

**Contact vestiging Genep**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Genep [genep@twanpoels.nl](mailto:genep@twanpoels.nl)

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 475.000,-- k.k.

 Thomasweg 35 | 5453 KH Langenboom



# 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

Vrijstaand wonen op een rustige locatie, met volop mogelijkheden om er uw eigen thuis van te maken! Door de slaapkamer en badkamer op de begane grond is het mogelijk om levensloopbestendig te wonen. De ruime garage met smeerput biedt volop mogelijkheden.

Aan een rustige en geliefde woonstraat in Langenboom staat deze vrijstaand geschakelde woning met garage. Een woning met een stevige basis, waar u alle ruimte heeft om uw eigen woonwensen werkelijkheid te maken. Of u nu wilt moderniseren, verduurzamen of de indeling naar eigen smaak wilt aanpassen: hier liggen volop kansen. De zonnige achtertuin en zijtuin op het zuidwesten maakt het geheel compleet. Hier geniet u tot in de avond van de zon en het buitenleven.

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, aansluitend een ruime, dichte keuken met inbouwkast en aparte kelderruimte en vervolgens de achterbouw met bijkeuken-faciliteiten, toiletruimte, doucheruimte, slaapkamer met wastafel en 2 praktische bergzolders waarvan één met een vaste trap. De sfeervolle woonkamer met inbouwkast vormt een fijne leefruimte met veel daglicht. De overloop op de 1e verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, welke alle 3 zijn voorzien van een inbouwkast en 1 slaapkamer is voorzien van een wastafel.

Diverse gegevens:

De cv-ketel is van het merk Vaillant, bouwjaar 1994.

Er bevindt zich eterniet in het dakbeschot van de woning.

Langenboom is een gemeedelijk en groen dorp in het Land van Cuijk, waar rust, ruimte en een sterk dorpsgevoel samenkomen. Het dorp ligt in een fraaie, landelijke omgeving met volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen, terwijl voorzieningen in de regio goed bereikbaar zijn.

Verkoper attendeert hierbij koper op het feit dat hij het verkochte zelf feitelijk niet heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het object waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 339,84 per jaar

Rioolrecht: € 271,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar

Waterschapslasten: € 111,00 per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1968
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk

## Indeling

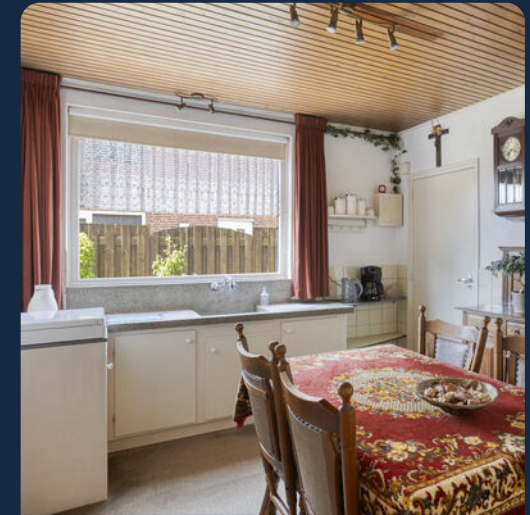
<b>Woonoppervlakte</b>	107 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	491 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	399 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	31 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	G
<b>Isolatie</b>	Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Vaillant

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achterside
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Zuidwest
<b>Garage</b>	Aangebouwd steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein





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























Schaal 1: 500

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

Kadastrale gemeente Mill  
 Sectie K  
 Perceel 1579



Voor een eensludend uittreksel, gelveerd e.  
 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.

# Deze woning heeft energielabel **G**

411,41 kWh/m<sup>2</sup> (energie uit fossiele brandstoffen)

## Isolatie van uw woning

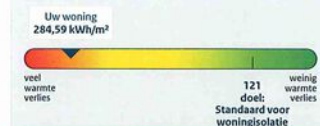


## Installaties in uw woning

Verwarming	HR-100 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>-uitstoot [kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>] 89,41

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  
Thomasweg 35  
5453KH Langenboom

Bouwjaar  
1968

Woningtype  
Vrijstaande woning

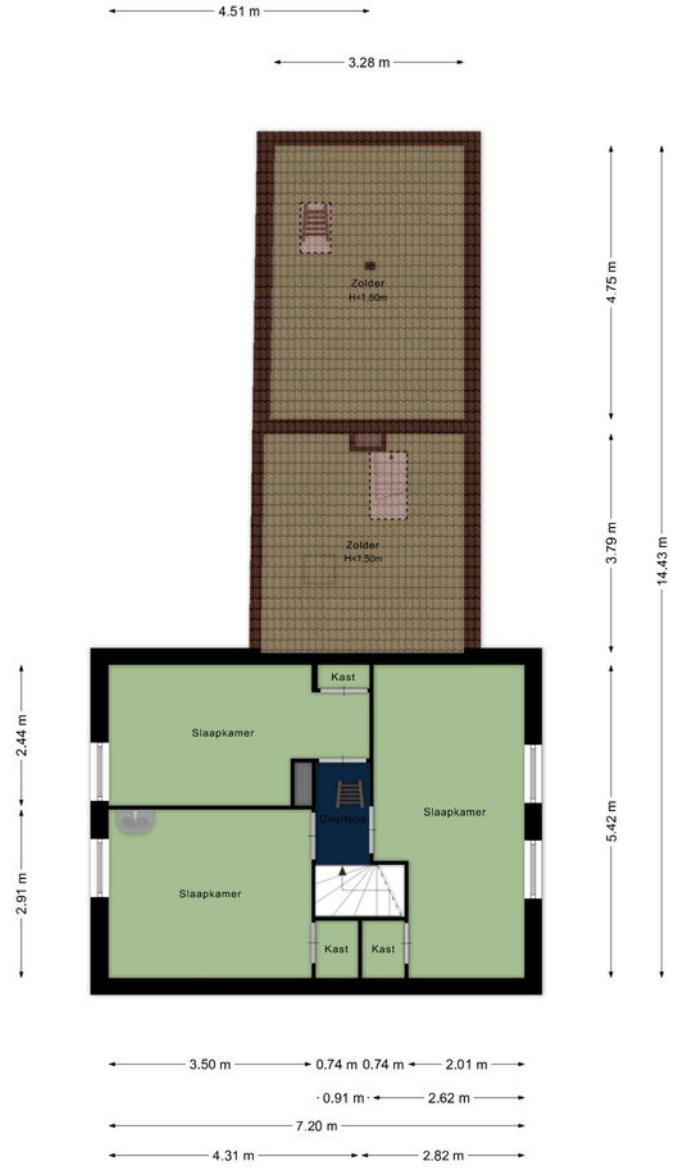
Gebruiksoppervlakte  
107 m<sup>2</sup>



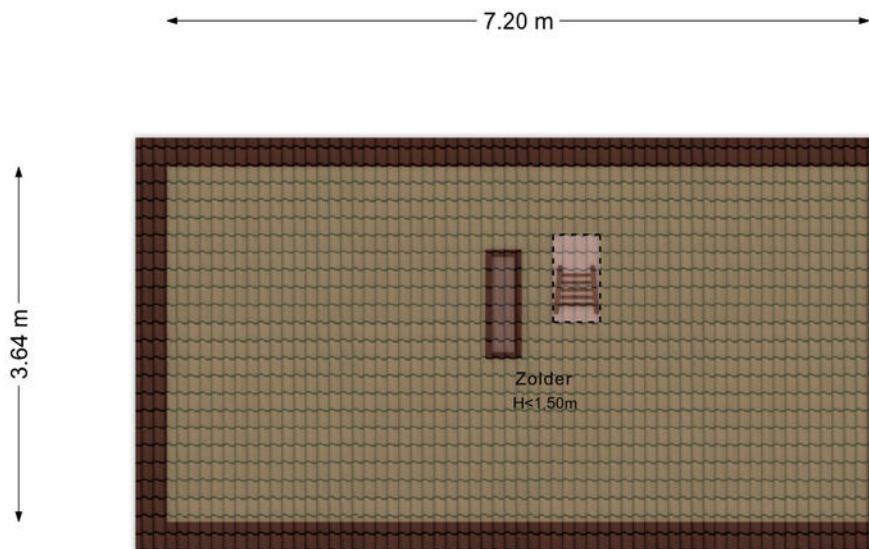
Energieadviseur  
M Willemse



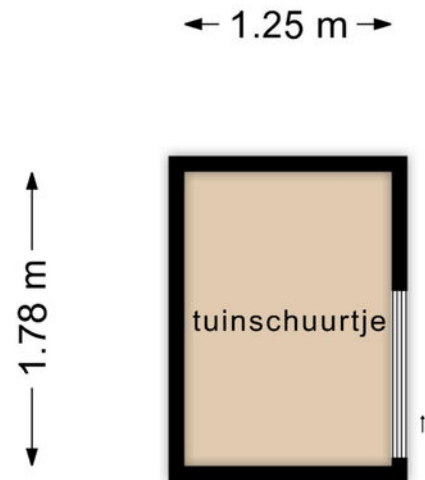
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



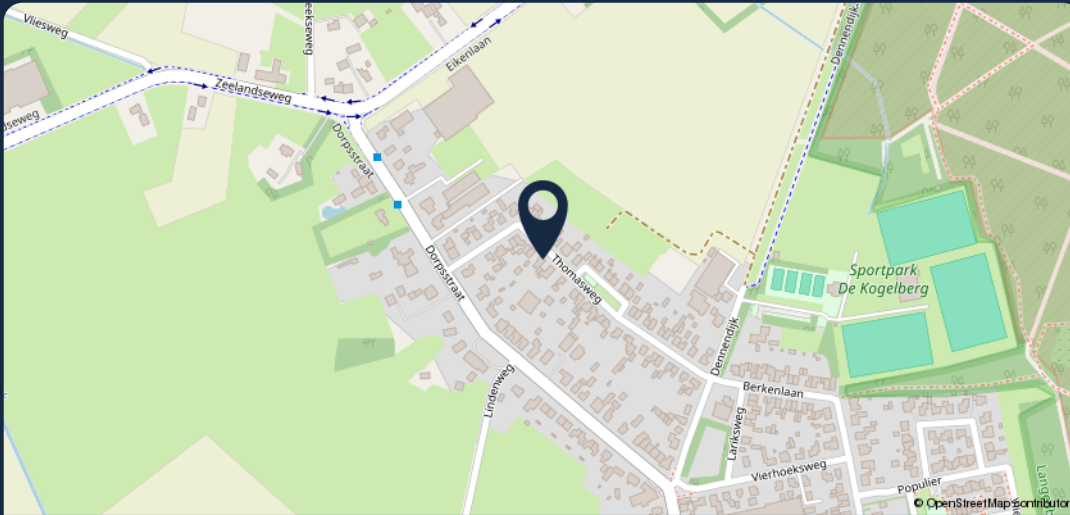
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Verlichting</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
armaturen in woonkamer		x	
Alle hanglampen en staande lampen		x	
<b>(/losse) kasten, legplanken</b>			
Al het los/vast meubilair en schappen door het hele huis en de garage		x	
Werkbank in garage	x		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b>			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Rol gordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Gordijnen en gordijnrails lange kamer boven en kamer met wasbak boven		x	
Vitrage en bevestiging in hal		x	
<b>Vloerdecoratie</b>			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
<b>Interieur</b>			
<b>Overige</b>			
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>			
Kookplaat	x		

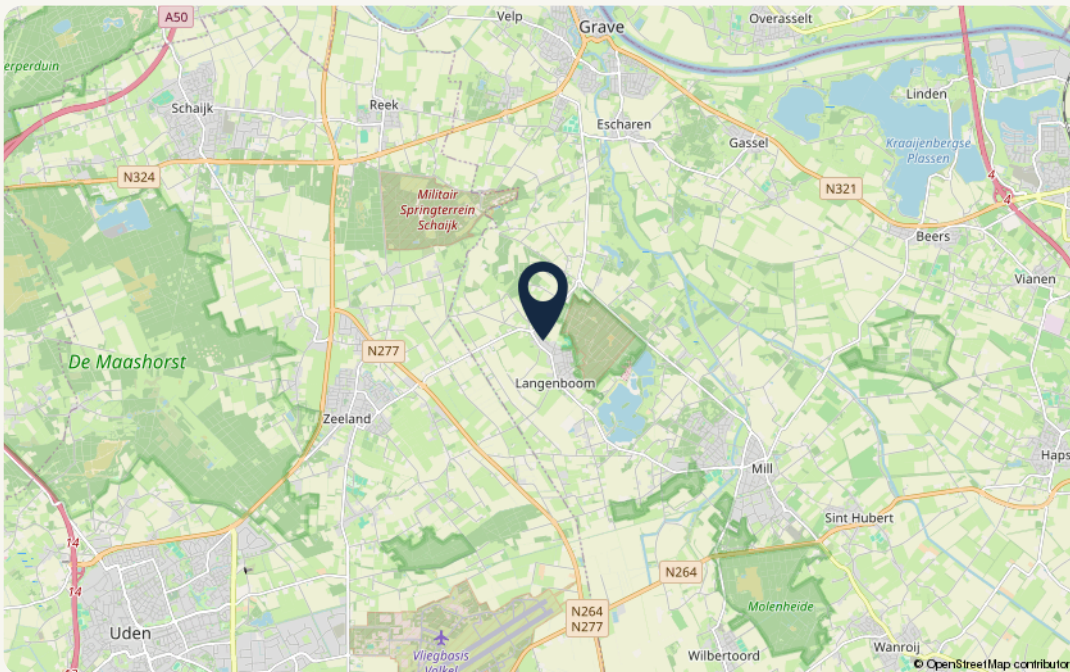
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie		x	
Koffiezetapparaat		x	
Waterkoker		x	
<b>Toilet</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
<b>Badkamer</b>			
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Wandkastje	x		
<b>Sanitair/sauna</b>			
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
<b>Warmwatervoorziening</b>			
CV-installatie	x		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)</b>			
Radiatorfolie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Thomasweg 35
<b>Postcode</b>	5453 KH
<b>Plaats</b>	Langenboom

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Mill
<b>Sectie</b>	K
<b>Perceelnummer</b>	1579
<b>Oppervlakte</b>	491 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.

