

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.

Vraagprijs € 995.000-- k.k.

 Kopsseweg 17 | 6587 AR Middelaar



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

Meet the *team*



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



Vincent Visscher

Assistent makelaar



Claudia Tillemans

Officemanager / verhuurassistent



Kimber Heere

Nieuwbouwassistent



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Dit mooi afgewerkte, riant uitgebouwde landhuis ligt aan de rand van Middelaar. Behalve naast landerijen ligt deze vrijstaande woning op loopafstand van de "Mookerplas" enerzijds en "De Maas" anderzijds en biedt zo de perfecte balans tussen rust, ruimte en luxe. Met het dorp aan de ene kant en de natuur aan de andere kant vormt deze woning het ultieme toevluchtsoord voor wie op zoek is naar een harmonieuze levensstijl. Dit recent grotendeels gerenoveerde huis is modern van binnen en elegant van buiten. De uitbouw aan de achterzijde is benut om de woning levensloop bestendig te maken. Door de gekozen hoogwaardige materialen en luxe uitstraling zal ook een jongere koper zich hier thuis gaan voelen.

Dit landhuis is zeer fraai en hoogwaardig afgewerkt. Van een riante en luxe leefkeuken, naar de zeer ruime, lichte woonkamer voorzien van een eikenvloer. Vanuit de slaapkamer, stap je zo de tuin met jacuzzi in. De en-suite badkamer is ruim, luxueus en voelt aan als een spa.

De ligging in een landelijke omgeving biedt eindeloze mogelijkheden voor wandelingen, fietstochten of voor het genieten van de natuur. De woning biedt daarmee het beste van twee werelden: de schoonheid van de natuur en het comfort van een fraaie, luxe woning.

Indeling:

Begane grond (geheel voorzien van vloerverwarming): hal met bordestrap opgang, meterkast en toegang tot de kantoorruimte. Vanuit de ruime eetkamer kom je in de luxe keuken (2016) en de lichte woonkamer. In de gang tref je vervolgens een bijkeuken, toilet en urinoir, technische ruimte en de slaapkamer aan, met een en-suite badkamer. Via de schuifpui loop je zo de achtertuin in met een jacuzzi (ter overname), zonneterras, zeer brede overkapping aan het woonhuis met uitzicht op de ruime tuin. De grote houten berging kan ook als garage fungeren. 1e verdieping: overloop met berging, inloopkast, badkamer voorzien van bad, douche, toilet en wastafel met moderne meubels en drie slaapkamers (12 m², 15 m² en 25 m²).

Diverse gegevens:

Het bouwjaar van de woning is 1983.

Keuken (2016) is voorzien van: natuurstenen keukenblad, 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, stoomoven, combi-oven, grote koelkast, grinder (vermaler) en een Quooker.

De woning is voorzien van HR++ en tripleglas.

De woning heeft een energielabel B.

Cv-ketel Vaillant EcoTEC plus 2013 (eigendom).

Renovatie 2024:

Vloerverwarming op gehele begane grond.

Uitbouw slaapkamer met en-suite badkamer.

Dertig zonnepanelen (eigendom, 410 Wp).

Meterkast vernieuwd en uitgebreid (krachtstroom en extra groepen).

Laadpaal geplaatst (blijft achter).

Domotica geïnstalleerd.

Gevels gereinigd en geschilderd.

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Landhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1990
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging, landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	296 m ²
Perceeloppervlakte	2177 m ²
Inhoud	1085 m ³
Externe bergruimte	38 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas, driedubbel glas, hr glas
Warmwater	Cv-ketel
Verwarming	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Vaillant eco tec plus

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Ligging hoofdtuin	Zuidoost
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein















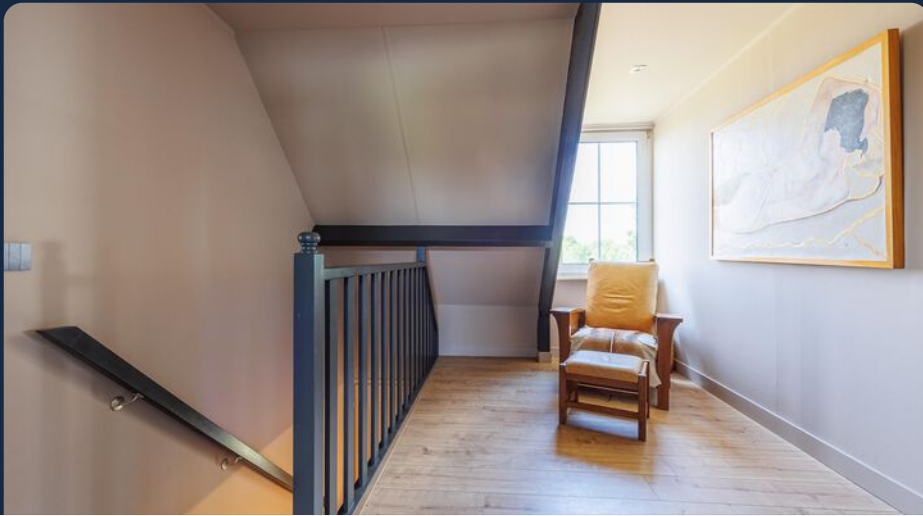


































Kopsweg 17 - Middelaar
Begane Grond



De afmetingen zijn gebaseerd op een gemiddelde dichtheid en ter indicatie.
 Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.vrijgemaakt.nl




Kopseweg 17 - Middelaar
Eerste Verdieping







0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mook en Middelaar	
26 Huisnummer	Streek C	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1869	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Beboewing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

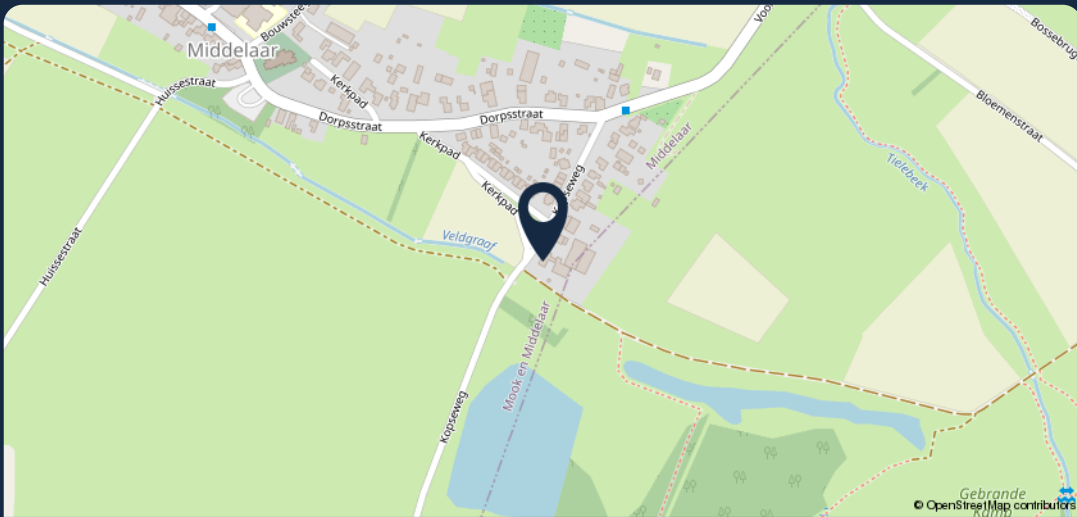
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
kledingkast 1e etage in grote slaapkamer	x		
kledingkasten (6 stuks, 6 meter) in grote badkamer BG	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
stoomoven	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
2e toilet	x		
Ligbad	x		
Jacuzzi/whirlpool			x
Douche (cabine/scherm)	x		

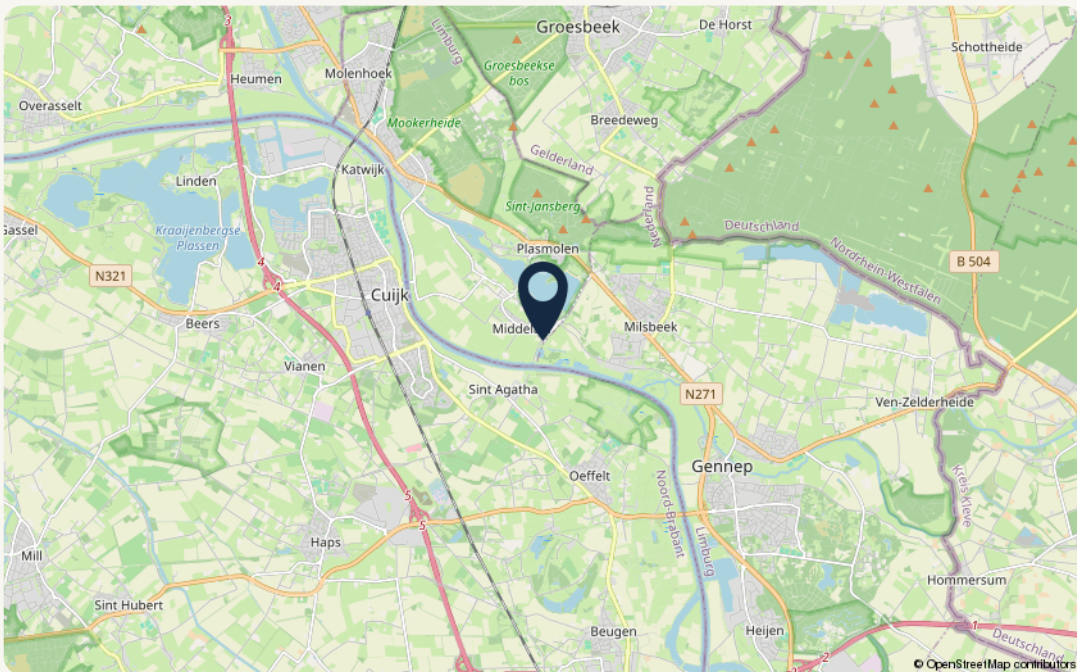
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
plantenpotten alles behalve terras	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
picknick bank en zitplaats op grasveld	x		
(Sier)hek	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Kopsseweg 17
Postcode	6587 AR
Plaats	Middelelaar

Kadastrale gegevens

Gemeente	Middelelaar en Ottersum
Sectie	C en D
Perceelnummer	1869 en 4885
Oppervlakte	2177 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ 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

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.

