

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 € 698.000,-- k.k.

 Hogehoek 8 | 5441 XE Oeffelt



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*

Aan de rand van het dorp ligt deze ruime en goed onderhouden, uitgebouwde vrijstaande woning met serre en riante vrijstaande garage. De woning is gelegen op een ruim perceel en beschikt over vijf slaapkamers, waardoor het een ideale gezinswoning is. De woning is onlangs gemoderniseerd en biedt dankzij de uitbouw aan de achterzijde volop leefruimte. Het souterrain van de garage biedt daarnaast extra ruimte en diverse gebruiksmogelijkheden. De woning ligt op loopafstand van het UNESCO-gebied 'De Maasheggen' en de dagelijkse voorzieningen van het dorp. Een fijne combinatie van ruimte, comfort en een landelijke ligging.

Indeling:

Begane grond: fraaie hal met meterkast, slaapkamer/kantoor aan de voorzijde van de woning, toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. Moderne open keuken met kookeiland en alle benodigde inbouwapparatuur en volop lichtinval door de het grote raampartij aan de achterzijde. Ruime sfeervolle woonkamer dat middels schuifpui toegan g geeft tot de aangebouwde serre. Vanuit de serre is de inpandige garage te bereiken dat is opgedeeld in diverse ruimtes waaronder een berging met de witgoedaansluitingen, slaapkamer en separate toiletruimte.

Souterrain van de garage: groot souterrain, bereikbaar via een vaste trap en geschikt voor diverse gebruiksmogelijkheden. Een praktische extra ruimte die op verschillende manieren kan worden benut.

1e verdieping: overloop met volop berguimte door diverse inbouwkasten, separate toiletruimte, 3 ruime slaapkamers en goed onderhouden badkamer voorzien van douche en een dubbele wastafel met meubel.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken voorzolder met dakraam en 5e slaapkamer tevens voorzien van dakraam.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling (2022) is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelbak, Quooker, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, oven en combimagnetron.

De cv-ketel is van het merk Daalderop, bouwjaar 2009.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt gedeeltelijk HR-beglazing.

De gehele begane grond is in 2022 voorzien van vloerverwarming.

De goed geïsoleerd garage is voorzien van verwarming, elektra en water.

In de fraai aangelegde achtertuin bevindt zich een sfeervolle overkapping met aan de

achterzijde vrij en groen uitzicht over het buitengebied van Oeffelt.

Oeffelt biedt een fijne combinatie van landelijk wonen, rust en ruimte, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Dankzij de ligging nabij de Maas en omliggende plaatsen is het hier heerlijk wonen in een groene omgeving.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen - Venlo is op enkele autominuten gelegen.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1987
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

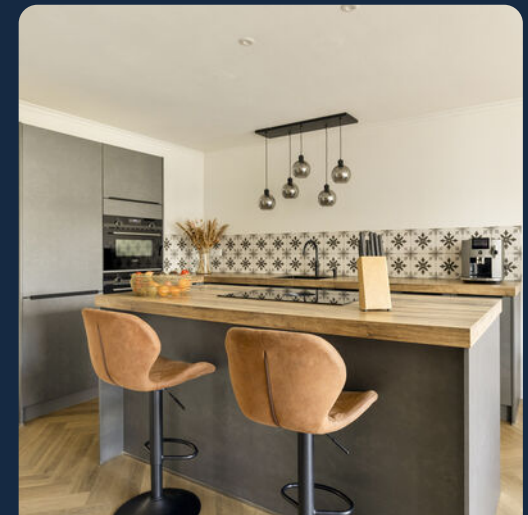
Woonoppervlakte	185 m ²
Perceeloppervlakte	609 m ²
Inhoud	1094 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming ged.
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk daalderop

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	360 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordoost
Garage	vrijstaand steen, souterrain
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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











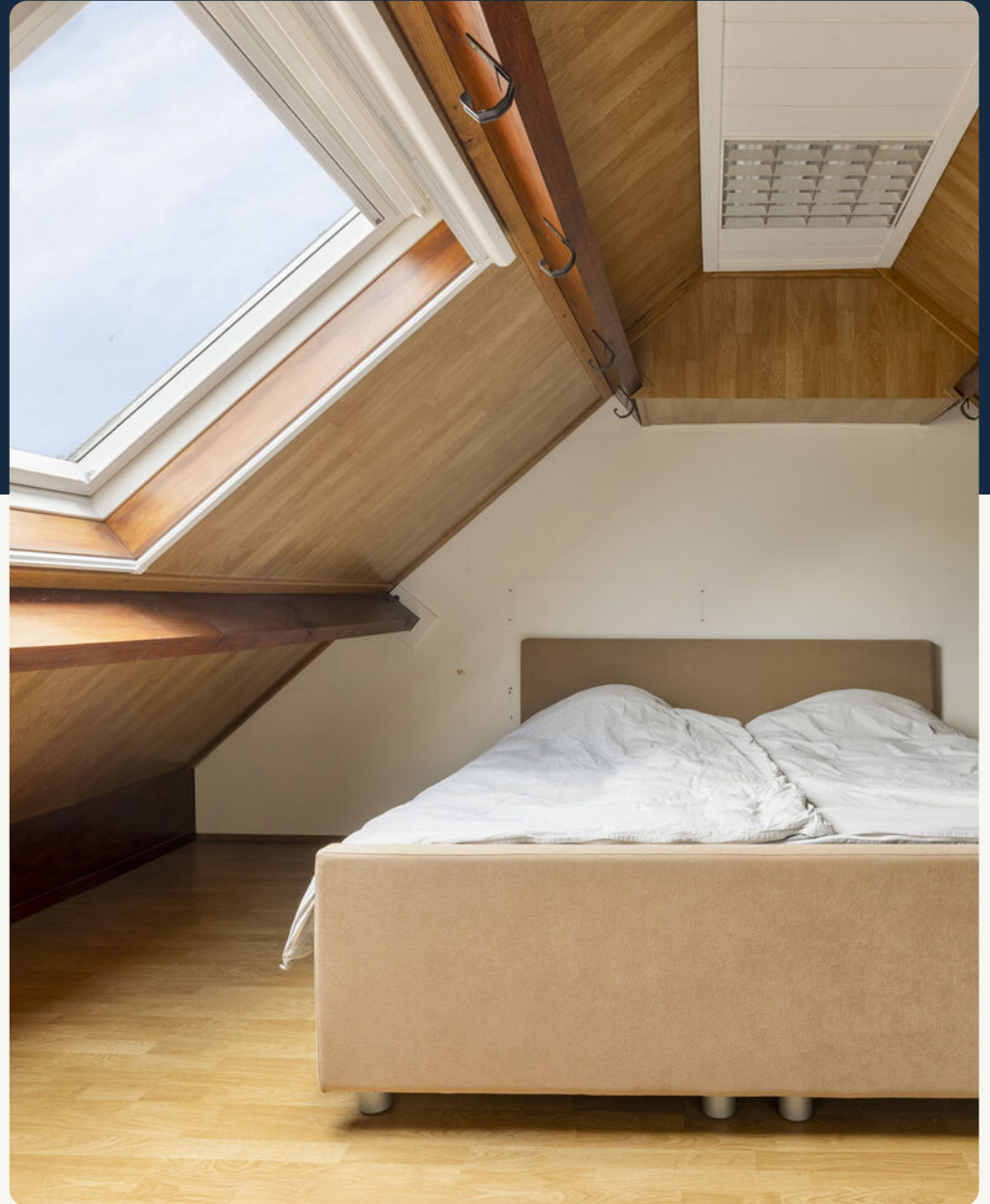
























Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
12345
Huisnummer
25
Voorgestelde kadastrale grens
Voorgestelde kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer
Sectie Z
Perceel 2072

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd 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

Hogehoek 8
5441XE Oeffelt

BAG-ID: 0756010000003494

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 634682313
Datum van registratie 05-12-2016
Geldig tot 05-12-2026



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	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1983 t/m 1987
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak 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	30,0 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

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 Robby Morsink
Examennummer 00002010
KVK nummer 08145367

afgegeven 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

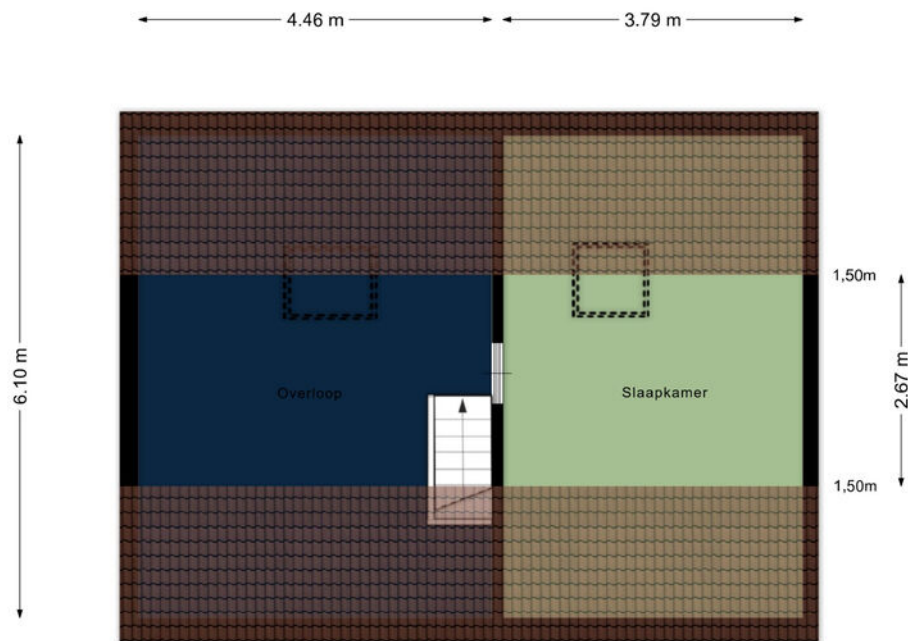
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of die binnen de geldigheidsduur van het
energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daad-
werkelijk 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.



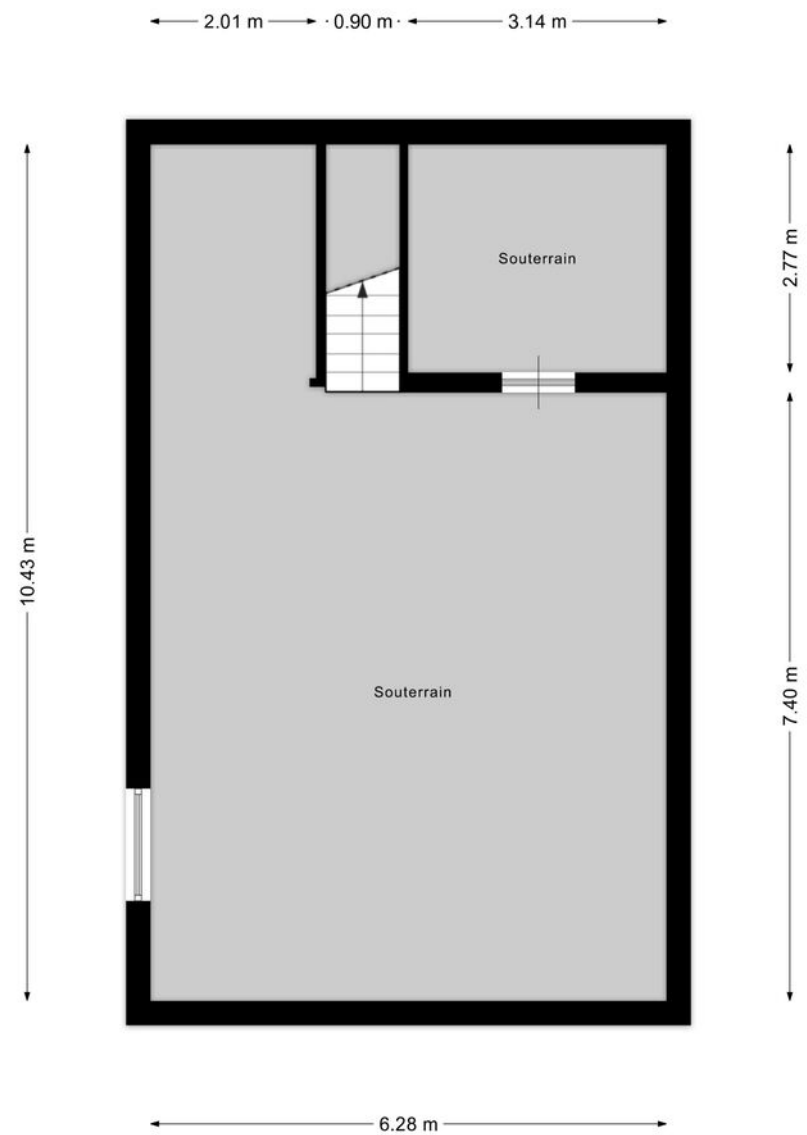
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



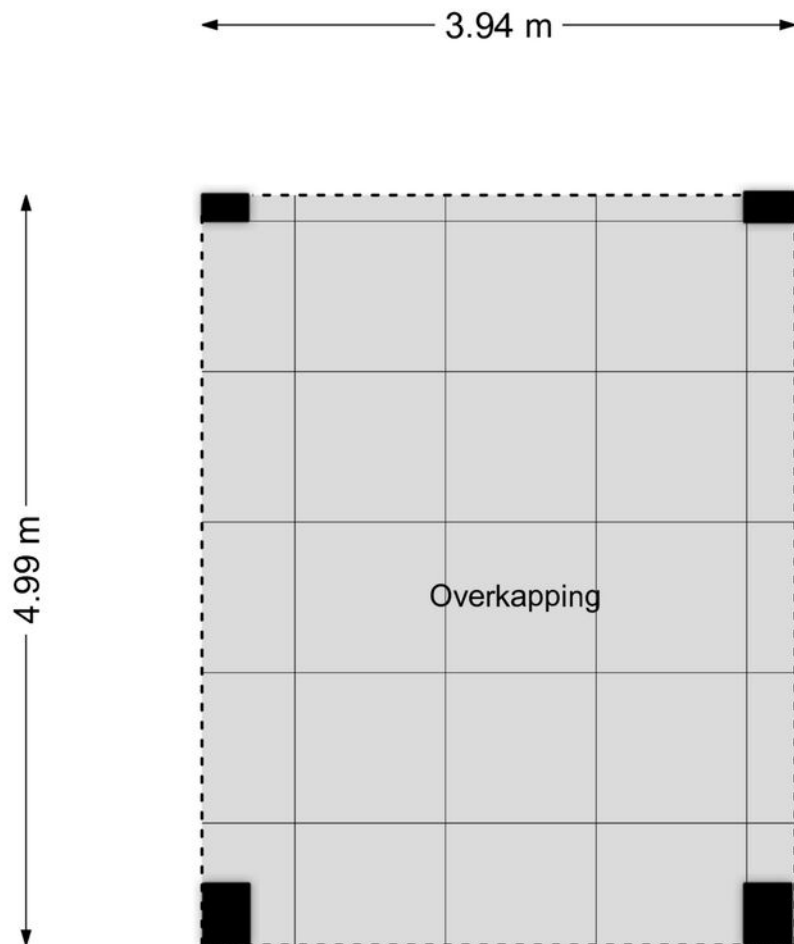
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



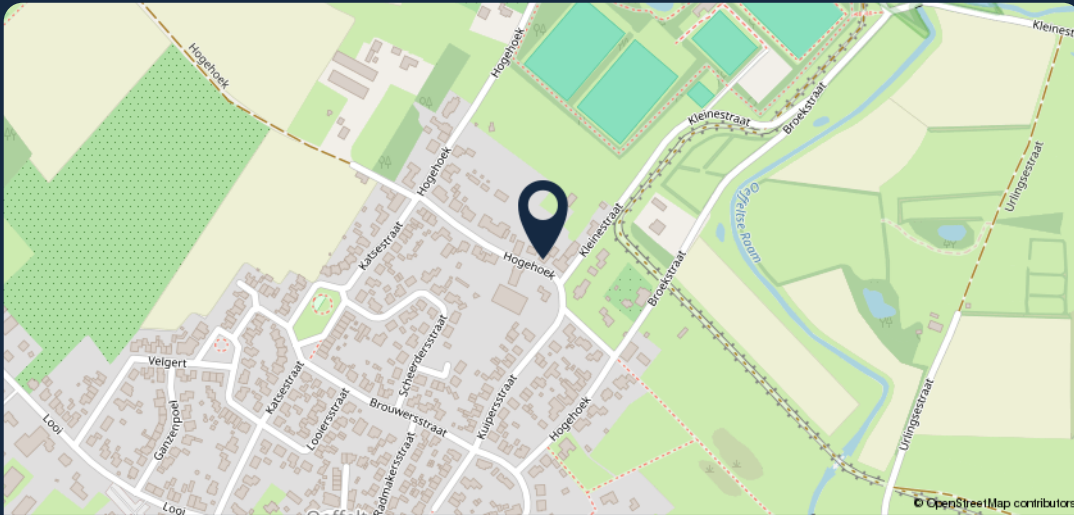
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers			x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Gordijn en rails masterslaapkamer gaat mee		x	
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
PVC vloer begane grond	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Overige			
Palletkachel			x
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		

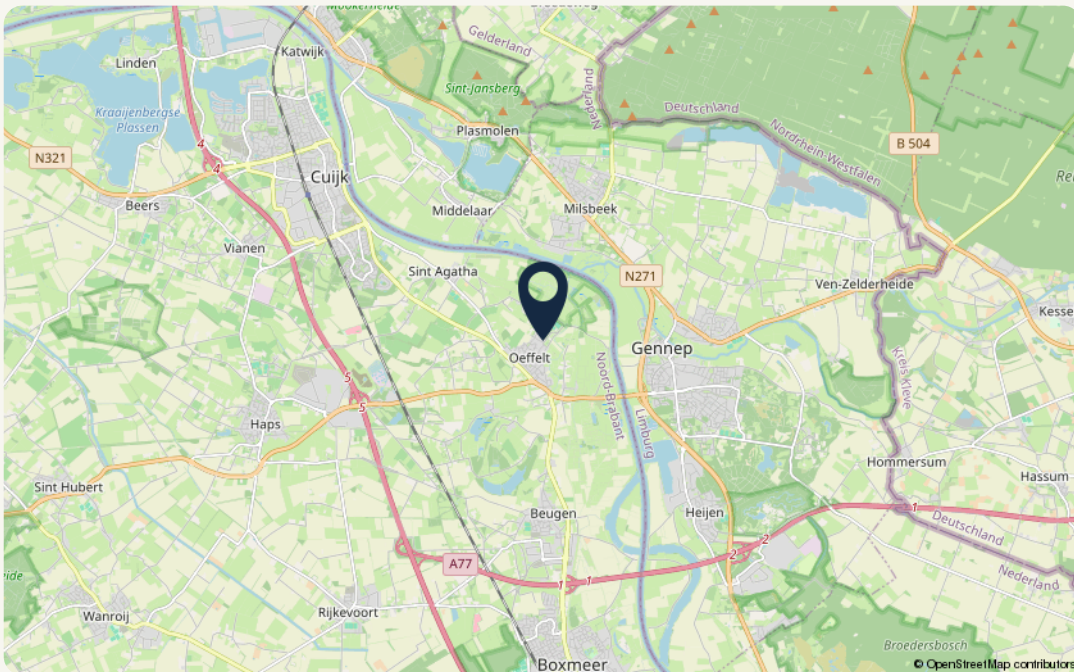
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning		x	
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting			x
Vlaggenmast(houder)	x		
Gardene tuinslang		x	

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Hogehoek 8
Postcode	5441 XE
Plaats	Oeffelt

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	Z
Perceelnummer	2072
Oppervlakte	609 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 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.

