

**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 € 325.000,-- k.k.



Sint Cornelisstraat 35 | Vortum-Mullem



# 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*

Aan de rand van het dorp gelegen hoekwoning op een ruim perceel, met een royale oprit en inpandig bereikbare garage. De woning beschikt over drie slaapkamers, een praktische indeling en een zonnige, besloten achtertuin op het zuiden. Een fijne woning voor wie op zoek is naar ruimte, rust en comfortabel wonen in een gemoedelijke dorpsomgeving.

Vortum-Mullem is een sfeervol en gemoedelijk dorp in het Land van Cuijk. Hier woon je in een rustige en groene omgeving, met volop ruimte en natuur om je heen. Tegelijkertijd zijn omliggende dorpen en steden goed bereikbaar en bevinden diverse voorzieningen zich op korte afstand. Een prettige woonomgeving voor wie houdt van landelijk wonen, rust en de gemoedelijkheid van een dorp.

## Indeling:

Begane grond: hal, toiletruimte, trapkast, woonkamer, keuken, bijkeuken, tussenportaal, berging en inpandig bereikbare garage.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers en badkamer voorzien van een douche, toilet en vaste wastafel.

2e verdieping: via een steektrap bereikbare bergzolder, ideaal als extra bergruimte.

## Diverse gegevens:

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing.

De garage beschikt over een elektrisch bedienbare garagedeur.

Er is een ruime eigen oprit naast de woning, met parkeergelegenheid op eigen terrein.

De besloten achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt volop mogelijkheden om van de zon te genieten. Op warme dagen biedt het elektrische zonneschermbord de mogelijkheid om eenvoudig een aangename schaduwplek te creëren.

Door de ligging als hoekwoning beschikt de woning over een ruim perceel naast de woning.



# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning |
| <b>Type woning</b>  | Hoekwoning      |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1960            |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw  |
| <b>Ligging</b>      |                 |

## Indeling

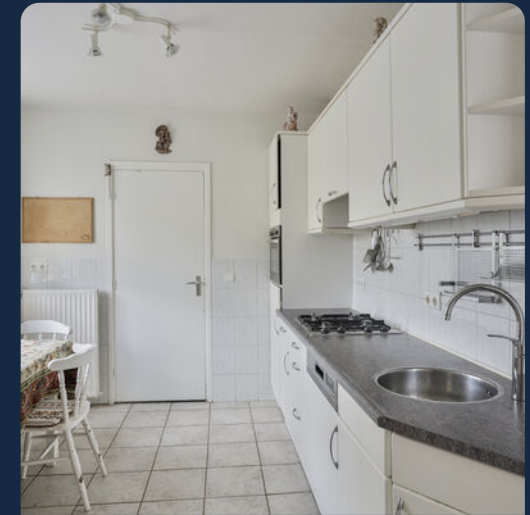
|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 108 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 317 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 500 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | -                  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 4                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 3                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 3                  |

## Energie

|                      |          |
|----------------------|----------|
| <b>Energieklasse</b> | E        |
| <b>Isolatie</b>      | -        |
| <b>Warmwater</b>     | Cv ketel |
| <b>Verwarming</b>    | Cv ketel |
| <b>Cv-ketel</b>      |          |

## Buitenruimte

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| <b>Tuin</b>                  | achtertuin, zijtuin |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Zijtuin             |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 164 m <sup>2</sup>  |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Oost                |
| <b>Garage</b>                | Inpandig            |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | Op eigen terrein    |





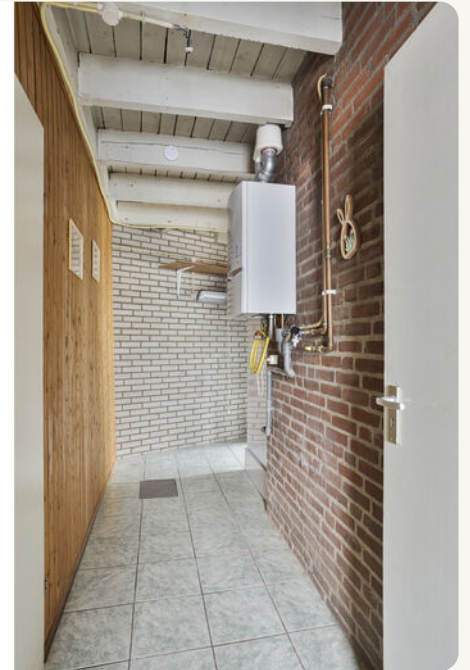
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

# De *foto's*









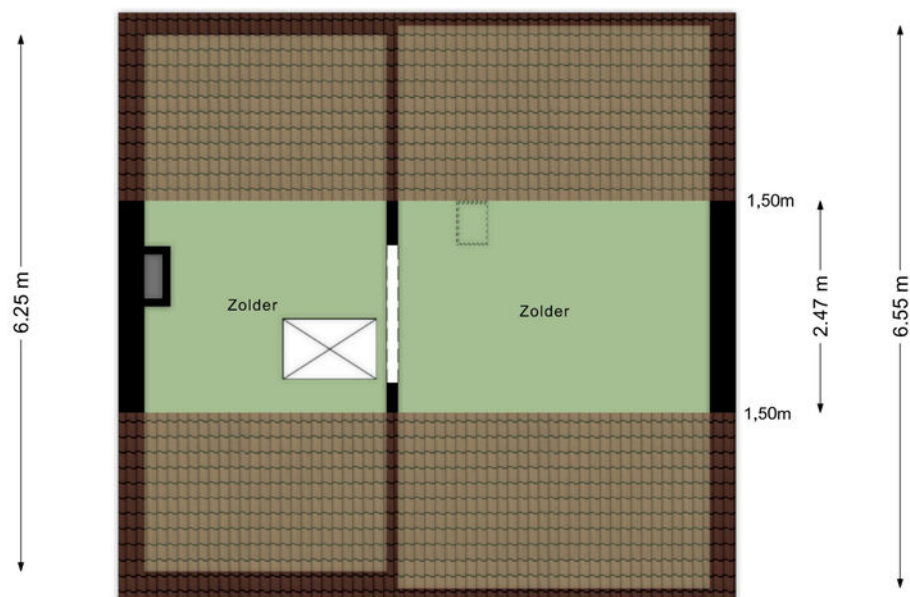








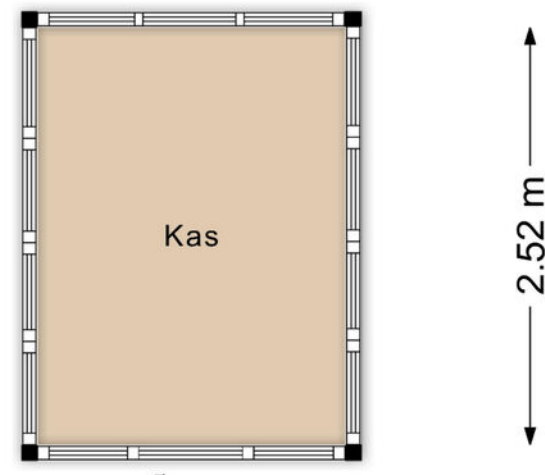




2.82 m      3.63 m

6.58 m

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



1.86 m

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht

12345  
25  
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer  
Sectie U  
Perceel 289

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, gelooft u 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 databankenrecht.

Energie label woningen

Registratienummer  
784373073Datum registratie  
13-09-2026Geldig tot  
10-09-2036

# Deze woning heeft energielabel

# E

317,69 kWh/m<sup>2</sup> (energie uit fossiele brandstoffen)

## Isolatie van uw woning

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Gevels       | -                   |
| Daken        | +/-                 |
| Vloeren      | -                   |
| Ramen        | +/-                 |
| Buitendeuren | +/-                 |
| Gevelpanelen | Niet van toepassing |

## Installaties in uw woning

|                |                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------|
| Verwarming     | HR-107 ketel                                    |
| Warm water     | Combitoestel                                    |
| Zonneboiler    | Geen zonneboiler                                |
| Ventilatie     | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters |
| Koeling        | Geen koeling                                    |
| Zonnepanelen   | Geen zonnepanelen                               |
| Batterijopslag | Geen batterijopslag                             |

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

## Warmteverlies

CO<sub>2</sub> CO<sub>2</sub>-uitstoot [kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>] 69,04

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

## Over deze woning

Adres  
Sint Cornelisstraat 35  
5827AK Vortum-Mullem

Bouwjaar  
1969

Woningtype  
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte  
107 m<sup>2</sup>



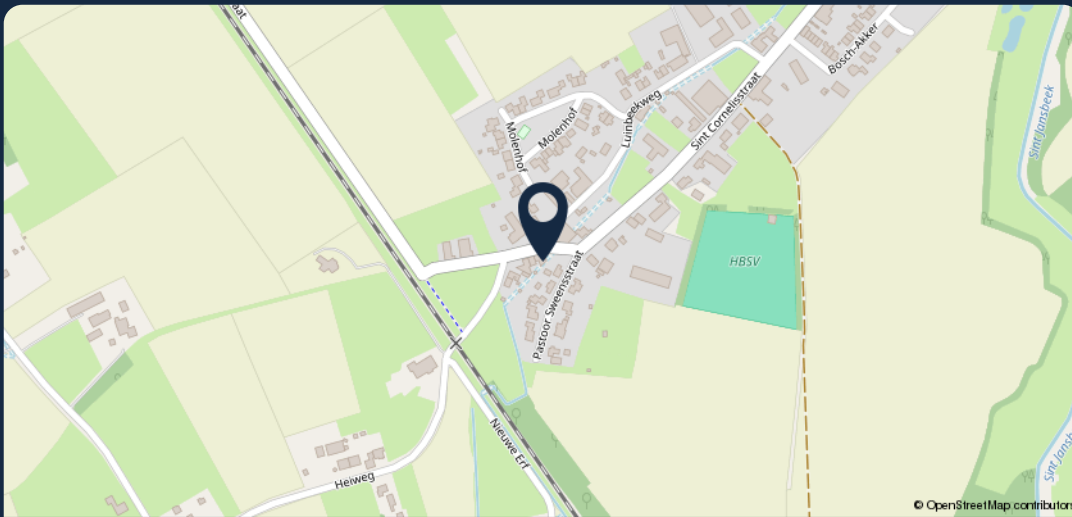
Energieadviseur  
Nils Beentjes

# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Verlichting</b>                    |                  |             |                 |
| Inbouwspots/dimmers                   | x                |             |                 |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers  | x                |             |                 |
| Losse (hang)lampen                    | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>(/losse) kasten, legplanken</b>    |                  |             |                 |
| kast berging                          | x                |             |                 |
| zolder                                | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |                  |             |                 |
| Gordijnrails                          | x                |             |                 |
| Gordijnen                             | x                |             |                 |
| Overgordijnen                         | x                |             |                 |
| Vitrages                              | x                |             |                 |
| Rolgordijnen                          | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |                  |             |                 |
| Vloerbedekking                        | x                |             |                 |
| Parketvloer                           | x                |             |                 |
| Laminaat                              | x                |             |                 |
| Plavuizen                             | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Interieur</b>                      |                  |             |                 |
| Designradiator(en)                    | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Keuken</b>                         |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>      |                  |             |                 |
| Kookplaat                             | x                |             |                 |
| Afzuigkap                             | x                |             |                 |
| Combi-oven/combimagnetron             | x                |             |                 |
| Koelkast                              | x                |             |                 |
| Vaatwasser                            | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Toilet</b>                         |                  |             |                 |
| Toilet                                | x                |             |                 |

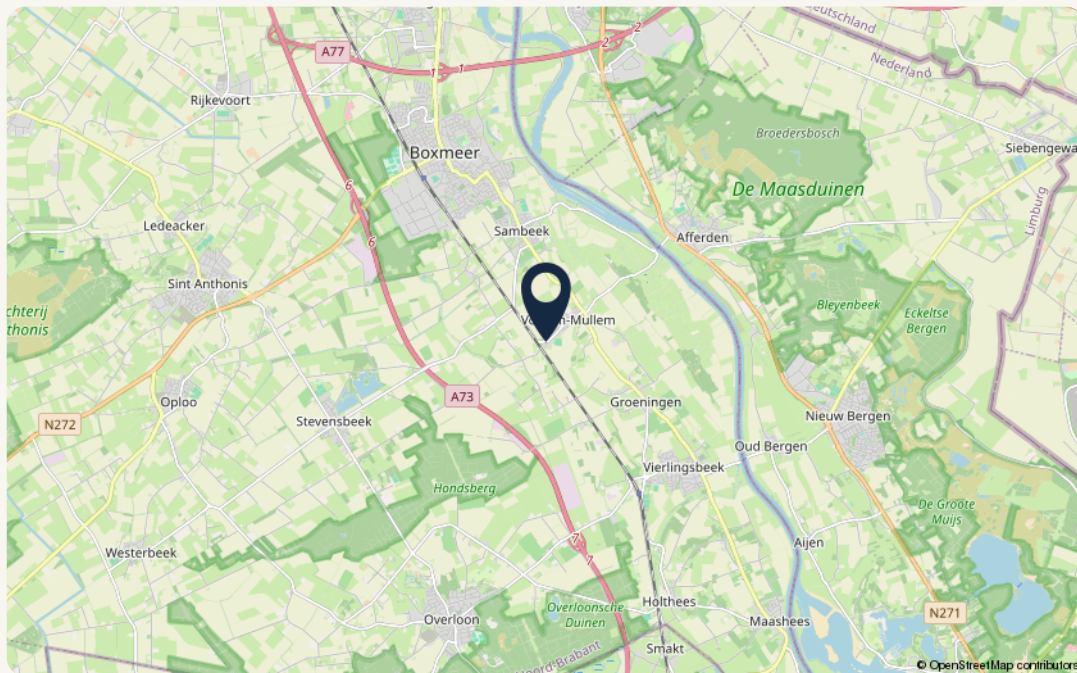
| Beschrijving                                              | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Toiletrolhouder                                           | x                |             |                 |
|                                                           |                  |             |                 |
| <b>Badkamer</b>                                           |                  |             |                 |
| Douche (cabine/scherm)                                    | x                |             |                 |
| Wastafel                                                  | x                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                            | x                |             |                 |
| Toiletkast                                                | x                |             |                 |
| Toilet                                                    | x                |             |                 |
| Toiletrolhouder                                           | x                |             |                 |
| extra douchecabine begane grond                           | x                |             |                 |
|                                                           |                  |             |                 |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                | x                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                             | x                |             |                 |
| Rookmelders                                               | x                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                         | x                |             |                 |
| Rolluiken                                                 | x                |             |                 |
| Zonwering buiten                                          | x                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                   | x                |             |                 |
|                                                           |                  |             |                 |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                               |                  |             |                 |
| CV-installatie                                            | x                |             |                 |
|                                                           |                  |             |                 |
| <b>Tuin</b>                                               |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                     | x                |             |                 |
| Beplanting                                                | x                |             |                 |
| Buitenverlichting                                         | x                |             |                 |
| (Broei)kas                                                | x                |             |                 |
| (Sier)hek                                                 | x                |             |                 |

# De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| <b>Straat</b>   | Sint Cornelisstraat 35 |
| <b>Postcode</b> | 5827 AK                |
| <b>Plaats</b>   | Vortum-Mullem          |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Boxmeer            |
| <b>Sectie</b>            | U                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 289                |
| <b>Oppervlakte</b>       | 317 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ [gennepe@twanpoels.nl](mailto: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](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.

