MAKELAARDIJ
TWAN POELS

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 € 575.000,-- k.k.

Wolfsklauwstraat 10 | 5445 NW Landhorst

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 / verhuurassistente

Kimber Heere
Nieuwbouwassistente

Moniek Kersten
Binnendienst- en marketingmedewerkster

Niki Boumans-Janssen
Binnendienstmedewerkster

Marieke Peters - Brugmans
Binnendienstmedewerkster

Annabelle Poels
Directiesecretaresse

Wilmien Poels
Backoffice manager

Over *de woning*

Bent u op zoek naar een levensloopbestendige woning met veel ruimte? Plan dan een bezichtiging bij deze woning!
De woning is gebouwd in 2003, heeft een woonoppervlak van 159 m^2 en een garage (overig inpandige ruimte) van 32 m^2, is goed geïsoleerd en heeft een ruime slaapkamer met bijbehorende badkamer op de begane grond. De tuin op het zuidoosten ligt beschut, is onderhoudsvriendelijk en bereikbaar via de tuindeur of de achterom.

Indeling:
Begane grond: entree/ hal met toegang tot de keuken. Via de keuken kom je in de woonkamer, vanuit de woonkamer is de bijkeuken bereikbaar met de naastgelegen badkamer en de daar aangrenzende slaapkamer. In de bijkeuken zijn de witgoedaansluitingen, het toilet en de toegang tot de garage.
1e verdieping: via een vaste trap bereikbaar grote open zolderverdieping met 3 dakkapellen en 2e badkamer. Op de zolderverdieping is het mogelijk om extra slaapkamers te creëren.
Boven de garage is nog een ruime bergzolder beschikbaar, die via de vlizotrap toegankelijk is.

Diverse gegevens:
De keukenopstelling is voorzien van een koelkast (2024), vaatwasser (2025), combimagnetron en inductiekookplaat (2024) met afzuigkap.
De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming, de woonkamer beschikt over een gaskachel.
De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie en kunststof kozijnen met isolerend glas.
De cv-ketel is van het merk Atag, bouwjaar 2003.
De badkamer op de begane grond is voorzien van een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel.
De 2e badkamer op de verdieping is voorzien van een douche toilet en vaste wastafel.
Er is een sproei-installatie en grondwaterpuls met pomp aanwezig.
Landhorst staat garant voor heerlijk vrij en rustig wonen met een fijne ligging ten opzichte van omliggende steden, zoals Uden, Helmond en Nijmegen. Landhorst is een dorp in de gemeente Land van Cuijk in de provincie Noord-Brabant. Het kerkdorp is gelegen op de voormalige Wanroijse Peel tussen de dorpen Wanroij en Sint Anthonis. Met de auto bereikt u in korte tijd Gemert (15 min.), Uden (20 min.), Helmond en Nijmegen (30 min.).
De centra van Mill, Boxmeer, Wanroij & Sint Anthonis zijn binnen 5-10 autominuten bereikbaar.

Natuurgebied "Staatsbossen Sint Anthonis" is nabijgelegen (ca. 100m), de uitvalswegen A73, A77, N264 en N277 zijn ook zeer goed te bereiken.

Belangrijkste vaste lasten:
(volgens opgave huidige gebruiker)
Onroerendezaakbelasting: € 531,56 per jaar
Rioolrecht: € 262,44 per jaar
Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar
Waterschapslasten: € 296,87 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2003
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

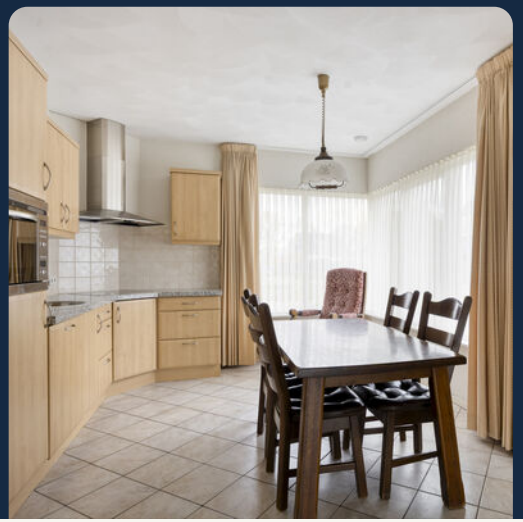
Woonoppervlakte	159 m^2
Perceeloppervlakte	609 m^2
Inhoud	710 m^3
Externe bergruimte	7 m^2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

Energie

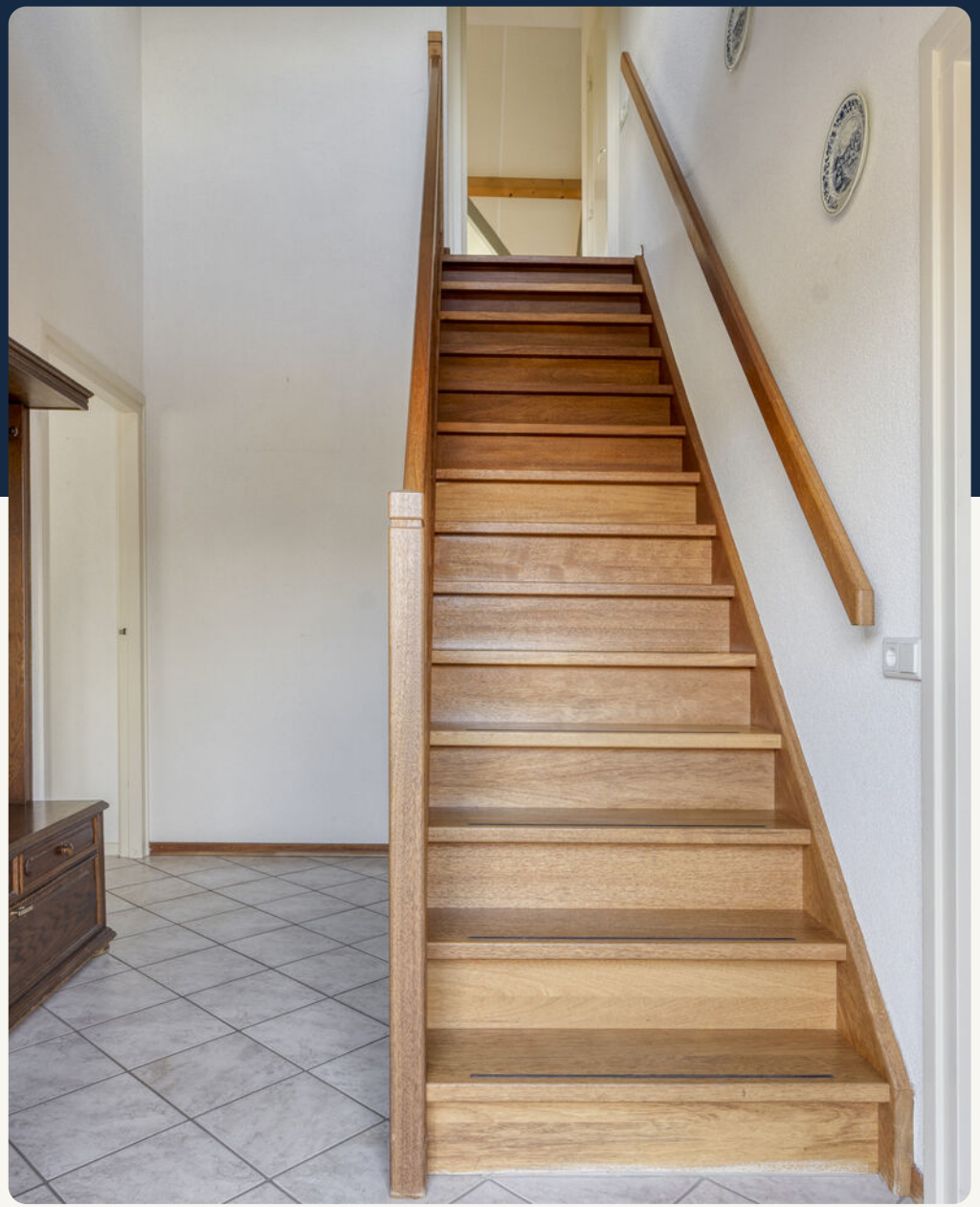
Energieklasse	B
Isolatie	volledig geisoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Atag

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	286 m^2
Ligging hoofdtuin	Zuidoost
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein

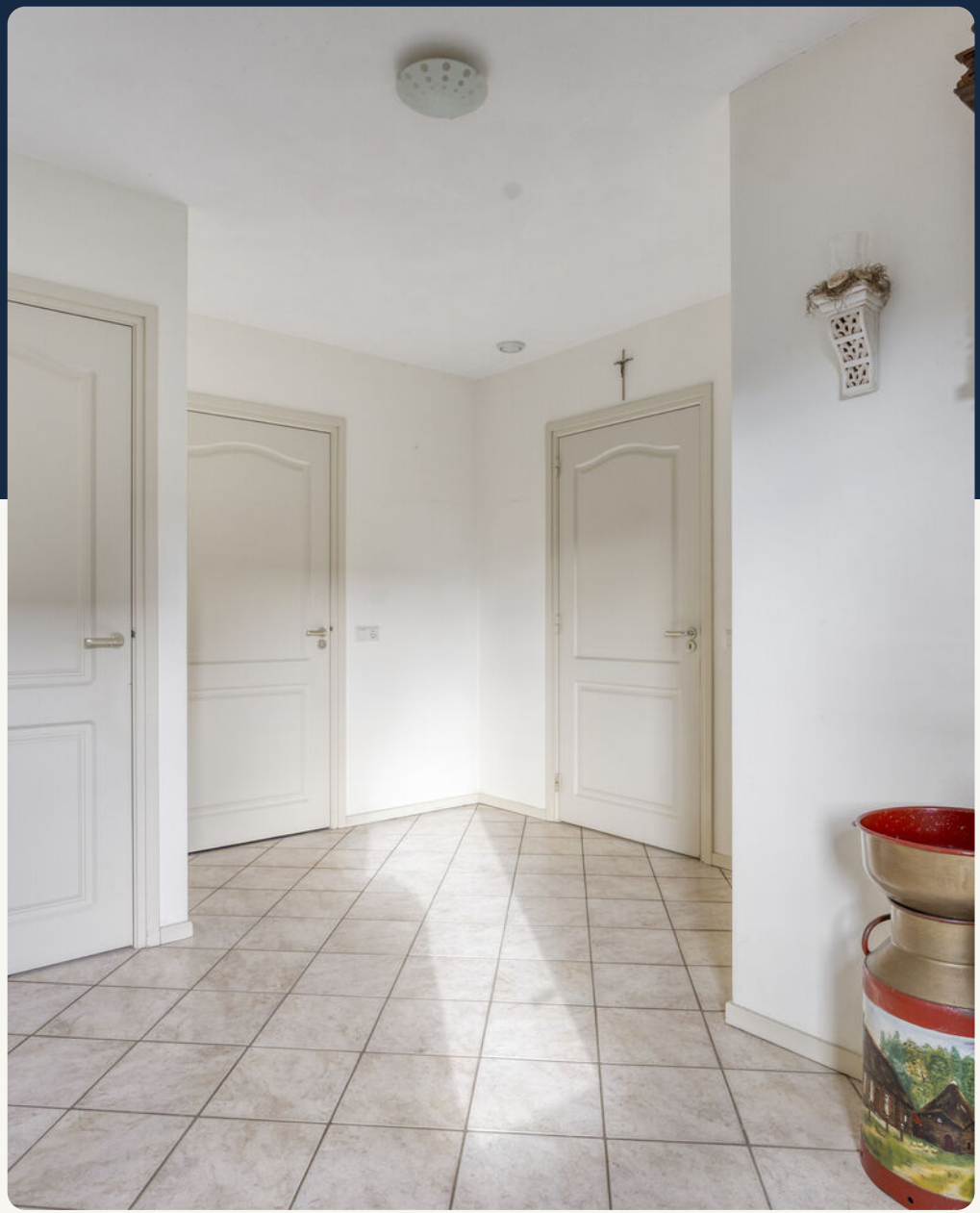


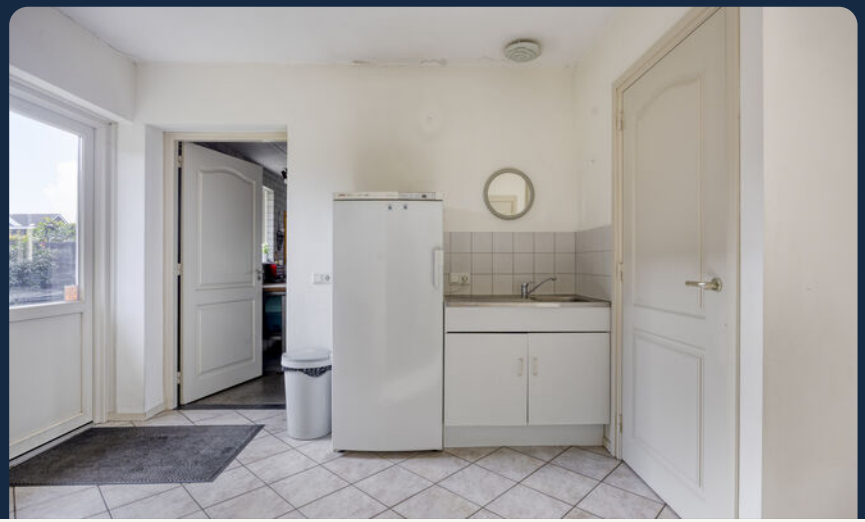
De *foto's*

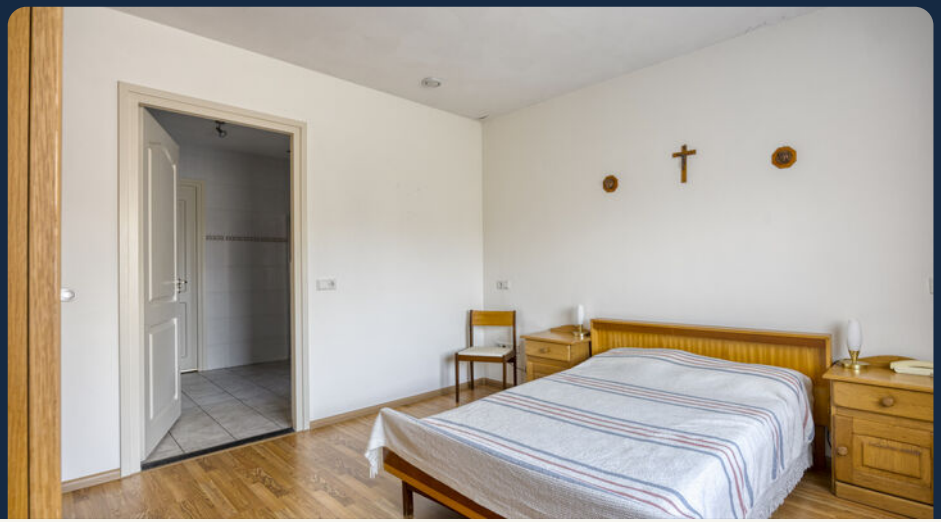


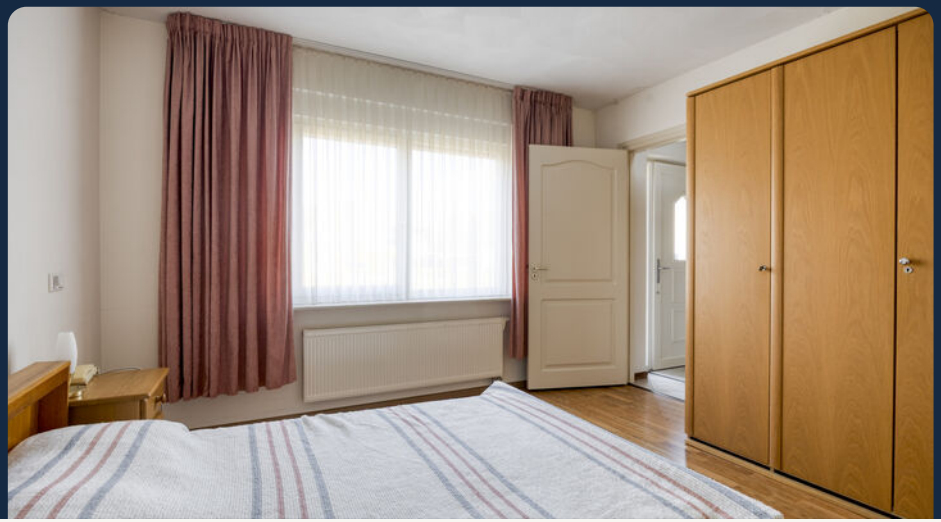
STRONGER
THAN
YESTERDAY

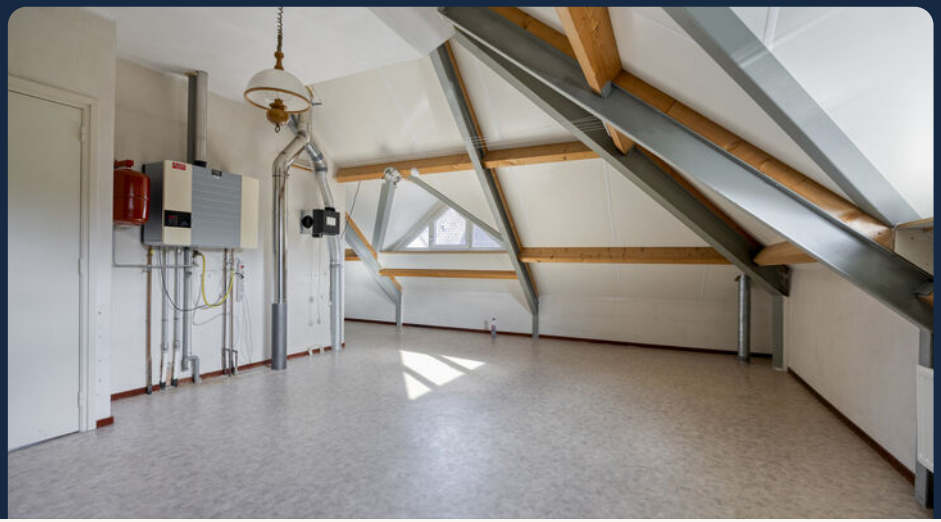
Ontdek of deze woning aan jouw
dromen en *toekomstbeeld* voldoet

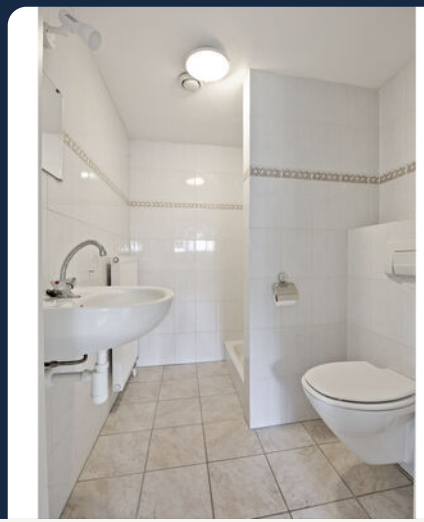


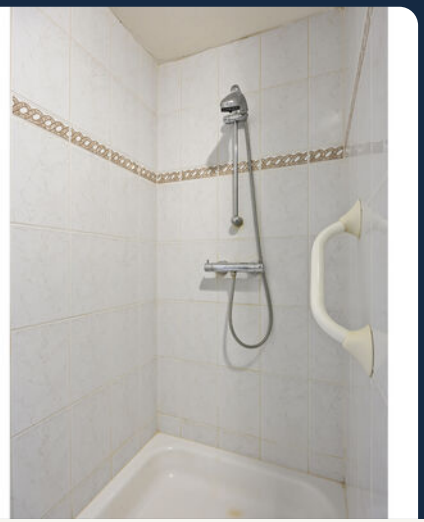


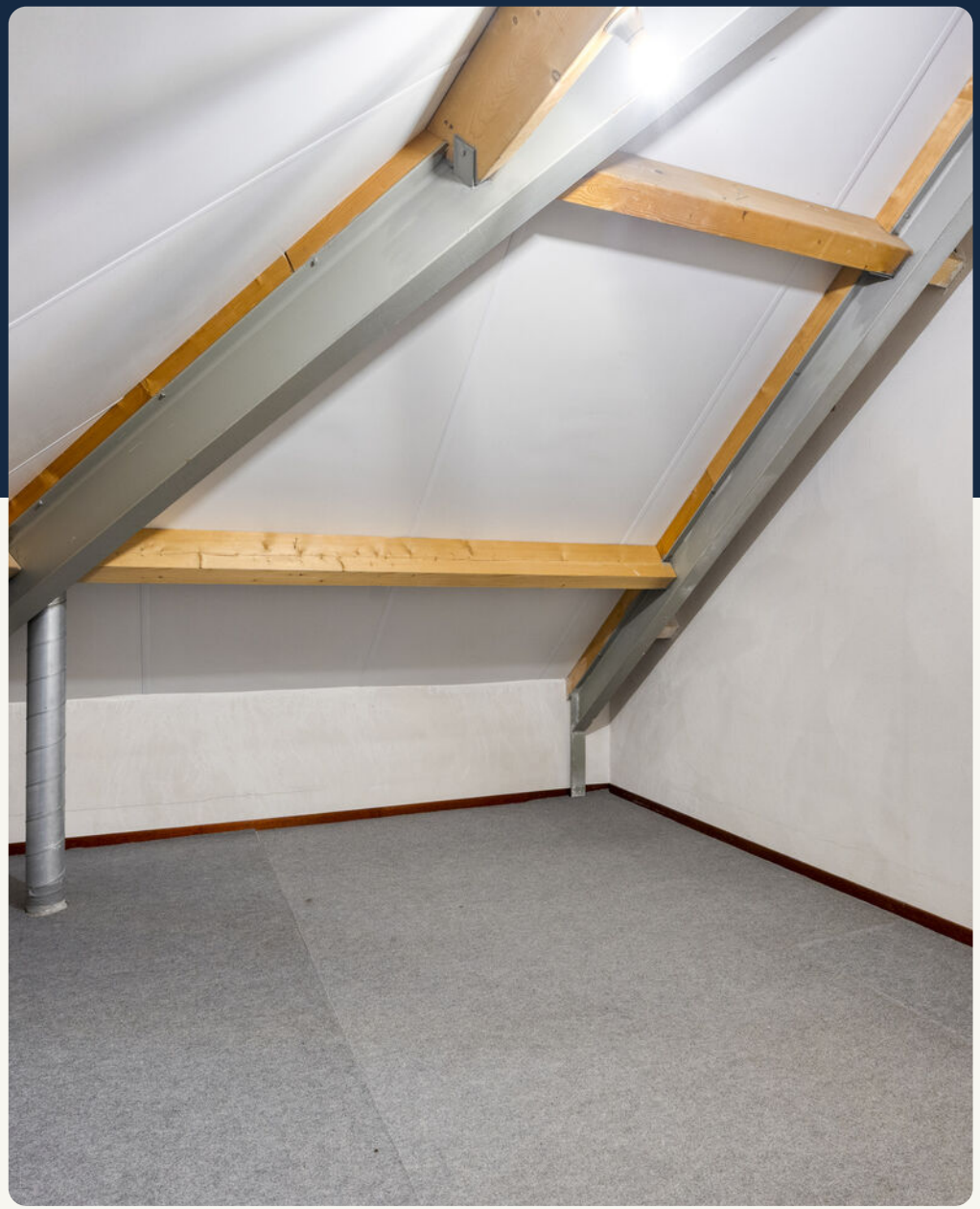


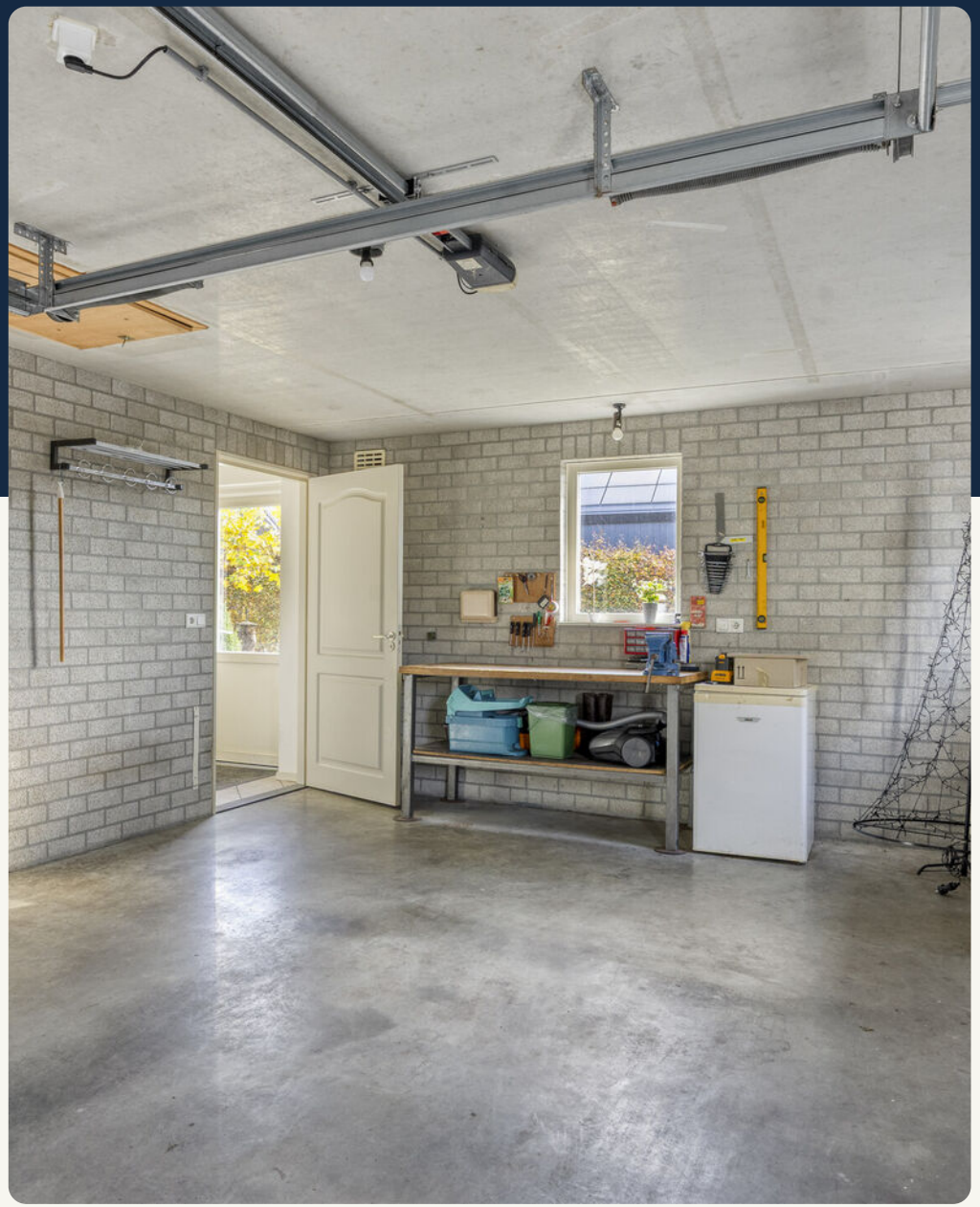








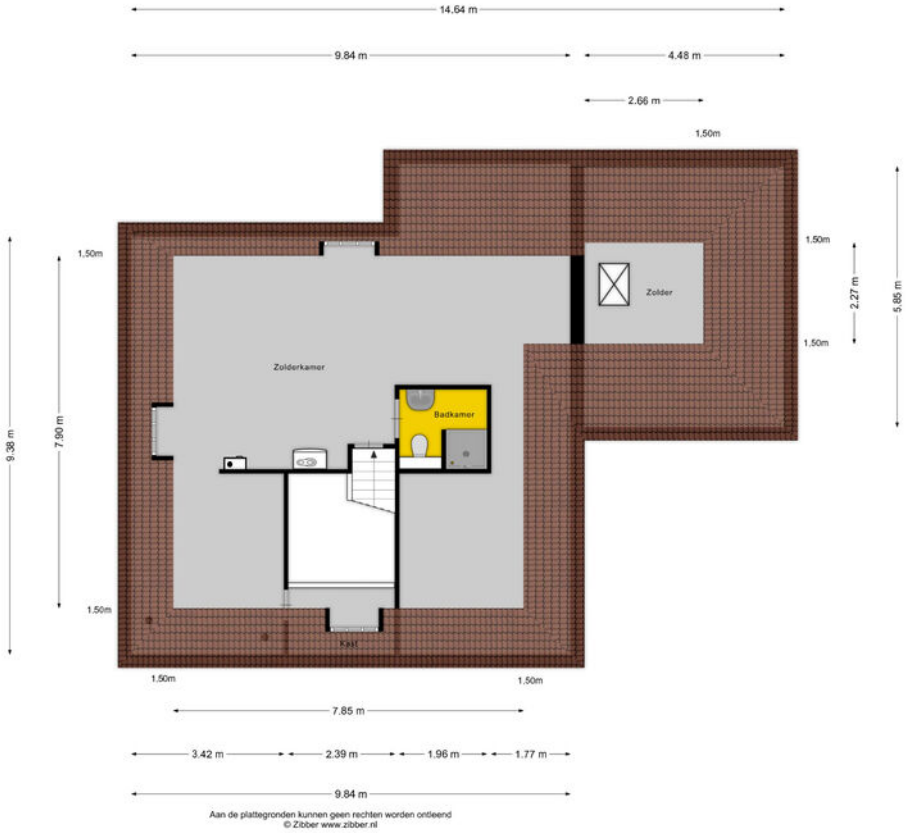


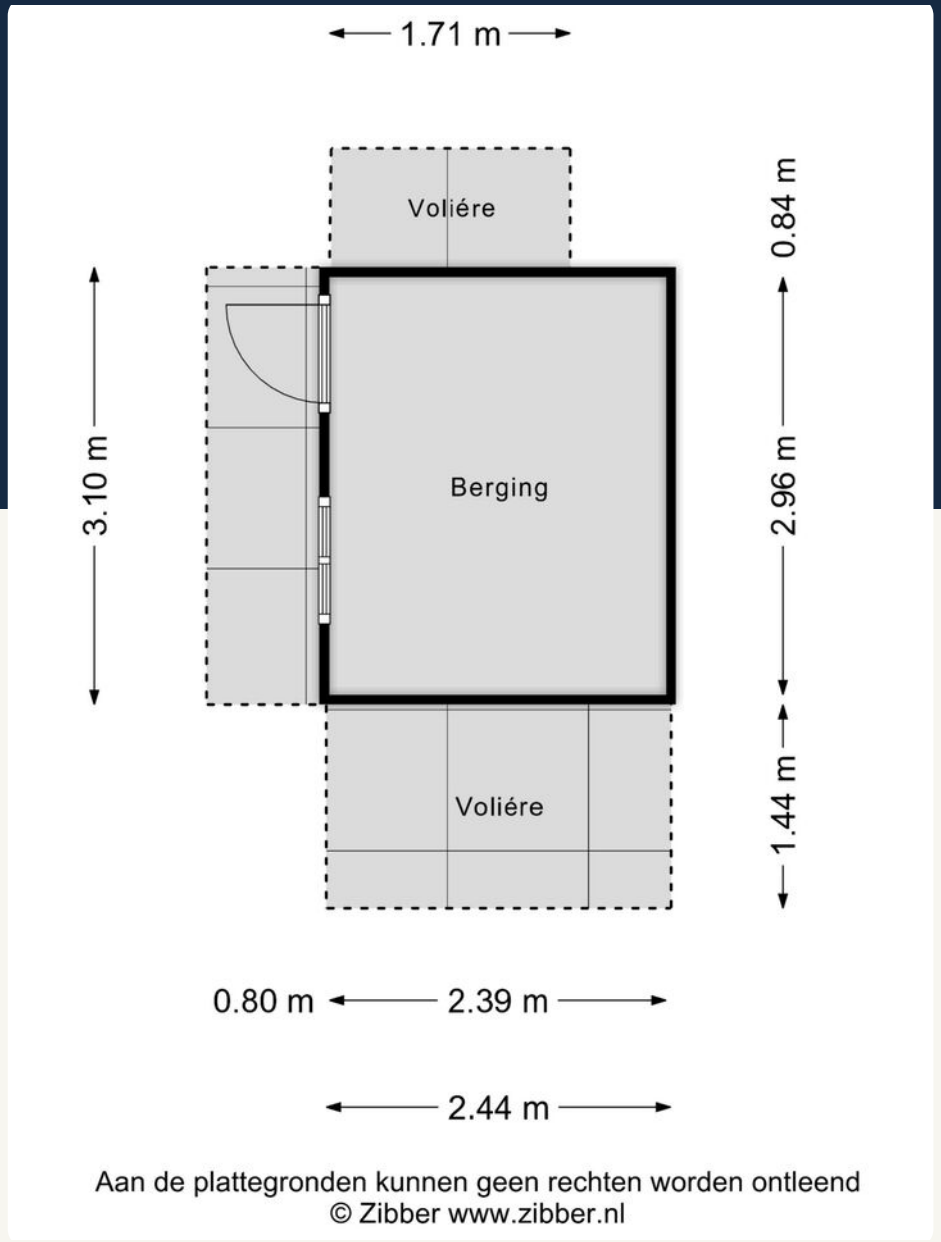


We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt

Cafe Buitenlust

5.84 m
5.84 m
1.07 m
2.67 m
4.48 m
Overkaping
Eethoek
Woonkamer
Bijkeuken
Garage
Kast
Badkamer
Kast
Entree
Keuken
Slaapkamer
2.18 m
4.26 m
9.32 m
4.04 m
1.53 m
5.85 m
0.89 m
2.59 m
11.01 m
3.95 m
0.61 m
3.35 m
2.39 m
3.80 m
4.48 m
1.54 m
3.85 m
14.64 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


14.64 m
9.84 m
4.48 m
2.66 m
1.50m
1.50m
1.50m
1.50m
Zolderkamer
Zolder
Badkamer
Kast
9.38 m
7.90 m
2.27 m
5.85 m
1.50m
1.50m
1.50m
1.50m
7.85 m
3.42 m
2.39 m
1.96 m
1.77 m
9.84 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

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wanroij
Sectie	M
Perceel	668

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 databankenrecht.

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
835896225	19-11-2025	14-11-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel B

G F E D C **B** A ++++

Isolatie

1	Gevels	+/-
2	Gevelpanelen	n.v.t.
3	Daken	+
4	Vloeren	+
5	Ramen	+
6	Buitendeuren	+/-

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden
Laag | **Gemiddeld** | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden
Laag | Hoog

Aandeel hernieuwbare energie
0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Wolfsklauwstraat 10
5445NW Landhorst
BAG-ID: 1702010000004934

Detailaanduiding

Bouwjaar	2003
Compactheid	2,09
Vloeroppervlakte	161m²

Woningtype
Vrijstaande woning

Opnamedetails

Naam
WJS Stegeman

Vakbekwaamheidsnummer
9296.4993.4187

Certificaathouder
E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 012197

KvK-nummer
65361040

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

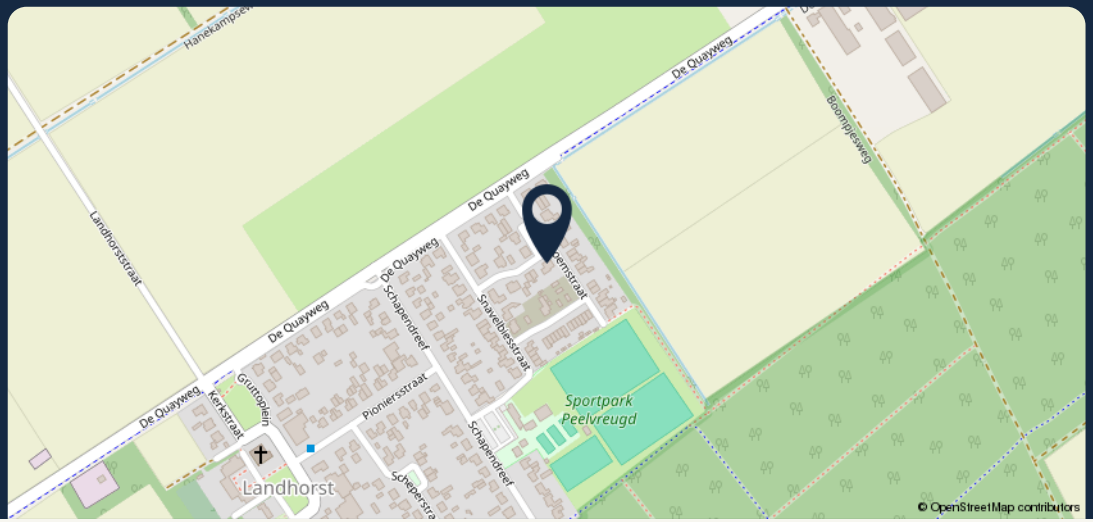
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst *van zaken*

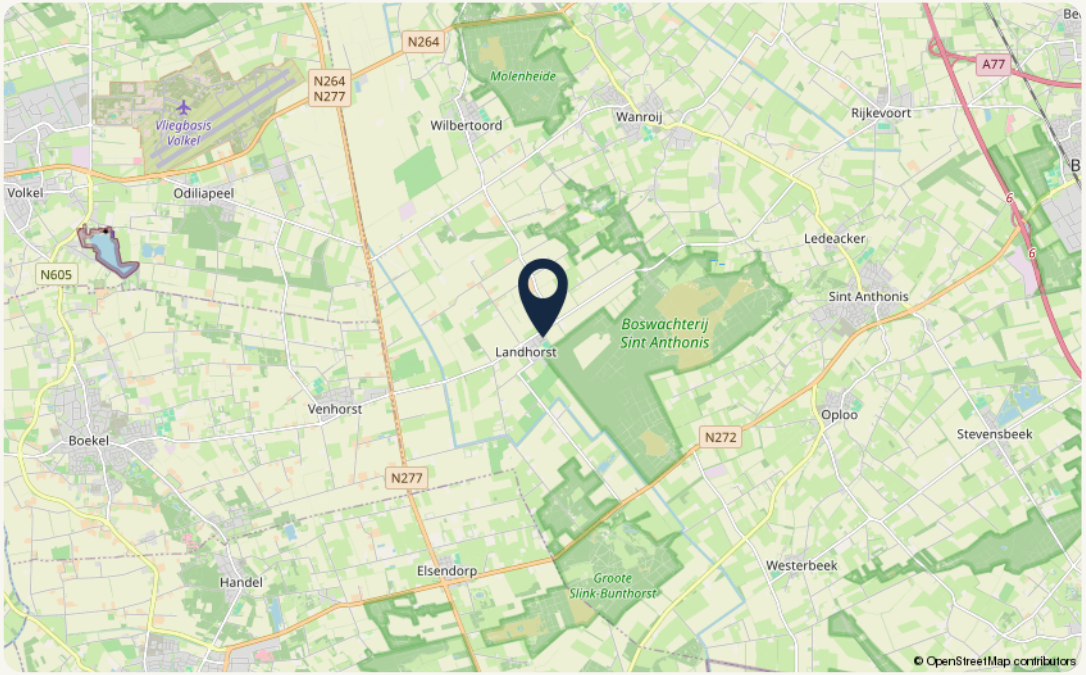
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
opbergkast met schappen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
beeld, kruiken, tuinmeubels en bloemenbak		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*



Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Wolfsklauwstraat 10
Postcode	5445 NW
Plaats	Landhorst

Kadastrale gegevens

Gemeente	Wanroij
Sectie	M
Perceelnummer	668
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 Gennep

0485-550450
gennep@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.

Ruimte *voor aantekeningen*

MAKELAARDIJ
TWAN POELS

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.

> Klaar om de *volgende stap* te zetten? Neem contact met ons op, we bespreken de *mogelijkheden* graag.