

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 € 450.000,-- k.k.

 Steffenberg 87 | 6595 BH Ottersum



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*

In een geliefde woonomgeving staat deze perfect onderhouden en instapklare twee-onder-een-kapwoning met een veranda te koop. De woning ligt op fietsafstand van de uitgestrekte natuurgebieden de "Sint Jansberg" en "Het Reichswald", waar je eindeloos kunt wandelen, fietsen en genieten van de rust en natuur. Met een lichte ruime indeling en nette afwerking biedt deze woning het ideale wooncomfort voor gezinnen en liefhebbers van het buitenleven.

Indeling:

Begane grond: hal, toiletruimte met een vrijhangend toilet en fontein, L-vormige woonkamer met directe toegang via de schuifpui tot de op het zuiden gesitueerde privacybiedende achtertuin met een veranda, open keuken met een moderne keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, een zeer ruime bijkeuken met een witgoedaansluiting en een pantry met warm en koud water, een vaste kastenwand en met directe toegang tot de berging.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers en één slaapkamer met een vaste bergkast, een in lichte kleuren afgewerkte en geheel betegelde badkamer voorzien van een ligbad, toilet en een vaste wastafel.

2e verdieping: overloop, zolderkamer, bereikbaar via een vaste trap.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling (2017) is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, koffiezetapparaat, vaatwasser, Quooker en een combimagnetron.

De woning beschikt over een energielabel C.

De gehele begane grond, m.u.v. de berging is voorzien van vloerverwarming en een PVC vloer.

De veranda is gebouwd in 2018.

De aanbouw is gebouwd in 2020.

Er zijn 9 zonnepanelen geplaatst in 2023, opbrengst 3600 KW per jaar.

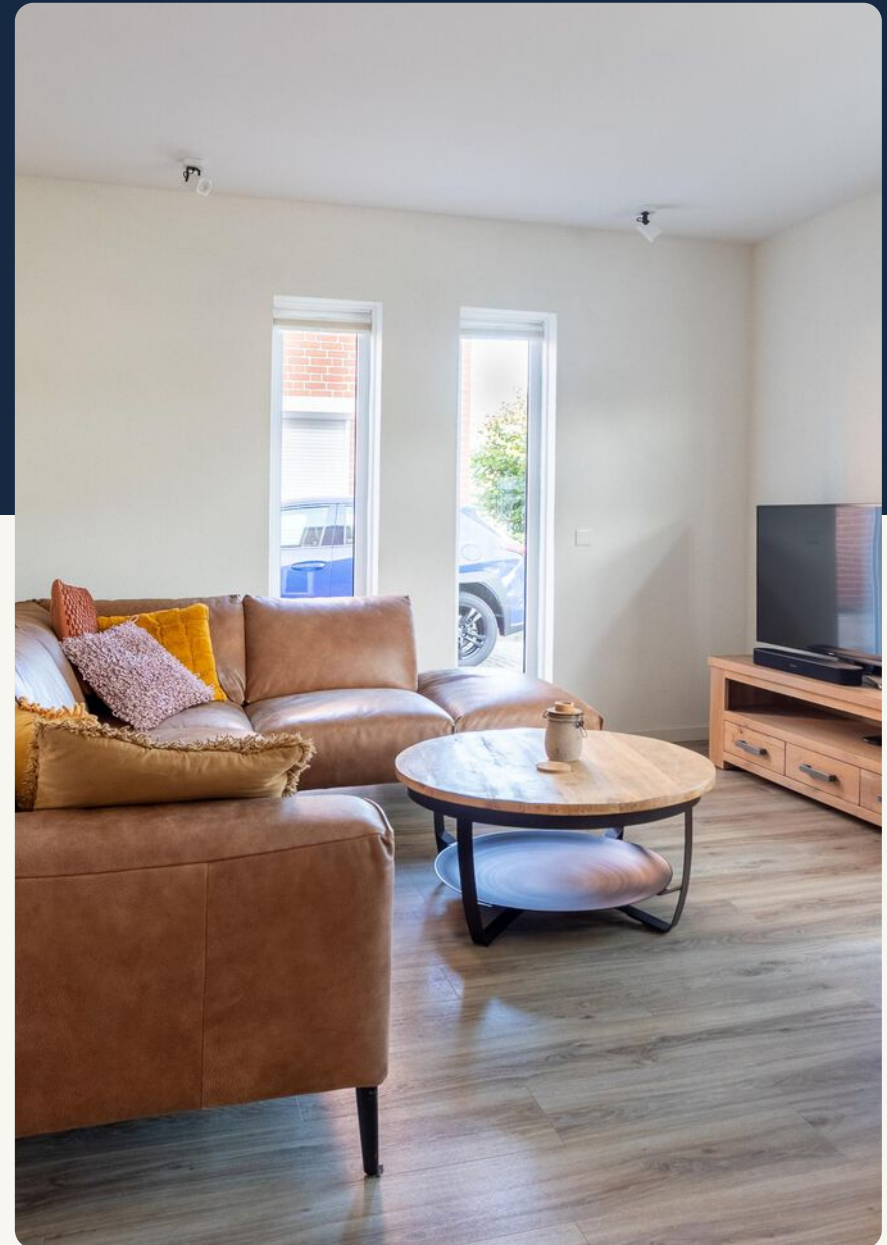
De gehele 1e verdieping heeft een laminaatvloer.

Op de 1e verdieping is een airco aanwezig.

De woning is voorzien van dak- en spouwisolatie en van dubbel glas.

De spouw is in 2023 nageïsoleerd.

De meterkast is vernieuwd.



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1989
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving

Indeling

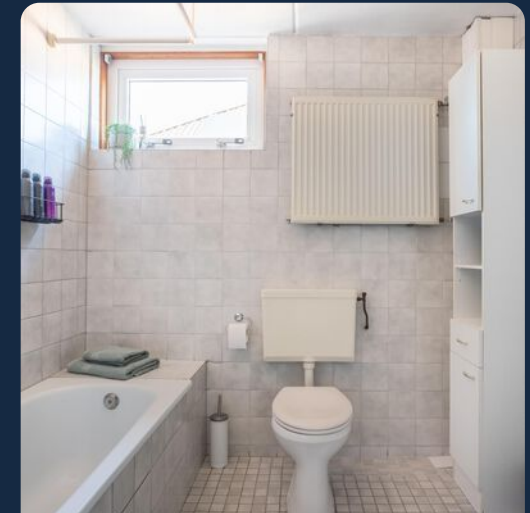
Woonoppervlakte	139 m ²
Perceeloppervlakte	243 m ²
Inhoud	543 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv-ketel
Verwarming	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	65 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuid
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein























**Steffenberg 87 - Ottersum
Begane Grond**



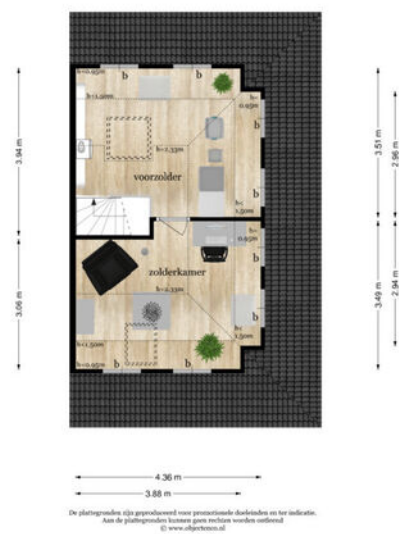
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.alyberten.nl



Steffenberg 87 - Ottersum
Eerste Verdieping



Steffenberg 87 - Ottersum
Tweede Verdieping



Kadastrale kaart

Uw referentie: Genrep



12345

25

Huisnummer

Voorgesitde kadastrale grens

Voorrijge kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Gebouwing

Voor een eenszijdend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Perceelnummer

Huisnummer

Voorgesitde kadastrale grens

Voorrijge kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Gebouwing

Voor een eenszijdend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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.

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.

kadaster



Energie label woning

Steffenberg 87

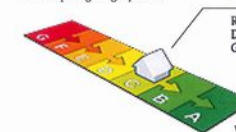
6595BH Ottersum

BAG-ID: 0907010000017278



Rijksoverheid

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 117589950
Datum van registratie 02-09-2017
Geldig tot 02-09-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

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

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap	
Bouwperiode	1983 t/m 1987	
Woonoppervlakte	121 t/m 140 m²	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruijnte(s)	Dubbel 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 zonnepomp	
9. Ventilatie	Mechanische afzuiging	

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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonnepomp voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruijnte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

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

Goedgekeurd door:

Naam Chantal Hols
Examennummer 388095
KvK nummer 66601983

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

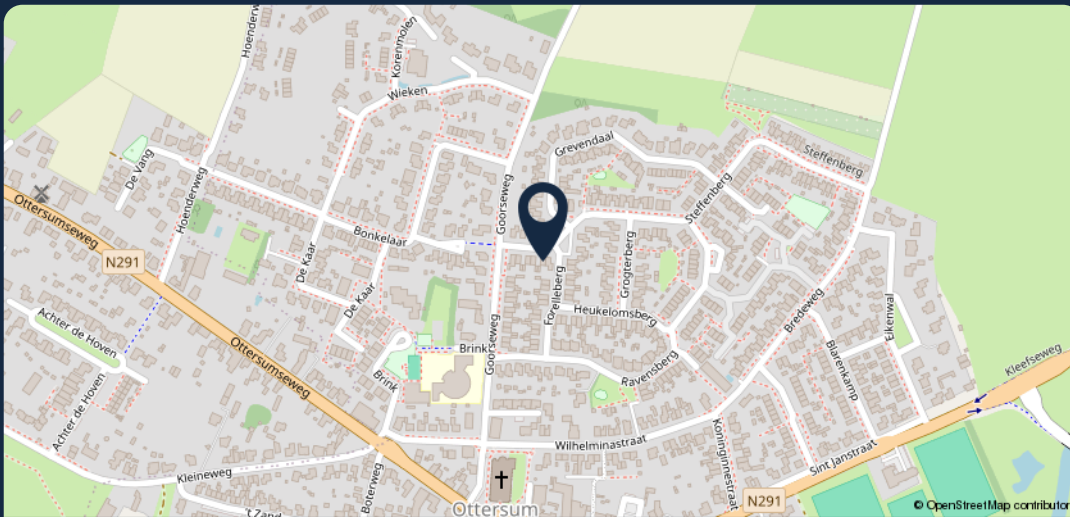
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of die binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij 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
Kledingkast			x
Inbouwschuifkast berging	x		
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Plichegordijnen woonkamer			x
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
PVC-vloer	x		
Bank, eettafel, klok, kapstok			x
Eetkamerstoelen		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat	x		
Kruidenrekje			x
Aanrechtblok berging	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		

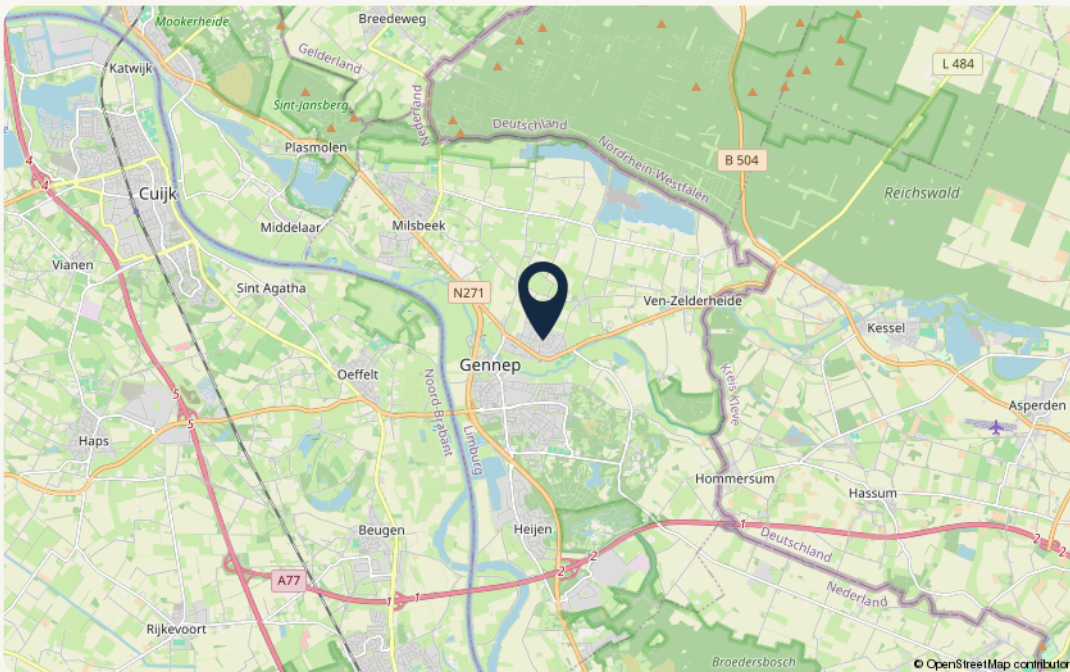
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Over te nemen contracten			

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Steffenberg 87
Postcode	6595 BH
Plaats	Ottersum

Kadastrale gegevens

Gemeente	Ottersum
Sectie	E
Perceelnummer	1944
Oppervlakte	243 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.

