

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 € 1.060.000,-- k.k.



Sambeekseweg 12 A | 5831 GK Boxmeer



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*

Op korte afstand van het centrum van Boxmeer ligt deze stijlvolle en moderne statige villa. De royale woonkamer vormt het hart van de villa. Een uniek gewelfd plafond staat samen met een grote raampartij garant voor een prachtig gevoel van ruimte en weelde. Vanuit de woonkamer is het in alle seizoenen genieten van het uitzicht over de prachtig aangelegde achtertuin.

Twee slaapkamers, een ruim kantoor en een badkamer op de begane grond maken de woning volledig toekomstgericht. Deze villa is dan ook bij uitstek geschikt voor levensloopbestendig wonen.

De fraai aangelegde tuin rondom biedt volop privacy om in alle rust te genieten van het buitenleven. En dat met de dorpse voorzieningen die het centrum van het sfeervolle Boxmeer te bieden heeft op loopafstand. Deze woning aan de Sambeekseweg combineert ruimte, comfort en stijl en is ideaal voor wie modern en gelijkvloers wil wonen in een prettige omgeving. Parkeren kan met gemak op eigen terrein: aan de voorzijde van de villa zijn vier parkeerplaatsen gerealiseerd en aan de achterzijde onder de in 2021 gebouwde luxe carport nog eens twee.

Indeling:

Begane grond: ruime ontvangsthall met diverse inbouwkasten, garderobenis en meterkast. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje. Via dubbel openslaande deuren wordt de royale woonkamer bereikt. Deze is voorzien van een sfeervolle gashaard, een gewelfd plafond en een uitzicht op de achtertuin middels een grote raampartij – een ‘view’ die nooit verveelt. Grenzend aan de woonkamer is een knusse eethoek met inbouwkasten. De dichte moderne keuken, die in 2021 is geplaatst, is voorzien van luxe inrichting zoals een combi-oven, stoomoven, bordenwarmer en een grote koelkast. Vanuit de keuken kan ook de pantry worden bereikt. Twee slaapkamers en een ruim kantoor zijn vanuit de ontvangsthall bereikbaar. Wie in de van airconditioning voorziene master bedroom ontwaakt, heeft uitzicht op de achtertuin. In die slaapkamer is ook een toilet aanwezig en een in 2021 gerealiseerde badkamer en suite, voorzien van een halfronde inloopdouche en dubbele wastafel. De andere slaapkamer is ook uitgerust met een wastafel en douchecabine en geeft toegang tot de veranda. Het met airconditioning uitgeruste kantoor, aan de voorzijde van de villa, is ruim van opzet en – zoals dat geldt voor alle ruimtes op de begane grond – voorzien van volop natuurlijke lichtinval.

1e verdieping: middels vaste trap te bereiken etage, opgedeeld in meerdere vertrekken

waaronder een bergruimte met de opstelling van de cv-ketel en een bergruimte met de witgoed aansluitingen en wasbak. Op de eerste verdieping zijn nog enkele andere ruime vertrekken, die door relatief kleine aanpassingen middels het plaatsen van dakvensters kunnen worden omgeturnd tot bijvoorbeeld slaapkamers.

Diverse gegevens:

De luxe Italiaanse keukeninrichting (2021) bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, stoomoven, vaatwasser, warmhoudlade en spoelbak. De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2001. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over vloerverwarming. De fraai aangelegde tuin, voorzien van sproei-installatie, is uitgerust met diverse terrassen en een sfeervolle veranda. In 2021 is een houten carport gebouwd die is voorzien van elektra en parkeerplek biedt aan twee auto's. Grenzend aan de carport is een houten schuur. Het gazon wordt door een robotmaaier onderhouden.

De villa is gelegen op korte loopafstand van het centrum van Boxmeer en van dagelijkse voorzieningen, zoals onder meer diverse supermarkten, een huisartsenpraktijk, een apotheek, scholen, winkels en gezellige café's en restaurants.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 749,06 per jaar

Rioolheffing: € 197,40 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2001
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	185 m ²
Perceeloppervlakte	1491 m ²
Inhoud	1108 m ³
Externe bergruimte	23 m ²
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming ged., gashaard
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	540 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordoost
Garage	carport, geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





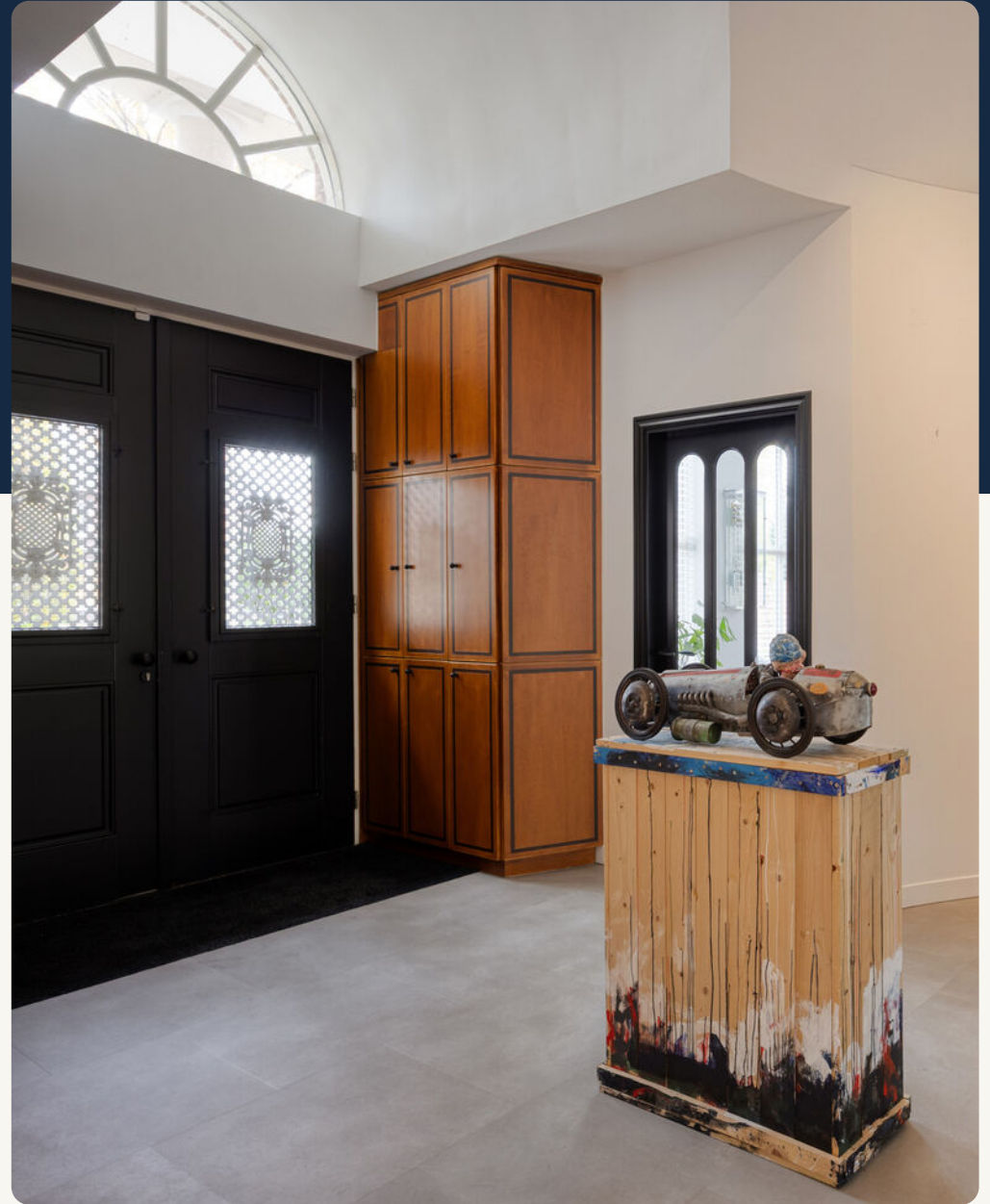
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's





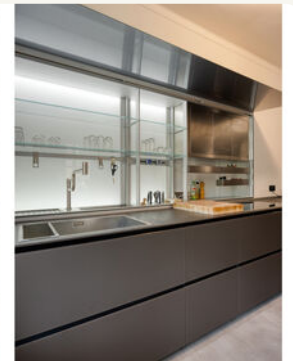






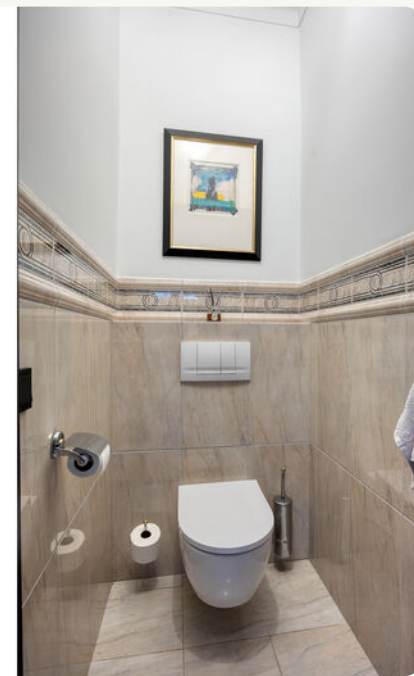
99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt

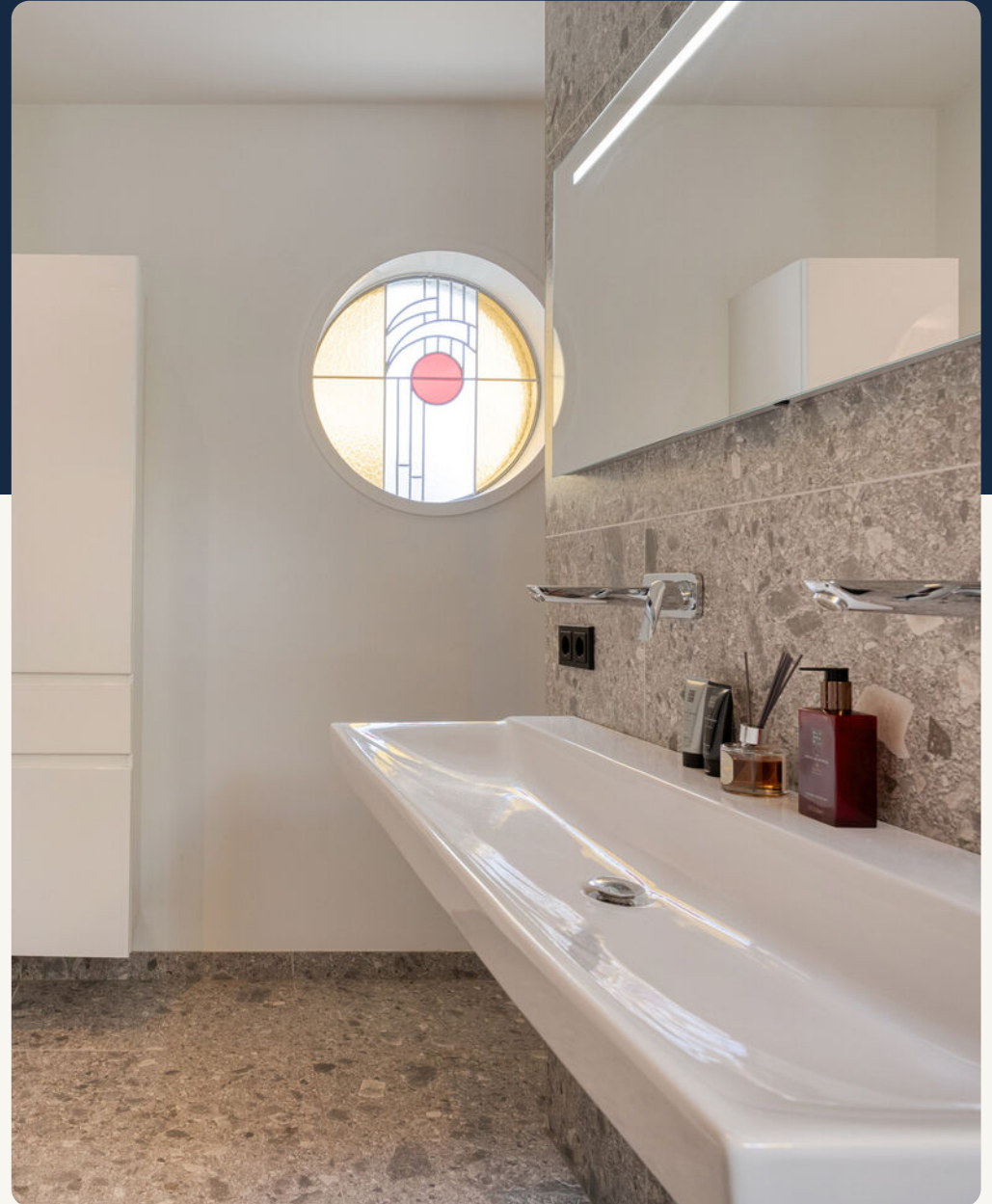




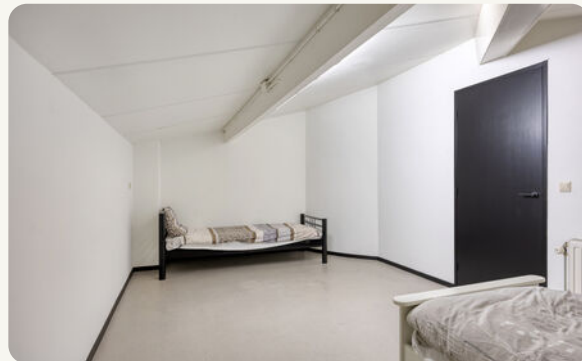
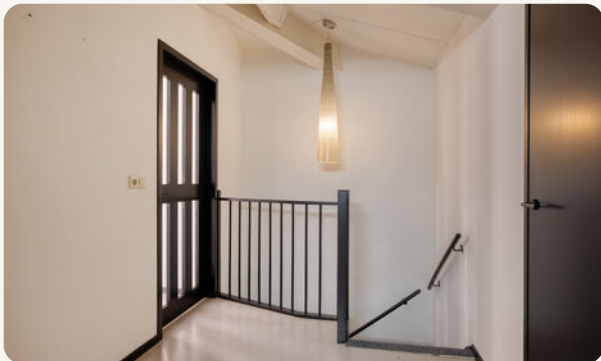
A modern kitchen interior featuring a long, dark grey countertop with a built-in induction cooktop. Above the countertop is a large, glass-fronted upper cabinet that reflects the surrounding environment. To the left, a large window with a white frame and multiple panes offers a view of a brick building and greenery outside. A wooden cutting board is placed on the countertop near the window. The floor is made of light-colored tiles, and the ceiling has recessed lighting.

99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*









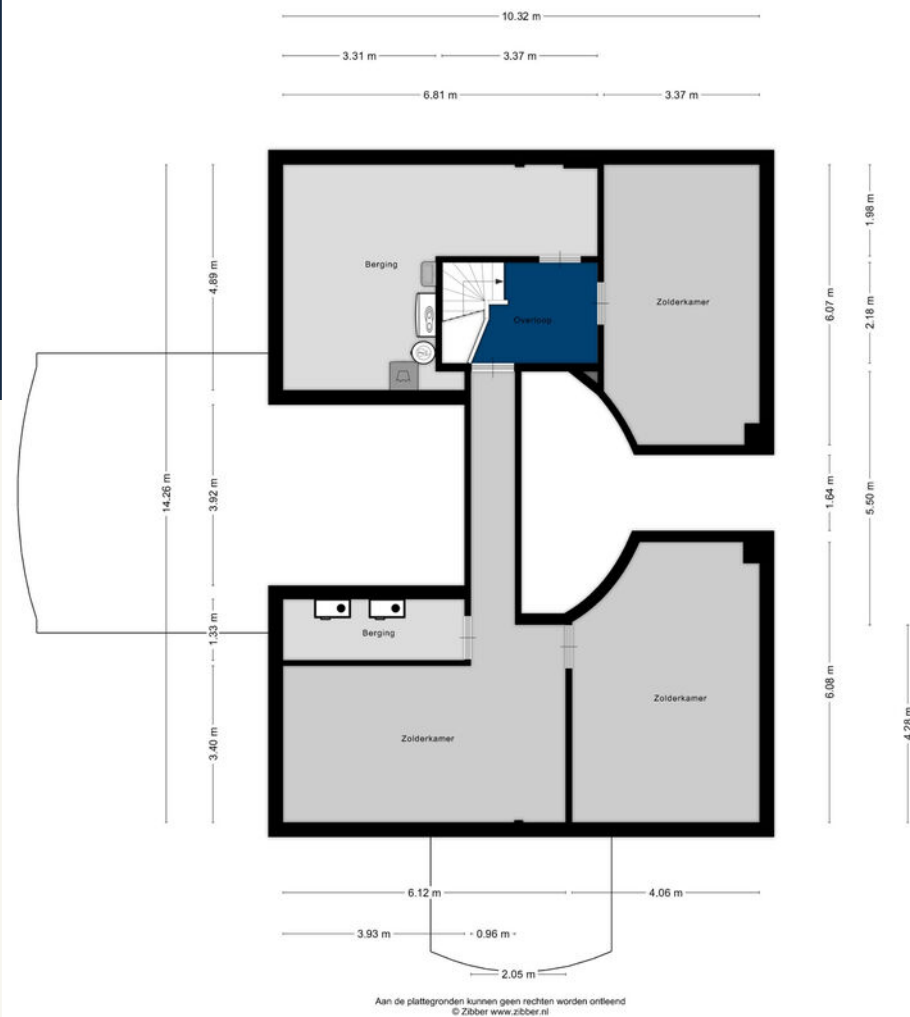
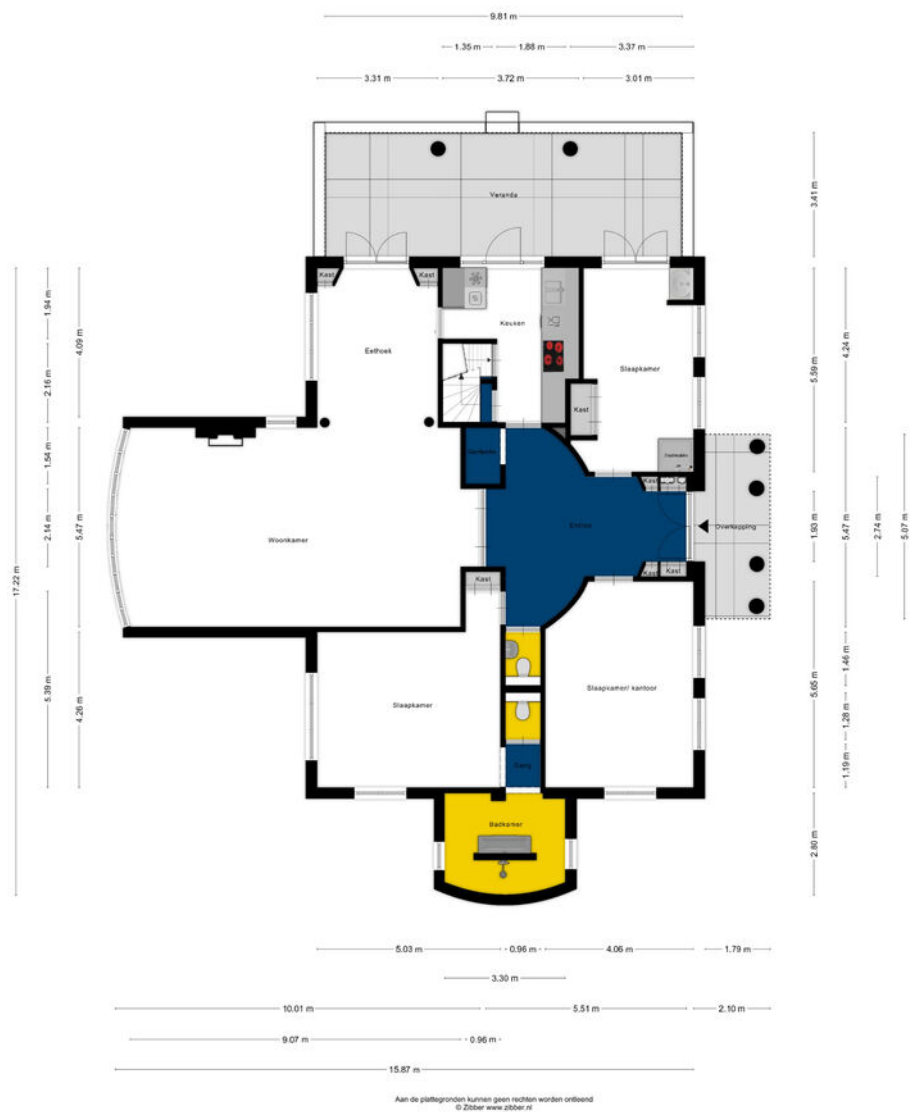




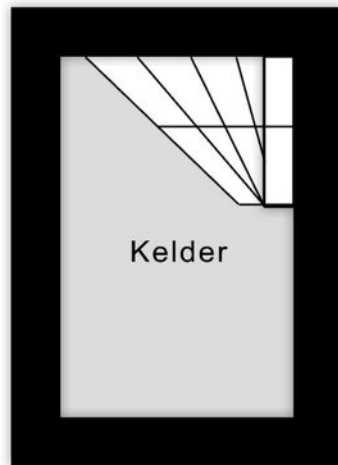






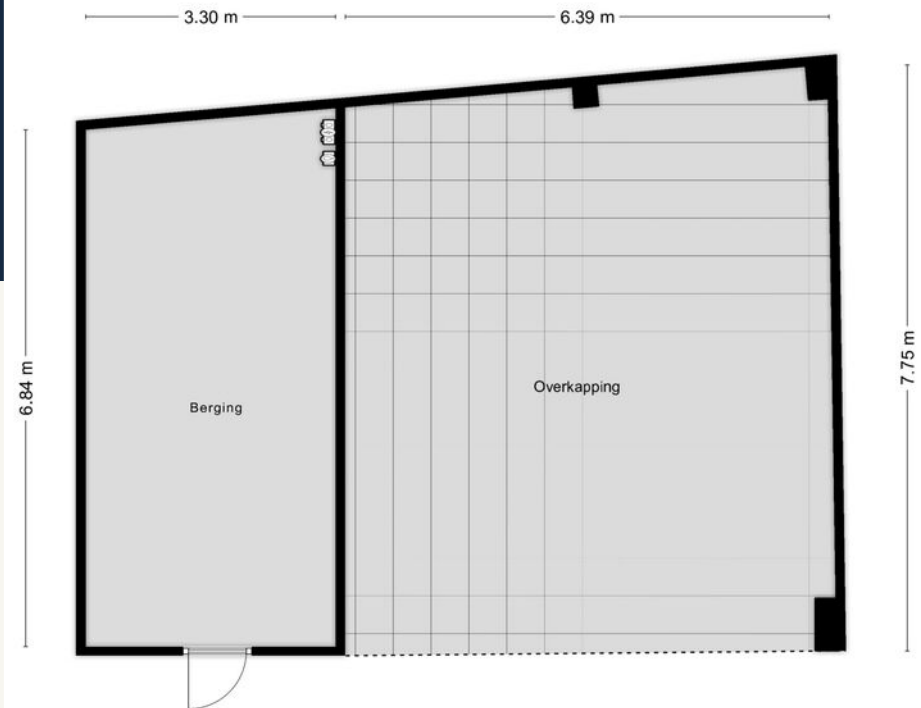


— 1.41 m —



— 2.18 m —

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer

Sectie K

Perceel 2303

kadaster

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, geliefd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Rijksoverheid

Energie label woning

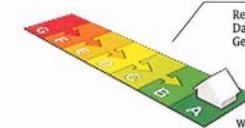
Sambeekseweg 12 a
5831GK Boxmeer

BAG-ID: 0756010000009356

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 455784530
Datum van registratie 09-11-2017
Geldig tot 09-11-2027



Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	2000 t/m 2005
	Woonoppervlakte	>140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Balansventilatie

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Rob Feil
Examennummer 181870
KvK nummer 64249174

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

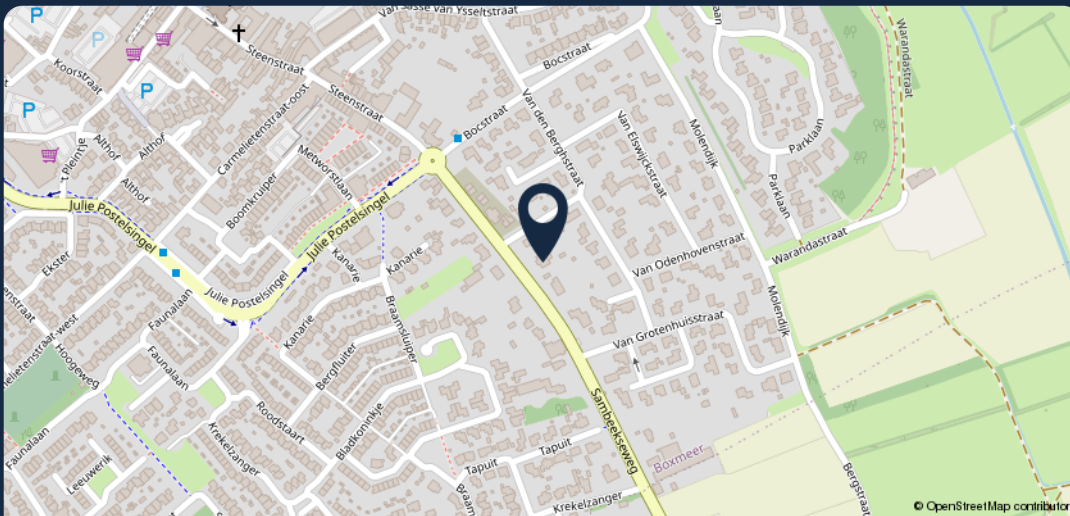
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

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		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	

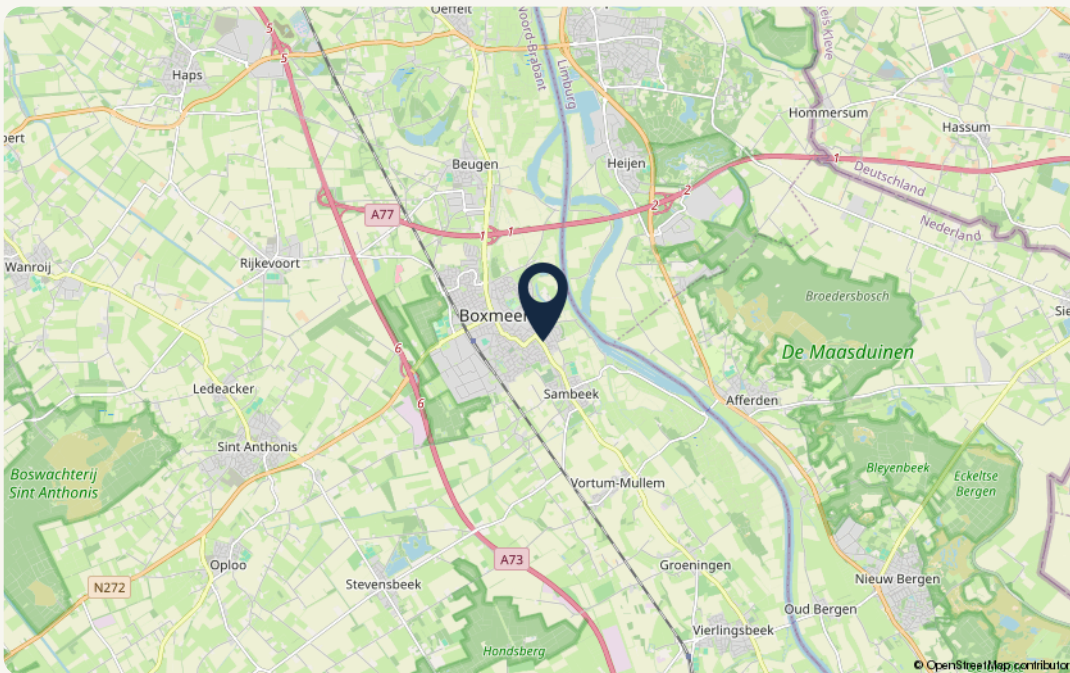
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Sambeekseweg 12 A
Postcode	5831 GK
Plaats	Boxmeer

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	K
Perceelnummer	2306
Oppervlakte	1491 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.

