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 € 595.000,-- k.k.

Veenbesstraat 1 | 5455 RT Wilbertoord

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*

Aan de rand van Wilbertoord staat deze moderne, vrijstaande woning die helemaal klaar is voor de toekomst! De woning is in de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en verduurzaamd. Met vier slaapkamers, moderne keuken, badkamer, ruime garage, diverse bergingen en een sfeervolle overkapping is er bovendien volop ruimte. Een fijne, complete woning waar je comfortabel woont en alle ruimte hebt om thuis te komen.

Indeling:
Kelder: vanuit de hal bereikbare kelder, ideaal voor het opbergen van voorraad en andere spullen.
Begane grond: entree/ hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Ruime woonkamer met veel raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. De moderne woonkeuken beschikt over een ruime hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Via een tweede hal, met toiletruimte, is zowel de tuin als de praktische bijkeuken bereikbaar. Er is een separate werk-/ hobbykamer en een ruime berging. Daarnaast is er nog de garage die beschikt over dubbele deuren naar buiten.
1e verdieping: overloop, vier slaapkamers. Moderne badkamer (2019) voorzien van een inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel met meubel. Separate toiletruimte voorzien van een wandcloset.
2e verdieping: middels een vlizotrap bereikbare bergzolder.

Diverse gegevens:
De moderne keukeninrichting is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en Quooker.
De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2019.
De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over 16 zonnepanelen.
De begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
Drie van de vier slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.
Drie van de vier slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten.
De badkamer is in 2019 vernieuwd.
De aangebouwde garage wordt verwarmd met een eigen cv-ketel en is voorzien van elektra, water en een bergzolder.
De aanwezige houten bergingen zijn voorzien van elektra.
De overkapping biedt een fijne, beschutte plek om heerlijk buiten te zitten.

Wilbertoord is een gezellig en landelijk gelegen dorp in de gemeente Land van Cuijk. Je woont hier in een gemoedelijke dorpsomgeving, met volop ruimte en natuur in de directe omgeving. Voor de dagelijkse voorzieningen en een uitgebreider winkelaanbod kun je terecht in de nabijgelegen plaatsen Mill en Sint Hubert. Ook de uitvalswegen richting Cuijk, Uden en Nijmegen zijn goed bereikbaar.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1986
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

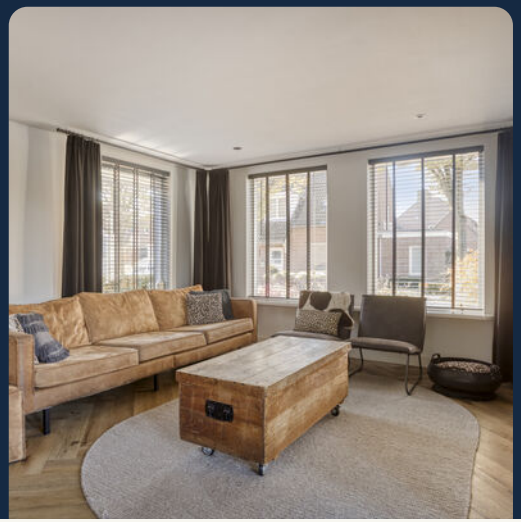
Woonoppervlakte	148 m^2
Perceeloppervlakte	587 m^2
Inhoud	592 m^3
Externe bergruimte	60 m^2
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd, hr glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Zijtuin
Oppervlakte hoofdtuin	193 m^2
Ligging hoofdtuin	Noordwest
Garage	Vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein








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




Veenbesstraat

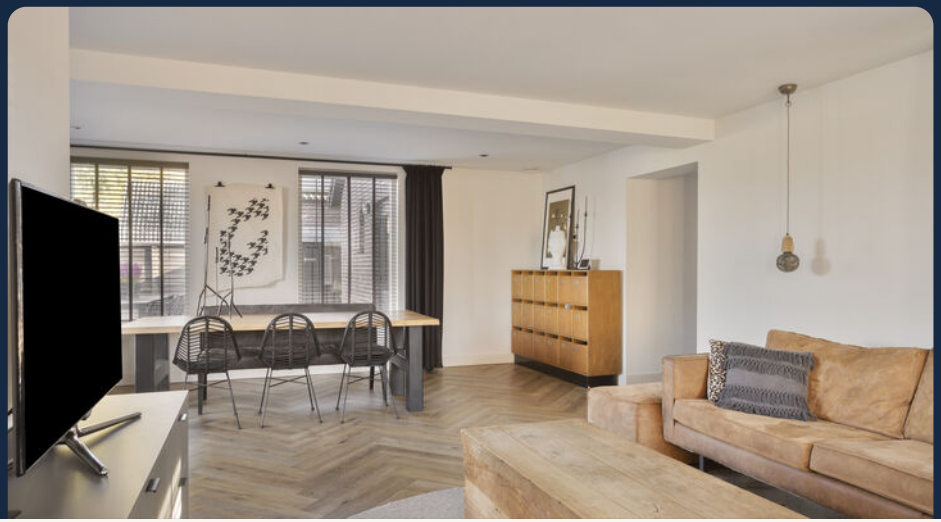












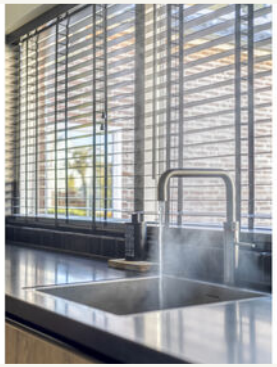










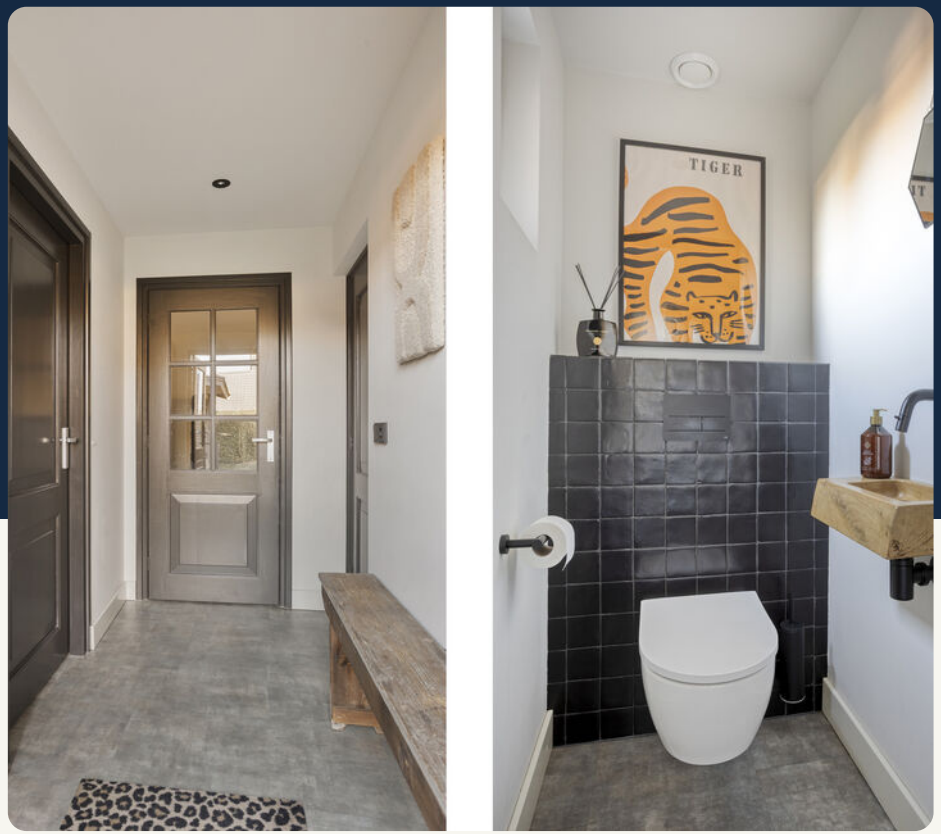








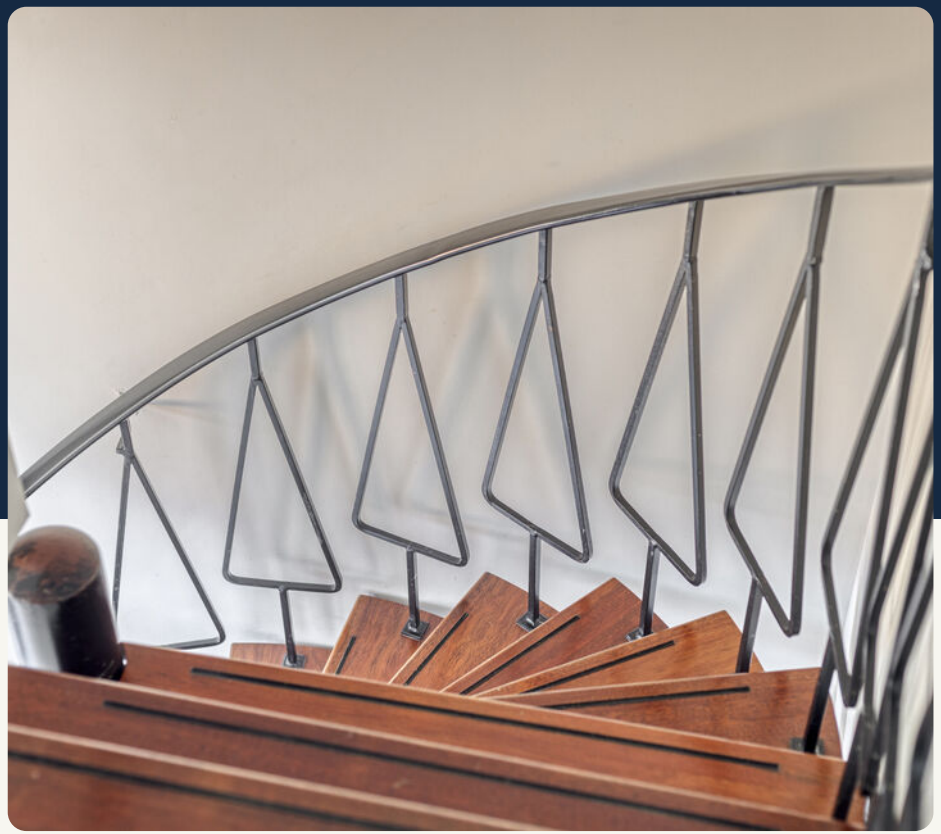


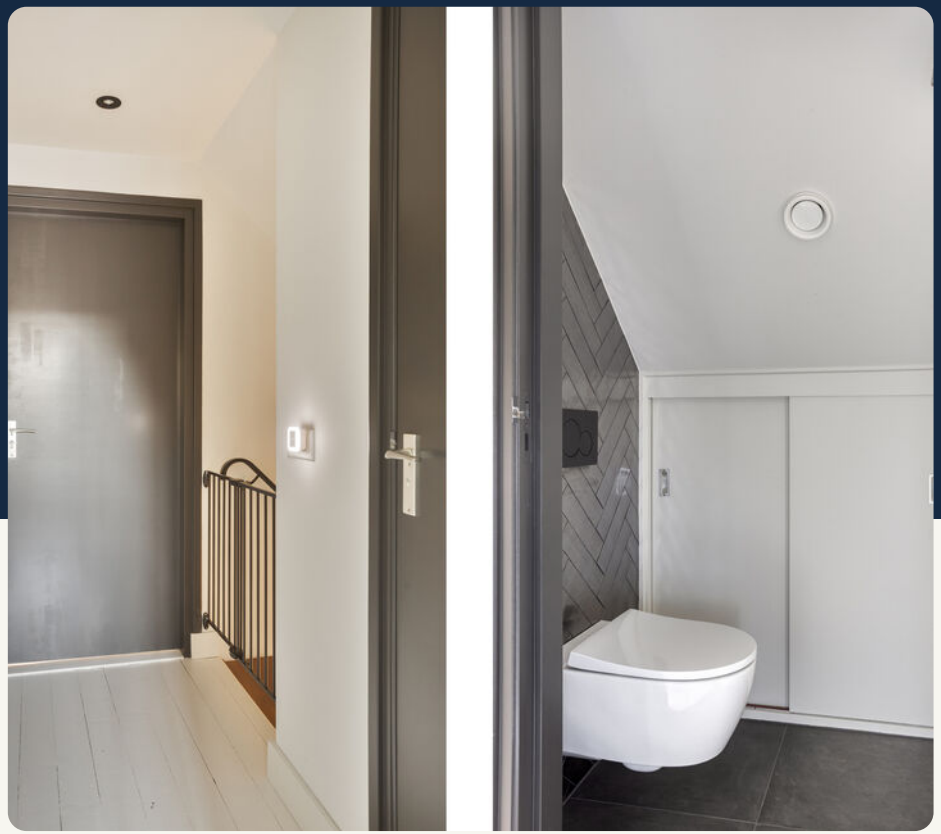

TIGER







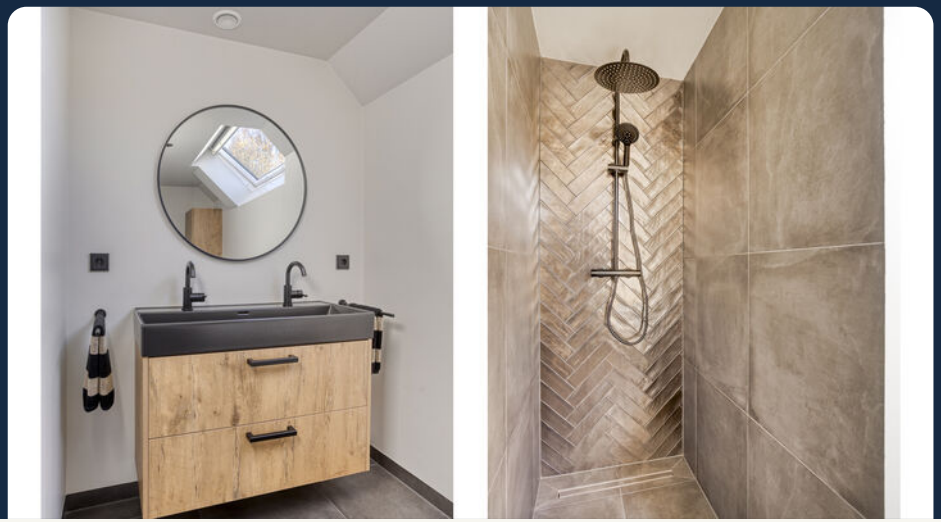


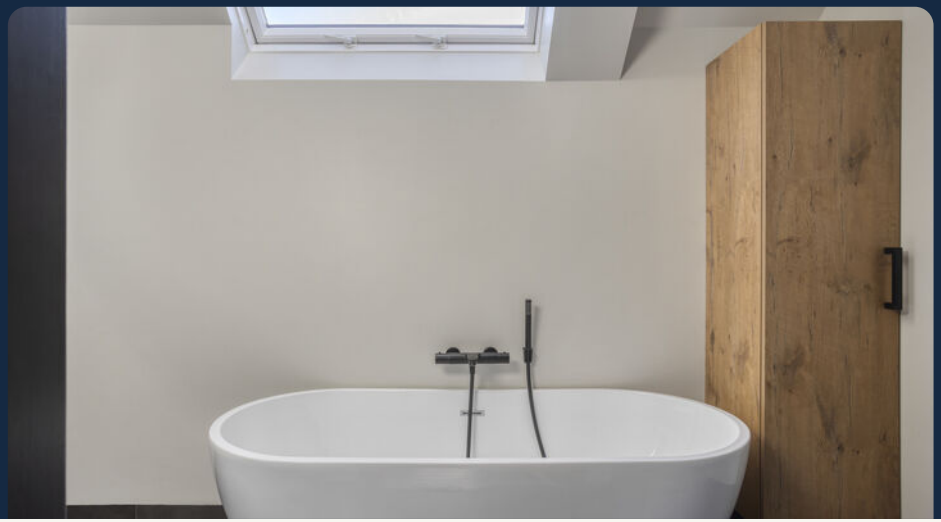







Mik






















HONIG



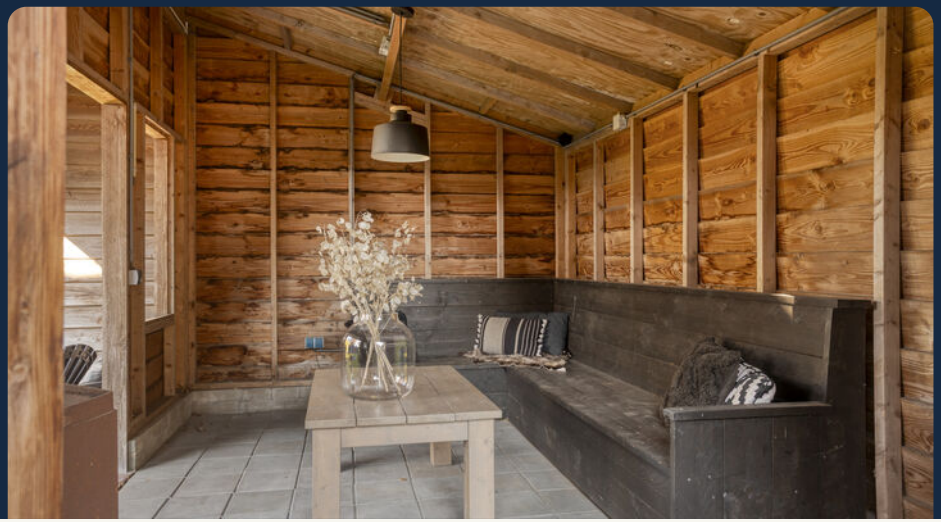










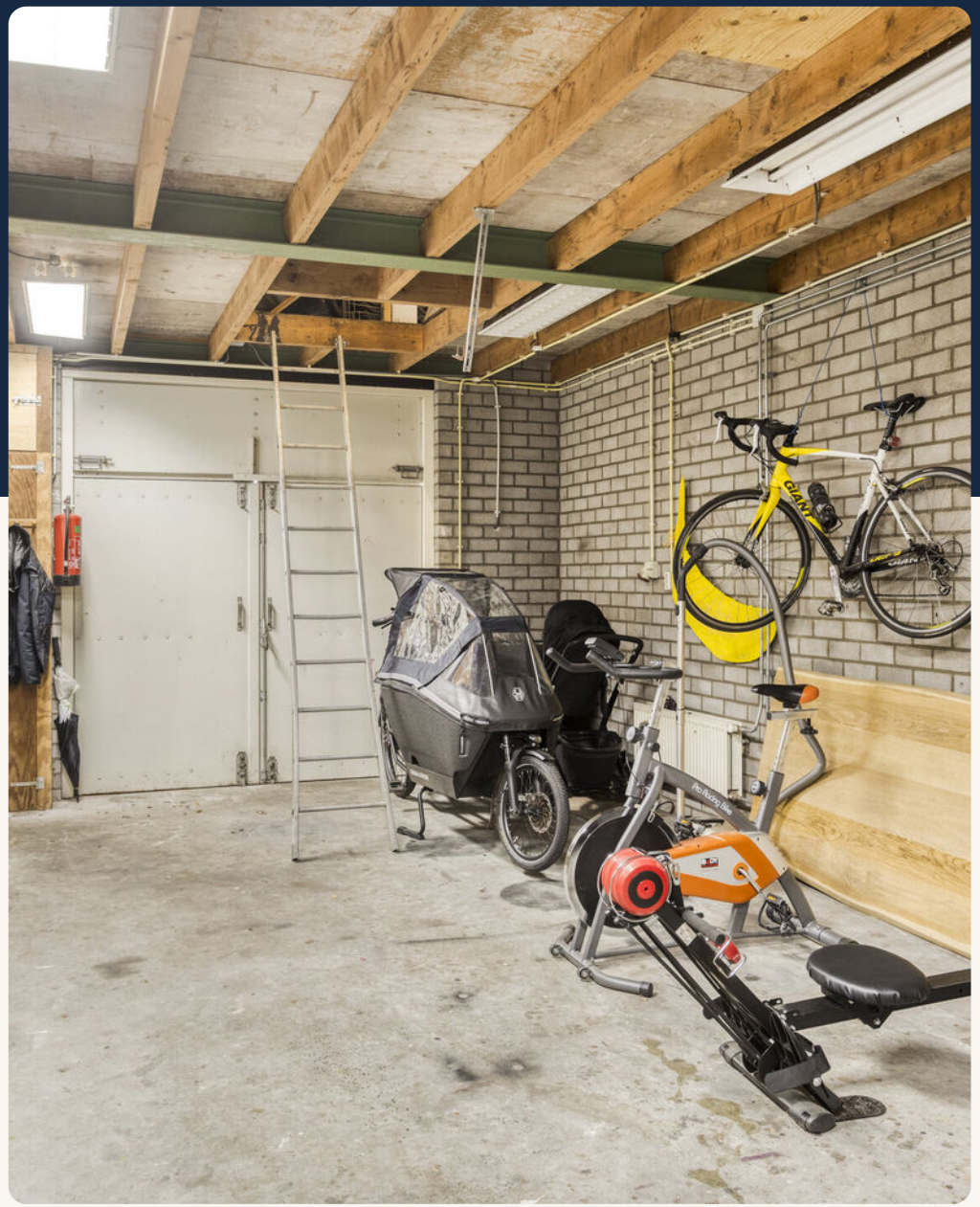











GIANT

















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	Mill
Sectie	E
Perceel	2663

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
882451601	06-11-2026	02-11-2036

Deze woning heeft energielabel A

(energie uit fossiele brandstoffen) **137,93 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+
Vloeren	+/-
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	5.040 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	30,10
Aandeel hernieuwbare energie [%]	30,2
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Veenbesstraat 1
5455RT Wilbertoord

Bouwjaar
1987

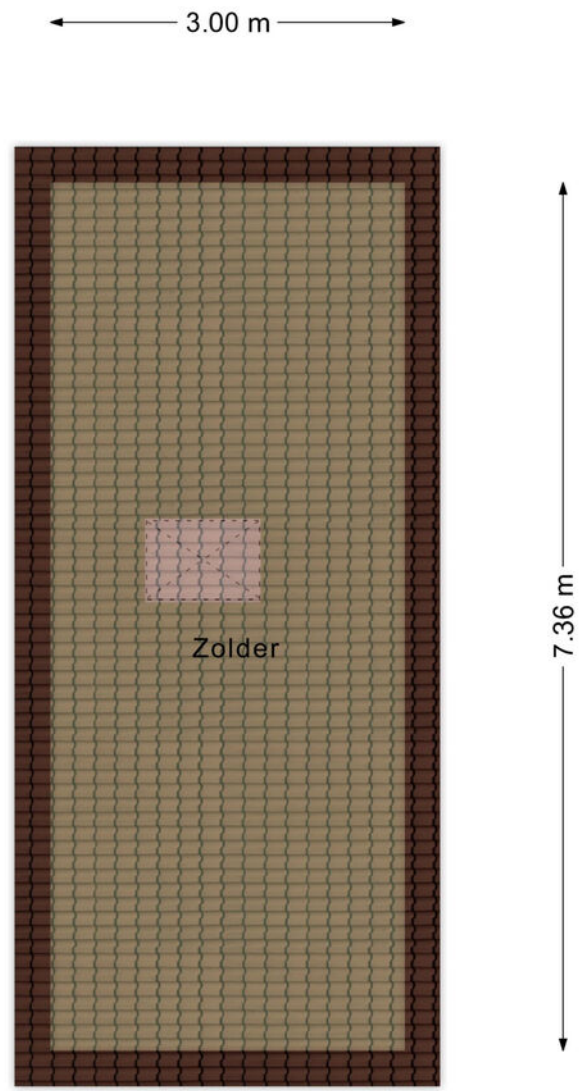
Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
147 m²

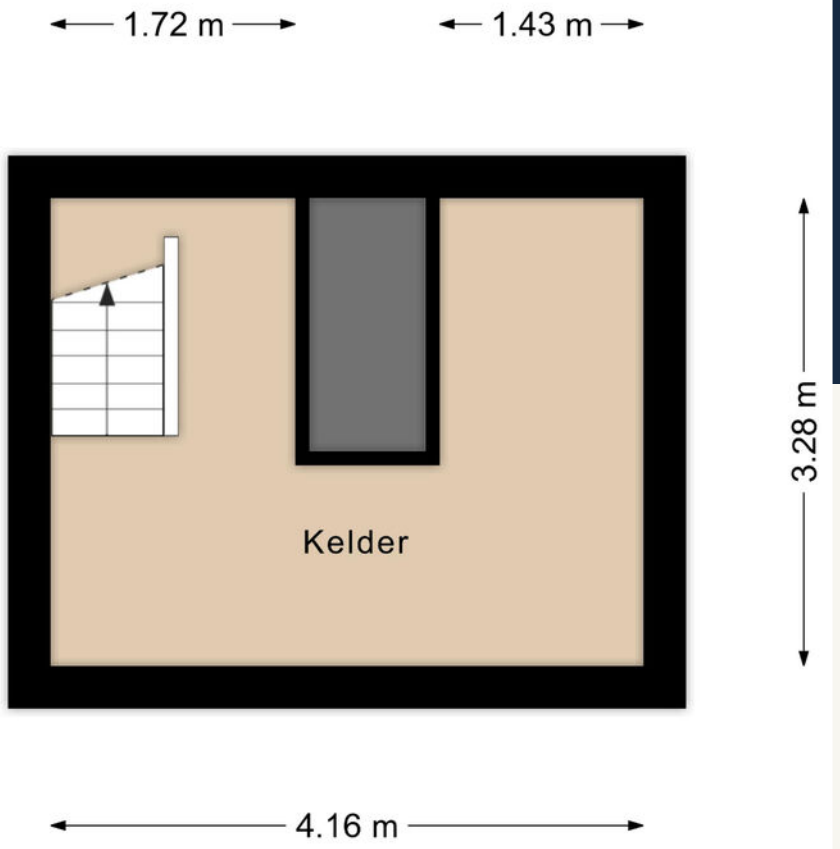
Energieadviseur
J de Jong


10.57 m
0.99 m
8.39 m
0.93 m
1.73 m
2.76 m
3.22 m
Garage
Kast
Berging
Bijkeuken
Werkkamer
Hal
Keuken
Woonkamer
Hal
0.63 m
2.42 m
1.12 m
1.20 m
1.34 m
1.54 m
4.11 m
3.15 m
11.52 m
7.36 m
4.20 m
3.97 m
1.90 m
5.55 m
20.19 m
1.78 m
4.10 m
4.30 m
5.97 m
0.97 m
5.69 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

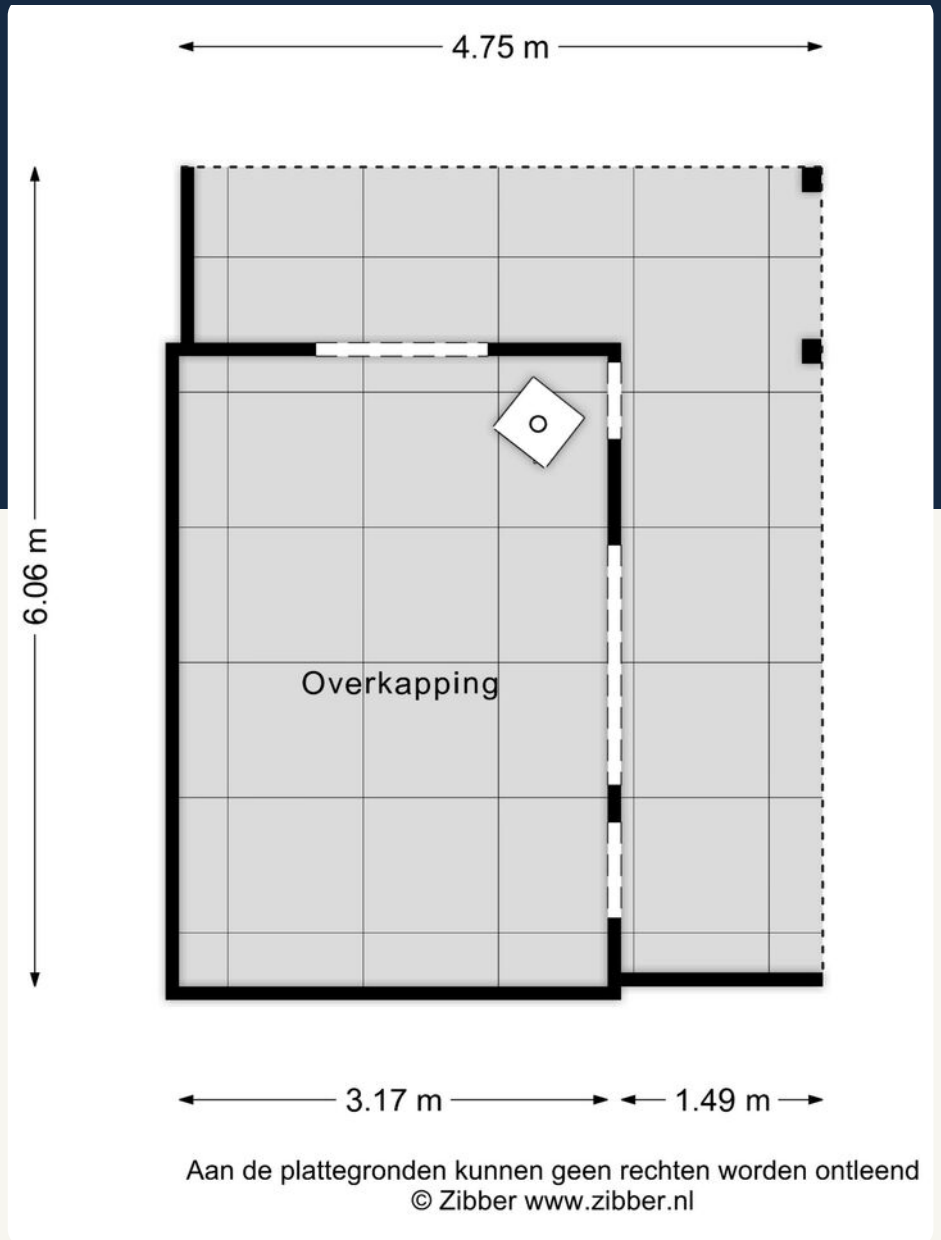

8.39 m
Zolder
4.20 m
10.57 m
3.24 m
0.95 m
3.65 m
2.34 m
Bergruimte
Slaapkamer
Bergruimte
1,50m
Slaapkamer
Gang
Slaapkamer
1,50m
Bergruimte
Bergruimte
Bergruimte
Overloop
Badkamer
Slaapkamer
Kast
1,50m
1.00 m
2.62 m
3.57 m
1.16 m
1.82 m
2.06 m
1.26 m
2.82 m
4.25 m
0.68 m
2.54 m
2.43 m
0.90 m
2.85 m
1.20 m
0.80 m
1.40 m
11.52 m
5.11 m
0.66 m
4.51 m
0.70 m
1.59 m
2.61 m
2.70 m
3.10 m
1.01 m
2.37 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



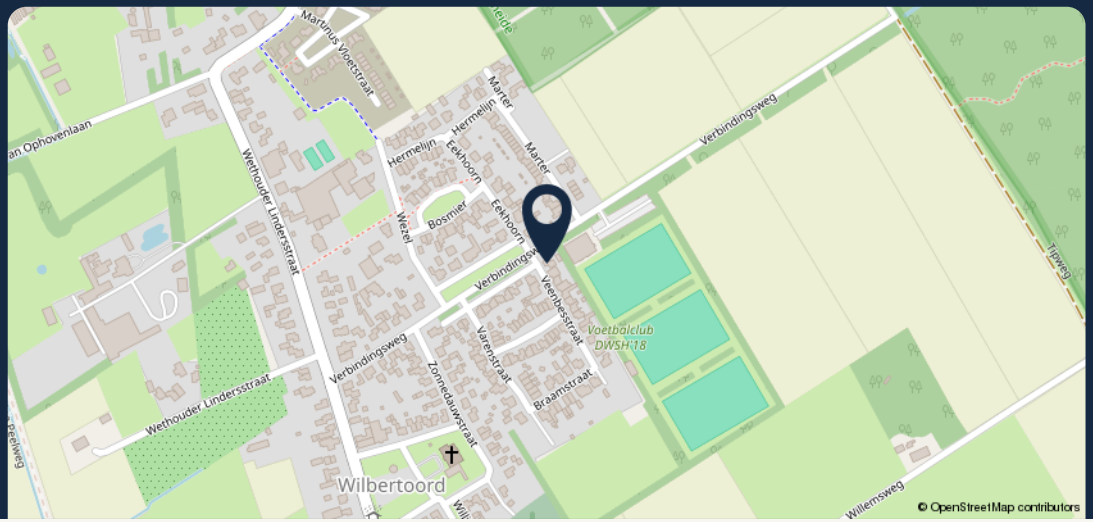
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

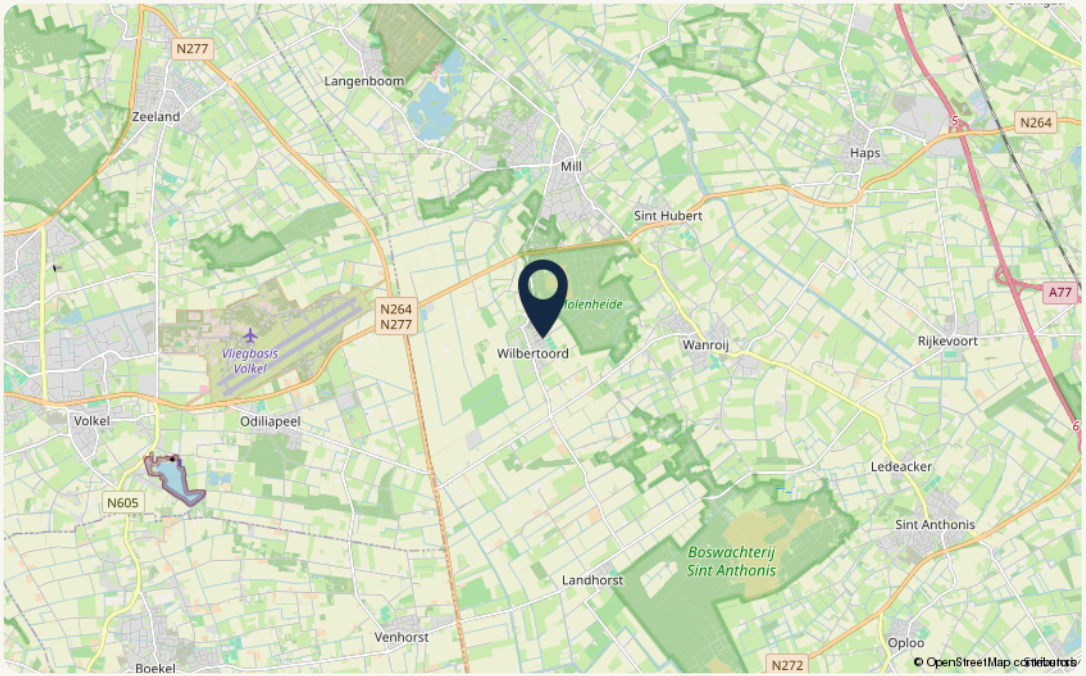
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Lamellen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Overige			
Schilderij ophangsysteem	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron		x	
Koelkast		x	
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x
Vlaggenmast(houder)	x		

De *omgeving*



Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Veenbesstraat 1
Postcode	5455 RT
Plaats	Wilbertoord

Kadastrale gegevens

Gemeente	Mill
Sectie	E
Perceelnummer	2884
Oppervlakte	587 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.