

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@twanpoels.nl)

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 795.000,-- k.k.



Aaldonksestraat 15 | 6595 NB Ottersum





# 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**

*Nieuwbouwassistent*



**Niki Boumans-Janssen**

*Binnendienstmedewerkster*



**Moniek Kersten**

*Binnendienst- en  
marketingmedewerkster*



**Petra van der Laan**

*Binnendienstmedewerkster*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de woning*

Ontsnap aan de drukte en ontdek deze unieke kans om landelijk te wonen in het buitengebied van Ottersum. Dit, op een perceel van 2.940 m<sup>2</sup>, ruim bemeten vrijstaand woonhuis met meerdere bijgebouwen en met een adembenemend vrij uitzicht aan de achterzijde, is gelegen nabij de natuurgebieden de "Sint Jansberg" en "Het Reichswald", waar volop fiets- en wandelroutes aanwezig zijn en waar je kunt genieten van de rust, ruimte en de natuur.

## Indeling:

Begane grond: hal met vide, kantoor-/ slaapkamer, toiletruimte met een vrijhangend toilet en fontein, een geheel betegelde en in lichte kleuren afgewerkte badkamer voorzien van een ligbad en een vaste wastafel, leefkeuken met een moderne keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, via de openslaande deuren heeft men directe toegang tot de achtertuin, provisiekelder, woonkamer, eetkamer, bijkeuken met een witgoedaansluiting, riant achterhuis met een bergzolder, dit achterhuis is voor meerdere doeleinden geschikt.

1e verdieping: overloop met bergkasten, 3 slaapkamers waarvan één met een sauna en bergruimte achter de knieschotten, hobbykamer, een geheel betegelde badkamer voorzien van een ligbad, douche, vrijhangend toilet en een badmeubel met een wastafel.

2e verdieping: bereikbaar via een vlizotrap, vliering.

## Diverse gegevens:

De moderne keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, combimagnetron, afzuigkap, 5-pits gasfornuis, koelkast, Quooker en een vriezer.

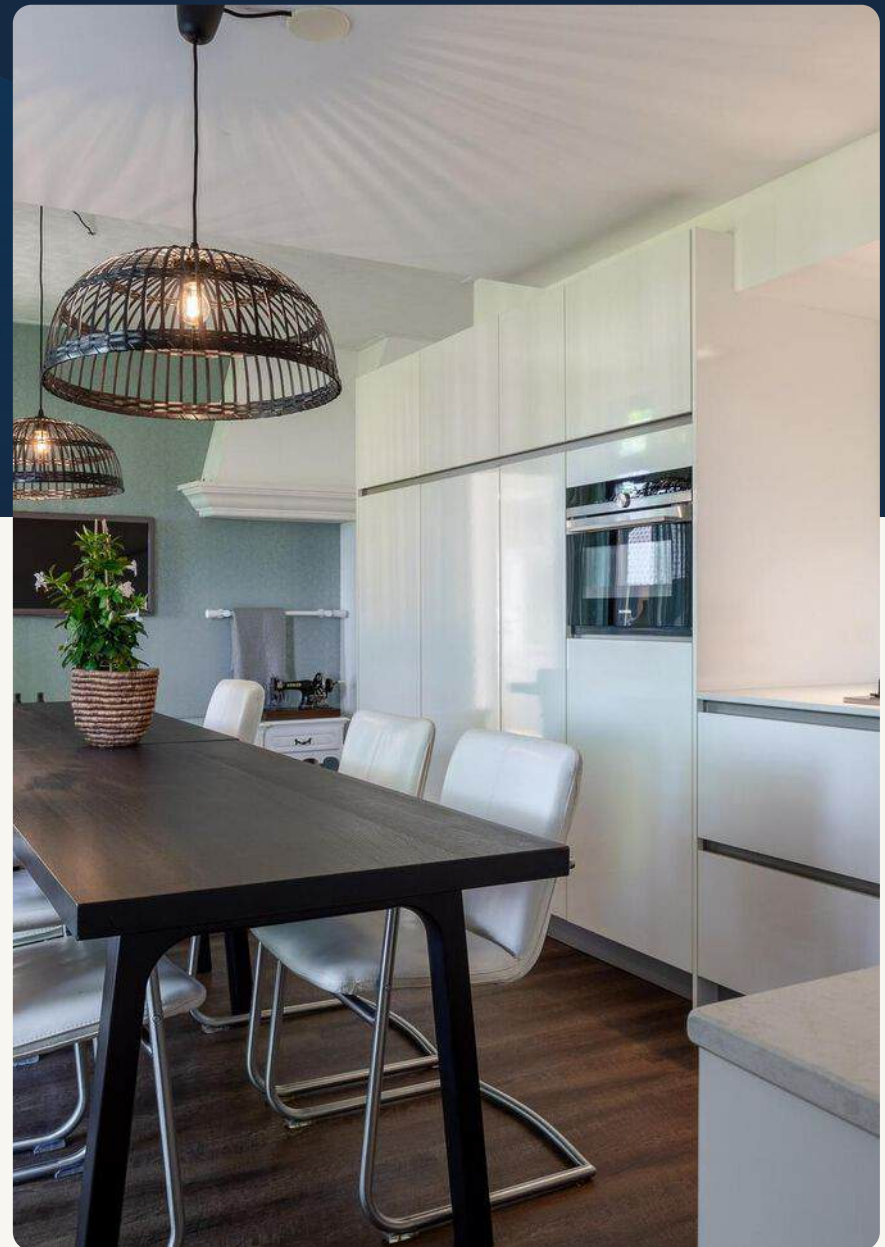
Het dakbeschot van het voorste gedeelte van de woning is asbesthoudend.

De woning is voorzien van dubbel glas en is grotendeels voorzien van dak- en spouwisolatie.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2013.

Het bouwjaar van de woning is 1946.

Op het perceel is een vrijstaande berging/ garage, dubbele carport/ overkapping en een vrijstaande gepotdekselde schuur met aangebouwde tuinkamer voorzien van een bergzolder en overkapping aanwezig.





# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| <b>Soort woning</b> | eengezinswoning           |
| <b>Type woning</b>  | vrijstaande woning        |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1946                      |
| <b>Bouwvorm</b>     | vrijstaand steen, carport |

## Indeling

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 232 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 2940 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 1551 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 81 m <sup>2</sup>   |
| <b>Aantal kamers</b>      | 7                   |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 5                   |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 3                   |

## Energie

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| <b>Energieklasse</b> | D           |
| <b>Isolatie</b>      | dakisolatie |
| <b>Warmwater</b>     | c.v.-ketel  |
| <b>Verwarming</b>    | c.v.-ketel  |
| <b>Cv-ketel</b>      | HR          |

## Buitenruimte

|                              |                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom, zonneterras |
| <b>Hoofdtuin</b>             | achtertuin                                              |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 1200 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>Garage</b>                | vrijstaand steen, carport                               |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | op eigen terrein                                        |















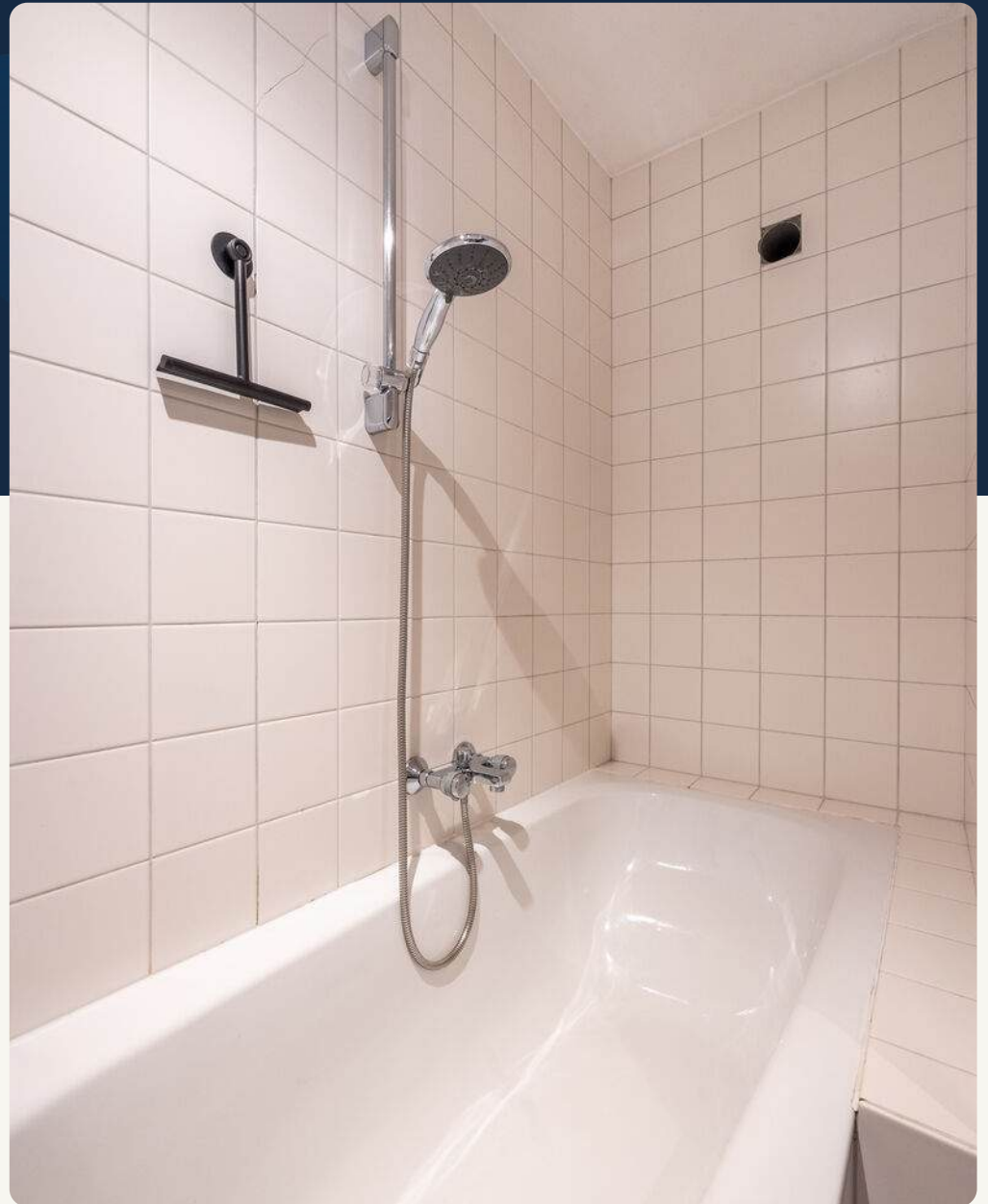




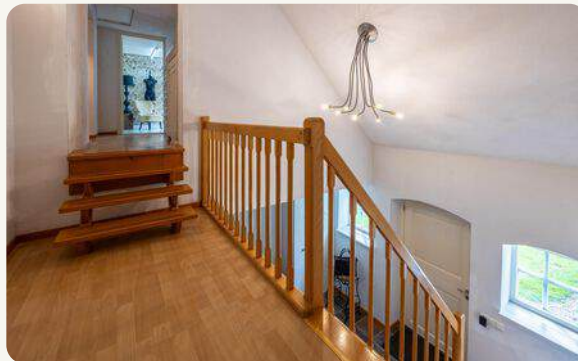




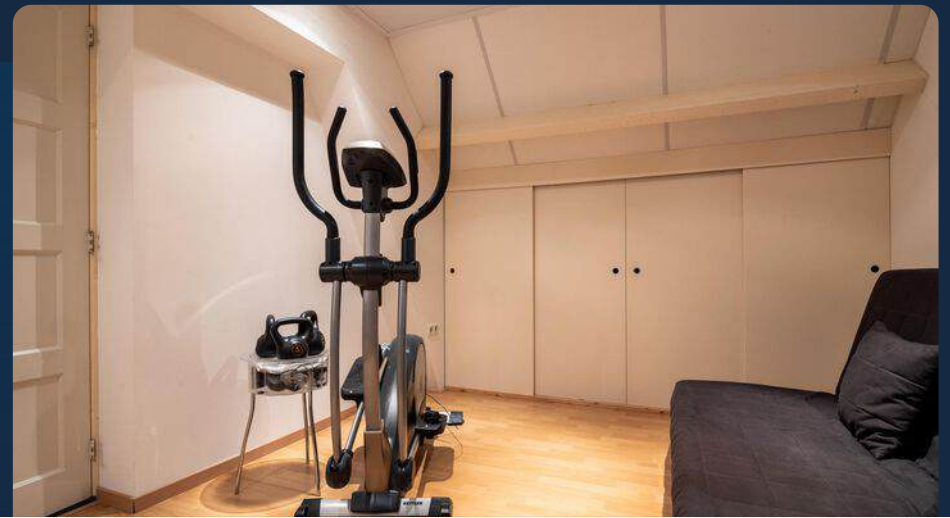








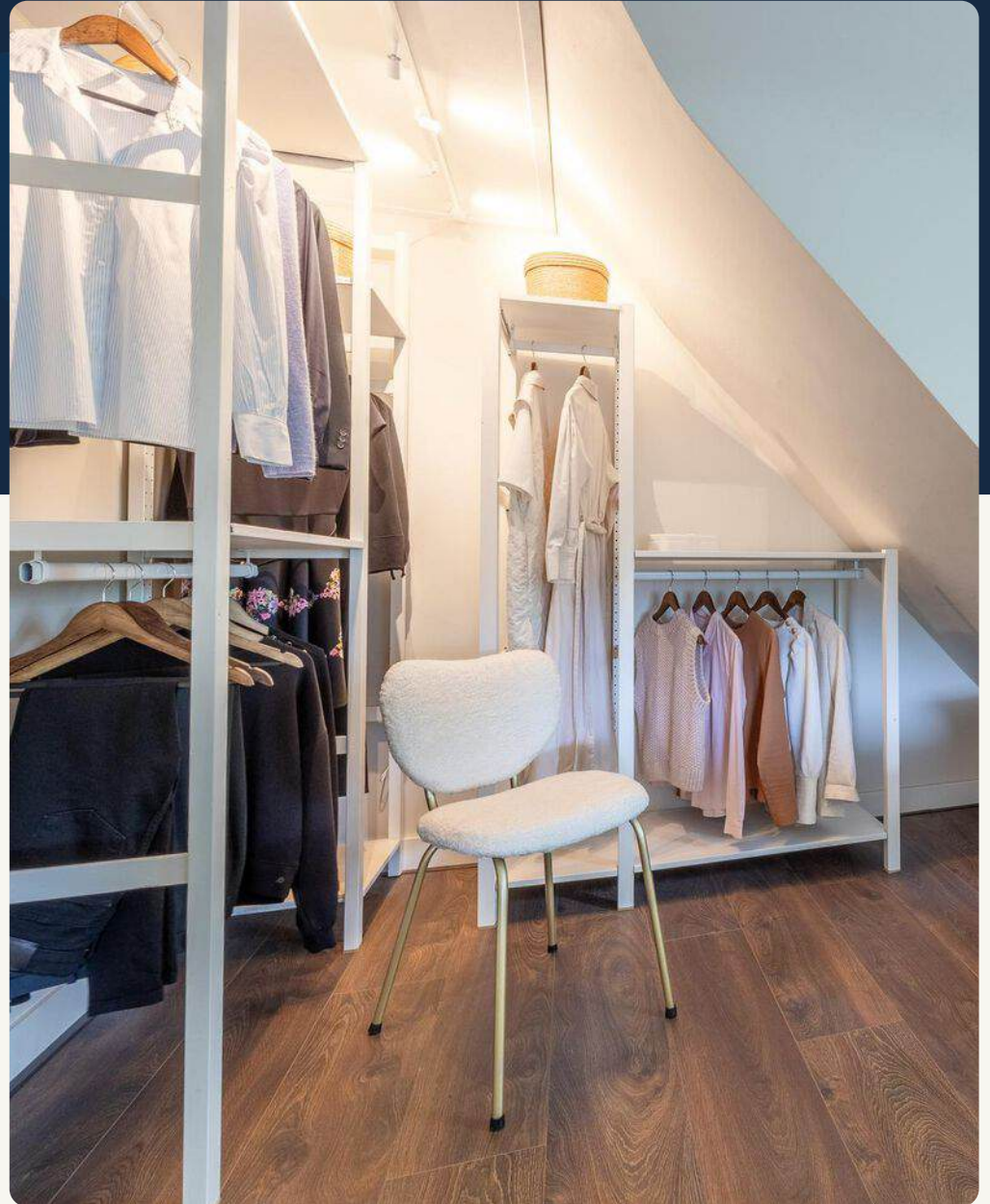














































































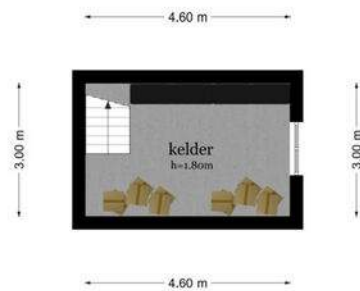








Aaldonksestraat 15 - Ottersum  
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl





Aaldonksestraat 15 - Ottersum  
Begane Grond

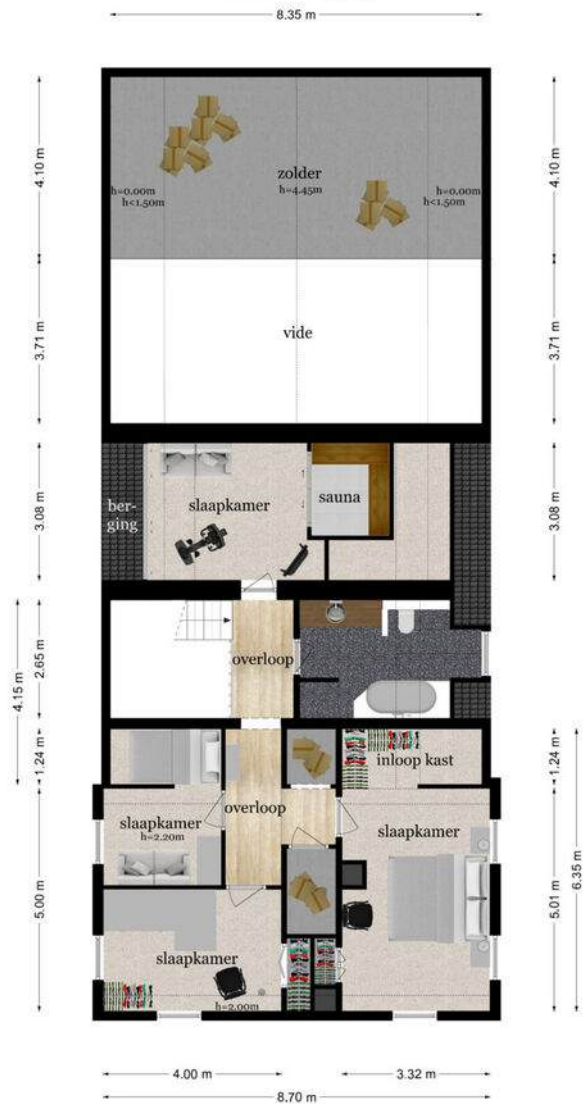


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl





Aaldonksestraat 15 - Ottersum  
Eerste Verdieping

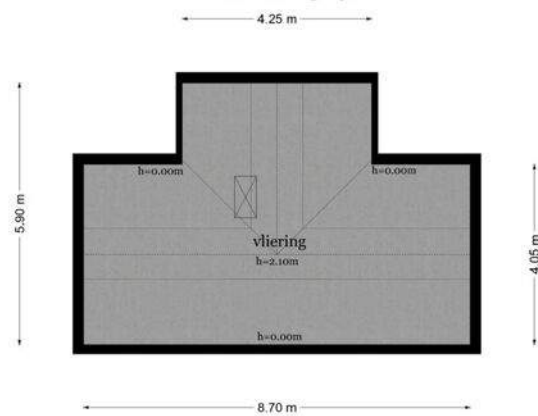


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objecten.nl

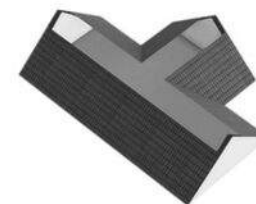




Aaldonksestraat 15 - Ottersum  
Tweede Verdieping

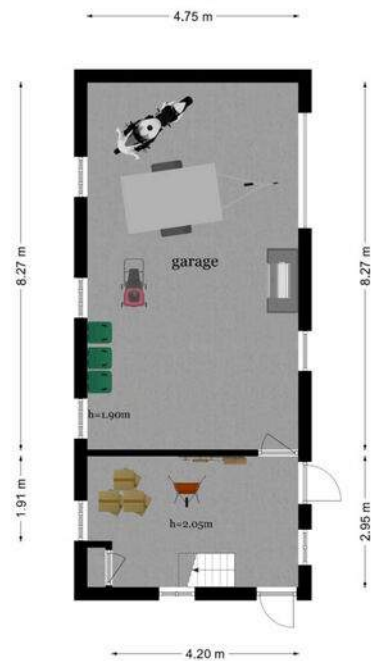


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





Aaldonkstraat 15 - Ottersum  
Garage

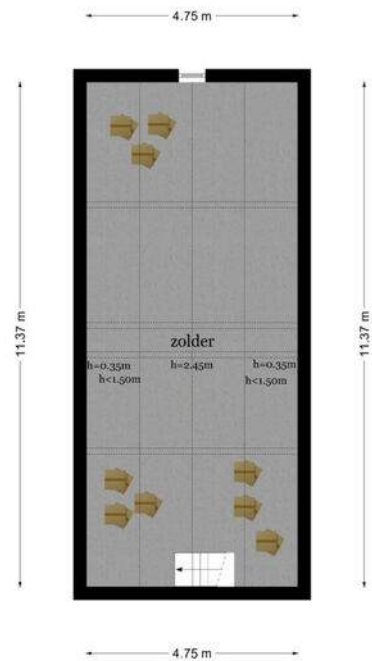


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objecten.nl





Aaldonksestraat 15 - Ottersum  
Garage Zolder

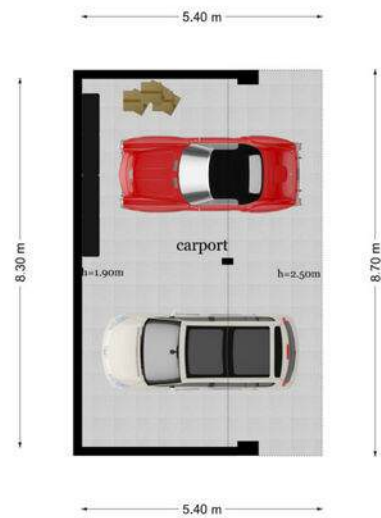


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objecteneo.nl





**Aaldonksestraat 15 - Ottersum  
Carport**

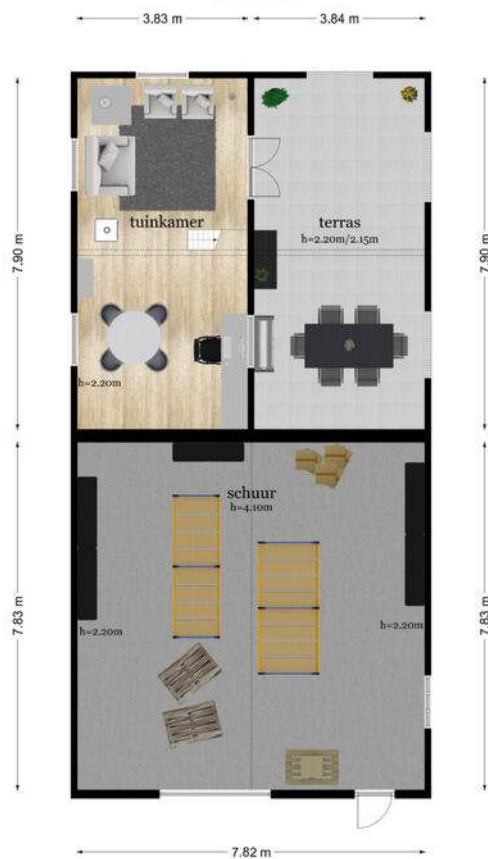


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





Aaldonksestraat 15 - Ottersum  
Tuinkamer

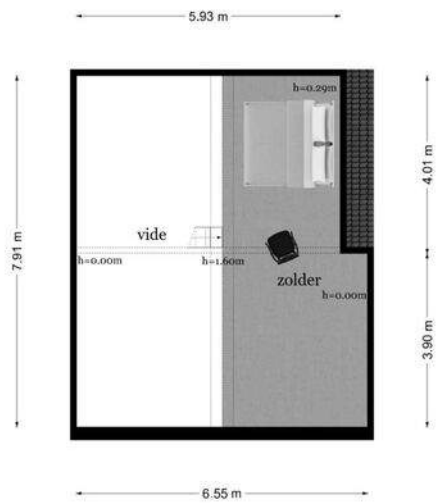


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





**Aaldonksestraat 15 - Ottersum  
Tuinkamer Zolder**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.abjeteenco.nl





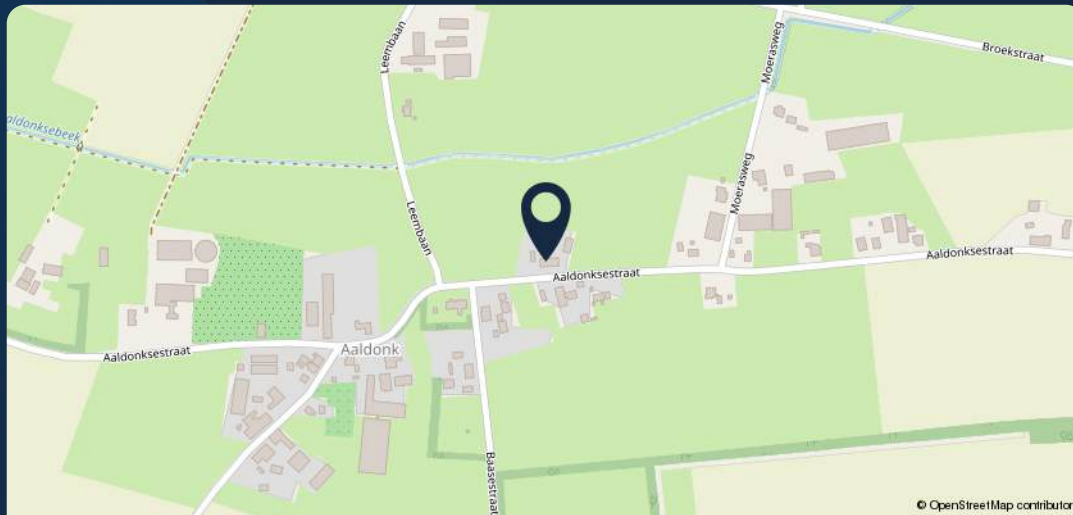
# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                     |                  |             |                 |
| Designradiator(en)                            | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                         |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                         | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers        |                  | X           |                 |
| - losse (hang)lampen                          |                  | X           |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten      |                  |             |                 |
| - gordijnrails                                | X                |             |                 |
| - gordijnen                                   |                  |             | X               |
| - vitrages                                    | X                |             |                 |
| - rolgordijnen                                | X                |             |                 |
| - (losse) horren/rolhorren                    | X                |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                      |                  |             |                 |
| - houten vloer(delen)                         | X                |             |                 |
| - laminaat                                    | X                |             |                 |
| - plavuizen                                   | X                |             |                 |
| - Werkblad werkruimte begane grond            |                  |             | X               |
| - Werkblad en kasten hobbykamer 1e verdieping |                  |             | X               |
| <b>Woning - Keuken</b>                        |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                  | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten           |                  |             |                 |
| - kookplaat                                   | X                |             |                 |
| - afzuigkap                                   | X                |             |                 |
| - combi-oven/combimagnetron                   | X                |             |                 |
| - koelkast                                    | X                |             |                 |
| - vriezer                                     | X                |             |                 |
| - vaatwasser                                  | X                |             |                 |
| - Quooker                                     | X                |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                |                  |             |                 |
| Sauna met toebehoren                          |                  |             | X               |
| Toilet met de volgende toebehoren             |                  |             |                 |
| - toilet                                      | X                |             |                 |
| - toilethouder                                | X                |             |                 |

| Beschrijving                                                       | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - fontein                                                          | X                |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |                  |             |                 |
| - ligbad                                                           | X                |             |                 |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X                |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                   | X                |             |                 |
| - toilet                                                           | X                |             |                 |
| - toilethouder                                                     | X                |             |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Schotel/antenne                                                    | X                |             |                 |
| Brievenbus                                                         | X                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                      | X                |             |                 |
| Rookmelders                                                        | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | X                |             |                 |
| Rolluiken                                                          | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/Internetaansluiting                            | X                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                   | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X                |             |                 |
| Beplanting                                                         | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                                                  | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |                  |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X                |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |                  |             | X               |
| Zitmaaier, benzine grasmaaier en veegmachine                       |                  |             | X               |
| Grondwaterpomp                                                     |                  |             | X               |

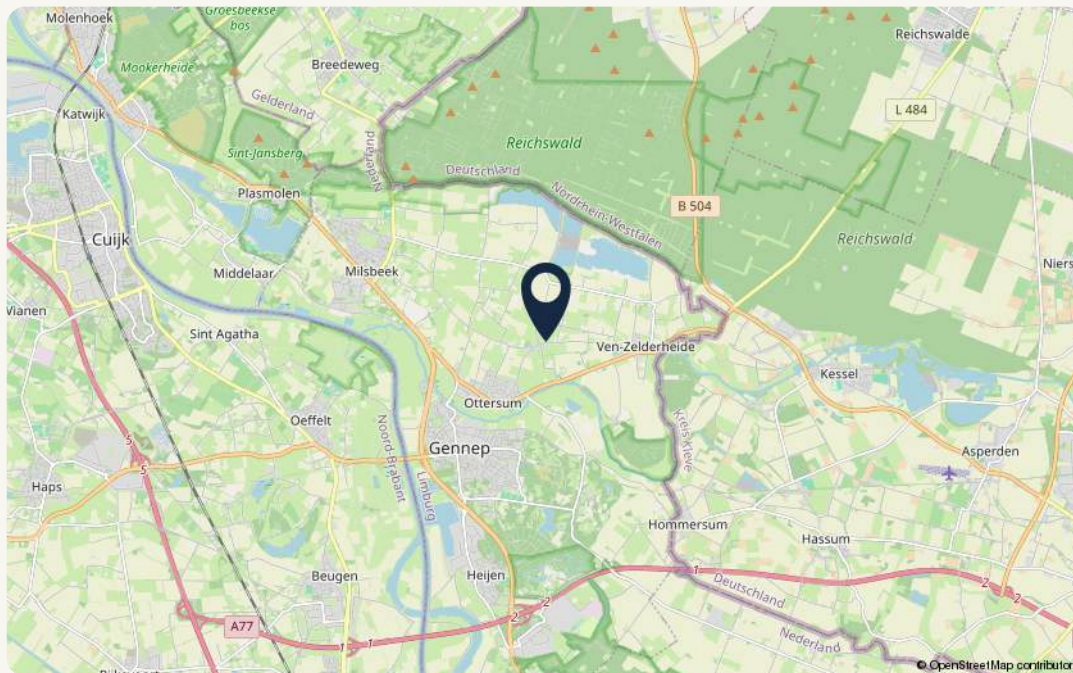


# De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>Straat</b>   | Aaldonksestraat 15 |
| <b>Postcode</b> | 6595 NB            |
| <b>Plaats</b>   | Ottersum           |

## Kadastrale gegevens

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| <b>Gemeente</b>      | Ottersum            |
| <b>Sectie</b>        | E                   |
| <b>Perceelnummer</b> | 2125                |
| <b>Oppervlakte</b>   | 2940 m <sup>2</sup> |



# 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](mailto: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](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 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.

