

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 € 495.000,-- k.k.

 Sint Hubertse Binnenweg 35 | Sint Hubert



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*

Instapklaaar wonen met verrassend veel ruimte, een luxe afwerking én mogelijkheden voor werken aan huis! Deze uitstekend onderhouden woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en combineert comfort, duurzaamheid en een praktische indeling op een fijne woonlocatie in het gemoedelijke Sint Hubert. Dankzij de hoogwaardige afwerking en diverse energiebesparende voorzieningen geniet je hier direct van optimaal wooncomfort. Een absolute meerwaarde is de voormalige garage, die momenteel in gebruik is als beautysalon aan huis. Deze multifunctionele ruimte leent zich uitstekend voor een praktijk aan huis, kantoor, hobbyruimte of zelfs een extra slaapkamer. Daarnaast biedt de privacybiedende achtertuin een heerlijke plek om in alle rust buiten te ontspannen.

Indeling:

Begane grond: entree/ hal met toilet, trapkast en met toegang tot de uitgebouwde woonkamer. De sfeervolle leefruimte beschikt over veel lichtinval en staat in open verbinding met de moderne keuken en het eetgedeelte. Vanuit de woning is tevens de voormalige garage bereikbaar, momenteel ingericht als beautysalon.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers en een moderne badkamer voorzien van vloerverwarming, douche, zwevend toilet en wastafel.

2 verdieping: voorzolder en ruime zolderkamer, ideaal als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Diverse gegevens:

Luxe keukenopstelling (2025) voorzien van een oven, magnetron, natuurstenen werkblad en Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

De kunststof kozijnen zijn voorzien van triple glas, de spouwmuur is nageïsoleerd en er zijn nieuwe kunststof dakramen met triple glas geplaatst met een kunststof aftimmering.

Het dak is recent geïsoleerd en gerenoveerd.

De cv-ketel is van het merk Nefit (2019) en er zijn 10 zonnepanelen aanwezig.

Een mooie groene tuin vol met fruitbomen en struiken. Heerlijk fruit eten uit eigen tuin; blauwe bessen, rode bessen, appels, peren, pruimen en kersen.

Sint Hubert is een vriendelijk Brabants dorp met een prettige, gemoedelijke sfeer en goede voorzieningen in de nabijheid. Bovendien zijn Uden en de A73 binnen circa 15 autominuten bereikbaar, waardoor de woning een uitstekende combinatie biedt van rustig wonen en een goede bereikbaarheid.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 389,00 per jaar

Rioolrecht en afvalstoffenheffing: € 543,00 per jaar

Waterschapslasten: € 375,20 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1978
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	

Indeling

Woonoppervlakte	151 m ²
Perceeloppervlakte	461 m ²
Inhoud	560 m ³
Externe bergruimte	-
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, driedubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

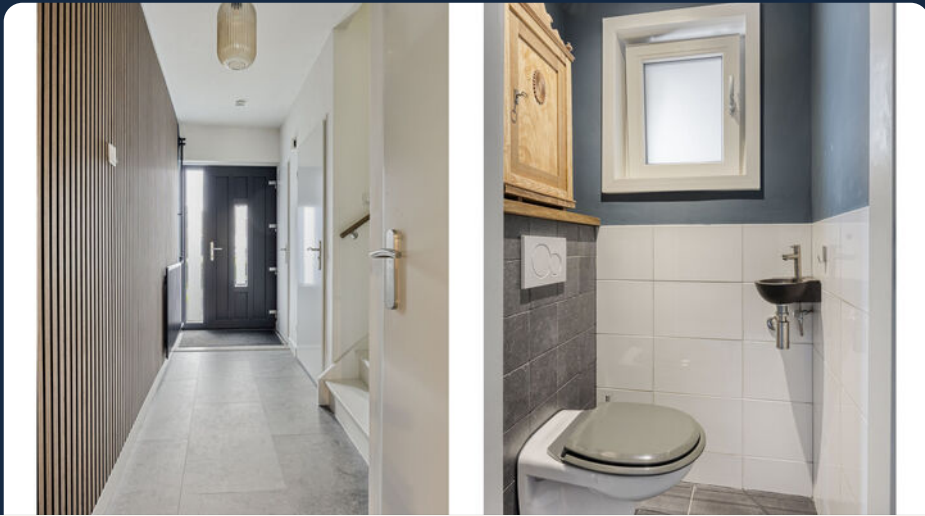
Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achterside
Oppervlakte hoofdtuin	195 m ²
Ligging hoofdtuin	Noord
Garage	Garage mogelijk
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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







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













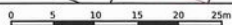






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Mill

Sectie C

Perceel 1652

kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, gelovend op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

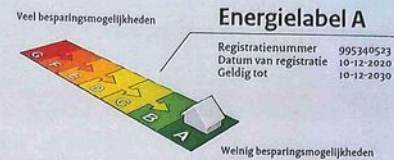
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Rijksoverheid

Energie label woning

Sint Hubertse Binnenweg 35
5454GA Sint Hubert
BAG-ID: 081501000003279



Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap
Bouwperiode	1975 t/m 1982
Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2. Glas woonruimte(s)	Drievoudig glas
Glas slaapruimte(s)	Drievoudig glas
3. Gevelisolatie	Gevel 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	16,5 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



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

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw dak

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.

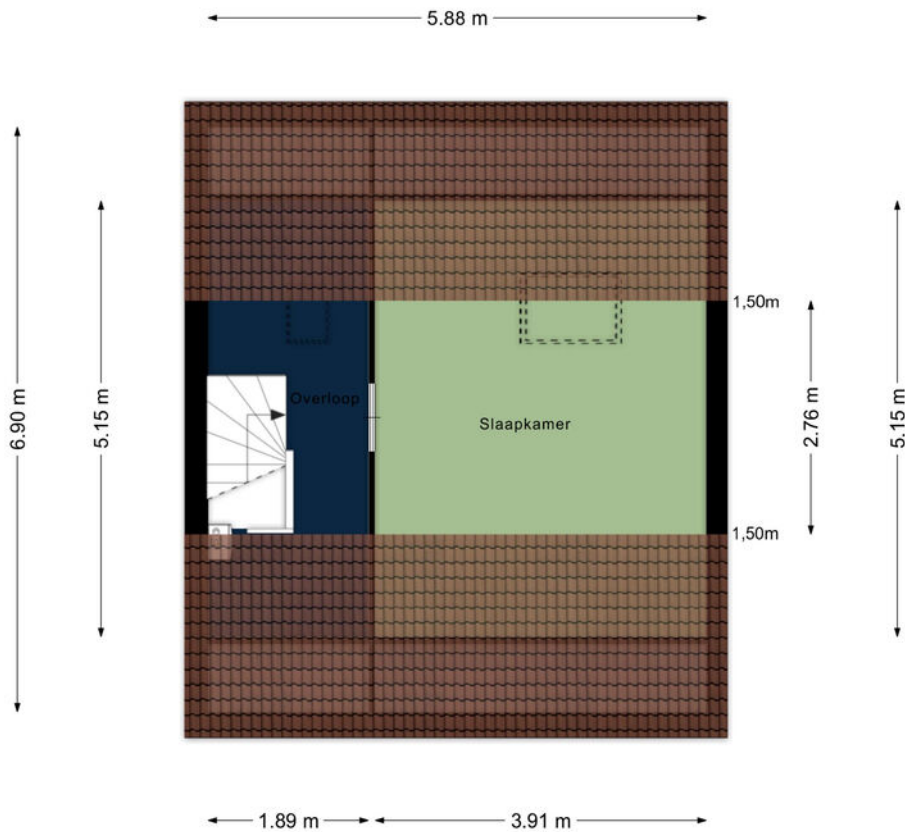
Goedgekeurd door:

Naam Peter van de Werken
Examennummer 00007119
KvK nummer -

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

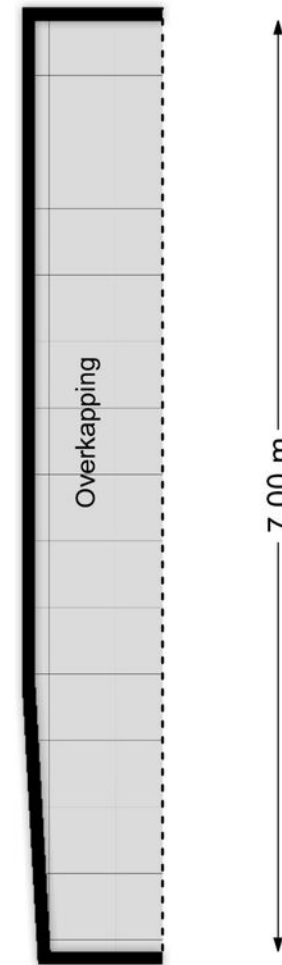
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

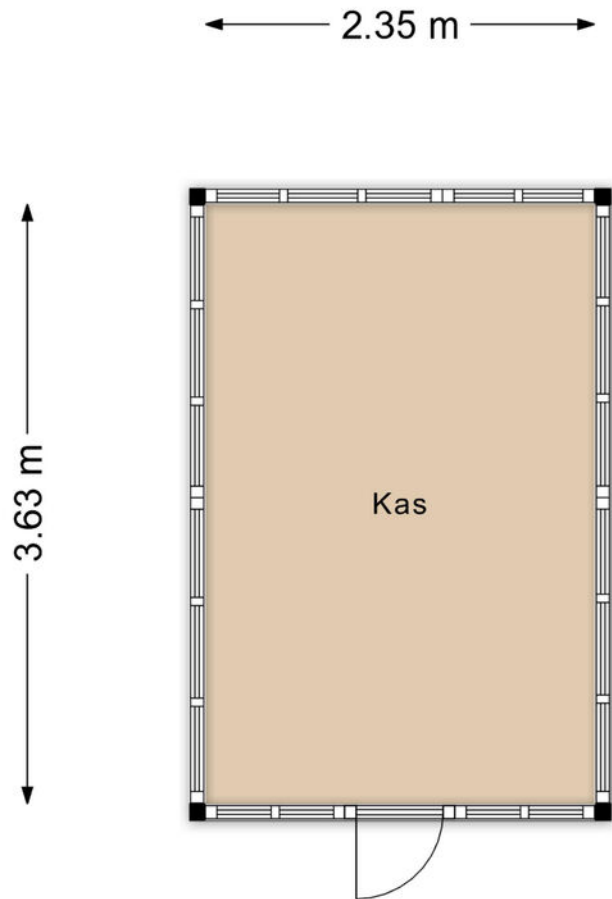


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

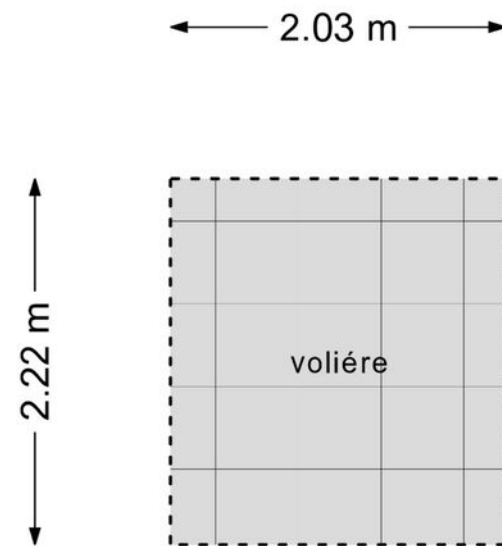
- 0.96 m -



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



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



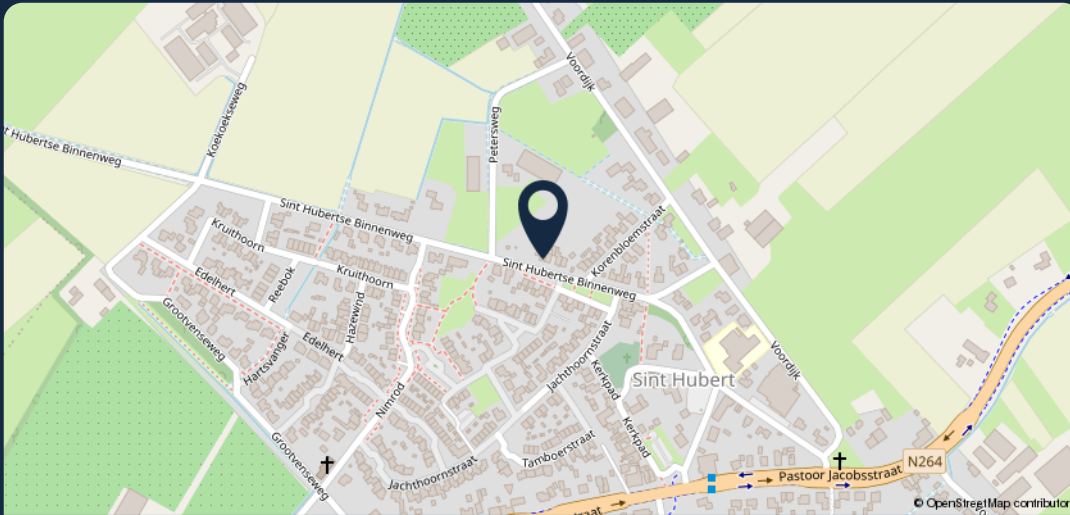
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

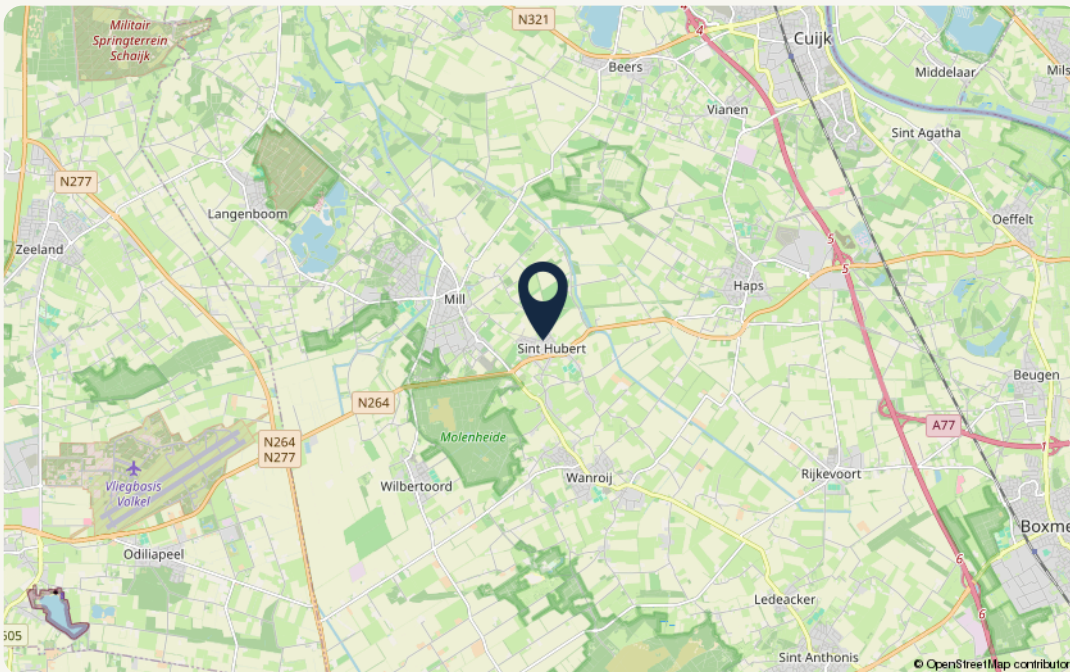
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Verlichting boven kookeiland, plafonnieres slaapkamers, verlichting zolder	x		
Verlichting zithoek		x	
Grote op maat gemaakte kledingkast slaapkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Schilderij ophangstelsysteem		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		x	
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Broei)kas	x		
Konijnen/kippenren	x		
2 Houthokken zonder inhoud	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Over te nemen contracten			

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Sint Hubertse Binnenweg 35
Postcode	5454 GA
Plaats	Sint Hubert

Kadastrale gegevens

Gemeente	Mill
Sectie	C
Perceelnummer	2280 en 1652
Oppervlakte	461 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ 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

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.

