

**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 € 335.000,-- k.k.

 Dorpsstraat 49 | 5851 AH Afferden L



# 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



**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*



**Claudia Tillemans**

*Officemanager / verhuurassistente*



**Kimber Heere**

*Nieuwbouwassistente*



**Niki Boumans-Janssen**

*Binnendienstmedewerkster*



**Moniek Kersten**

*Binnendienst- en  
marketingmedewerkster*



**Petra van der Laan**

*Binnendienstmedewerkster*



Meet  
the *team*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de* woning

In de dorpskern van Afferden (L) en op een steenworp afstand van het adembenemende Nationaal park "De Maasduinen" ligt op een perceel van 420 m<sup>2</sup> deze ruime 2-onder-1-kapwoning met een garage, carport en meerdere bijgebouwen. In Nationaal park "De Maasduinen" kunt u tijdens een wandeling of fietstocht genieten van de rust, ruimte en de natuur. De mogelijkheid is aanwezig om ± 257 m<sup>2</sup> aan grond bij te kopen, koopsom: € 20.000,- k.k..

## Indeling:

Begane grond: entree/ portaal en gang met een authentieke tegelvloer, woonkamer en-suite met 2 natuurstenen schouwen, werk/ slaapkamer, leefkeuken met een functionele keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, via de keuken heeft men directe toegang tot de 2 provisiekelders waarvan er één tevens van buitenaf bereikbaar is, bijkeuken, cv-ruimte, toilet, berging, garage met een vliering.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers met vaste kasten, werkkamer, een geheel betegelde en in lichte kleuren afgewerkte badkamer voorzien van een hoekligbad, douche, vaste wastafel en een toilet.

2e verdieping: bereikbaar via een vlizotrap, bergzolder.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 6-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en een koelkast.

Het bouwjaar van de woning is 1950.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2009.

Er is een glasvezelaansluiting aanwezig.

De woning is grotendeels voorzien van rolluiken.

De woning is deels voorzien van dubbel glas en van spouwisolatie.

Het dakbeschot is asbesthoudend.

De en-suite deuren in de woonkamer zijn voorzien van glas-in-lood ruiten.

De 2e ingang biedt tevens de mogelijkheid voor een kantoor/ werkrimte aan huis.



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1950
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	in centrum, in bosrijke omgeving

## Indeling

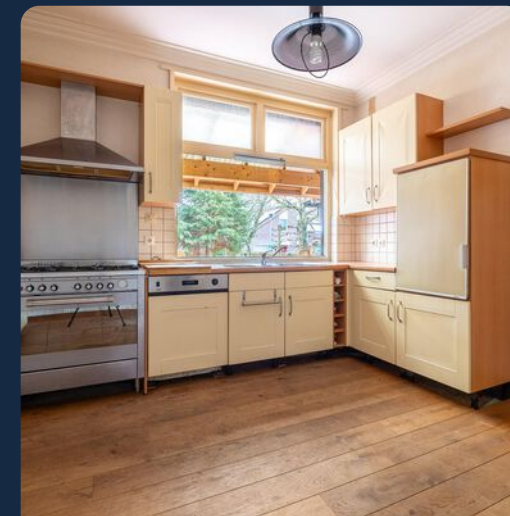
<b>Woonoppervlakte</b>	188 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	420 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	1007 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	17 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	5
<b>Aantal woonlagen</b>	3

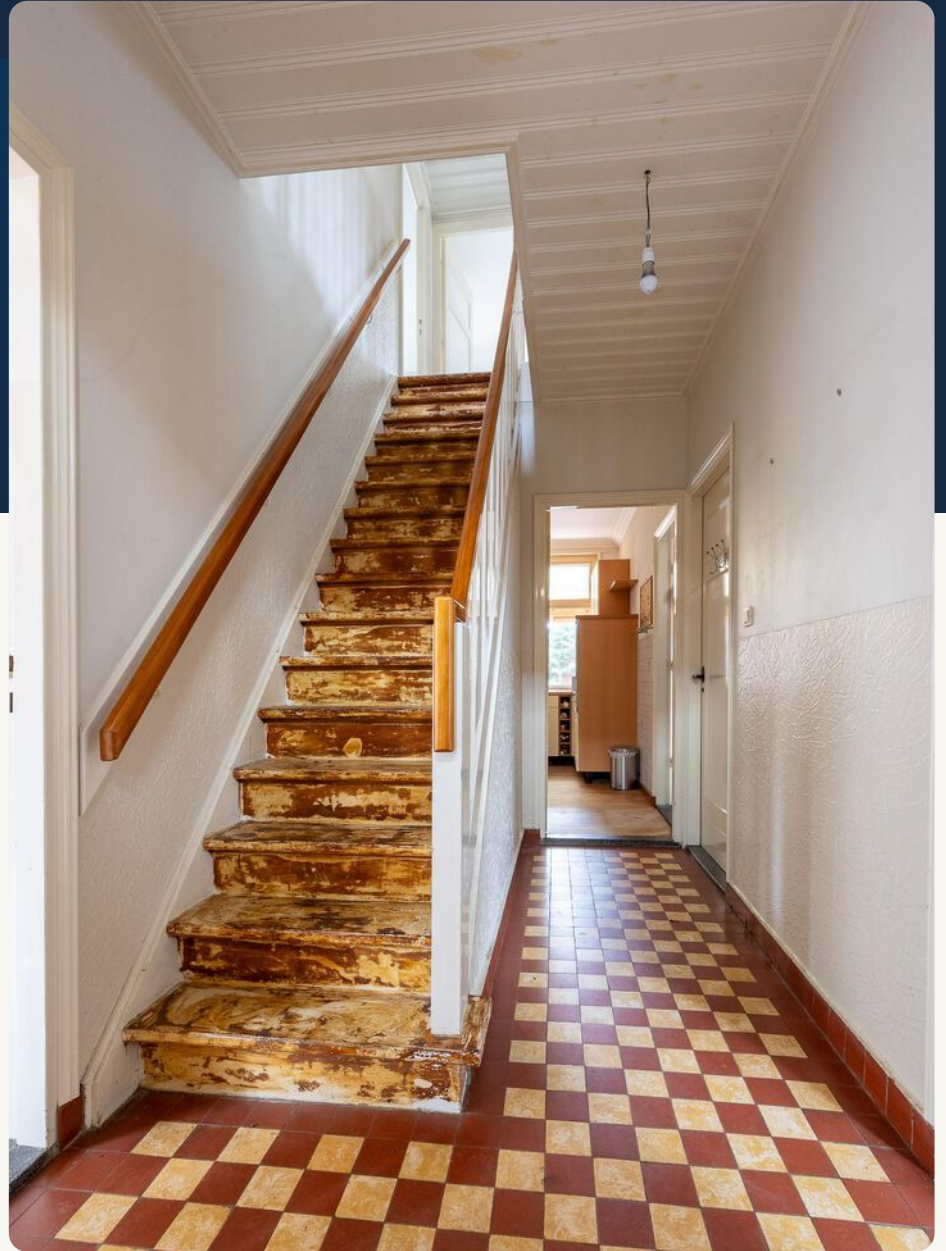
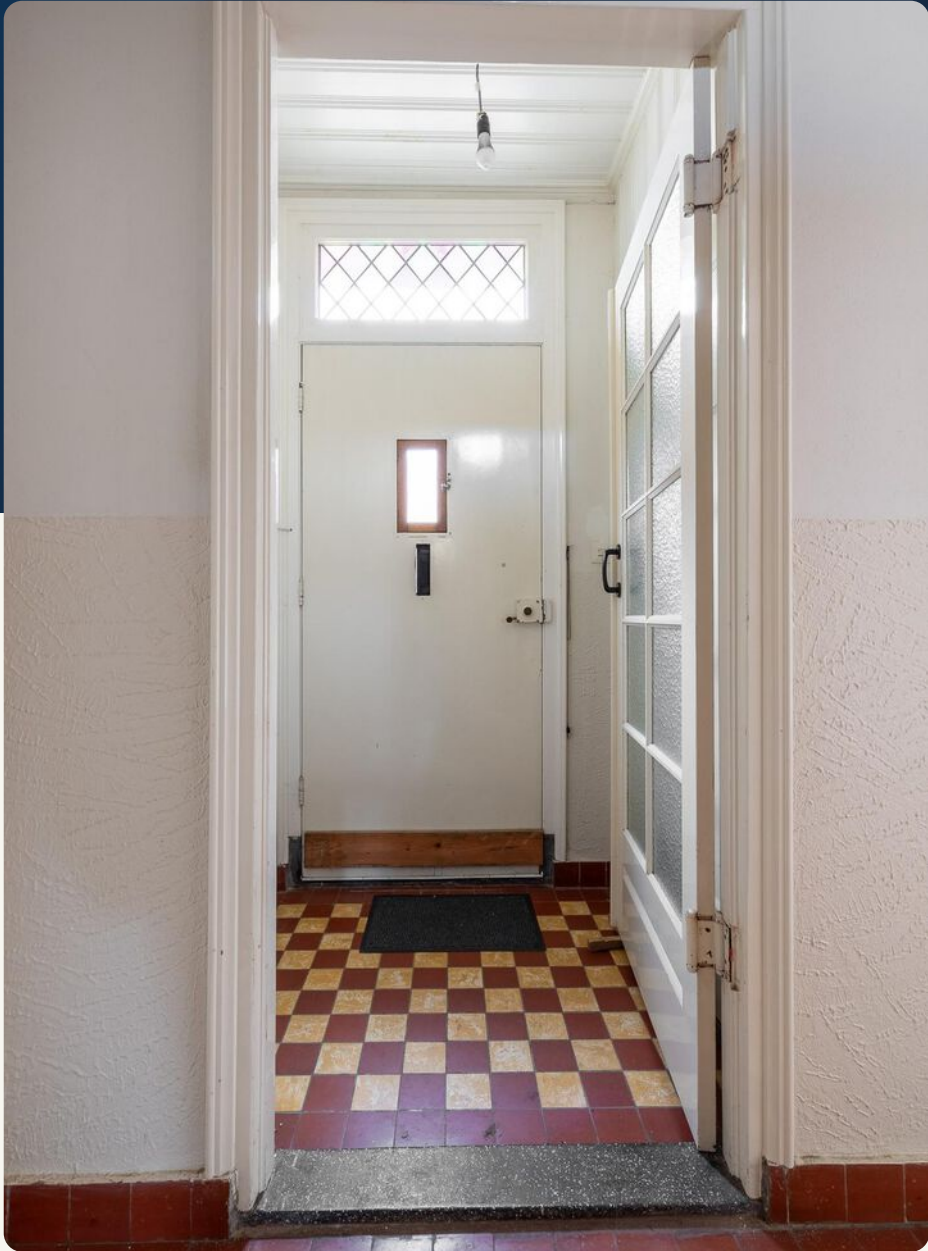
## Energie

<b>Energieklasse</b>	C
<b>Isolatie</b>	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
<b>Warmwater</b>	c.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Cv-ketel</b>	HR

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, zijtuin, zonneterras
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	220 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	noordoost
<b>Garage</b>	aangebouwd steen, carport
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren









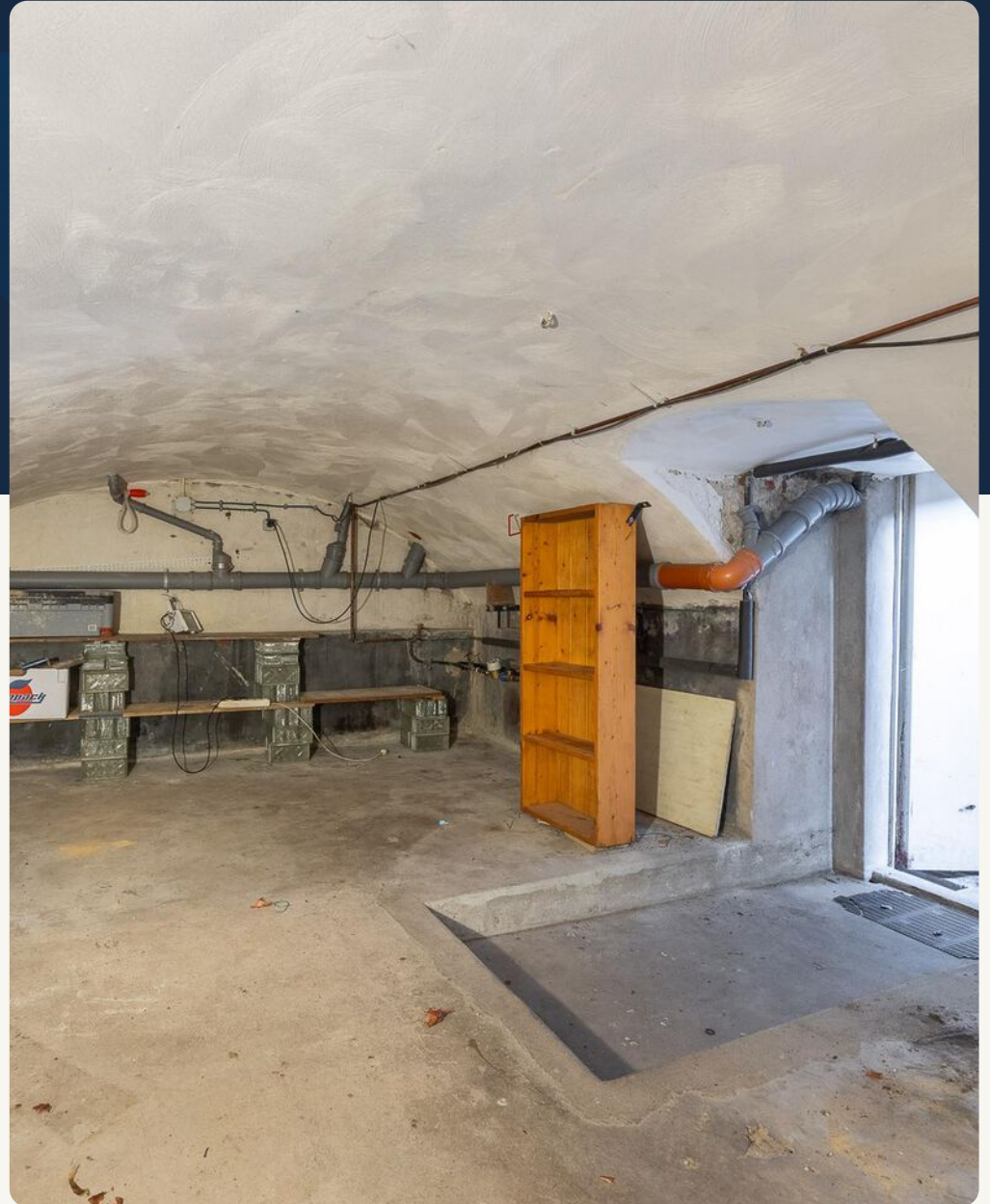
















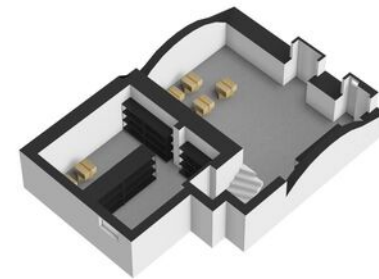




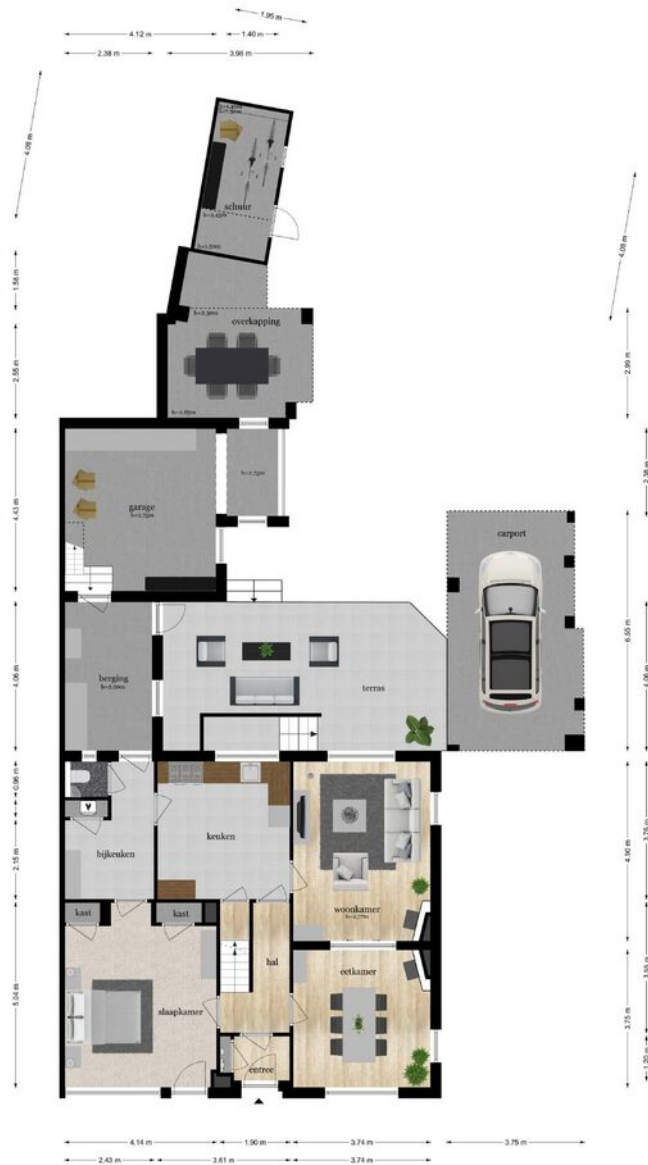




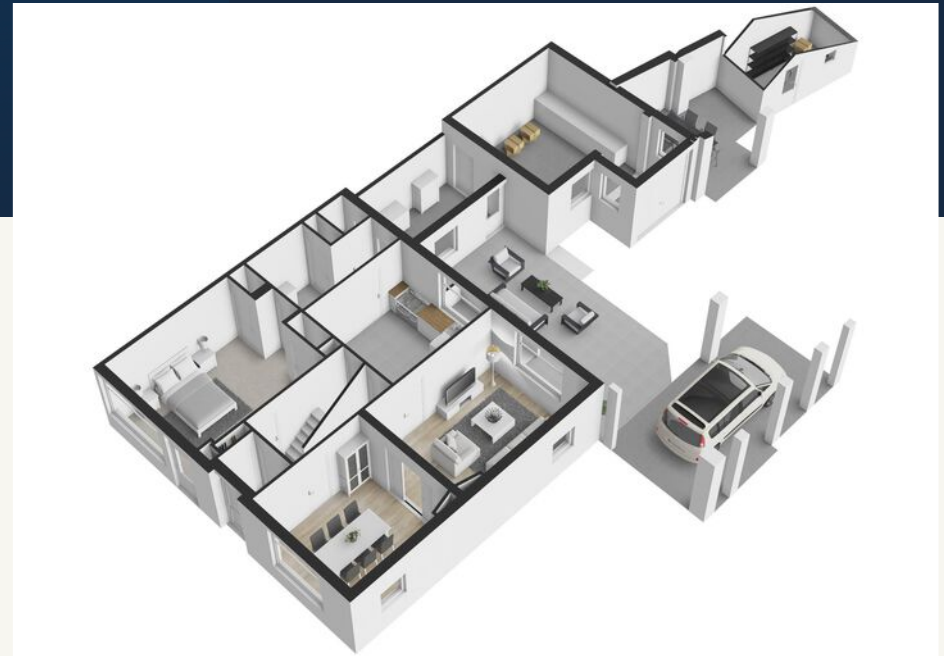




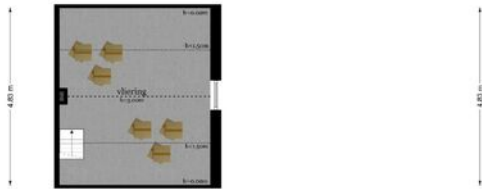
Dorpsstraat 49 - Afferden  
Begane Grond



De plattegrond is gebaseerd op een projectie van de bestaande en te realiseren  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.wijgerma.nl



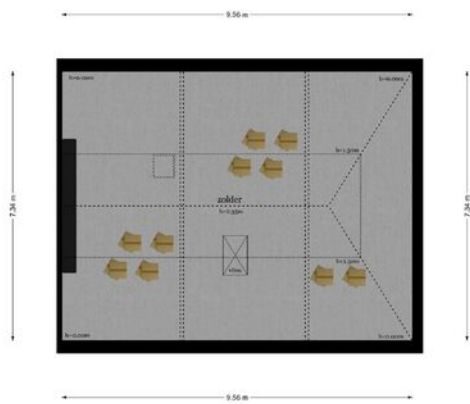
Dorpsstraat 49 - Afferden  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geprojecteerd naar een referentie diepteindex en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden verleend.  
© www.dijksterhuis.nl

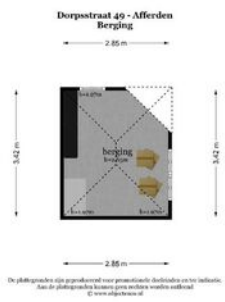


Dorpsstraat 49 - Afferden  
Tweede Verdieping



De plattegrond is aangepast voor presentatie doeleinden en is indicatief.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vliedekerck.nl





Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht  
25 Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen Limburg  
Sectie C  
Perceel 6934

te Koop  
Meer grond

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.

Voor een eensklindend uittreksel, geteeld op 6 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer  
404873807

Datum registratie  
25-03-2024

Geldig tot  
20-03-2034

Status  
Definitief

Deze woning heeft energielabel

**C**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevelen?
1 Gevels +/-	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen n.v.t.	8 Warm water	Combiketel	nee ja
3 Daken +/-	9 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren -	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
5 Ramen +/-	11 Koeling	Niet aanwezig	nee i.i.b.
6 Buitendeuren +/-	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden: Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden: Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie: **0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

**Over deze woning**

Adres: Dorpsstraat 49, 5851AH Afferden L, BAG-ID: 0803010000138449

**Opnamedetails**

Naam: L.A. Solano, Examennummer: 55151664

Certificaathouder: BuildingLabel B.V.

Bouwjaar: 1950, Inschrijfnummer: SKGIKOB 013038, KvK-nummer: 39090359

Detailaanduiding: Compactheid: 1,75, Vloeroppervlakte: 179 m²

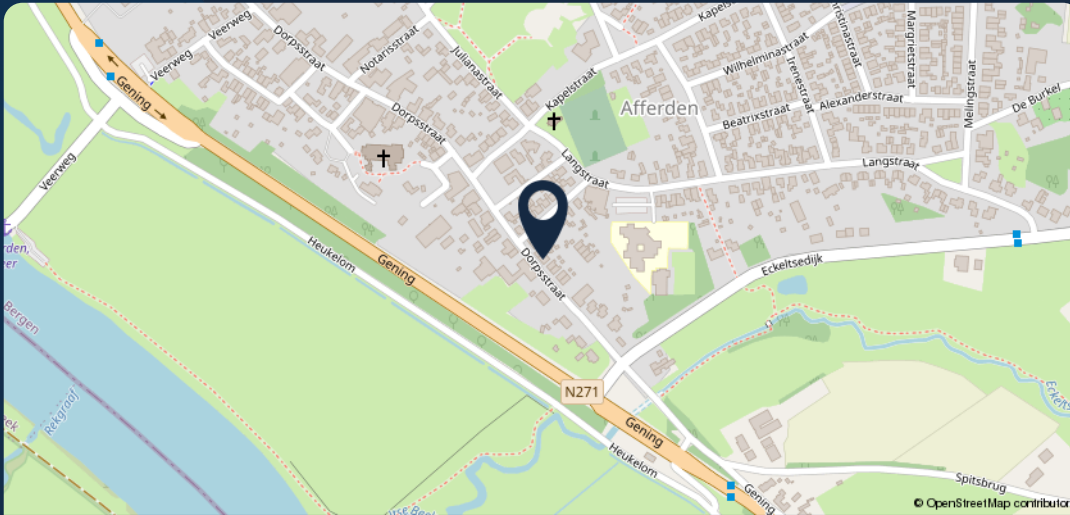
Woningtype: Twee-onder-één kap

Certificerende instelling: SKGIKOB

Soort opname: Basisopname

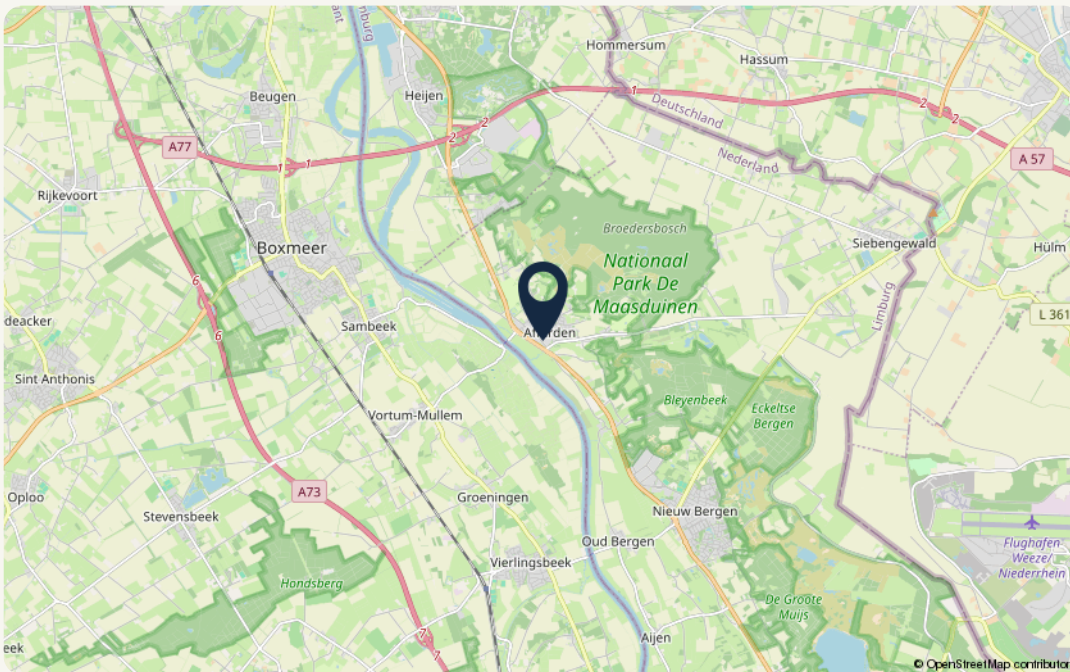


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Dorpsstraat 49
<b>Postcode</b>	5851 AH
<b>Plaats</b>	Afferden L

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Bergen Limburg, Bergen Limburg
<b>Sectie</b>	C, C
<b>Perceelnummer</b>	6934, 6935
<b>Oppervlakte</b>	420 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	

# 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ [genep@twanpoels.nl](mailto:genep@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 gennep@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.

