

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 € 650.000,-- 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 / verhuurassistent



Kimber Gieseck-Heere

Nieuwbouwassistent



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 m² 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 plattelandleven 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*

Bouwvorm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1938
Bouwvorm	Bestaande bouw

Indeling

Woonoppervlakte	207 m ²
Perceeloppervlakte	2010 m ²
Inhoud	889 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

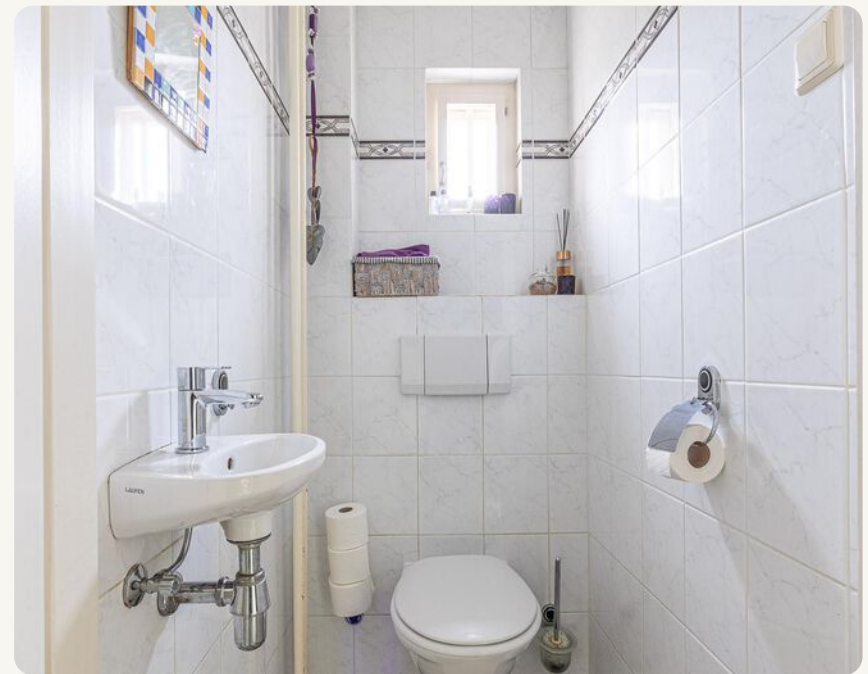
Energieklasse	A++
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	zonneboiler
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	HR

Buitenruimte

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



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*



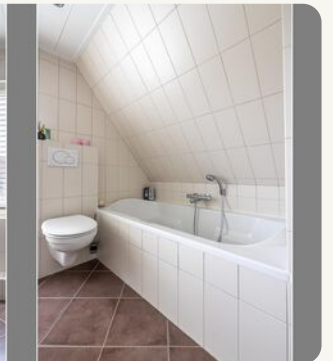
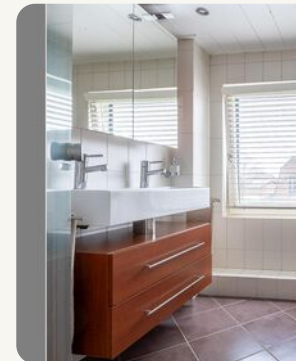






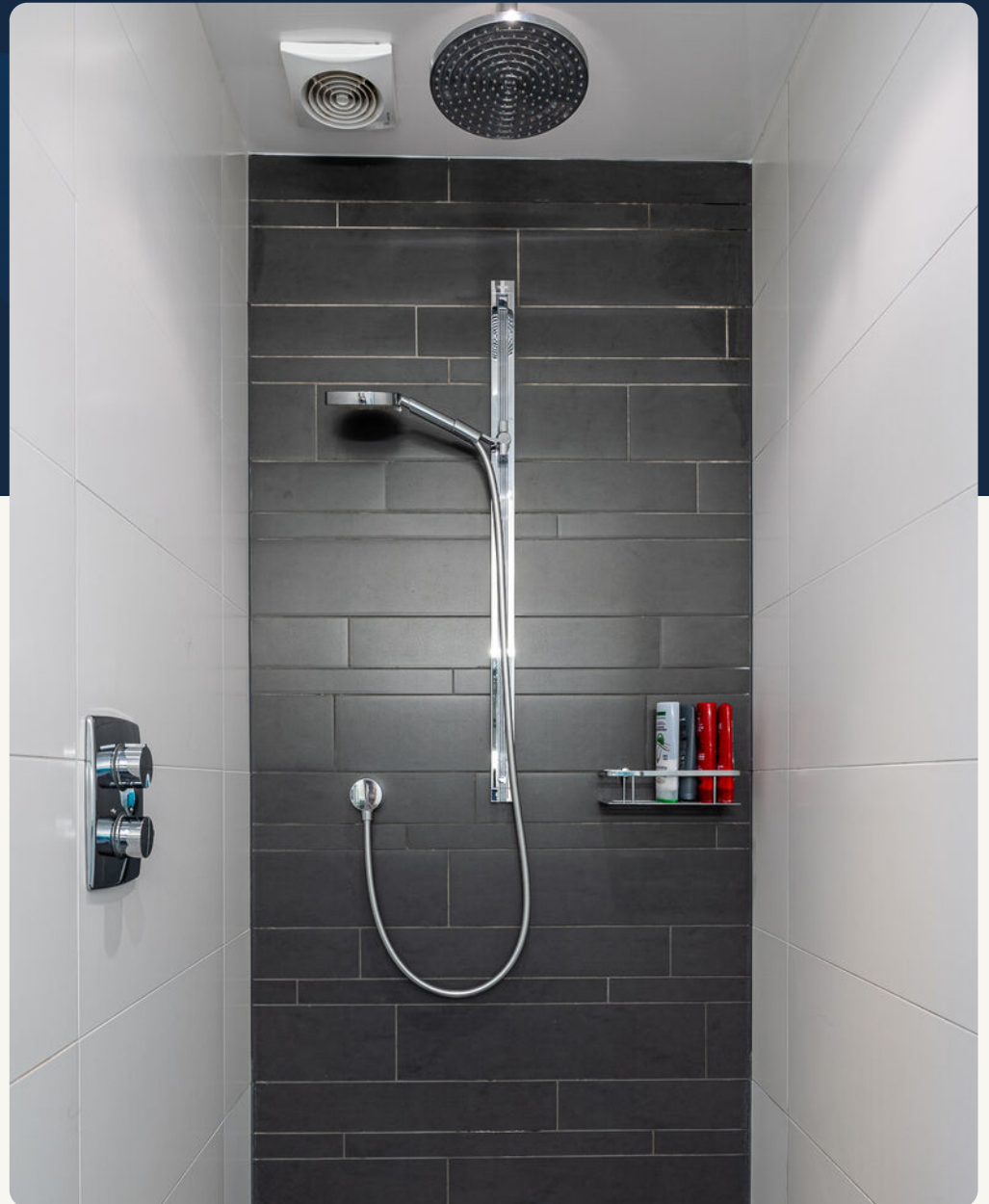




















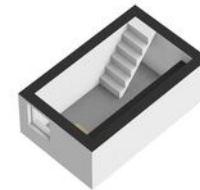




Callunastraat 11 - Siebengewald
Kelder



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



Callunastraat 11 - Siebengewald
Begane Grond



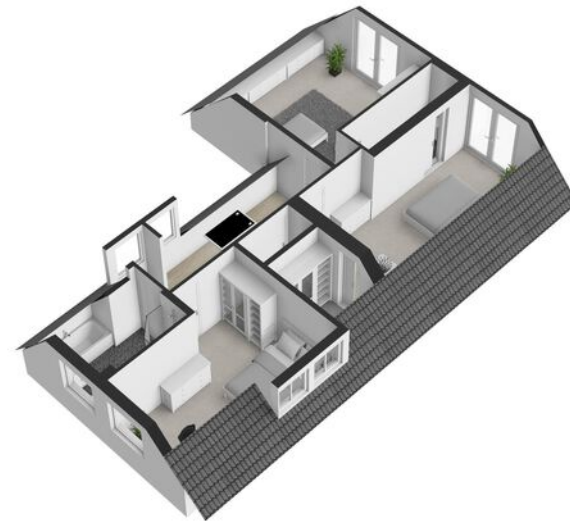
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abjecten.nl



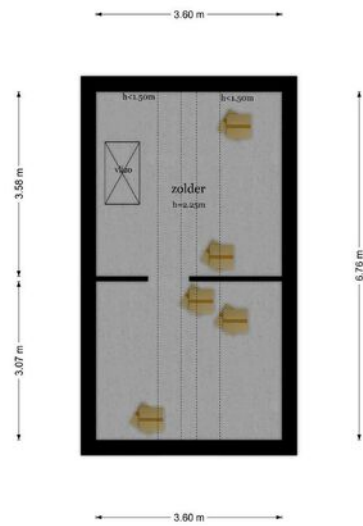
Callunastraat 11 - Siebengewald
Eerste Verdieping



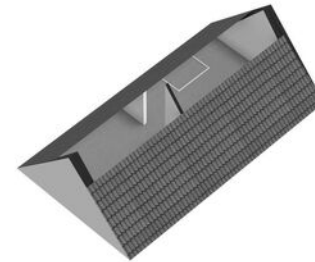
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl



Callunastraat 11 - Siebengewald
Tweede Verdieping



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



Architectural floor plan showing the layout of a garage and living area. The plan includes a carport (carport) at the bottom, a garage/hobbyruimte (B=2.000) in the middle, a berging (storage) area at the top, and an overkapping (covered area) on the left. Dimensions are provided for various sections: 3.29 m, 2.96 m, 1.33 m, 5.81 m, 5.13 m, 2.44 m, 0.85 m, 7.40 m, 3.92 m, 6.55 m, and 4.38 m.

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.objecten.nl









Deze kaart is noordgericht
 Schaal 1: 1000
 Perceelnummer
 Kadastrele gemeente Bergen Limburg
 Sectie P
 Perceel 168
 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 eesdeluudnidsuut, gelteverp op 5 maart 2024
 de beoosdeluudnidsuut van het kadaster en de openbare registers

**Deze woning
heeft energielabel**

A++



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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	64,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Callunastraat 11
5853GA Siebengewald
BAG-ID: 0893010000137239

Detailaanduiding

Woningtype
Vrijstaande woning

Bouwjaar	2013
Compactheid	2,35
Vloeroppervlakte	171 m ²



Opnamedetails

Naam
E van Tilburg

Examennummer
2246.9337.1365

Certificaathouder
1energielabel Koepel B.V.

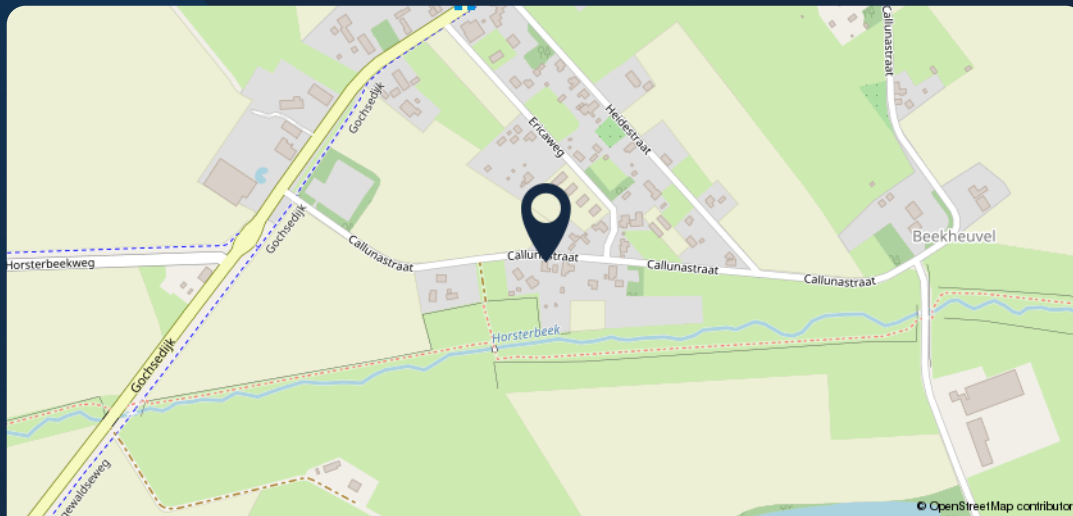
Inschrijfnummer	KvK-nummer
SKGIKOB 012382	89702417

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

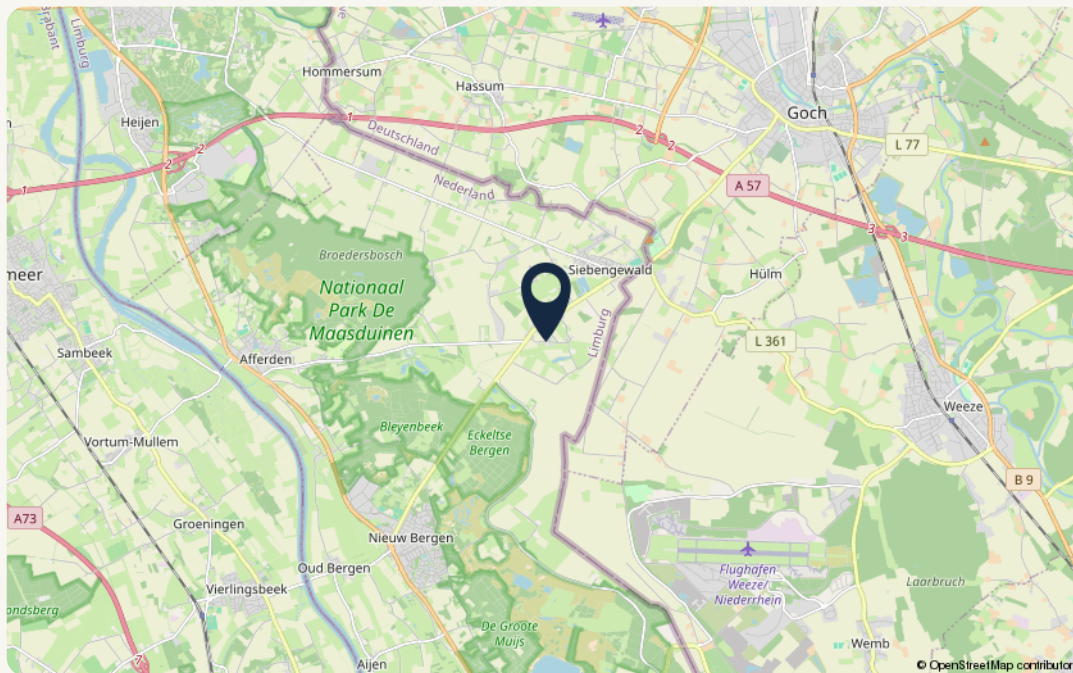


De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Callunastraat 11
Postcode	5853 GA
Plaats	Siebengewald

Kadastrale gegevens

Gemeente	Bergen Limburg
Sectie	P
Perceelnummer	168
Oppervlakte	2010 m ²

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 Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep 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.

