

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 € 835.000,-- k.k.

 van Coothstraat 38 | 5831 HL 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*

Flakbij het centrum van Boxmeer ligt deze karakteristieke vrijstaande woonboerderij op een royaal perceel van 2.462 m². Het huis is omgeven met siertuin, weide en diverse fruitbomen en is gelegen in een rustige buurt. Het biedt een uniek gevoel van landelijk wonen en toch alle voorzieningen dichtbij: zowel het centrum van Boxmeer met gevarieerd winkelaanbod en diverse horeca-gelegenheden, alsook het internationaal erkende natuurgebied “de Maasheggen” liggen op loopafstand.

De woonboerderij is levensloopbestendig, met 4 slaapkamers op de eerste verdieping en op de begane grond zijn er buiten de zitkamer en eetkamer nog enkele kamers die als slaapruintes kunnen worden ingericht. De ruime woning heeft veel potentieel, met de voormalige stalruimtes die momenteel als berging dienen, en de 5 meter hoge zolderruimte met een oppervlakte van ongeveer de helft van de totale eerste verdieping. Daarnaast is er een grote, volledig geïsoleerde vrijstaande garage die voor verschillende doeleinden geschikt is.

Indeling:

Provisiekelder: ruime en praktische provisiekelder die zelfs koel blijft tijdens een hete zomer en ook als bijvoorbeeld wijnkelder in te richten is.

Begane grond: entree met hal, slaap-/werkkamer, meterkast, woonkamer/eetkamer met houtkachel, woonkeuken met eenvoudige keukenopstelling, praktische bijkeuken, badkamer met een douche en vaste wastafel, hal, toilet, slaap-/tuinkamer en zeer ruime bergruimte (voormalige stalruimtes).

1e verdieping: overloop met toegang tot vier ruime slaapkamers, waarvan drie zijn voorzien van een inbouwkast en twee beschikken over een dakkapel. Daarnaast gelegen is er de zeer royale zolderberging.

Diverse gegevens:

Woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, slaap-/tuinkamer, slaap-/werkkamer beneden en vier slaapkamers boven, met daarnaast nog een bijna even zo grote ruimte huidig in gebruik als berging.

De op de 1e verdieping naast de slaapkamers gelegen ruime bergzolder biedt volop mogelijkheden, inclusief bijvoorbeeld voor het realiseren van een walkin-closet en een extra badkamer.

De woonkeuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap en oven.

De woning beschikt over een cv-ketel van het merk Nefit uit 2007 (eigendom).

De woon- en slaapruintes in de voorste helft van het huis, en de keuken, zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, waarvan het merendeel in 2023 is geplaatst.

Het dakbeschot onder alleen het zoldergedeelte van het dak is in 1970 aangebracht en bevat asbest.

In 2024 zijn de woning en garage voorzien van nieuw buitenschilderwerk.

De garage is voorzien van een vloerverwarmingsstelsel (nog niet aangesloten), en er is een rookkanaal voor een houtkachel.

De woning is relatief goed onderhouden, en biedt veel potentieel voor een eigentijdse upgrade.

Ligging:

De woning ligt op een centrale locatie in Boxmeer. Het gezellige centrum met winkels, restaurants, scholen en kinderopvang is op loopafstand gelegen. Ook de Maasheggen, een uniek natuur- en cultuurlandschap langs de Maas voor wandelen en fietsen, is dichtbij. Boxmeer heeft een goede verbinding naar Nijmegen, Venlo en Duitsland met een NS treinstation en nabijgelegen snelwegen A73 en A77.

Verkoopinformatie:

Verkoper attendeert koper erop dat hij het verkochte geruime tijd zelf feitelijk niet heeft gebruikt. Verkoper heeft koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen danwel gebreken aan het object waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest indien hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1948
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	209 m ²
Perceeloppervlakte	2462 m ²
Inhoud	1159 m ³
Externe bergruimte	78 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	F
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Ligging hoofdtuin	-
Garage	vrijstaand steen, carport, parkeerplaats
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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



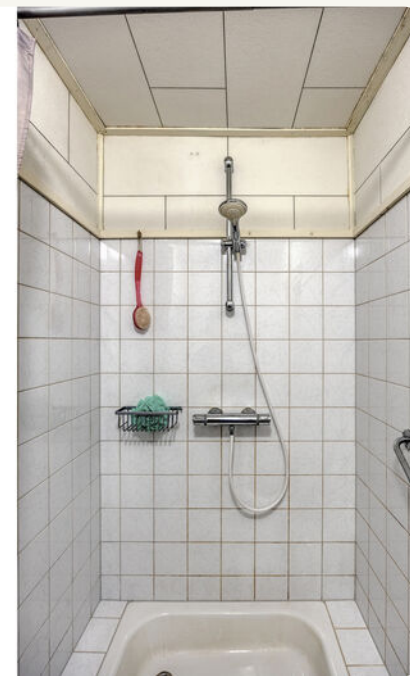






99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*



















Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Schaal 1: 500

kadaster

Deze kaart is noordgericht

12345
25
Perceelnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente Boxmeer
Sectie D
Perceel 7135

Voor een eensluidend uittreksel, geliefd 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 databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
954778340Datum registratie
28-08-2026Geldig tot
19-08-2036

Deze woning heeft energielabel

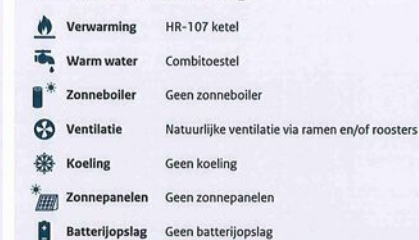
F

342,25 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

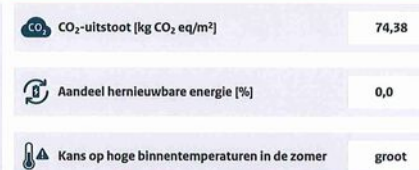
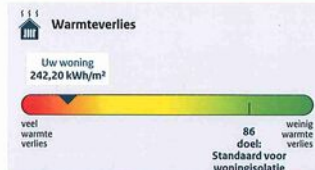
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning



Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
van Coothstraat 38
5831HL Boxmeer

Bouwjaar
1948

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
228 m²



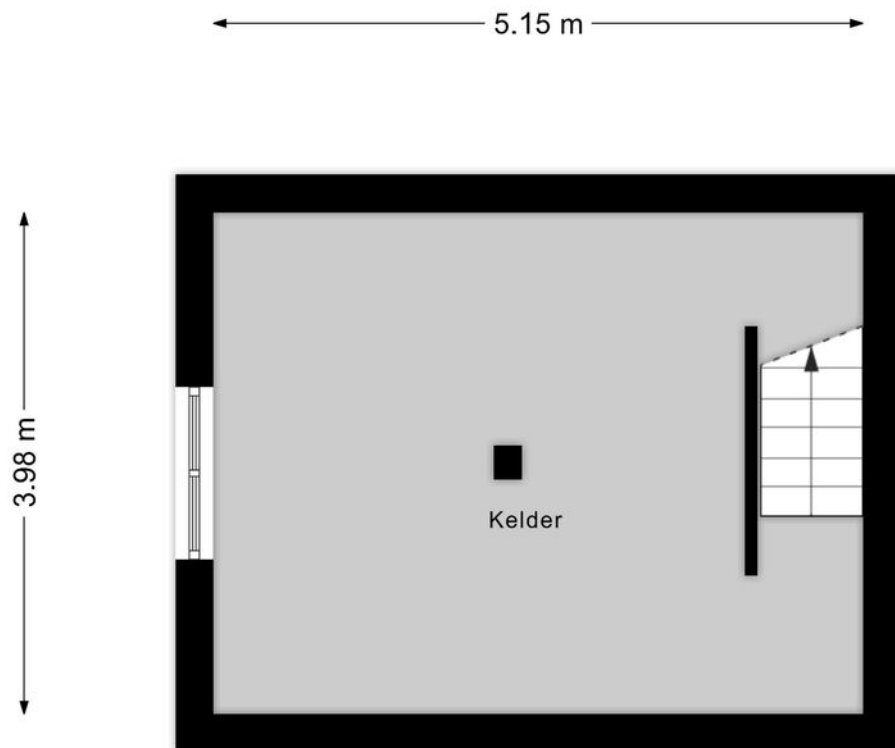
Energieadviseur
J de Jong



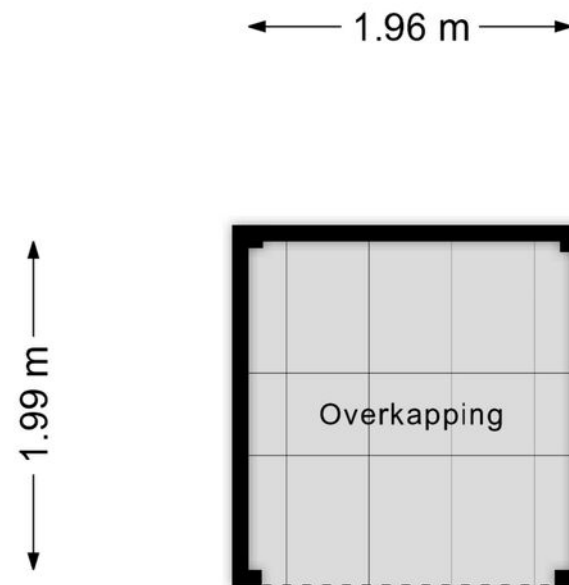
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



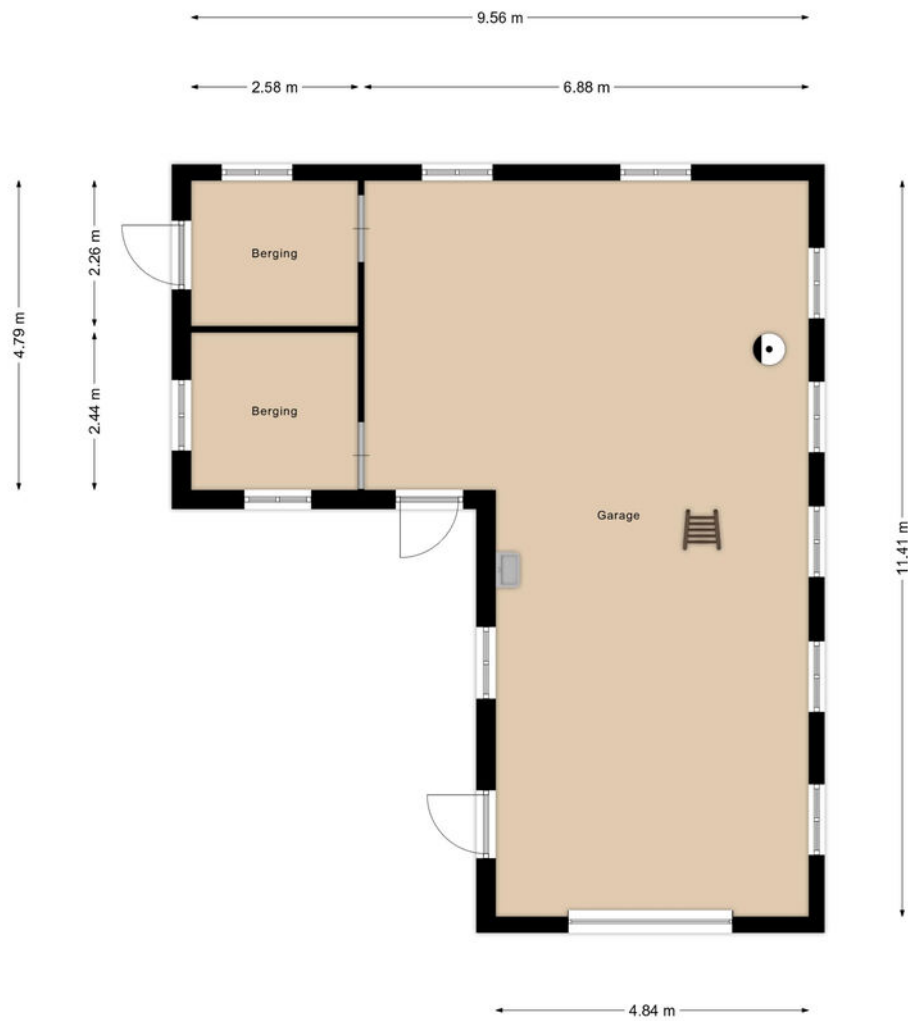
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



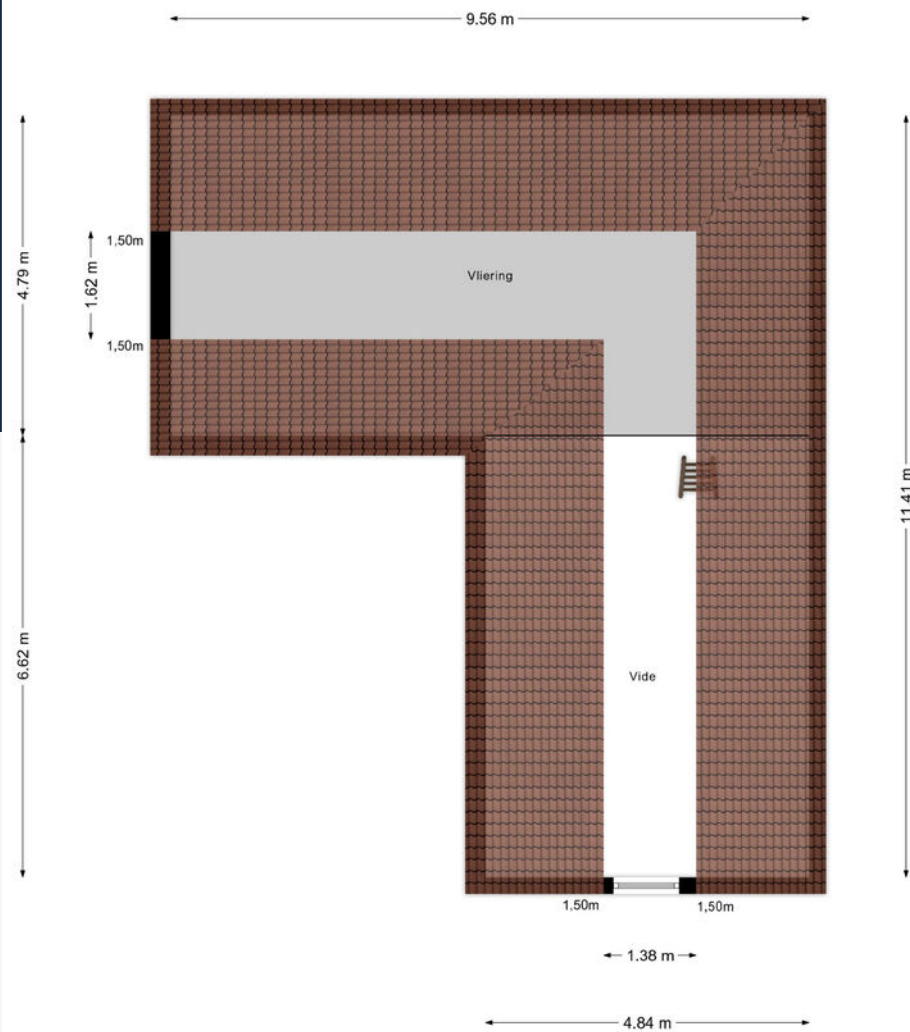
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
een lamp in de woonkamer en in de hal		x	
(/losse) kasten, legplanken			
inbouwkasten slaapkamers, kasten op zolder	x		
planken/stellage in de kelder	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
tapijttegels	x		
vloerzeil en overige vloerafwerking	x		
Interieur			
Overige			
Schilderij ophangstelsysteem	x		
2x houtkachel en woonkamer en garage	x		
gewone radiatoren	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		

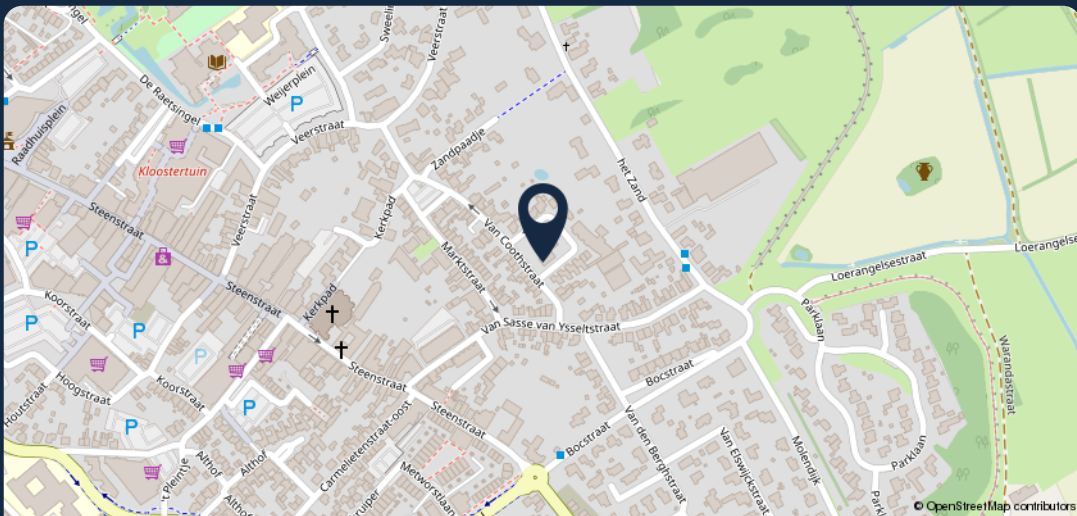
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
overige keukenapparatuur		x	
Keukenaccessoires			
ophanghaakjes	x		
Toilet			
Toilet	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
douchegordijn en wandrekje	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Rolluiken	x		
decoratieve niet functionele luiken en overige items aan de buitengevels	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
ladder naar bergzolder in garage	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
poorten	x		

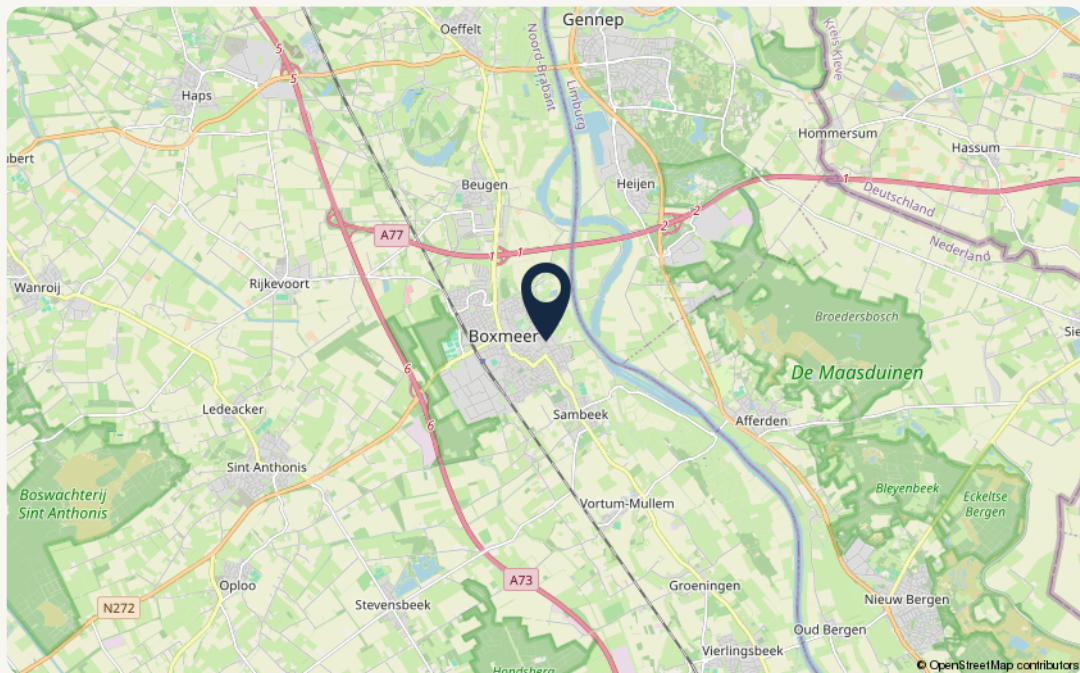
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	van Coothstraat 38
Postcode	5831 HL
Plaats	Boxmeer

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	D
Perceelnummer	7073, 7071, 7072, 7073
Oppervlakte	2462 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.

