

**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 € 665.000,-- k.k.

 Callunastraat 11 | 5853 GA Siebengewald



# 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 Gieseck-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

Perfect onderhouden vrijstaand woonhuis met een garage/ hobbyruimte en een dubbele carport, gelegen op een ruim perceel van ongeveer 2000 m<sup>2</sup> in een landelijke woonomgeving. Geniet van het weidse uitzicht over de uitgestrekte landerijen aan de achterzijde met Nationaal Park "De Maasduinen" op fietsafstand, waardoor natuurlijke schoonheid binnen handbereik is. Dit unieke perceel grenst aan de door het landschap meanderende "Horsterbeek", waardoor rust en natuurlijke sereniteit samenkomen. Een ideale kans om het rustige plattelandsleven te omarmen, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

## Indeling:

Begane grond: hal, toilet, garderobenis, eetkamer, woonkeuken met een moderne keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, provisiekelder, woonkamer met een natuurstenen schouw voorzien van een gashaard en via de royale schuifpui heeft men directe toegang tot het zonneterras met overkapping, bijkeuken met een kastenwand en witgoedaansluiting.

1e verdieping: overloop, toilet, een in lichte kleuren afgewerkte en geheel betegelde badkamer voorzien van een ligbad, douche, toilet, badmeubel en vloerverwarming, 3 slaapkamers met een airco unit, de hoofdslaapkamer is voorzien van een inloopkledingkast en een eigen badkamer met een inloopdouche, vaste wastafel en vloerverwarming.

2e verdieping: bereikbaar via een vlizotrap, bergzolder.

De indeling van de garage/ hobbyruimte is als volgt: garage/ hobbyruimte, berging met toilet en een vaste trap naar de 1e verdieping, werk-/ hobbyruimte.

De garage/ hobbyruimte (bouwjaar 1999) is in spouwmuren opgetrokken en is voorzien van dak- en spouwisolatie met dubbel glas.

De garage/ hobbyruimte heeft een eigen cv-ketel, bouwjaar 2018.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling met een natuurstenen werkblad is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, quooker, combimagnetron, stoomoven, afzuigkap en een koelkast.

Het bouwjaar van de woning is 1938, verbouwd in 2012.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2012.

De warmwatervoorziening geschiedt middels een zonneboiler.

Er is een installatie t.b.v. het beregenen van de tuin, bestaande uit een grondwaterpomp en een ingegraven leidingstelsel.

In totaal zijn er 54 zonnepanelen geplaatst.

Er is een oplaadpunt aanwezig t.b.v. het opladen van een elektrische auto.

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

In de woning is een alarmsysteem aanwezig en een glasvezelaansluiting.

Het achterste gedeelte van het perceel heeft de agrarische bestemming.

De woning beschikt over een A++ energielabel.

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1938
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	207 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	2010 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	889 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

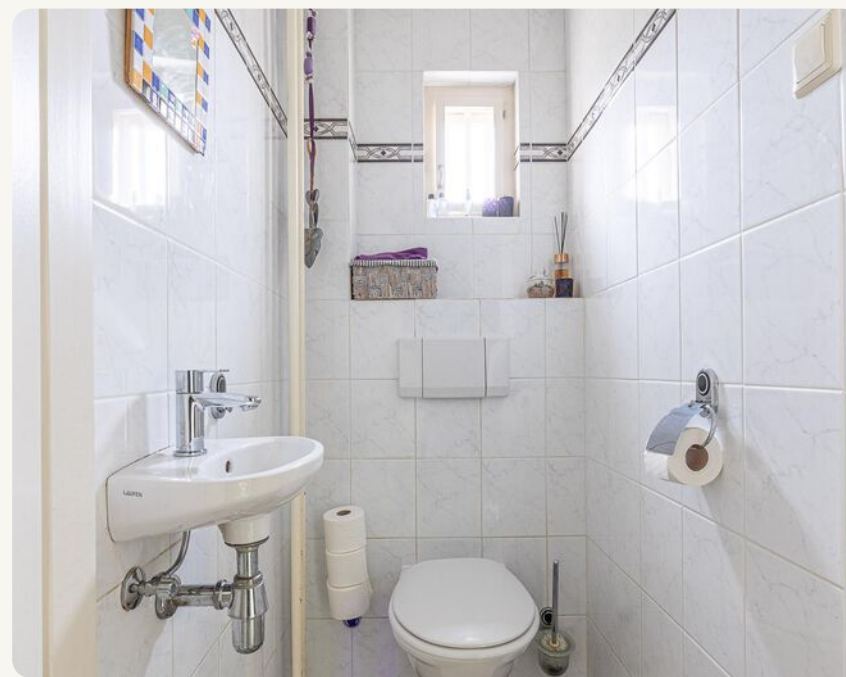
<b>Energieklasse</b>	A++
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
<b>Warmwater</b>	zonneboiler
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Cv-ketel</b>	HR

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	1320 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	zuid
<b>Garage</b>	vrijstaand steen, dubbele carport
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	4 plekken op eigen terrein



# De foto's





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





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













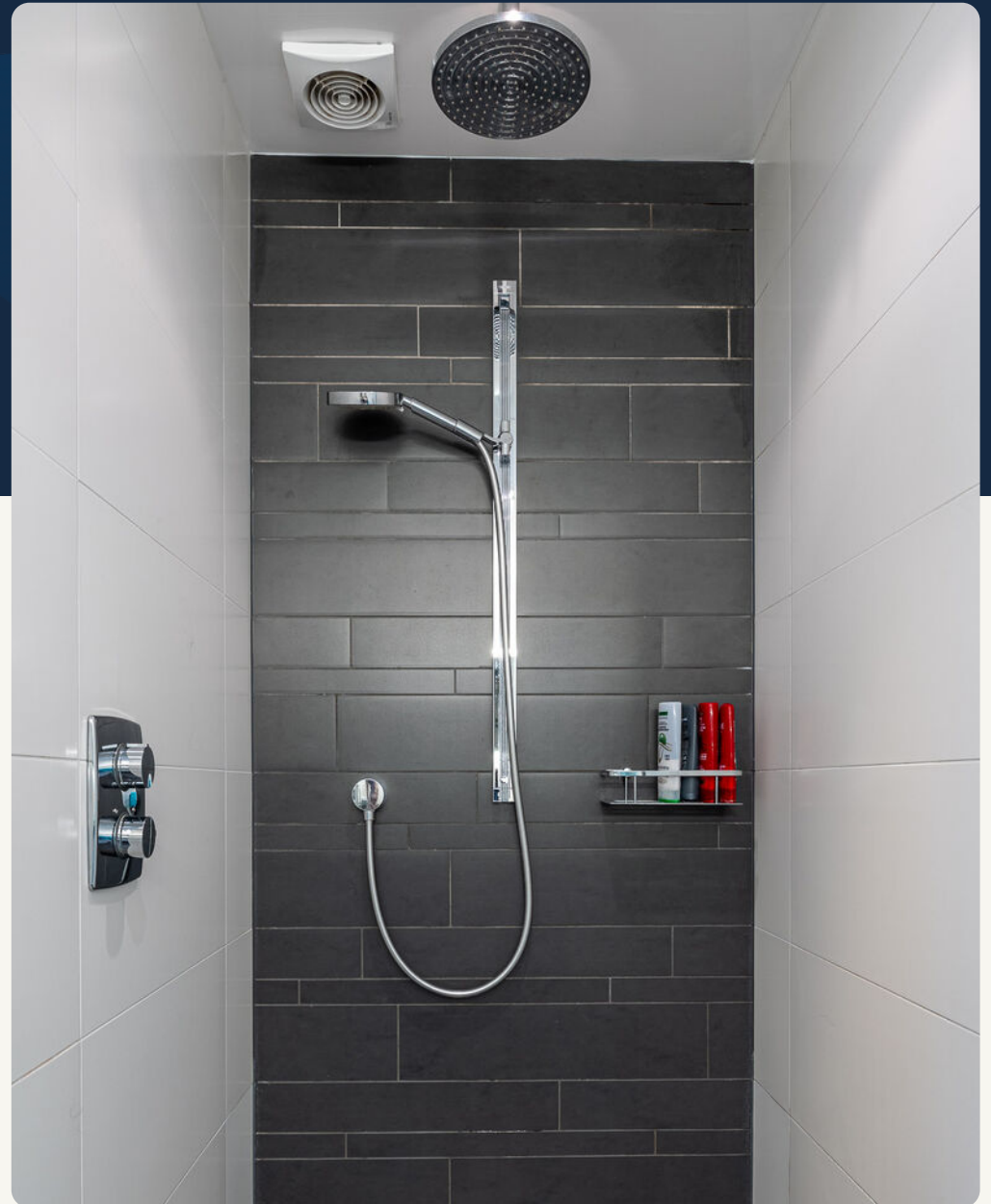






























Callunastraat 11 - Siebengewald  
Kelder



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



Callunastraat 11 - Siebengewald  
Begane Grond



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



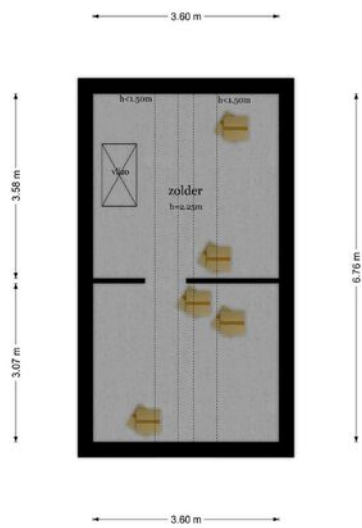
Callunastraat 11 - Siebengewald  
Eerste Verdieping



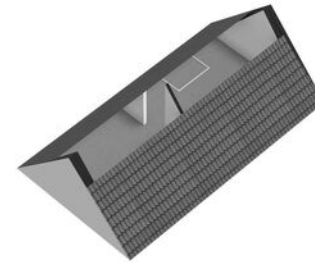
De plattegronden zijn geproduceerd voor persoonlijke doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecteet.nl



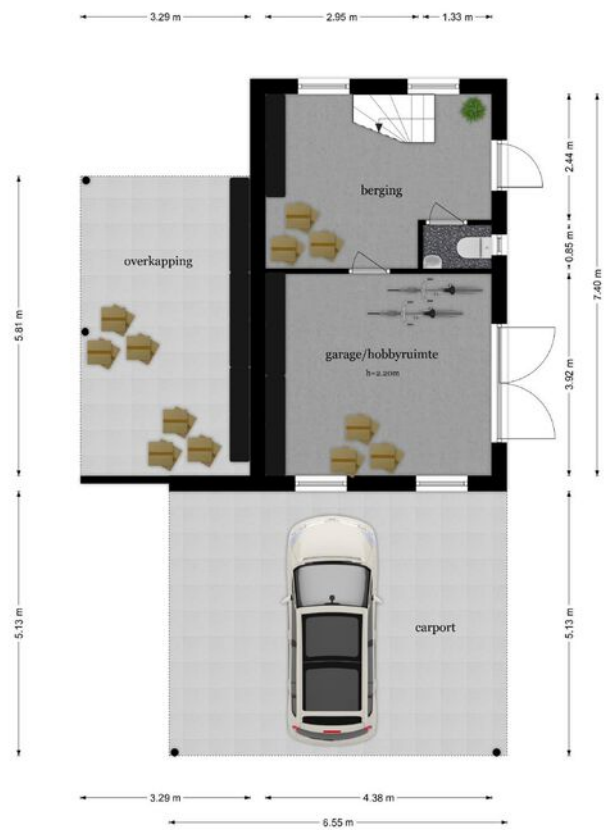
Callunastraat 11 - Siebengewald  
Tweede Verdieping



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



Callunastraat 11 - Siebengewald  
Garage/Hobbyruimte



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

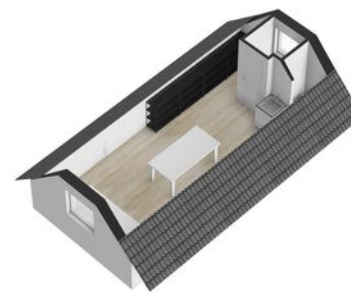


Callunastraat 11 - Siebengewald  
Garage Vliering

→ 1.05 m → → 1.14 m → → 1.09 m →



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





Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Bergen Limburg

Sectie P

Perceel 168

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 databankenrecht.

Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op 5 maart 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

**kadaster**

Energie label woningen

Registratienummer  
739589295

Datum registratie  
17-03-2024

Geldig tot  
15-03-2034

Status  
Definitief

Deze woning heeft energielabel

**A++**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Combi ketel	<input type="checkbox"/> ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Aanwezig	<input type="checkbox"/> nee
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<input type="checkbox"/> ja
5 Ramen	11 Koeling	Aanwezig	<input type="checkbox"/> n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Aanwezig	<input type="checkbox"/> nee

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de winter maanden



Risico op hoge binnentemperaturen in de zomer maanden



Aandeel hernieuwbare energie



Laag  Gemiddeld  Hoog

Laag  Hoog

64,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Opnamedetails

Adres  
Callunastraat 11  
5853GA Siebengewald  
BAG-ID: 0893010000137230

Naam  
E van Tilburg  
Examennummer  
2246.9337.1365

Detailaanduiding

Bouwjaar 2013  
Compactheid 2,35  
Vloeroppervlakte 171 m<sup>2</sup>

Certificaathouder  
1energielabel Koepel B.V.  
Inschrijffnummer SKGIKOB 012382  
KvK-nummer 89702417

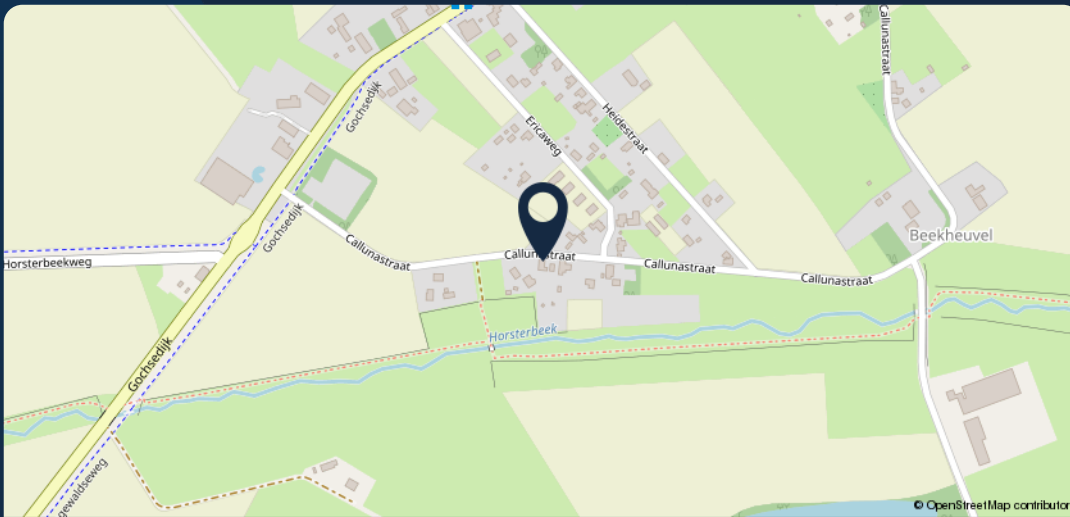
Woningtype  
Vrijstaande woning



Certificerende instelling  
SKGIKOB  
Soort opname  
Basisopname

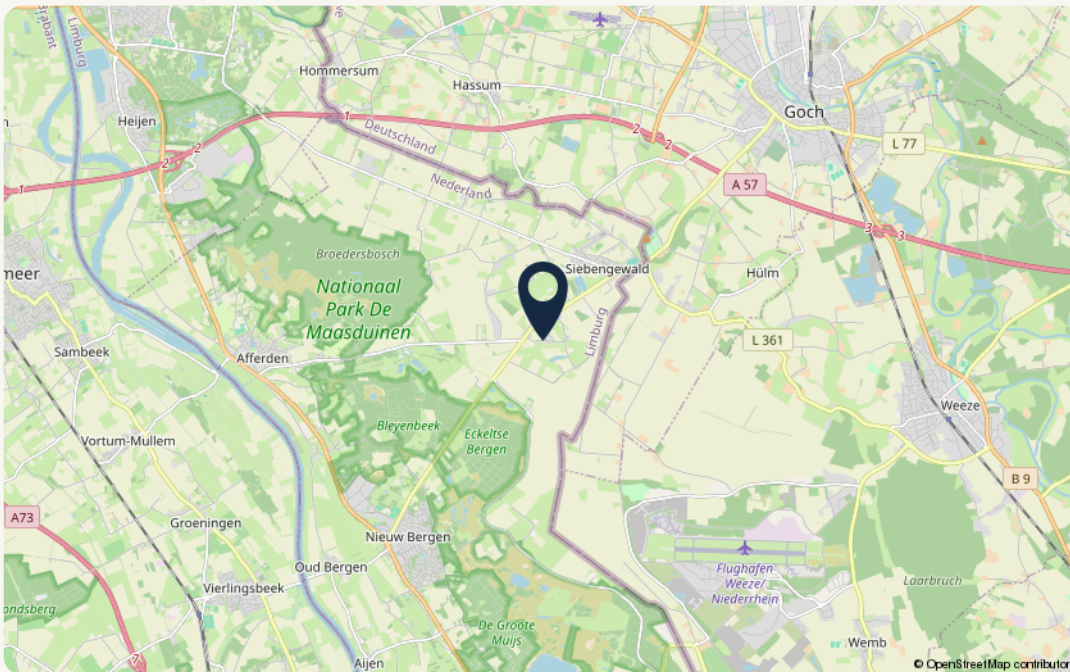


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Callunastraat 11
<b>Postcode</b>	5853 GA
<b>Plaats</b>	Siebengewald

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Bergen Limburg
<b>Sectie</b>	P
<b>Perceelnummer</b>	168
<b>Oppervlakte</b>	2010 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 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.

