

**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 € 1.100.000,-- k.k.

 Elsteren 11 | 5855 AS Well L



# 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*

Deze prachtige, zeer ruime monumentale woonboerderij ligt te midden van het mooiste wat Noord-Limburg te bieden heeft. Een unieke plek waar natuur, vrijheid en comfort naadloos samenkomen. Deze verbouwde en in uitstekende staat verkerende hoeve ligt in het buitengebied van Well aan de Maas. Met meerdere slaap- en badkamers op de begane grond heeft dit heerlijke huis ook een levensloopbestendige functie.

Met een perceel van ruim 4300 m<sup>2</sup> is dit een waar paradijs voor de liefhebber van het buitenleven. De boerderij, een romantisch guesthouse en de authentieke kapschuur met prachtige veranda zijn met zorg en gevoel voor stijl gerenoveerd, waarbij authentieke elementen zijn gecombineerd met modern woongenot.

Omgeven door rust, ruimte en weidse vergezichten, biedt deze plek alles voor wie het Franse leven zoekt, maar dan in Nederland: landelijk wonen met comfort en heel veel privacy. Een rustige ligging aan het Maaspark met watersportgebied 't Leuken en Nationaal Park de Maasduinen.

Aan de woning én bij de woning tref je tevens twee prachtige B&B's aan te weten 'Wellkom' en 'Echtwell'. De eerste is het voorhuis en daarmee gemakkelijk bij de woning te betrekken.

Indeling woonhuis:

Begane grond: ruime, open entree met toegang tot de eetkamer en de woonkamer, met prachtig uitzicht over de landerijen, hier tref je een hobby/ werkkamer met trapopgang aan.

Vanuit de eetkamer met twee dubbele openslaande deuren en veel lichtinval loop je de grote woonkeuken in en kom je vervolgens in de berging/ bijkeuken. Vanuit de gang loop je de ruime badkamer in met een zeer ruime slaapkamer en kledingkamer met sauna. Tevens is er nog een separaat, hangend toilet vanaf de gang bereikbaar.

1e verdieping: vanuit de overloop kom je op het gedeelte met twee slaapkamers en de berging. De gang verbindt de fraaie badkamer, het separaat toilet en de andere drie slaapkamers met elkaar.

Indeling voorhuis (B&B Wellkom):

Begane grond: entree in open keuken en aangrenzende eetkamer. Van hieruit kom je in de

ruime, sfeervolle slaapkamer, zitkamer en badkamer.

Indeling guesthouse (B&B Echtwell):

Begane grond: entree in woonkamer met open keukenblok en eetgedeelte. Via het aangrenzende halletje kom je uit in de badkamer en de slaapkamer. De berging is van buitenaf bereikbaar.

Diverse gegevens:

De woonboerderij is, met oog voor detail en kwaliteit, gerenoveerd en gemoderniseerd (2005). Totaal vier badkamers. De badkamer (2019) aan de primaire slaapkamer is luxe en ruim uitgevoerd. Ruime dubbele wastafels met een uniek meubel, vrijstaand bad, hangend toilet en een ruime inloopdouche. De tweede badkamer (2017), op de bovenverdieping, is voorzien van een wastafel met twee kranen en een meubel, vrijstaand design bad, inloopdouche en een hangend toilet. De badkamer in Wellkom is authentiek van opzet en die in Echtwell is eenvoudig, doch netjes.

Bouwjaar cv-ketels (2 stuks) 2005.

De bestemming is wonen met eventueel bedrijfsmatige activiteiten. Denk hierbij aan beroep aan huis (atelier, workshops, cursussen) en mini camping of intieme trouwlocatie. De gemeente heeft het stimuleren van 'groene' recreatie en het bevorderen van culturele uitingen als speerpunt.

In de tuin is een parkeerplaats aangelegd.

De provincie gaat in de directe omgeving een dijk realiseren t.b.v. het beheersen van de Maas in Noord-Limburg. Gelijkertijd gaan ze rondom de woning nieuwe natuur creëren. Elsteren is nu nog een hele rustige, maar doorgaande weg, ná de herinrichting zal de straat doodlopend zijn, waardoor er nóg meer rust zal ontstaan.

Alle asbest rondom de woning is verwijderd, wel hebben we een dunne asbestverdachte plaat aangetroffen onder de pannen nabij de kilgoot.

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Woonboerderij
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1895
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	474 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	4301 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	1810 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	127 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	14
<b>Aantal slaapkamers</b>	8
<b>Aantal woonlagen</b>	2

## Energie

<b>Energieklasse</b>	C
<b>Warmwater</b>	Cv-ketel
<b>Verwarming</b>	Cv-ketel

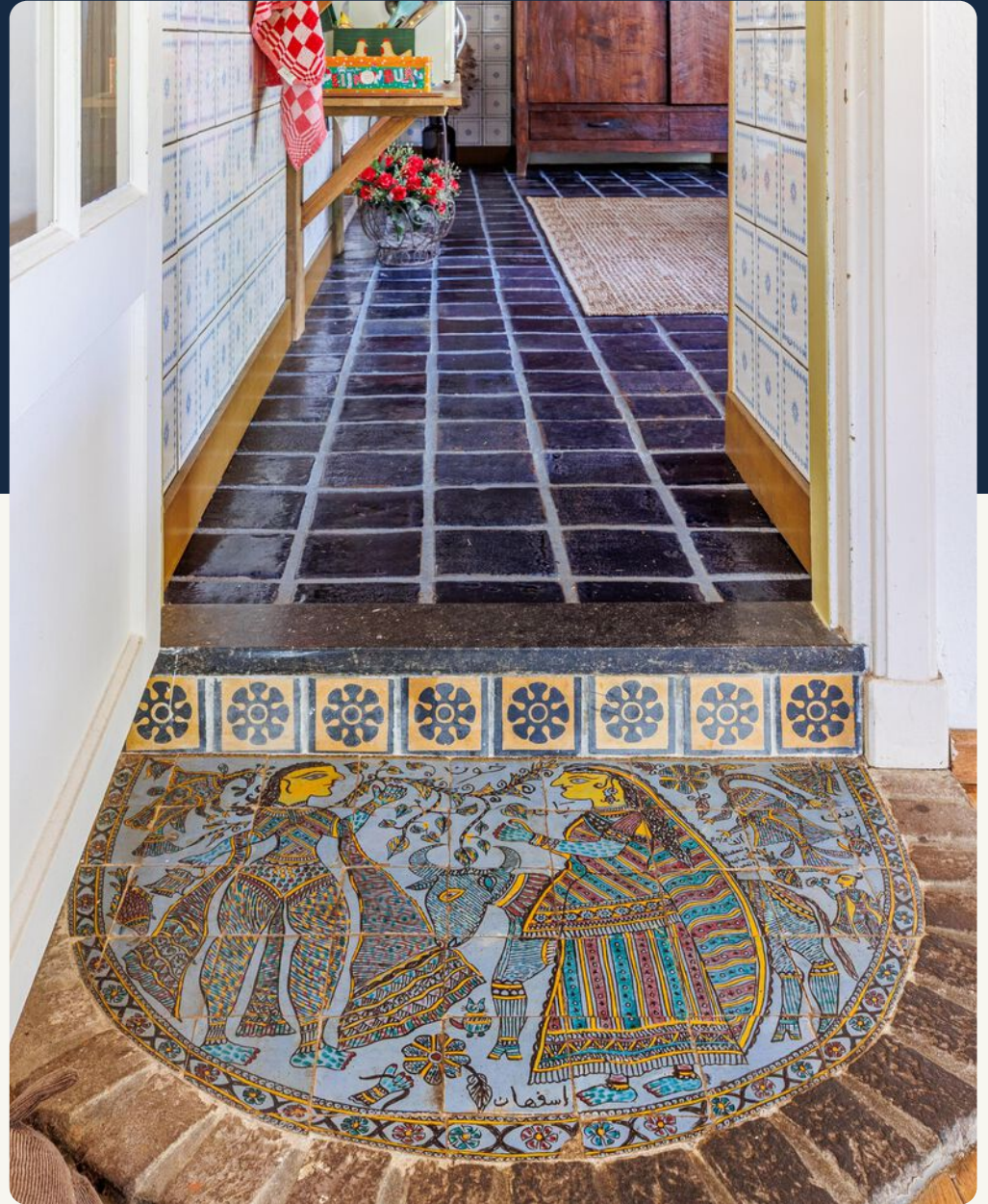
## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint, zijtuint, tuint rondom, plaats, zonneterras
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Garage</b>	Vrijstaand steen, parkeerplaats
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren, op eigen terrein, op afgesloten terrein





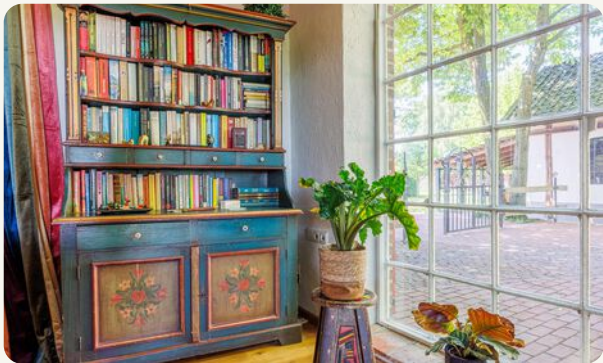






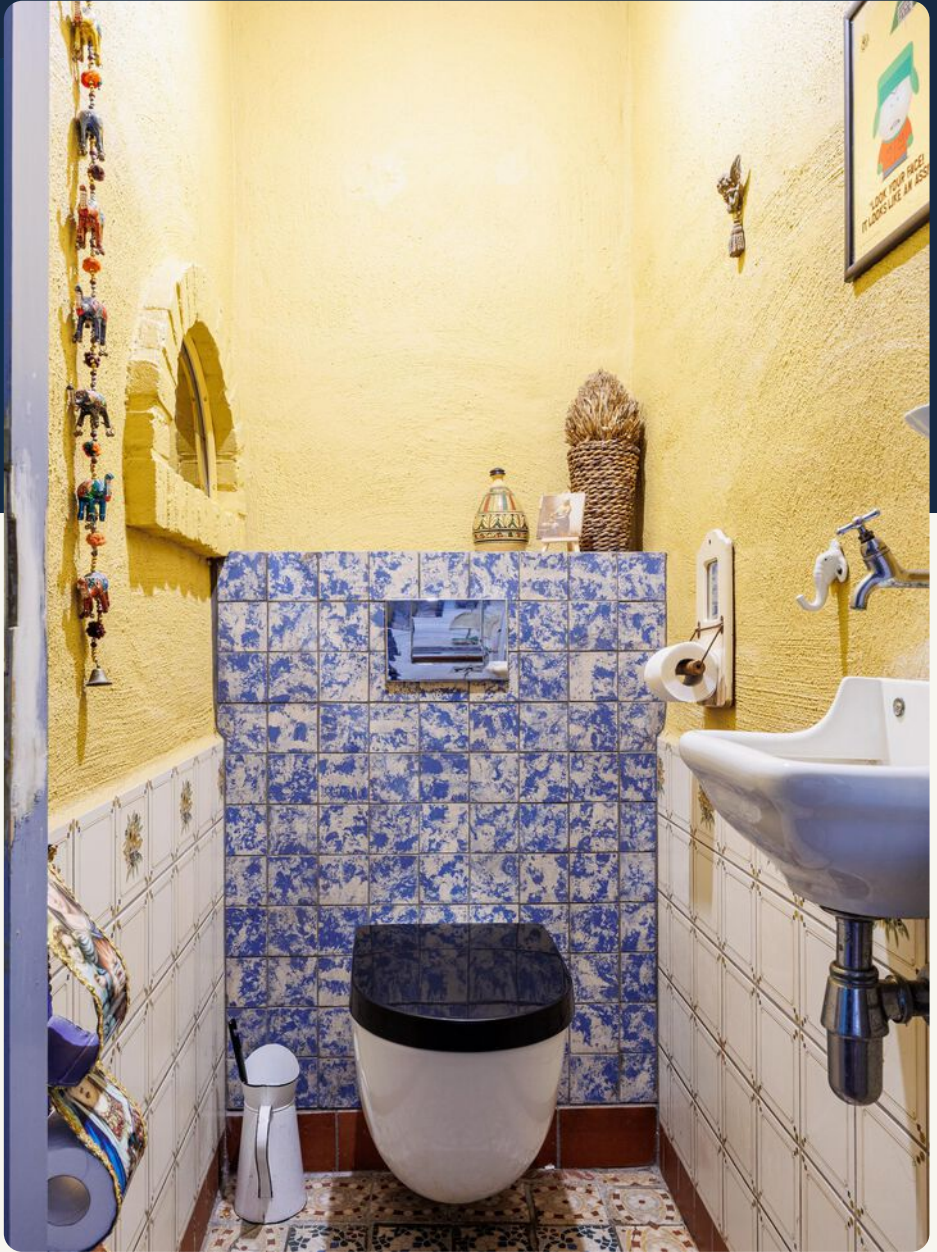
























# B&B























# *Vakantiewoning*













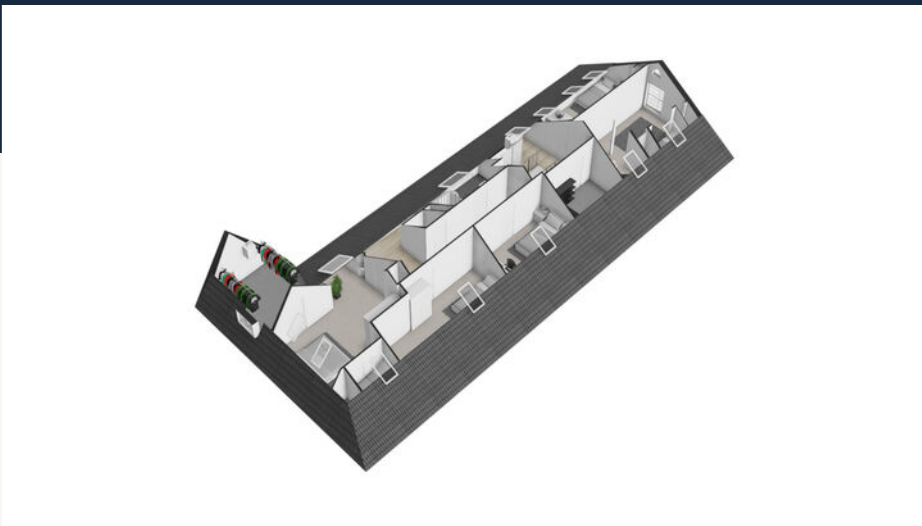




Elsteren 11 - Well  
Eerste Verdieping



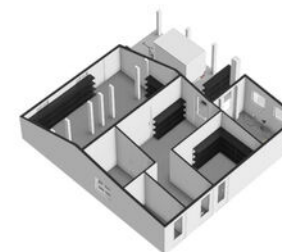
De platgronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de platgronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.sjginterieur.nl



Elsteren 11 - Well  
Berging



De plattegronden zijn geprojecteerd voor projectiehoeken 45 graden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.abjeteros.nl



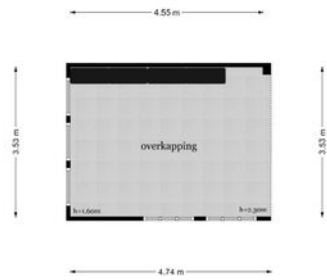
Elsteren 11 - Well  
Vakantiehuisje



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



**Elsteren 11 - Well  
Overkapping**



De plattegronden zijn geprojecteerd voor projectieweerthoeken van 0° en 90°. Aan de plattegronden kunnen geen metingen worden verricht.  
© www.abgtechnics.nl



Elsteren 11 - Well  
Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd met positioneerde doorborden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecto.nl





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 S  
Perceel 3004

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



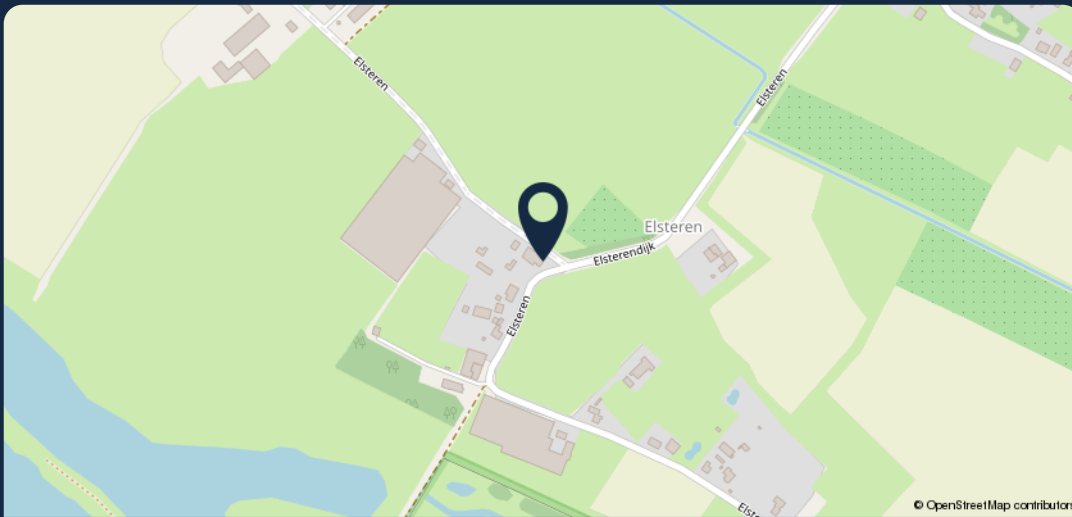
# Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Koelkast		x	
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Sauna met toebehoren	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		

Beschrijving

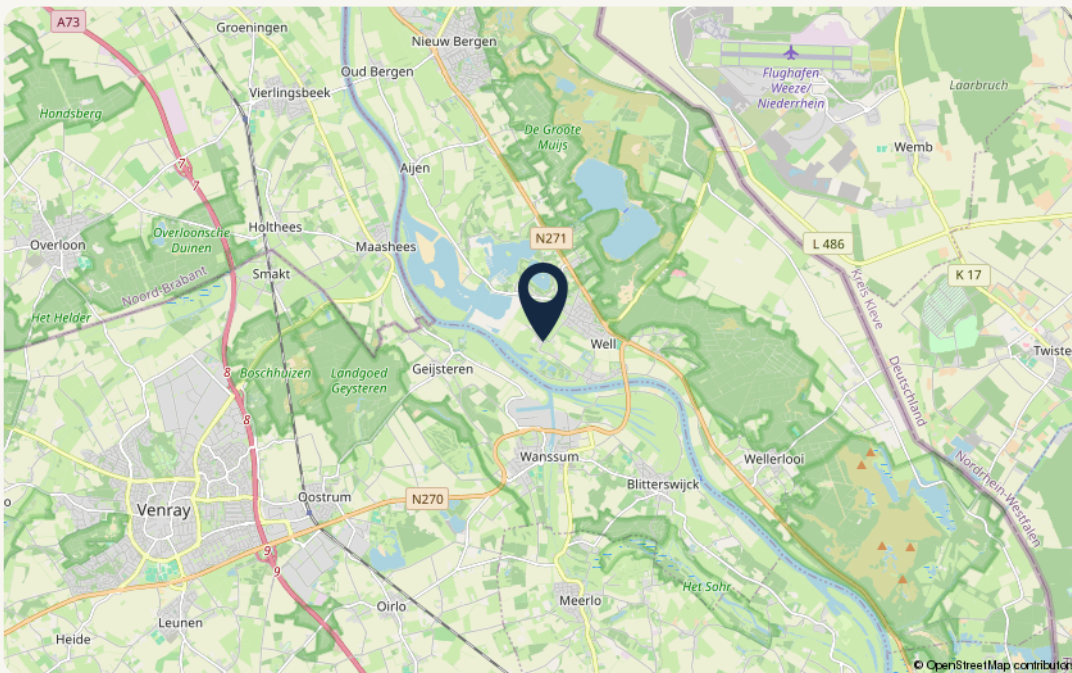
Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
---------------	----------	--------------

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Elsteren 11
<b>Postcode</b>	5855 AS
<b>Plaats</b>	Well L

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Bergen limburg
<b>Sectie</b>	S
<b>Perceelnummer</b>	3004
<b>Oppervlakte</b>	4301 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	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](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.

