

# TE KOOP



## Beerseweg 23, Haps

Vraagprijs € 489.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

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

Perceeloppervlakte  
**1566 m<sup>2</sup>**

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

Bouwjaar  
**1911**

Energie label  
**D**



## > Omschrijving

Op een fraaie en landelijke woonlocatie gelegen uitgebouwd karakteristiek halfvrijstaand woonhuis met een royale oprit, een multifunctioneel bijgebouw, houten schuur en tuin. De woning is gelegen op een ruim perceel van 1.566 m<sup>2</sup>.

Door de aanwezigheid van het bijgebouw bestaande uit een begane grond en een verdieping (in totaal 67 m<sup>2</sup>) is de woning uitermate geschikt voor een praktijkruimte aan huis, een mantelzorgwoning\* of kantoorruimte.

Indeling woonhuis:

Begane grond: entree/ hal met meterkast, sfeervolle en royale woonkamer met een houtkachel, glas-in-lood-ramen, een fraaie parketvloer en praktische trapkast. Woonkeuken met inbouwapparatuur en voorzien van een lichtkoepel. Bijkeuken en tevens zij-entree met cv-kast, toilet met fonteintje en wasruimte met de aansluitingen ten behoeve van het witgoed.

1e verdieping: overloop met een vaste kast, ouderslaapkamer met een dakkapel, 2e slaapkamer, complete en in 2017 vernieuwde badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel.

Vliering: welke middels een luik bereikbaar is.

Indeling bijgebouw (voormalige garage):

Het multifunctionele bijgebouw met een vloeroppervlak van 67 m<sup>2</sup> is volledig geïsoleerd en bestaat uit:

Begane grond: entree, hal, toilet en cv-kast. Woonkamer en keuken.

1e verdieping: overloop met bergruimte, slaapkamer met dakraam, badkamer voorzien van een douche en wastafel.

\*Na toestemming en/ of vergunning van de gemeente Land van Cuijk zou dit bijgebouw zeer geschikt zijn om als mantelzorgwoning te kunnen fungeren. Het bijgebouw is daarnaast ook zeer geschikt als praktijkruimte of kantoor aan huis.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling van het woonhuis is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en oven.

De cv-ketel is van het merk Remeha, bouwjaar 2020.





De woning is voorzien van dak-, vloer- en spouwisolatie en grotendeels dubbel glas. De begane grondvloer is, met uitzondering van de hal, voorzien van vloerverwarming.

Het achterste gedeelte van het perceel (ca. 550 m<sup>2</sup>) is agrarisch bestemd.

Er is een grondwaterpuls, met 4 sproeipunten, aanwezig t.b.v. het beregenen van de tuin.

Haps is gelegen op enkele autominuten van de A73 richting Nijmegen-Venlo, de A50 richting Eindhoven-Arnhem is bereikbaar in ca. 15 autominuten.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 355,69 per jaar

Rioolrecht: € 242,00 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 214,00 per jaar

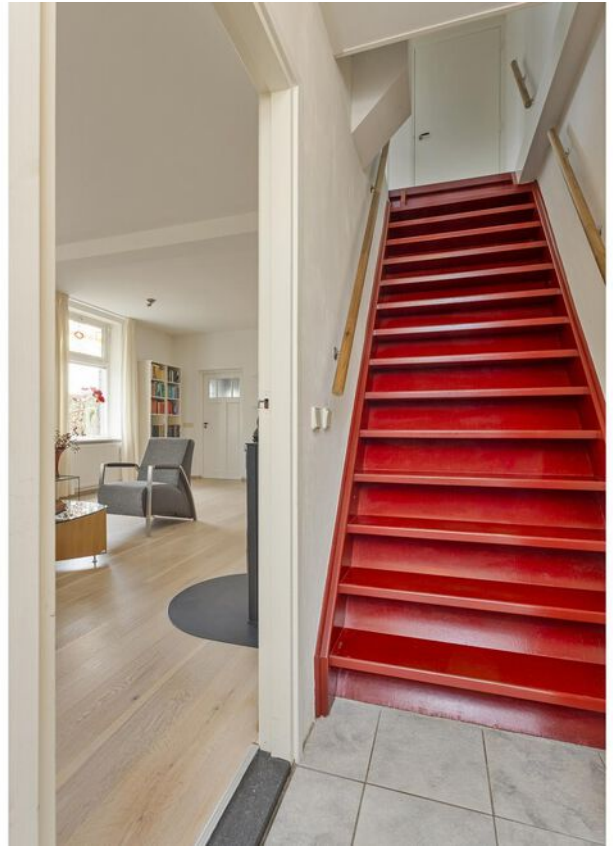
Waterschapslasten: € 322,23 per jaar





































# > Energielabel



Rijksoverheid

## Energielabel woning

Beerseweg 23

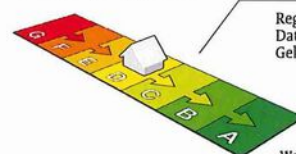
5443NL Haps

BAG-ID: 168401000000352

Veel besparingsmogelijkheden

## Energielabel D

Registratienummer 759901521  
Datum van registratie 02-09-2019  
Geldig tot 02-09-2029



Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap	
	Bouwperiode	vóór 1946	
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruijnte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer 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:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruijnte(s)

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 Richard de Beer  
Examennummer 00002315  
KvK nummer 17108713

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.



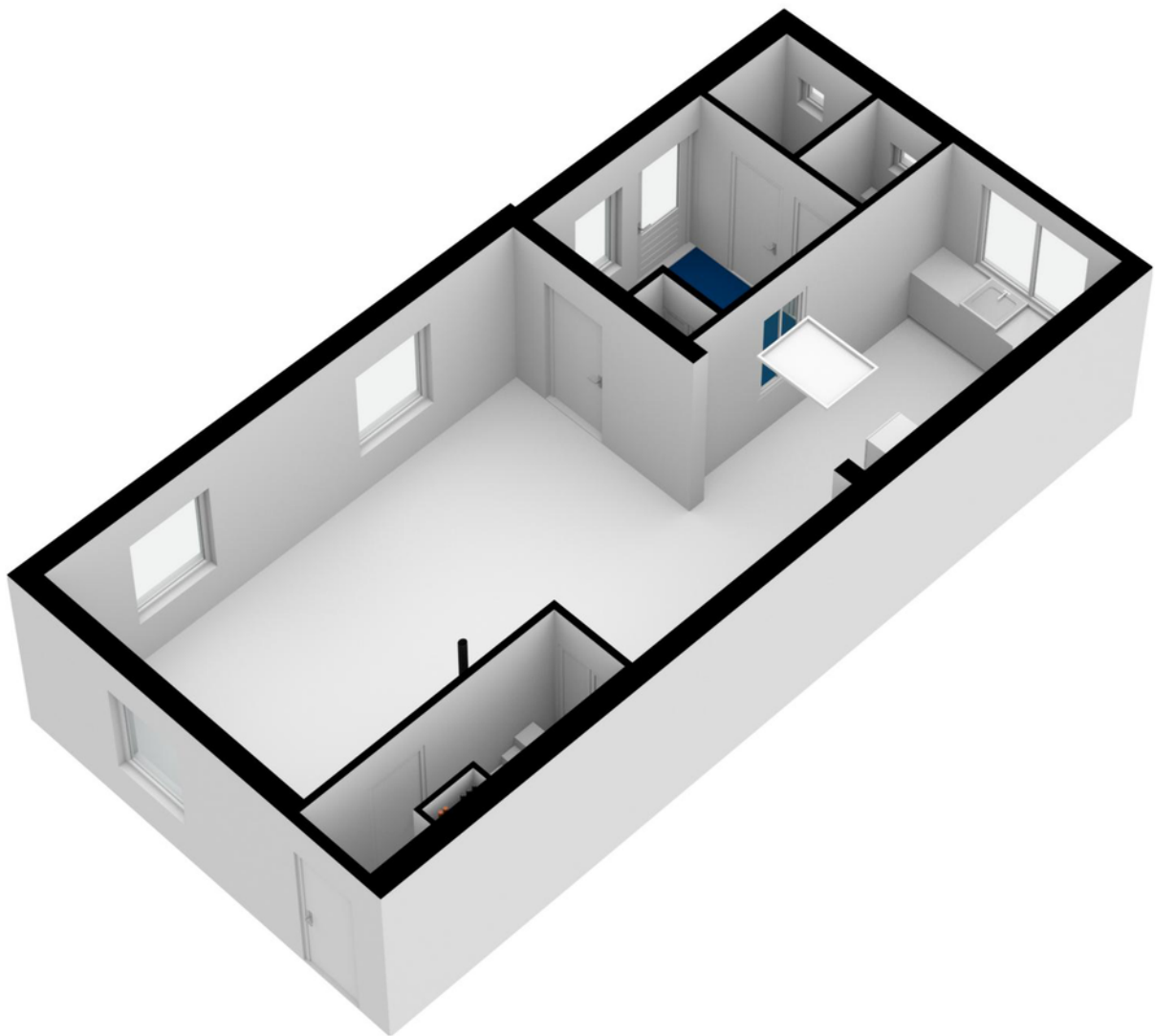
## > Plattegrond



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

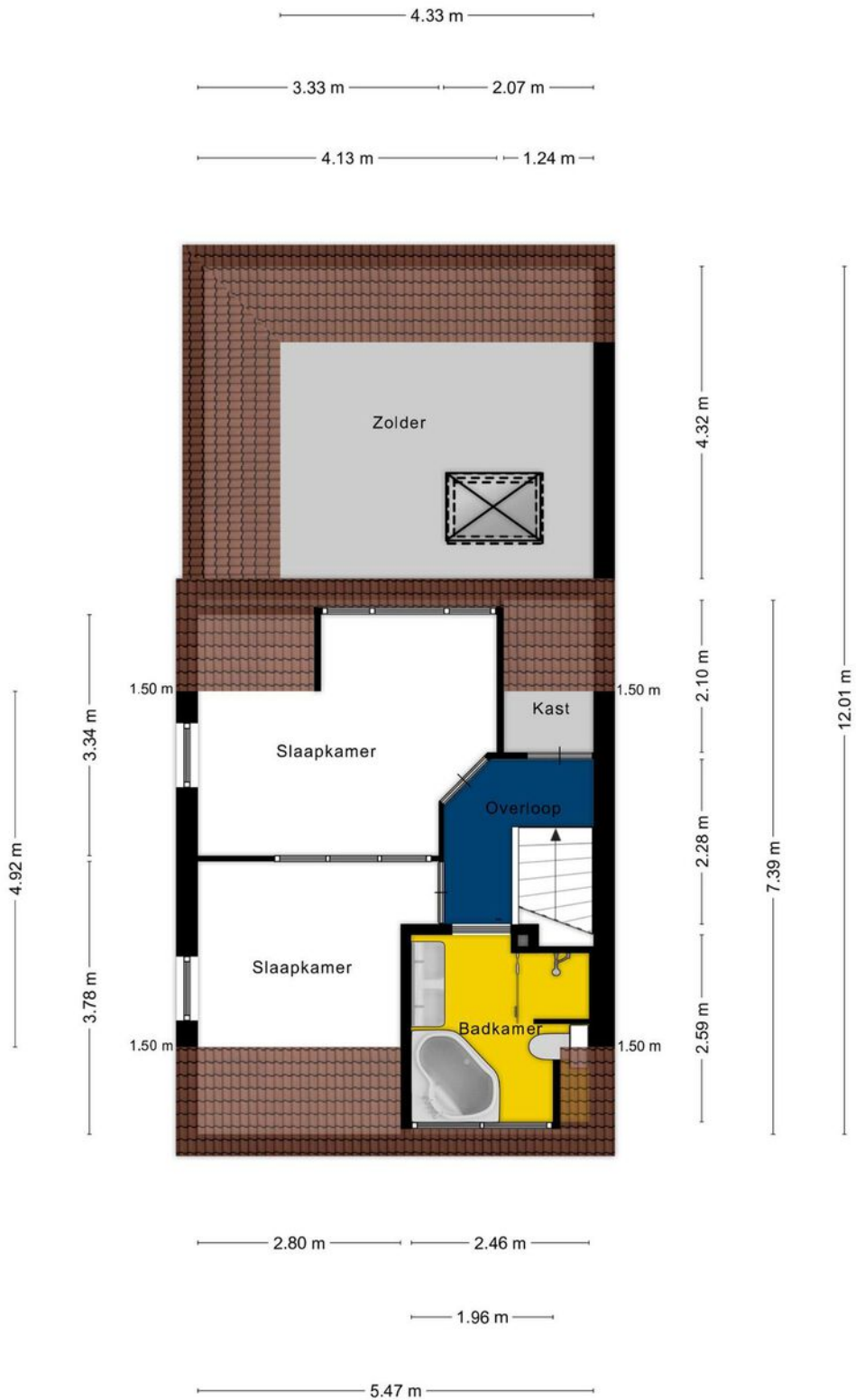


## > Plattegrond





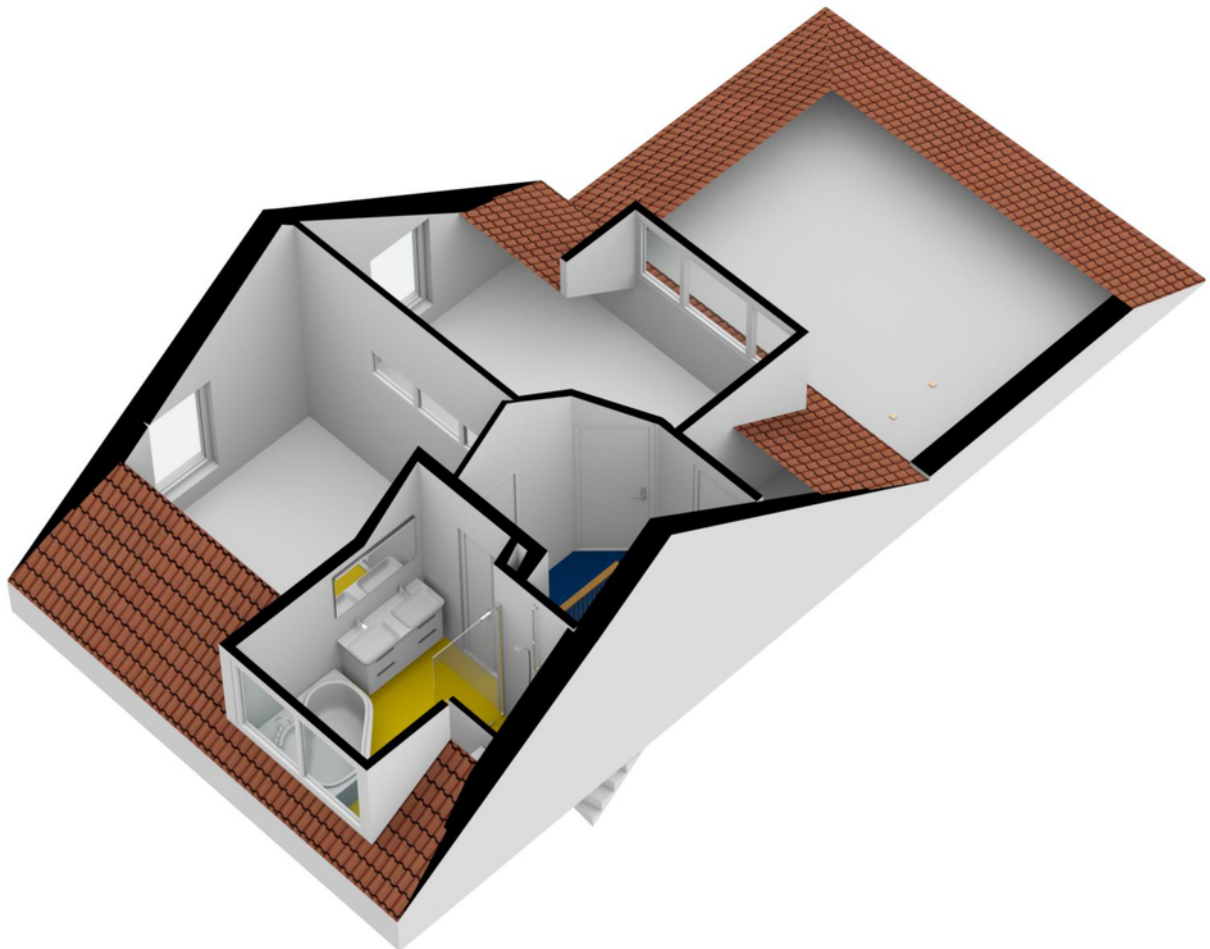
# > Plattegrond



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

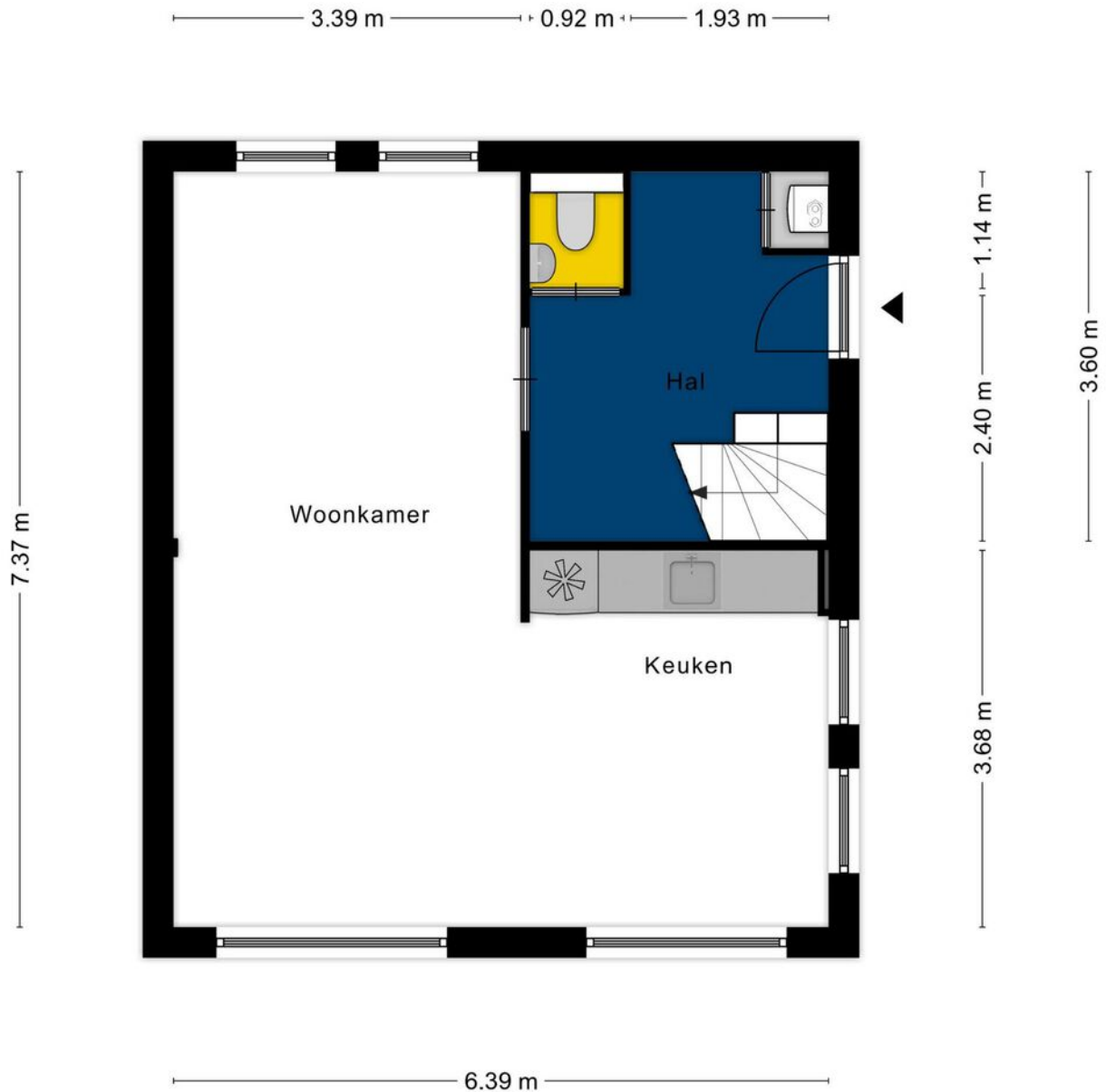


## > Plattegrond





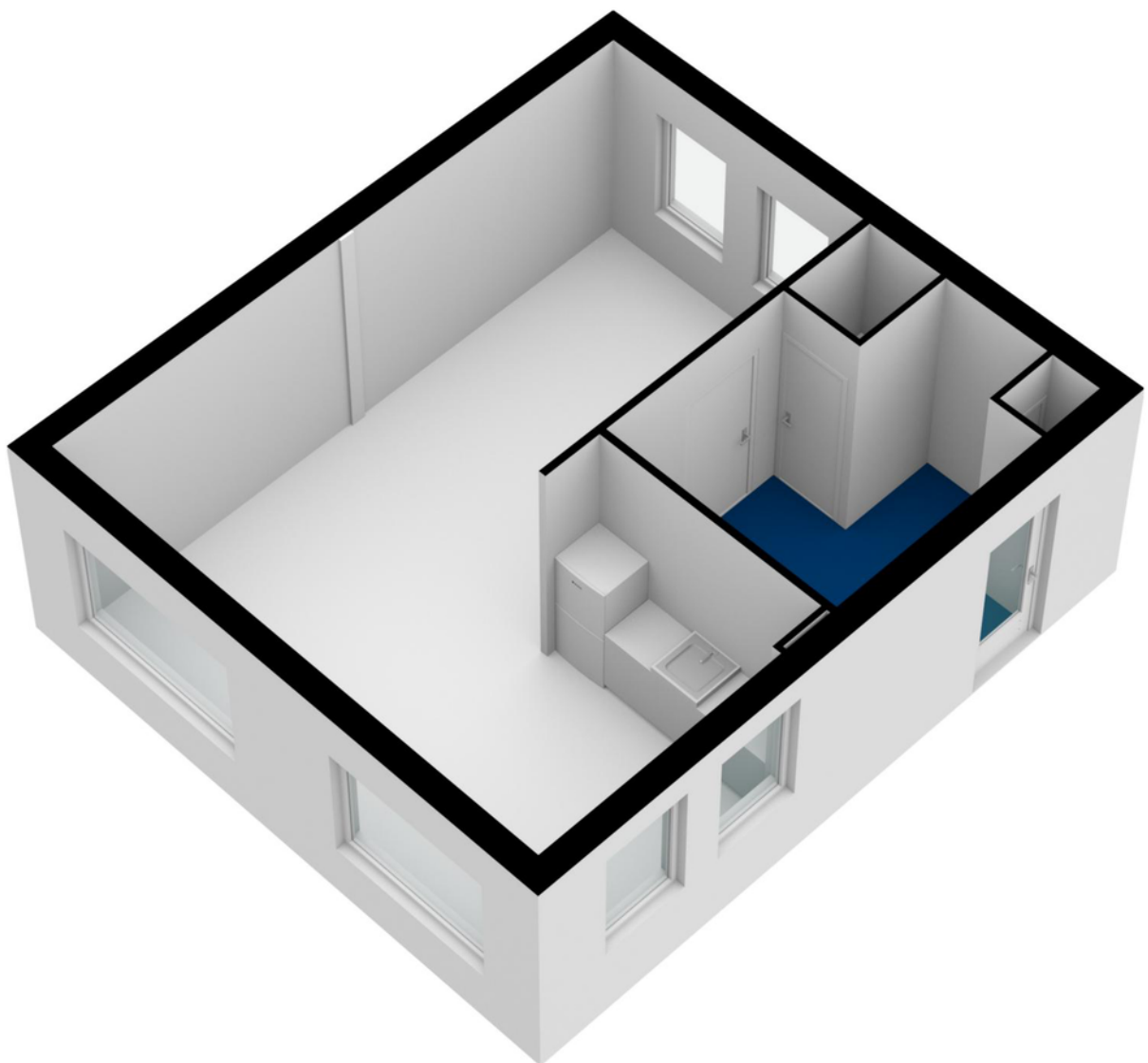
## > Plattegrond



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

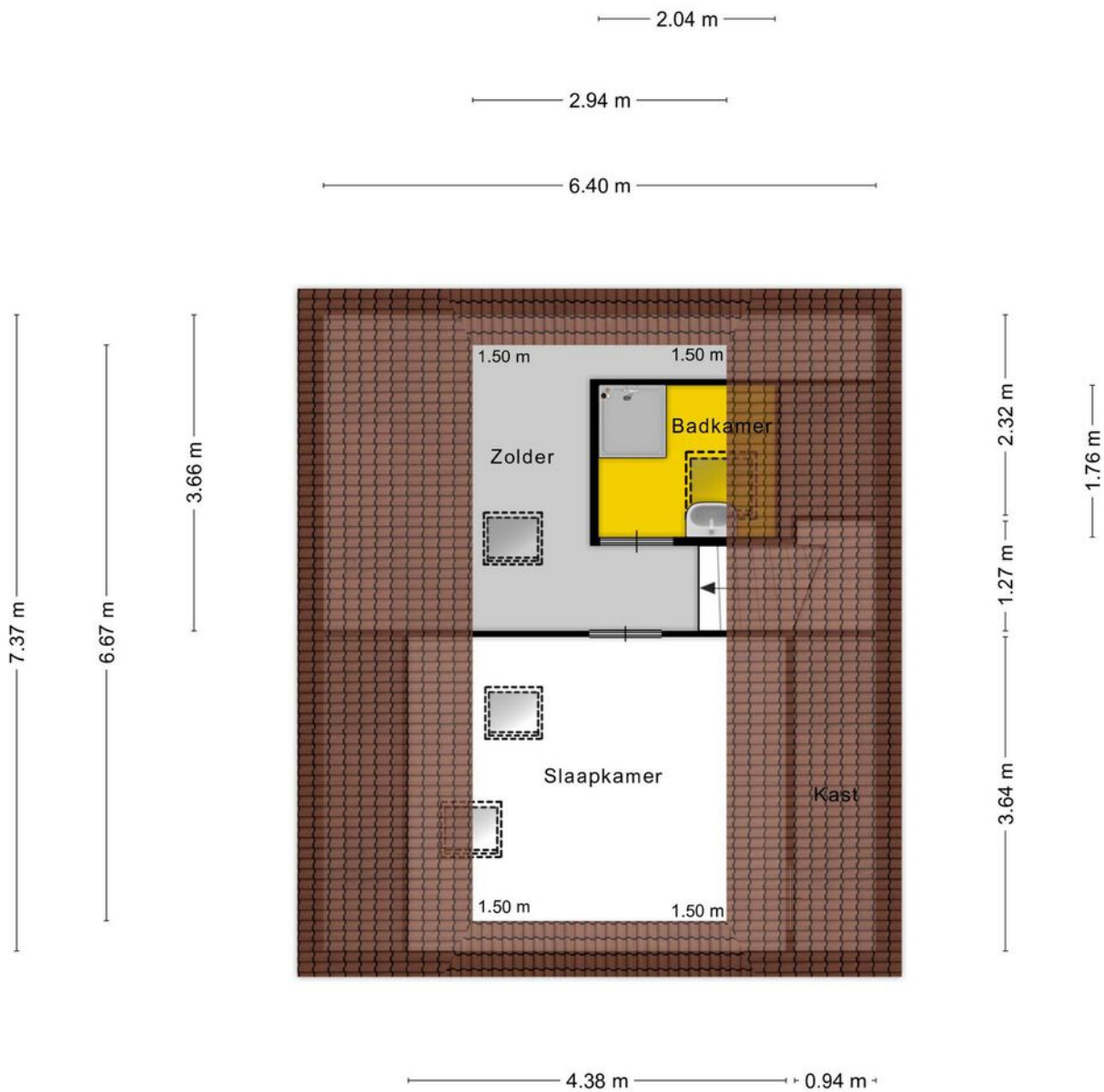


## > Plattegrond



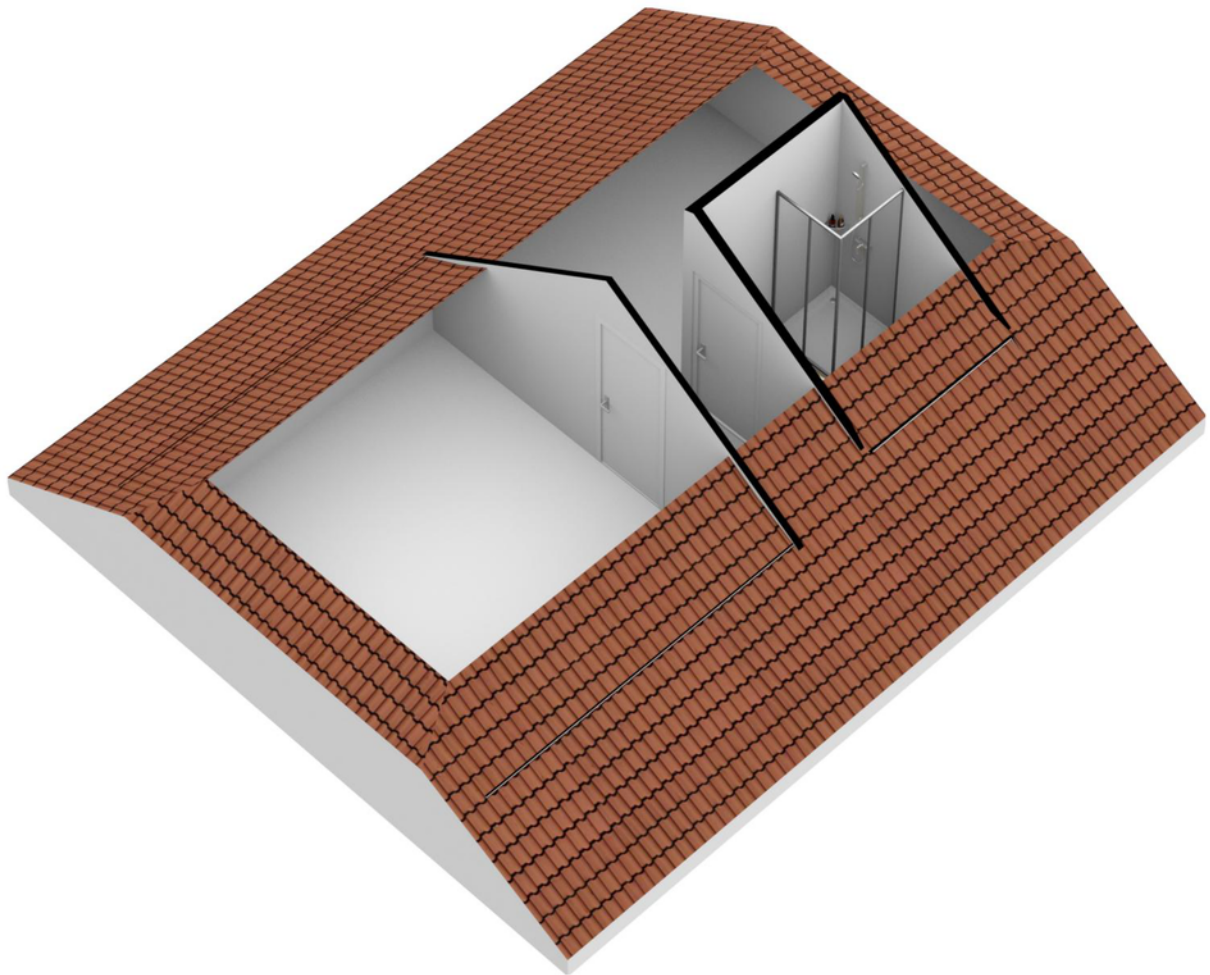


# > Plattegrond



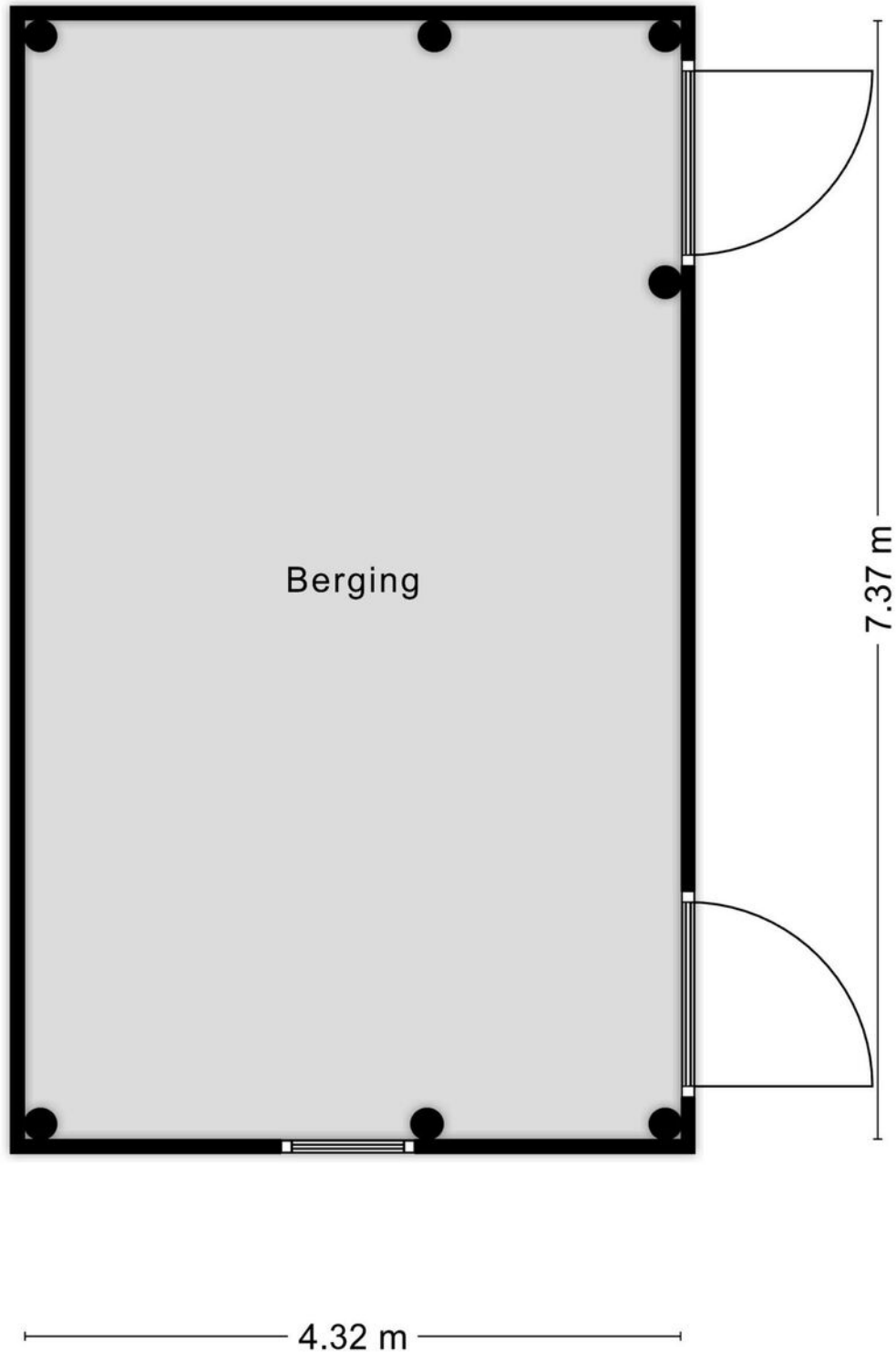
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



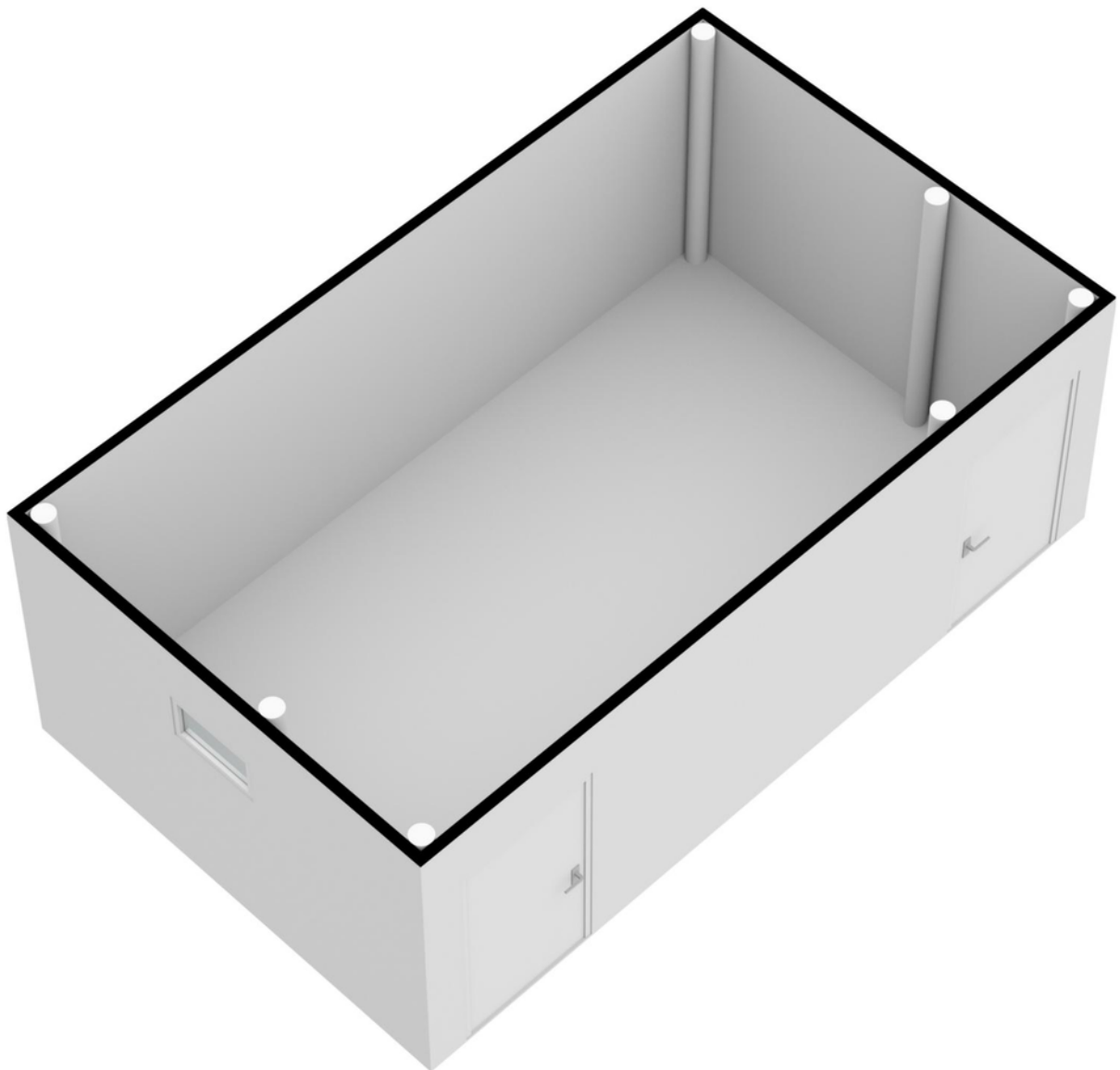


## > Plattegrond



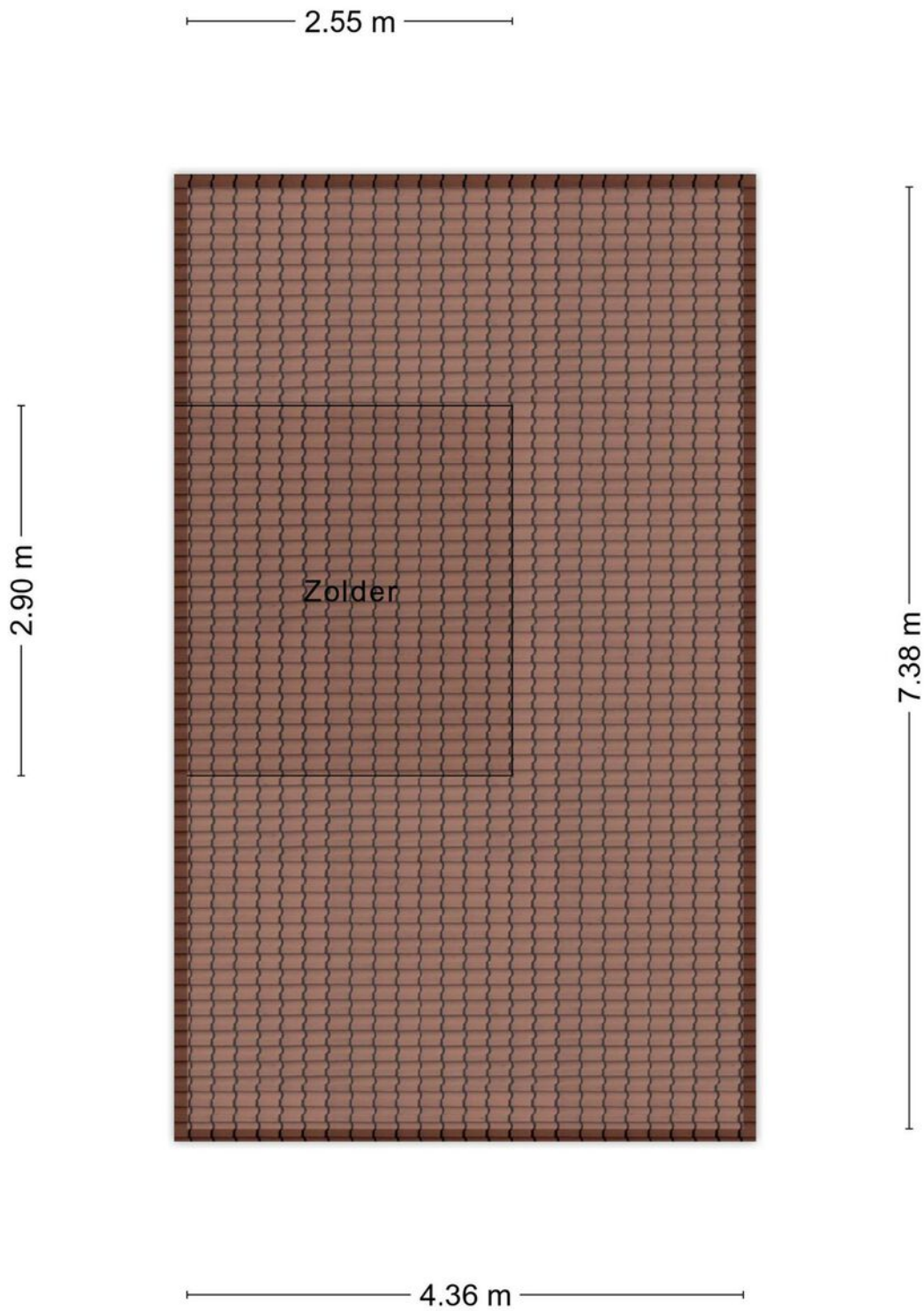
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



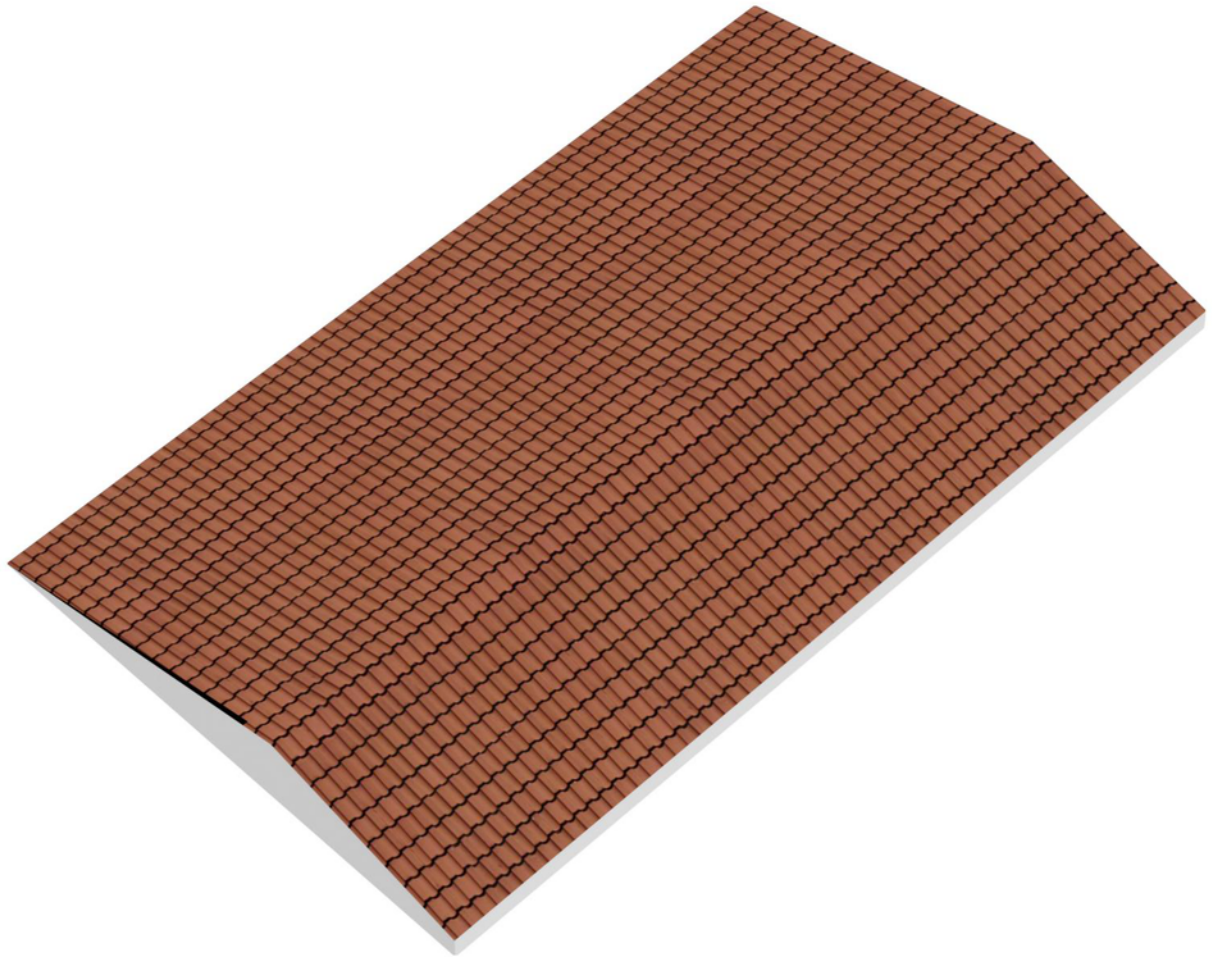


## > Plattegrond



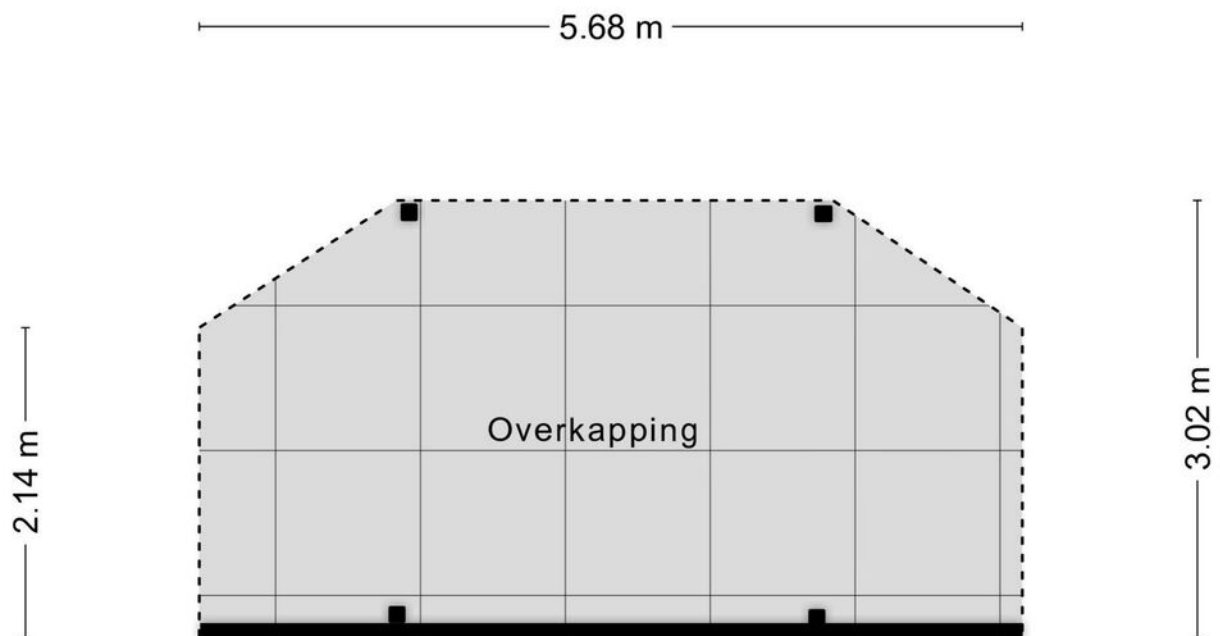
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



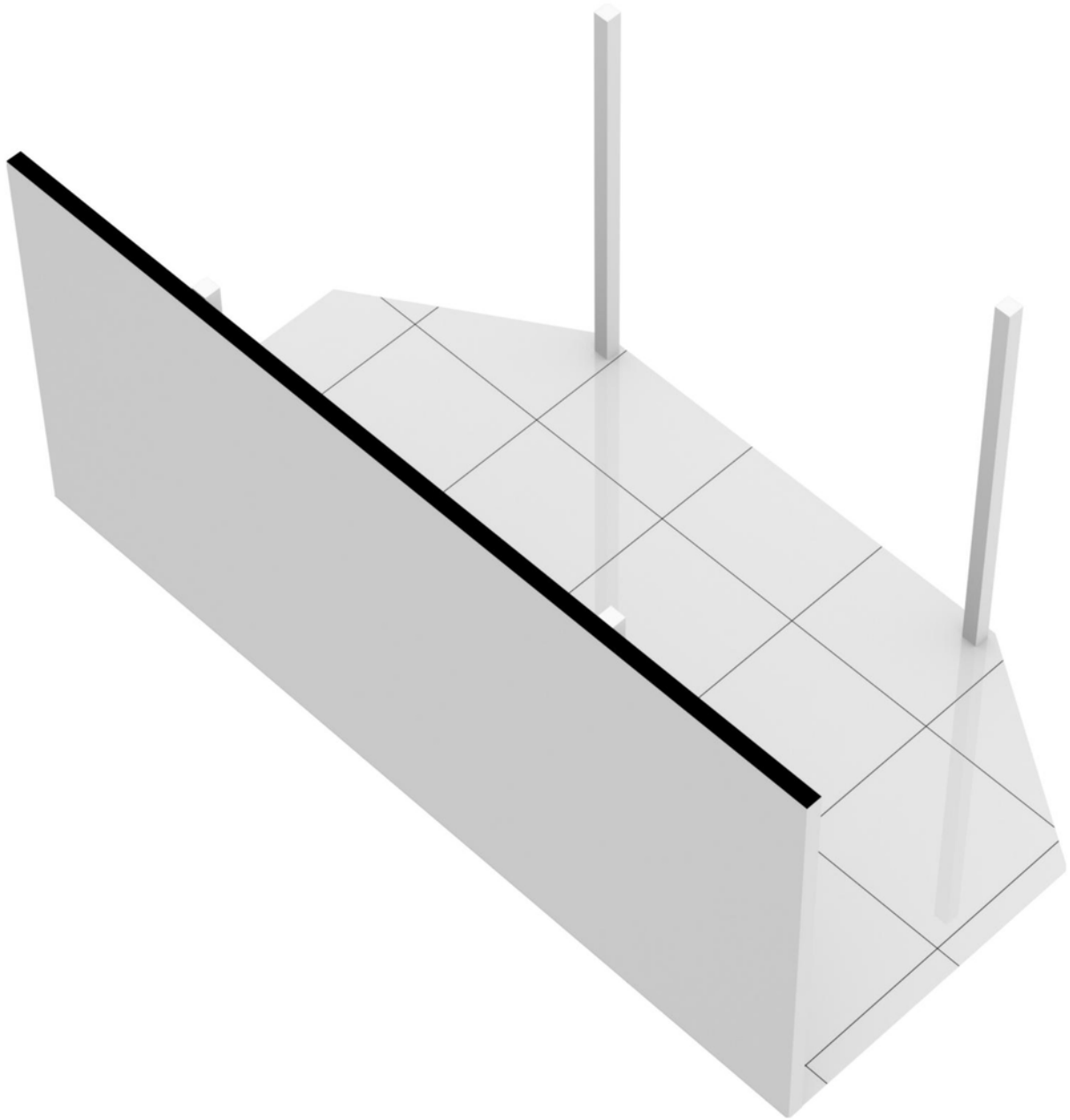


## > Plattegrond



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

## > Plattegrond






# > Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Haps



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Cuijk</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 3593</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Kadastrale tekening niet op schaal.

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- sommige (buiten)lampen	X		
- Buitenlamp achterkant van bijgebouw		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- hoge kledingkast in slaapkamer woonhuis; losse kast + 1 opbergrek schuur	X		
- kledingrek in inloopkast woonhuis; alle losse kasten in woonhuis en bijgebouw + 3 opbergrekken schuur		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- rolluiken keuken + slaapkamer	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer			X
- laminaat			X
- plavuizen	X		
- vloerkleden bijgebouw			X
<b>Overig, te weten</b>			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- scheidingskasten	X		
- whiteboard magneetbord		X	
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- handdoekrekje		X	
- koelkast bijgebouw	X		
- pantry bijgebouw	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- whiteboard		X	
- toilet bijgebouw met fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douchecabine bijgebouw	X		
- wastafel bijgebouw	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
telefoonaansluiting en internetaansluiting bijgebouw	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- voordeurbel met intercomfunctie naar bijgebouw	X		
- cv installatie bijgebouw	X		
- rookmelders bijgebouw en schuur	X		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>			
- voorzetramen glas- in loodramen	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
vijgenboom + enkele losse planten + plantenbakken		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Sproeiers + slangen van sproeisysteem			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
3 opbergrekken in schuur		X	



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
sproeisysteem in tuin met pomp	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- tuintafel en sproeislang onder de heg			X
- prieel met tafel en stoelen	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

