

**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 € 575.000,-- k.k.

 Burchtstraat 47 | 6587 BC 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*

Deze ruime vrijstaande woning ligt in de dorpskern van Middelaar en heeft aan de voorzijde vrij uitzicht over de landerijen. Deze gedateerde, maar goed onderhouden lichte en fijne woning is volledig onderkelderd en ligt op een ruim hoekperceel en biedt u niet alleen een uitstekende locatie maar ook een comfortabele woonbeleving. Op loopafstand vindt u de uitgestrekte natuurgebieden "Het Reichswald" en de "Sint Jansberg", ideaal voor wandelaars en natuurliefhebbers. Daarnaast ligt recreatieplas "De Mookerplas" om de hoek, perfect voor watersport en ontspanning. Een unieke kans om uw droomwoning te realiseren in een groene en rustige omgeving!

## Indeling:

Begane grond: ruime hal met trapopgang en entree naar de kleder, ruime woonkamer, een halfopen keuken met een functionele keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, een ruime bijkeuken/ wasruimte met een separaat toilet, witgoed aansluiting, cv-ketel en toegang tot de tuin en de garage. De garage is ruim en er is een verbindingstrap met de kelder (kan als smeerpuit fungeren).

Eerste verdieping: overloop met toegang tot de geheel betegelde badkamer voorzien van een toilet, een wastafel, een douchecabine en een ligbad, 3 slaapkamers (waarvan één zeer ruim).

Tweede verdieping: vliering zonder vlizotrap.

Kelder: de woning is volledig onderkelderd en biedt een breed scala aan mogelijkheden, muziekrimte, klusruimte, gameroom/ mancave, enzovoorts.

## Diverse gegevens:

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

Het bouwjaar van de woning is 1985.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2021.

Centrale verwarming begane grond is aangelegd in 2015, de 1e verdieping heeft alleen verwarming op de badkamer.

Energie label D, dak- en muurisolatie, dubbel glas.





# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1985
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	156 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	434 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	929 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	16 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	4

## Energie

<b>Energieklasse</b>	D
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv-ketel
<b>Verwarming</b>	Cv-ketel
<b>Cv-ketel</b>	Remeha Avanta 28c

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Achters tuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	Achters tuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	157 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Zuidwest
<b>Garage</b>	Inpandig
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein



























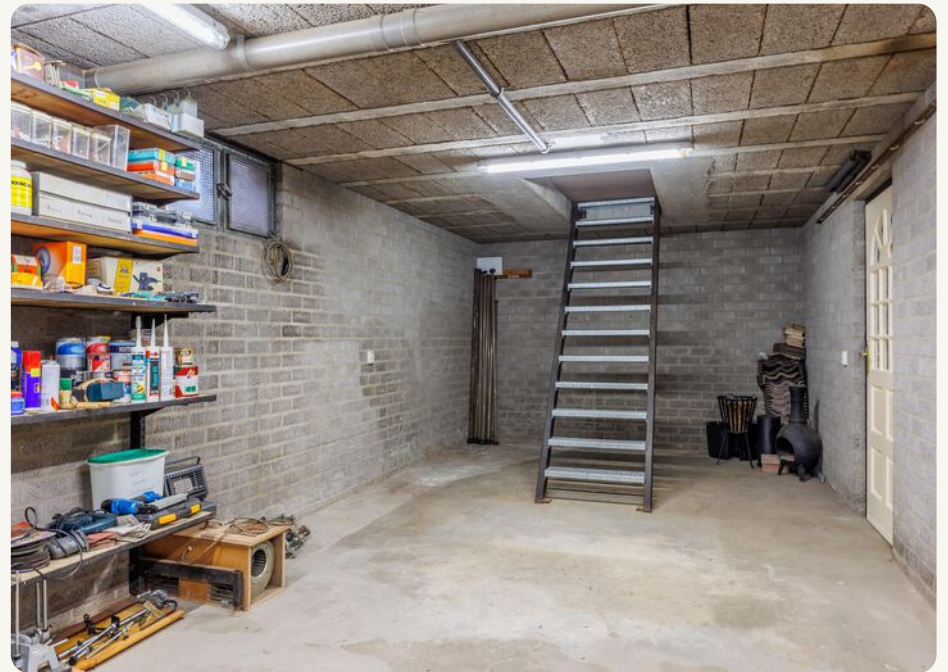




























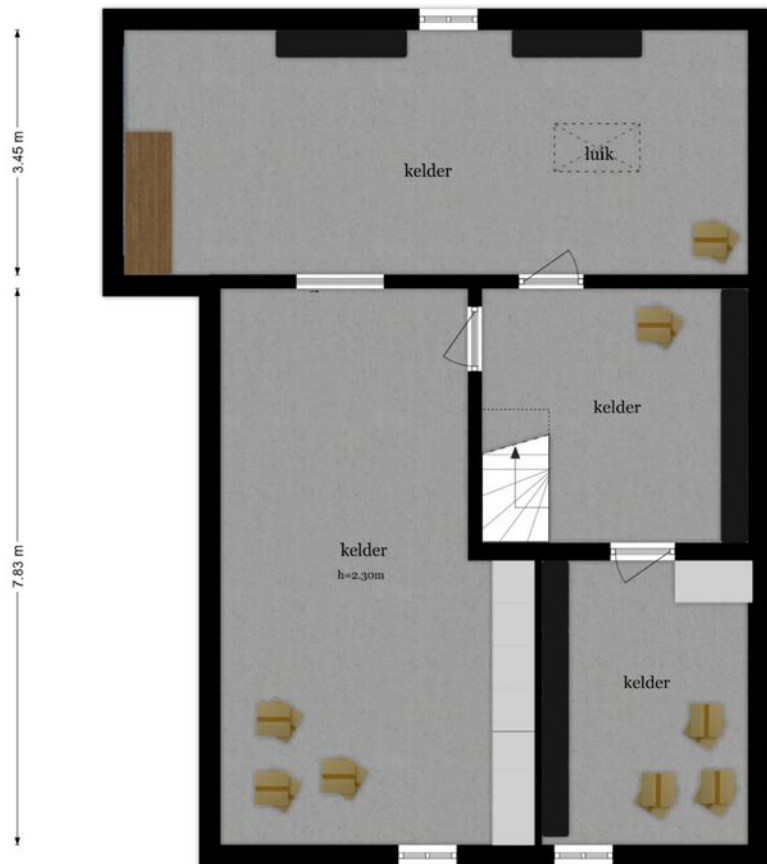






Burchtstraat 47 - Middelaar  
Kelder

8.79 m



4.42 m 2.90 m

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





Burchtstraat 47 - Middelaar  
Begane Grond

2.96 m 5.66 m



3.58 m 2.84 m  
7.43 m

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





Burchtstraat 47 - Middelaar  
Eerste Verdieping

3.63 m 3.05 m



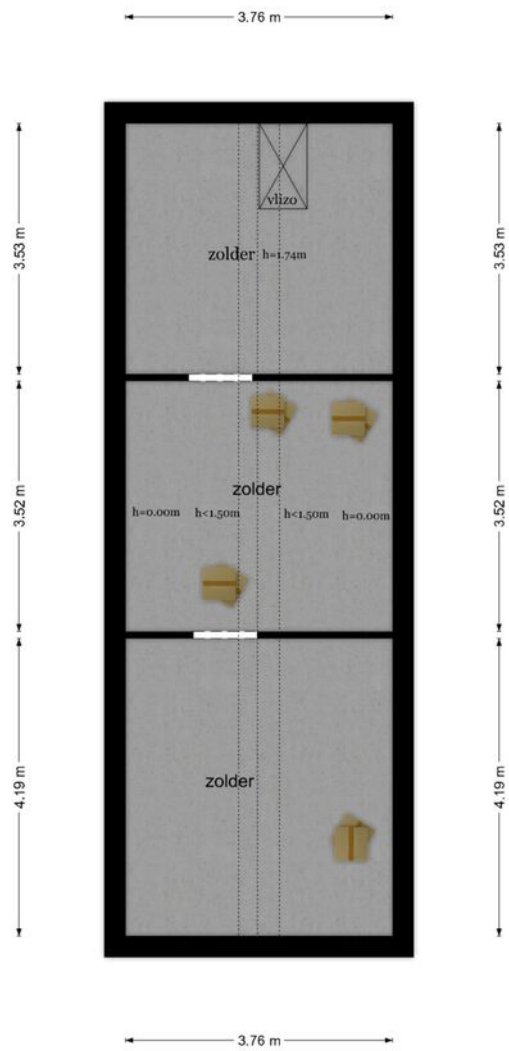
3.52 m  
3.58 m  
4.14 m

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





Burchtstraat 47 - Middelaar  
Tweede Verdieping

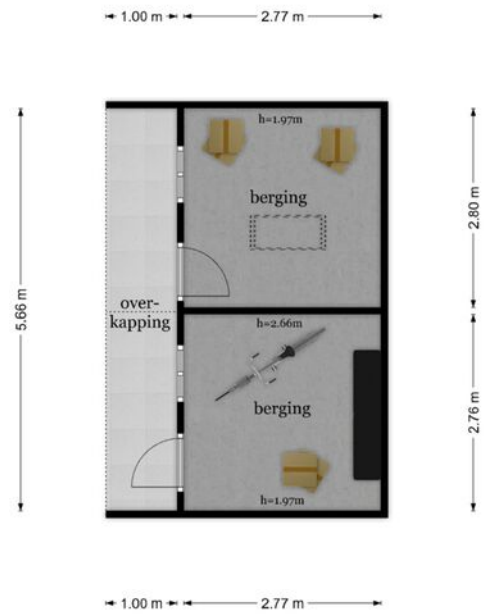


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl





**Burchtstraat 47 - Middelaar  
Berging**



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







Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorspelde kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Mook en Middelaar

Sectie C

Perceel 1283

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 databankenrecht.

Voor een eenszijdend uittreksel, geleverd op 18 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



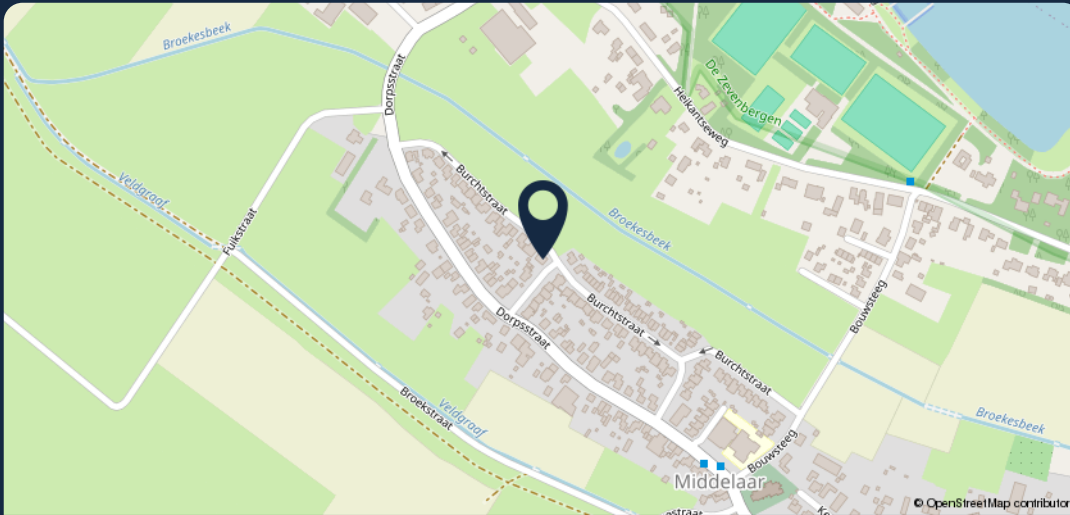
# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
inbouw kledingkasten slaapkamers	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels			x
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		

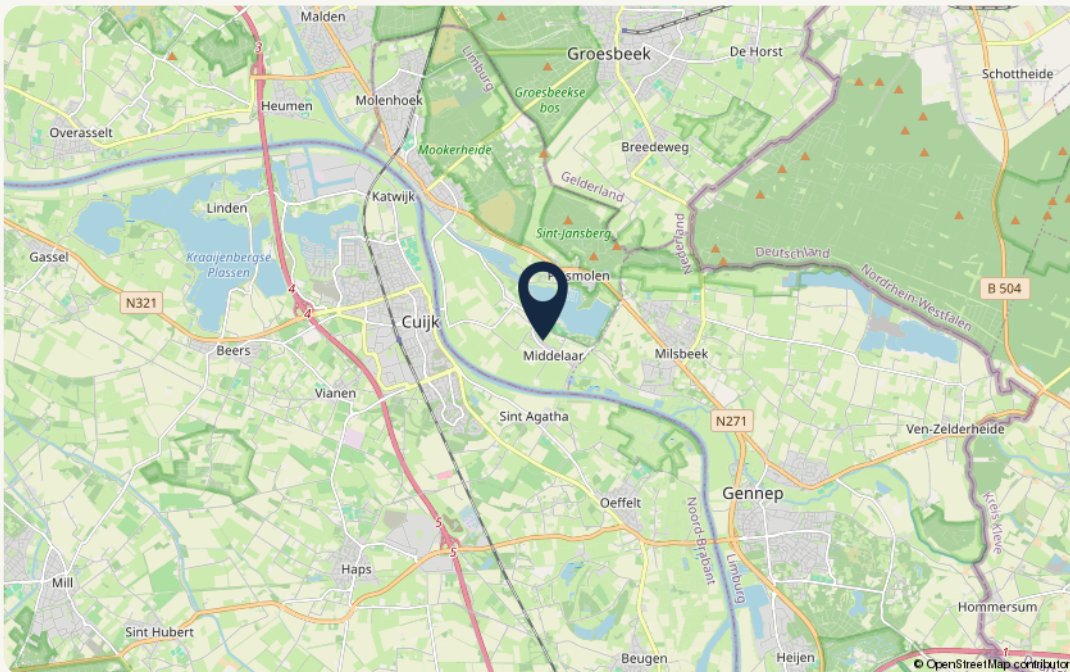
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
radiatorfolie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
hekwerk om vijver	x		



# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Burchtstraat 47
<b>Postcode</b>	6587 BC
<b>Plaats</b>	Middelhaar

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Mook en middelaar
<b>Sectie</b>	C
<b>Perceelnummer</b>	1283
<b>Oppervlakte</b>	434 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ [genep@twanpoels.nl](mailto: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](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 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.

