

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 € 1.085.000,-- k.k.

 Broekstraat 1 | 5441 XH 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

Op een uitzonderlijke locatie, midden in het UNESCO biosfeergebied "De Maasheggen", ligt dit onder architectuur (Bossche School) ontworpen landhuis, dat in 2005 volledig is gemoderniseerd. Het geheel is gelegen op een perceel van in totaal bijna 1 hectare eigen grond met o.a. drie weilanden, omsloten door karakteristieke gevlochten maasheggen, een sfeervolle bessentuin en een fraai aangelegde tuin van ca. 3.000 m² met diverse terrassen, fruitbomen en een ruime schuur ca. 115 m² met carport. De woonverdieping bevindt zich op de eerste verdieping, wat zorgt voor een weids uitzicht over het Maasheggengebied. Bijzonder wonen op een plek waar ruimte, rust en privacy samenkomen.

Indeling:

Begane grond: centrale entree met trapopgang naar de 1e ("woon")verdieping. De begane grond beschikt over 2 slaapkamers met eigen doucheruimte voorzien van inloopdouche en een wastafel. Een ruime hobby-/ bergkamer. De sfeervolle tuinkamer geeft toegang via openslaande tuindeuren naar het terras en de privacy biedende tuin en dient als ontspanningskamer (houtkachel en douche aanwezig) voor de sauna. De wijnkast en kelderkast zijn bereikbaar via een portaal. Er is een aparte toiletruimte. De praktische bijkeuken is voorzien van witgoed aansluitingen, en geeft toegang tot de tuin en via een wenteltrap tot de bibliotheek op de eerste verdieping.

1e verdieping: vanuit de centrale entree bereik je via de karakteristieke scheepstrap de woonverdieping met royale woonkamer, met aan alle zijden een weids en fraai uitzicht over het Maasheggengebied. De woonkamer beschikt over een open haard en geeft via drie dubbele openslaande deuren toegang tot het terras. De halfopen keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een deur naar het terras. Vanuit de woonkamer zijn een studeerkamer, een TV-kamer en de bibliotheek middels dubbele schuifdeuren bereikbaar. Er is een portaal met toilet.

2e verdieping: middels vaste trap vanuit de woonkamer bereikbare 2e verdieping; overloop met separaat toilet, 3 slaapkamers waarvan 1 slaapkamer is voorzien van een slaapvlisering, 2 slaapkamers met vaste wastafel, de ouderslaapkamer met een inbouwkast. Moderne badkamer voorzien van ligbad, douche en een wastafel.

3e verdieping: middels vaste trap bereikbare zolderverdieping voorzien van drie dakramen en met volop bergkamer.

Diverse gegevens:

De keukeninrichting is voorzien van luxe inbouwapparatuur, zoals o.a. gasfornuis met ovens, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en spoelbak

De HR-combiketel is van het merk Remeha, bouwjaar 2021.

De woning is goed geïsoleerd met vloerisolatie op de begane grond, isolerende beglazing, vloerverwarming op de gehele begane grond, keuken en badkamer, en elektrisch bedienbare zonneschermen.

Afvalwater wordt afgevoerd via een IBA-systeem.

Dit bijzondere landhuis ligt direct aan de Maasdijk in het UNESCO gebied "De Maasheggen". Dankzij een eigen waterkering met coupure en drainage is het perceel goed beschermd tegen eventueel hoog water.

Het geheel is in 2005/2006 met visie gemoderniseerd, met o.a. een maatwerk keuken, isolatie, vloerverwarming en hoogwaardige afwerking.

Via de afsluitbare oprijlaan en poort (coupure) bereik je de binnenplaats met ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Het ruime bijgebouw van ca. 115 m² met vaste trap naar zolder biedt volop gebruiksmogelijkheden, zoals hobby, opslag of dierenverblijf. Daarnaast is er een carport (2016).

De tuin is rijk aangelegd met volwassen beplanting, fruit- en bessenstruiken, diverse terrassen en een pergola, waardoor meerdere intieme zitplekken zijn ontstaan. Dankzij de groene inrichting en beschutting is er een eigen microklimaat en optimale privacy. Een beregeningsinstallatie is aanwezig.

Oeffelt ligt aan de Maas en biedt rust, natuur en historie. Voor voorzieningen, station en uitvalswegen liggen Boxmeer en Cuijk nabij. Via de A73 ben je binnen ca. 20 minuten in Nijmegen.

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Landhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1973
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging, landelijk gelegen

Indeling

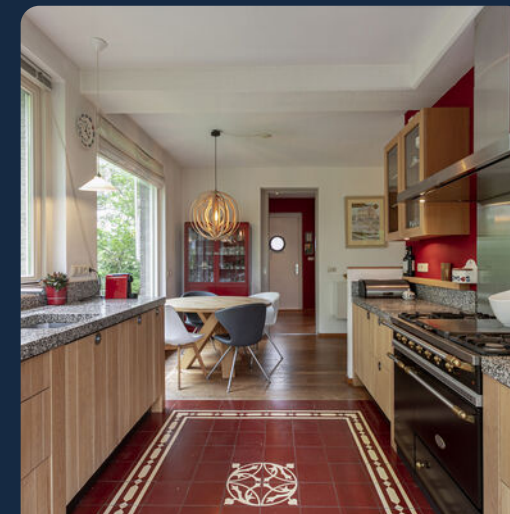
Woonoppervlakte	300 m ²
Perceeloppervlakte	9406 m ²
Inhoud	1190 m ³
Externe bergruimte	115 m ²
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	4

Energie

Energieklasse	D
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	vrijstaand steen, carport
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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

De foto's

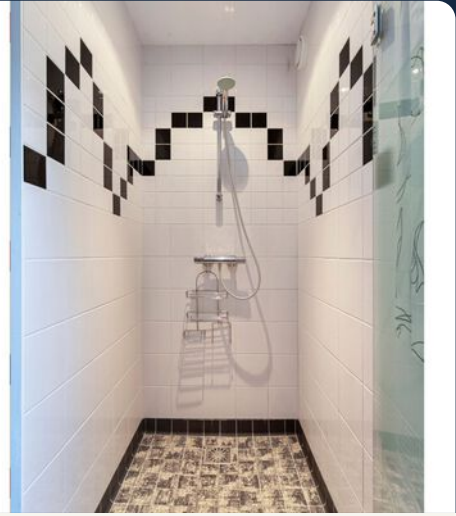




99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt











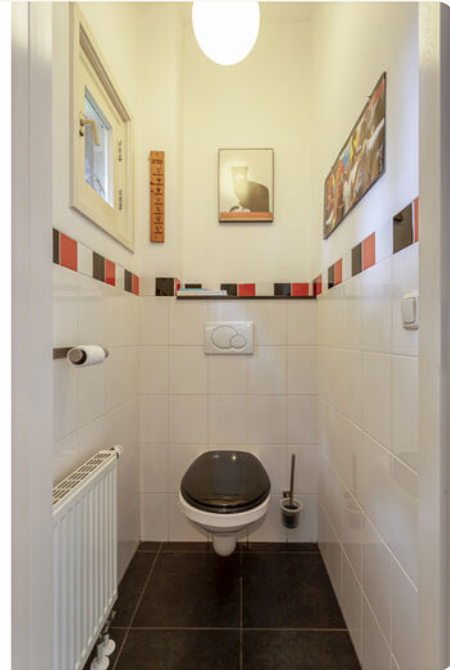
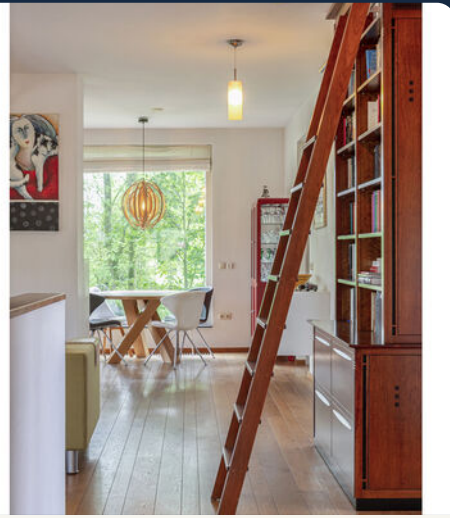
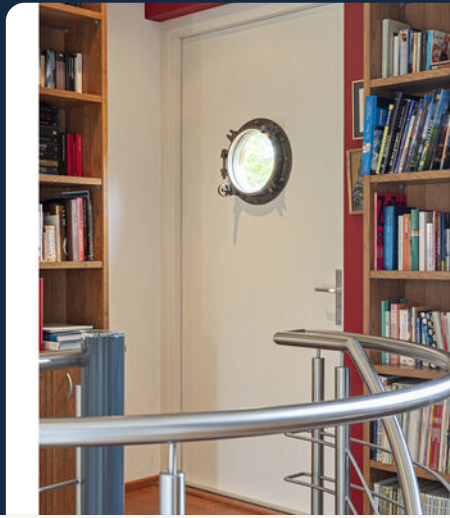








99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*











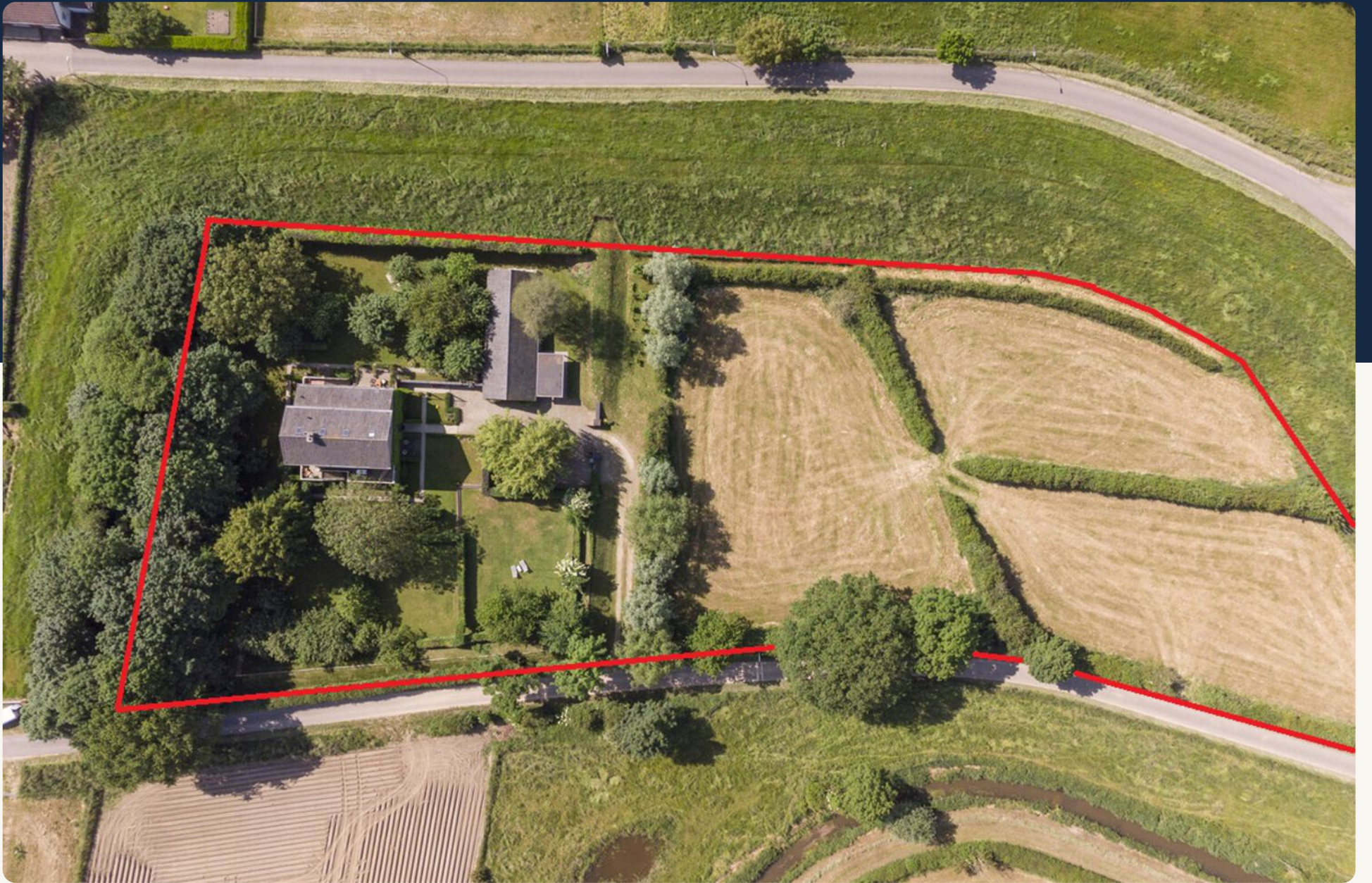














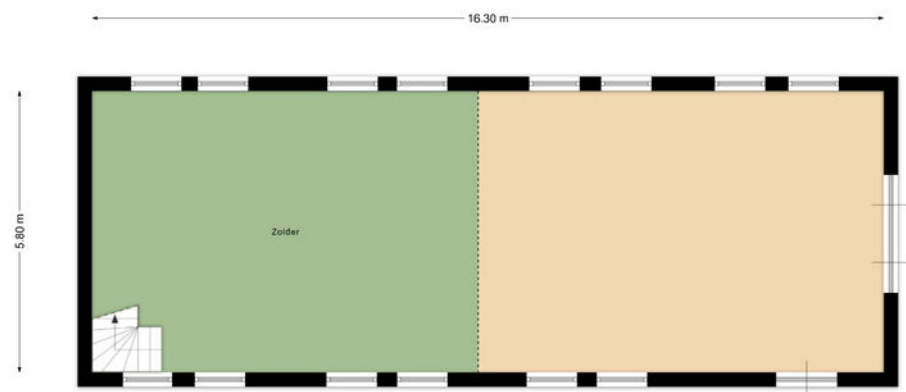
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



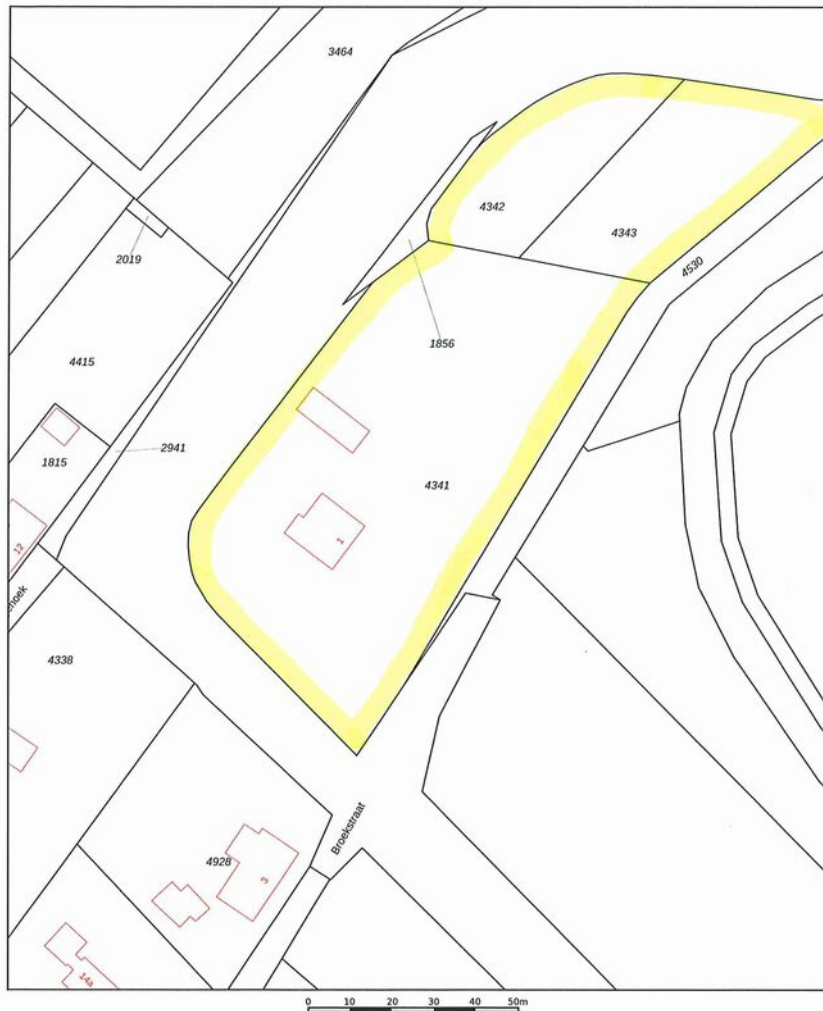
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Schaal 1: 1000
 Kadastrale gemeente Boxmeer
 Sectie Z
 Perceel 4341



Voor een eenschuddend 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.

Energie label woningen

Registratienummer
135323708Datum registratie
07-03-2023Geldig tot
01-03-2033Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

D



Isolatie

1 Gevels	-	1	2	3	4	5	6
2 Gevelpanelen	+/-	1	2	3	4	5	6
3 Daken	+/-	1	2	3	4	5	6
4 Vloeren	+/-	1	2	3	4	5	6
5 Ramen	+/-	1	2	3	4	5	6
6 Bultendeuren	-	1	2	3	4	5	6

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	100%	ja
8 Warm water	Combiketel	100%	ja
9 Zonnepanelen	Niet aanwezig	100%	ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	100%	ja
11 Koeling	Niet aanwezig	0%	nee
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	100%	ja

Hoofdsysteem

Verbetering
aanbevolen?

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
 Broekstraat 1
 5441XH Oeffelt
 BAG-ID: 0756010000001148

Detailaanduiding

Bouwjaar 1974
 Compactheid 1,83
 Vloeroppervlakte 357 m²

Woningtype
 Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
 S.J.H. Willemse

Examennummer
 49568

Certificaathouder
 EnergieLabel.com

Inschrijffnummer
 SKGIKOB.012364

KvK-nummer
 24363377

Certificerende instelling
 SKGIKOB

Soort opname
 Basisopname

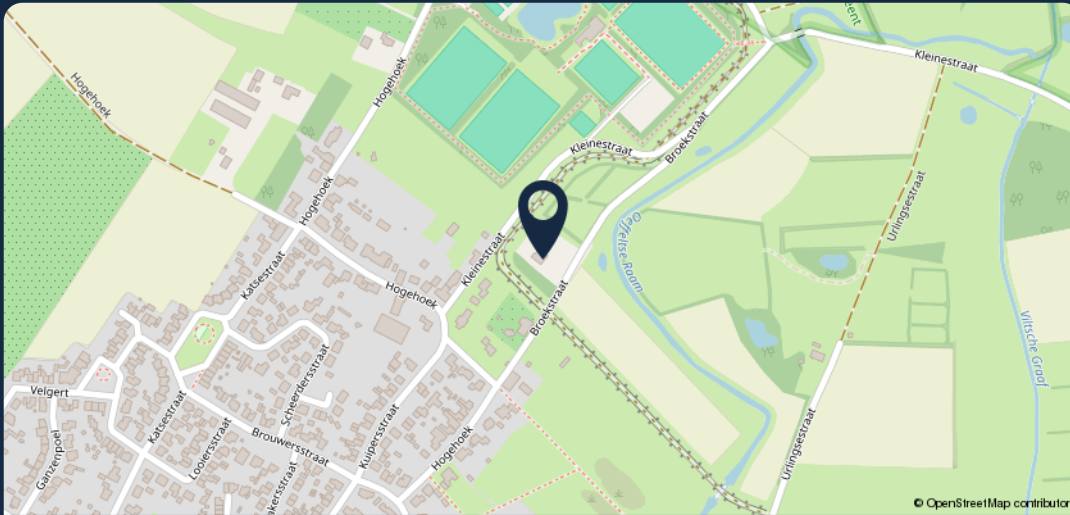


Lijst van zaken

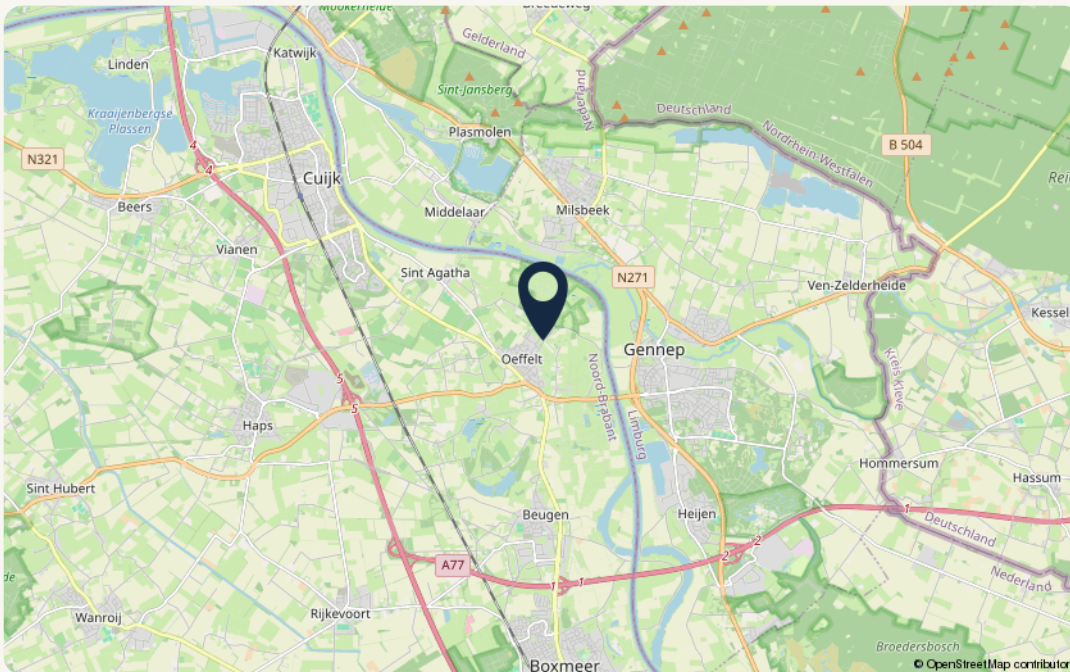
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Boekenkasten studeerkamers			x
Boekenkasten huiskamer			x
Gordijnrails	x		
Overgordijnen			x
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Extra koelkast bijkeuken		x	
Diepvries bijkeuken		x	
Vrieskist schuur	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
In totaal 3 toiletten met toebehoren	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
4 douches in totaal (1 badkamer, 1 bij de s sauna en 2 bij de slaapkamers onderverdieping)	x		
Handdoekenkast badkamer	x		
Sauna met toebehoren	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Close in boiler keuken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Planten in potten gaan mee (Oleanders bv), maar plantenbakken terras blijven achter		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Carport	x		
Poort, slagboom	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Zandzakken, zand, schotten voor de poort, 2 pompen, schragen om objecten hoog te zetten: benodigdheden voor geval hoog water	x		
Ringwaterleiding (irrigatie tuin) aangesloten op grondwaterpomp	x		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Broekstraat 1
Postcode	5441 XH
Plaats	Oeffelt

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	Z
Perceelnummer	4343
Oppervlakte	9406 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ 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

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.

