

# TE KOOP



## Vianenstraat 15, Beers Nb

Vraagprijs € 635.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

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

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

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

Bouwjaar  
**1890**

Energie label  
**D**



## > Omschrijving

Deze vrijstaande woning met aanbouw en 2 riante schuren ligt net buiten de bebouwde kom van Beers, op een ruim perceel van maar liefst 8.680 m<sup>2</sup>. Dit landelijk gelegen object is voor meerderde gebruiksdoeleinden geschikt, o.a. ideaal voor de paardenliefhebber en heeft een vrij uitzicht op de landerijen. Op korte afstand van de dorpen Beers en Cuijk met alle dagelijkse voorzieningen en de toerit van de A73 richting Nijmegen-Venlo.

Indeling:

Provisiekelder.

Begane grond: entree/ hal met toegang tot de ruime badkamer, voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en douche. Woonkeuken met een nette keukeninrichting en met toegang tot de provisiekelder. De sfeervolle woonkamer biedt rondom uitzicht over het perceel, de bijgebouwen en weides en de schuifpui biedt toegang tot de riante tuin. Vanuit de woonkeuken is eveneens de bijkeuken met toilet bereikbaar. 2e hal, welke toegang biedt tot een slaapkamer, berging, werkplaats en de voormalige hooizolder.

1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers, badkamer voorzien van een douche, sanibroyeur en wastafel.

2e verdieping: middels een vlizotrap bereikbare vliering.

Diverse gegevens:

De eenvoudige keukenopstelling is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, kookplaat, afzuigkap, koelkast en combimagnetron.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2005.

In het dakbeschot van de woning is enternit aanwezig.

De woning is voorzien van deels houten en deels kunststof kozijnen.

Beers is uitstekend gelegen; o.a. nabij natuurgebieden om heerlijk te wandelen en/ of te fietsen en 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.



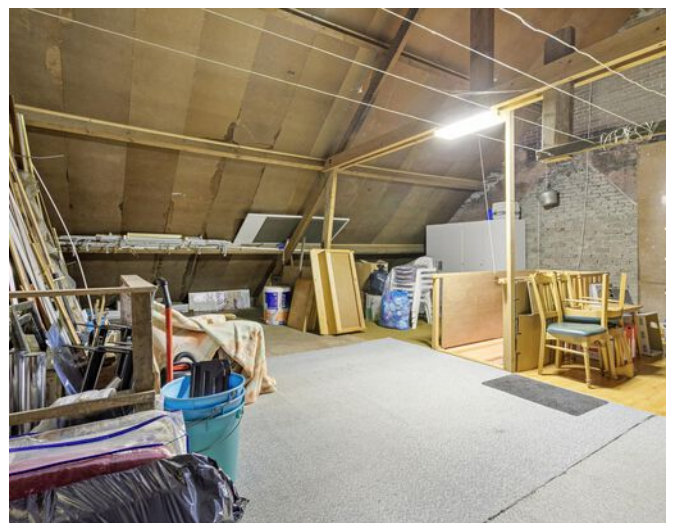
Belangrijkste vaste lasten:  
(volgens opgave huidige gebruiker)  
Onroerende zaakbelasting: € 492,81 per jaar  
Rioolheffing: € 241,92 per jaar  
Afalstoffenheffing: € 213,96 per jaar  
Waterschapslasten: € 375,00 per jaar























# > Energielabel

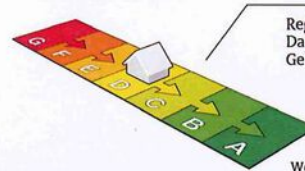


Rijksoverheid

## Energielabel woning

Vianenstraat 15  
5437PG Beers NB  
BAG-ID: 168401000009022

Veel besparingsmogelijkheden



## Energielabel D

Registratienummer 952377524  
Datum van registratie 28-12-2020  
Geldig tot 28-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

|    |                                |   |  |
|----|--------------------------------|---|--|
| 1. | Woningtype                     | Vrijstaande woning                                |  |
|    | Bouwperiode                    | vóór 1946   |  |
|    | Woonoppervlakte                | >140 m <sup>2</sup>                               |  |
| 2. | Glas woonruimte(s)             | HR glas   |  |
|    | Glas slaapruiimte(s)           | HR glas   |  |
| 3. | Gevelisolatie                  | Gevel extra geïsoleerd                            |  |
| 4. | Dakisolatie                    | Dak 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  
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 Maurice Donath  
Examnummer 62481878  
KvK nummer 62326996

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

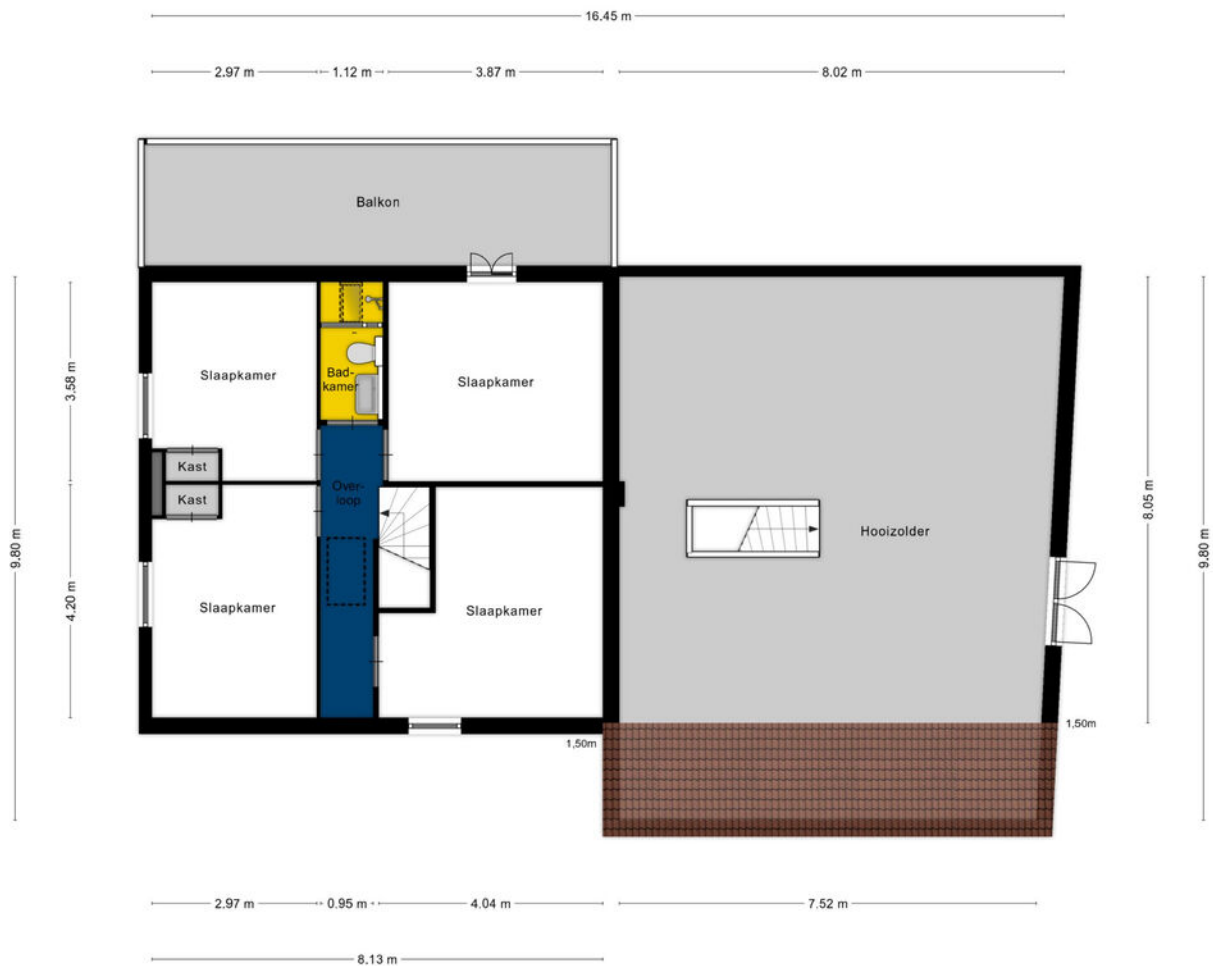
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld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

# > Plattegrond



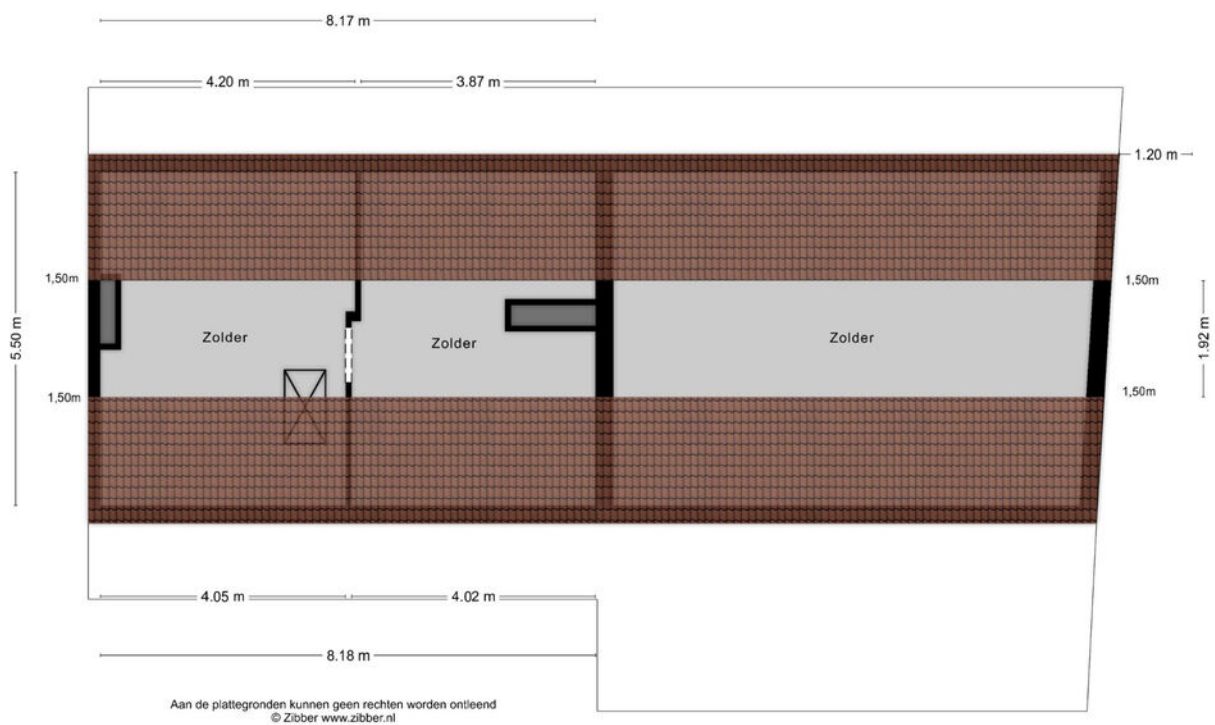
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# > Plattegrond



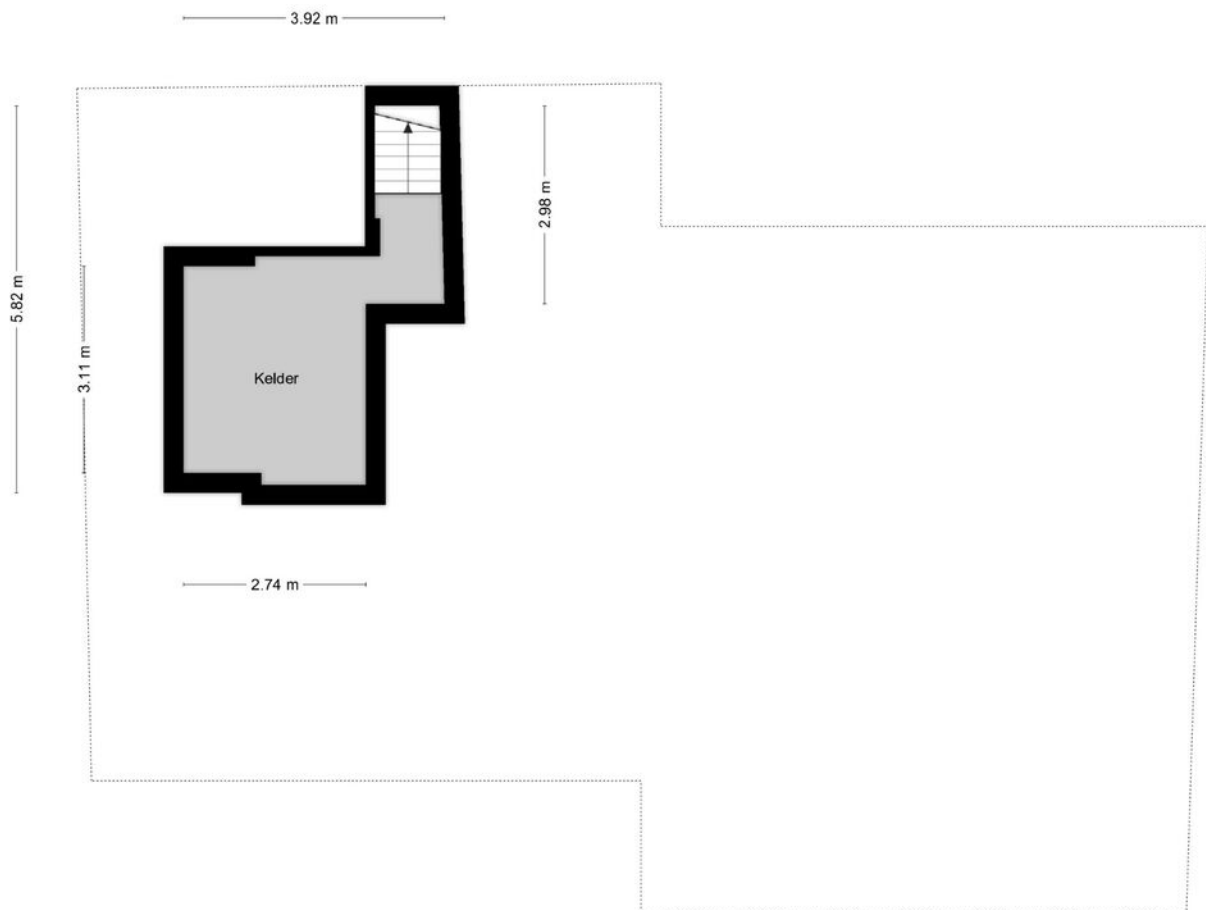
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# > Plattegrond



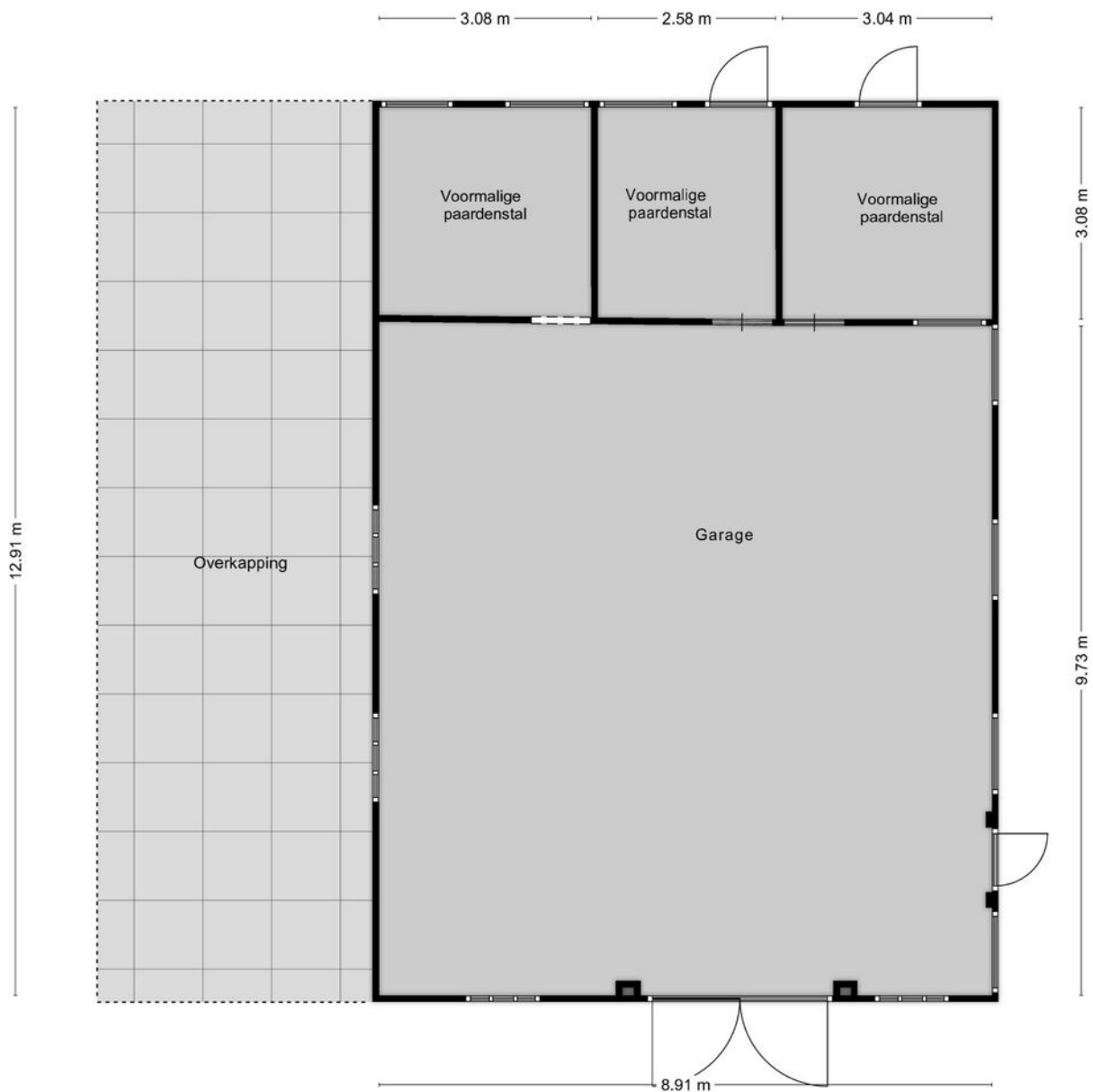


# > Plattegrond



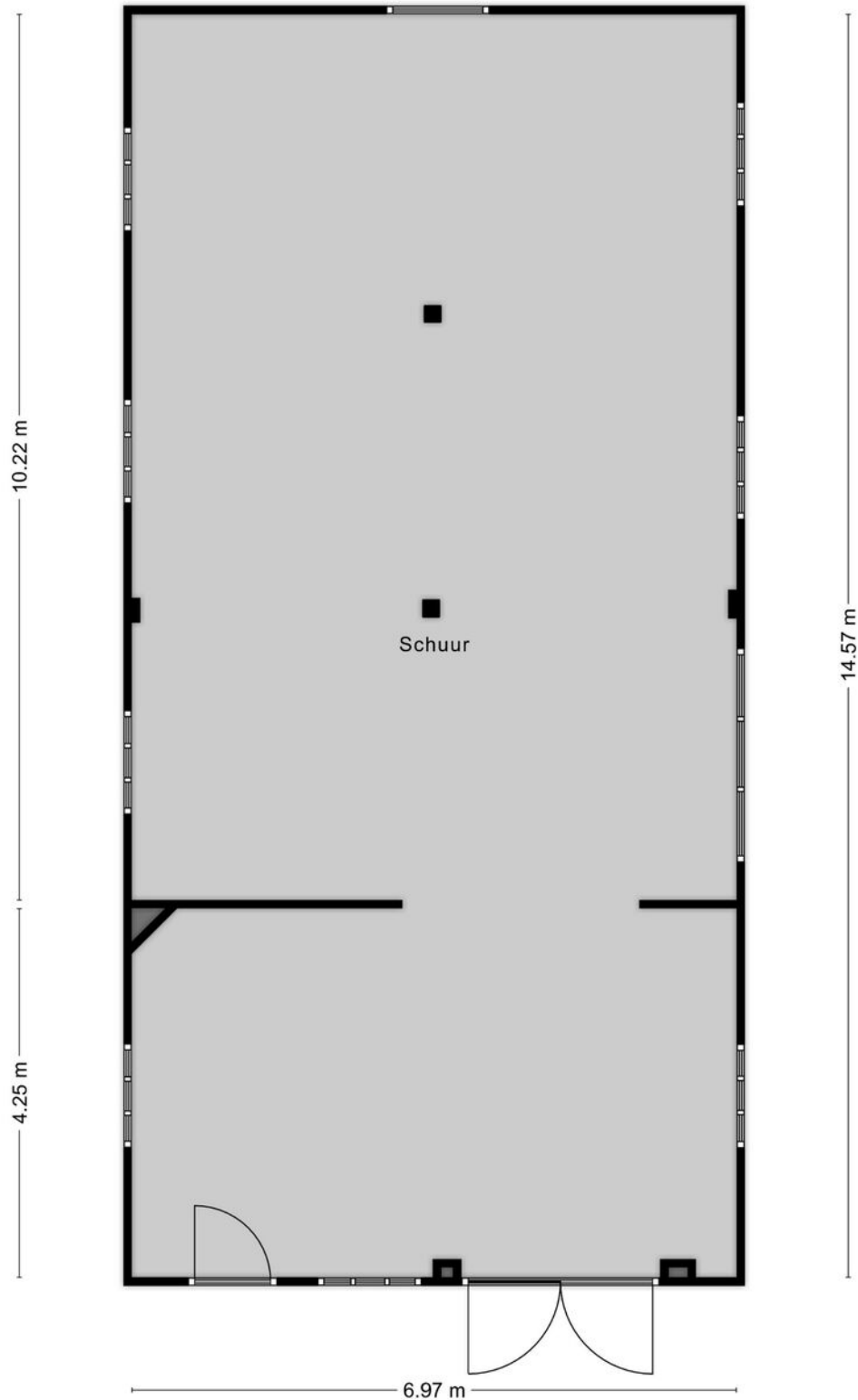
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



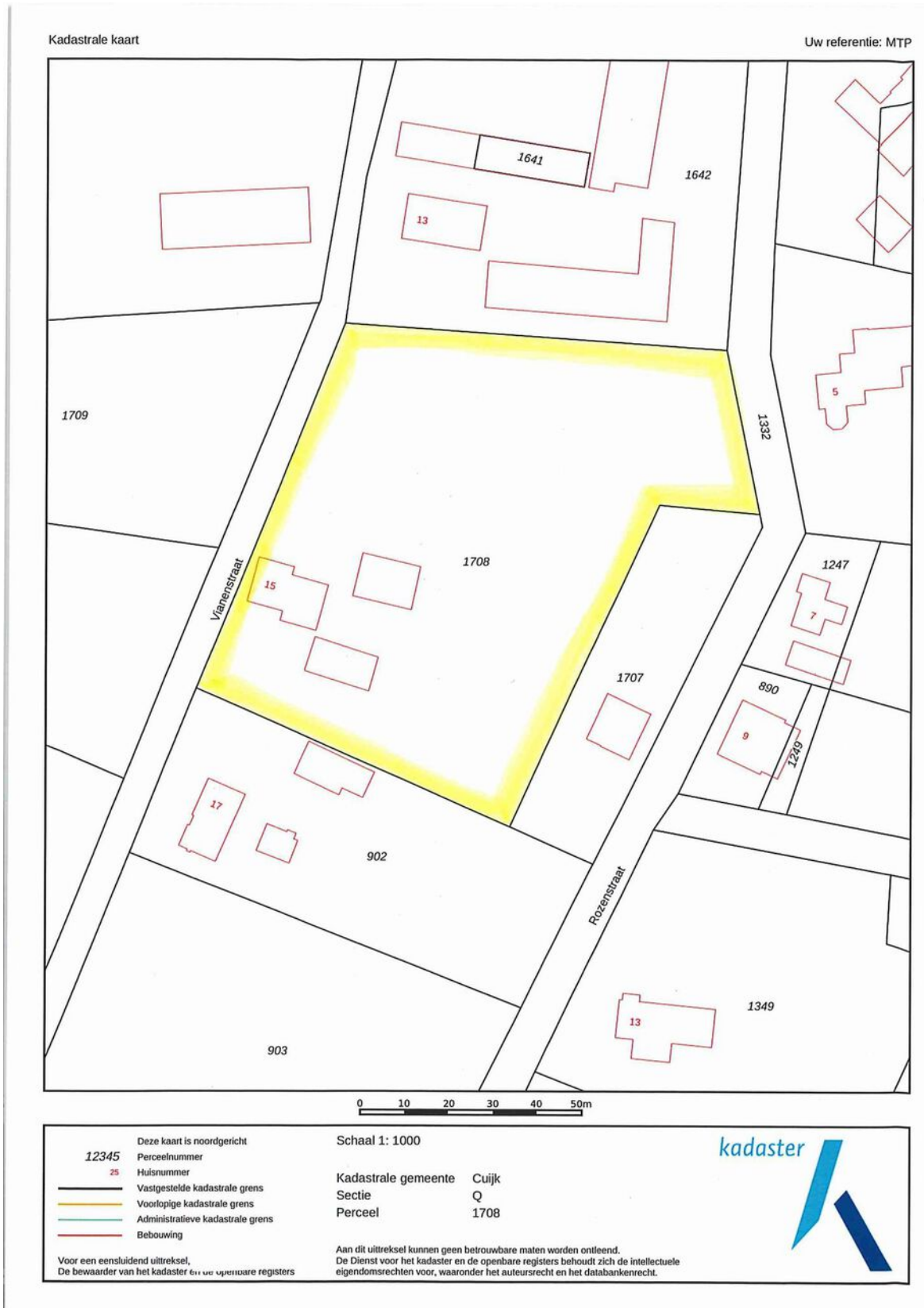
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



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

# > Kadaster



Kadastrale tekening niet op schaal.

## > Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                       |               |          |              |
| (Gas)kachels                                    | X             |          |              |
| Designradiator(en)                              | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                           | X             |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b> |               |          |              |
| - overgordijnen                                 | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                  | X             |          |              |
| - lamellen                                      | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                      | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                                | X             |          |              |
| - laminaat                                      | X             |          |              |
| - plavuizen                                     | 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             |          |              |
| - 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             |          |              |

## > Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                               |               |          |              |
| - ligbad   | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>       |               |          |              |
| Schotel/antenne  | X             |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| Alarminstallatie   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                          | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Airconditioning  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                  | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat  |               | X        |              |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                                    |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b> |               |          |              |
| - Radiatorfolie  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                   |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                               | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Schuren: kasten en werkbanken  | X             |          |              |

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Trampoline en schommel

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

