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 € 625.000,-- k.k.

Radioweg 3 A | 5836 CD Sambeek

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*

Landelijk wonen in het buitengebied van Sambeek met ruimte, comfort en volop mogelijkheden!

Op zoek naar een levensloopbestendige woning waar ruimte, comfort en landelijk wonen op een mooie manier samenkomen? Dan is deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning uit 1920 absoluut een bezichtiging waard! De woning is door de jaren heen op diverse punten gemoderniseerd. Dankzij de praktische indeling, vier slaapkamers en twee badkamers, biedt de woning volop mogelijkheden voor het hele gezin.

Indeling:
Begane grond: via de entree/ hal met meterkast betreedt u de woning. Vanuit de entree heeft u toegang tot een (slaap)kamer en de royale leefkeuken. De leefkeuken vormt het middelpunt van de woning. De keuken is in 2017 geplaatst en uitgevoerd in een landelijke stijl. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combimagnetron, separate oven, koelkast, afzuigkap en vaatwasser. Ook aan opbergruimte is geen gebrek mede dankzij de royale berging. Vanuit de leefkeuken kijkt u via de dubbele tuindeuren uit op de tuin.

De sfeervolle woonkamer vormt een heerlijke plek om samen te komen. Dankzij de prettige indeling is er voldoende ruimte voor een gezellige zithoek.
Aansluitend aan de keuken bevindt zich de gang naar de achterdeur. Vanuit de gang zijn de badkamer, het toilet, de HR-combiketel en de witgoedaansluitingen bereikbaar.
De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel.
Dankzij de aanwezigheid van een (slaap)kamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers en levensloopbestendig wonen mogelijk.

1e verdieping: vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de tweede badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden voor het creëren van comfortabele slaapvertrekken, een thuiswerkplek of hobbyruimte. Eén slaapkamer beschikt over een walk-in closet.
De royale badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een douche, ligbad, wandcloset, dubbel wastafelmeubel en een designradiator. Dankzij het aanwezige dakraam profiteert deze ruimte bovendien van prettig daglicht. In de gang bevindt zich een muurkast. Deze verdieping beschikt over een airco die zowel kan koelen als verwarmen.

Vliering: via een vlizotrap op de overloop is de praktische bergzolder bereikbaar. Deze ruimte biedt extra bergruimte.

Tuin en bijgebouwen:
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De royale, parkachtige tuin ligt rondom de woning en bestaat uit een voor-, achter- en zijtuin. Dankzij de afwisselende beplanting biedt de tuin in elk seizoen een ander aanzicht.
De hoofdtuin ligt op het noordwesten en biedt volop ruimte, privacy en verschillende zonnige en schaduwrijke plekken. Op de terrassen kunt u in alle rust van het buitenleven genieten.
Op het perceel bevinden zich daarnaast een vrijstaande dubbele stenen carport en een stenen garage. De garage met vliering biedt volop ruimte voor hobby's, klussen en opslag.

Diverse gegevens:
Traditioneel gebouwde twee-onder-een-kapwoning uit ca. 1920
In de kunststof kozijnen is sfeervol glas-in-lood verwerkt.
De leefkeuken, woonkamer, het toilet en de badkamer op de begane grond zijn voorzien van vloerverwarming.

Werkzaamheden een aanpassingen aan de woning:
2026: buitenschilderwerk en spouwmuurisolatie
2025: kunststof kozijnen, nieuwe binnendeuren op de begane grond en volledig schilderwerk
2020: plaatsing van 16 zonnepanelen
2017: realisatie van de aanbouw met leefkeuken, badkamer en toilet
In de loop der jaren is tevens dakisolatie aangebracht.

De landelijke ligging in het buitengebied van Sambeek zorgt voor een groene en aangename woonomgeving. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen en snelwegen zijn omliggende plaatsen goed bereikbaar. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand in Boxmeer. Sambeek kent daarnaast een actief verenigingsleven.

Kom de sfeer, ruimte en mogelijkheden zelf ervaren. U bent van harte welkom voor een bezichtiging!

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1920
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	148 m^2
Perceeloppervlakte	2559 m^2
Inhoud	540 m^3
Externe bergruimte	43 m^2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	538 m^2
Ligging hoofdtuin	Noordwest
Garage	vrijstaand steen, carport
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein








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

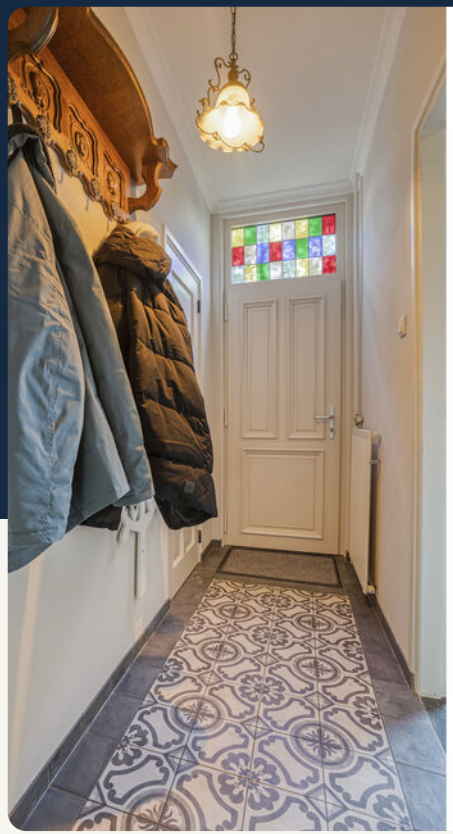


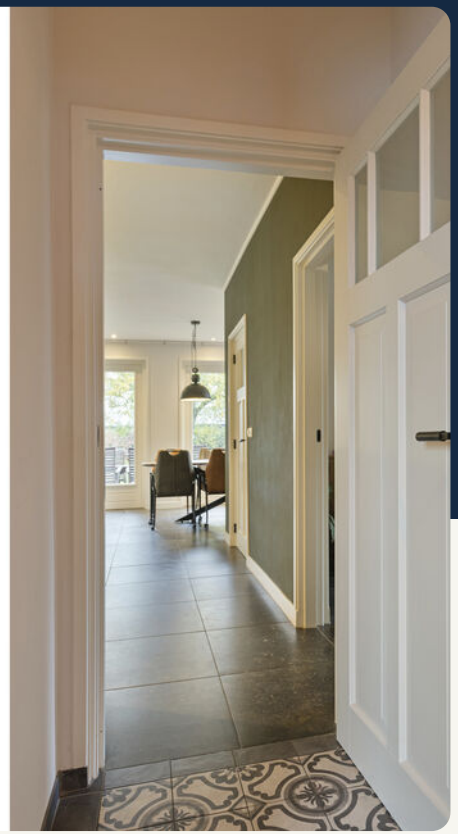








































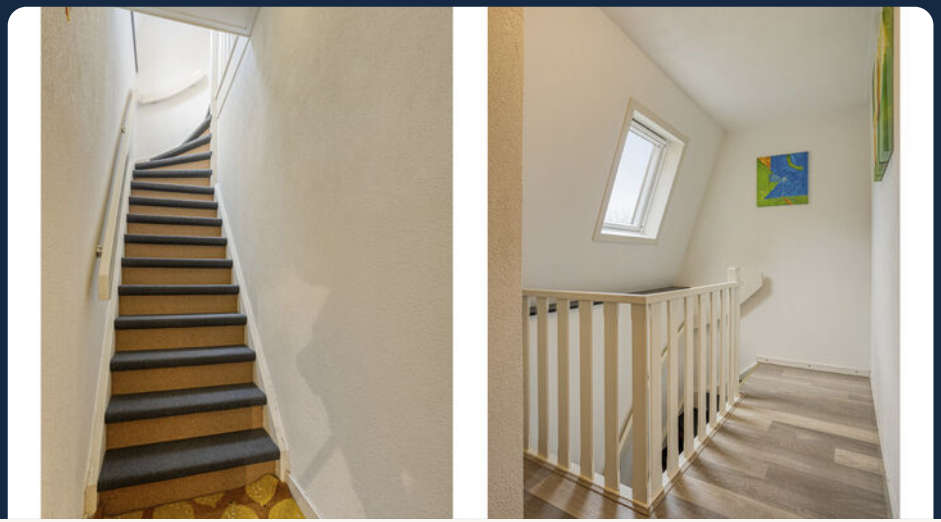


































































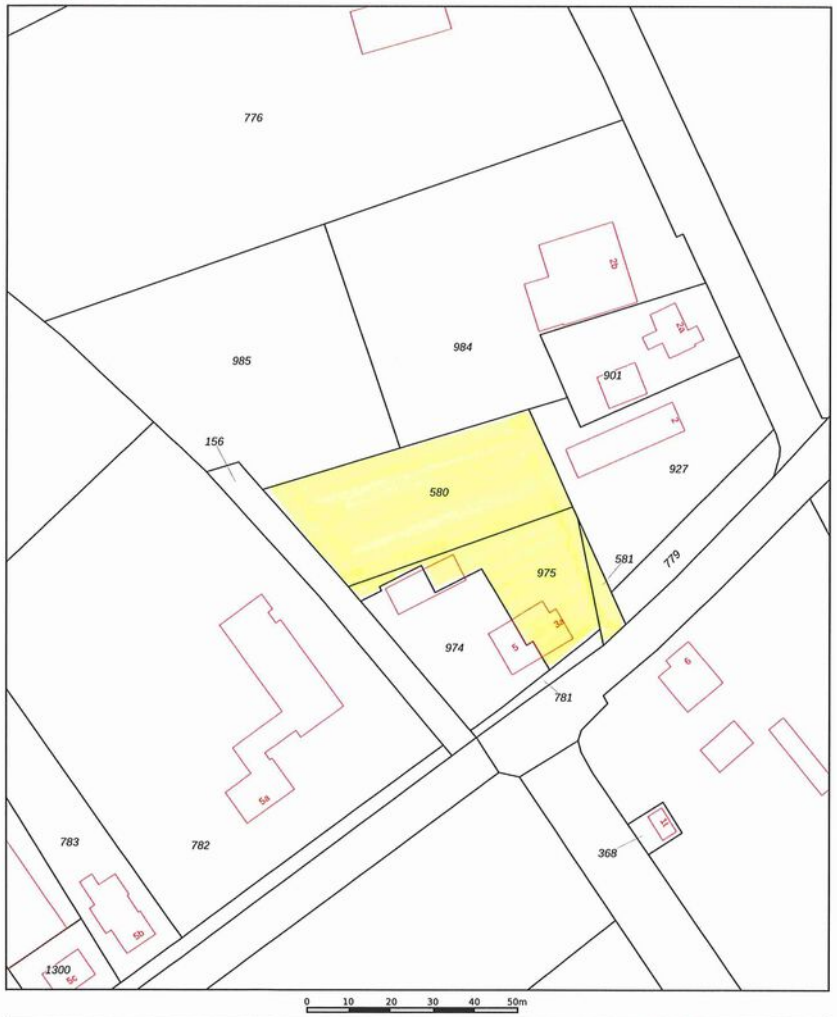






Kadastrale kaart

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: 1000

Kadastrale gemeente	Boxmeer
Sectie	N
Perceel	580

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
947189178	07-08-2026	27-11-2035	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 ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	5040 Wp	

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
20,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

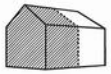
Over deze woning

Adres
Radioweg 3 A
5836CD Sambeek
BAG-ID: 0756010000009202

Detailaanduiding

Bouwjaar	1920
Compactheid	1,94
Vloeroppervlakte	144m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
S Boedhoe

Vakbekwaamheidsnummer
6639.7213.3175

Certificaathouder
Enven B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 012505

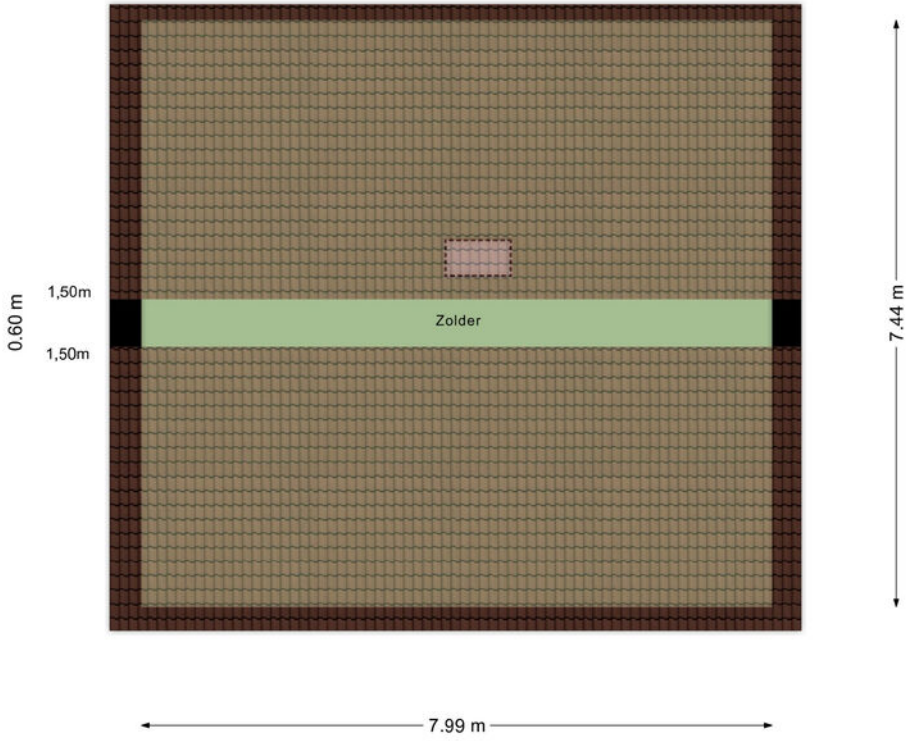
KvK-nummer
80623581

Certificerende instelling
SKGIKOB

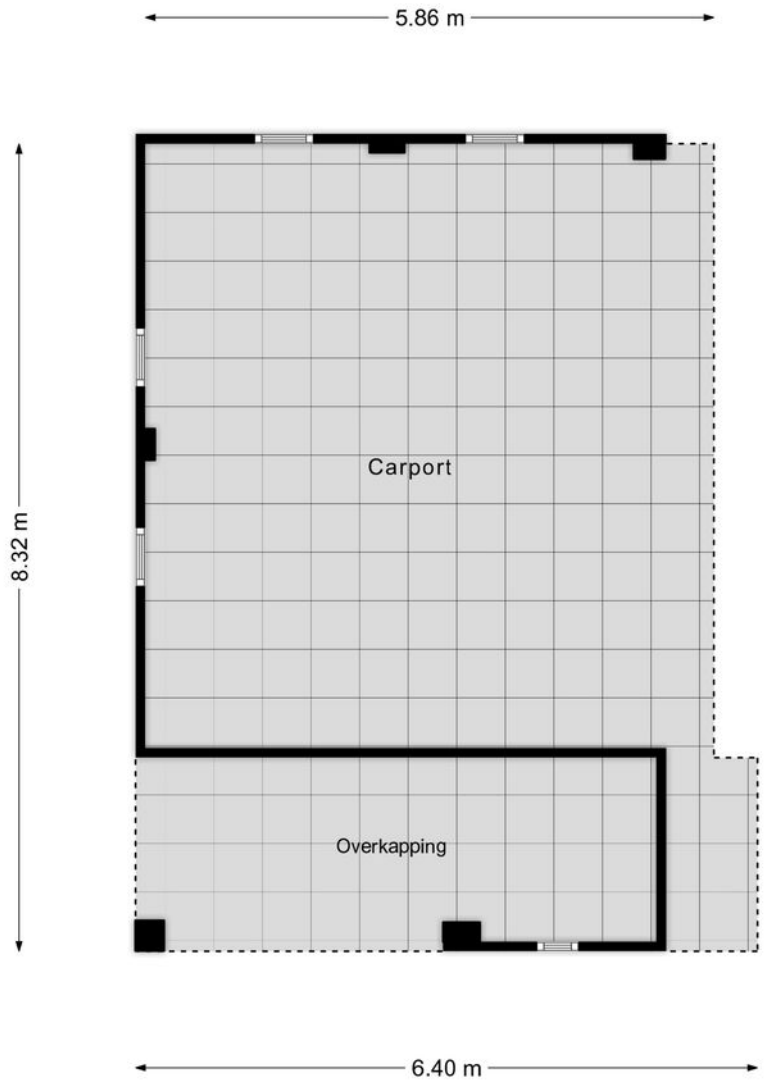
Soort opname
Basisopname


0.79 m
2.80 m
1.08 m
4.19 m
7.94 m
1.77 m
0.65 m
5.08 m
1.64 m
3.20 m
4.22 m
1.18 m
1.21 m
2.29 m
1.81 m
3.56 m
3.09 m
0.91 m
6.26 m
10.73 m
6.99 m
Kast
Hal
Badkamer
Keuken
Berging
Gang
Slaapkamer
Hal
Woonkamer
1.54 m
2.95 m
1.10 m
3.63 m
7.99 m
9.94 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

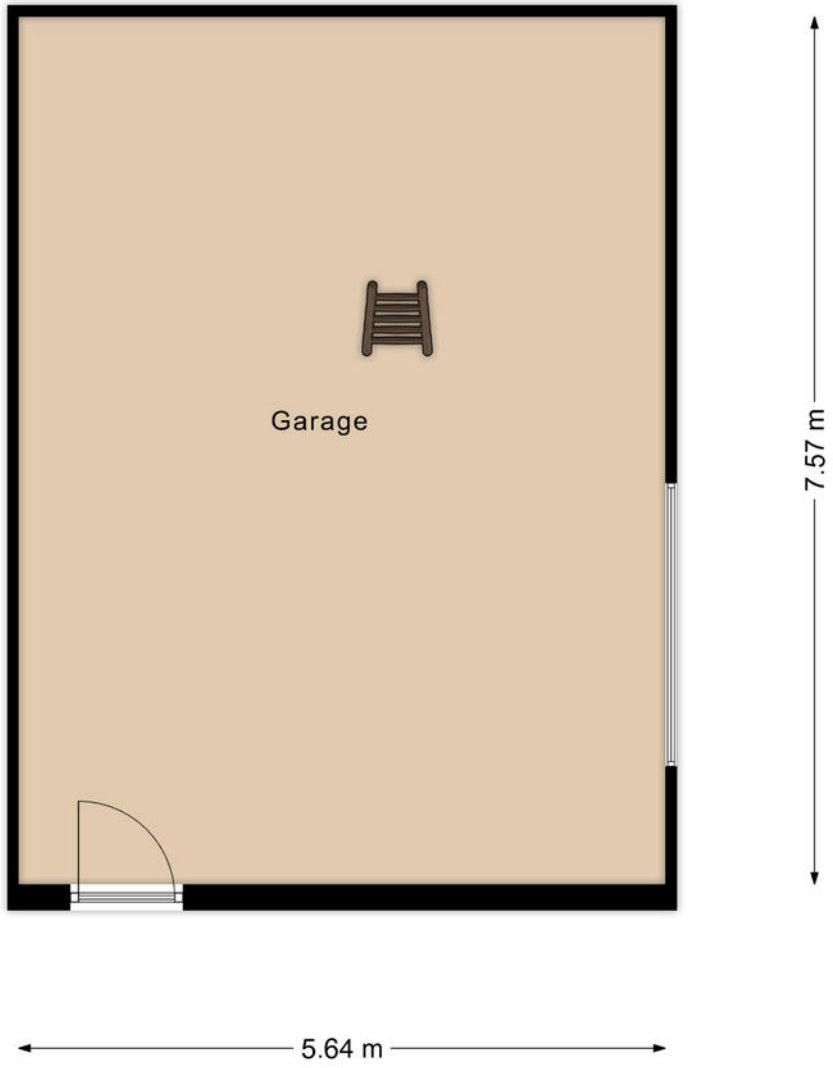

2.66 m
4.47 m
3.27 m
1.78 m
2.60 m
2.56 m
2.54 m
3.70 m
4.78 m
7.05 m
1,50m
1,50m
Badkamer
Muurkast
Overloop
Slaapkamer
Slaapkamer
Slaapkamer
Walk In Closet
2.03 m
3.77 m
1.43 m
7.44 m
- 0.98 m -
2.45 m
2.68 m
2.35 m
7.99 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



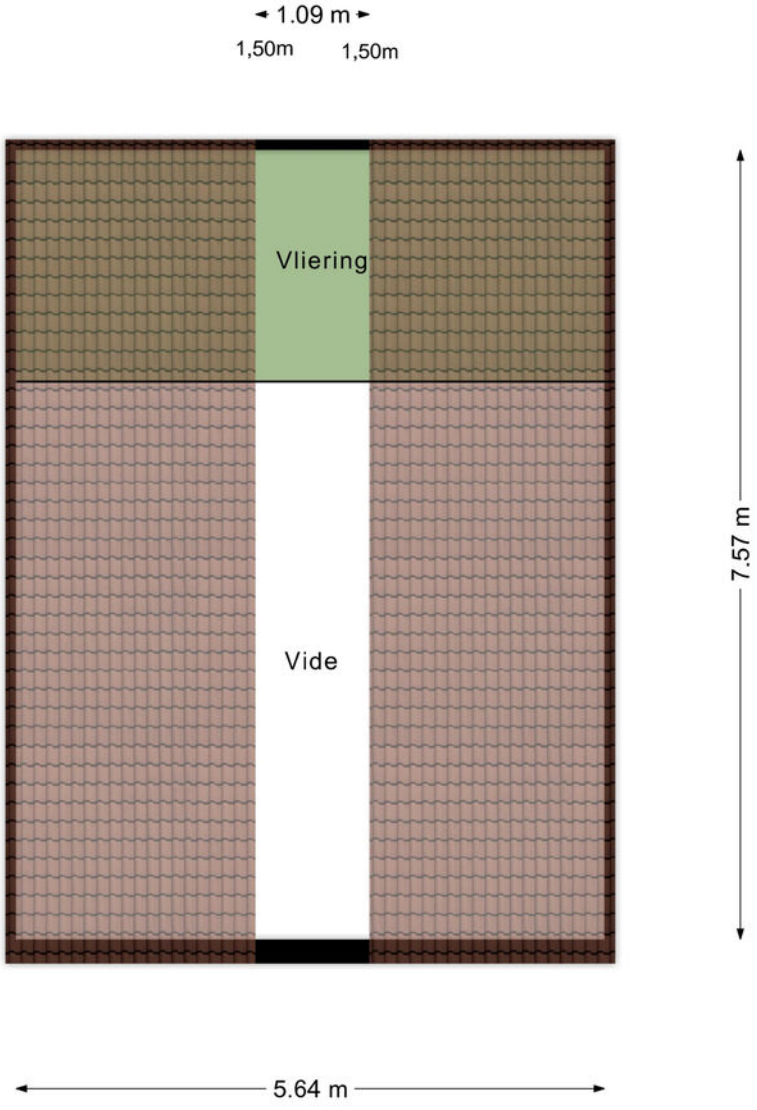
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



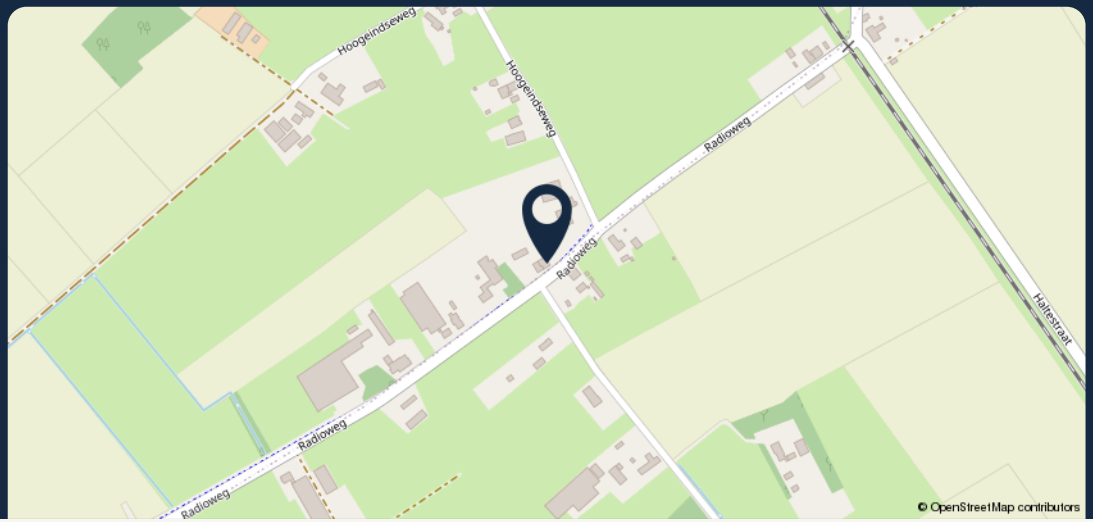
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

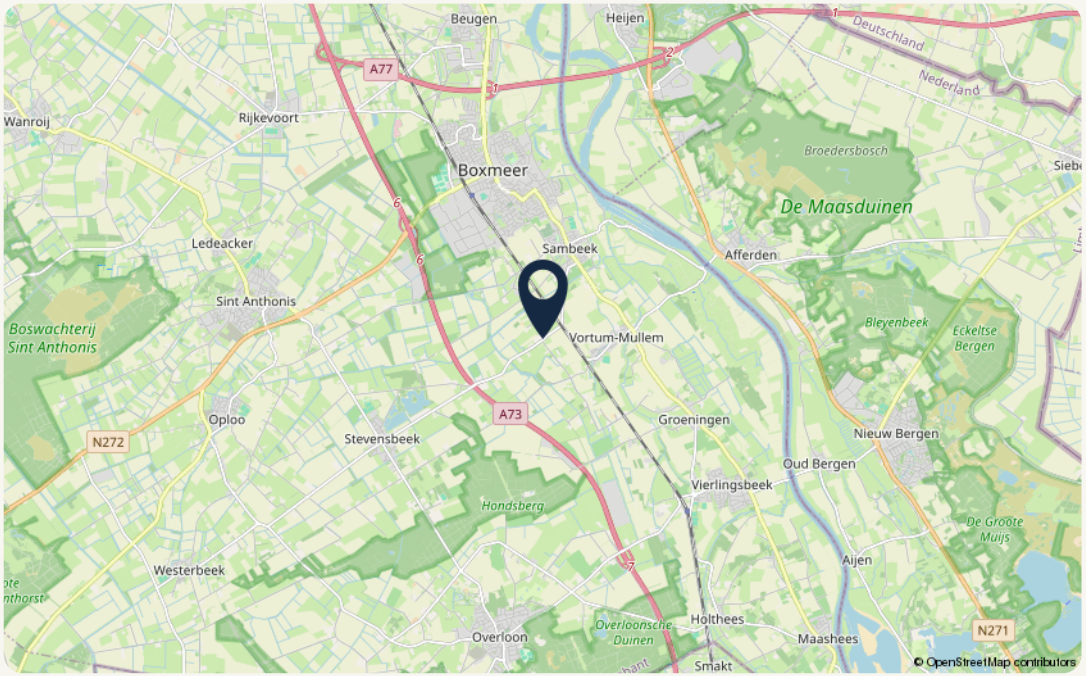
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
(Losse) kasten, legplanken			
Grijze kast beneden			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Rolgordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	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	Radioweg 3 A
Postcode	5836 CD
Plaats	Sambeek

Kadastrale gegevens

Gemeente	Boxmeer
Sectie	N
Perceelnummer	580
Oppervlakte	2559 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.