

# TE KOOP



## Koenselberg 29, Milsbeek

Vraagprijs € 375.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

Makelaardij Twan Poels  
Tel. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**140 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**308 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**529 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1972**

Energielabel  
**C**

## > Omschrijving

In de dorpskern van het landelijk gelegen dorp Milsbeek en nabij alle noodzakelijke dagelijkse voorzieningen ligt dit vrijstaand woonhuis met een groene achtertuin en ruime aangebouwde garage/ hobbyruimte (43 m<sup>2</sup>) die voor meerdere doeleinden geschikt is, o.a. voor de hobbyist of de mogelijkheid van praktijk of kantoor aan huis. Het natuurgebied "De St. Jansberg", "De Diepen" en recreatiegebied "De Mookerplas" met volop fiets- en wandelroutes liggen op loopafstand. Nijmegen is binnen ca. 15 autominuten bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: hal met een leistenen vloer, meterkast, toiletruimte, doorzonwoonkamer, woonkeuken voorzien van een functionele keukenopstelling met inbouwapparatuur, bijkeuken met directe toegang tot de ruime garage/ hobbyruimte.

1e verdieping: overloop, een geheel betegelde en in lichte kleuren afgewerkte badkamer voorzien van een toilet, vaste wastafel en een douche, 3 slaapkamers waarvan 2 met vaste kasten, tussenkamer met een vaste trap naar de 2e verdieping.

2e verdieping: zeer ruime zolderkamer met bergruimte achter de knieschotten, de zolderkamer met Velux dakramen heeft diverse mogelijkheden, o.a. studeer-/ kantoorruimte en/of slaapkamer.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, magnetron en een koelkast.

De woning is voorzien van spouw- en dakisolatie en is deels voorzien van dubbel glas en voorzetramen.

De garage is voorzien van dakisolatie en is deels voorzien van spouwisolatie.

Het bouwjaar van de woning is 1972.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 1998.

De woning is deels voorzien van rolluiken.

In de bijkeuken is een witgoed aansluiting aanwezig.

De woning is gelegen op loopafstand van een supermarkt, speeltuin, basisschool en bushalte met de verbinding naar Nijmegen en Venlo.

























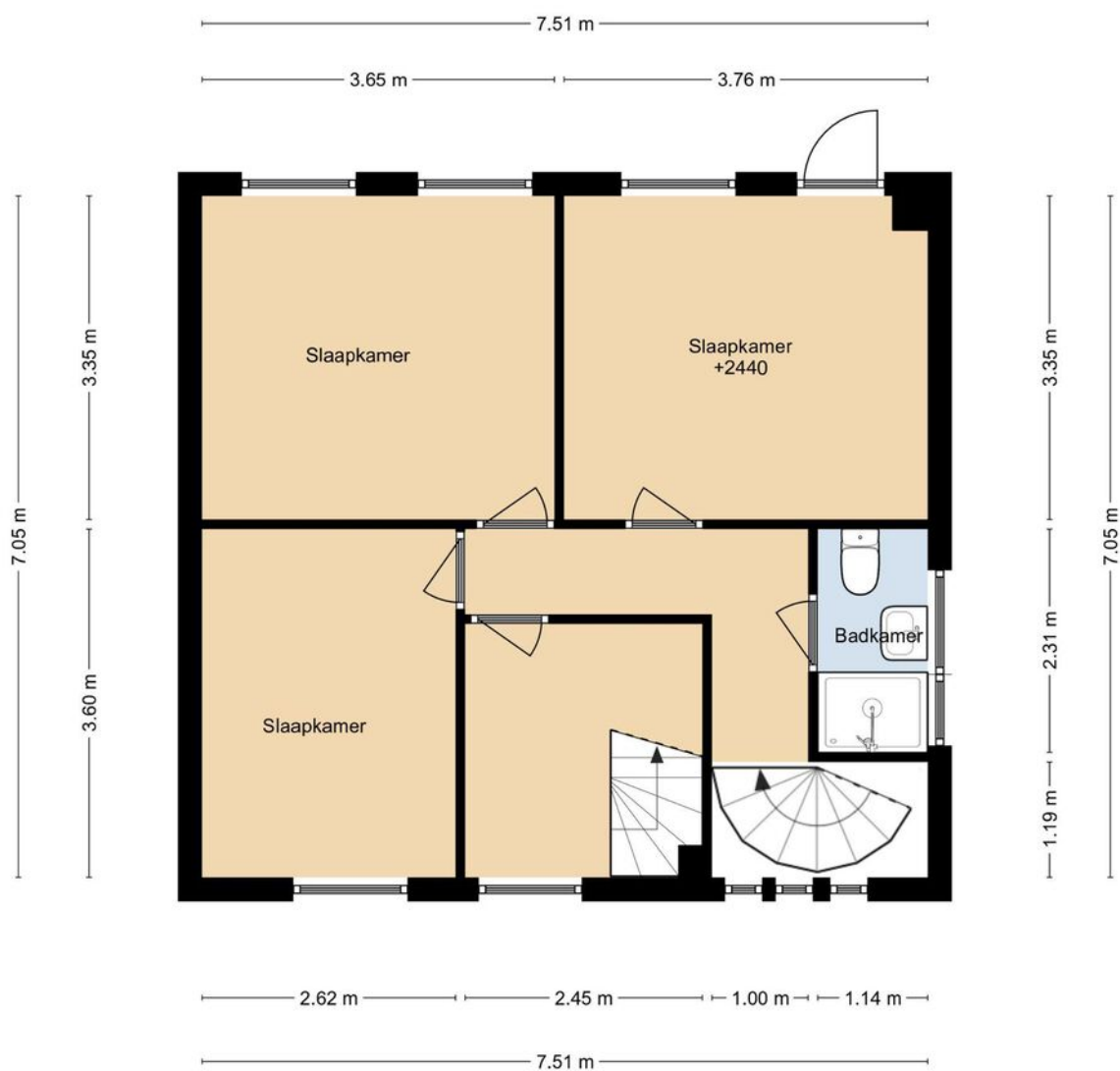
# > Plattegrond

## KOENSELBERG 29 BEGANE GROND



## > Plattegrond

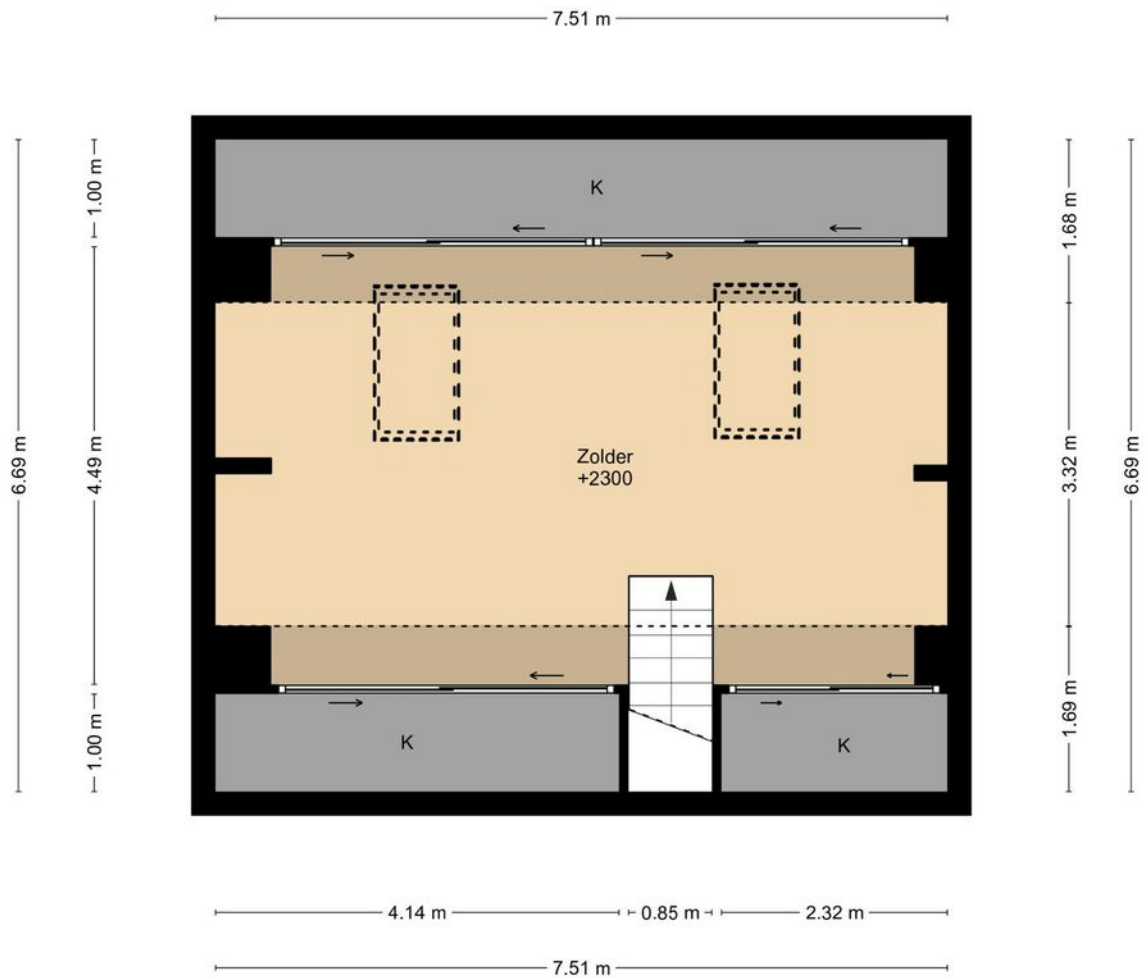
### KOENSELBERG 29 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# > Plattegrond

## KOENSELBERG 29 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# > Plattegrond

## energielabel



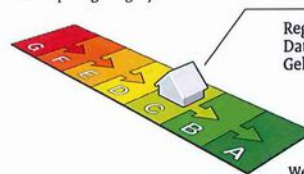
Rijksoverheid

### Energielabel woning

Koenselberg 29  
6596BB Milsbeek

BAG-ID: 0907010000015705

Veel besparingsmogelijkheden



### Energielabel C

Registratienummer 695122307  
Datum van registratie 09-03-2015  
Geldig tot 09-03-2025

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

#### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning	
Bouwperiode	1965 t/m 1974	
Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd voor 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Een geiser	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning	HR++ glas in de slaapruiimte(s)
Een HR107-combiketel voor de verwarming van uw woning en warmwater	
Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning	

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

#### Goedgekeurd door:

Naam Hans Peters  
Examenummer 1352  
KvK nummer 11070595

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

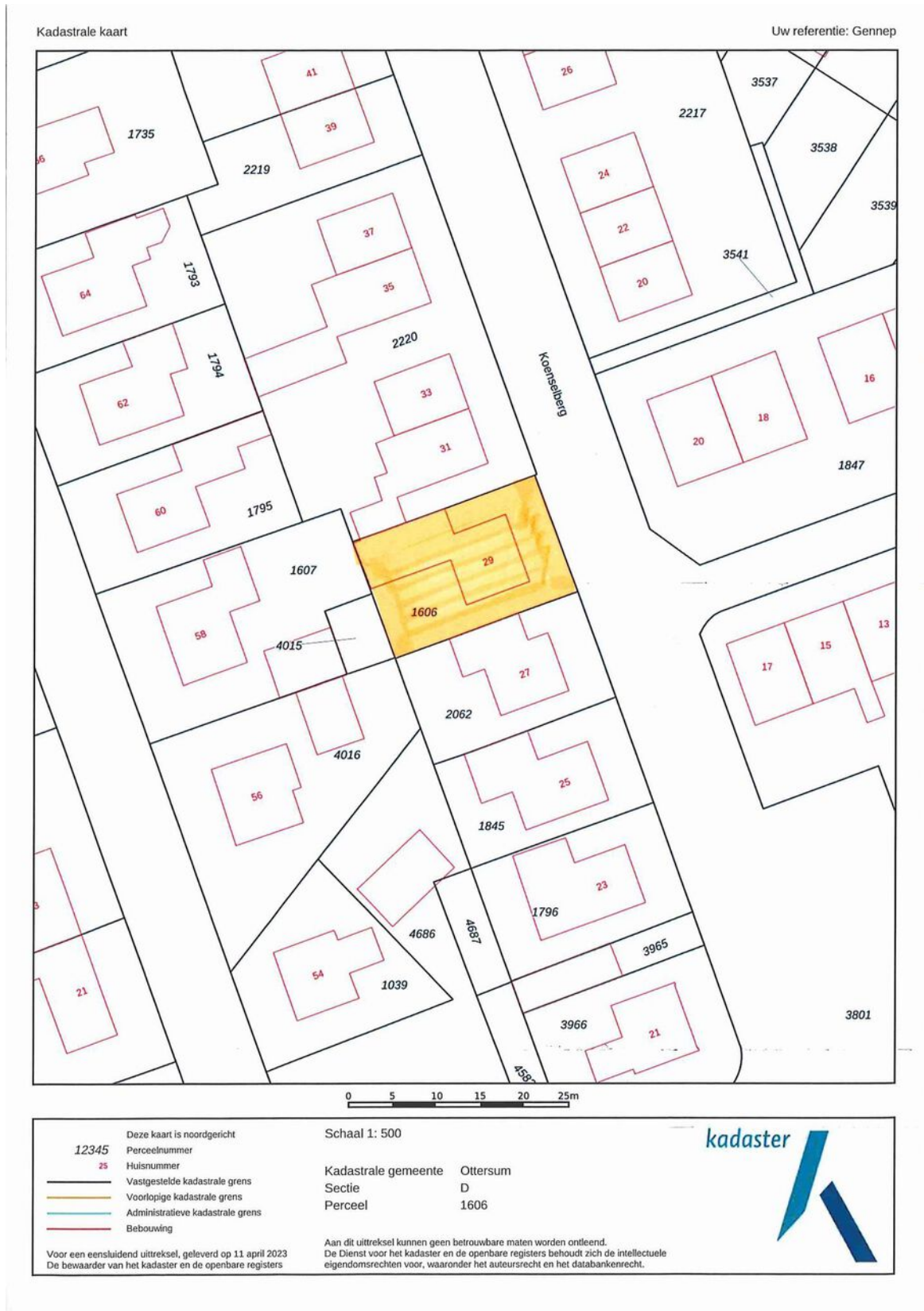
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

#### Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.





## > Clausules

### **Bankgarantie**

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

### **Meetinstructie**

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

### **Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper**

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

## > Vestigingen



**Makelaardij Twan Poels**  
Sporstraat 131  
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl



**Makelaardij Twan Poels**  
Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

Heeft u

# INTERESSE?

**Neem gerust contact met ons op!**

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?  
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels  
Spoorstraat 131  
6591 GT Gennepe

TEL. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

