

# TE KOOP



## De Vang 1, Beers Nb

Vraagprijs € 325.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**109 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**249 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**430 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1986**

Energie label  
**B**



## > Omschrijving

Op een fraaie woonlocatie in het karakteristieke dorp Beers gelegen, aan de achterzijde uitgebouwde hoekwoning met een riant tuinhuis. Door de uitbouw is er een sfeervolle woonkeuken gecreëerd, naast de woonkamer is er een extra ruimte die o.a. ingericht kan worden als speelkamer of thuiswerkplek. De woning ligt op korte afstand van Cuijk voor alle dagelijkse voorzieningen en de recreatieplassen "De Kraaijenbergse Plassen".

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, woonkamer met veel lichtinval door de raampartijen, portaal met toiletruimte en trapopgang, woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, werkkamer die o.a. ingericht kan worden als speelkamer of thuiswerkplek.

1e verdieping: overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers, moderne badkamer voorzien van een inloopdouche (regendouche) en dubbele wastafel, separaat toilet.

2e verdieping: middels een vaste trap te bereiken voorzolder met de cv-opstelling en zolderkamer met dakraam.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een keramische kookplaat met afzuigkap, combioven, koelkast en vaatwasser.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2021.

De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en isolerende beglazing. In 2020 zijn alle kozijnen en buitendeuren vervangen door kunststof kozijnen en deuren, hierop zit nog garantie.

De aangelegde achtertuin biedt volop privacy en is voorzien van een luxe tuinhuis met veranda en bergruimte. De voortuin is recent aangelegd.

De woning is gelegen op loopafstand van de basisschool, het mooie buitengebied met vele fietsroutes en het recreatiegebied "De Kraaijenbergse Plassen".

De autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is uitstekend bereikbaar en op slechts enkele autominuten gelegen.





Belangrijkste vaste lasten:  
(volgens opgave huidige gebruiker)  
Onroerende zaakbelasting: € 303,00 per jaar  
Rioolrecht: € 173,70 per jaar  
Afstoffenheffing: € 171,40 per jaar  
Waterschapslasten: € 298,79 per jaar  
Gas en elektra: € 378,00 per maand

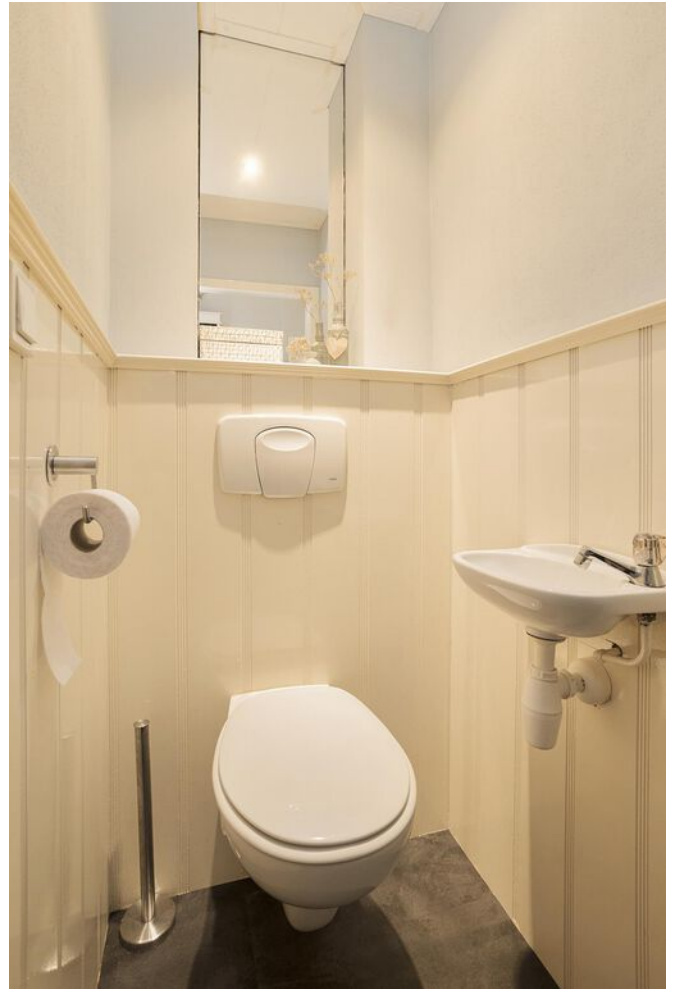




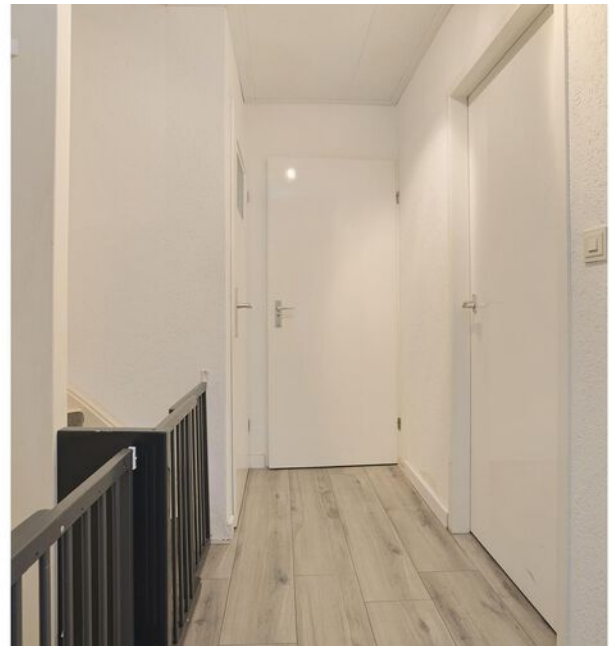


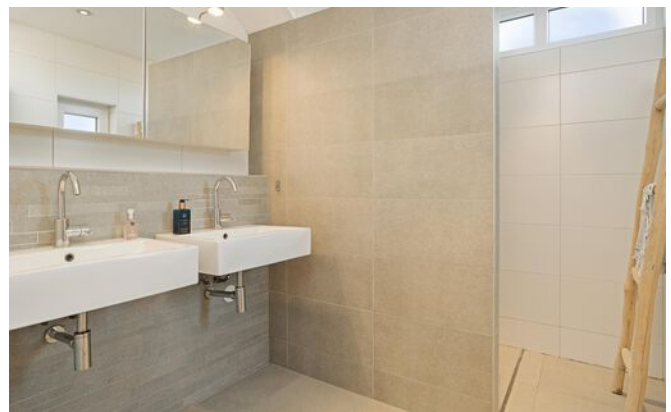
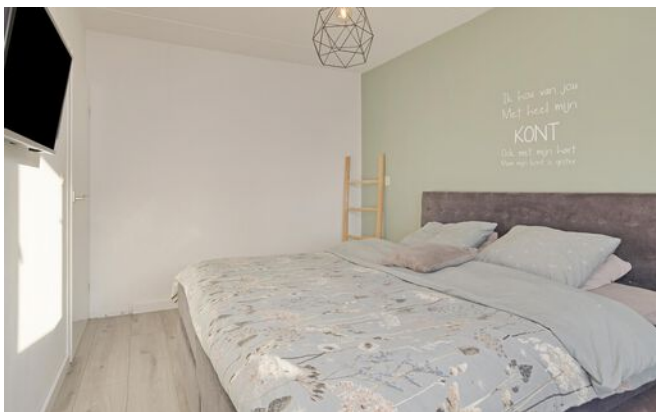




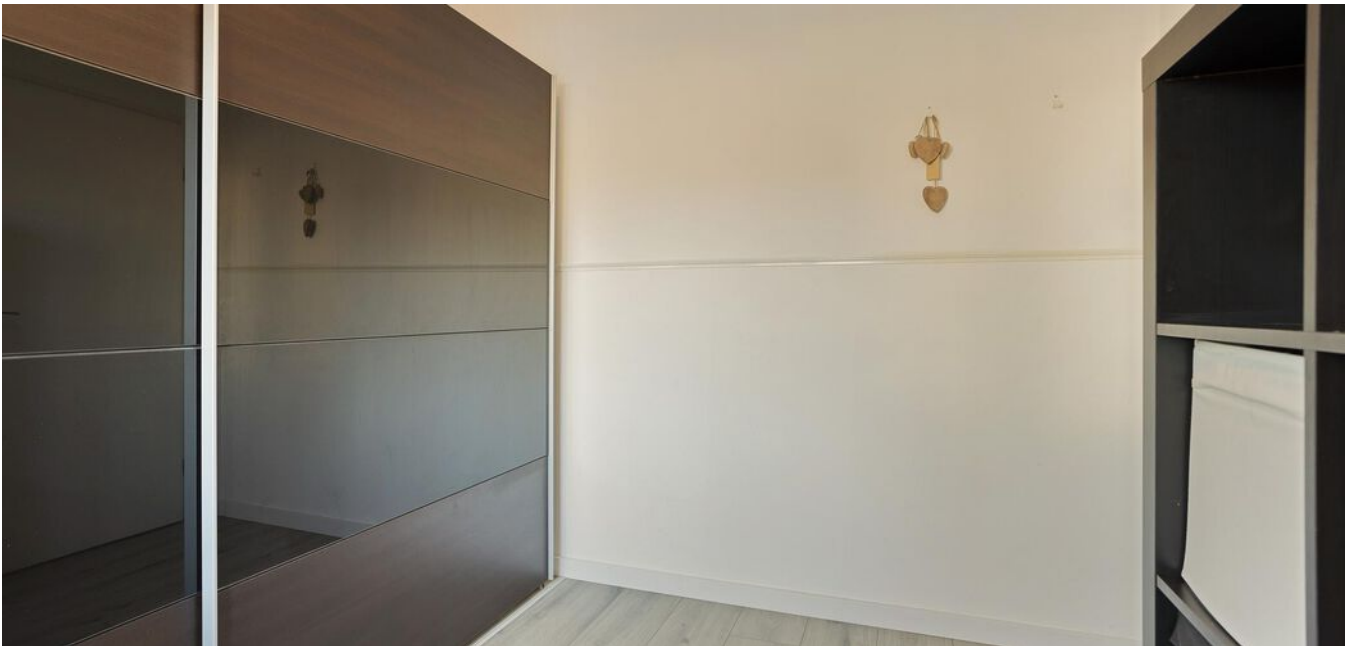






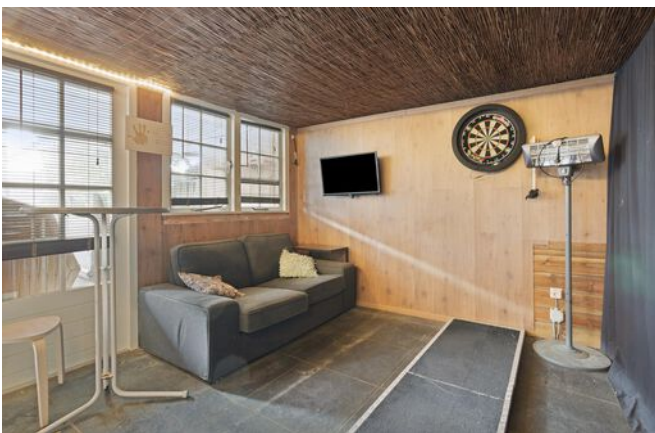


















# > Energielabel



Rijksoverheid

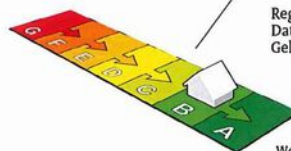
## Energielabel woning

De Vang 1

5437BP Beers NB

BAG-ID: 168401000001924

Veel besparingsmogelijkheden



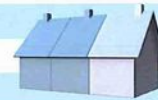
## Energielabel B

Registratienummer 313899678  
Datum van registratie 10-11-2020  
Geldig tot 10-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	1983 t/m 1987
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>
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 zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer  
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater  
(Extra) isolatie van uw dak  
(Extra) isolatie van uw buitenmuren  
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 Arjan den Elzen  
Examenummer 3423  
KvK nummer 62050249

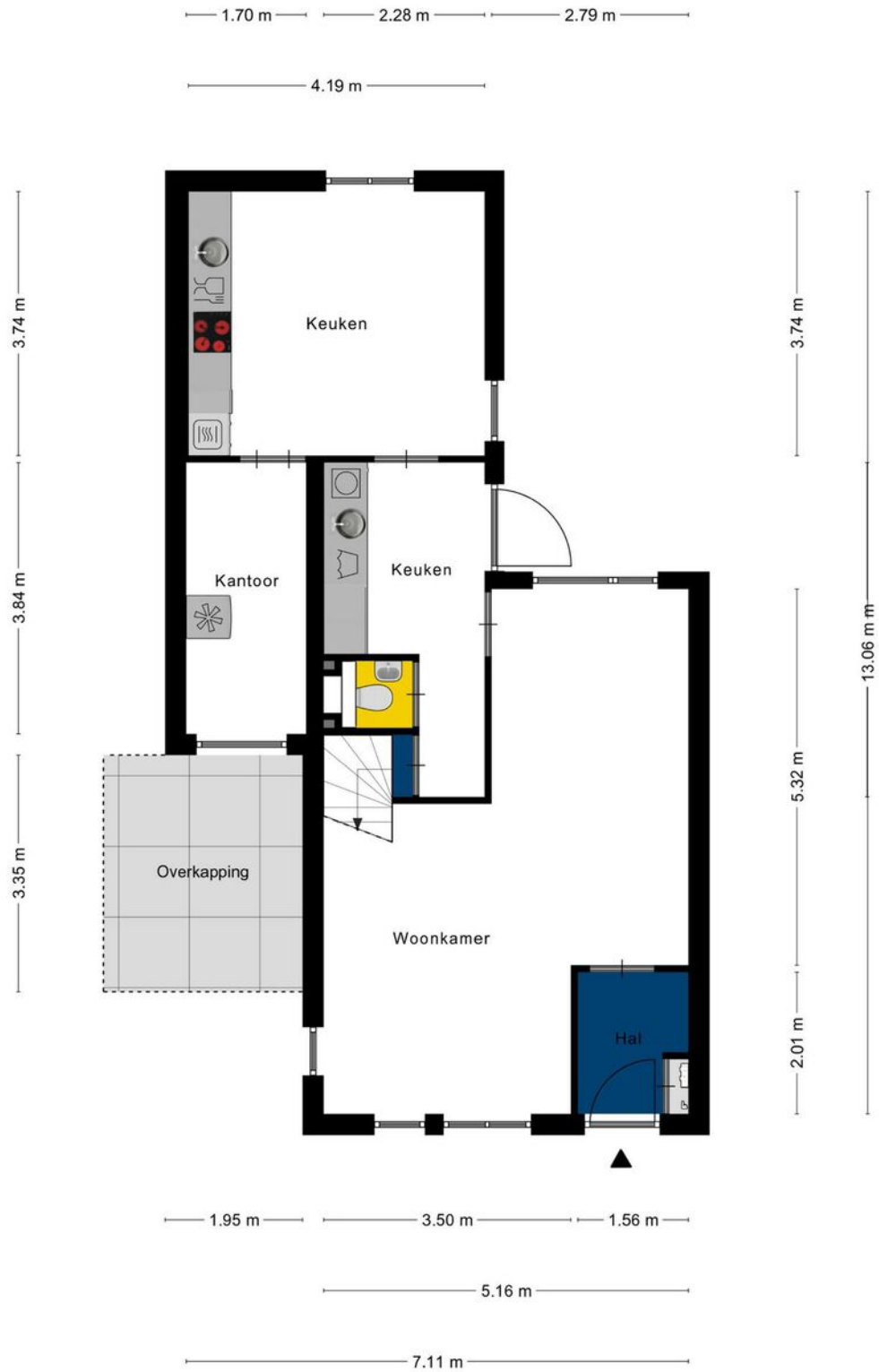
Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.  
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://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.

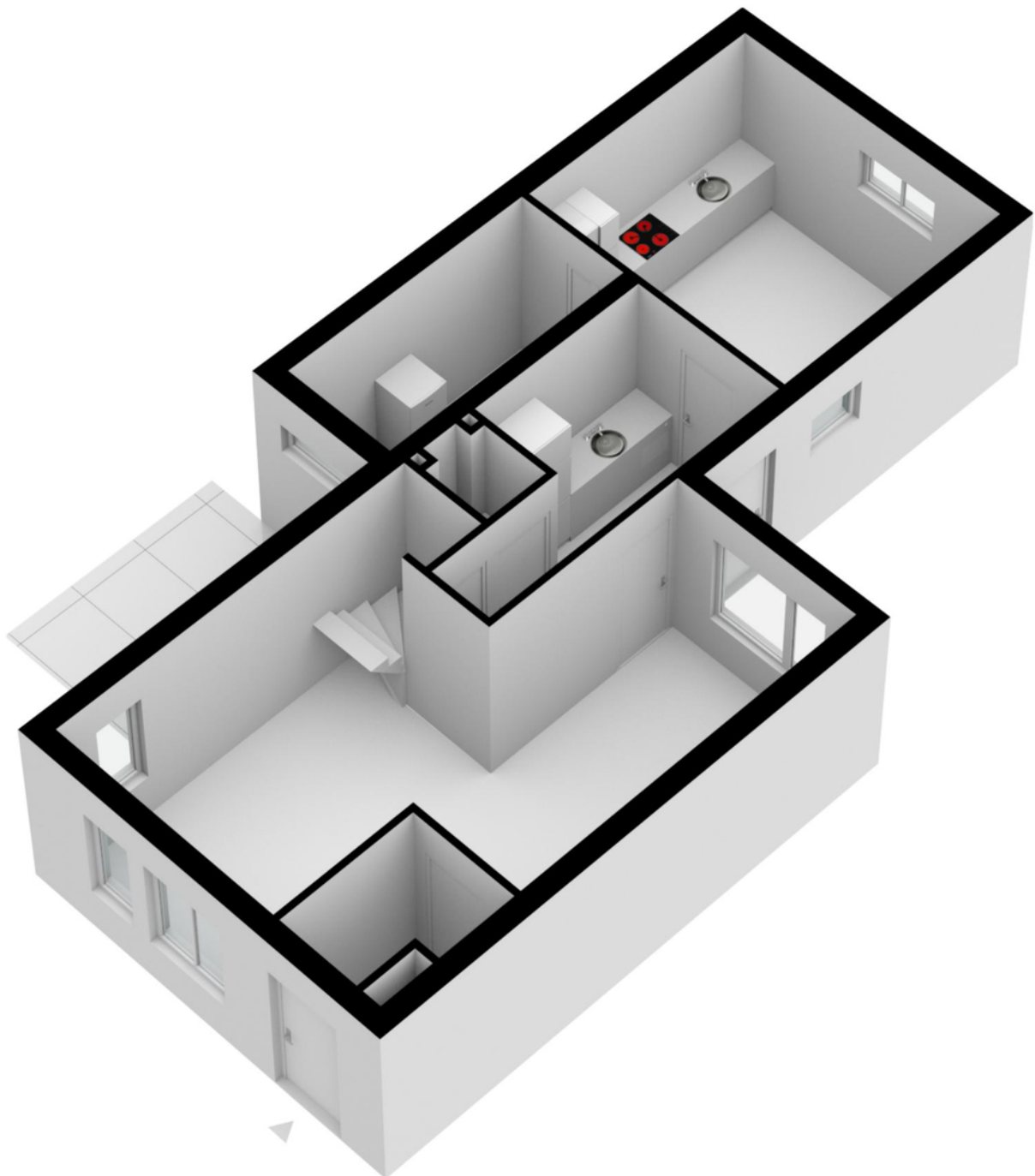
# > Plattegrond



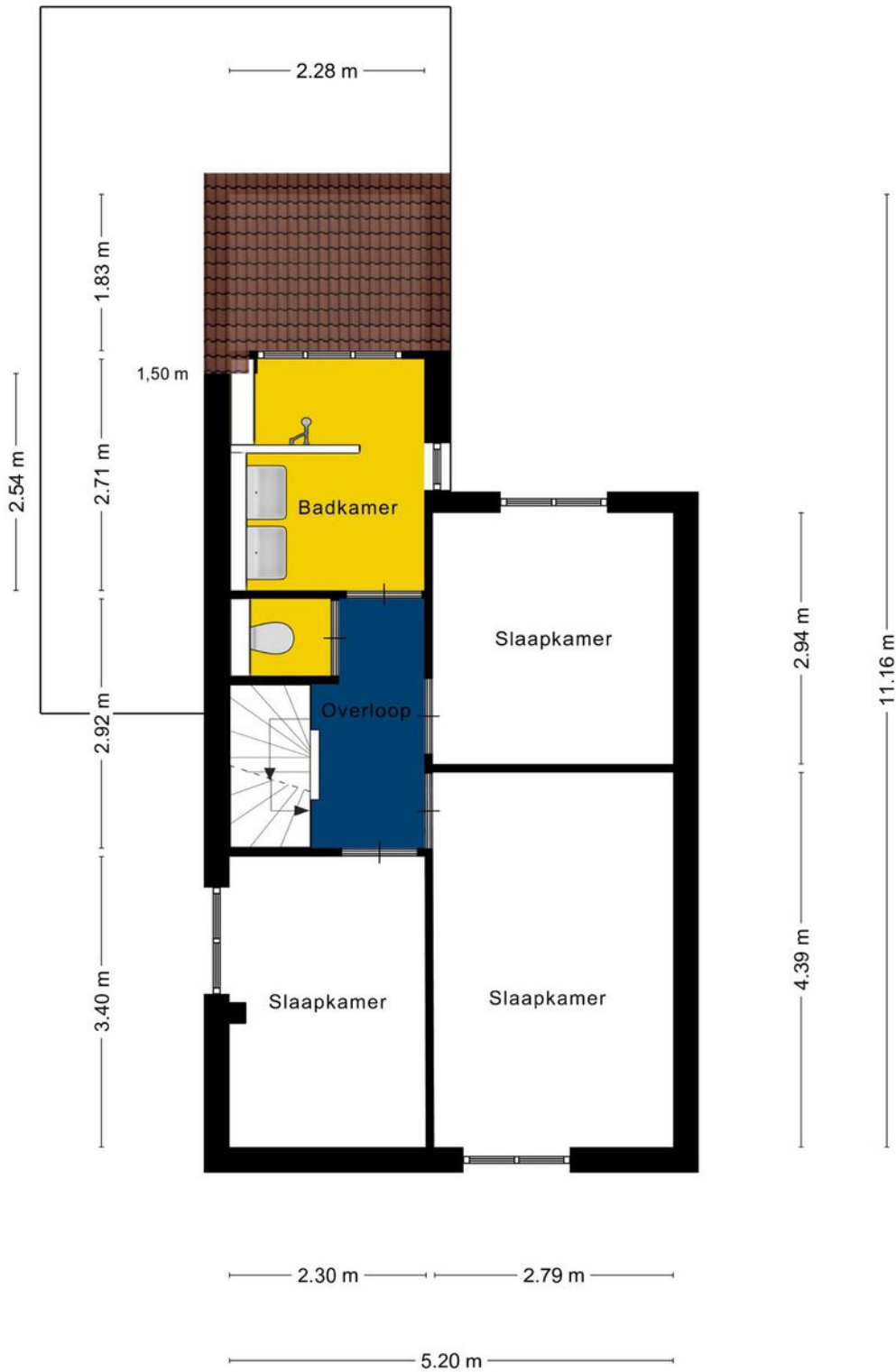
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



## > Plattegrond



## > Plattegrond



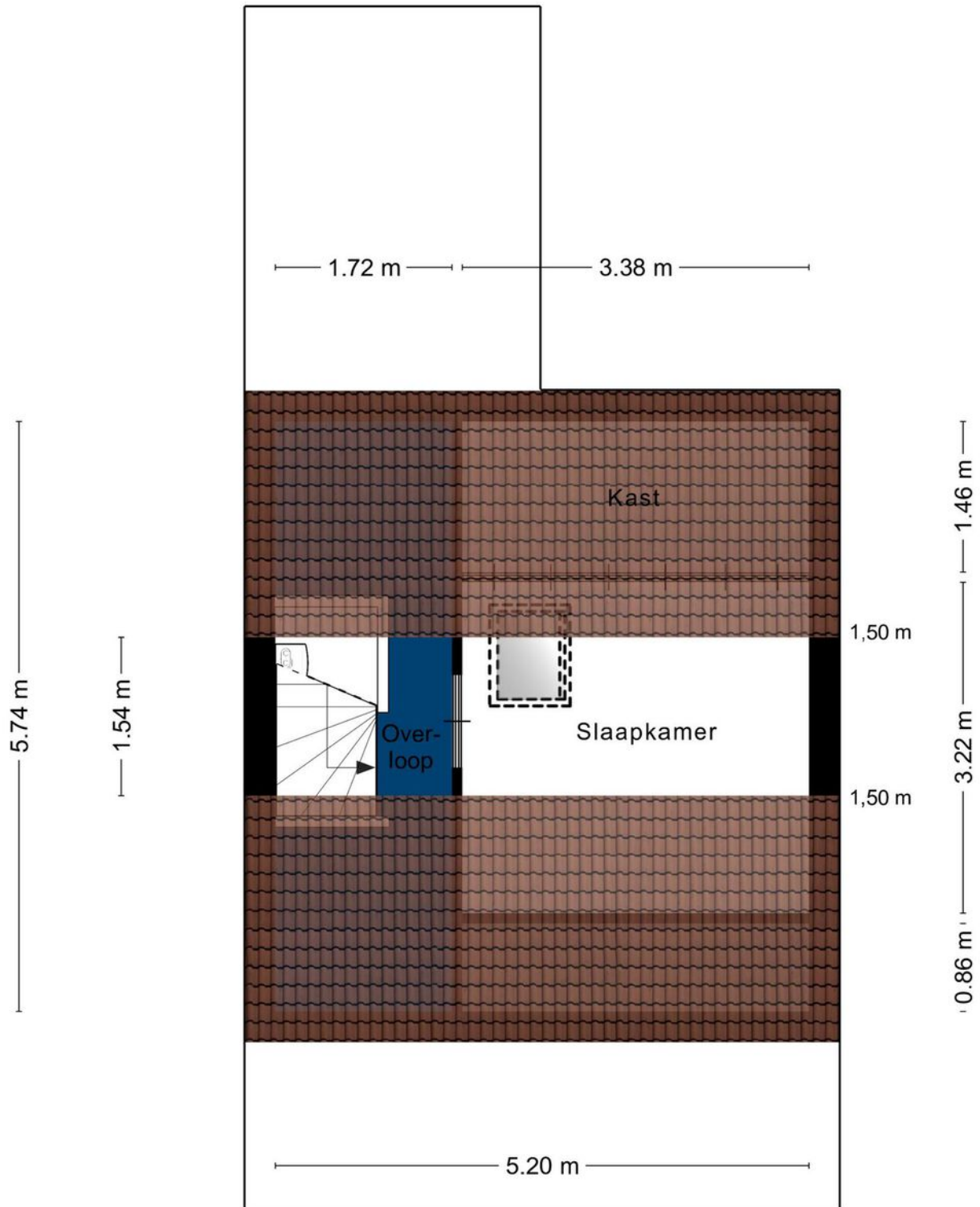
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## > Plattegrond



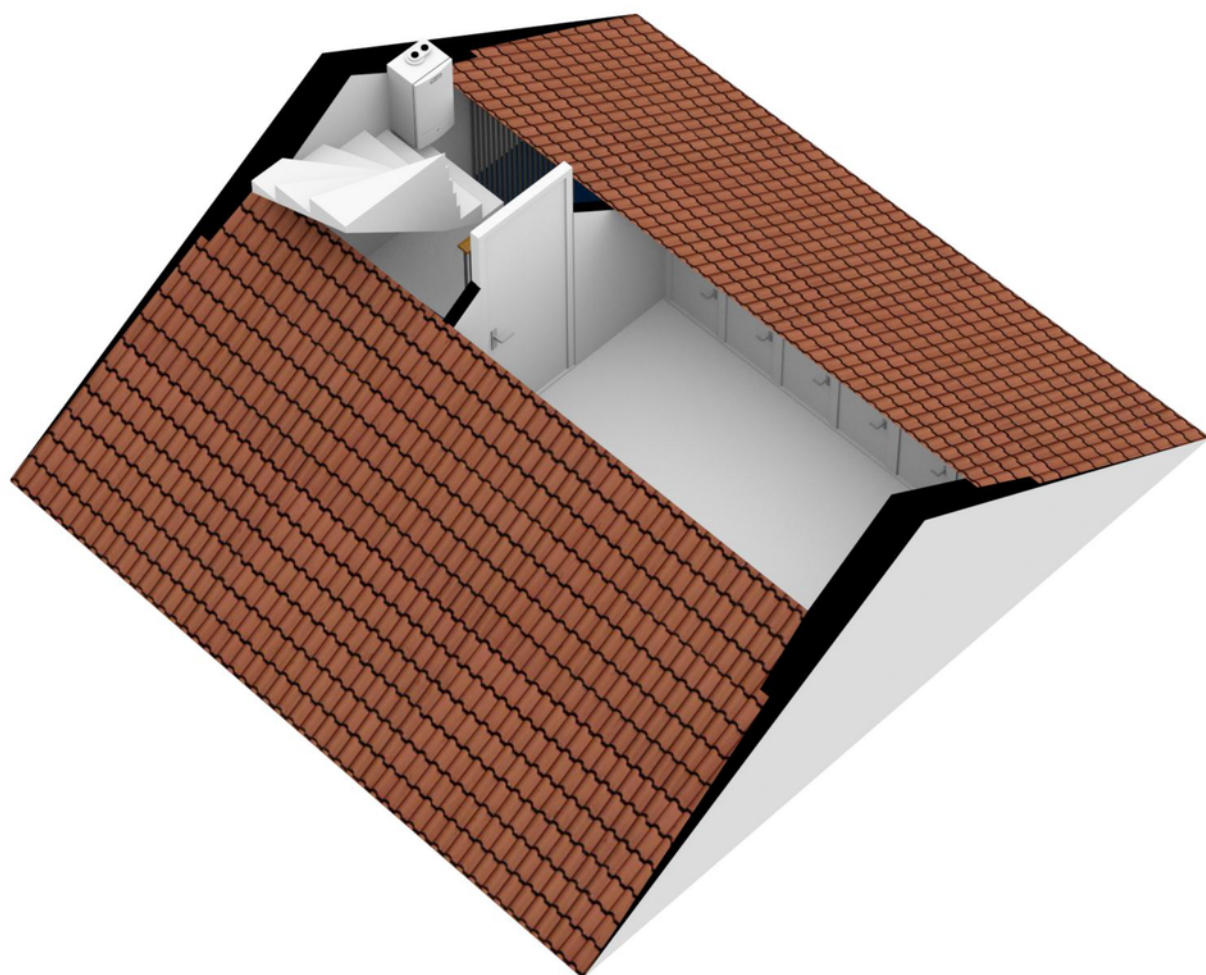
## > Plattegrond



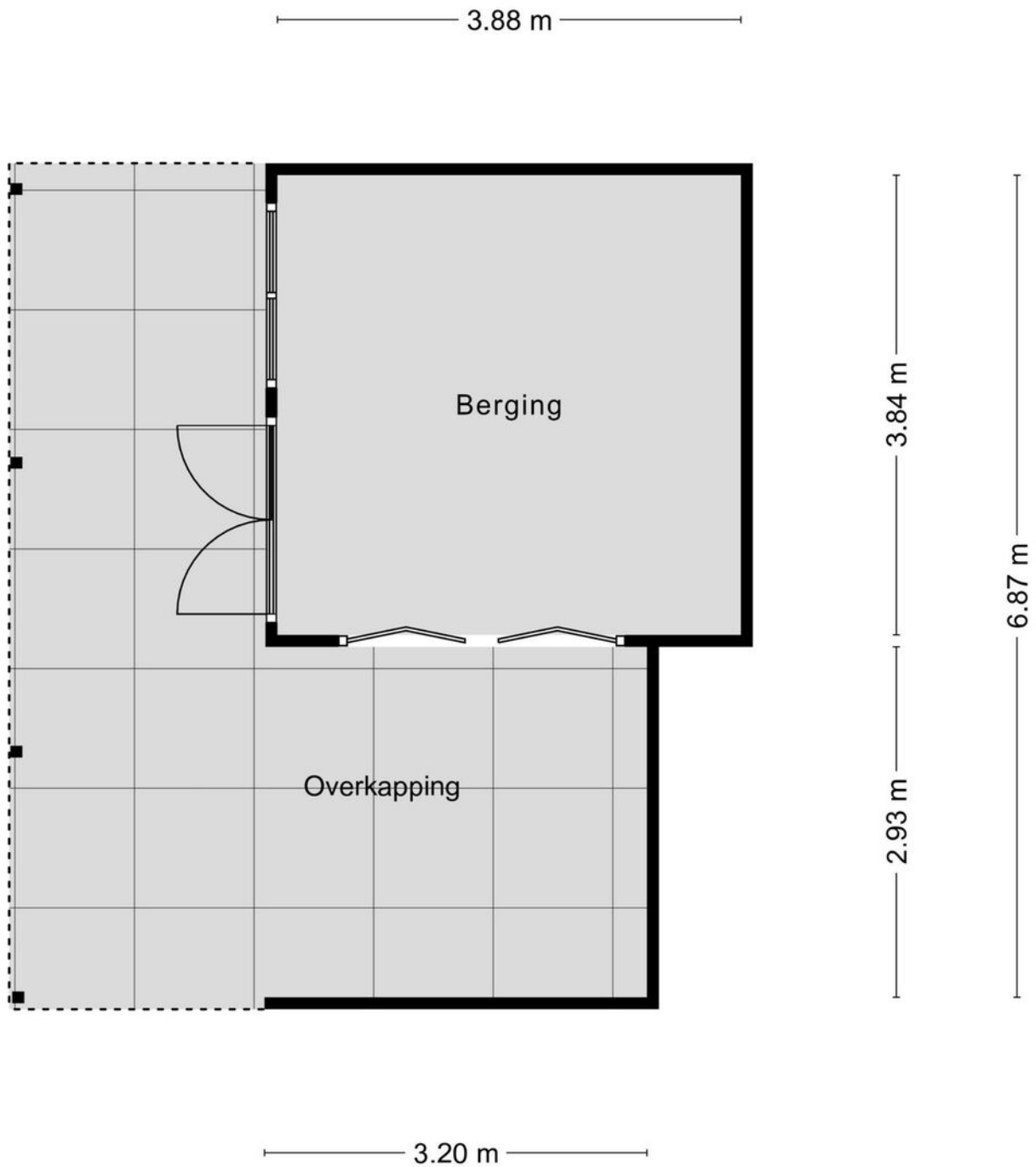
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## > Plattegrond



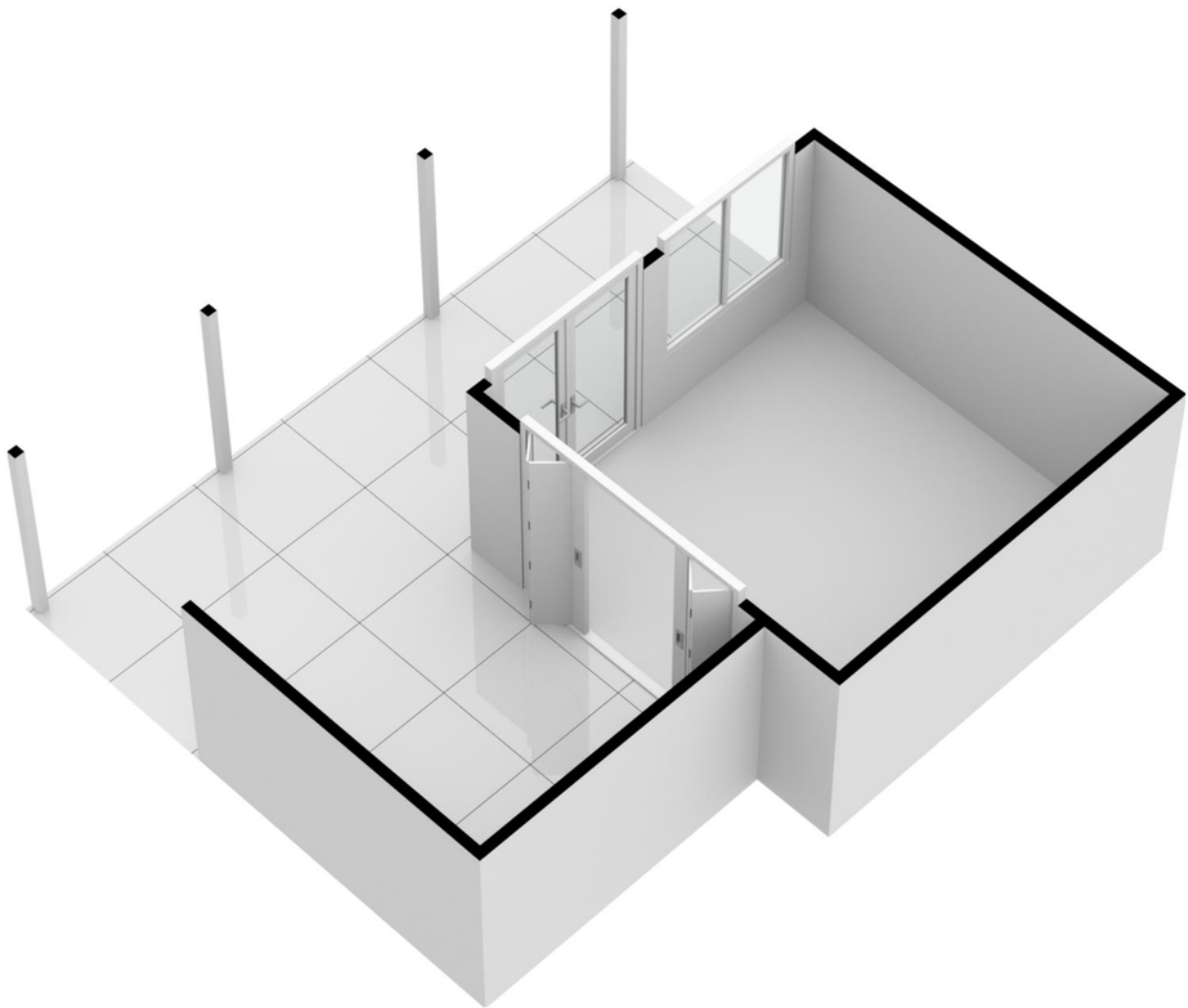
## > Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## > Plattegrond



# > Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beers



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b>
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Cuijk	
	Huisnummer	Sectie Q	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1584	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2.  
De bewaarder van het kadaster en de openbar. 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.



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Kast ouder slaapkamer	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Close-in boiler keuken	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- vlaggenmast(houder)	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

