

# TE KOOP



## Vianenstraat 9, Beers Nb

Vraagprijs € 400.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

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

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

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

Bouwjaar  
**1914**

Energie label  
**G**

## > Omschrijving

Ben jij op zoek naar een landelijk gelegen vrijstaande levensloopbestendige woning met garage en berging? Dan is dit je kans! Geniet van de stilte en rust op deze vrije woonlocatie met uitzicht op de landerijen. Deze woning beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond wat levensloopbestendig wonen mogelijk maakt. Op korte afstand van Cuijk met alle dagelijkse voorzieningen en de toerit van de A73 richting Nijmegen-Venlo.

Indeling:

Begane grond: entree, riante slaapkamer en badkamer voorzien van een ligbad, douche, toilet en vaste wastafel. Sfeervolle woonkamer met in de hoek de meterkast, dichte eenvoudige keuken met toegang naar de kelder. 1e verdieping: overloop met kastruimte, 3 slaapkamers waarvan 1 met een dakkapel en inloopkast, cv-ruimte.

Diverse gegevens:

De eenvoudige keukenopstelling is voorzien van een gasfornuis.

De cv-ketel is van het merk Vaillant, bouwjaar 2009.

De woning beschikt over totaal 4 slaapkamers en een geheel afgesloten kindvriendelijke achtertuin.

De woning heeft een eenvoudige afwerking.

De garage is voorzien van elektra, elektrische garagedeur en beschikt over asbesthoudende golfplaten.

Beers is uitstekend gelegen; o.a. nabij natuurgebieden om heerlijk te wandelen en/ of te fietsen, dorpen als Cuijk en Grave om gezellig te winkelen. De snelweg A73 richting Nijmegen-Venlo maakt grotere steden in de omgeving goed bereikbaar.

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

Verkoper attendeert hierbij koper op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het object waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.



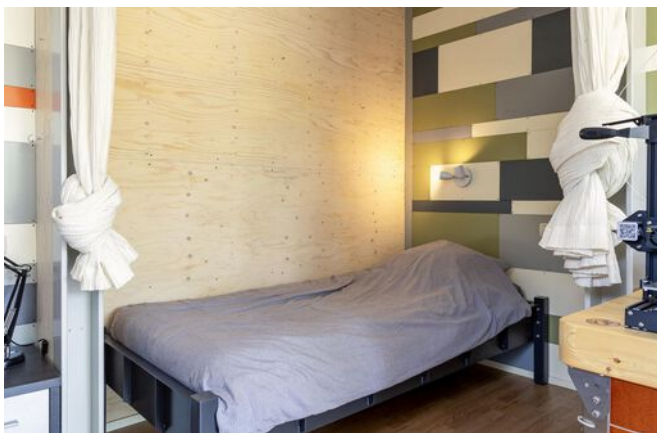
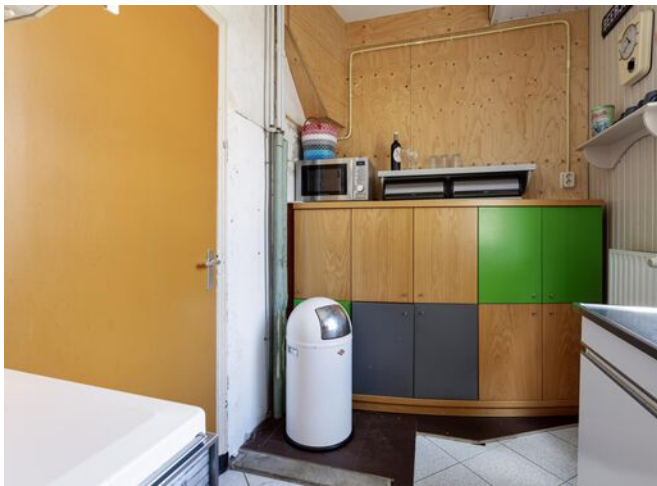


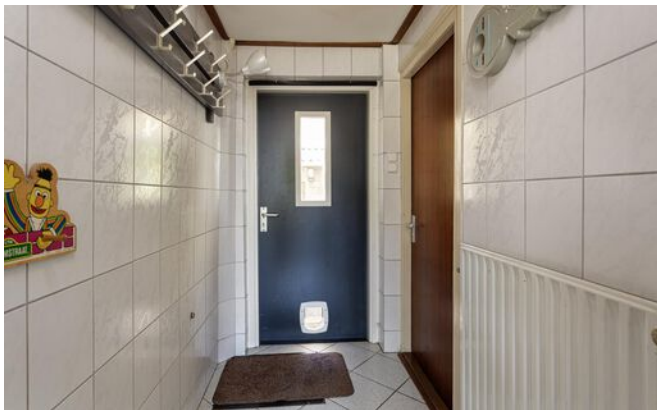
Belangrijkste vaste lasten  
(volgens opgave huidige gebruiker):  
Onroerendezaakbelasting: € 421,67 per jaar  
Rioolheffing: € 181,92 per jaar  
Afstoffenheffing: € 213,96 per jaar  
Waterschapslasten: € 116,42 per jaar

















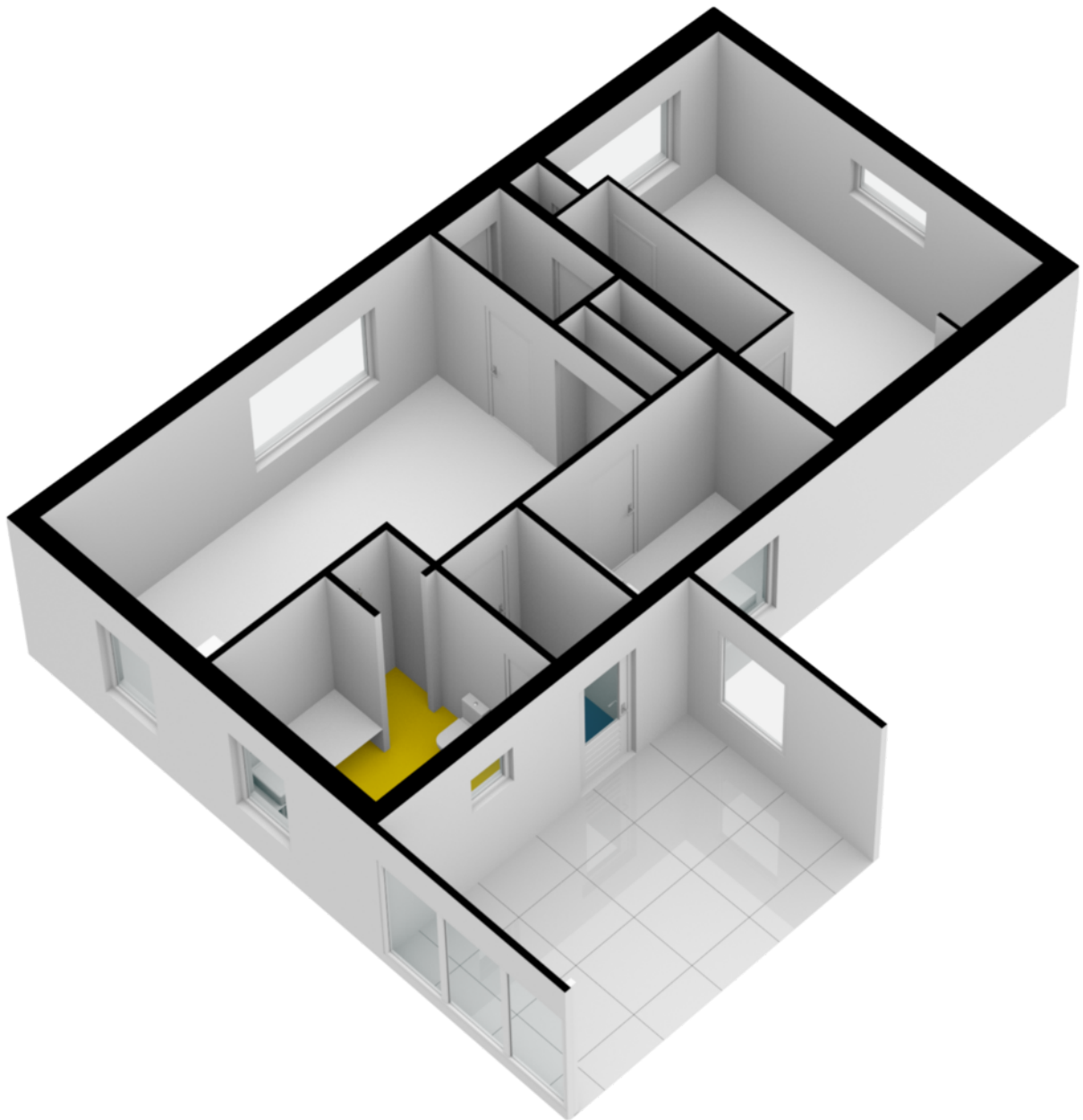


# > Plattegrond

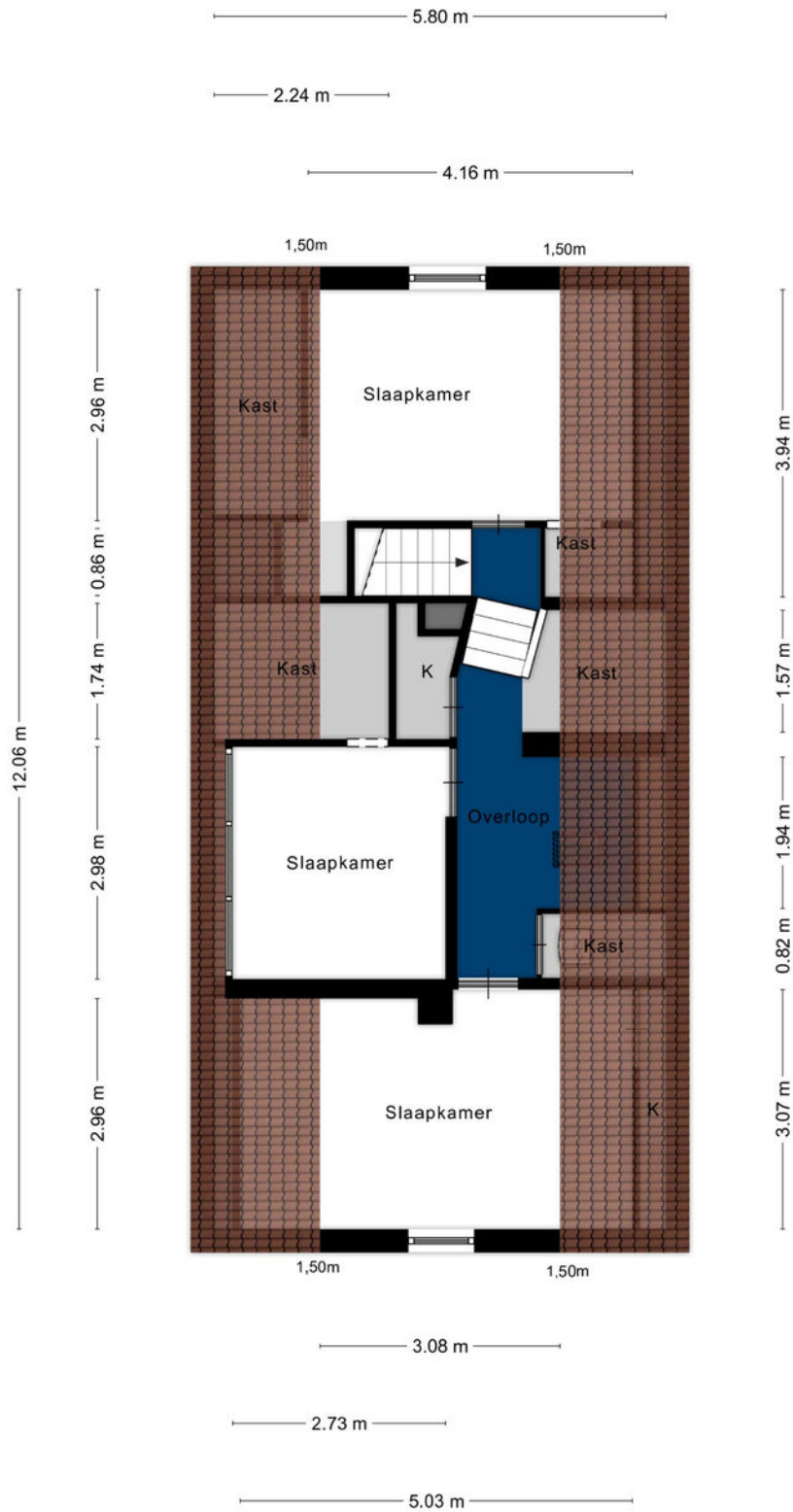


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## > Plattegrond

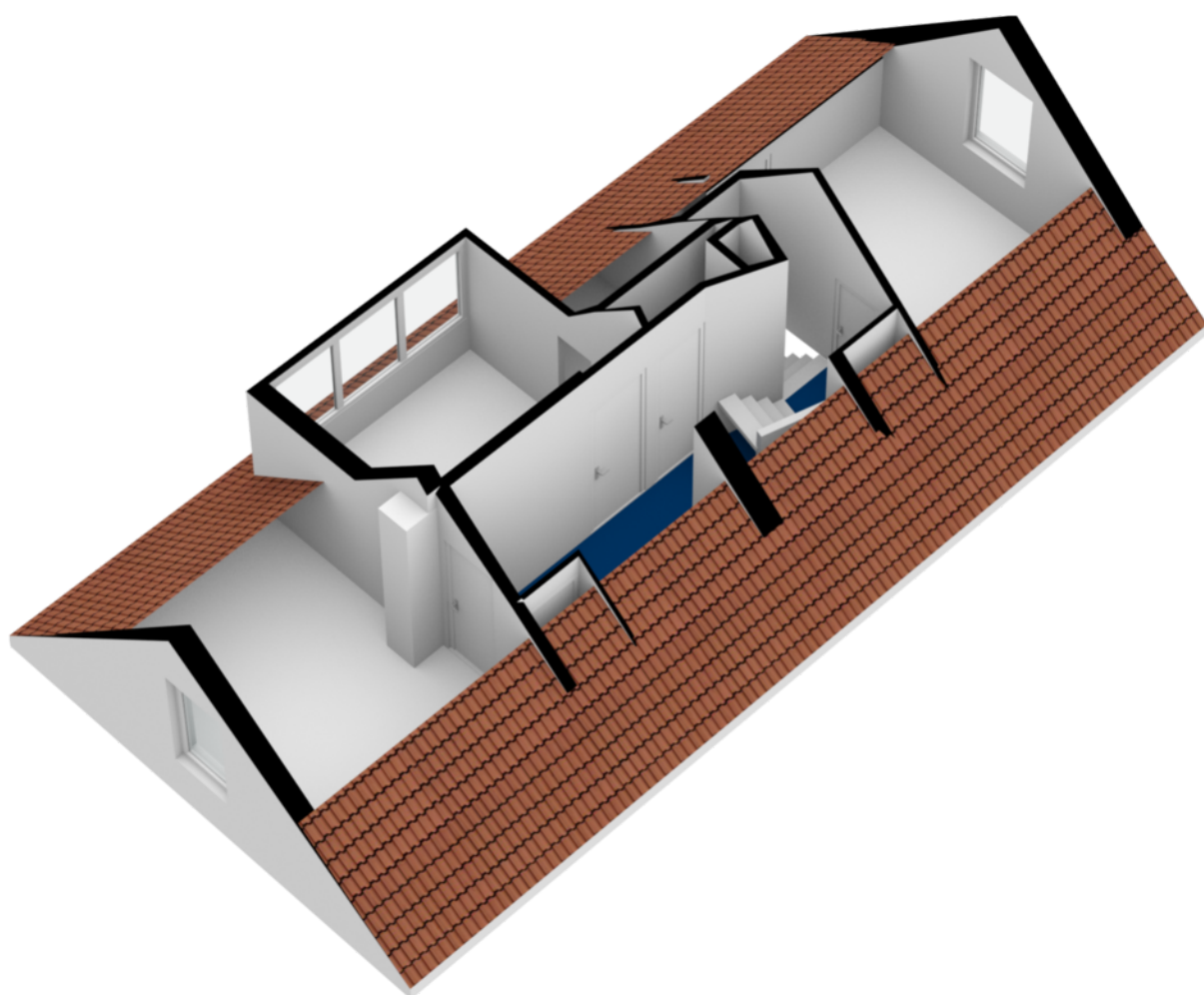


# > Plattegrond

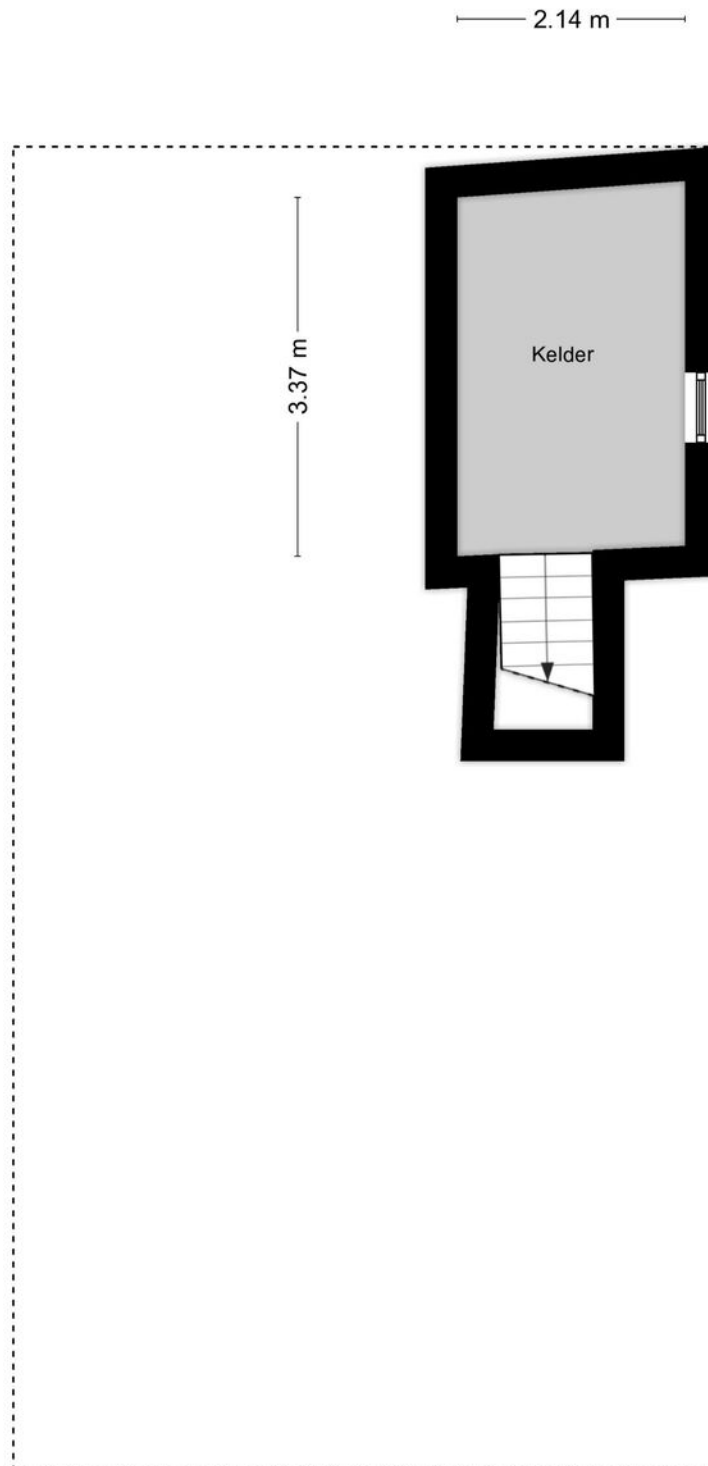


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## > Plattegrond

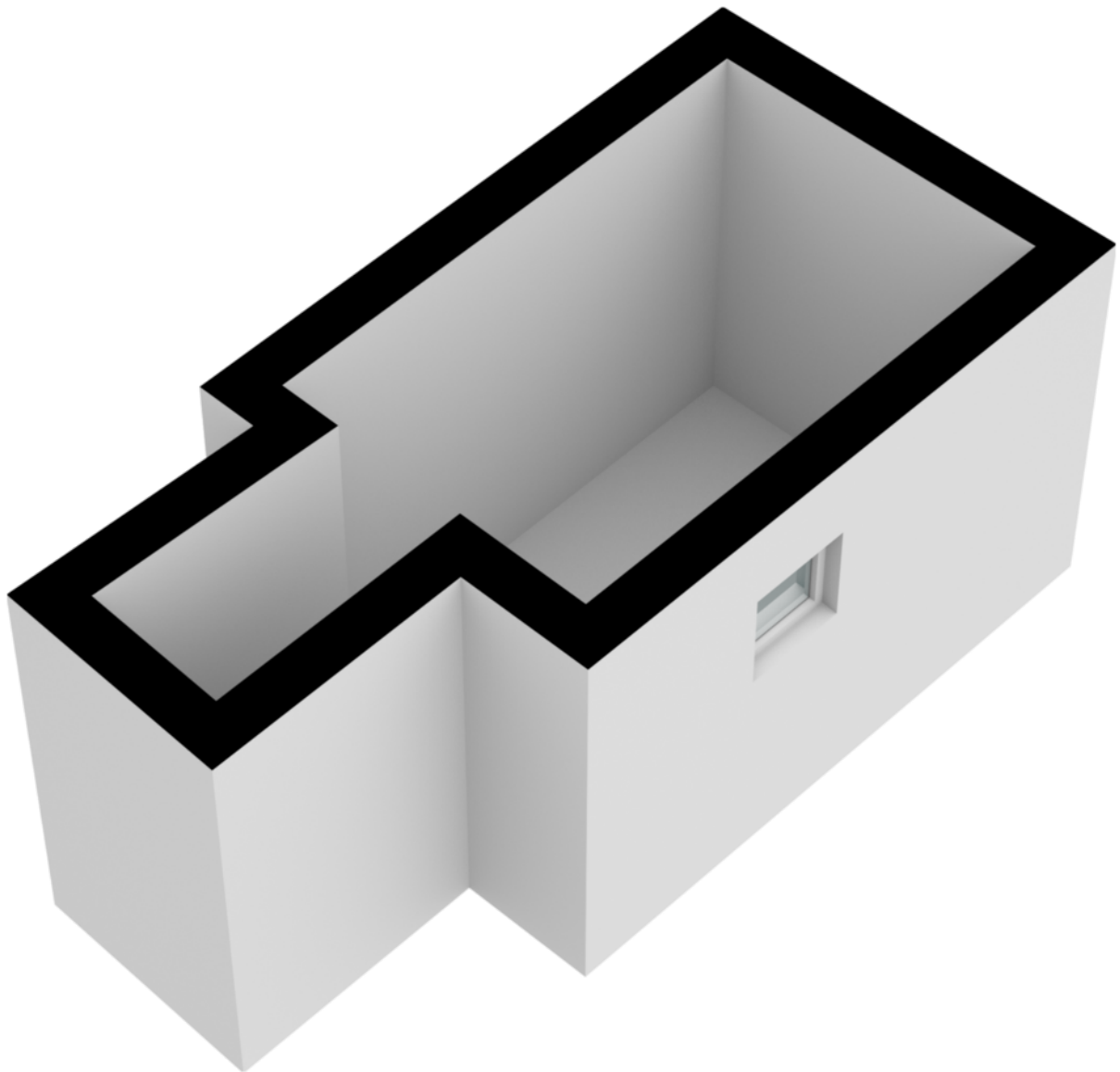


## > Plattegrond



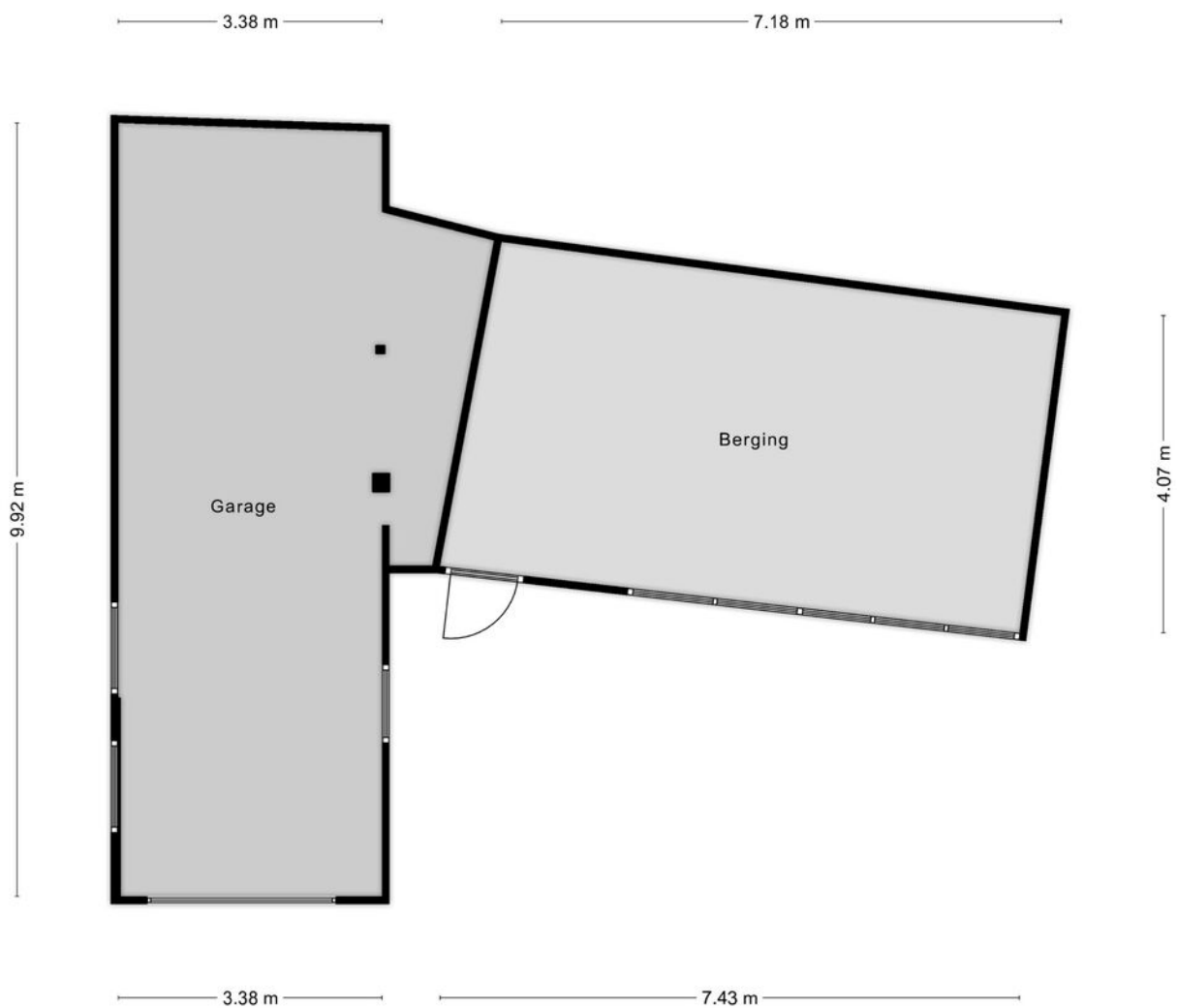
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



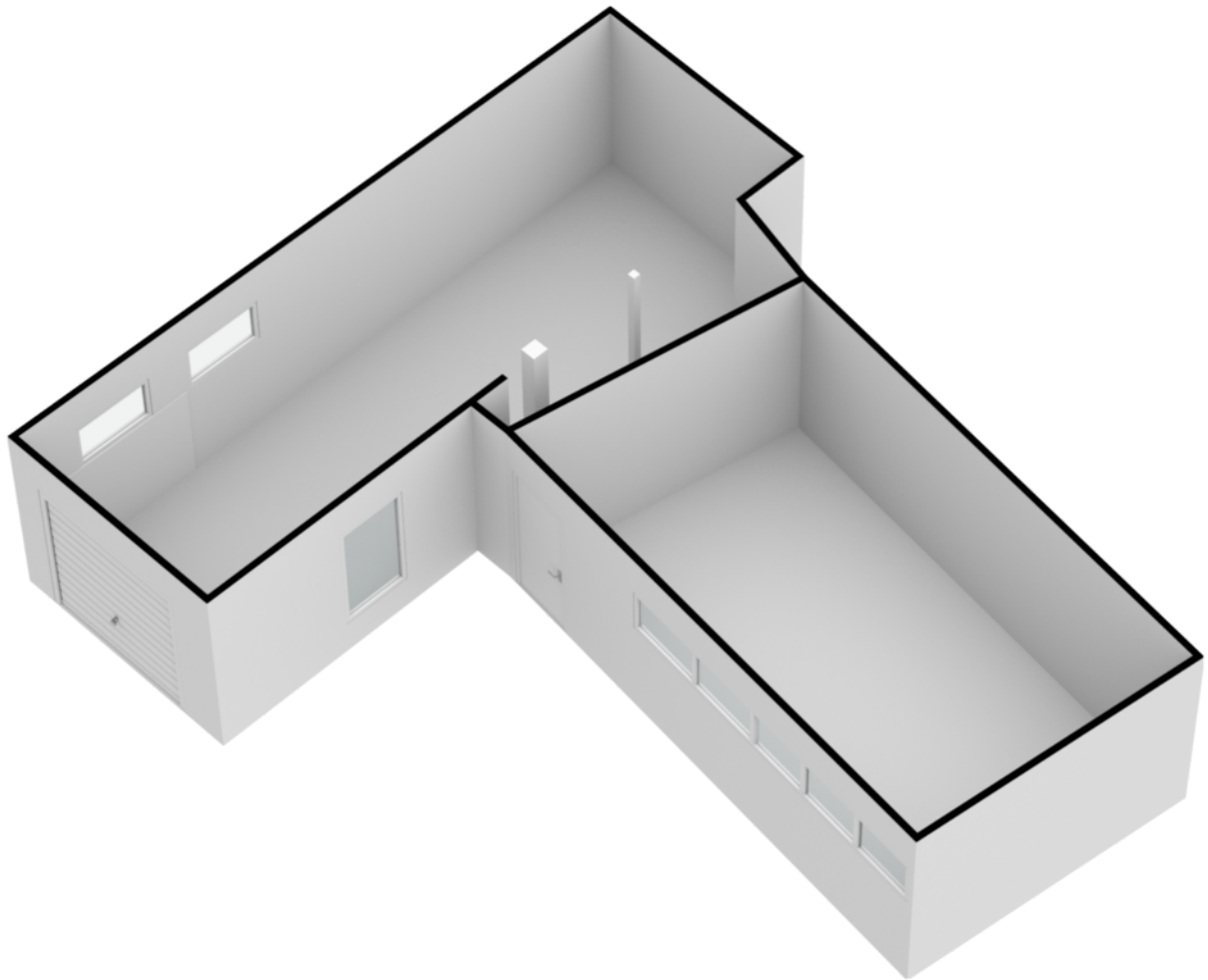


## > Plattegrond



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

## > Plattegrond



# > Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
480242471

Datum registratie  
12-04-2023

Geldig tot  
11-04-2033

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# G



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Combiketel	nee ja
3 Daken	9 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.i.b.
6 Bultendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

Adres  
Vlanenstraat 9  
5437PG Beers NB  
BAG-ID: 166401000008951

Detallaanduiding

Bouwjaar 1914  
Compactheid 2,25  
Vloeroppervlakte 127 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Vrijstaande woning



### Oponamedetails

Naam L. Vinagre de Freitas Examennummer 88181047

Certificaathouder  
Duurzaam EnergieLoket

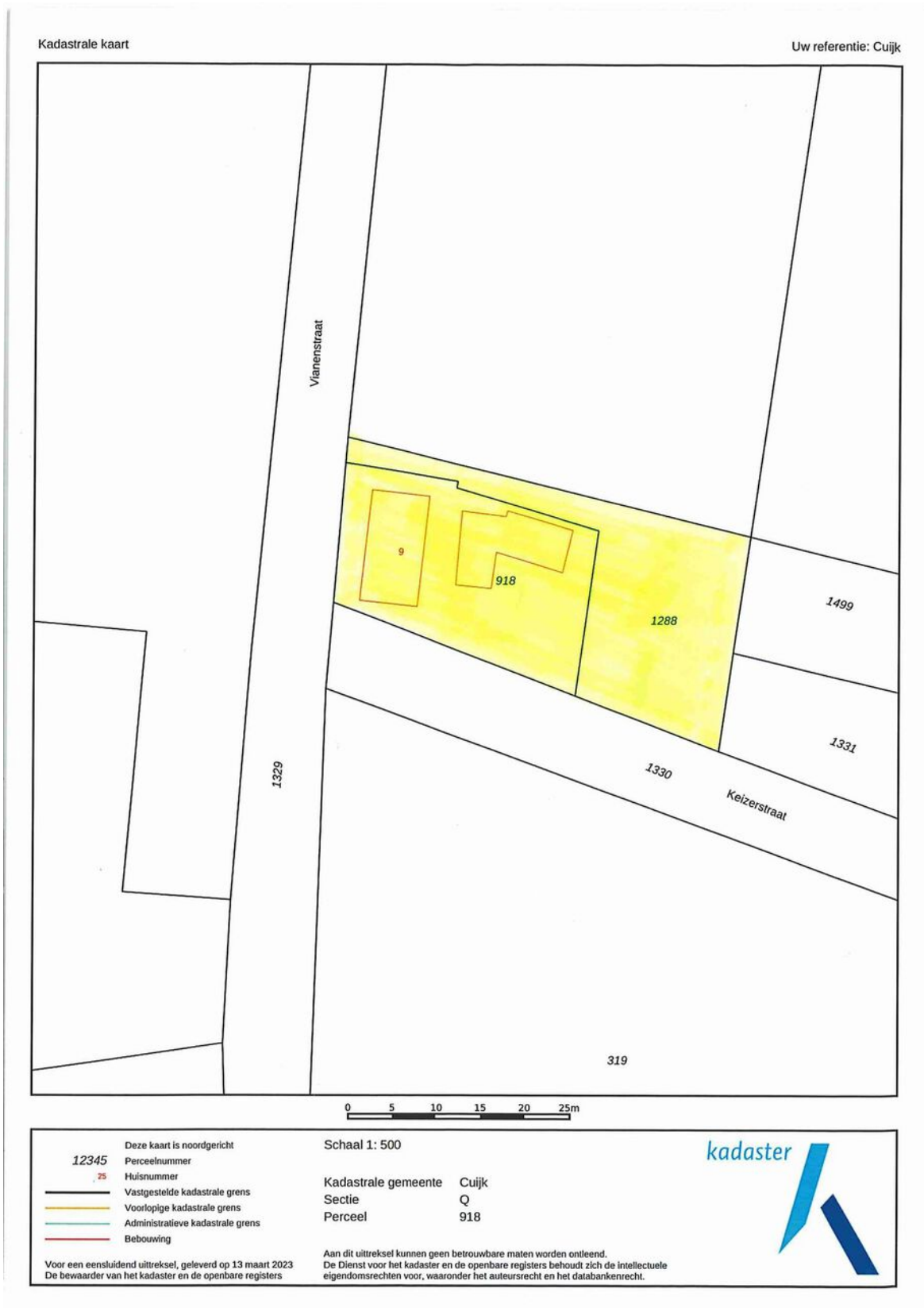
Inschrijfnummer KvK-nummer  
SKGIKOB.012213 65135121

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname



# > Kadaster



Kadastrale tekening niet op schaal.

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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

