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 € 1.100.000,-- k.k.

Mullemsedijk 12 E | 5844 AR Stevensbeek

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*

Op een fraai gelegen landelijke woonlocatie, aan de rand van het dorp, ligt dit in 2024 gebouwde landhuis. De woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid, voorzien van royale woonvertrekken, veel lichtinval en een luxe, hoogwaardige afwerking.
Levensloopbestendig wonen is uitstekend mogelijk dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond. Met maar liefst vijf slaapkamers is deze woning tevens zeer geschikt voor grotere gezinnen, thuiswerken of het combineren van wonen en hobby's. De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en rust. Het multifunctionele bijgebouw is geschikt voor diverse doeleinden, zoals werken aan huis, hobbyruimte of gastenverblijf.
Kortom: een comfortabele en ruime nieuwbouwwoning, energiezuinig en hoogwaardig afgewerkt.

Indeling:
Begane grond: hal/ entree met meterkast en toilet ingericht met wandcloset en fonteintje. Een aan de voorzijde van de woning gesitueerde slaapkamer met badkamer voorzien van een wastafel, inloopdouche en wandtoilet. Een zeer ruim opgezette woonkamer met centraal gelegen riante keuken voorzien van een kookeiland en luxe en complete inrichting. Vanuit zowel de woonkamer, als woonkeuken is er middels een schuifpui toegang tot de fraai aangelegde achtertuin.
1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan 1 riante ouderslaapkamer met een walk-in closet. Werkkamer en een badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, wandtoilet en wastafel.
2e verdieping: via een vaste trap bereikbare zolderverdieping welke nu ingericht is met 2 slaapkamers en een bergzolder.

Het vrijstaande bijgebouw is voor meerdere doeleinden te gebruiken, zoals mantelzorg of praktijk of kantoor aan huis. De voorbereidingen zijn aanwezig voor een keuken- en badkamerinrichting en verder 2 (slaap-)kamers.

Diverse gegevens:
De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, 2 combiovens, vaatwasser, koelkast en aparte vrieskast.
Uitstekend geïsoleerde en hoogwaardig gebouwde woning.
Er is een warmtepomp van Nefit aanwezig, met een boilervat van 300 liter.
De woning is voorzien van 30 zonnepanelen.
Een onder architectuur aangelegde achtertuin.
Er is een grondwaterpuls aanwezig t.b.v. de beregening van de tuin.
Stevensbeek is op korte afstand gelegen van Sint-Anthonis en Overloon, waar alle dagelijkse voorzieningen te vinden zijn.
Nijmegen en Venlo zijn via de A73 goed bereikbaar.

Belangrijkste vaste lasten
(volgens opgave huidige gebruiker):
Onroerendezaakbelasting: € 859,98 per jaar
Rioolheffing: € 271,44 per jaar
Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar
Waterschapslasten: € 524,00 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Landhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2024
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	vrij uitzicht, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen

Indeling

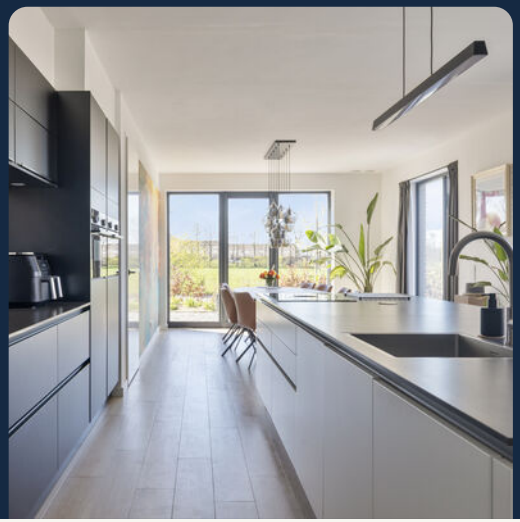
Woonoppervlakte	275 m^2
Perceeloppervlakte	1180 m^2
Inhoud	1049 m^3
Externe bergruimte	70 m^2
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	7
Aantal woonlagen	3

Energie

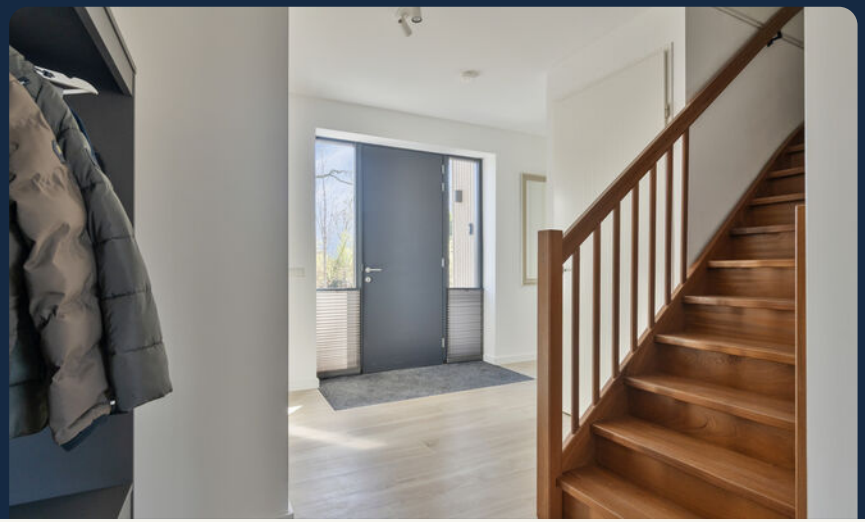
Energieklasse	A +++
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd, hr glas
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

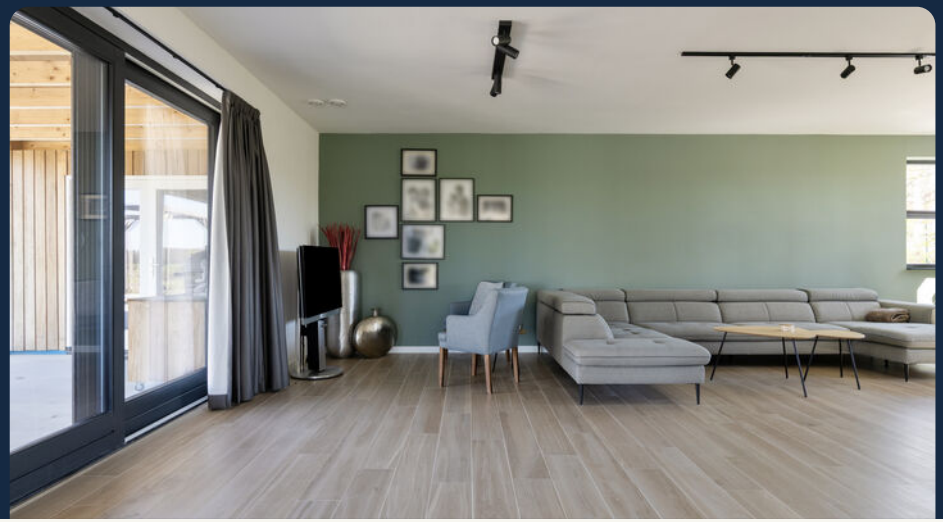
Buitenruimte

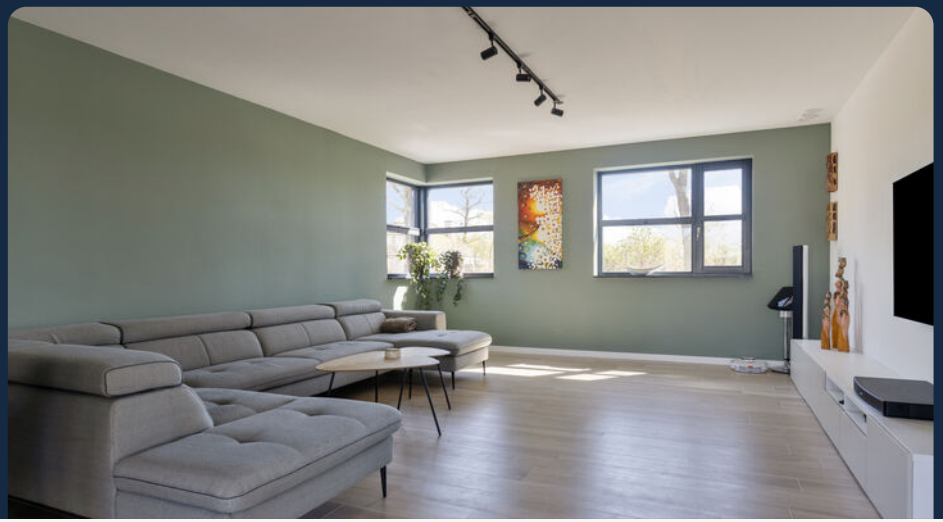
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	275 m^2
Ligging hoofdtuin	Noordwest
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein

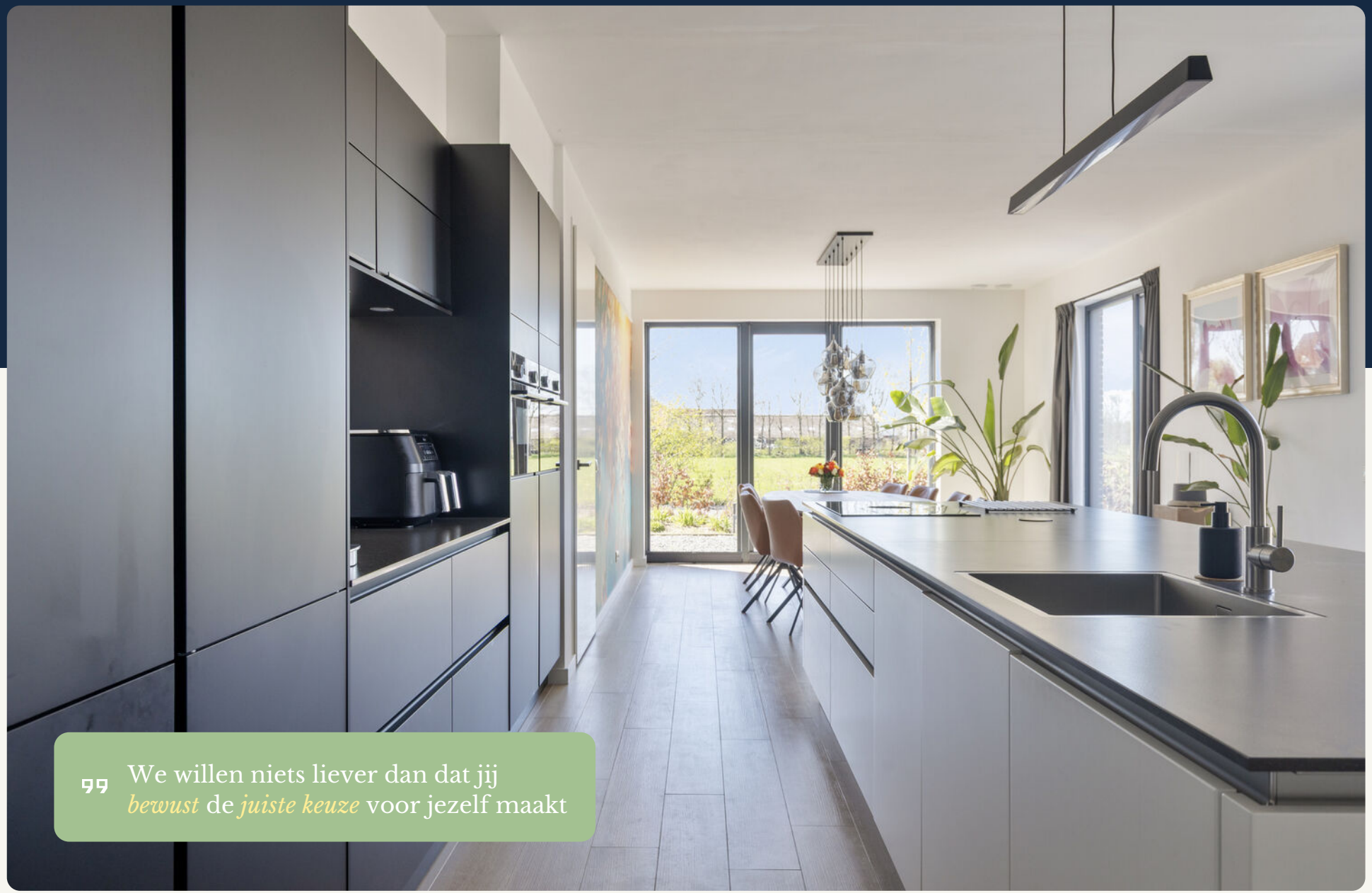


> Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet



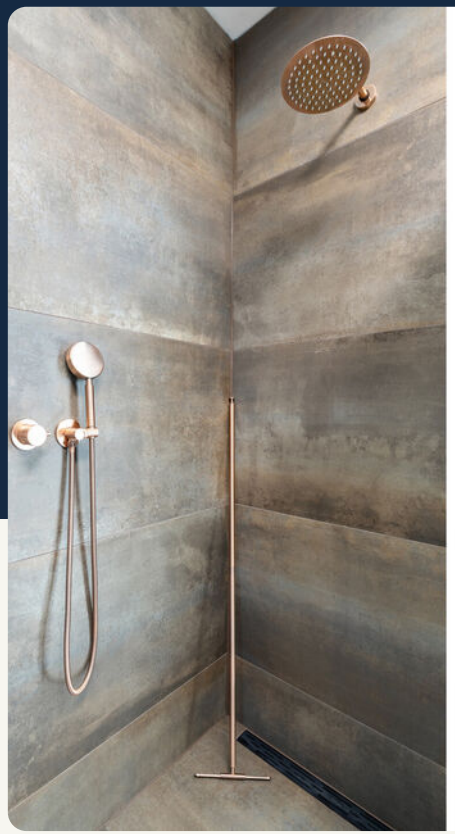


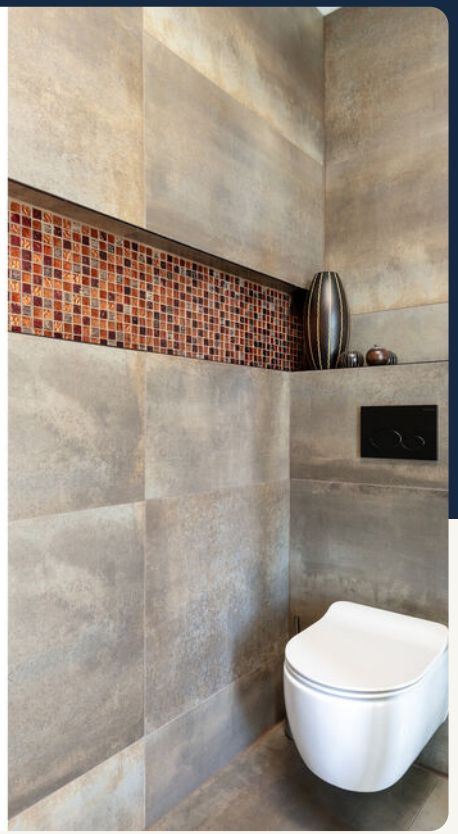


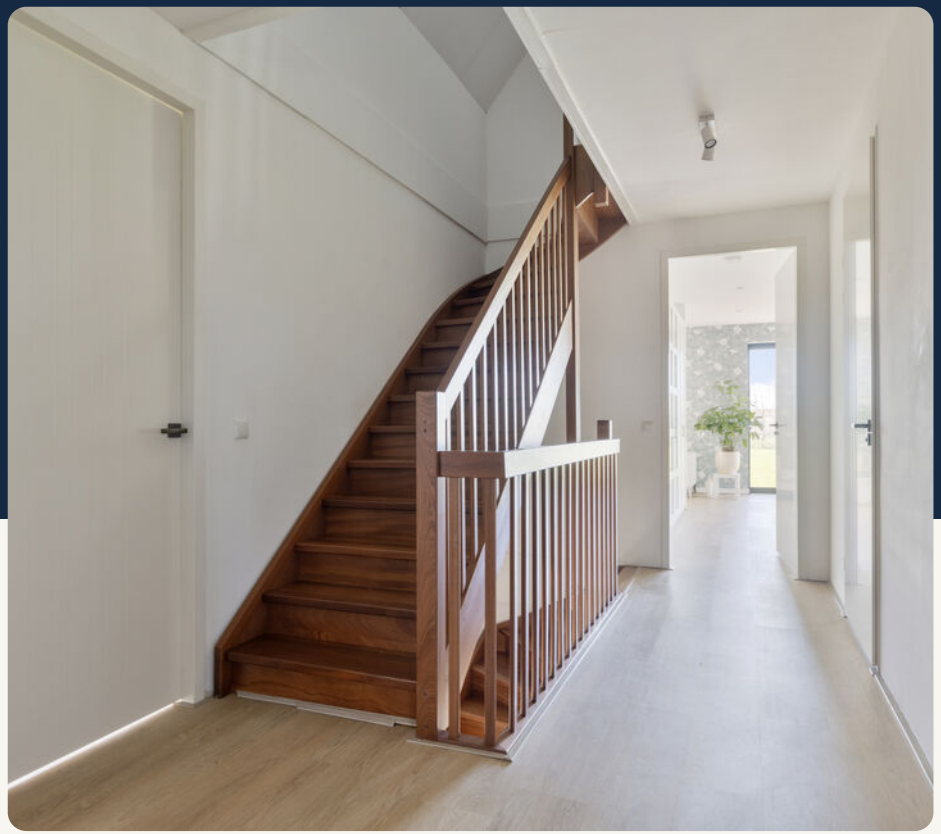


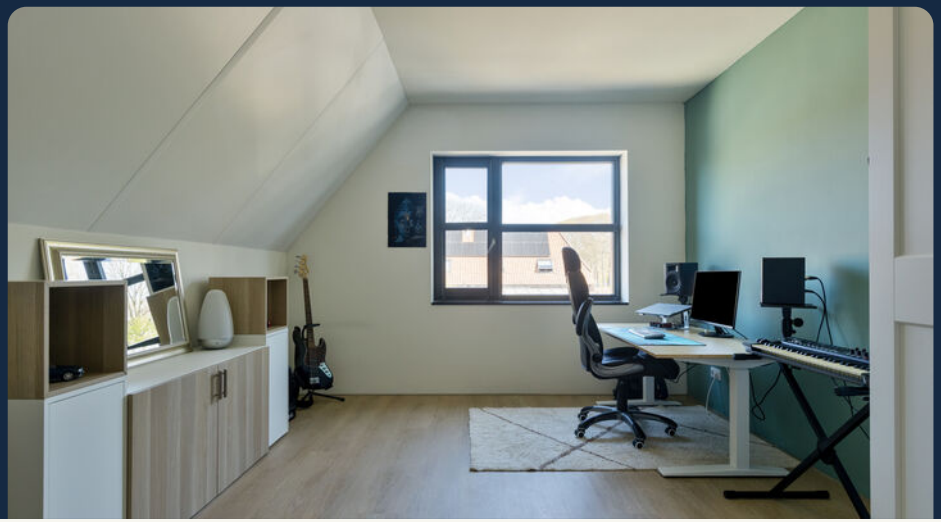
> We willen niets liever dan dat jij *bewust* de *juiste keuze* voor jezelf maakt

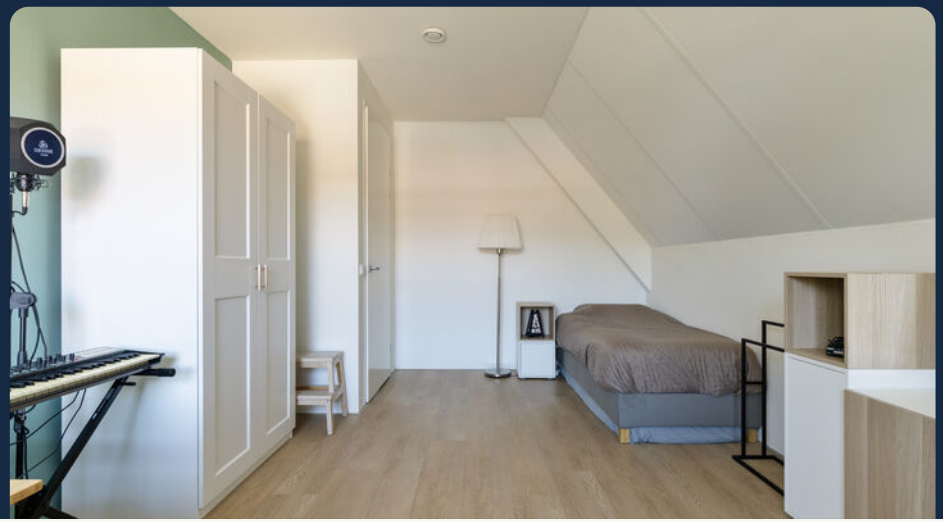
SIEMENS

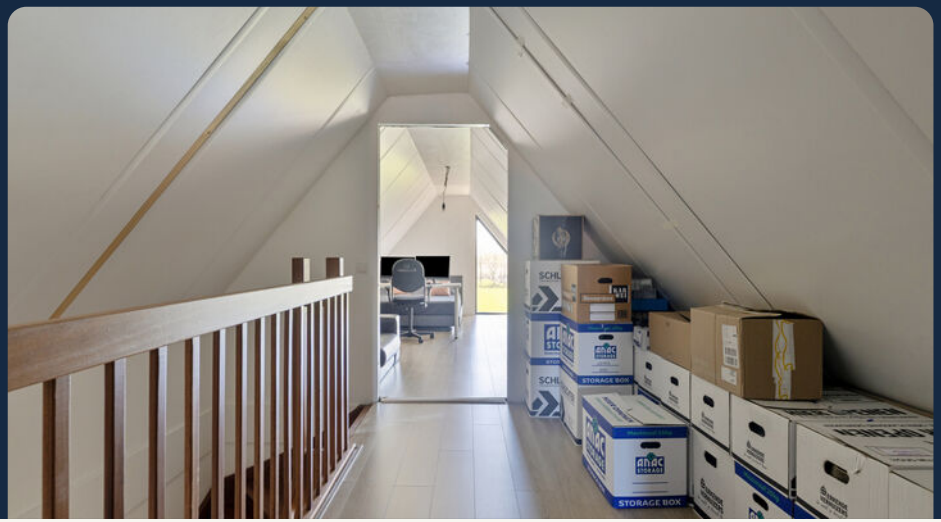


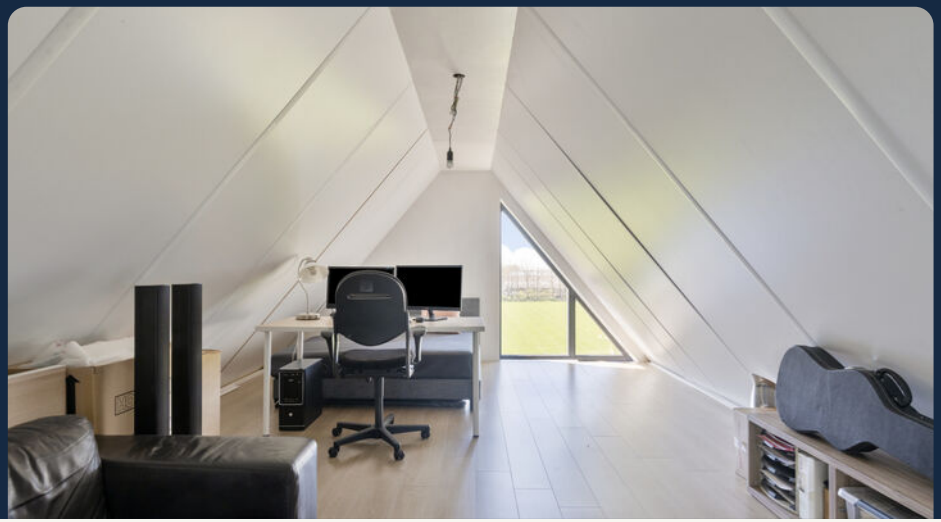


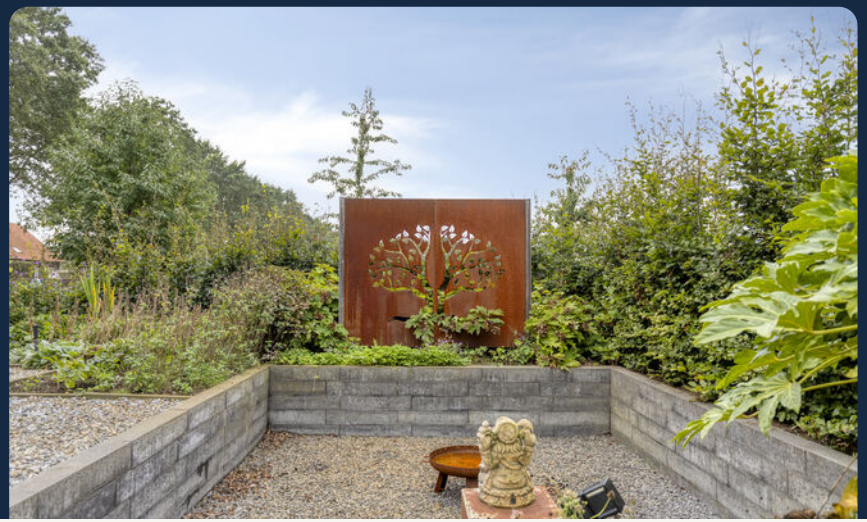






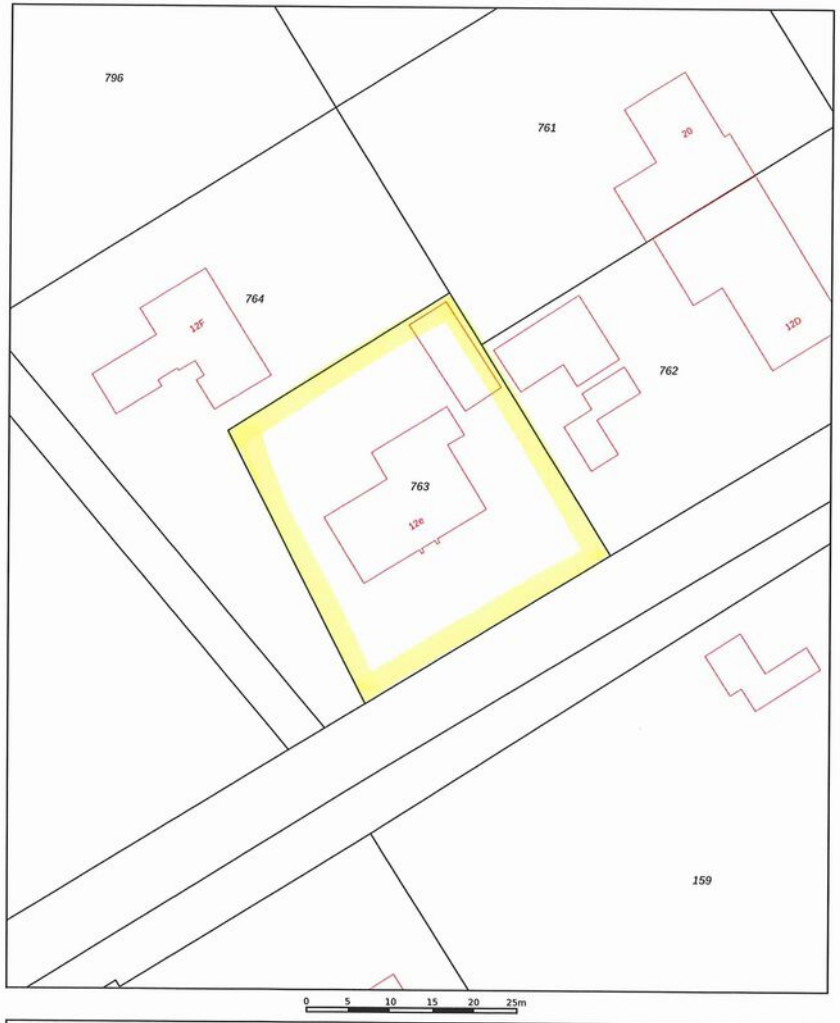

STORAGE BOX





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	Oploo
Sectie	M
Perceel	763

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.

kadaster

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
705172004	03-02-2026	16-01-2036	Definitief

Deze woning heeft energielabel A+++

G F E D C B A+++

Isolatie

1	Gevels	++
2	Gevelpanelen	+/-
3	Daken	+
4	Vloeren	++
5	Ramen	++
6	Buitendeuren	++

Installaties

7	Verwarming	Warmtepomp	
8	Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	9450 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | Gemiddeld | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | Hoog

Aandeel hernieuwbare energie

73,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Mullemsedijk 12 E
5844AR Stevensbeek
BAG-ID: 1982010000000091

Detailaanduiding

Bouwjaar	2024
Compactheid	1,69
Vloeroppervlakte	271m²

Woningtype
Vrijstaande woning

Opnamedetails

Naam
ITE Michiels

Vakbekwaamheidsnummer
1526.1036.2890

Certificaathouder
Energielabel Deskundige

Inschrijfnummer
EPG2022-69W

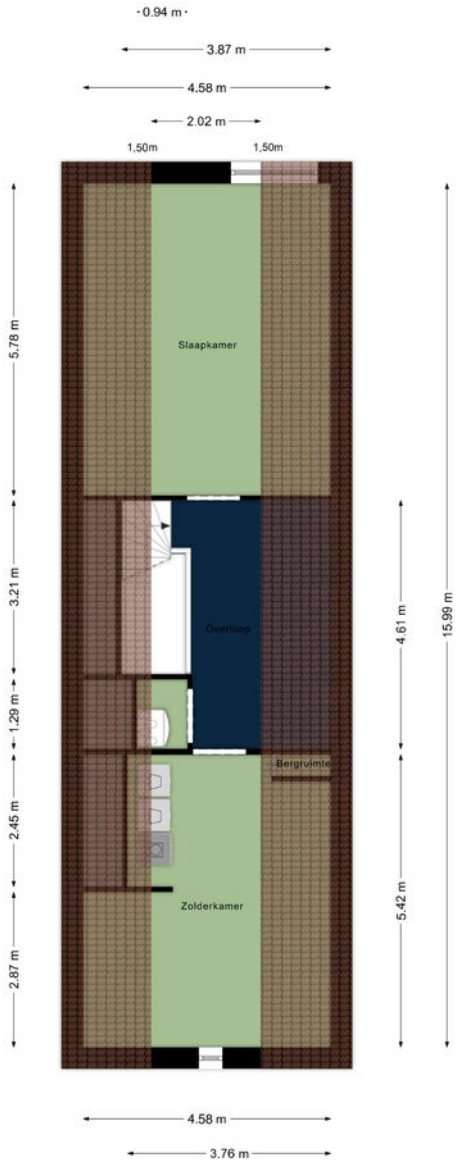
KvK-nummer
85722022

Certificerende instelling
EPG-Certificering

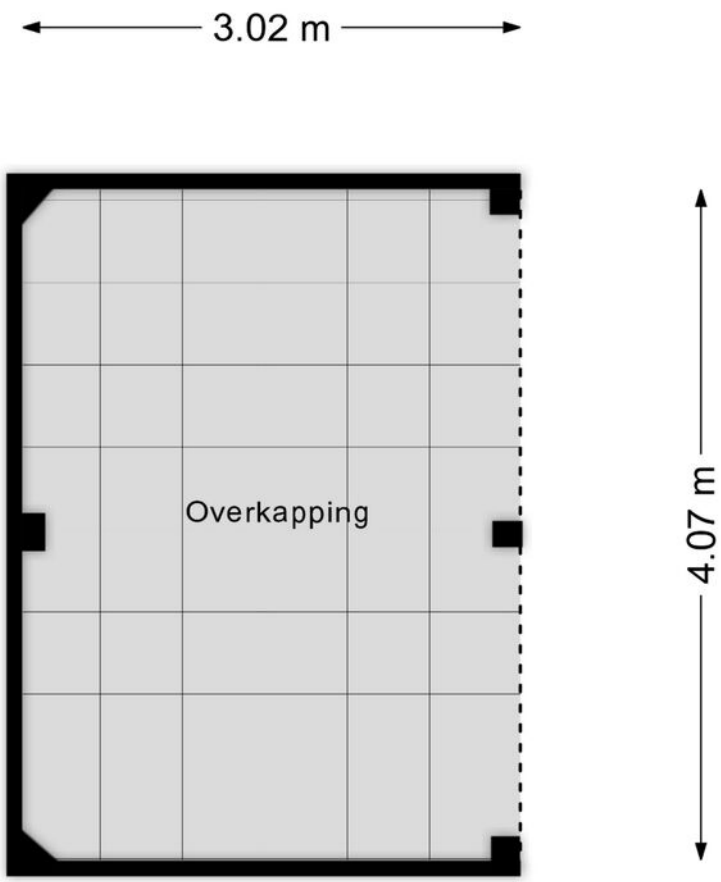
Soort opname
Detailopname

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

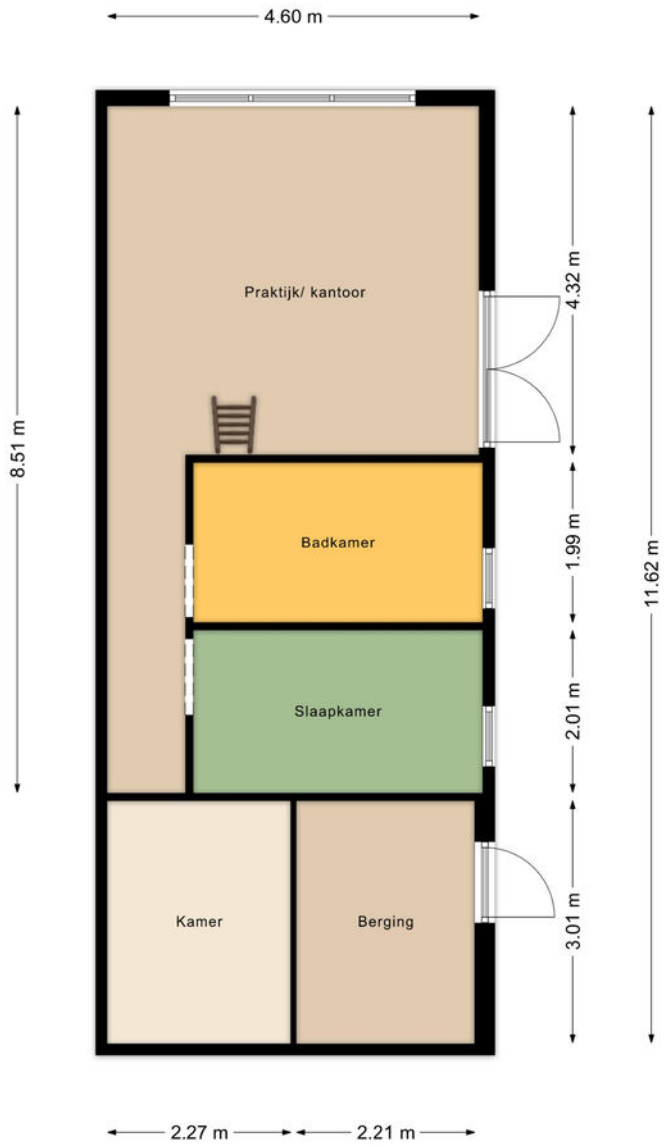
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



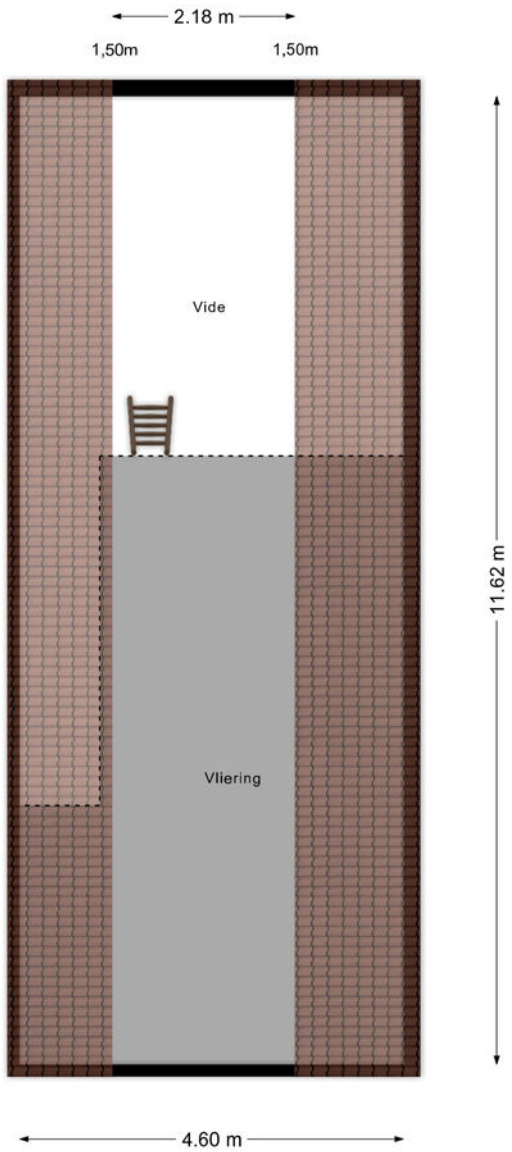
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



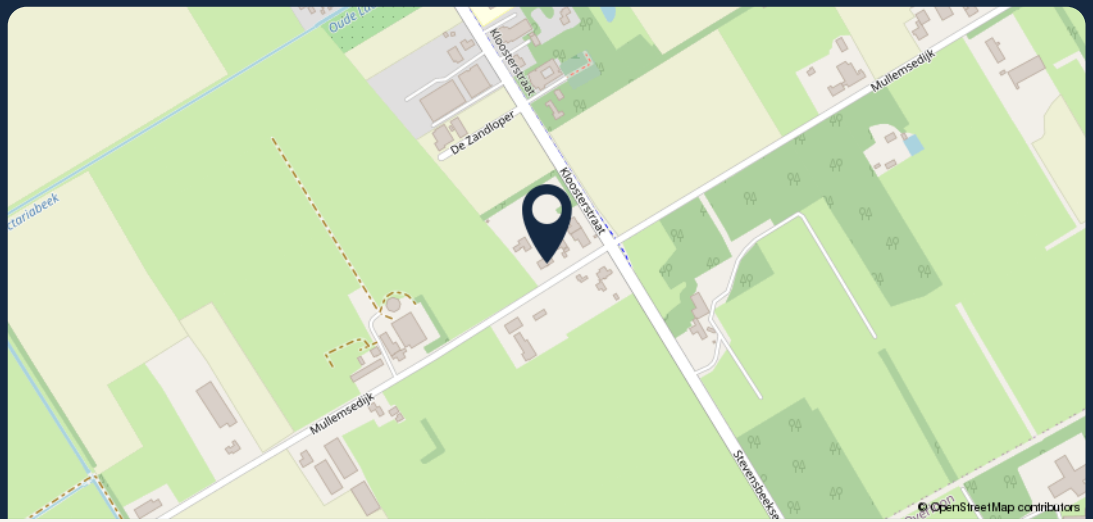
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

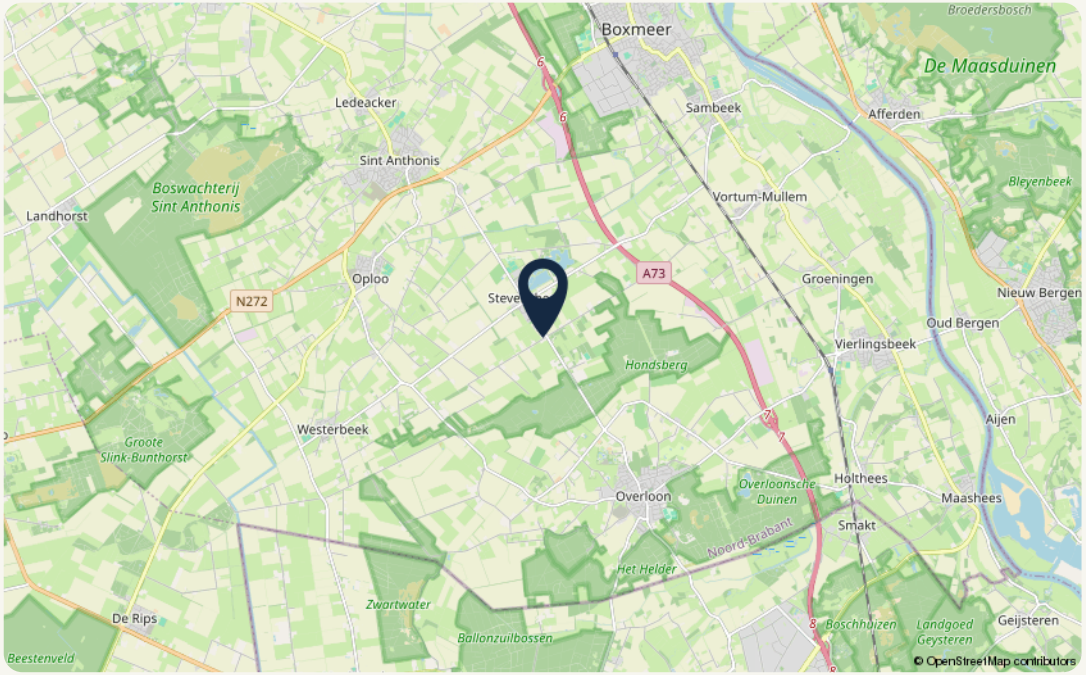
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Jacuzzi/whirlpool	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	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	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Boiler	x		
Warmtepomp	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

De *omgeving*



Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Mullemsedijk 12 E
Postcode	5844 AR
Plaats	Stevensbeek

Kadastrale gegevens

Gemeente	Oploo
Sectie	M
Perceelnummer	763
Oppervlakte	1180 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.