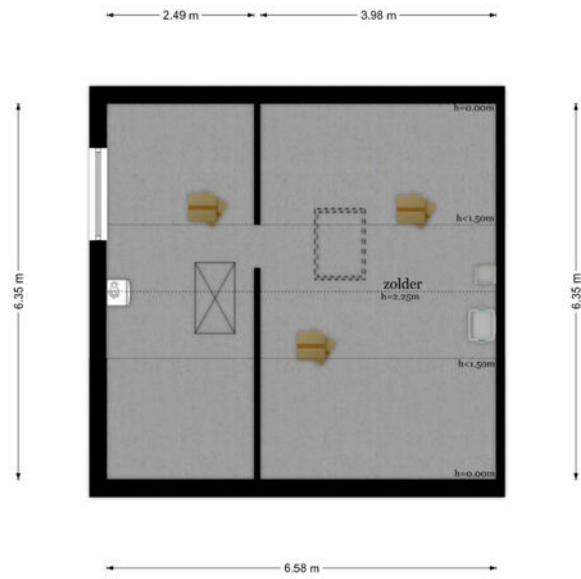
Sint Hubertse Binnenweg 56 - Sint Hubert  
Eerste Verdieping



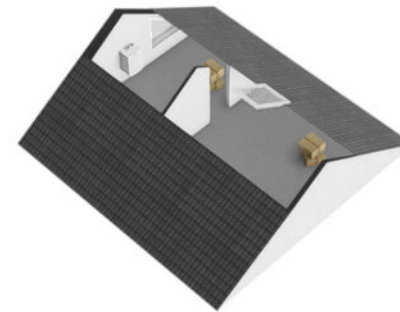
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



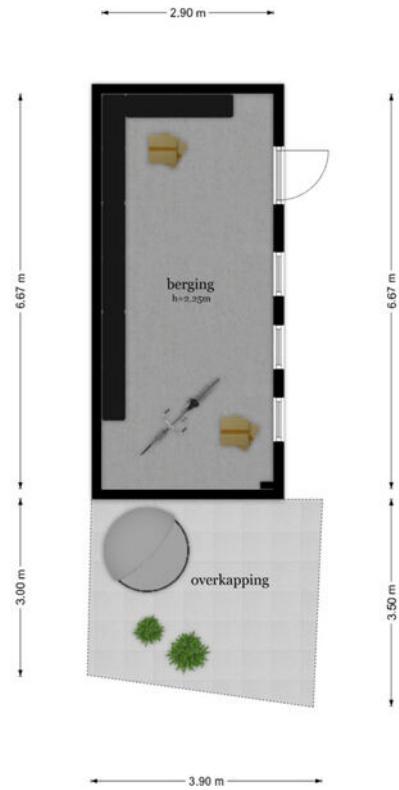
Sint Hubertse Binnenweg 56 - Sint Hubert  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



**Sint Hubertse Binnenweg 56 - Sint Hubert  
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: Genep



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beëwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Mill

Sectie C

Perceel 1491

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 databankenrecht.

Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op 11 maart 2026. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Energie label woningen

Registratienummer  
448787775

Datum registratie  
26-03-2026

Geldig tot  
23-03-2036

Status  
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  
Sint Hubertse Binnenweg 56  
5454GA Sint Hubert  
BAG-ID: 0815010000003370

## Detallaanduiding

Bouwjaar 1976  
Compactheid 2,11  
Vloeroppervlakte 126m<sup>2</sup>

## Woningtype

Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

Naam T Jelic  
Vakbekwaamheidsnummer 4365.4909.2780

Certificaathouder  
Energie label Deskundige

Inschrijffnummer EPG2022-69W  
KvK-nummer 85722022

Certificerende instelling  
EPG-Certificering

Soort opname  
Basisopname

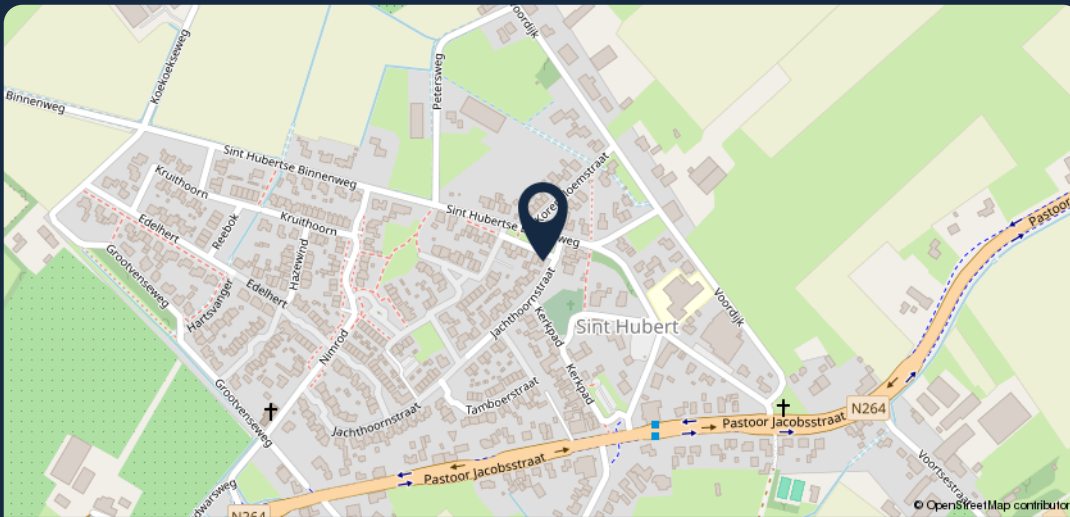


# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Kledingkast slaapkamer			x
2 kasten zolder	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
PVC	x		
Designradiator(en)	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		

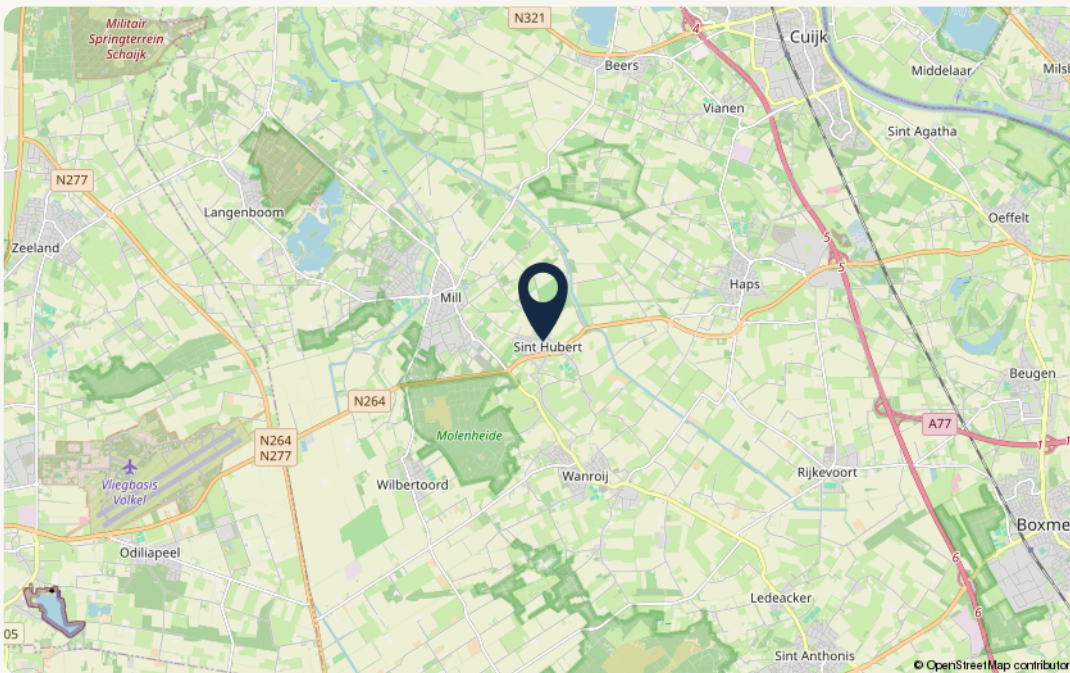
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		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		
Pomp (grondwater)			x
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Parasol	x		
<b>Over te nemen contracten</b>			
Contract bijlage 1			

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Sint Hubertse Binnenweg 56
<b>Postcode</b>	5454 GA
<b>Plaats</b>	Sint Hubert

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Mill
<b>Sectie</b>	C
<b>Perceelnummer</b>	1491
<b>Oppervlakte</b>	267 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.

