

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@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 € 650.000,-- k.k.



Nimrod 17 | 5454 HG 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*

Aan de rand van het dorp, op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen van Mill, ligt deze goed onderhouden vrijstaande woning met een ruim vrijstaand bijgebouw dat uitstekend geschikt is als gastenverblijf, praktijkruimte of hobbyruimte. Dankzij de ruime opzet, de praktische indeling en de vele mogelijkheden is dit een ideale gezinswoning. De woning is keurig onderhouden en biedt volop kansen om deze naar eigen smaak te moderniseren. Een fijne plek met verrassend veel ruimte, een multifunctioneel bijgebouw en alles binnen handbereik.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, kantoor-/ slaapkamer, een sfeervolle L-vormige woonkamer met gashaard en eikenhouten vloer, woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met toiletruimte, wasbak, de witgoedaansluitingen en de cv-opstelling. 1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer beschikt over vaste kasten, een geheel betegelde badkamer voorzien van ligbad (niet in gebruik), douchecabine, toilet, wastafel en radiator.

## Bijgebouw/ garage:

De garage is momenteel in gericht als gastenverblijf en beschikt over een woongedeelte met uitzicht op de achtertuin, keuken voorzien van gasfornuis, afzuigkap en spoelbak, een geheel betegelde badkamer voorzien van inloofdouche, wastafel met meubel, wandcloset en de witgoedaansluitingen. Op de 1e verdieping is de overloop bereikbaar met vaste kast en ruime slaapkamer.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser, combioven, oven, koelkast en spoelbak.

De HR-combiketel is van het merk Atag, bouwjaar 2014.

De woning beschikt over muurisolatie.

De woning is grotendeels voorzien van HR beglazing, echter op de 1e verdieping zijn er 2 slaapkamers nog voorzien van enkel glas met rolluiken.

Het is bij verkoper bekend dat het dak van de woning is betimmerd met Eterniet.

Sint Hubert is een gemoedelijk kerkdorp in de gemeente Land van Cuijk, omringd door een groene en landelijke omgeving en ligt op korte afstand van Mill en Cuijk voor alle dagelijkse voorzieningen.

# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>  | Vrijstaande woning |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1976               |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw     |
| <b>Ligging</b>      | In woonwijk        |

## Indeling

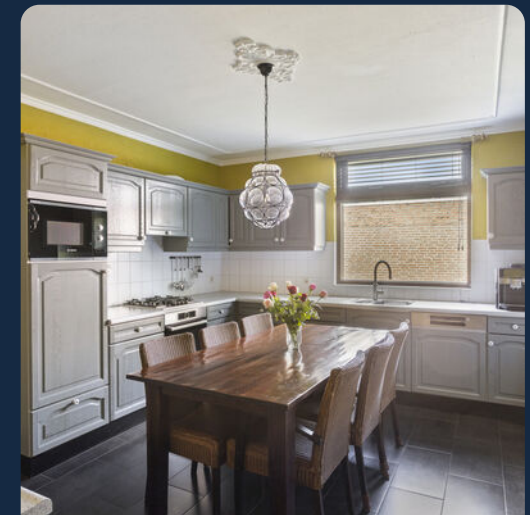
|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 233 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 1087 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 1003 m <sup>3</sup> |
| <b>Aantal kamers</b>      | 6                   |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                   |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 2                   |

## Energie

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | D                        |
| <b>Isolatie</b>      | Muurisolatie             |
| <b>Warmwater</b>     | Cv ketel                 |
| <b>Verwarming</b>    | Cv ketel                 |
| <b>Cv-ketel</b>      | Hr-combiketel; merk atag |

## Buitenruimte

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | achtertuin, voortuin                |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Achtertuin                          |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 255 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Noordwest                           |
| <b>Garage</b>                | Vrijstaand 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





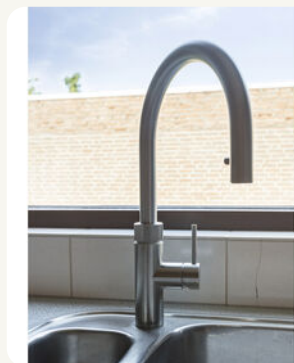




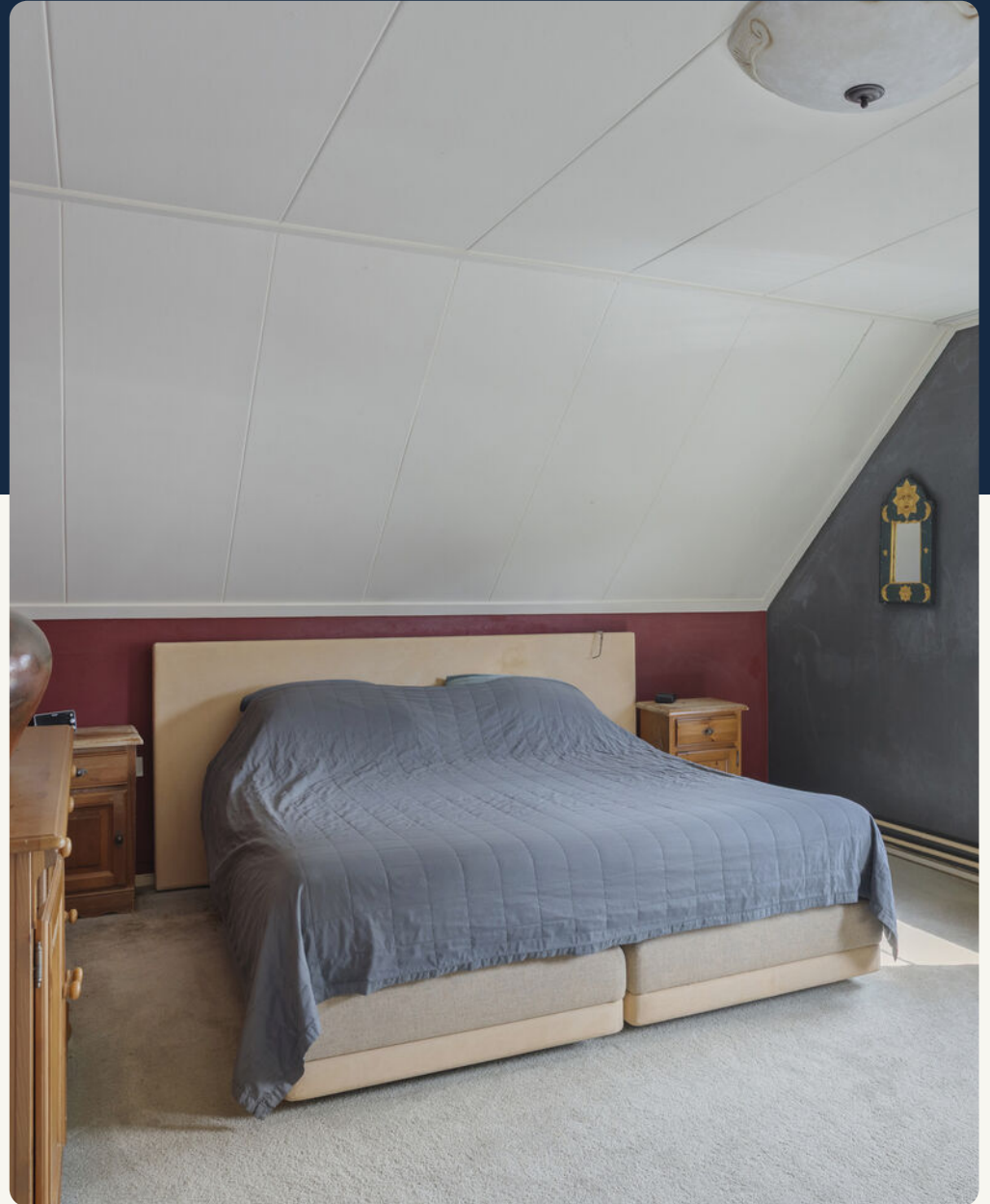






















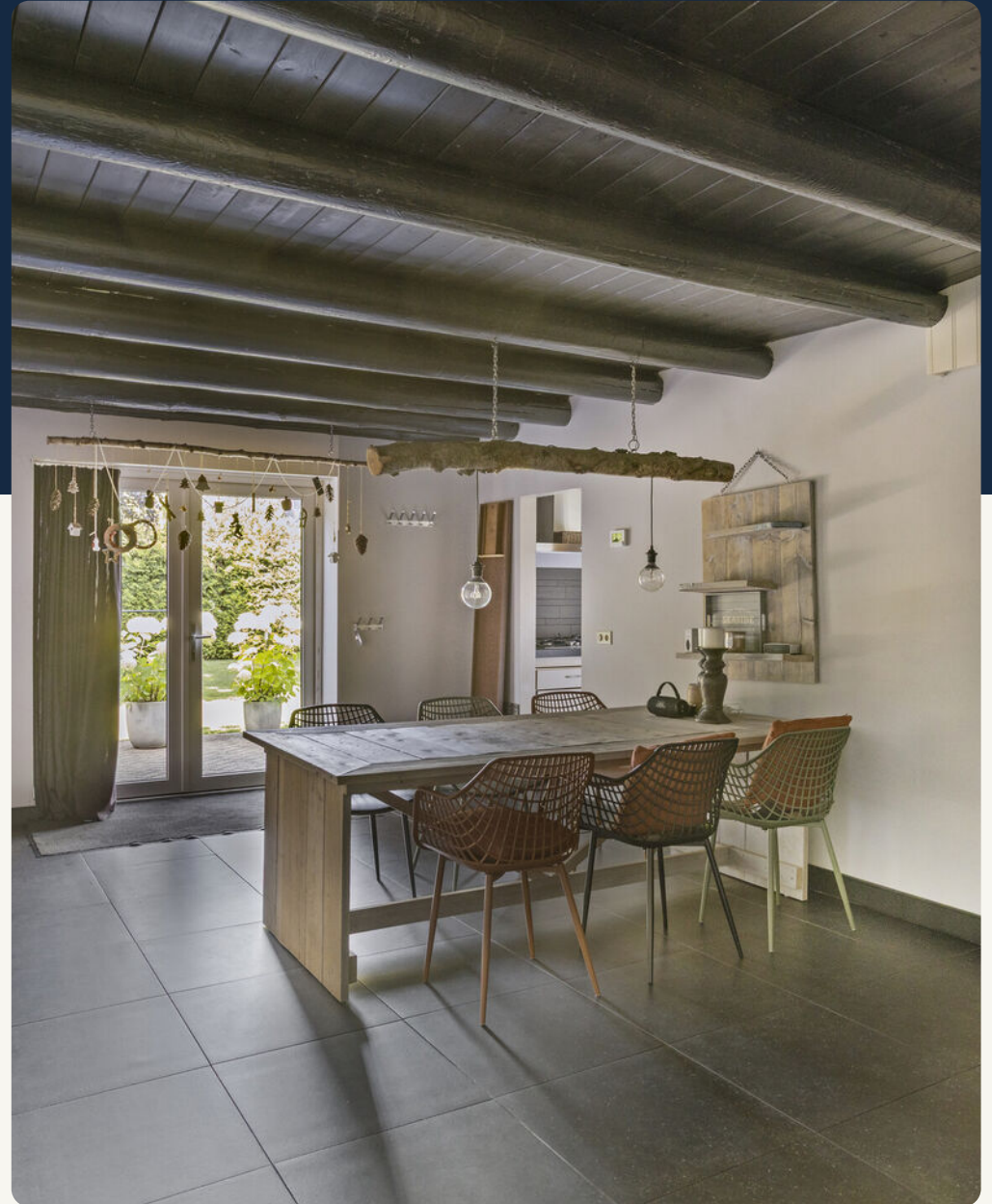






99 Koop geen huis, koop een  
*toekomst* vol *mogelijkheden*















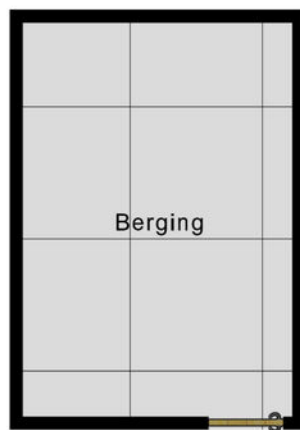








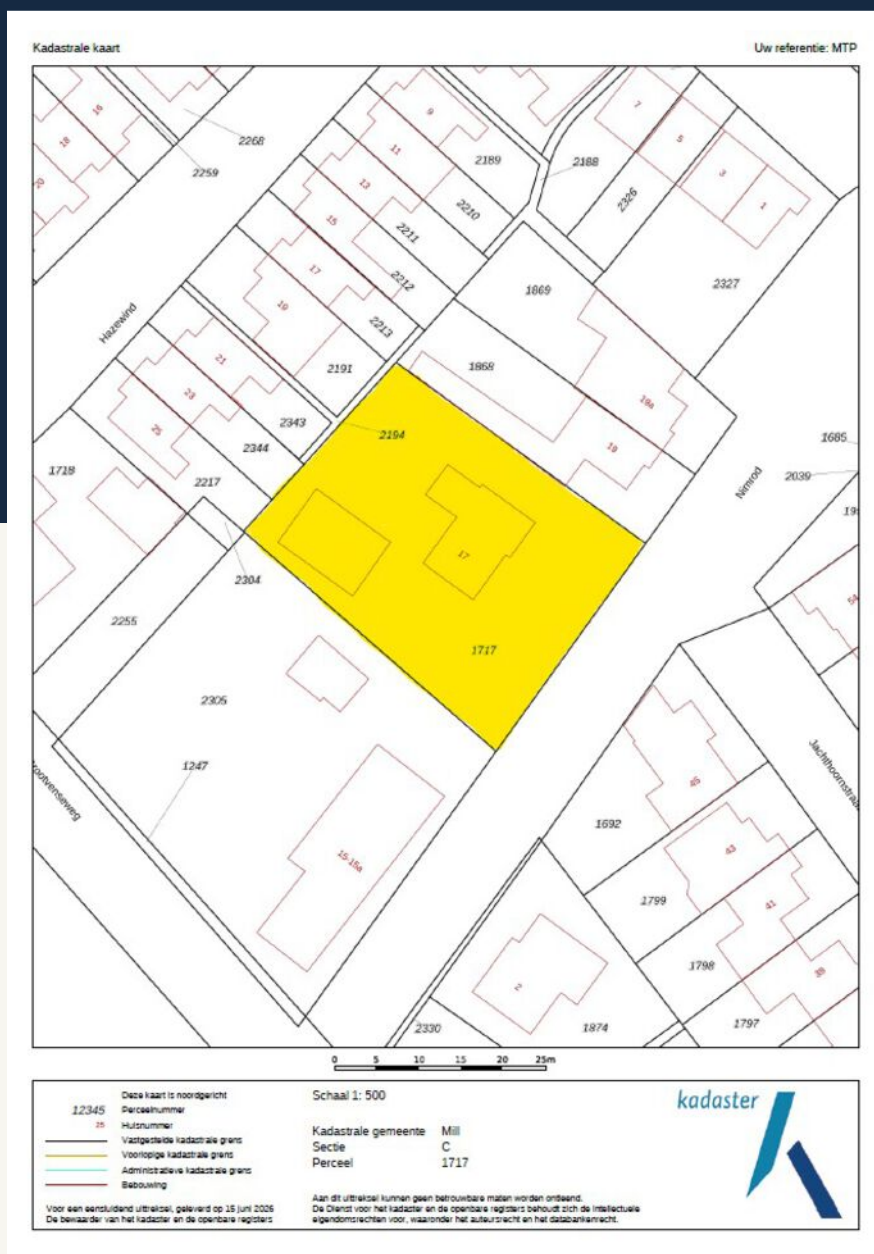
— 2.04 m —



— 2.98 m —

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





## Energie label woningen

Registratienummer  
816032890

Datum registratie  
21-07-2026

Geldig tot  
15-07-2036

Deze woning  
heeft energielabel

**D**

258,12 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>-uitstoot [kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>]

55,66

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  
Nimrod 17  
5454HG Sint Hubert

Bouwjaar  
1976

Woningtype  
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte  
159 m<sup>2</sup>



Energieadviseur  
C de Jong



# 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>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |                  |             |                 |
| Gordijnrails                          | x                |             |                 |
| Gordijnen                             | x                |             |                 |
| Overgordijnen                         | x                |             |                 |
| Vitrages                              | x                |             |                 |
| Rolgordijnen                          | x                |             |                 |
| Lamellen                              | x                |             |                 |
| Jaloezieën                            | x                |             |                 |
| (Losse) horren/rolhorren              | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |                  |             |                 |
| Vloerbedekking                        | x                |             |                 |
| Parketvloer                           | x                |             |                 |
| Houten vloer(delen)                   | x                |             |                 |
| Laminaat                              | x                |             |                 |
| Plavuizen                             | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Interieur</b>                      |                  |             |                 |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren    | x                |             |                 |
| (Gas)kachels                          | x                |             |                 |
| Designradiator(en)                    | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Overige</b>                        |                  |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Keuken</b>                         |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>      |                  |             |                 |
| Kookplaat                             | x                |             |                 |
| (Gas) fornuis                         | x                |             |                 |
| Afzuigkap                             | x                |             |                 |
| Magnetron                             | x                |             |                 |

| Beschrijving                                                   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Oven                                                           | x                |             |                 |
| Combi-oven/combimagnetron                                      | x                |             |                 |
| Koelkast                                                       | x                |             |                 |
| Vaatwasser                                                     | x                |             |                 |
| Quooker                                                        | x                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                                              |                  | x           |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Toilet</b>                                                  |                  |             |                 |
| Toilet                                                         | x                |             |                 |
| Toiletrolhouder                                                | x                |             |                 |
| Toiletborstel(houder)                                          | x                |             |                 |
| Fontein                                                        | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Badkamer</b>                                                |                  |             |                 |
| Ligbad                                                         | x                |             |                 |
| Jacuzzi/whirlpool                                              | x                |             |                 |
| Douche (cabine/scherm)                                         | x                |             |                 |
| Wastafel                                                       | x                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                                 | x                |             |                 |
| Badkamer Toilet                                                | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletrolhouder                                       | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                 | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>      |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                     |                  |             | x               |
| (Voordeur)bel                                                  | x                |             |                 |
| Rookmelders                                                    | x                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                              | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                                    |                  |             |                 |
| CV-installatie                                                 | x                |             |                 |
| Rolluiken                                                      | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)</b> |                  |             |                 |
| Waterslot wasautomaat                                          |                  | x           |                 |



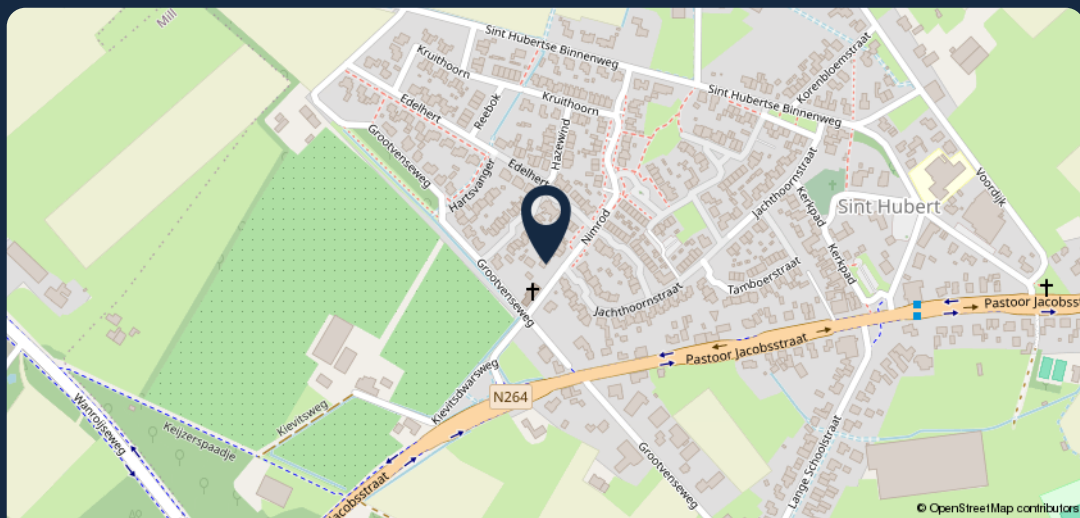
# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                               | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
|                                            |                  |             |                 |
| Tuin                                       |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                      | x                |             |                 |
| Beplanting                                 | x                |             |                 |
| Buitenverlichting                          | x                |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | x                |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                     | x                |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | x                |             |                 |
| (Sier)hek                                  | x                |             |                 |

| Beschrijving | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------|------------------|-------------|-----------------|
|--------------|------------------|-------------|-----------------|

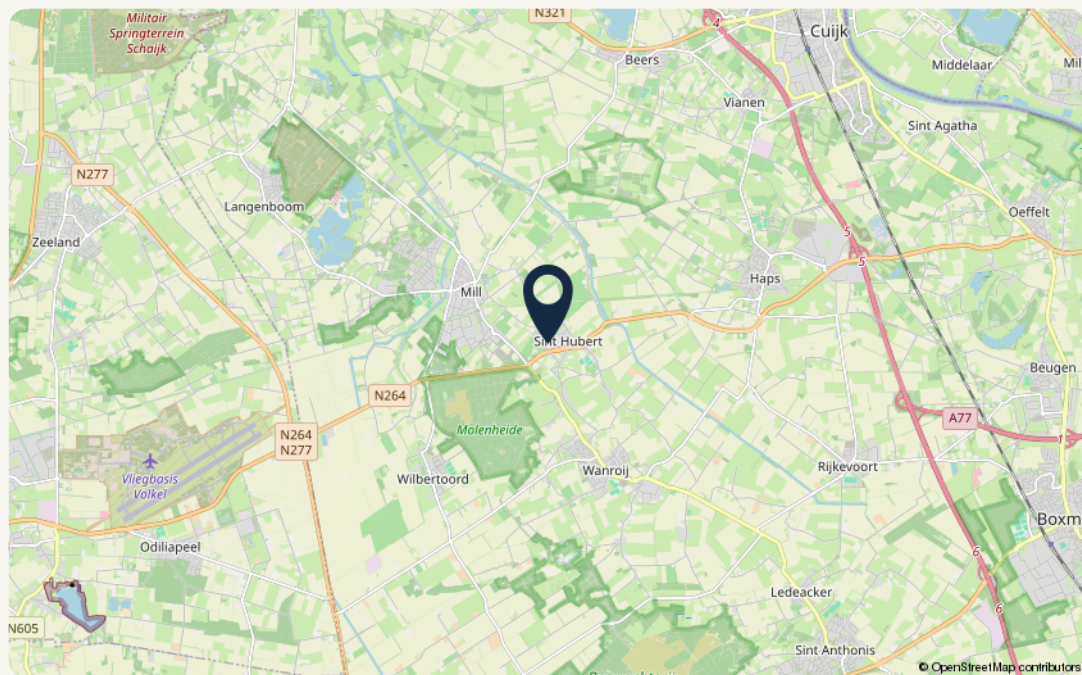


# De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| <b>Straat</b>   | Nimrod 17   |
| <b>Postcode</b> | 5454 HG     |
| <b>Plaats</b>   | Sint Hubert |

## Kadastrale gegevens

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Mill                |
| <b>Sectie</b>            | C                   |
| <b>Perceelnummer</b>     | 1717                |
| <b>Oppervlakte</b>       | 1087 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.

