

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennepe@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

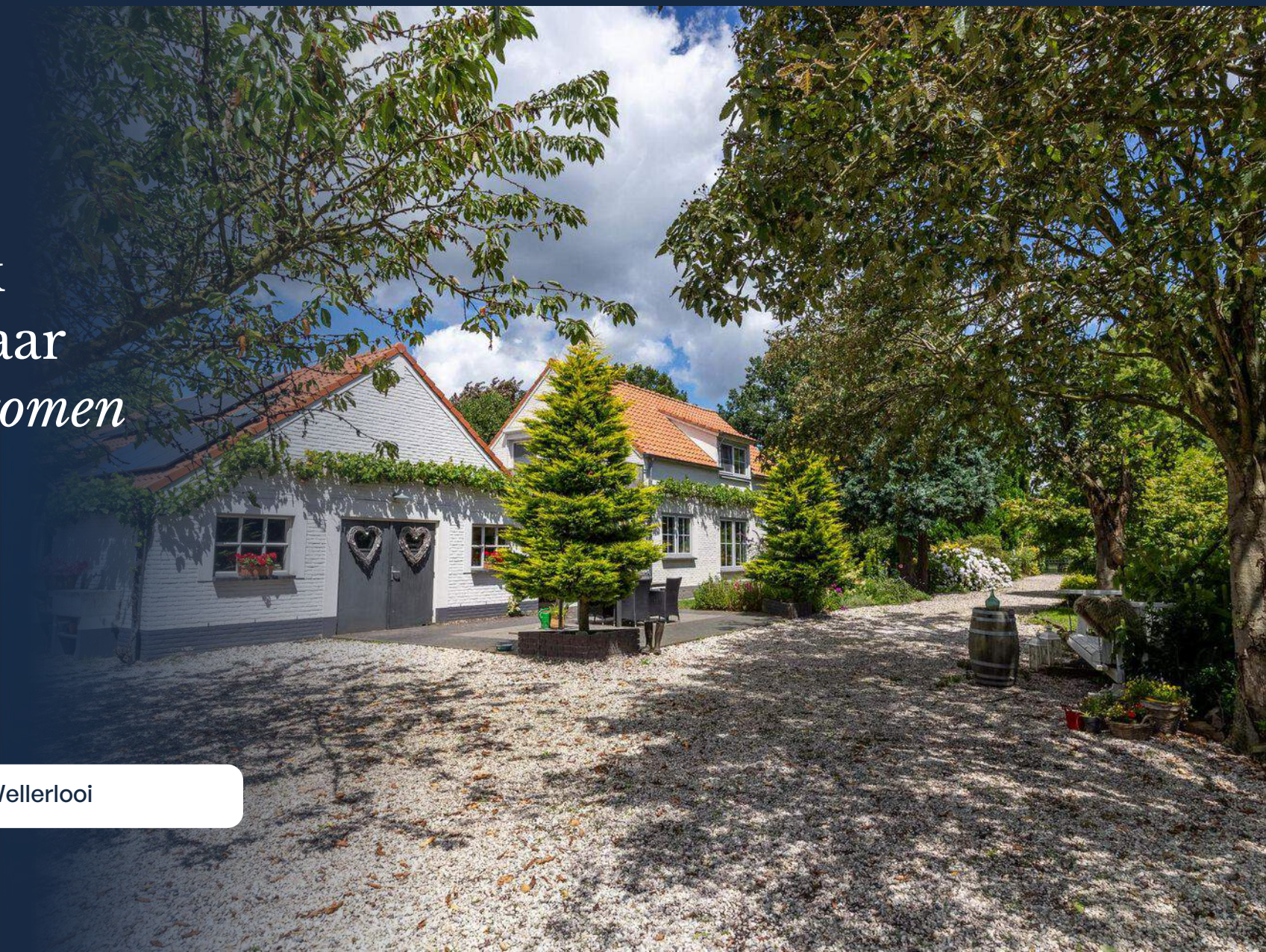
Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 695.000,-- k.k.

 Tuinstraat 15 | 5856 CG Wellerlooi



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

Meet
the *team*



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

In een landelijke woonomgeving en op loopafstand van Nationaal Park "De Maasduinen" ligt op een perceel van maar liefst 7.130 m² dit vrijstaande woonhuis met een gastenverblijf, een aangebouwde veranda, open veldschuur, kippenren, paardenstal, weiland en een fraai aangelegde tuin met vijverpartij. Deze woning biedt u de mogelijkheid om vanuit uw achtertuin de schoonheid van de natuur te ontdekken en u kunt terugtrekken in een door een houtwal omzoomde voor- en achtertuin met optimale privacy. Dit is de perfecte plek om te ontspannen, wandelen en de dagelijkse drukte achter u te laten.

Indeling:

Begane grond: entree, sfeervolle woonkamer, leefkeuken met een moderne keukenopstelling (2020) voorzien van diverse inbouwapparatuur, vanuit de keuken is de provisiekelder bereikbaar, cv-kast, toilet, portaal met toegang tot de serre/ tuinkamer die een verbinding is tussen de aanbouw die als volgt is ingedeeld: dierenverblijf met de mogelijkheid om er een extra badkamer te realiseren (de aansluitingen zijn aanwezig), berging/ werkplaats, gastenverblijf met een woonkamer, keuken met een functionele keukenopstelling en een badkamer voorzien van een toilet, douche en vaste wastafel, vanuit de woonkamer heeft men via de vaste trap toegang tot de 1e verdieping waar 2 slaapkamers aanwezig zijn.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan één met inbouwkast en één met toegang tot het balkon, een geheel betegelde luxe afgewerkte badkamer met vloer- en muurverwarming voorzien van een hoekligbad, inlopdouche, vrijhangend toilet en een badmeubel met een dubbele wastafel.

2e verdieping: vliering.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling van 2020 met een terrazzo werkblad en apothekerskast is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: koelkast, combimagnetron, inductiekookplaat, vaatwasser en een afzuigkap.

De overloop, woonkamer en keuken zijn voorzien van een airco unit waarmee je kunt verwarmen en koelen.

Op het hellend dak van de woning zijn in totaal 38 zonnepanelen geplaatst.

Er is een beregeningssysteem aanwezig t.b.v. het beregenen van de tuin en weiland.

Er zijn meerdere pelletkachels aanwezig om de woning te verwarmen.

Het bouwjaar van de woning is 1958.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2024.

De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

De badkamer en de gehele begane grond van het woonhuis, m.u.v. de serre/ tuinkamer, zijn voorzien van vloerverwarming.

Het dak van de aanbouw is geïsoleerd, het dak van de woning is niet geïsoleerd maar wel is de 2e verdiepingvloer geïsoleerd.

Het gastenverblijf is nog niet compleet afgewerkt.

Er is een glasvezelaansluiting aanwezig.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1958
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan bosrand, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	227 m ²
Perceeloppervlakte	7130 m ²
Inhoud	1010 m ³
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel, pelletkachels, airco unit, vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom, zonneterras
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	4600 m ²
Ligging hoofdtuin	zuidwest
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren









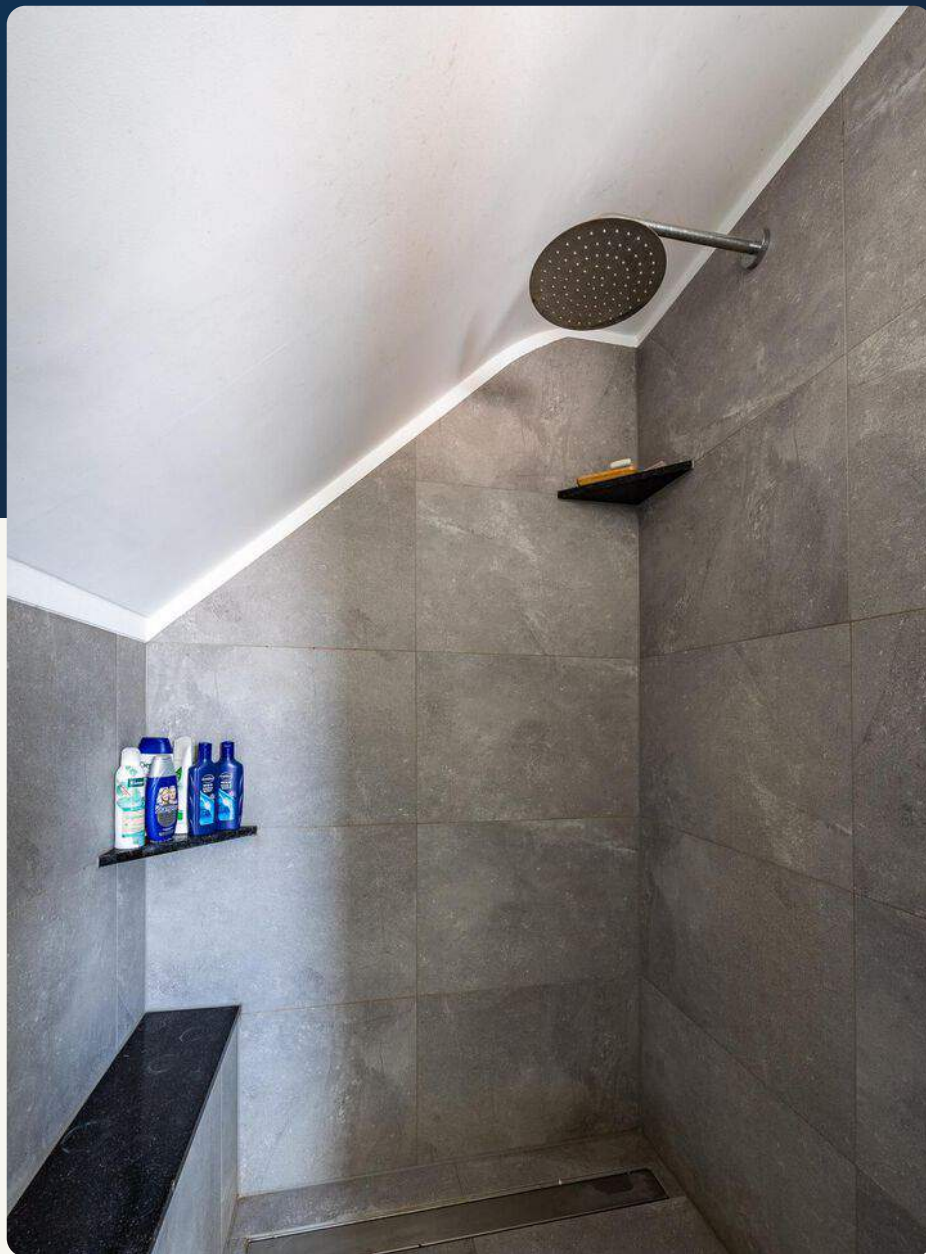


























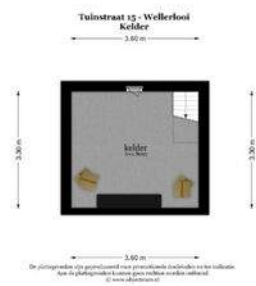




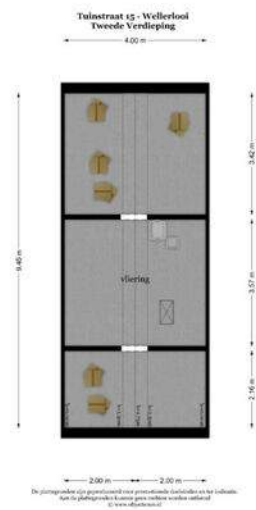


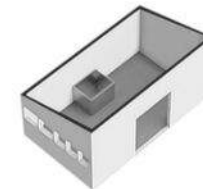
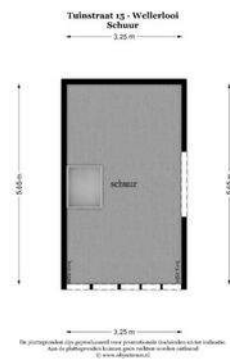


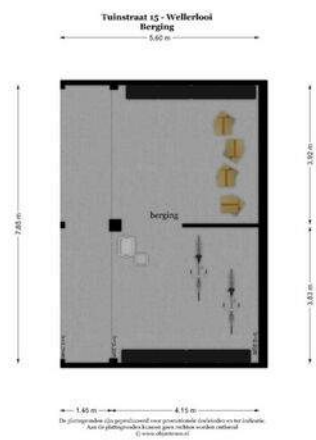






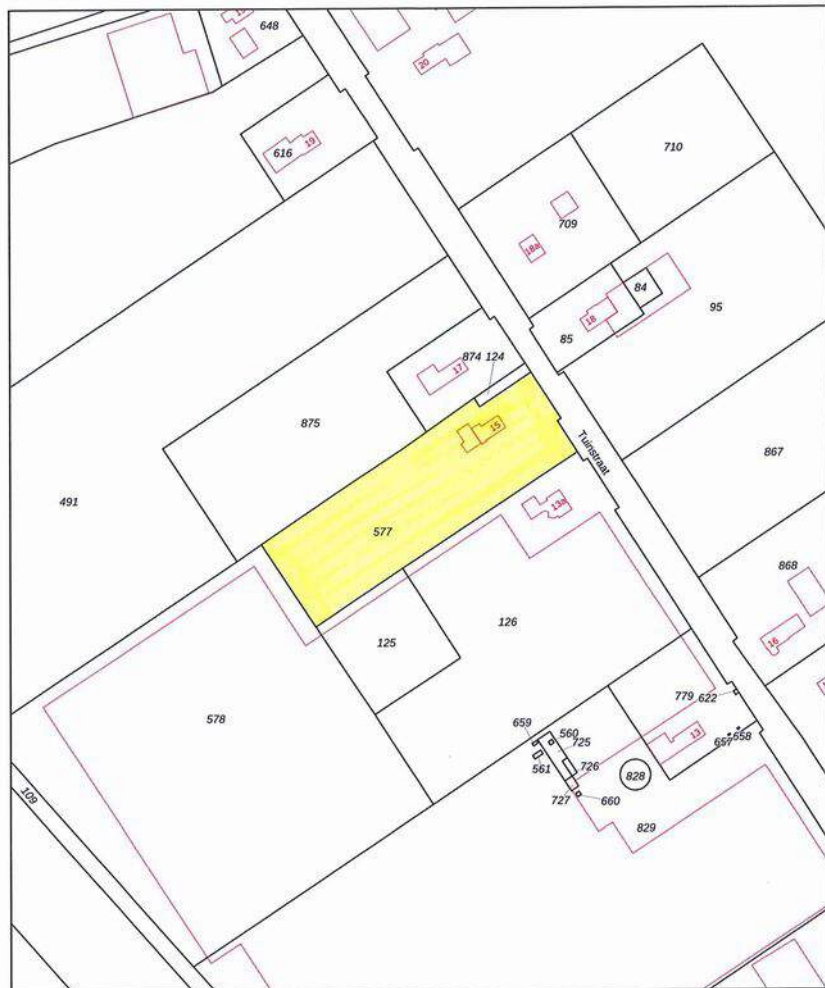






Kadastrale kaart

Lw referentie: Gennep



0 20 40 60 80 100m

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

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Bergen Limburg
Sectie N
Perceel 577



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Energie label woningen

Registratienummer
226647225Datum registratie
13-07-2024Geldig tot
05-07-2034Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B

Isolatie

1 Gevels	-	0/+	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken			+	++
4 Vloeren		+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	n.v.t.			

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	8815 Wp	

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

31,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Tuinstraat 15
5856CG Wellerlooi
BAG-ID: 0893010000148327

Detallaanduiding

Bouwjaar 1958
Compactheid 2,30
Vloeroppervlakte 116m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
E van Tilburg

Examennummer
2246.9337.1365

Certificaathouder
1energielabel Koepel B.V.

Inschrijffnummer KvK-nummer
SKGIKOB 012382 89702417

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- alle bovengenoemde blijft achter	X		
- alle bovengenoemde blijft achter	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle bovengenoemde blijft achter	X		
- bovengenoemde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rol gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-	X		
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- 2 pelletkachels blijven achter	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

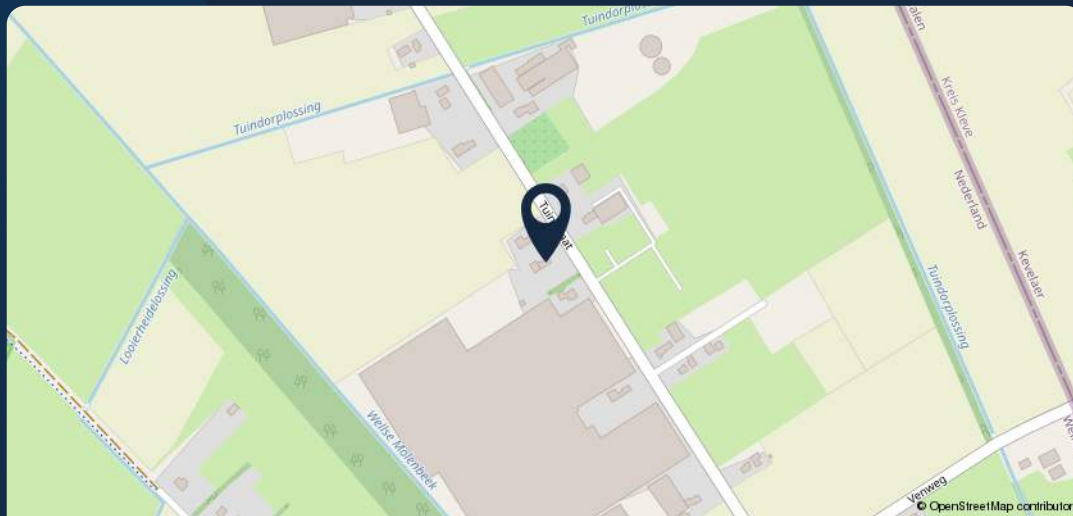
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

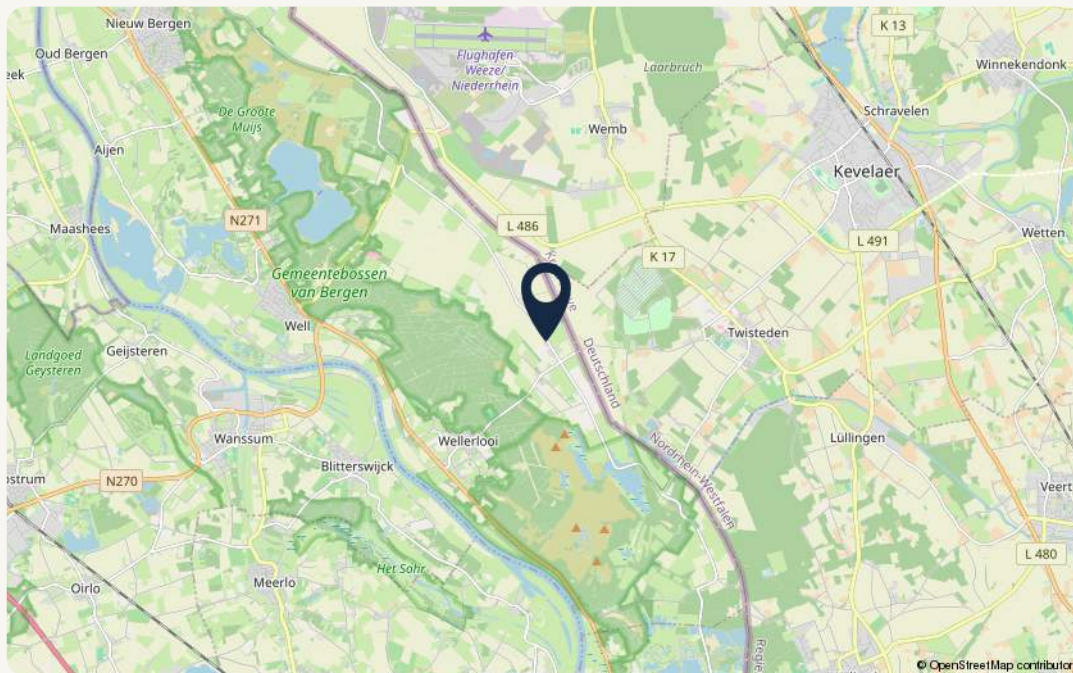
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	------------------	-------------	-----------------

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Tuinstraat 15
Postcode	5856 CG
Plaats	Wellerlooi

Kadastrale gegevens

Gemeente	Bergen Limburg
Sectie	N
Perceelnummer	577
Oppervlakte	7130 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

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 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.

