

TE KOOP



Op de Hof 10, Beers Nb

Vraagprijs € 545.000-- k.k.

Bekend in de regio!

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





> Kenmerken

Woonoppervlakte
147 m²

Perceeloppervlakte
545 m²

Inhoud
518 m³

Bouwjaar
1978

Energie label
C



> Omschrijving

Goed onderhouden en sfeervolle vrijstaande woning met garage gelegen in het rustige en kindvriendelijke dorp Beers. De woning is tevens voorzien van verschillende duurzaamheidsmaatregelen en heeft een zeer fraai aangelegde tuin met waterpartijen, veel privacy en aansluitend een tuingerichte eetkamer en serre. Daarnaast biedt de royale oprit voldoende ruimte voor meerdere auto's. Op een perceel van 545 m² vindt u hier rust, ruimte en privacy.

Bent u geïnteresseerd? Neem dan contact op voor een bezichtigingsafspraak!

Indeling:

U komt binnen in de ruime hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de linkerkant is de toiletruimte gesitueerd met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal komt u in de riante woonkamer met volop lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle zithoek in een woonkuil met houtkachel die een knusse en gezellige sfeer geeft in de wintermaanden. Aan de achterzijde is een ruime eethoek gesitueerd met aan 3 zijdes ramen en met toegang tot de privacybiedende achtertuin. Vanuit de woonkamer betreedt u de prima onderhouden keuken voorzien van inbouwapparatuur. Middels de royale serre kunt u de garage inpandig bereiken met de witgoedaansluitingen.

De 1e verdieping beschikt over 3 ruime slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer toegang geeft tot de kleinere slaapkamer die momenteel is ingericht als garderobekamer. Middels de overloop bereikt u de geheel betegelde badkamer welke is voorzien van een hoekligbad, wastafel, planchetkast en wandcloset.

De 2e verdieping is middels een vaste trap te bereiken en beschikt over een praktische bergruimte en een riante slaapkamer met voldoende opbergmogelijkheden in de knieshotten.



Locatie:

De woning is gelegen op loopafstand van de basisschool, het mooie buitengebied met vele fietsroutes en het recreatiegebied "De Kraaienbergse plassen" met strand op 500 meter afstand. De dagelijkse voorzieningen zijn te vinden bij de lokale buurtsuper of in Cuijk op 10 minuten fietsafstand. Daar bevindt zich ook het treinstation met een directe verbinding naar Nijmegen en Venlo. Per auto is de woning uitstekend bereikbaar via de autosnelweg A73. Op ca. 50 meter is er een speelweide voor kinderen gelegen.

Bijzonderheden:

De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: een 5-pits gaskookplaat, koelkast, vaatwasser en afzuigkap

De woning is voorzien van dak- en spouwmuurisolatie en deels dubbele en triple beglazing en een groot aantal ramen is in glas-in-lood uitgevoerd.

De cv-ketel is van het merk Nefit HR, bouwjaar 2002

De woning beschikt over 14 zonnepanelen, een alarminstallatie en er is een glasvezelaansluiting.

Omdat de garage inpandig bereikbaar is, is het mogelijk deze ruimte als woonruimte bij de woning te betrekken zodat een slaapkamer, badkamer en/ of kantoorruimte te realiseren is.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is op korte afstand gelegen.

Ook is Nijmegen uitstekend bereikbaar per trein en via de snelfietsroute.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: 401,71 per jaar

Rioolheffing: 242 per jaar

Afvalstoffenheffing: 214 per jaar

Waterschapslasten: 300 per jaar

















> Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
650102009

Datum registratie
19-08-2022

Geldig tot
15-08-2032

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevelen?	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	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.t.b.
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	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



12,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Op de Hof 10
5437AL Beers NB
BAG-ID: 1684010000005882

Detailaanduiding

Bouwjaar 1978
Compactheid 2,46
Vloeroppervlakte 149 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

T.L.C. van der Meer

Certificaathouder

Enven B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB.012505

KvK-nummer

80623581

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

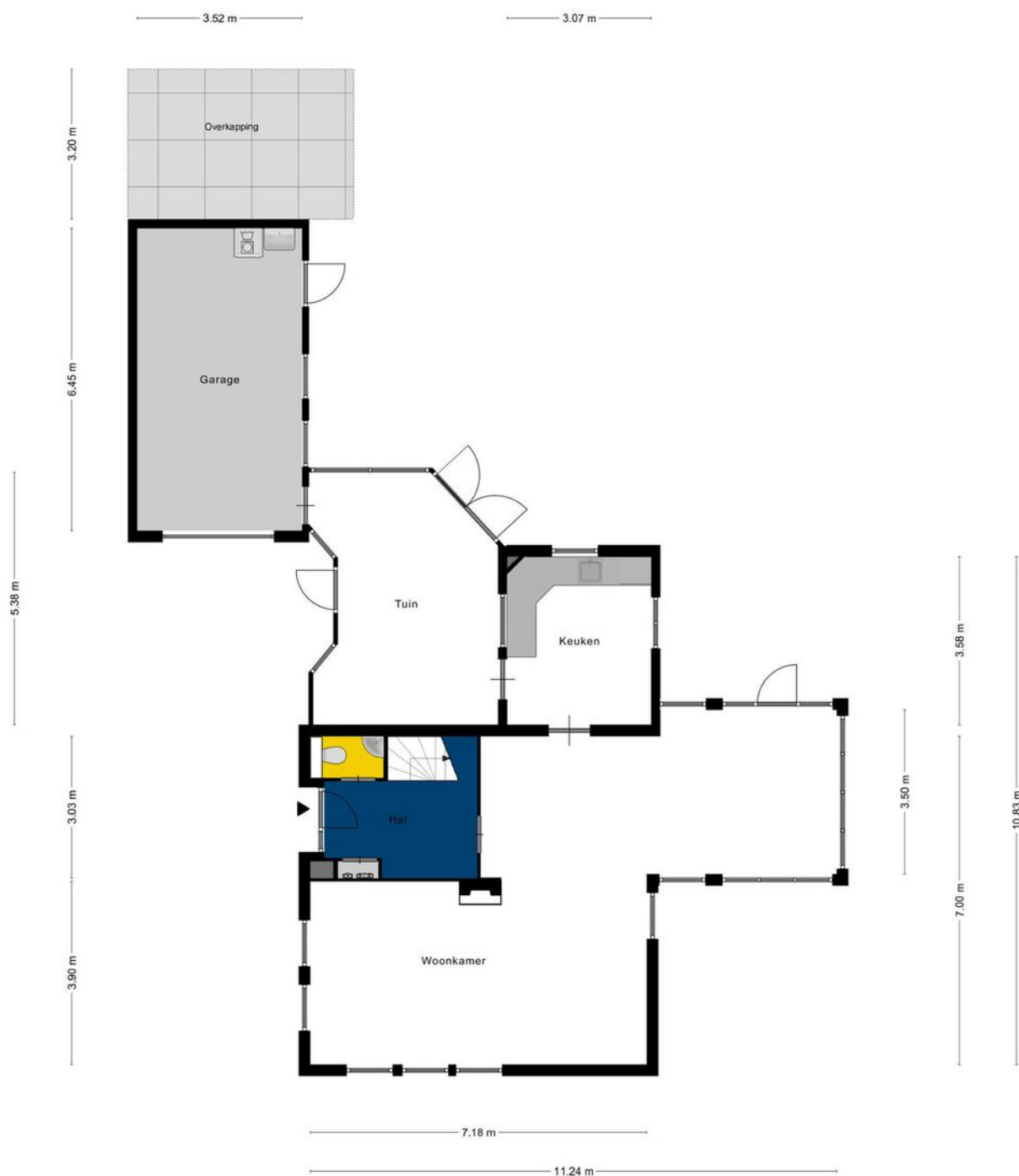
Basisopname

Examennummer

55152372

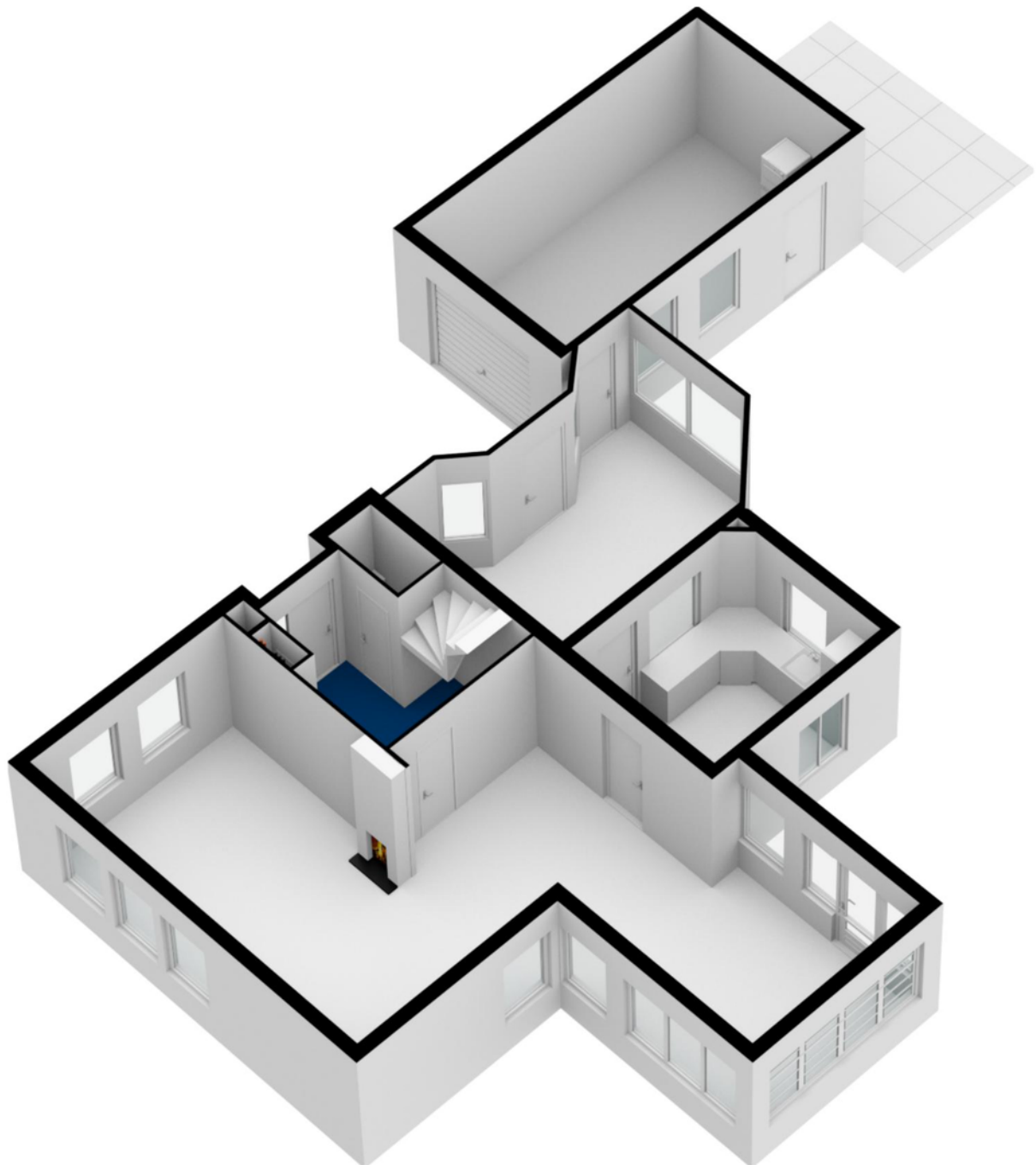


> Plattegrond

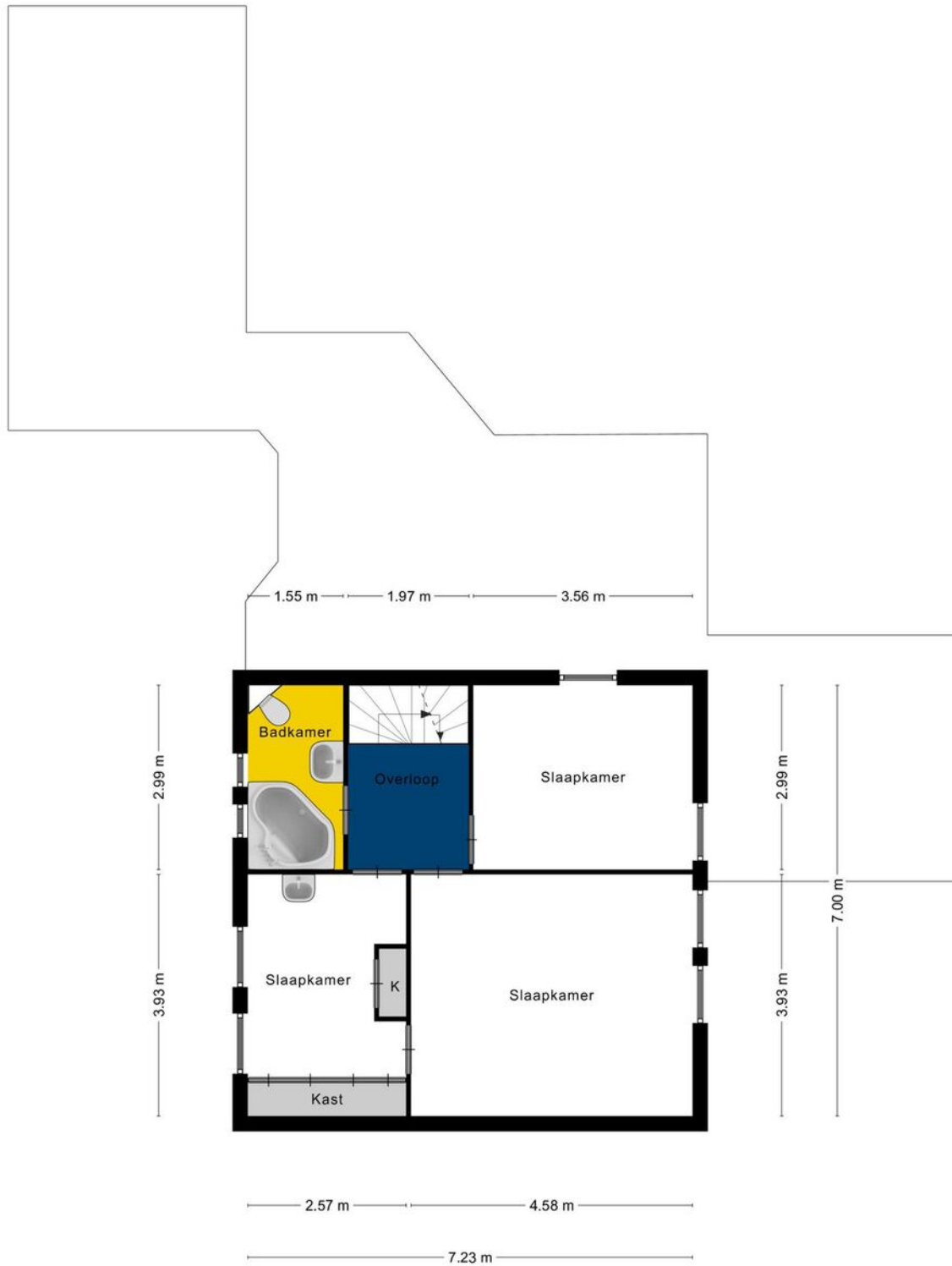


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

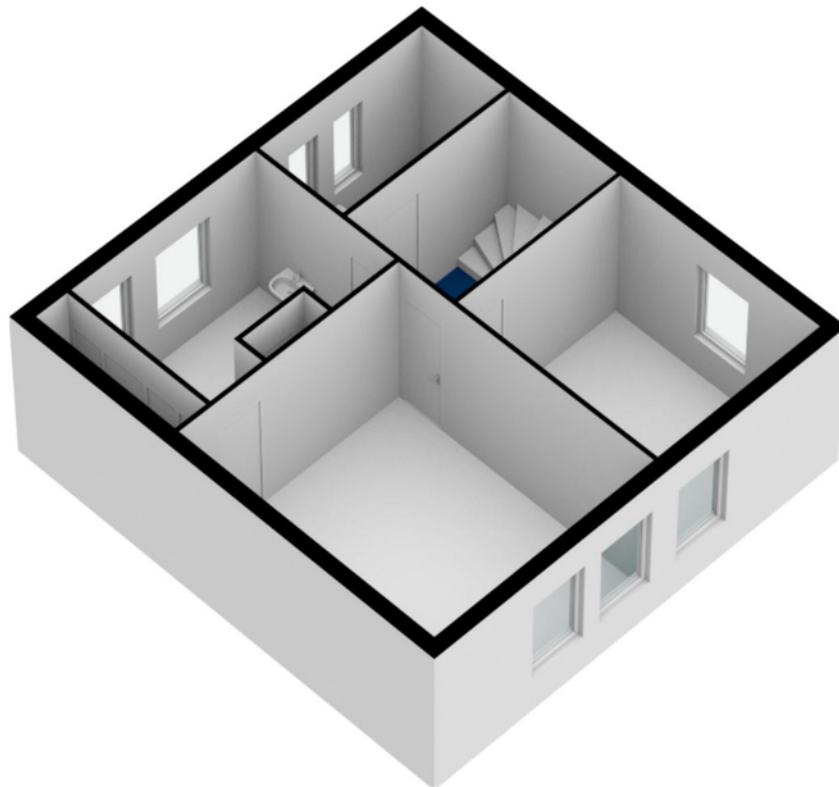


> Plattegrond

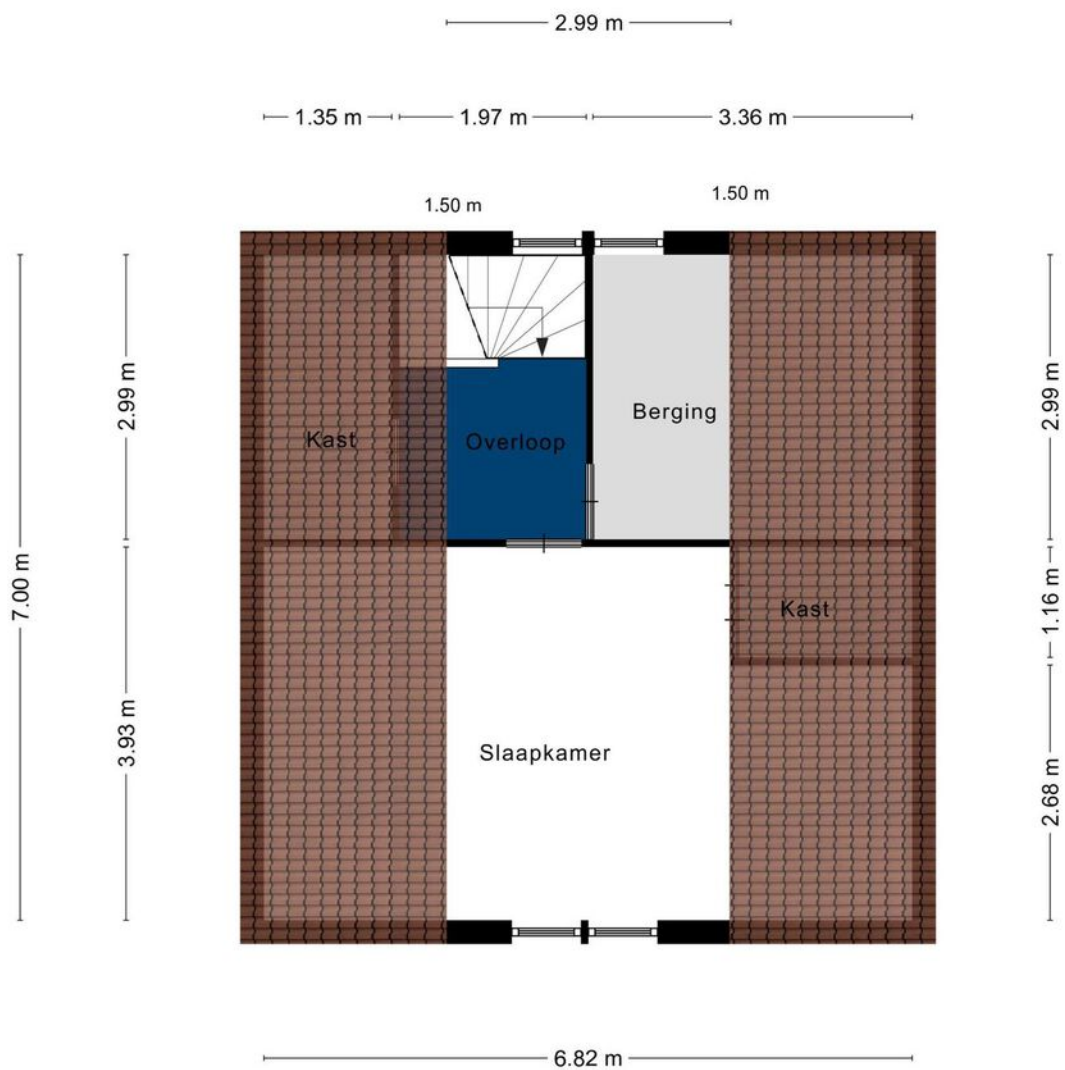


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

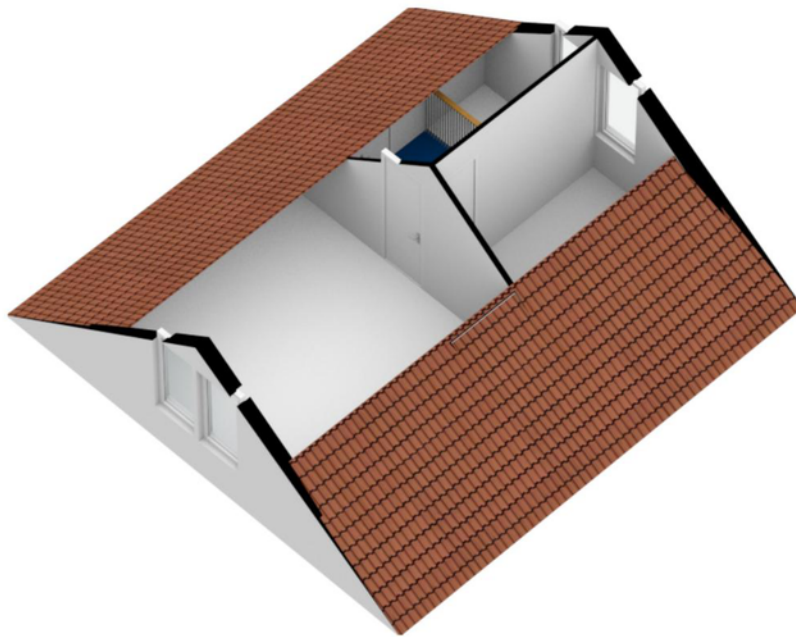


> Plattegrond



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

> Plattegrond



> Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beers



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Cuijk	
	Huisnummer	Sectie Q	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1369	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd o
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.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Kasten garderobekamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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

