

TE KOOP



Berkenkamp 39, Vianen Nb

Vraagprijs € 945.000,-- k.k.

Bekend in de regio!

Makelaardij Twan Poels
Tel. 0485-319220
cuijk@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte
197 m²

Perceeloppervlakte
1691 m²

Inhoud
727 m³

Bouwjaar
2001

Energie label
A



> Omschrijving

Zoekt u rust en ruimte in een zeer fraaie landelijke woonomgeving? Dan biedt deze, uitstekend onderhouden, rietgedekte woonboerderij met een inpandige Bed & Breakfast (in te richten als o.a. praktijkruimte aan huis of zeer geschikt als mantelzorgwoning), een zeer fraai bijgebouw en een hooimijt, een unieke kans tot landelijk wonen. De grote aangelegde tuin vormt een heerlijke buitenplek met veel zon. Is het uw droom om te wonen in een woonboerderij welke veel ruimte en mogelijkheden biedt, gelegen is in een landelijk gebied, sfeervol is afgewerkt en helemaal af is? Dan is dit uw kans!

Indeling:

Begane grond: centrale hal/ entree met meterkast, provisiekast en een garderobenis. De sfeervolle woonkamer, waar de vele raampartijen een fraai en landelijk uitzicht bieden, is voorzien van een gashaard en openslaande tuindeuren naar de achtertuin. Traditionele ruime woonkeuken met een landelijke inrichting en afwerking en aansluitend een praktische bijkeuken met de opstelling van de wasapparatuur en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de bijkeuken bereikt u de B&B met een woonkamer met aansluitingen voor een toekomstige keukeninrichting, slaapkamer en badkamer voorzien van een wastafel, douche en toilet.

1e verdieping: overloop met vide, 2 slaapkamers met een wastafel en bergruimte achter de knieschotten, vanuit 1 van beide slaapkamers is de cv-ruimte bereikbaar. Badkamer voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en combimagnetron.

De woning is volledig geïsoleerd, de HR cv-ketel is van het merk Nefit Trendline, bouwjaar 2017.

Een door de gemeente vergunde en uitstekende lopende Bed & Breakfast. Vianen is op 3 minuten van Cuijk (station, schouwburg, scholen en winkels), 15 minuten van Boxmeer (Maasziekenhuis) en slechts 20 minuten van Nijmegen (via de autosnelweg A73) gelegen.



Uitgebreide watersportmogelijkheden vindt u bij "De Kraaijensbergse Plassen" die op 5 minuten van Vianen gelegen zijn.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 692,04 per jaar

Riool- en afvalstoffenheffing: € 456,00 per jaar

Waterschapslasten (inclusief B&B): 414,00 per jaar

Gas (inclusief B&B): 1.500 m³

Elektra (inclusief B&B): 4.500 Kwh

Water (inclusief B&B): € 17,- per maand























> Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Berkenkamp 39
5434PC Vianen NB
BAG-ID: 1684010000000768

Veel besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer 193313420
Datum van registratie 29-11-2020
Geldig tot 29-11-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwperiode	2000 t/m 2005
Woonoppervlakte	>140 m ²
2. Glas woonruimte(s)	HR glas
Glas slaapruiimte(s)	HR glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonnepomp
9. Ventilatie	Balansventilatie

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Fokke Spoelstra
Examennummer 7589
KvK nummer 62443909

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

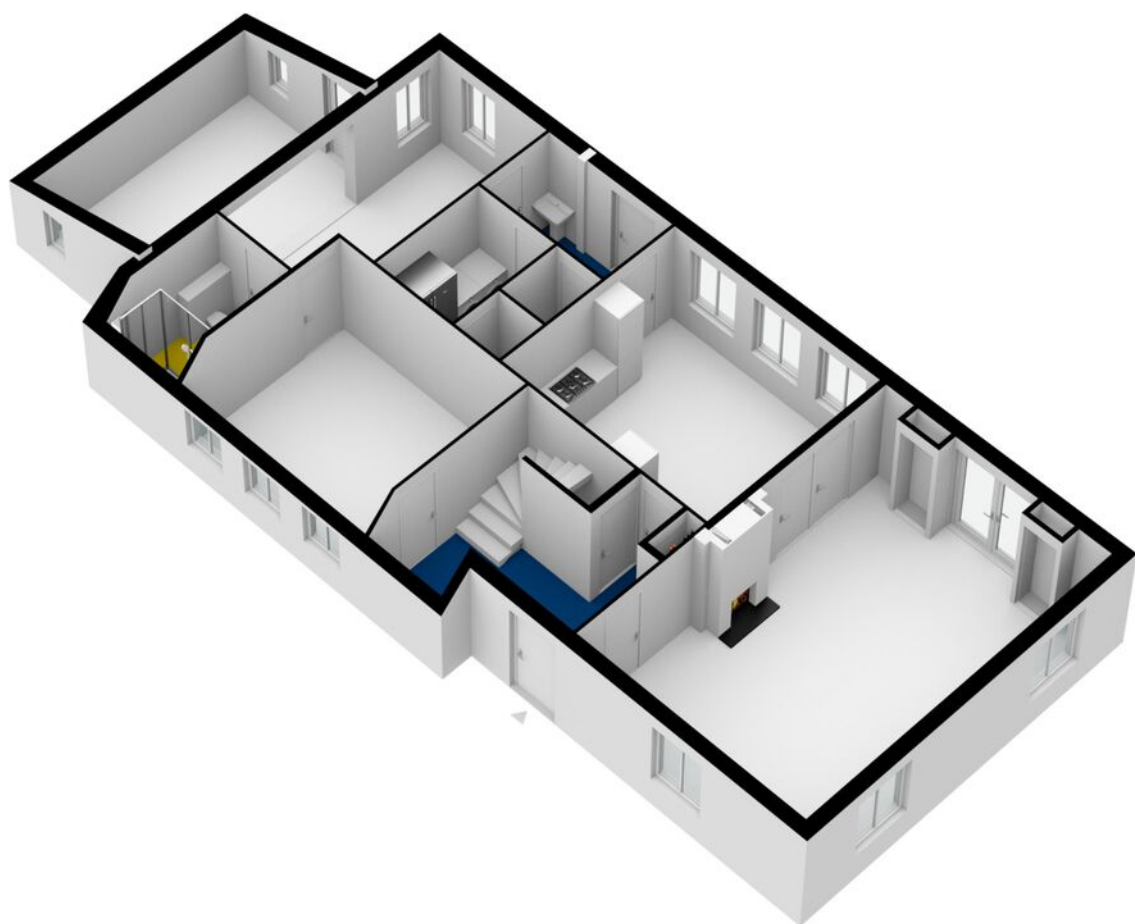
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

> Plattegrond

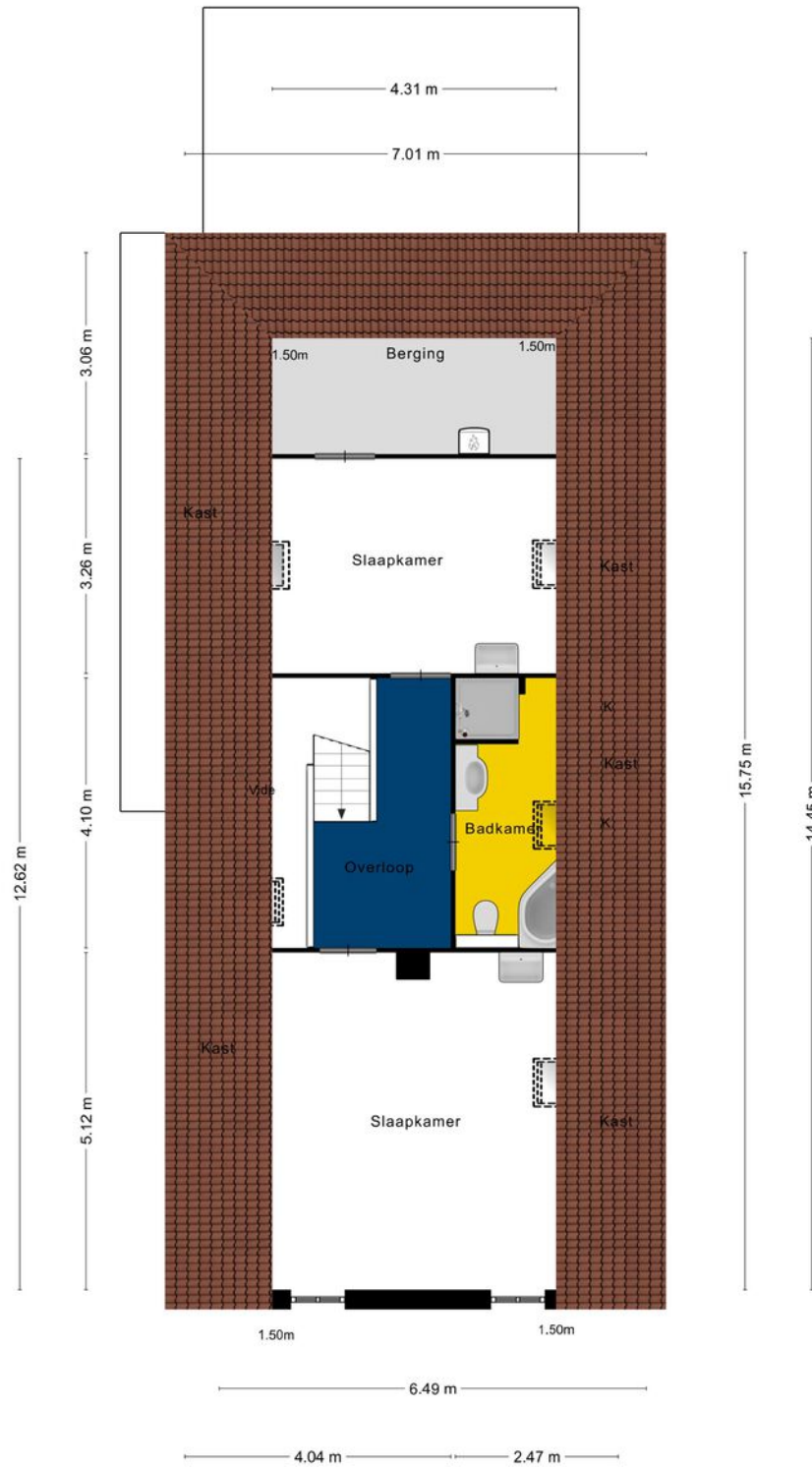


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

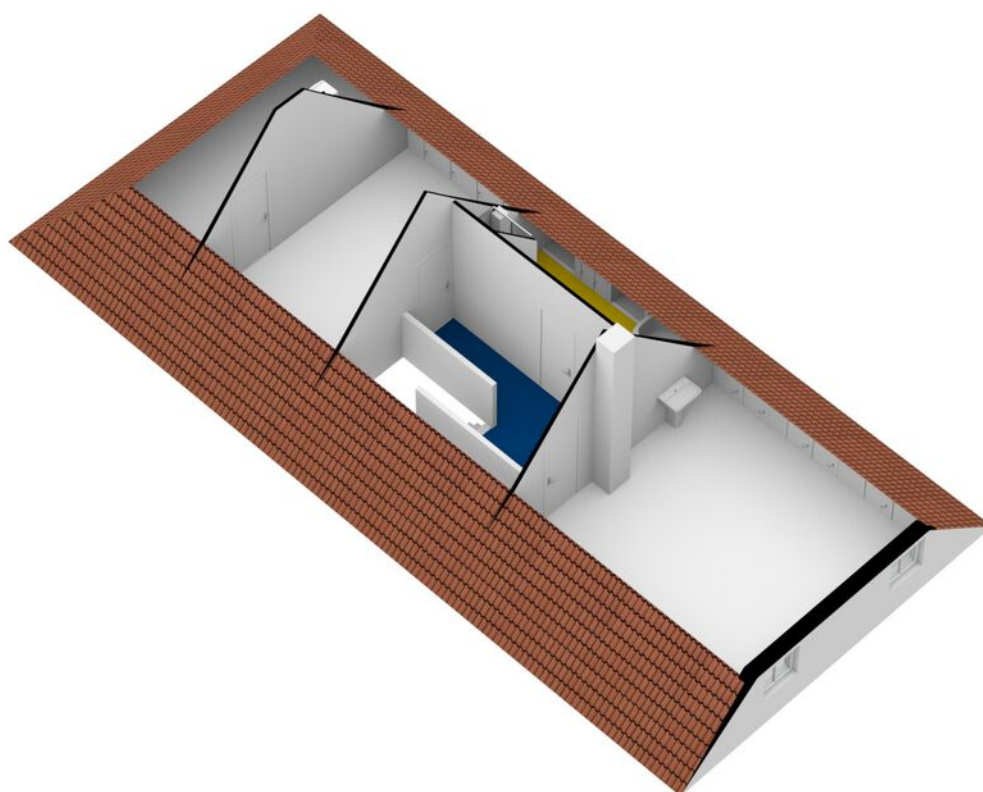


> Plattegrond

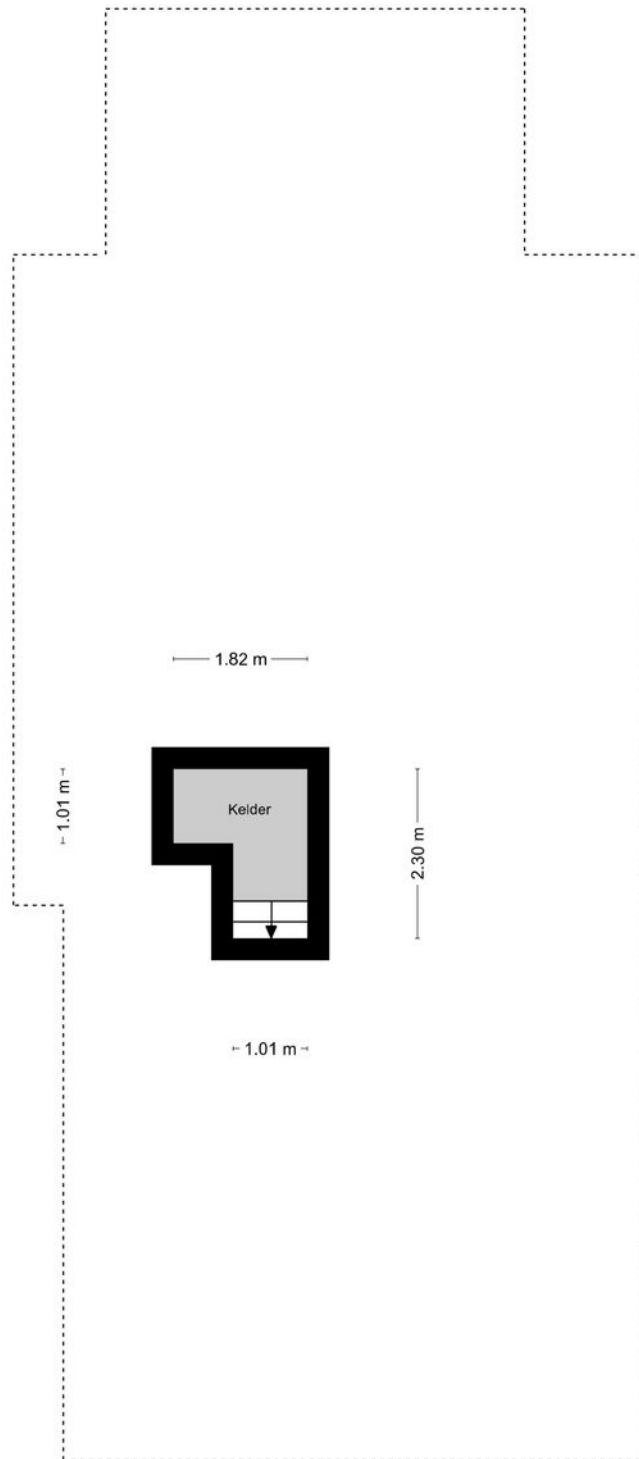


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

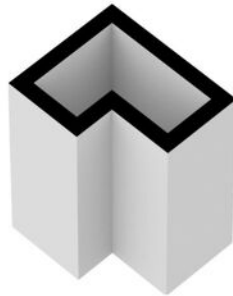


> Plattegrond

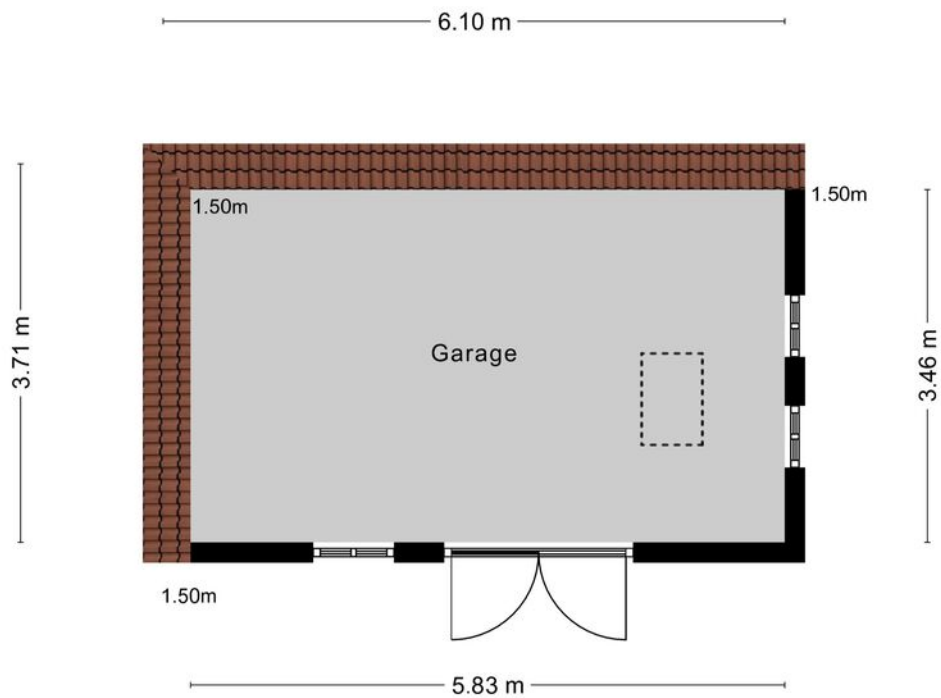


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

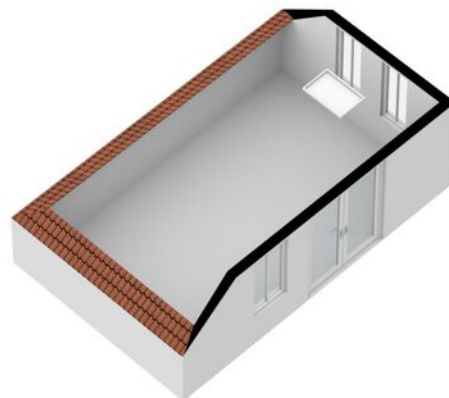


> Plattegrond

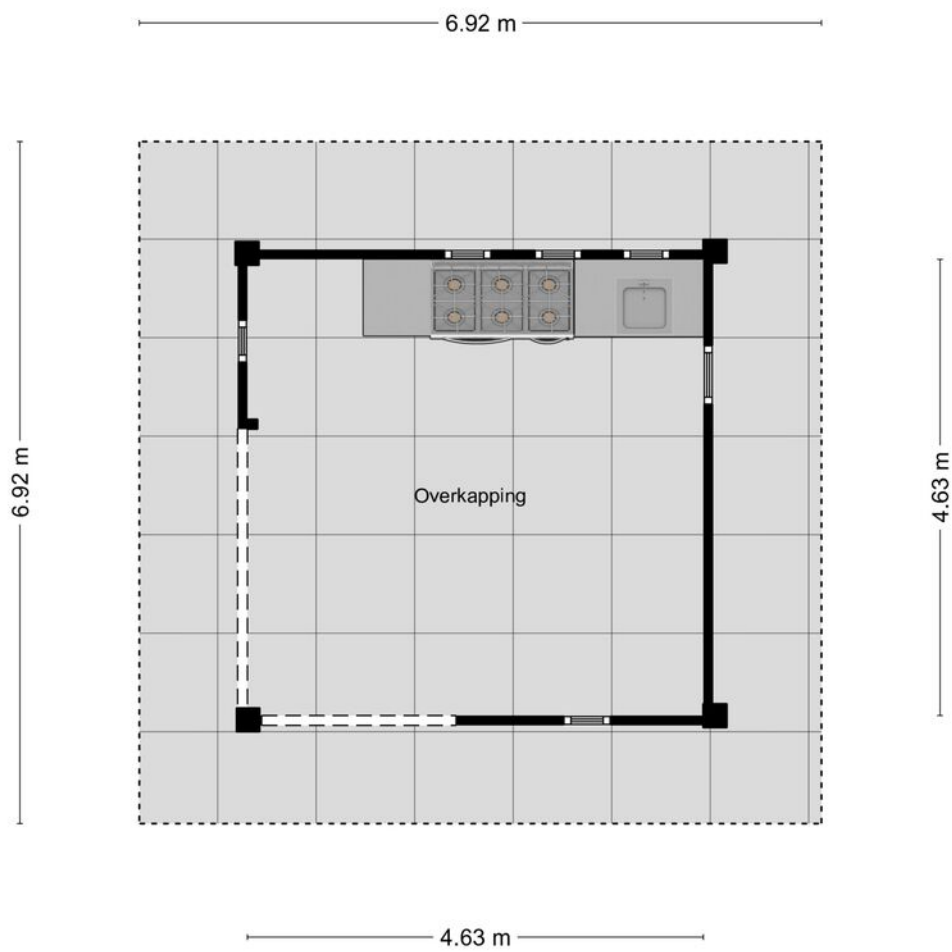


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

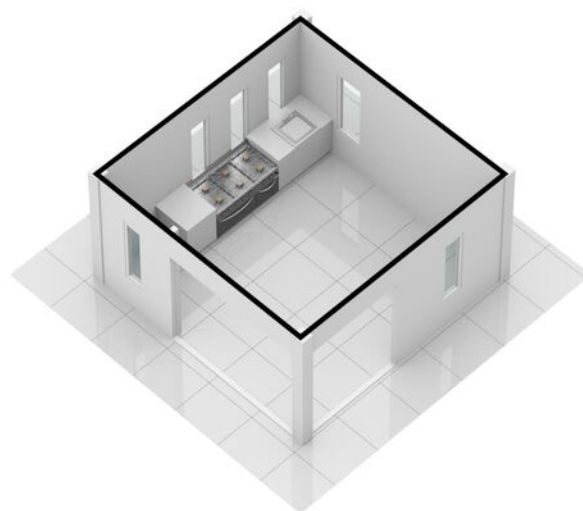


> Plattegrond



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

> Plattegrond



> Kadaster

Kadastrale kaart


Uw referentie: Vianen



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Cuijk
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1327
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 november 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Kadastrale tekening niet op schaal.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kast wit op kantoor			X
- Boekenkast kamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Centraal stofzuigstelsel Hanson	X		
- Waterpomp			X
- Waslijn		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek			X
- vlaggenmast(houder)			X
- Losse oude sierhekjes en u-blokken		X	
- Barbecue/ buitenkeuken			X

> Clausules

Bankgarantie

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

Meetinstructie

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

> Vestigingen



Makelaardij Twan Poels
Spoorstraat 131
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

Makelaardij Twan Poels
Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220
cuijk@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

Heeft u

INTERESSE?

Neem gerust contact met ons op!

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels
Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220
cuijk@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

