

# TE KOOP



## Brouwersstraat 2, Beugen

Vraagprijs € 375.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

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

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

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

Bouwjaar  
**1960**

Energie label  
**E**



## > Omschrijving

In de dorpskern op een perceel van 410 m<sup>2</sup> gelegen, vrijstaand woonhuis met een aanbouw. Er is tevens een vrijstaande garage met bergzolder en overkapping/ veranda aanwezig.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, een sfeervolle woonkamer met schuifpui, royale woonkeuken met diverse inbouwapparatuur en met toegang tot de kelder. Praktische bijkeuken met toilet en de opstelling van de cv-ketel, daarnaast bevinden zich hier ook de witgoed aansluitingen.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, waarvan 1 met een vaste kastenwand en de andere 2 slaapkamers beschikken over een vaste kast. Badkamer voorzien van een dubbele wastafel met meubel, douchecabine en toilet.

2e verdieping: bergzolder, bereikbaar middels een vlizotrap.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een oven, combimagnetron, inductiekookplaat en afzuigkap.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2024.

De woning beschikt grotendeels over dubbel glas en dakisolatie. Het dakbeschot van de woning bestaat uit eternitplaten.

De garage beschikt over een bergzolder en een elektrische garagedeur. Er is een goede ontsluiting naar de autosnelweg A73, waardoor Nijmegen op 20 autominuten gelegen is.

Natuurgebied "De Vilt" is op 5 minuten loopafstand gelegen.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 331,52 per jaar

Rioolheffing: € 192,76 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 134,00 per jaar



















# > Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
643489423

Datum registratie  
21-02-2024

Geldig tot  
14-02-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# E



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 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	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**  
Brouwersstraat 2  
5835AW Beugen  
BAG-ID: 075601000001029

**Detallaanduiding**

**Bouwjaar** 1960  
**Compactheid** 2,63  
**Vloeroppervlakte** 117 m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



## Opmnamedetails

**Naam** S Leën  
**Examennummer** 55152275

**Certificaathouder**  
Energielabel Deskundige

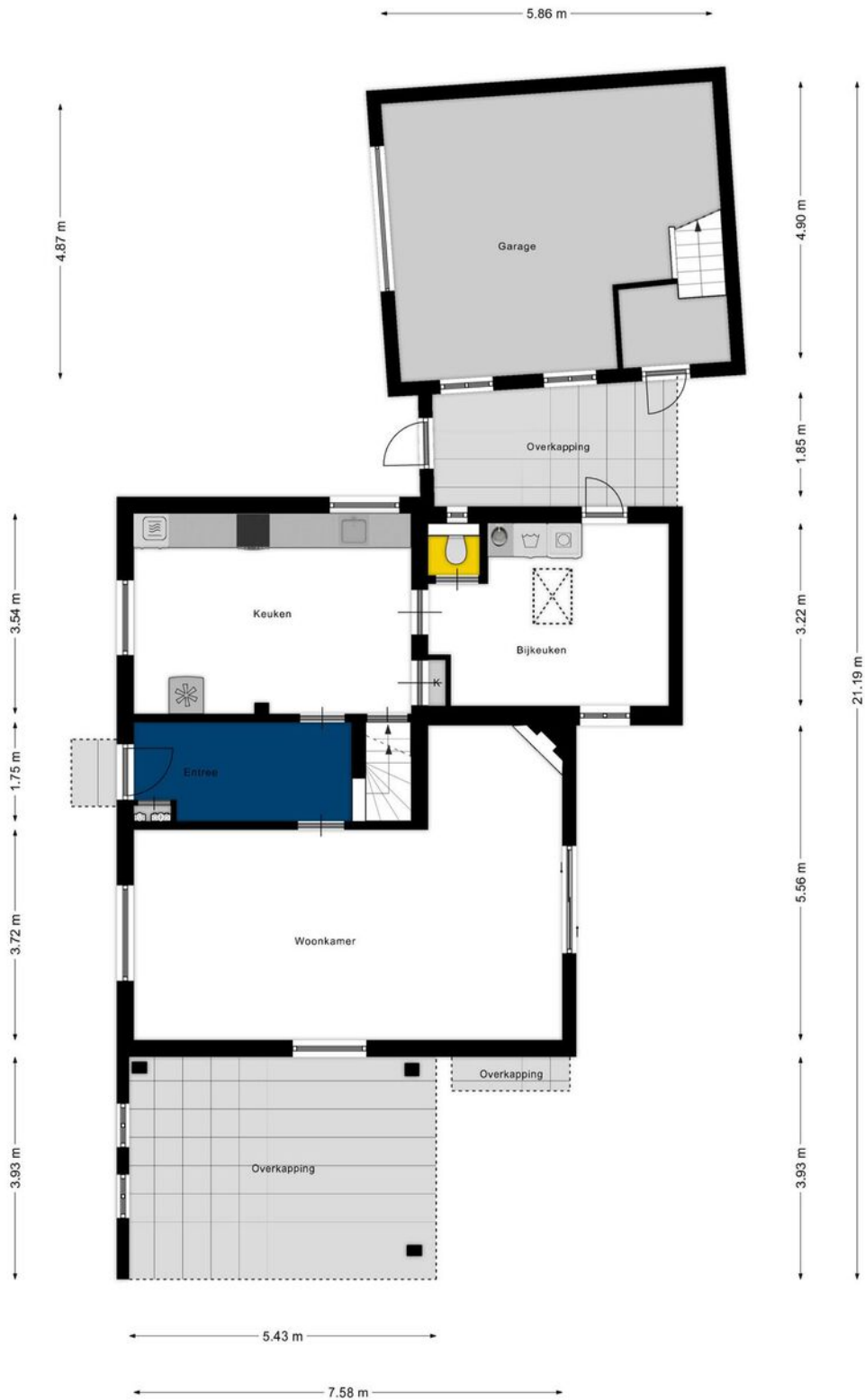
**Inschrijfnummer** EPG2022-69W  
**Kvk-nummer** 85722022

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering

**Soort opname**  
Basisopname

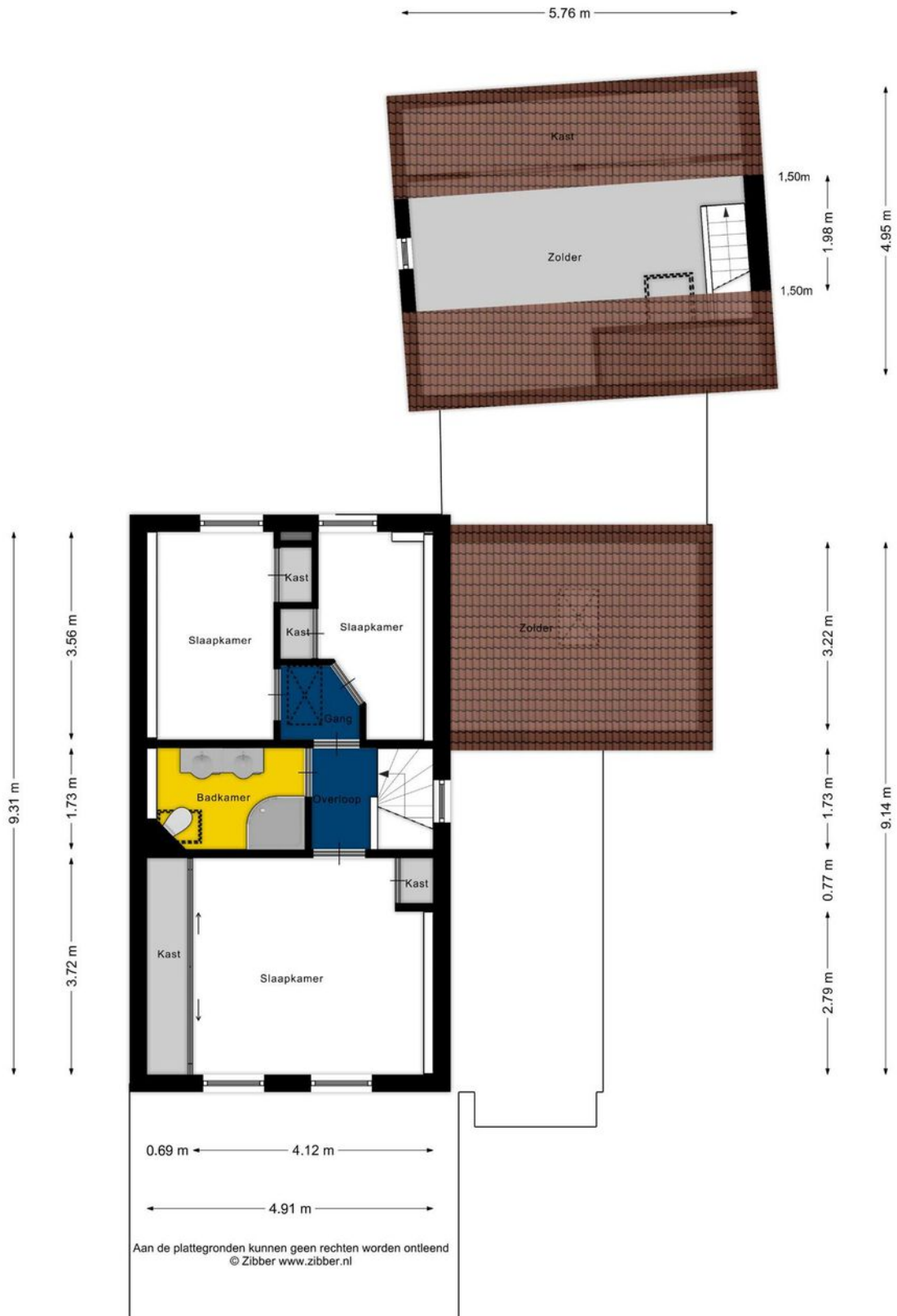


# > Plattegrond

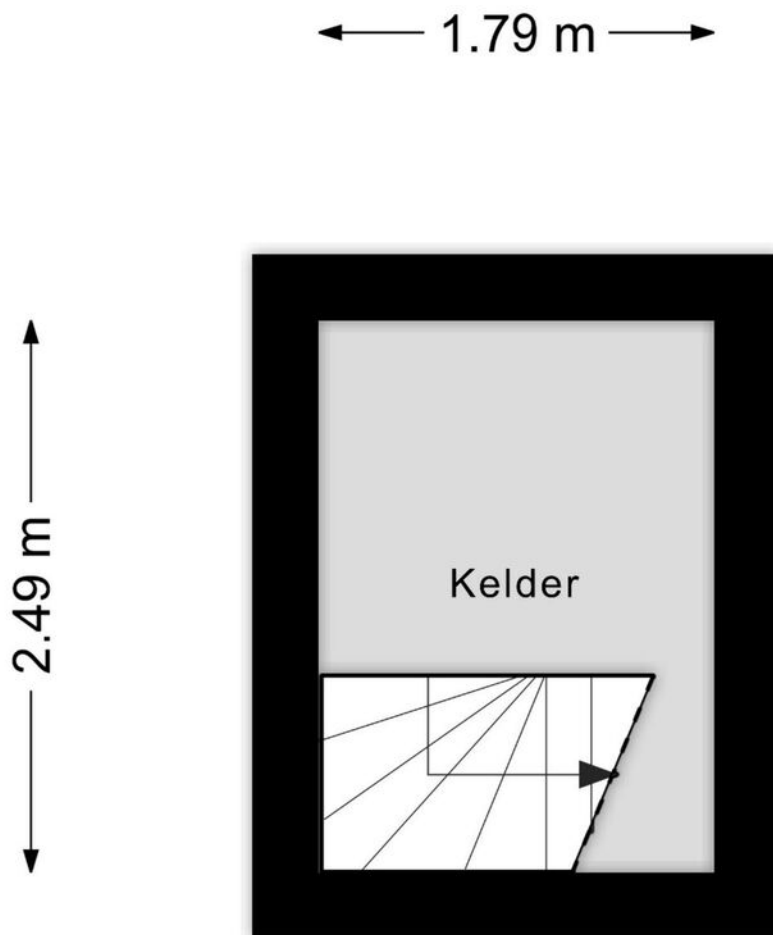


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# > Plattegrond

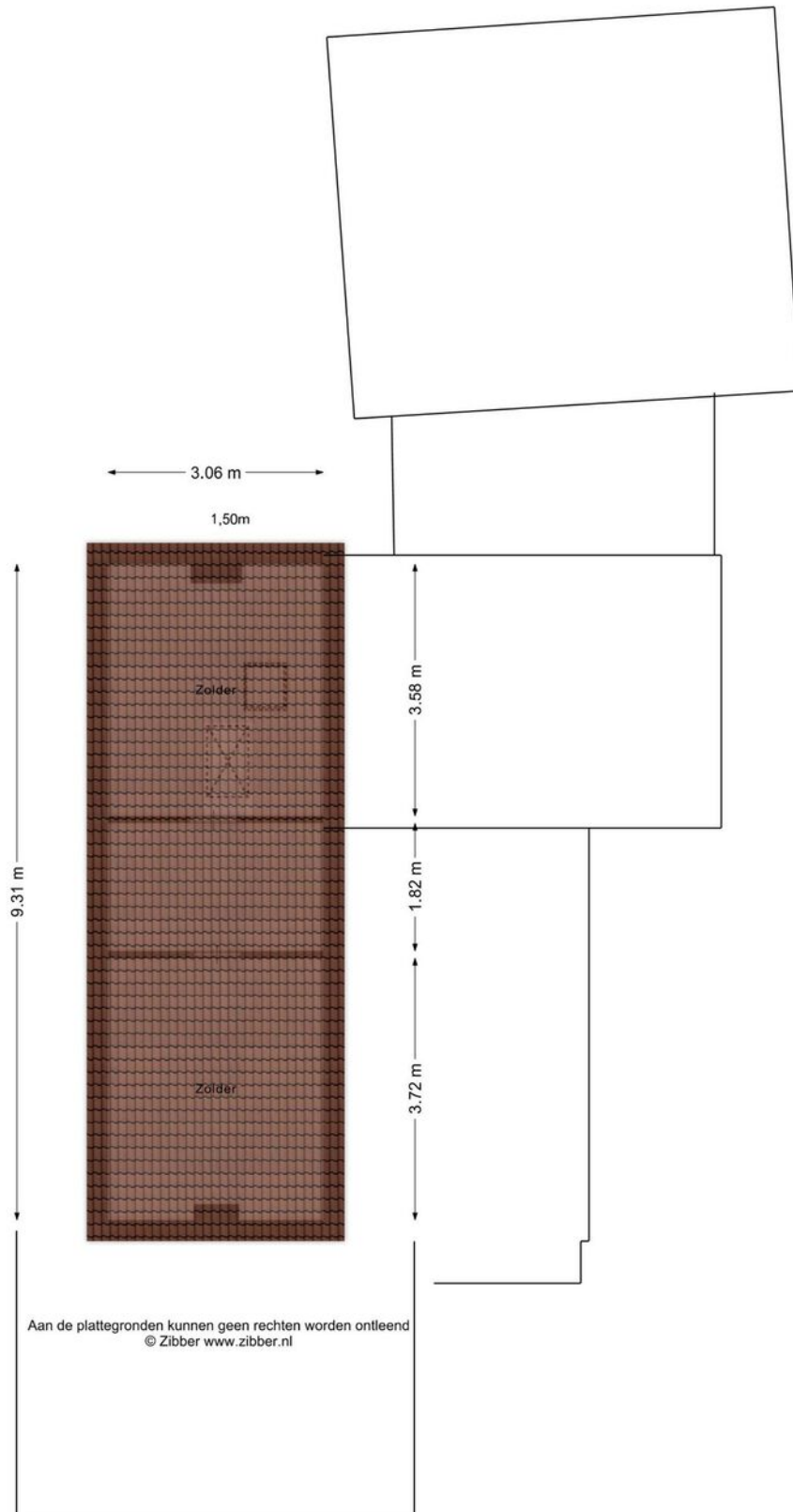


## > Plattegrond

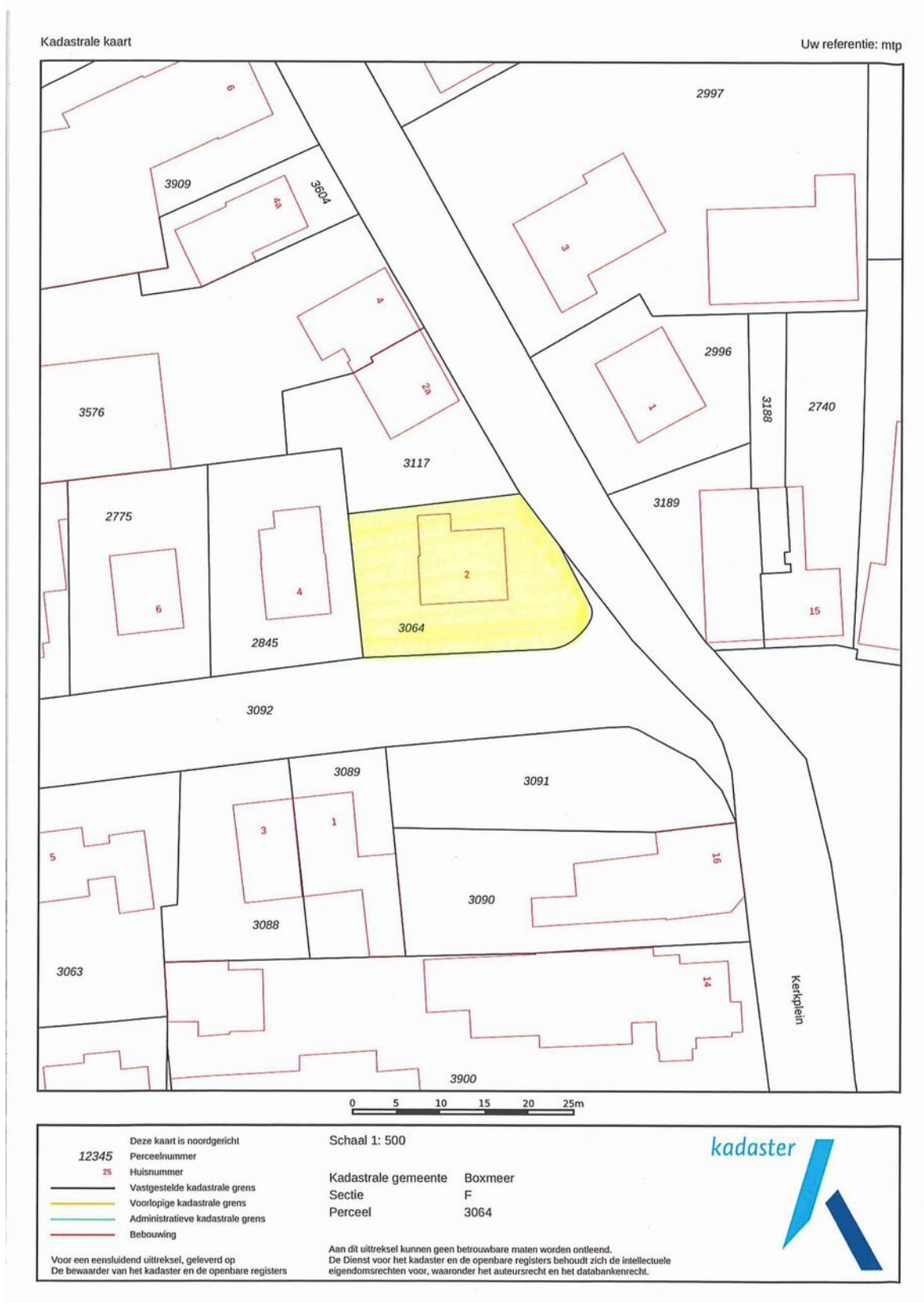


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# > Plattegrond



# > Kadaster



Kadastrale tekening niet op schaal.



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
- Stelling kelder	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		X	
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	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>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overkapping buiten	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

## > Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

- (sier)hek

X

- 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

