

# TE KOOP



## Beekdal 24, Vianen Nb

Vraagprijs € 319.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

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

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

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

Bouwjaar  
**2011**

Energie label  
**A**

## > Omschrijving

In de zeer gewilde en ruim opgezette nieuwbouwoonwijk "Beekdal" is deze fraaie twee-onder-een-kapwoning, met een ruime garage, gelegen op een perceel van 200 m<sup>2</sup>. Deze karaktervolle in jaren 30-stijl gebouwde woning uit 2011 is volledig geïsoleerd en beschikt over comfortabele vloerverwarming op de begane grond.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toilet met fonteintje, woonkamer en open keuken voorzien van inbouwapparatuur. De woonkamer biedt een prachtig uitzicht over de landerijen.

1e verdieping: overloop met wasruimte, 2 ruime slaapkamers en een moderne badkamer voorzien van een royale douche, wastafel en toilet.

2e verdieping: vliering, welke via een vlizotrap bereikbaar is.

Diverse gegevens:

De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur; koelkast, gaskookplaat, afzuigkap, combioven, spoelbak en vaatwasser.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over houten kozijnen met HR+ + glas, muur-, vloer-, en dakisolatie.

Fraai gelegen in een ruim opgezette en jonge woonwijk, nabij het buitengebied.

Het centrum van Cuijk met alle voorzieningen, het NS-station en de A73 richting Nijmegen-Venlo, zijn uitstekend bereikbaar.


















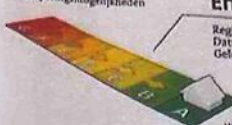
# > Energielabel

 Rijksoverheid

## Energielabel woning

Beekdal 24  
 5434RD Vianen NB  
 BAG-ID: 168401000000415

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

### Energielabel A

Registratienummer: 970325444  
 Datum van registratie: 27-06-2010  
 Geldig tot: 27-06-2030

**Overzicht woningkenmerken**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 1. Woningtype                     | Twee onder een kap                                |
| Bouwperiode                       | 2006 t/m 2013                                     |
| Woonoppervlakte                   | 81 t/m 100 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 balansventilatie                             |

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

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.

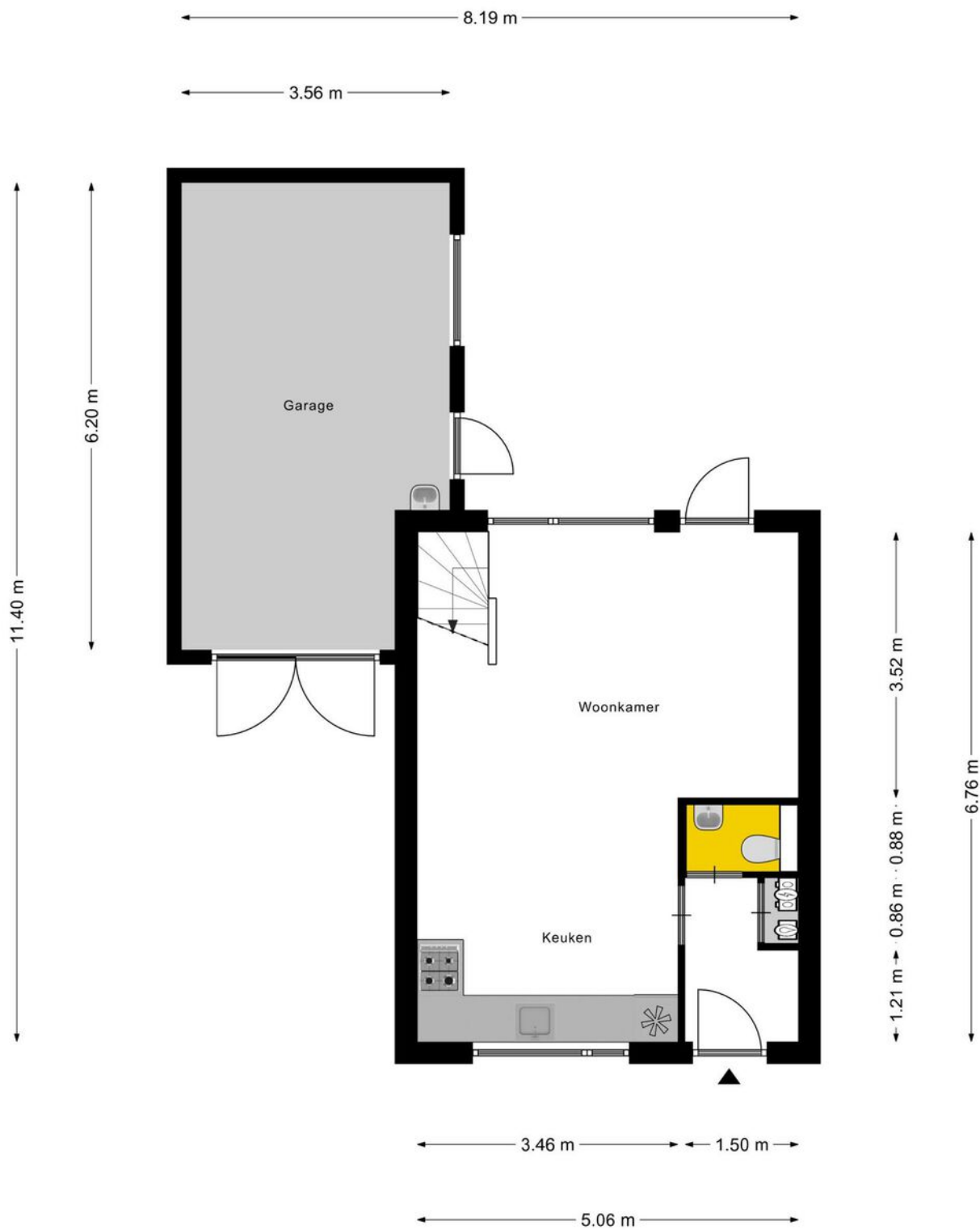
**Goedgekeurd door:**

|            |                            |  |
|------------|----------------------------|--|
| Naam       | Marnix Scholten - ImmoCert | Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD |
| Examnummer | 04637                      |  |
| KvK nummer | 10145406                   |  |

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/).

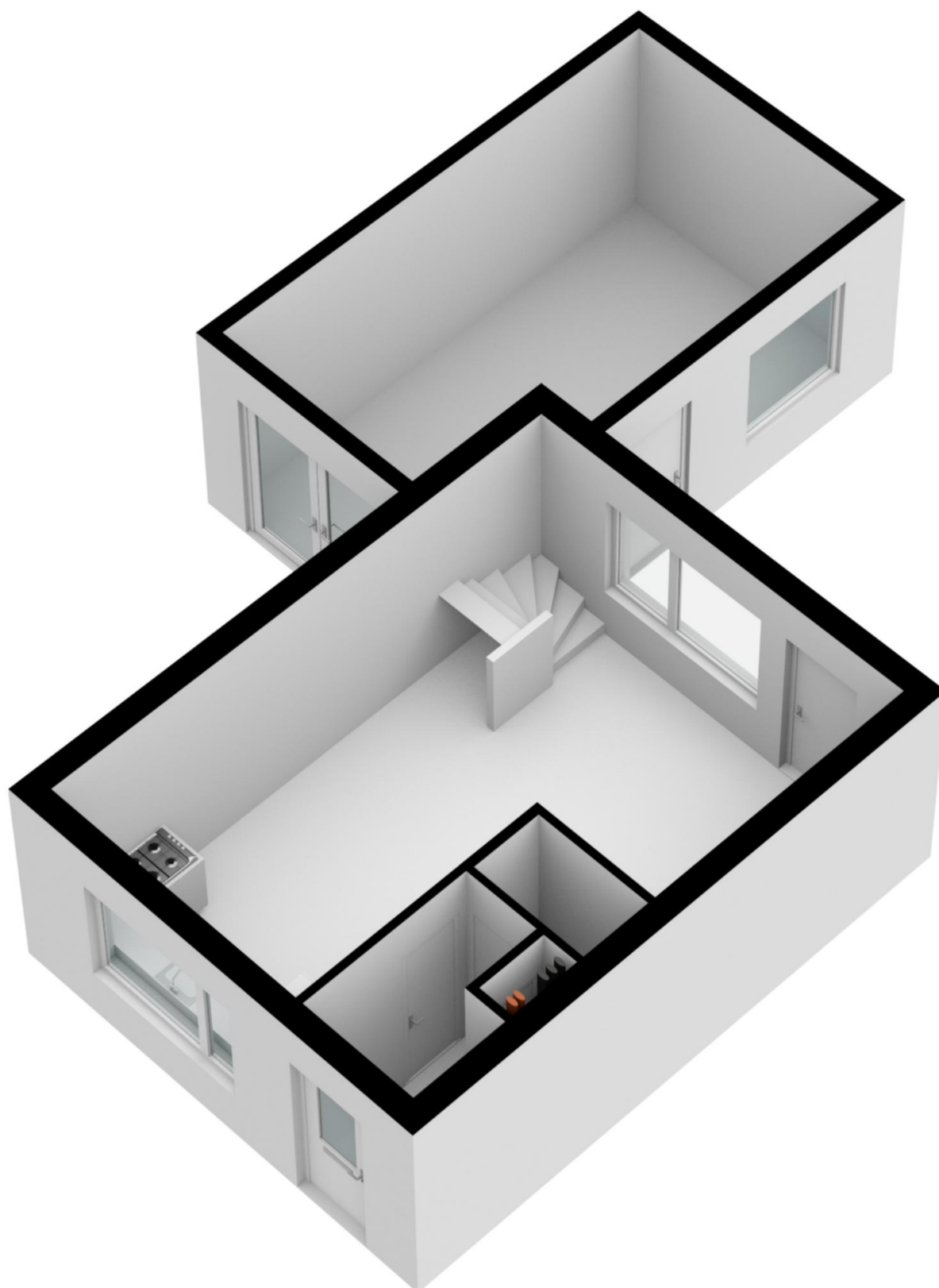
**Disclaimer**  
 Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd 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



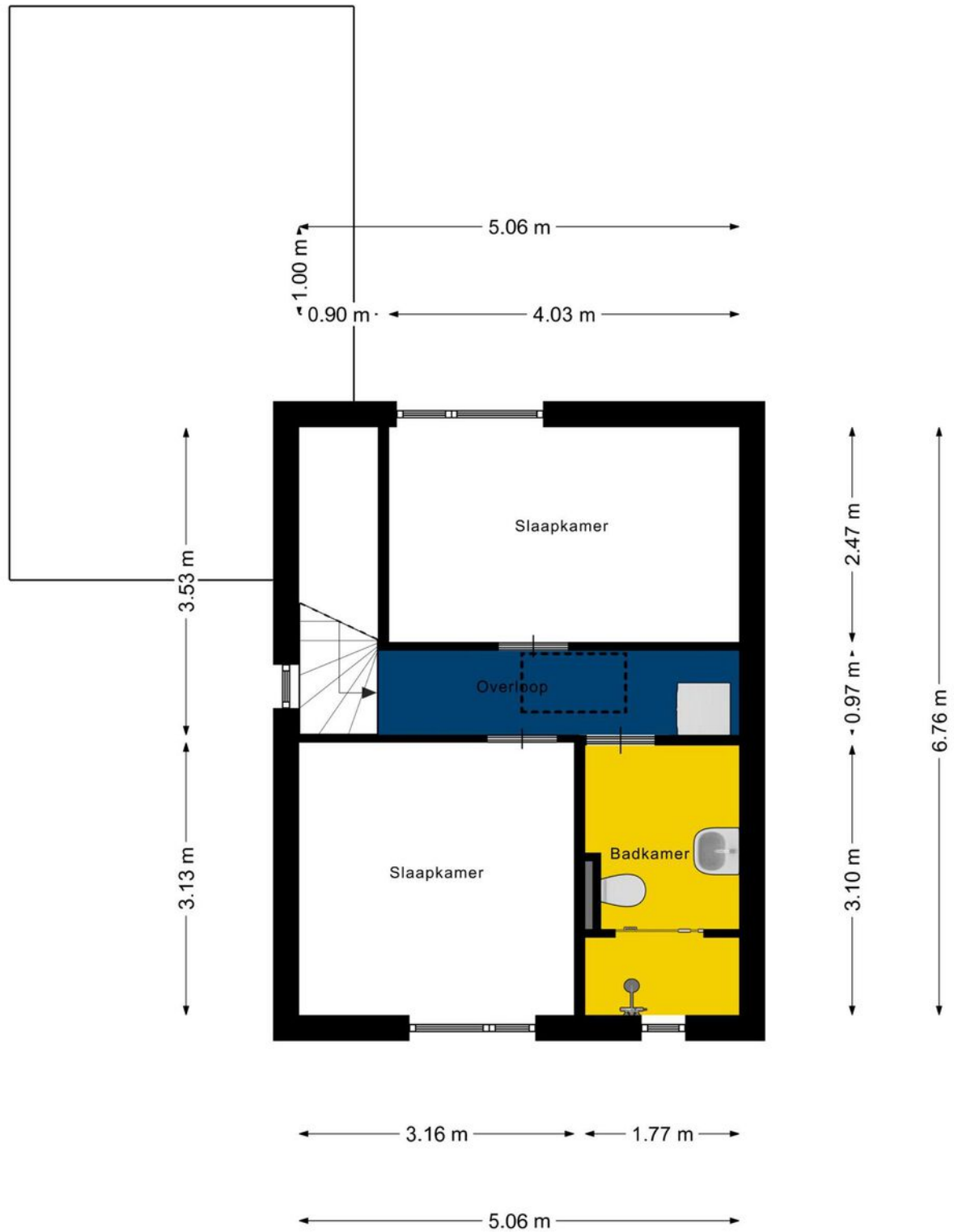
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



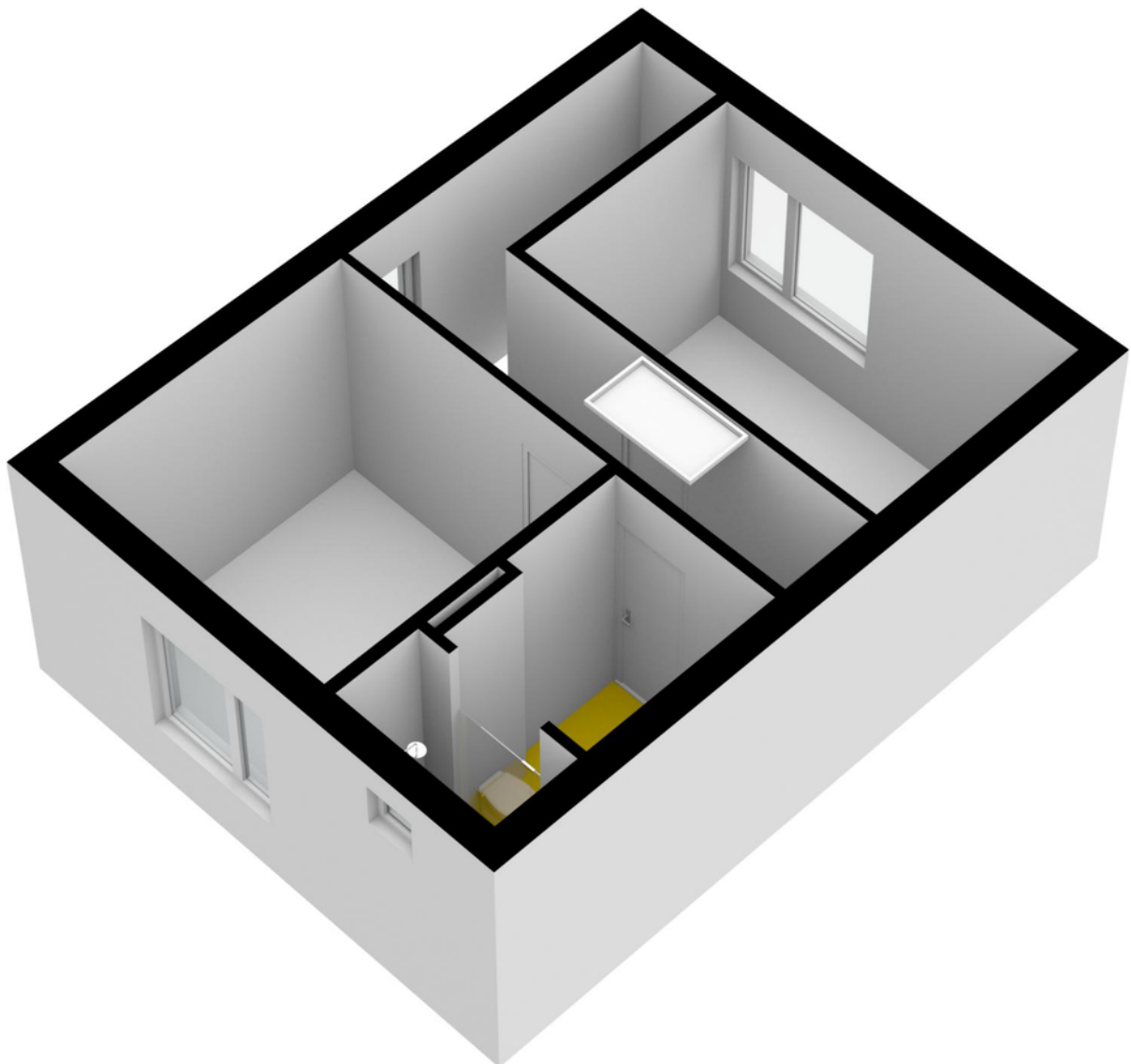


## > Plattegrond



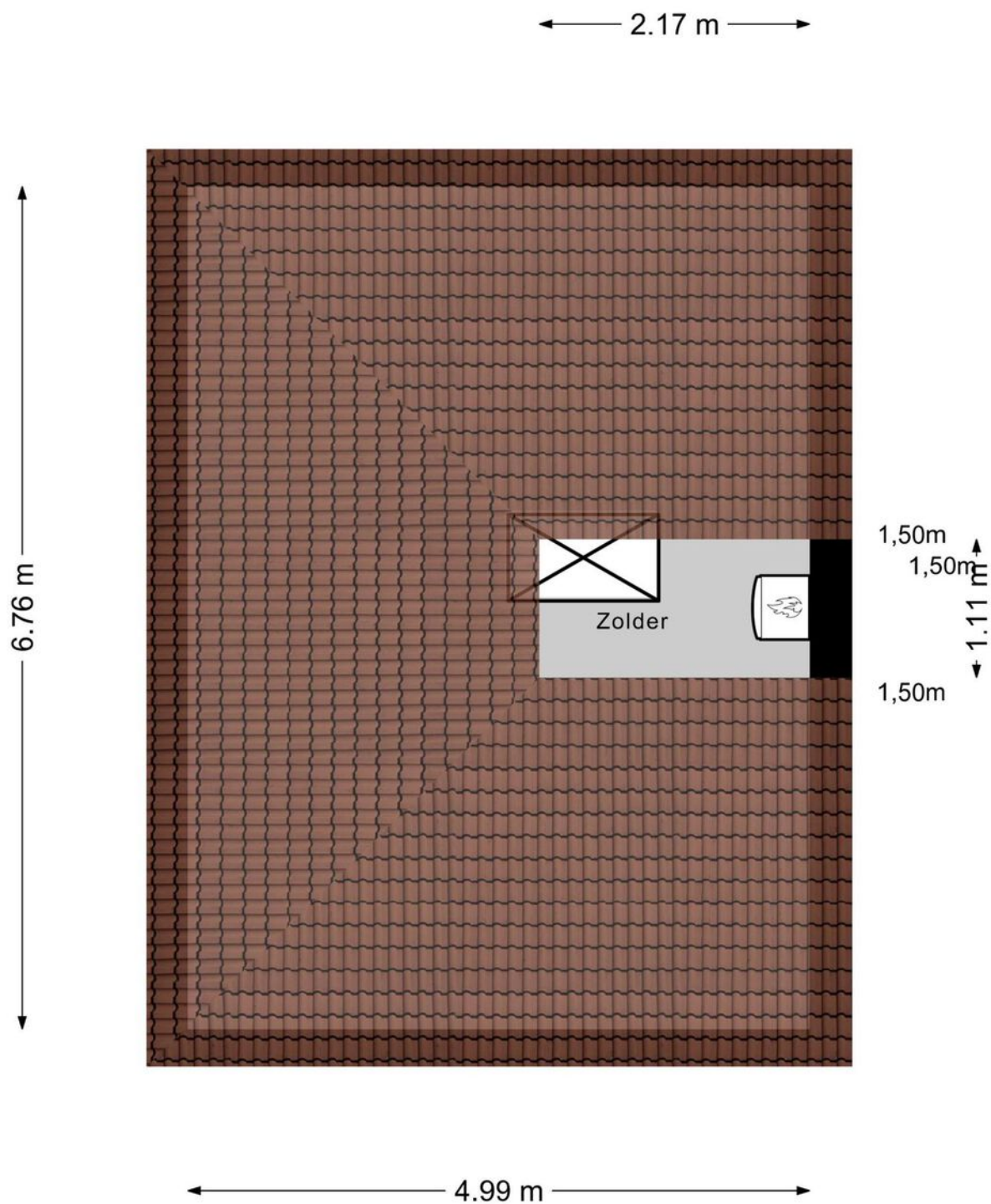
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



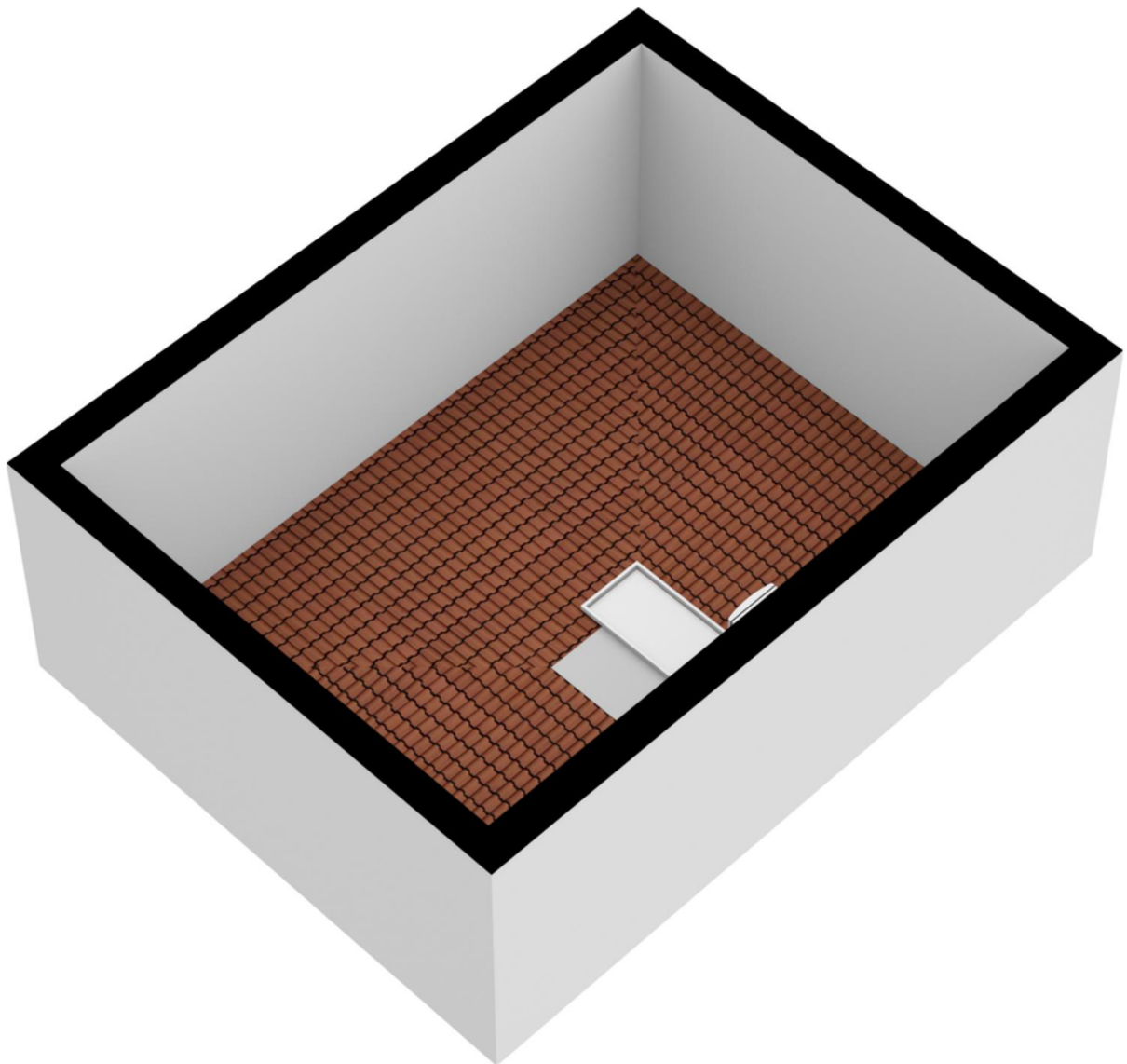


## > Plattegrond



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

## > Plattegrond





# > Kadaster



Kadastrale tekening niet op schaal.

## > Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                       |               |          |              |
| Designradiator(en)                              | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                           | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers          | X             |          |              |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>      |               |          |              |
| - Grote kast slaapkamer                         | X             |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b> |               |          |              |
| - gordijnrails                                  | X             |          |              |
| - vitrages                                      | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                  | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                                | 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>      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                                  | X             |          |              |
| - afzuigkap                                     | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                     | X             |          |              |
| - koelkast                                      | X             |          |              |
| - vaatwasser                                    | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                  |               |          |              |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>        |               |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                               | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                         | X             |          |              |



## > Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - fontein  | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - toiletkast   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                              |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | 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

