

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.

Vraagprijs € 975.000,-- k.k.

 Heiweg 2 | 5827 BC Vortum-Mullem



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



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Dit voormalige café "Sporzicht" is de afgelopen jaren volledig grotendeels en omgebouwd tot een uniek degelijk woonhuis. Met veel aandacht voor detail en energiezuinigheid is deze woonboerderij grotendeels hoogwaardig afgewerkt. De energiezuinige maatregelen zoals o.a. een warmtepomp, vloerverwarming en maar liefst 36 zonnepanelen zorgen voor optimaal wooncomfort in de royale leefruimtes. Gelegen nabij het dorp, aan de rand van het buitengebied, is het ideaal voor iemand die op zoek is naar een unieke en zeer ruime woning, die voor meerdere doeleinden geschikt is bijvoorbeeld samengesteld gezinnen, een woongroep of praktijk voor een aan huis gebonden beroep.

Indeling:

Kelder: Ruime provisieruimte.

Begane grond: entree, royale woonkamer met veel lichtinval door de vele raampartijen en een schuifpui die toegang geeft tot de op het zuidwesten gesitueerde achtertuin, sfeervolle royale woonkeuken voorzien van kookeiland en van de benodigde inbouwapparatuur, portaal met 3 afzonderlijke toiletruimtes, slaapkamer op de begane grond met badkamer en suite, deze dient nog geheel naar eigen wens en smaak ingericht te worden, vanuit het portaal heb je toegang tot de riante inpandige garage/ hobbyschuur, voorzien van 2 lichtkoepels en inpandige technische ruimte met de opstelling van de warmtepomp.

1e verdieping: overloop, maar liefst 8 slaapkamers, waarvan er 3 zijn voorzien van een badkamer en suite, separaat toilet, een badkamer met inloopdouche en ligbad, 2e badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel.

Zolder: bergzolder.

Diverse gegevens:

De moderne keukeninrichting bestaat uit een dubbele inductiekookplaat met afzuigschouw, vaatwasser, combioven, heteluchtoven en spoelbak.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over aluminium kozijnen met HR++ glas. De schuur is niet geïsoleerd.

Het dak van de woning is in 2022 vernieuwd met isolatie tussen de balken in de kap en dakpannen.

De begane grond beschikt over geïsoleerde voorzetwanden.

De woning beschikt over 36 zonnepanelen.

De warmtepomp (die op aardwarmte draait) met elektrische boiler is van het merk Nibe,

bouwjaar 2018.

De warmwater voorziening bestaat uit doorstroomverwarmers. Voor elke badkamer is er één.

De woning is grotendeels gerenoveerd. Diverse ruimtes kunnen nog geheel naar eigen wens en smaak ingericht worden.

Een ideale woning voor dubbele bewoning, woongemeenschap of mantelzorgwoning.

Het dorp Boxmeer is op korte afstand gelegen voor alle dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, scholen, huisarts en een sfeervol centrum met cafés en restaurants.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 706,62 per jaar

Rioolheffing: € 197,40 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 244,83 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1910
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	516 m ²
Perceeloppervlakte	3084 m ²
Inhoud	2447 m ³
Aantal kamers	13
Aantal slaapkamers	9
Aantal woonlagen	4

Energie

Energieklasse	A ++
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, hr glas
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	1690 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein



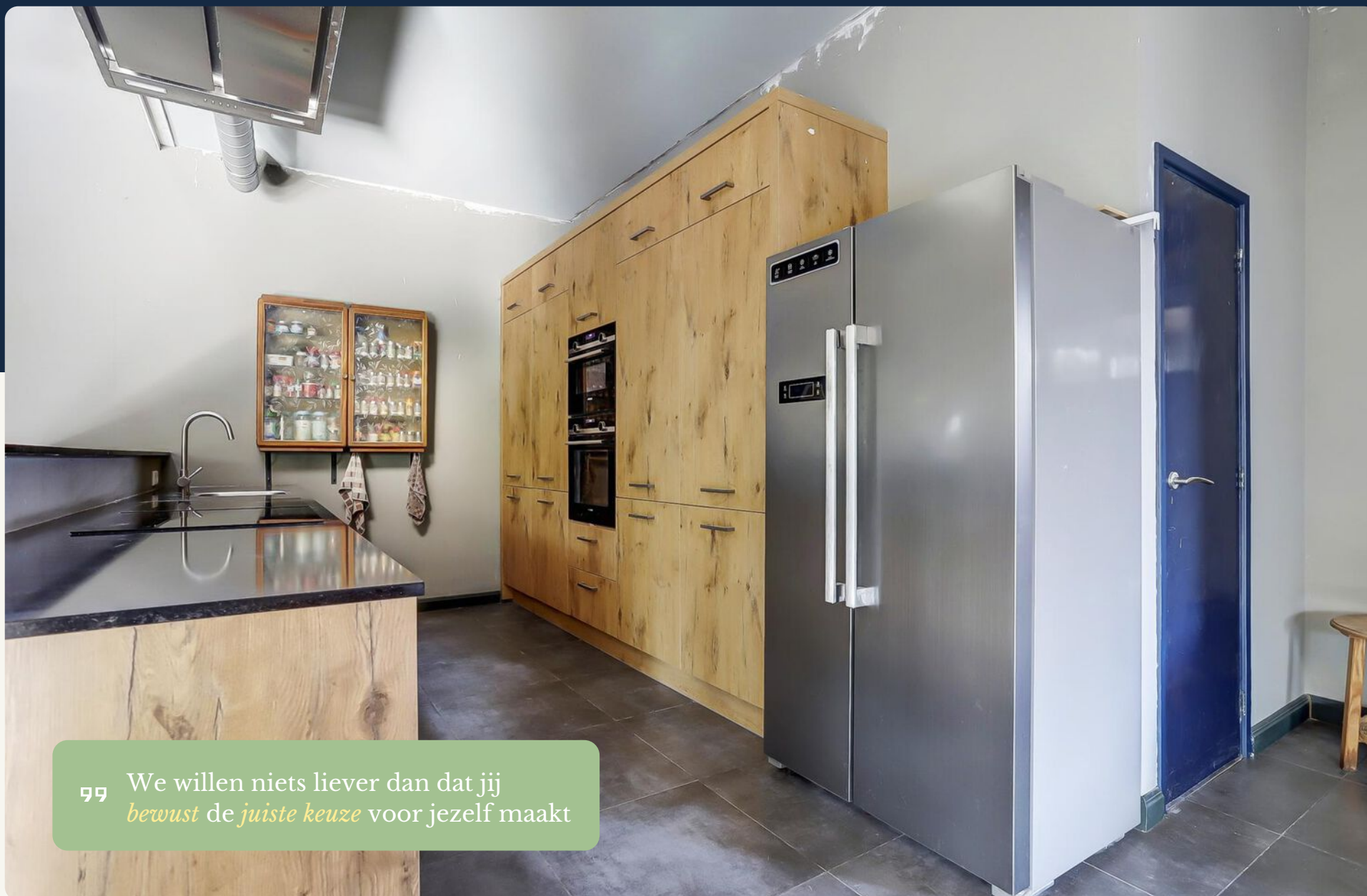


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*







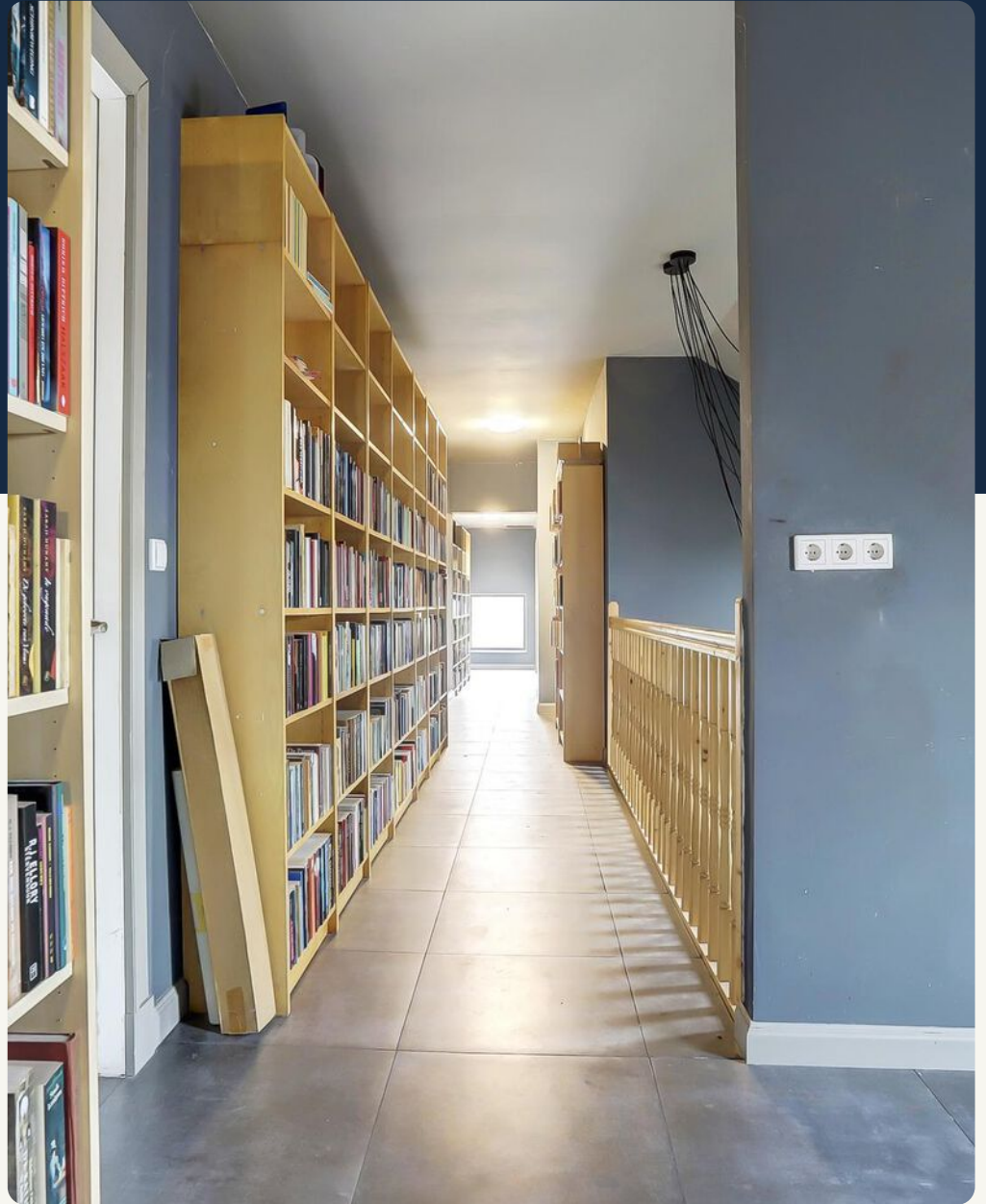
99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt





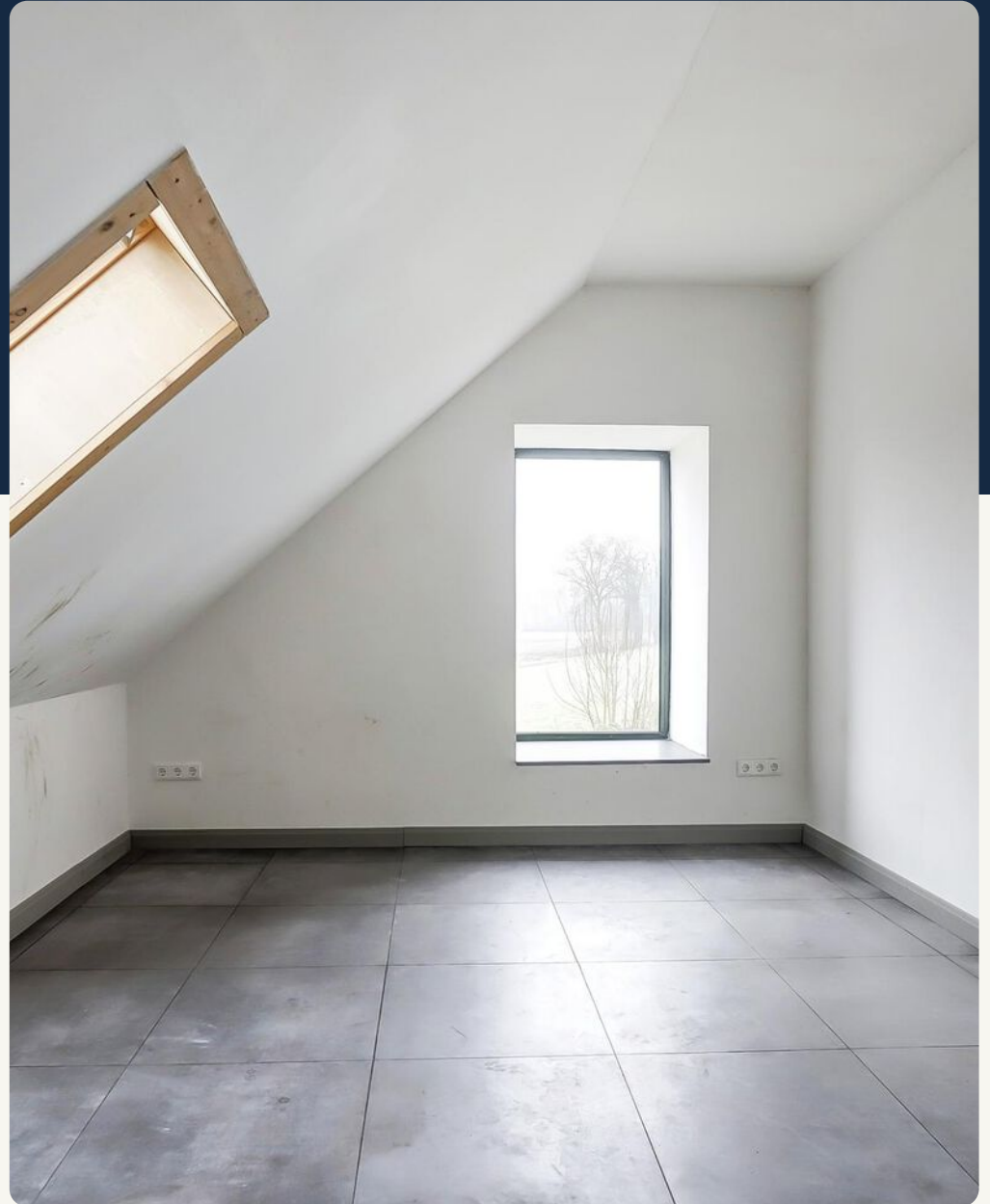


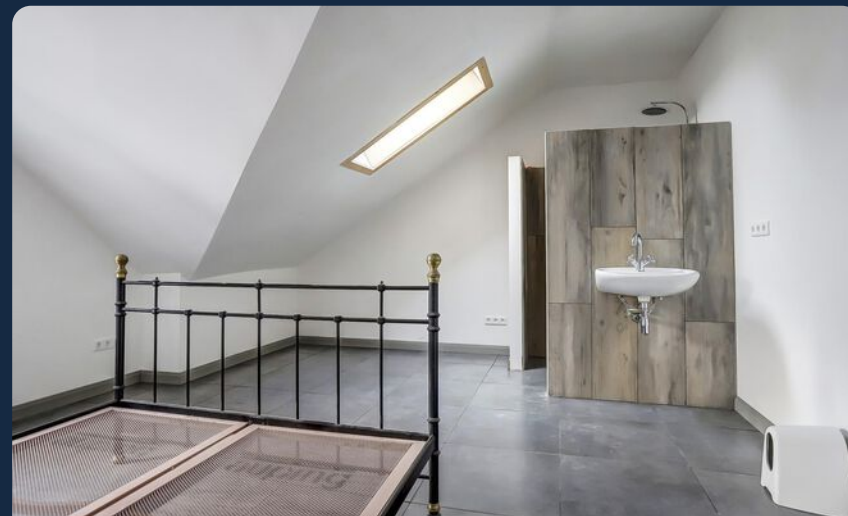


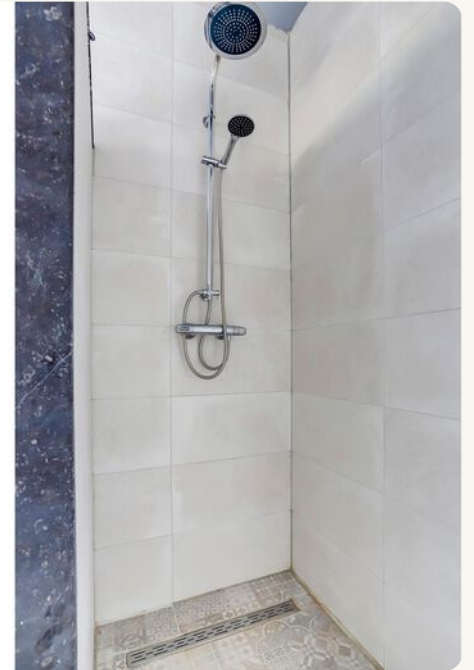
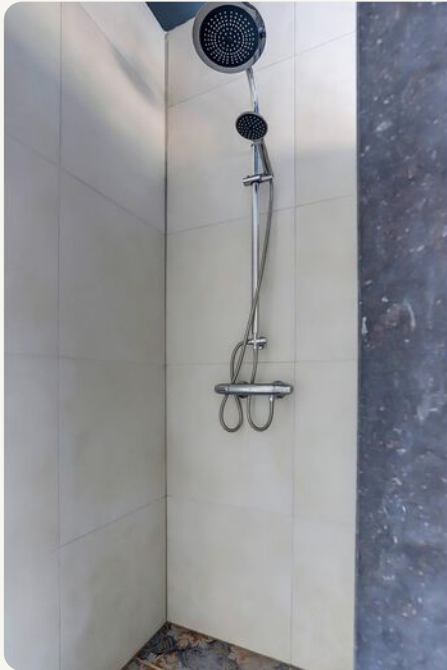














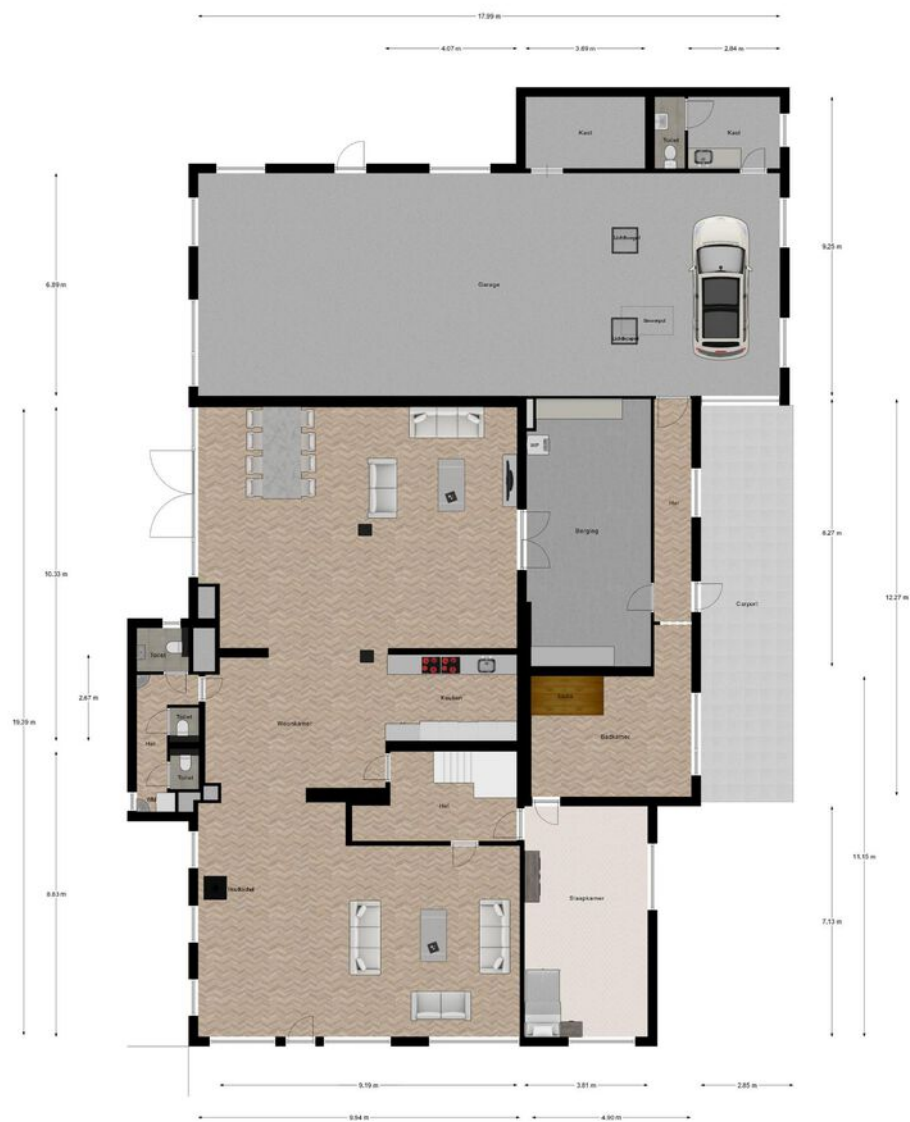




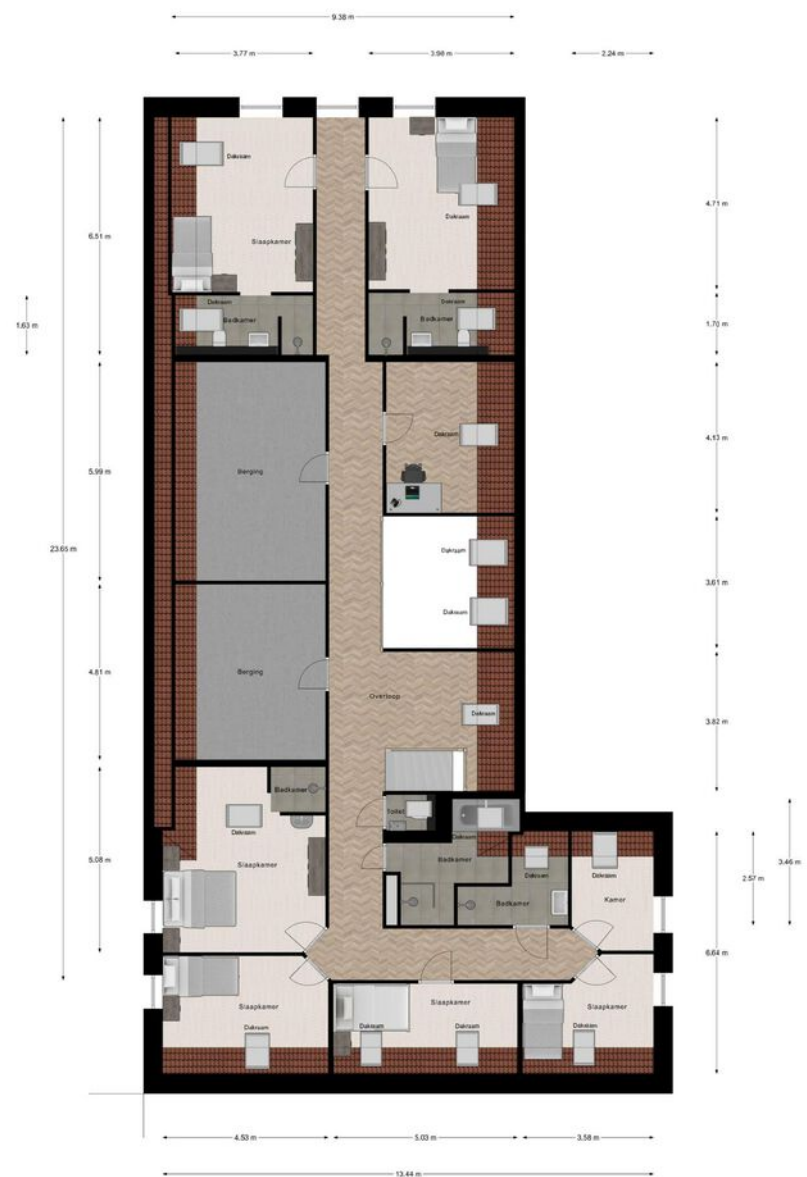








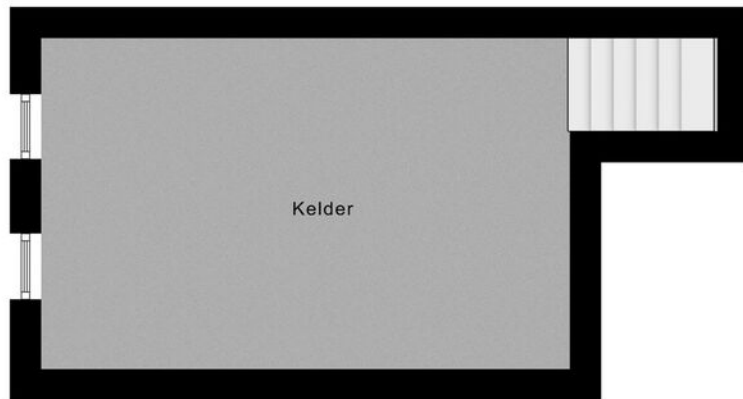
Begane Grond



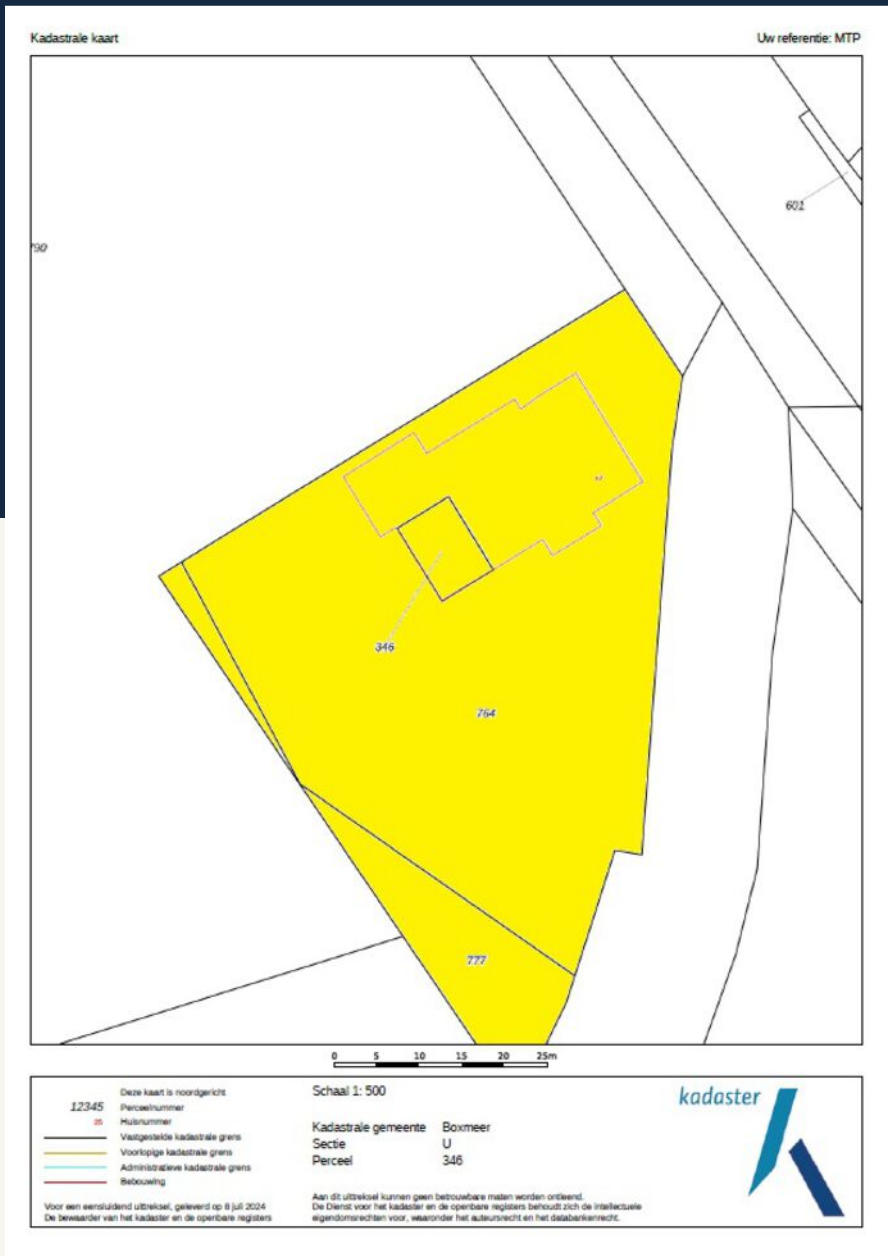
1e Verdieping

5.06 m

3.17 m



Kelder



Energie label woningen

Registratienummer 722274865 Datum registratie 08-01-2025 Geldig tot 03-01-2035 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **A++**

G F E D C B **A++**

Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming Warmtepomp
8 Warm water Elektrisch doorstroomtoestel **Verbeteradvies**
9 Zonneboiler Geen zonneboiler **Verbeteradvies**
10 Ventilatie Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters **Verbeteradvies**
11 Koeling Geen koeling
12 Zonnepanelen 10395 Wp

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

70,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Helweg 2
5827BC Vortum-Mullem
BAG-ID: 0756010000003970

Opnamedetails

Naam
K Tax
Certificaathouder
Label-UP Advies B.V.

Vakbekwaamheidsnummer
2096.6558.2185

Detailaanduiding

Bouwjaar 1911
Compactheid 2,15
Vloeroppervlakte 613m²

Inschrijffnummer
EPG2024-28W
KvK-nummer
92917410

Woningtype
Vrijstaande woning

Soort opname
Basisopname

EPBD

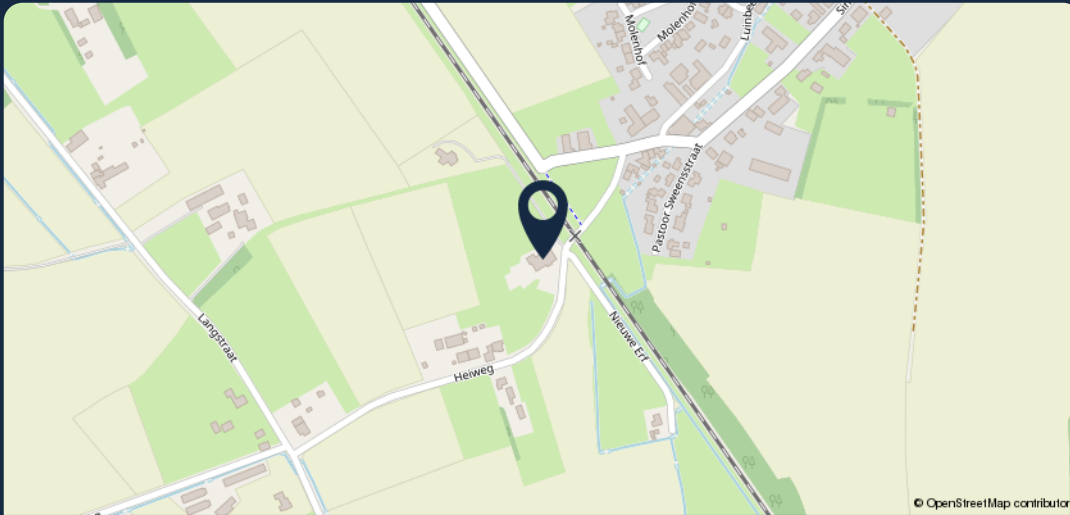
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst *van zaken*

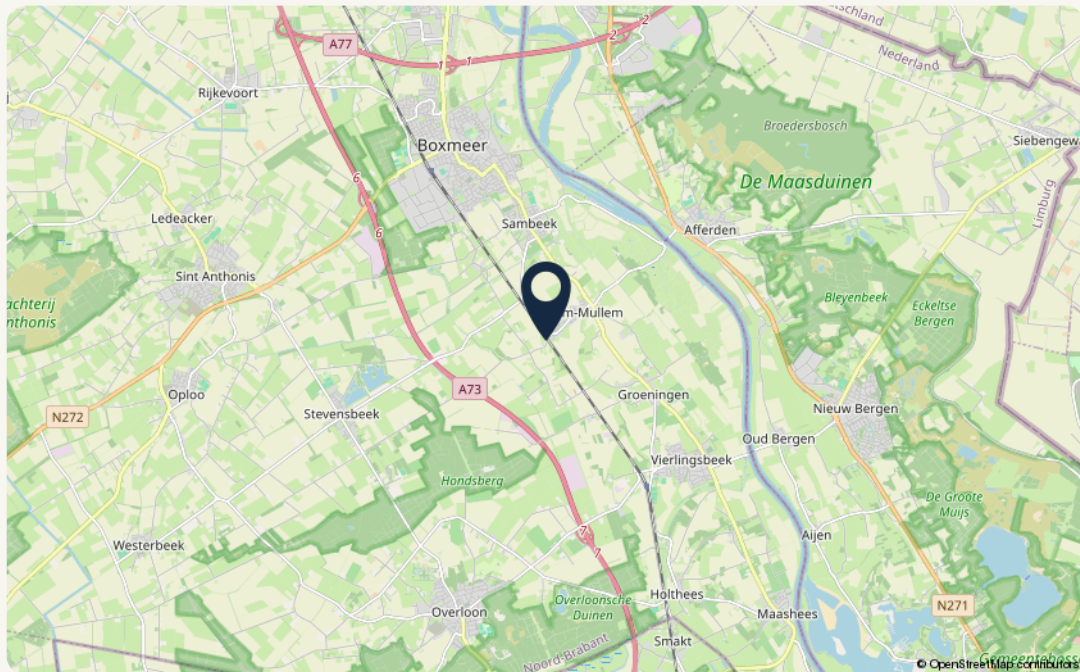
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast			x
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Jacuzzi/whirlpool	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Stoomdouche (cabine)	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sauna met toebehoren	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		x	
(Voordeur)bel	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmtepomp	x		
doorstroomverwarmers	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating			x
Beplanting			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		

De *omgeving*



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Heiweg 2
Postcode	5827 BC
Plaats	Vortum-Mullem

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	U
Perceelnummer	346
Oppervlakte	3084 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 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.

