

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 € 650.000,-- k.k.



Duizendblad 31 | 5831 PA Boxmeer



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*

Modern wonen op een rustige toplocatie in Boxmeer!

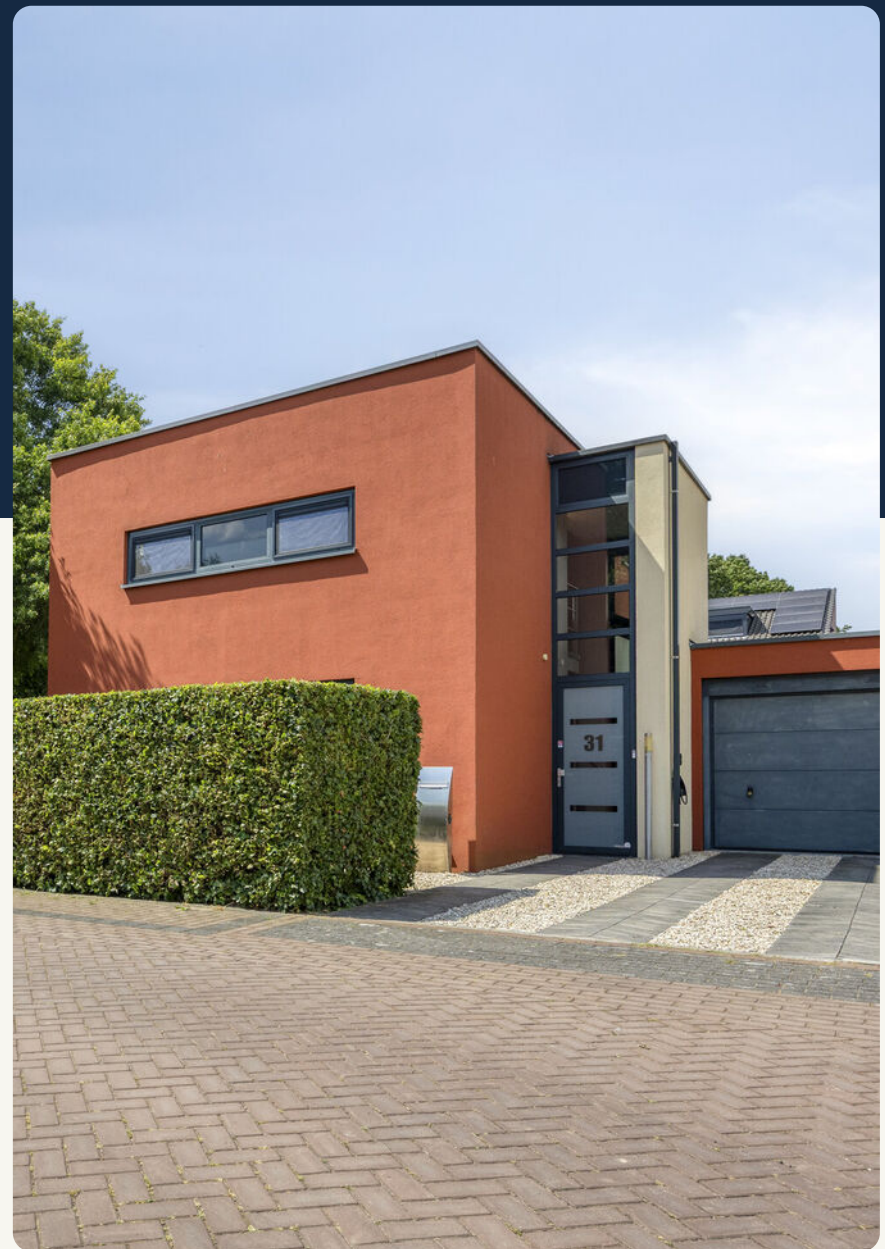
Ben je op zoek naar een instapklare woning met veel licht, ruimte en een fijne ligging? Dan is deze moderne woning precies wat je zoekt! Gelegen aan een groen park aan de rand van de wijk woon je hier in een geliefde woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het gezellige centrum van Boxmeer, supermarkten, basisscholen en sportvoorzieningen liggen op korte fietsafstand. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: het prachtige UNESCO-werelderfgoed De Maasheggen ligt om de hoek en biedt volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Dankzij de nabijgelegen A73 zijn Nijmegen en Venlo bovendien uitstekend bereikbaar.

Binnen word je verrast door de speelse indeling en de heerlijke lichtinval. De sfeervolle woonkamer met houtkachel vormt het warme hart van de woning. De grote glazen pui en de vide zorgen voor een ruimtelijk gevoel en een prachtige verbinding met de tuin. De moderne keuken (2021) is van alle gemakken voorzien en beschikt onder andere over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combioven en een Quooker. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, waarvan één is voorzien van een praktische walk-in closet. De vide geeft de verdieping een speels karakter en versterkt het open gevoel van de woning. De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, wastafelmeubel en een tweede toilet. De verdieping is te bereiken via de moderne stalen trap.

Ook buiten is het volop genieten. De verzorgde achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier heerlijk kunt ontspannen in de middag- en avondzon. Via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar. De aangebouwde garage met elektrische sectionaaldeur biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of het creëren van extra bergruimte.

De woning is voorzien van energielabel A. De woning is volledig geïsoleerd, heeft geheel aluminium kozijnen, beschikt over 18 zonnepanelen en er is een laadpaal aanwezig. Kortom een duurzame woning.



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2001
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan park, in woonwijk, beschutte ligging

Indeling

Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	406 m ²
Inhoud	605 m ³
Externe bergruimte	12 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	140 m ²
Ligging hoofdtuin	West
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein

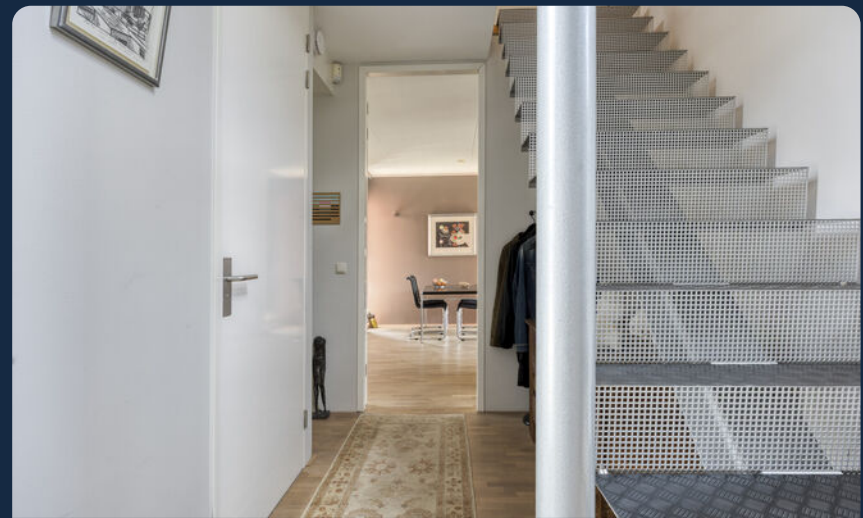




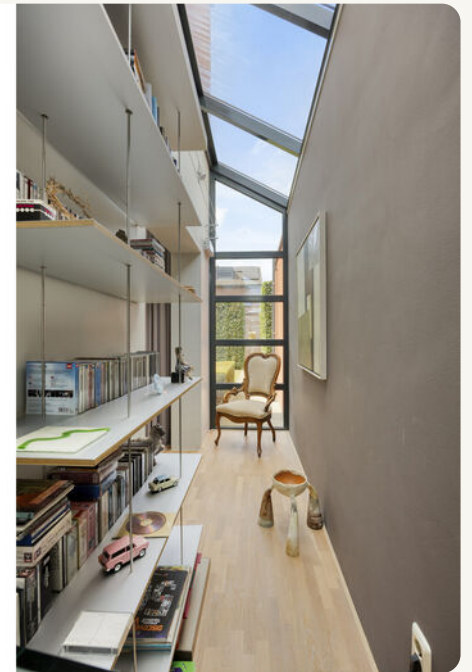
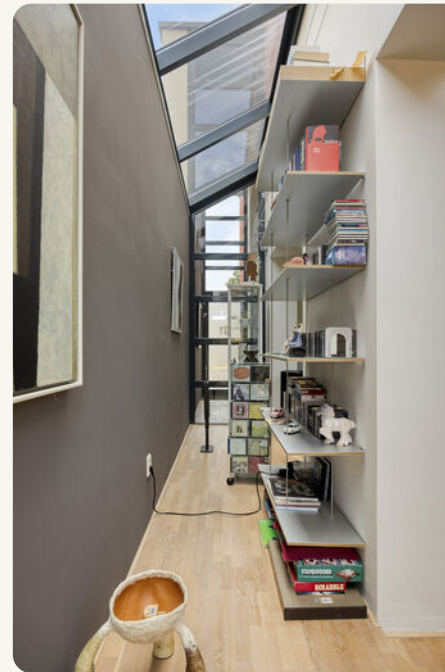
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

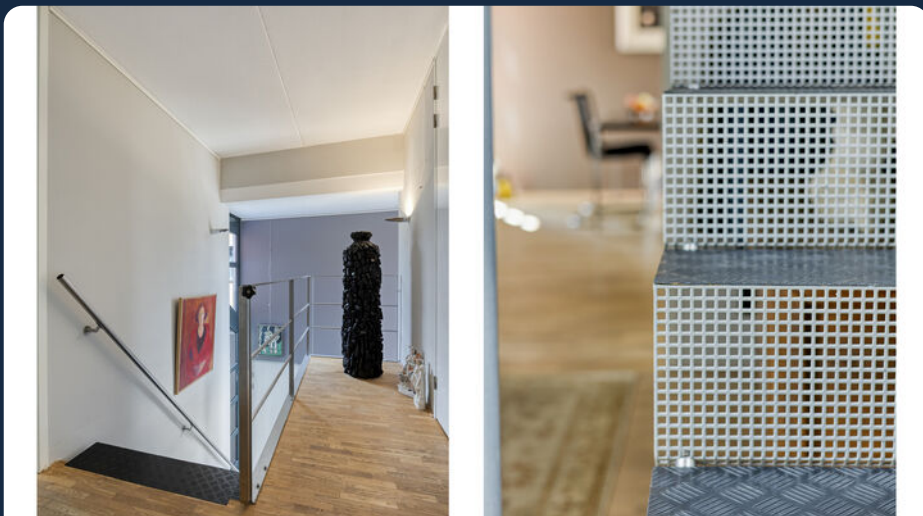
De *foto's*





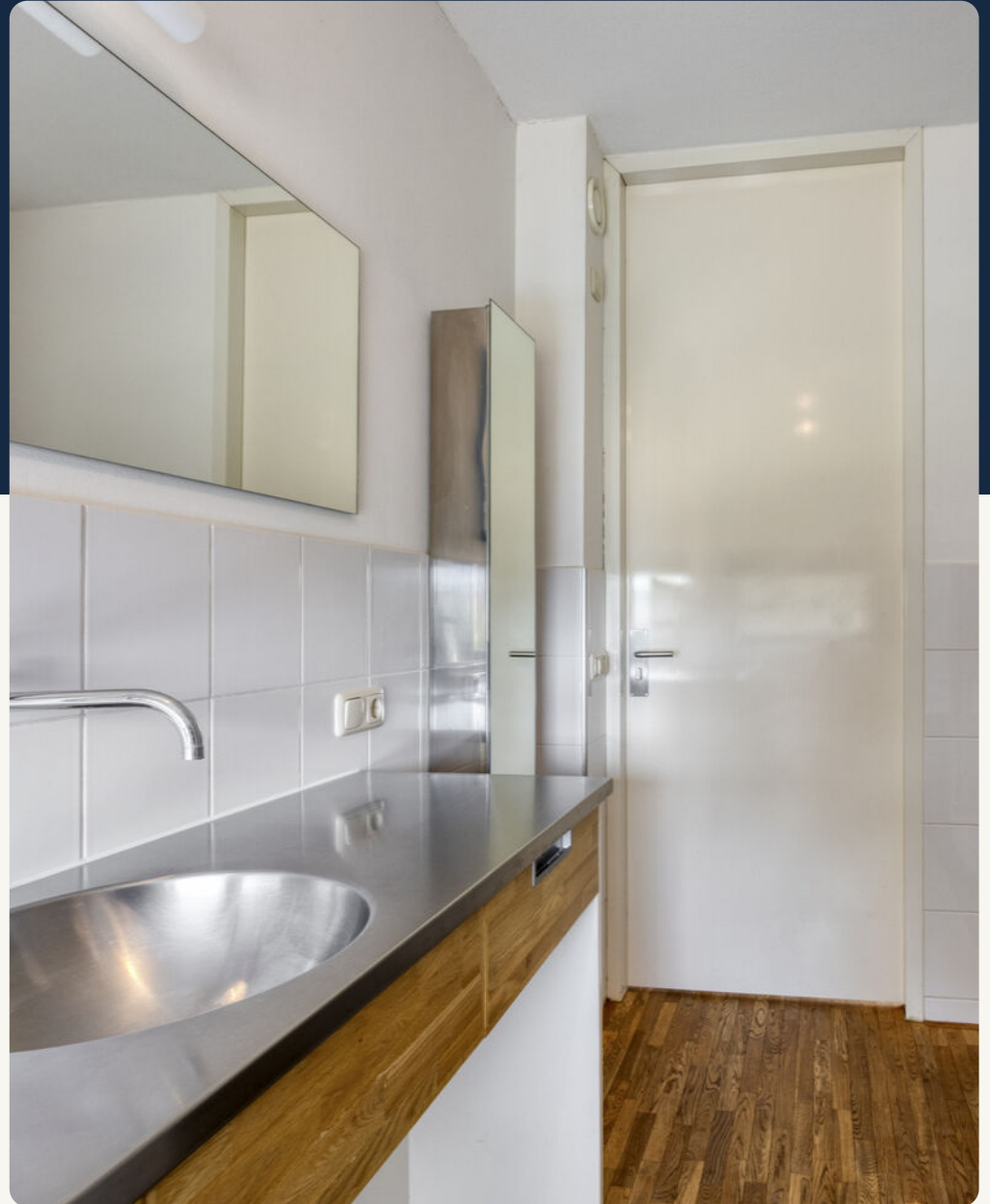














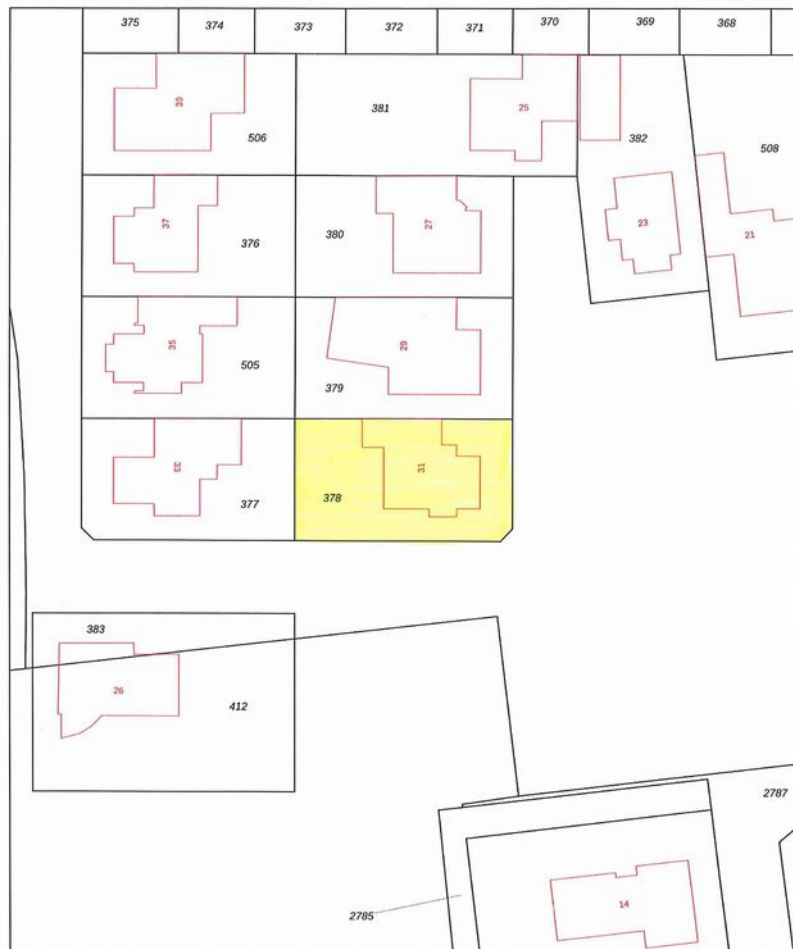






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Boxmeer	
25 Huisnummer	Sectie S	
Vaasgestelde kadastrale grens	Perceel 378	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Beboewing		
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
840529946Datum registratie
03-08-2026Geldig tot
21-07-2036Deze woning heeft energielabel **A**(energie uit fossiele brandstoffen) 120,11 kWh/m²

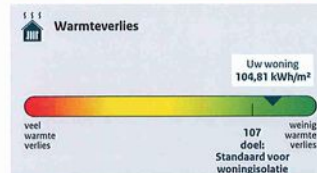
Isolatie van uw woning

Gevels	
Daken	
Vloeren	
Ramen	
Buitendeuren	
Gevelpanelen	

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	5.040 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



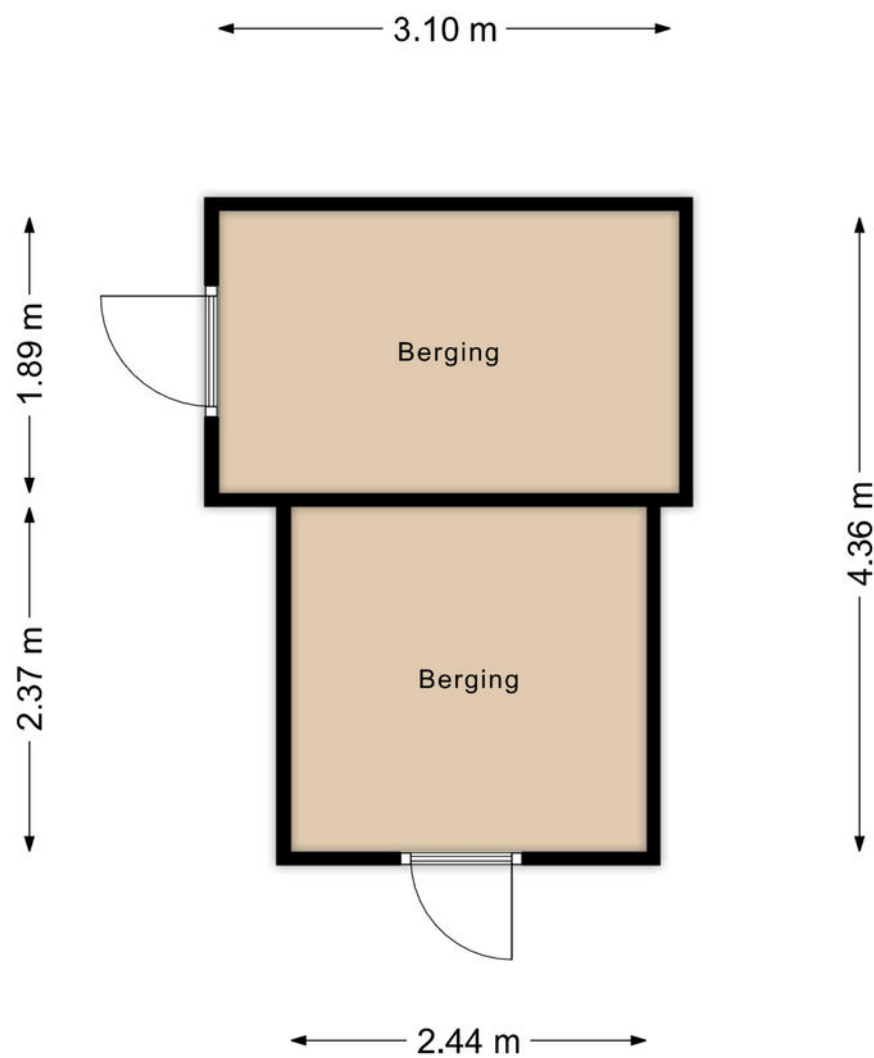
CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	27,31
Aandeel hernieuwbare energie [%]	27,3
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Duizendblad 31
5831PA BoxmeerBouwjaar
2001Woningtype
Twee-onder-één kapGebruiksoppervlakte
137 m²Energieadviseur
J Veltman





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

Lijst *van zaken*

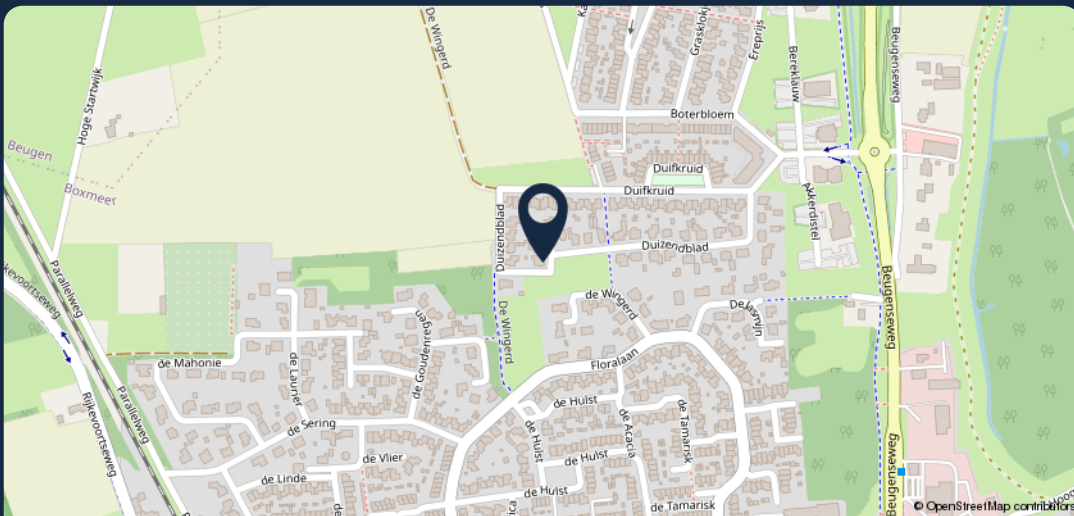
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Boeken hangkast woonkamer			x
Boekenkast kleine slaapkamer			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Overige gordijnen		x	
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Interieur			
Houtkachel	x		
Overige			
Schilderij ophangstelsysteem garage	x		
Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast			x
Vriezer		x	
Vaatwasser			x
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast		x	
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Screens	x		
Ventilator	x		
Wasmachine			x
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Beelden tuin		x	
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

Lijst *van zaken*

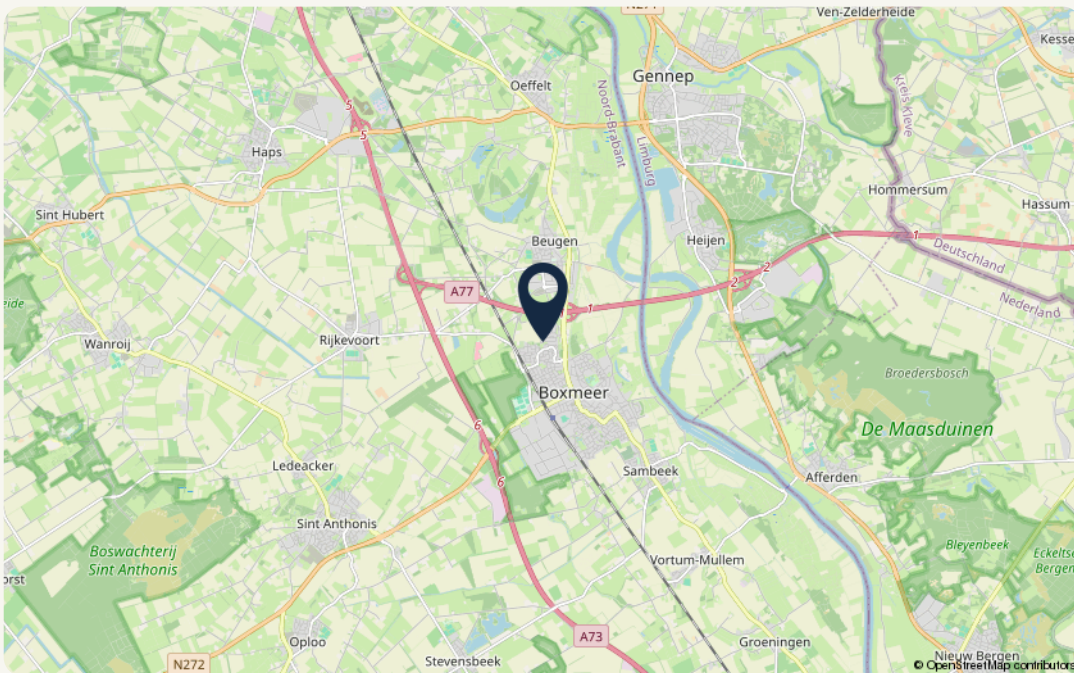
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Droogmolen	x						
Kast garage met schuifdeuren	x						

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat Duizendblad 31
Postcode 5831 PA
Plaats Boxmeer

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	S
Perceelnummer	378
Oppervlakte	406 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ 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

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.

