

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe 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 € 660.000,-- k.k.

 Pelgang 9 | 5841 BJ Oploo



# 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 rustige en kindvriendelijke woonlocatie gelegen, met aan één zijde vrij uitzicht over de landerijen, ligt deze privacybiedende en uitstekend onderhouden vrijstaande woning met inpandig te bereiken garage en berging. De woning beschikt over maar liefst 4 slaapkamers en is dankzij de moderne afwerking en praktische indeling een heerlijke gezinswoning. Op korte afstand van Boxmeer en Sint Anthonis met alle dagelijkse voorzieningen. Hier komen rust, ruimte en wooncomfort op een fijne manier samen.

## Indeling:

Begane grond: ruime hal met meterkast, een sfeervolle woonkamer met aan de voorzijde een karakteristieke erker, middels en-suite deuren bereik je de moderne woonkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, een kook-/ spoeleiland en trapkast. Vanuit de keuken is middels een schuifpui de op het westen gesitueerde, sfeervolle overkapping en aansluitend de tuin bereikbaar. Bijkeuken met praktische kastenwand, keukenblok met spoelbak en de witgoedaansluitingen en de toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. De garage/ berging is inpandig bereikbaar.

1e verdieping: overloop met separate toiletruimte, 3 ruime slaapkamers, waarvan 1 kamer is voorzien van een vaste (trappen)kast. Moderne badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel met meubel.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken voorzolder met volop bergruimte onder de knieschotten en de balansventilatie-opstelling. Een 4e slaapkamer voorzien van een Velux-dakraam.

## Diverse gegevens:

De moderne keukenopstelling met kook-/ en spoeleiland is voorzien van een 5-pitsgasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, heteluchtoven, combioven en spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2011.

De woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.

Ook de glas-in-loodramen in de erker zijn uitgevoerd met dubbel glas.

De begane grond (excl. garage) en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

De 2e verdieping beschikt sinds 2021 over airconditioning.

De inpandige garage is voorzien van elektra, water, spoelbak en de opstelling van de cv-ketel.

Fraaie overkapping die via een schuifpui bereikbaar is vanuit de woonkeuken.

Vanaf één zijde is er vrij uitzicht over de naastgelegen landerijen.

De woning is gelegen aan een doodlopende straat, wat zorgt voor weinig tot geen autoverkeer. De grotere dorpen Sint Anthonis en Boxmeer liggen op enkele autominuten afstand en bieden alle dagelijkse voorzieningen. Ook de op- en afrit van de A73 richting Nijmegen en Venlo is binnen korte tijd bereikbaar.

## Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 545,- per jaar

Rioolrecht: € 272,- per jaar

Afvalstoffenheffing: € 272,- per jaar

Waterschapslasten: € 430,- per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	2011
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	176 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	433 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	710 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	10 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	A
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Cv-ketel</b>	Hr-combiketel; merk nefit

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuint, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	175 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	West
<b>Garage</b>	Aangebouwd steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein





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

# De foto's

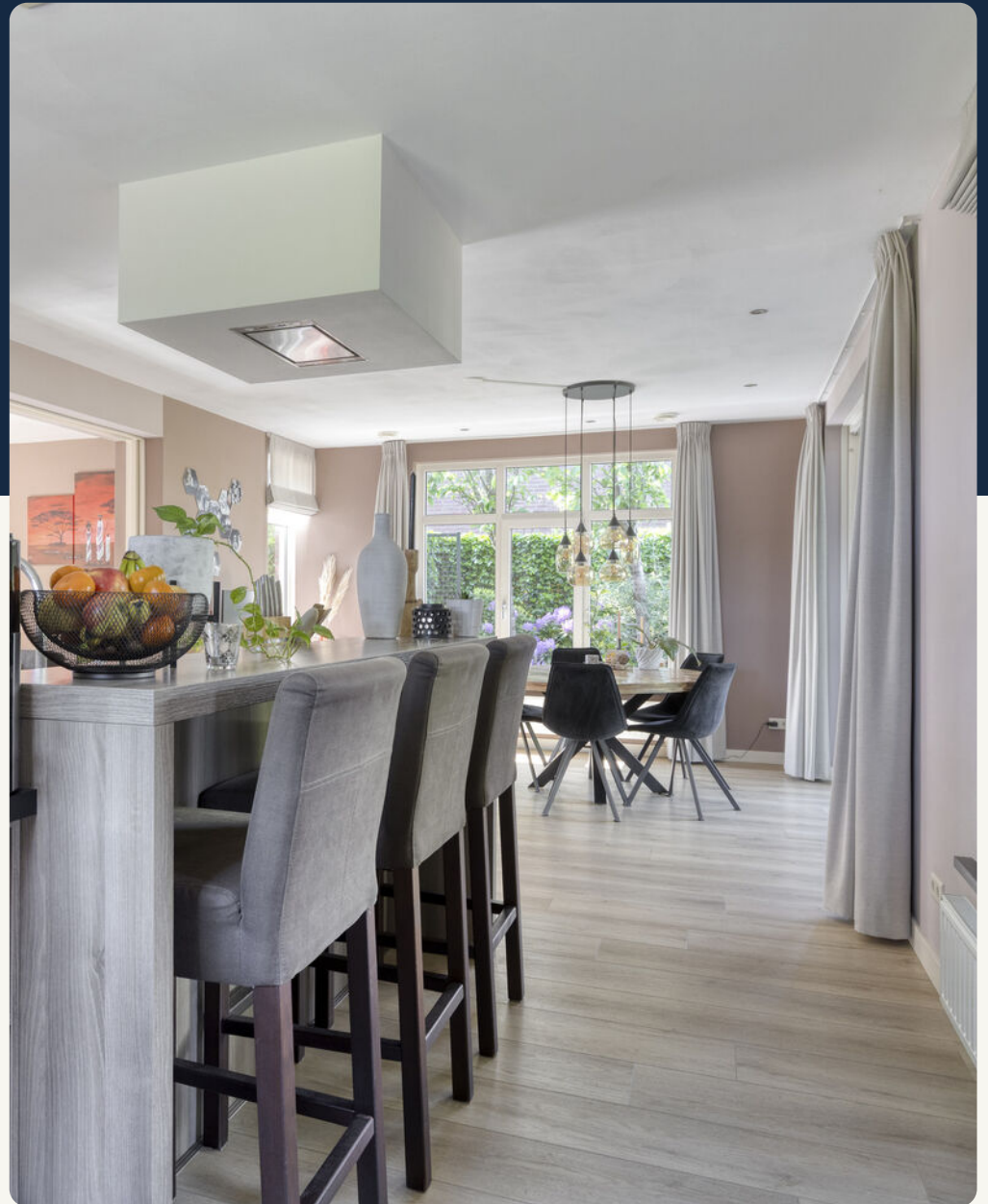
























99 We willen niets liever dan dat jij  
*bewust de juiste keuze* voor jezelf maakt



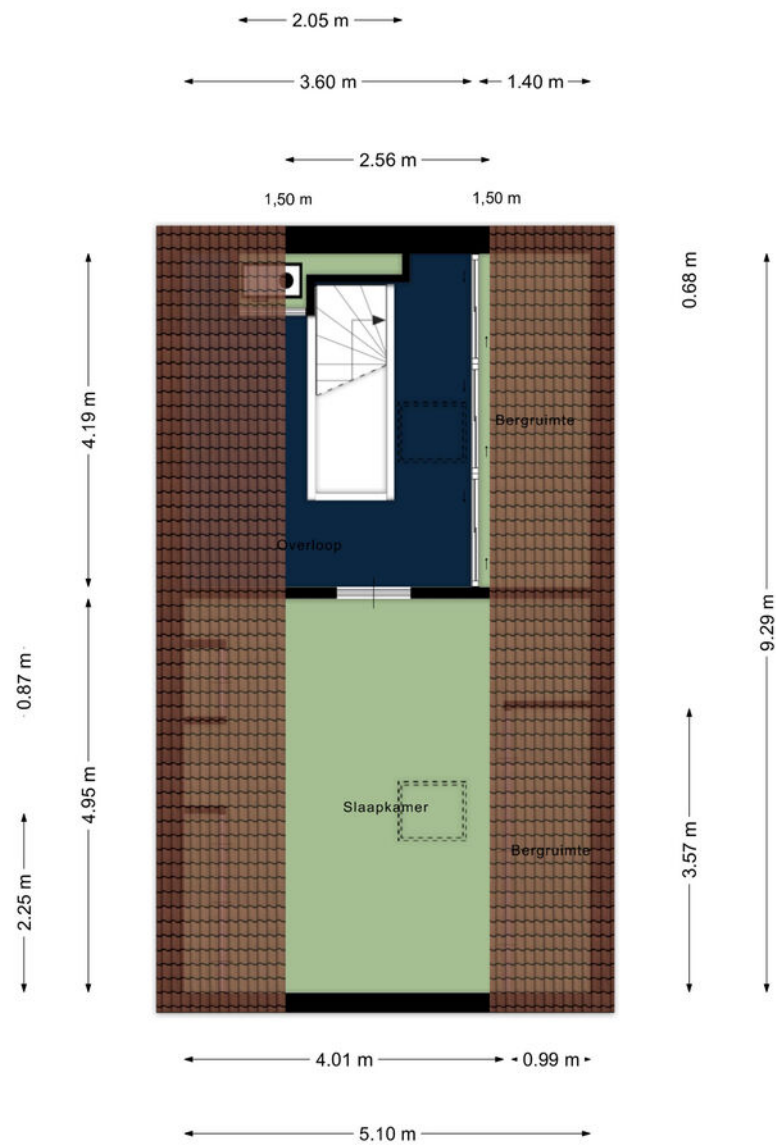




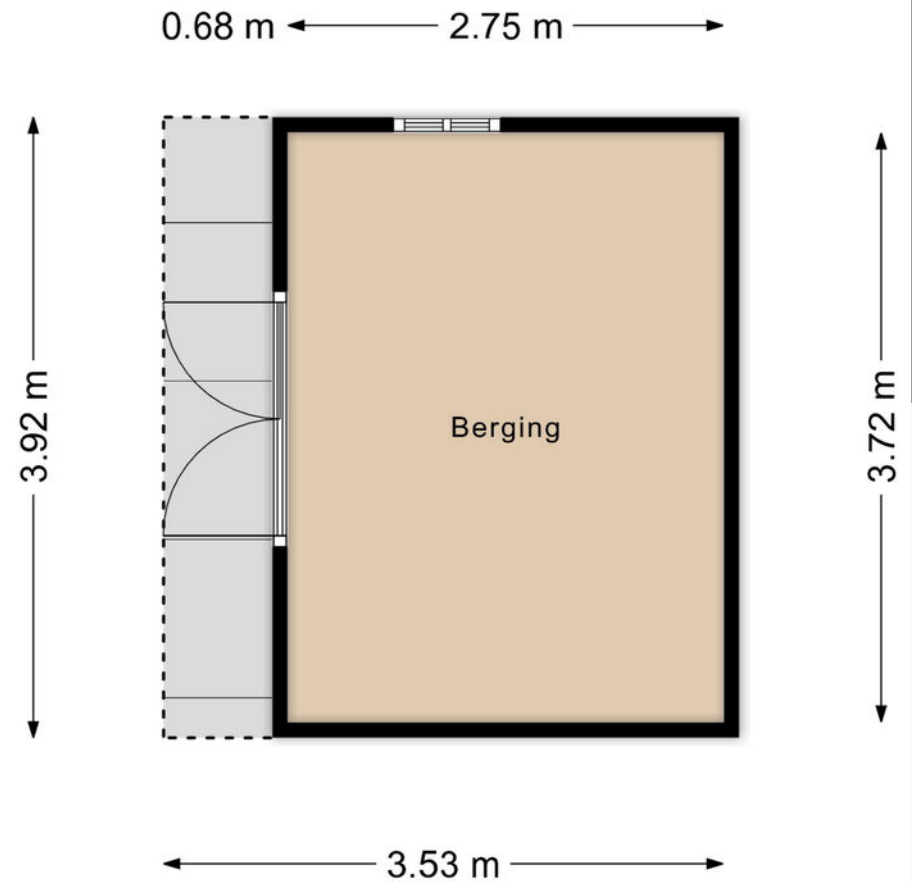
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



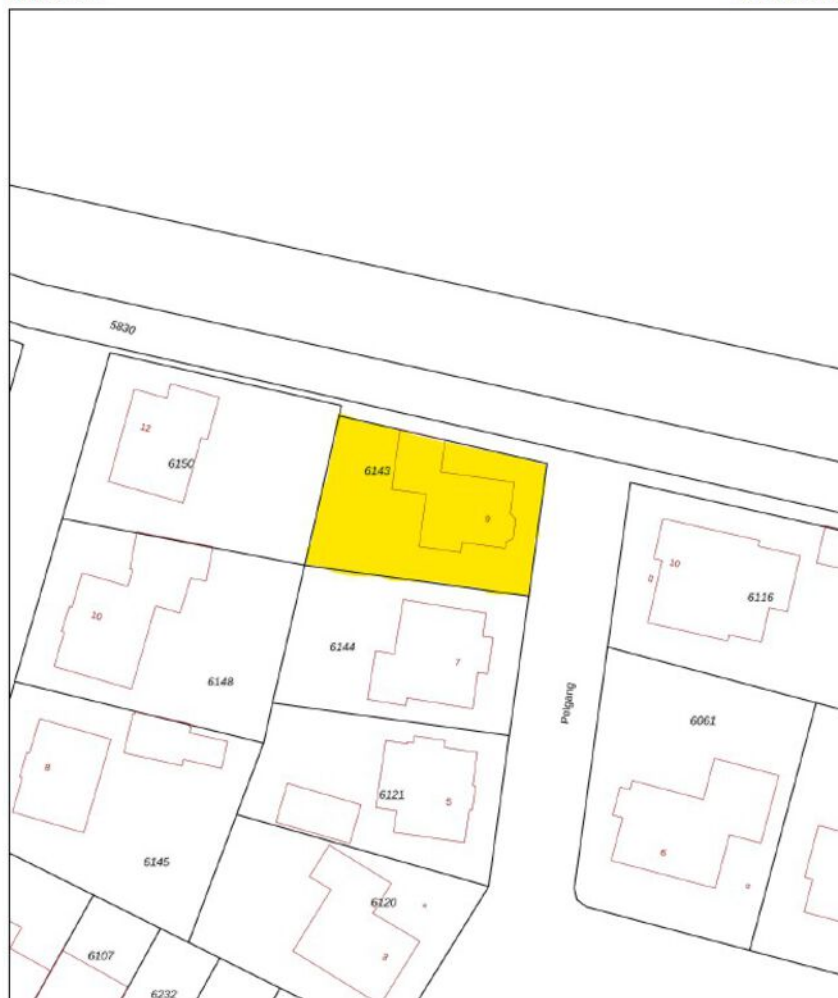
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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: 500

Kadastrale gemeente Oploo  
 Sectie C  
 Perceel 6143



Voor een sensiblerend uittreksel, geldend op 16 april 2026  
 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel 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.

# Deze woning heeft energielabel **A**

(energie uit fossiele brandstoffen) 124,81 kWh/m<sup>2</sup>

## Isolatie van uw woning



## Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

## Over deze woning

Adres  
 Pelgang 9  
 5841BJ Oploo

Bouwjaar  
 2011

Woningtype  
 Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte  
 193 m<sup>2</sup>



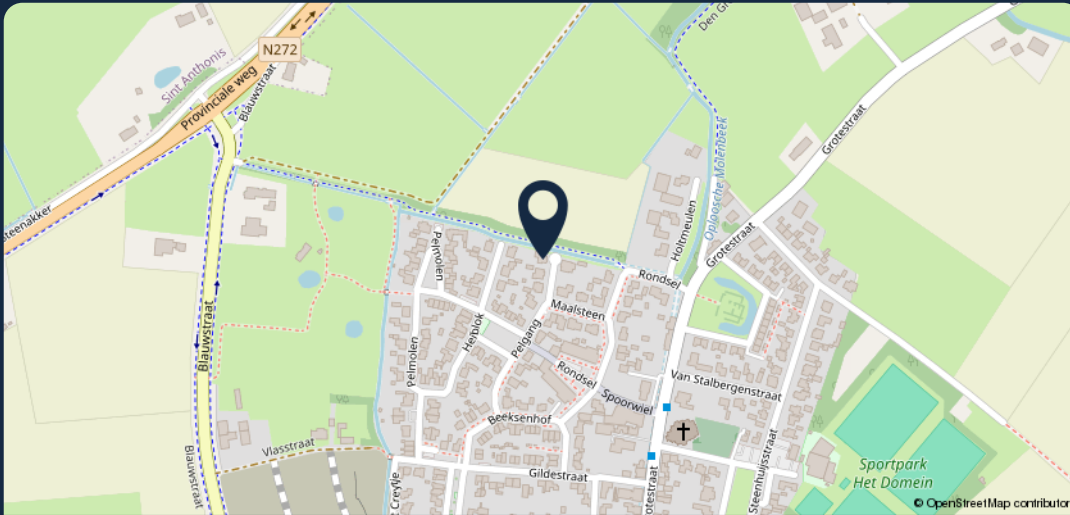
Energieadviseur  
 C de Jong

# 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	
Hoge donkerbruine kast slaapkamer en inbouwkast achterbouw (op maat gemaakt)	x		
Overige kasten			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
PVC vloer benedenverdieping	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Losse koelkast garage		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

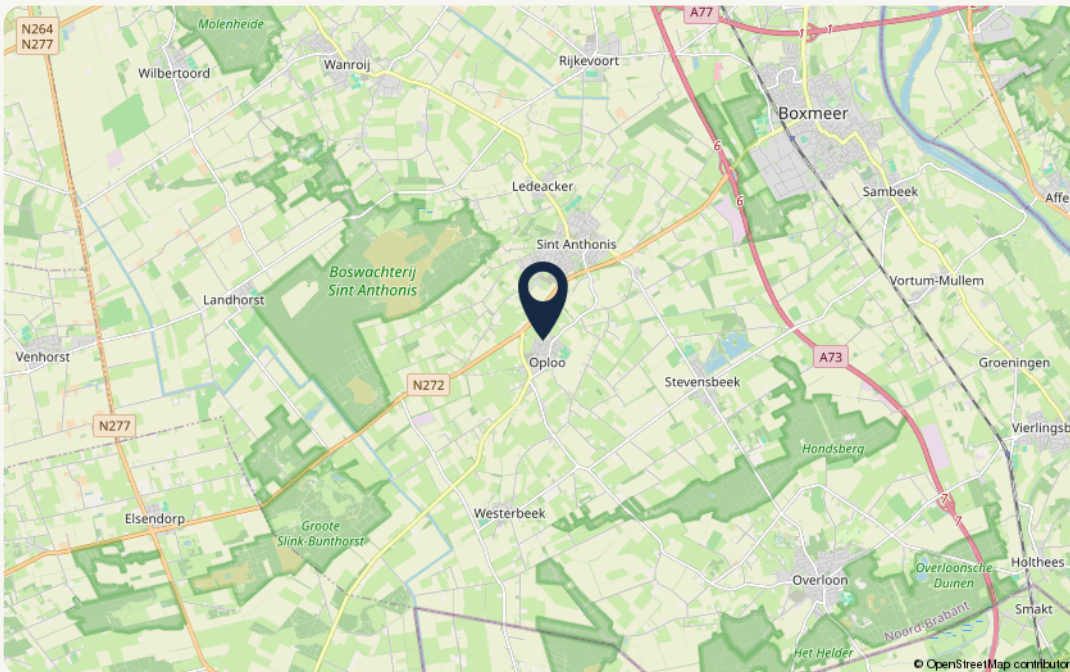
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Vloerverwarmingsinstallatie badkamer en benedenverdieping (excl. garage)	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Boom rhododendron op stam uit achtertuin		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Pelgang 9
<b>Postcode</b>	5841 BJ
<b>Plaats</b>	Oploo

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Oploo
<b>Sectie</b>	C
<b>Perceelnummer</b>	6143
<b>Oppervlakte</b>	433 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.

