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 € 475.000,-- k.k.

Boterbloem 12 | 5831 PC Boxmeer

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*

Royaal 3-kamerappartement met balkon en eigen garage, gunstig gelegen aan de rand van de woonwijk "Maasbroeksche Blokken" in Boxmeer!

Dit ruime appartement is gelegen op de tweede verdieping van een verzorgd appartementencomplex en beschikt over twee slaapkamers, een royale woonkamer, een halfopen keuken en een balkon. Bovendien is het appartement volledig geïsoleerd en voorzien van een eigen garagebox op de begane grond. Dankzij de aanwezigheid van een lift en de brede deuropeningen is het appartement ook uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen. De ligging is bovendien praktisch, met diverse voorzieningen en de uitvalswegen A73 en A77 op korte afstand.

Indeling:
Begane grond: centrale entree met brievenbussen, intercom, lift en trappenhuis.
2e verdieping: entree, hal met meterkast en toiletruimte. De badkamer is voorzien van een wastafel, ligbad en douche. Verder zijn er twee slaapkamers, waarvan één met toegang tot het balkon. De royale woonkamer heeft eveneens toegang tot het balkon en staat in verbinding met de halfopen keuken. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met witgoedaansluitingen en de opstelling van de cv-ketel.

Diverse gegevens:
De keuken beschikt over een hoekopstelling met 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, spoelbak, vaatwasser en koelkast.
De cv-ketel is van het merk Vaillant (bouwjaar 2024).
Het appartement is volledig geïsoleerd en voorzien van een laminaatvloer.
Er is een intercominstallatie aanwezig.
Bij het appartement hoort een eigen garagebox op de begane grond.
Het appartement is levensloopbestendig dankzij de brede deuropeningen en de lift die alle verdiepingen van het complex bereikt.
De servicekosten bedragen circa € 217,- per maand.
Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Ligging:
Het appartement ligt aan de rand van de woonwijk Maasbroeksche Blokken in Boxmeer. Vanuit Boxmeer bereik je Nijmegen en Venlo binnen circa 20 autominuten. Ook de snelwegen A73 en A77 zijn binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor de ligging bijzonder praktisch is voor woon-werkverkeer.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Galerijflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2001
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	97 m^2
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	319 m^3
Externe bergruimte	19 m^2
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	1

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, warmte terugwininstallatie

Buitenruimte

Tuin	Geen tuin
Hoofdtuin	-
Oppervlakte hoofdtuin	-
Ligging hoofdtuin	-
Garage	Garagebox
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren



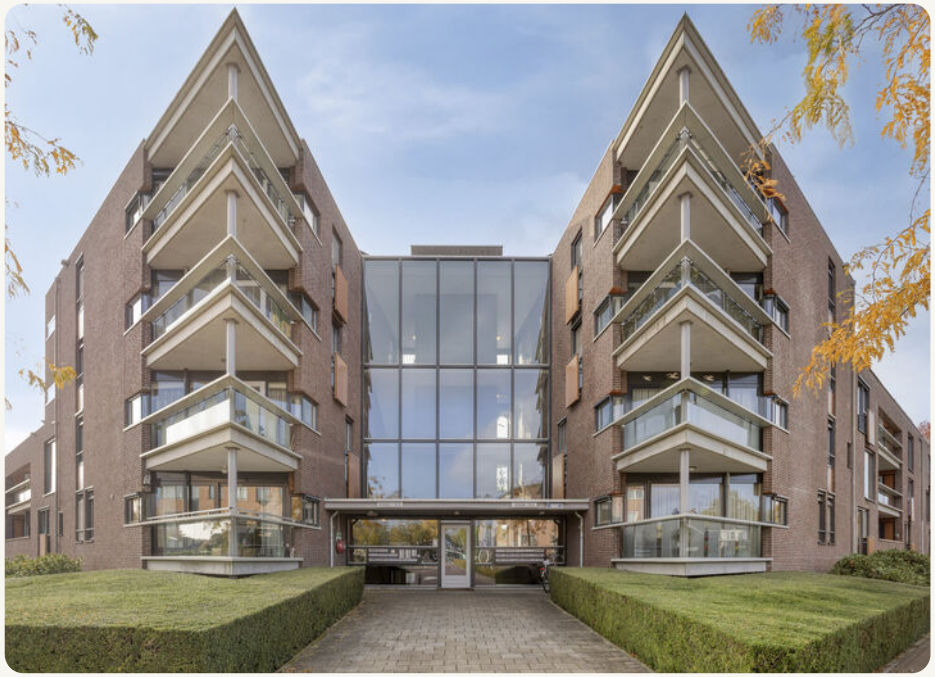





Ontdek of deze woning aan jouw
dromen en toekomstbeeld voldoet











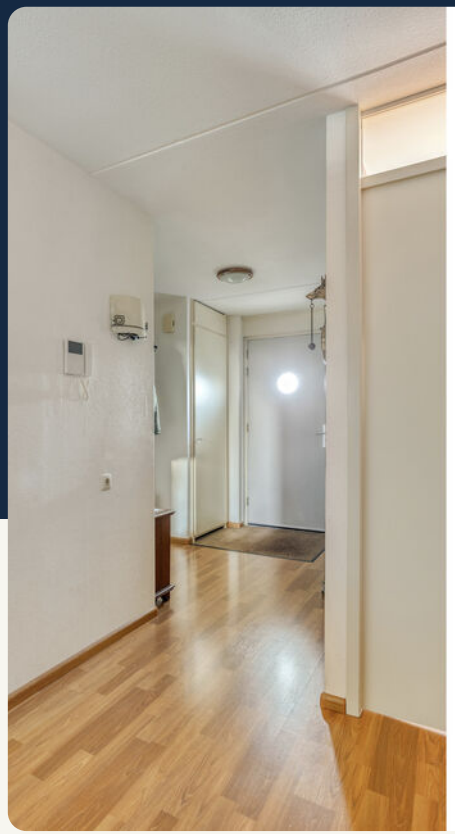

DUIFKRUID 1 T/M 19





















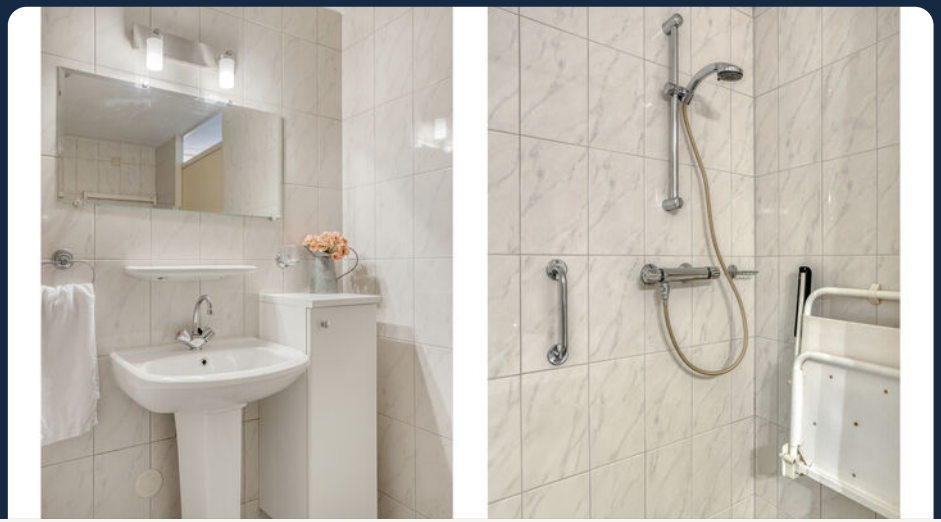







Evers
Vaillant



















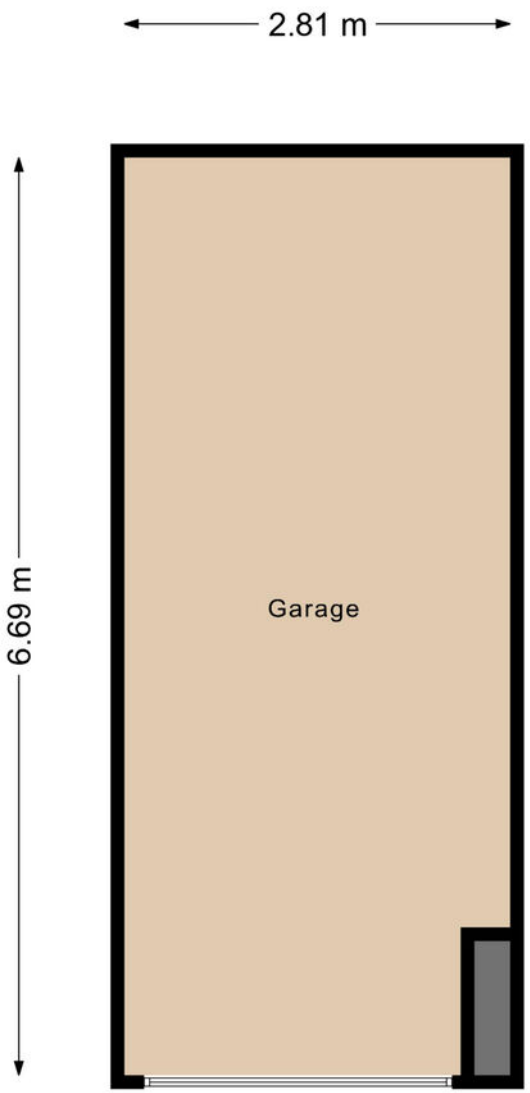












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
887279260	08-05-2026	04-05-2036	Definitief

Deze woning heeft energielabel A

G F E D C B A ++++

Isolatie

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

Installaties

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

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

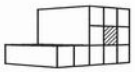
Over deze woning

Adres
Boterbloem 12
5831PC Boxmeer
BAG-ID: 0756010000000815

Detailaanduiding

Bouwjaar	2001
Compactheid	0,51
Vloeroppervlakte	98m²

Woningtype
Tussenwoning op tussenverdieping



Opnamedetails

Naam
P.T. Vinkenborg

Vakbekwaamheidsnummer
4620.3503.8439

Certificaathouder
ImmoCert

Inschrijfnummer
EPG2016-45

KvK-nummer
93464592

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

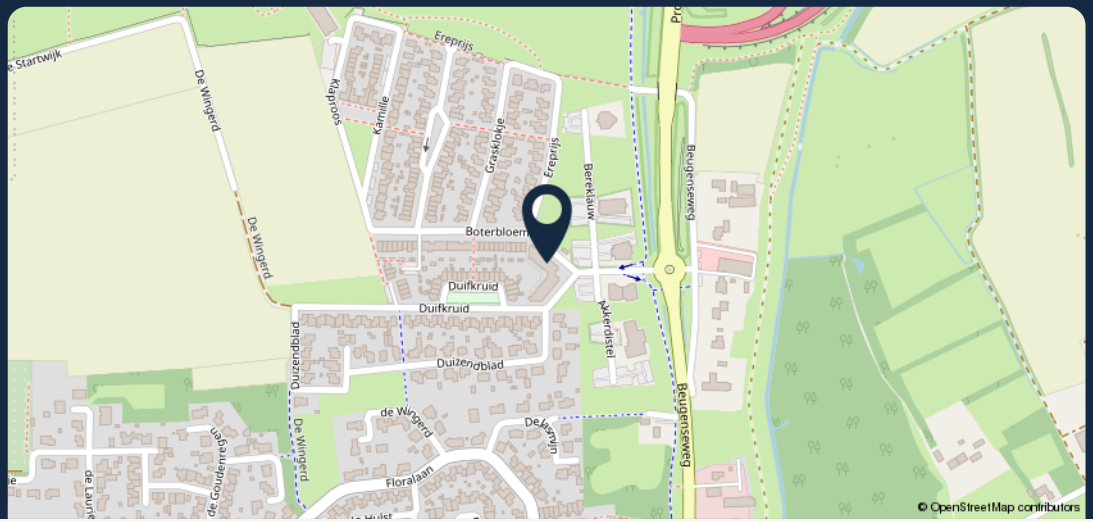
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst *van zaken*

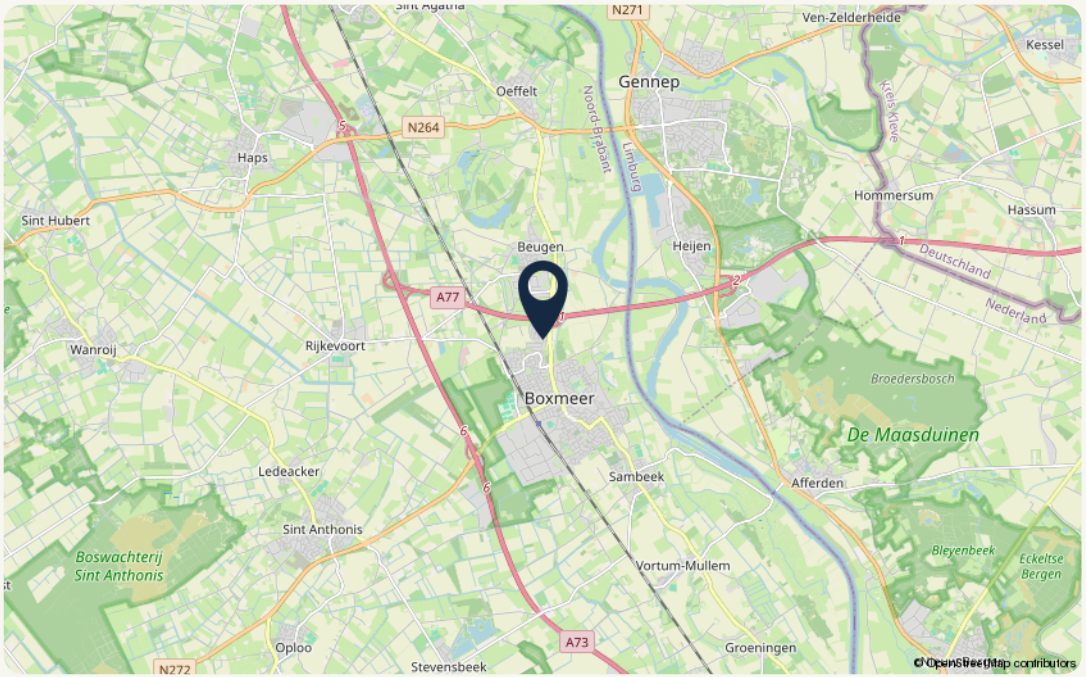
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Eettafellamp		x	
Staande lamp en ventilator lamp		x	
(Losse) kasten, legplanken			
Legplanken in voorraadruimte	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Vinyl voorraadruimte	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Steunen en Douchestoel	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
WTW	x		
Tuin			
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

De *omgeving*



> Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Boterbloem 12
Postcode	5831 PC
Plaats	Boxmeer

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	S
Perceelnummer	322
Oppervlakte	-
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.