

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 € 719.000,-- k.k.

 Pastoorsbiest 45 | 5831 HJ 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*

Vrijstaand wonen op een centrale locatie aan de rand van het centrum Boxmeer, met volop ruimte en comfort! Deze vrijstaande woning combineert een fijne leefruimte met een uitstekende ligging. Met vier slaapkamers, een woonkamer en een woonkeuken en-suite is er volop ruimte voor het hele gezin. Ook buiten is het genieten in de fraai aangelegde zij- en achtertuin, waar de sfeervolle veranda met schuifglaswanden een heerlijke plek biedt om een groot deel van het jaar buiten te zitten. Het gezellige centrum van Boxmeer ligt op korte loopafstand en biedt diverse winkels, restaurants, scholen en kinderopvang. Daarnaast bevindt het prachtige UNESCO-natuurgebied "De Maasheggen" zich op korte afstand, met volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.

Indeling:

Begane grond: hal met kelderkast, luxe ingerichte woonkeuken met en-suite schuifdeuren naar de sfeervolle woonkamer met dubbele openslaande tuindeuren. Er is hier veel natuurlijke lichtinval en directe toegang tot de zij-, en ook de achtertuin. Zeer praktische bijkeuken met ruimte voor wasmachine en droger en met toilet voorzien van wandcloset en fonteintje. De ruime berging/ het kantoor (met o.a. de zeer uitgebreide meterkast en waterontharder) is inpandig bereikbaar, biedt volop bergruimte en is voor meerdere doeleinden geschikt.

1e verdieping: overloop, 2 zeer ruime slaapkamers en badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, wandtoilet, dubbele wastafel en vloerverwarming. Een ruime bergruimte met verder de opstelling van de HR-combiketel.

2e verdieping: overloop, 2 volwaardige slaapkamers die beide voorzien zijn van een airco en een riante dakkapel.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, vaatwasser, combimagnetron en spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Nefit (bouwjaar 2015).

Er zijn 17 zonnepanelen en 2 airco-units aanwezig.

De begane grondvloer, de 1e en 2e verdiepingsvloeren zijn voorzien van vloerverwarming.

Het kitwerk van de keuken en badkamer is vervangen in juni 2026.

Het buiten schilderwerk is in 2026 opnieuw uitgevoerd.

Een zeer ruime en praktische geïsoleerde berging.

De woning is voorzien van HR+++ beglazing en beschikt over een energielabel A.

Boxmeer beschikt over zowel meerdere basisscholen als middelbare scholen.

Het NS-station zorgt tezamen met de nabijheid van de A73 en de A77 voor een goede bereikbaarheid.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2015
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

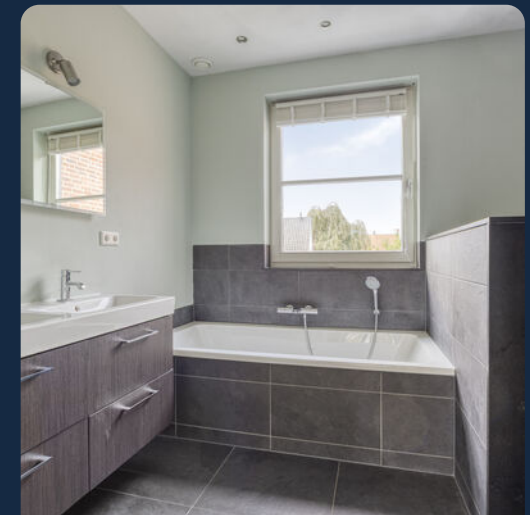
Woonoppervlakte	183 m ²
Perceeloppervlakte	465 m ²
Inhoud	681 m ³
Externe bergruimte	25 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming geheel
Cv-ketel	HR-combiketel; merk Nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Zijtuin
Oppervlakte hoofdtuin	112 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein

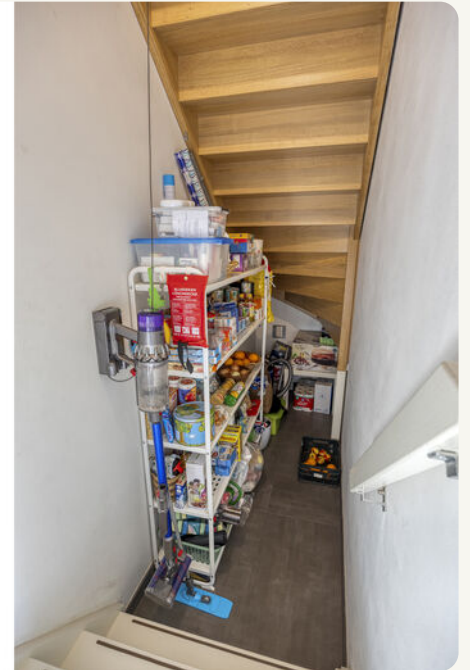




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*









99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt



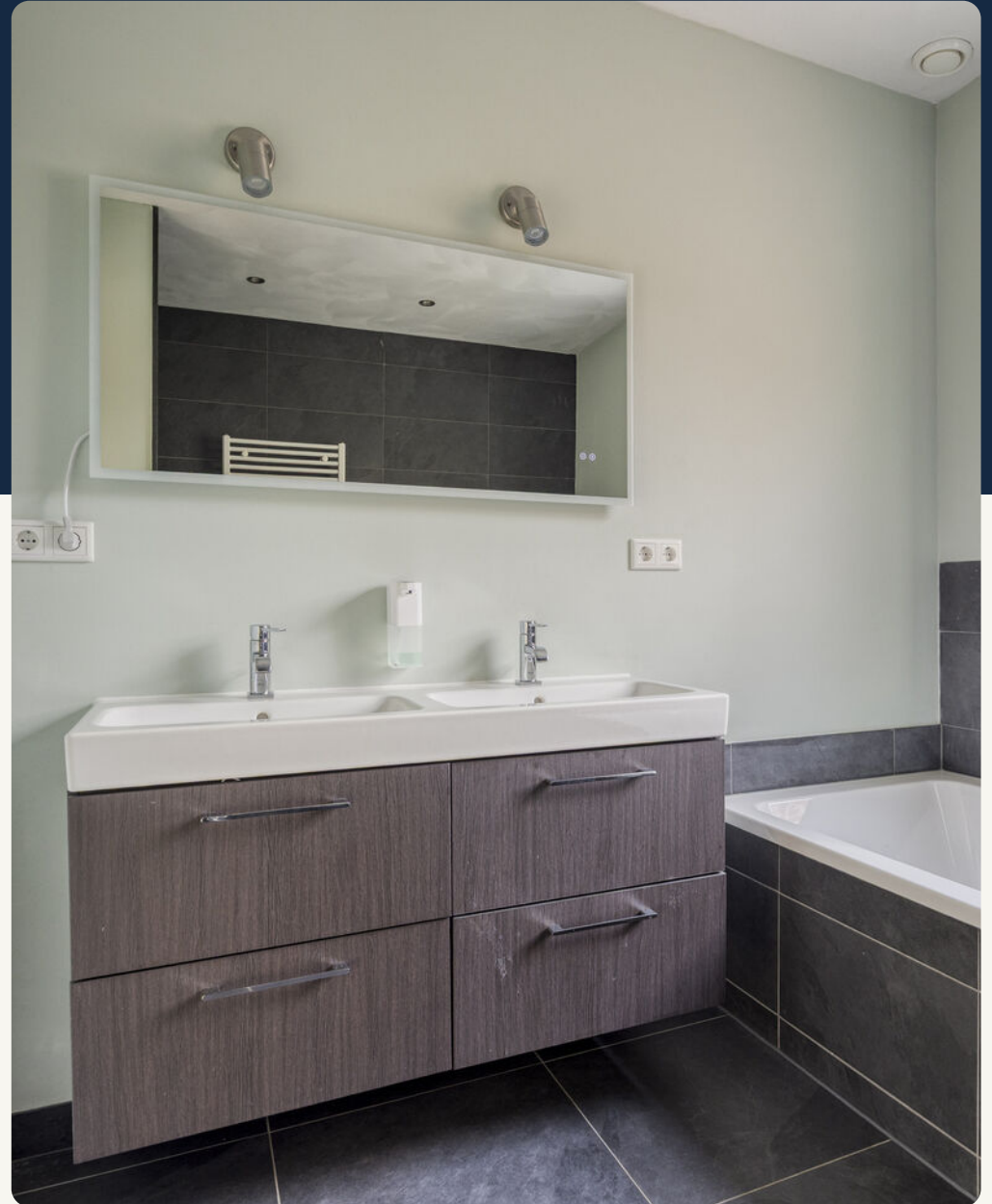


99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*





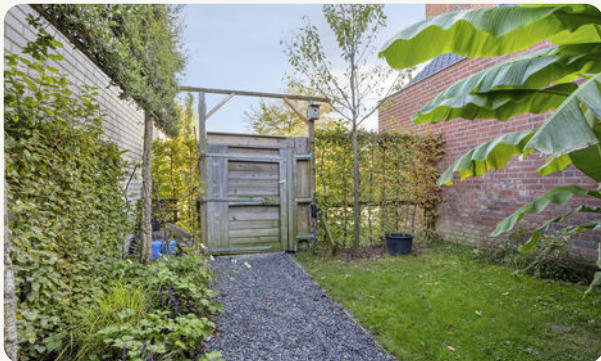


















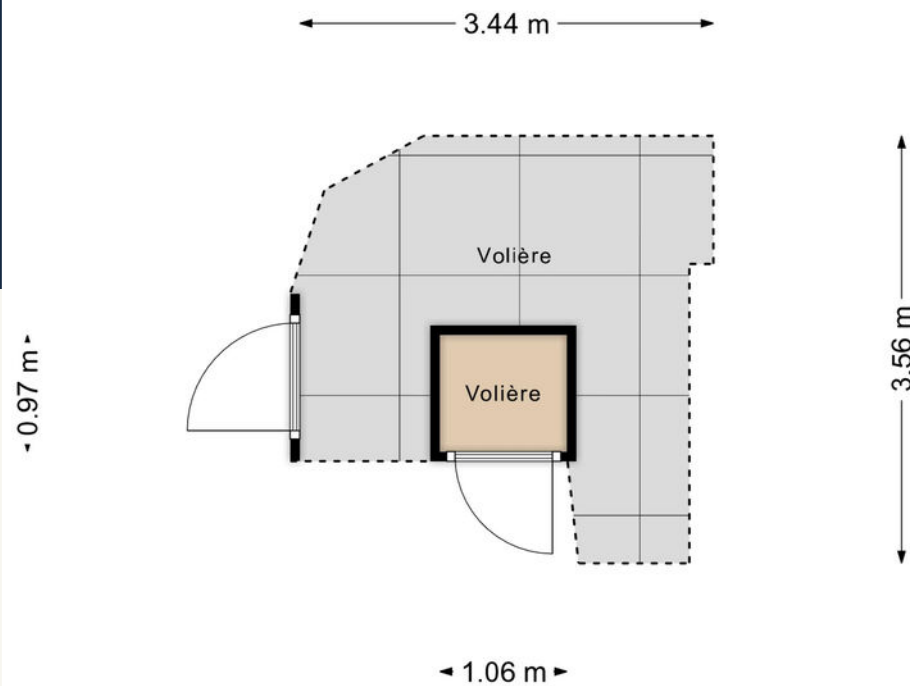
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



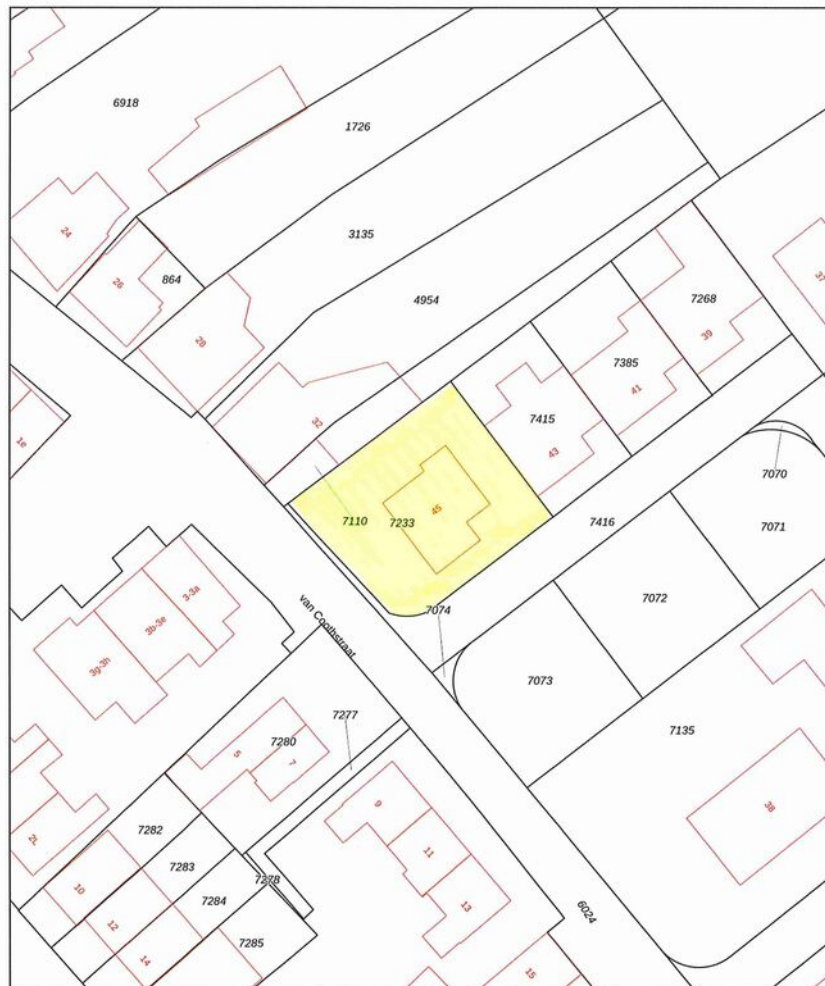
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer

Sectie D

Perceel 7233

kadaster

Aan dit uitsnede 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.

Voor een eensluidend uitsnede, geliefd op:
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Rijksoverheid

Energie label woning

Pastoorstbiest 45
5831HJ Boxmeer

BAG-ID: 0756010000014164

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 494042902
Datum van registratie 29-06-2020
Geldig tot 29-06-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwperiode	2014 - heden
Woonoppervlakte	>140 m²
2. Glas woonruimte(s)	Drievoudig glas
Glas slaapruimte(s)	Drievoudig glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1990
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	12,0 m² zonnepanelen en geen zonnepaneel
9. Ventilatie	Geen balansventilatie

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonnepaneel voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Mark Goëtz
Examennummer 459971
KVK nummer 00194420

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label.nl/verifiëren of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of die naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugkerende tijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Led breedstralers 2x		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Slaapkamers / woonkamer / Kelderkast en schuur		x	
Tv-kast woonkamer, drielijge kast woonkamer		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Rolgordijnen		x	
Lamellen		x	
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegelwanden		x	
Schilderij ophangstelsysteem		x	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	

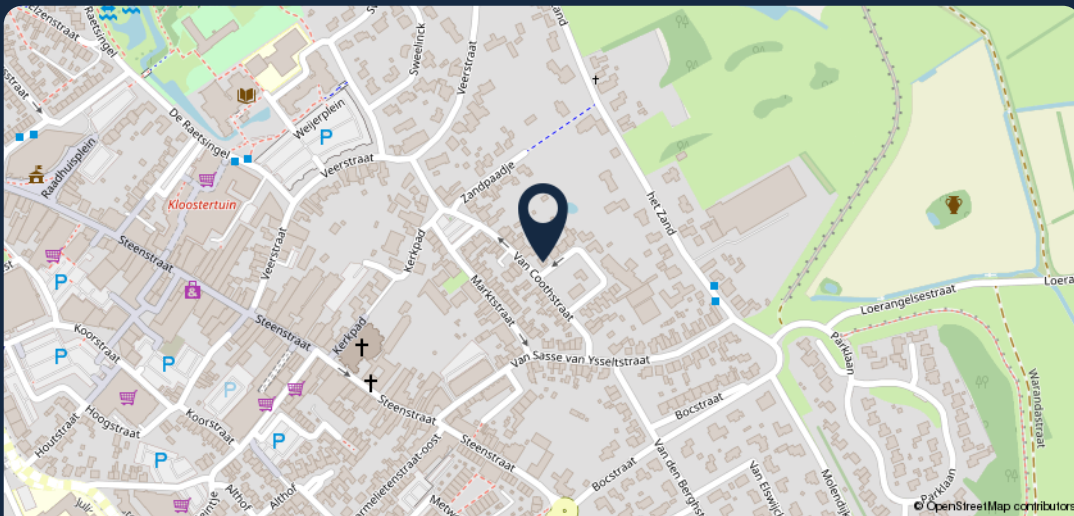
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel		x	
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
Alarminstallatie		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Gaat mee: zuilkrent / Pruimenboom / Esdoornstruik en alles wat in potten staat		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Kippenhok met ren en speelhuisje			x
Konijnenhokken		x	
Trampoline en schommel		x	

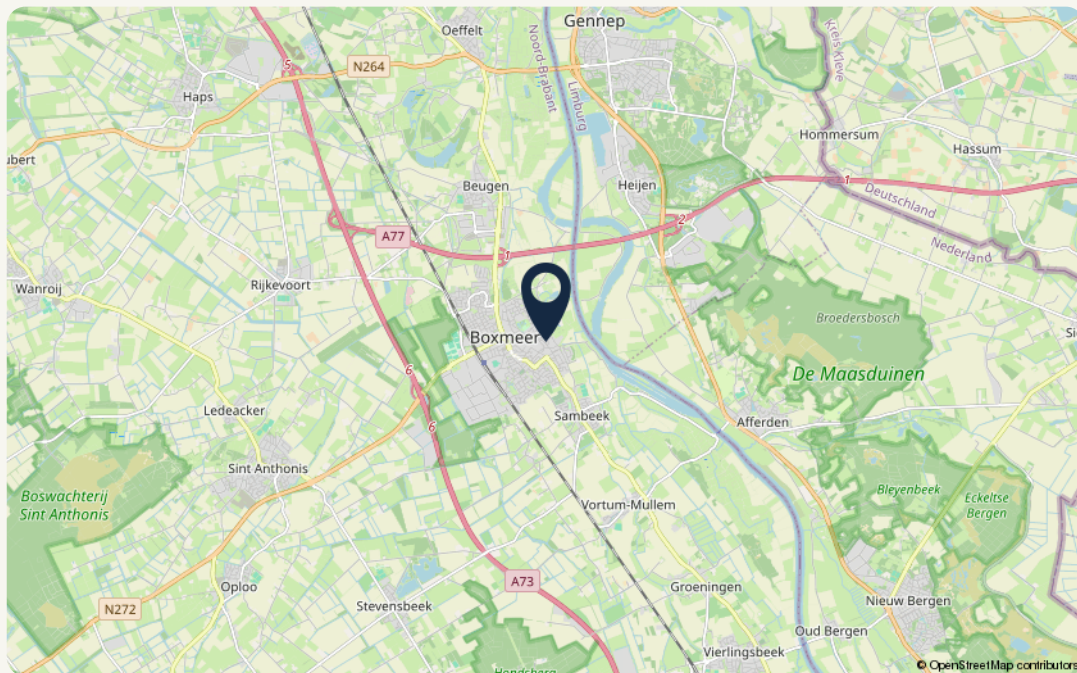
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	------------------	-------------	-----------------

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Pastorsbiest 45
Postcode	5831 HJ
Plaats	Boxmeer

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	D
Perceelnummer	7233
Oppervlakte	465 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.

