

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennepe@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 500.000,-- k.k.



Grotestraat 16 en 20 | 5437 AS Beers Nb



Ons *kantoor*

Ons verhaal

Is je hart verkocht aan de omgeving bij ons in de regio Land van Cuijk en Noord-Limburg, maar heb je nog niet de juiste voordeur gevonden? Geen zorgen. We helpen je graag om jouw ideale woning te vinden, waarin jouw dromen en toekomst samenkomen.

Aangenaam, wij zijn Makelaardij Twan Poels en bij ons vind je bestaande en nieuwbouwwoningen in de mooiste regio van Nederland. Van pittoreske boerderijen tot moderne appartementen en van dorpen tot grote kernen: we hebben voor iedere smaak, elke droom en verschillende budgetten een mooi woningaanbod.

Bij het kopen van een huis willen we niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Ontdek of deze woning voldoet aan jouw dromen en toekomstbeeld. Vraag jezelf daarom vooral af: "Is deze woning de juiste stap voor mij?" Denk aan de juiste prijs, de juiste woonomgeving en de juiste omstandigheden.

Zo zet jij met zekerheid de volgende stap. En als je je nieuwe voordeur opent? Dan voel je niets anders dan pure positiviteit.

Want we zijn gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen.

Team Makelaardij Twan Poels



Twan Poels

*Directeur Gennep en Cuijk
NVM Makelaar & taxateur*



Erwin Kersten

*Directeur Cuijk
NVM Makelaar & taxateur*



Femke Vendel

NVM makelaar & taxateur



Martijn van Ooij

NVM Makelaar & taxateur



Claudia Tillemans

Officemanager / verhuurassistente



Kimber Heere

Nieuwbouwassistent



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Te koop: dubbele woning!

In het centrum van Beers gelegen goed onderhouden charmante en karakteristieke boven- en benedenwoning. Het object bestaat uit een benedenwoning (88 m²) met 3 slaapkamers en een afgescheiden eigen tuin en berging; en een bovenwoning (133 m²) met 3 slaapkamers met tuin en dubbele berging. Het gezamenlijke grote voorterrein kent veel groen, met parkeren op eigen terrein. De afgelopen jaren is de bovenwoning geheel gerenoveerd (keuken/ badkamer/ vloerverwarming/ wandisolatie) en keurig afgewerkt. De benedenwoning is o.a. voorzien van een nieuwe keuken en geluidwerend zwevend plafond.

De woningen lenen zich, naast afzonderlijke bewoning, bijzonder goed voor mantelzorg bewoning, voor regenbooggezinnen of voor onderverhuur.

De woningen liggen op ca. 15 autominuten van Nijmegen (A73); het nabijgelegen Cuijk beschikt tevens over een NS-treinstation naar Nijmegen. In Cuijk zijn alle sociale voorzieningen/ scholen aanwezig. Beers zelf beschikt over een naastgelegen basisschool en opvang. "De Kraaijbergse Plassen" liggen op 700 meter.

Indeling benedenwoning:

Begane grond: entree, ruime woonkamer met halfopen keuken met tuindeur, 3 slaapkamers, badkamer met een toilet, douche en vaste wastafel, bergruimte.

Indeling bovenwoning:

Begane grond: entree, hal, met bergruimtes, toilet, toegang naar de achtertuin en de trapopgang.

Eerste verdieping: overloop met toiletruimte met witgoedaansluitingen, toegang naar 3 slaapkamers, luxe badkamer met een ligbad, dubbele wastafel, zwevend toilet en inloopdouche en de woonkamer met halfopen keuken voorzien van inbouwapparatuur.

Via de vlizotrap-trap is de ruime zolder toegankelijk.

Zowel de boven- als benedenwoning beschikt over een verzorgde tuin op het zuiden. In de tuin is een stenen berging aanwezig bestaande uit drie afzonderlijke ruimten en beloopbare bovenruimte over het geheel.

Diverse gegevens:

De keuken van de benedenwoning is uitgerust met een 5-pits kookplaat, ingebouwde koelkast en ingebouwde vrieskast, oven en een combimagnetron, vaatwasser en close-in boiler.

De keuken van de bovenwoning is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, cooker, combioven/-magnetron, koelkast en een vriezer.

De woningen zijn geheel voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met isolerend glas.

Op de zolder bevinden zich de cv-installaties voor beide woningen. Elke woning heeft een eigen stoppenkast met eigen aansluiting op het net.

Het object heeft een centrum bestemming. De gemeente heeft toestemming gegeven voor (gezins)bewoning. Documentatie is beschikbaar.

De woningen worden leeg en vrij van huur opgeleverd.

Beschikbaar: augustus / september 2024.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1940
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	in centrum, in woonwijk

Indeling

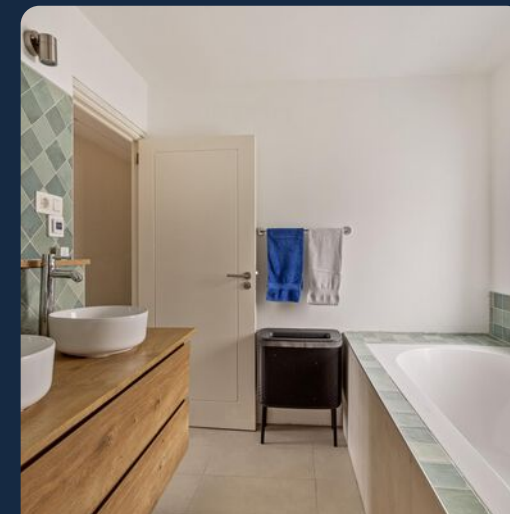
Woonoppervlakte	221 m ²
Perceeloppervlakte	492 m ²
Inhoud	935 m ³
Externe bergruimte	52 m ²
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	E
Isolatie	dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	

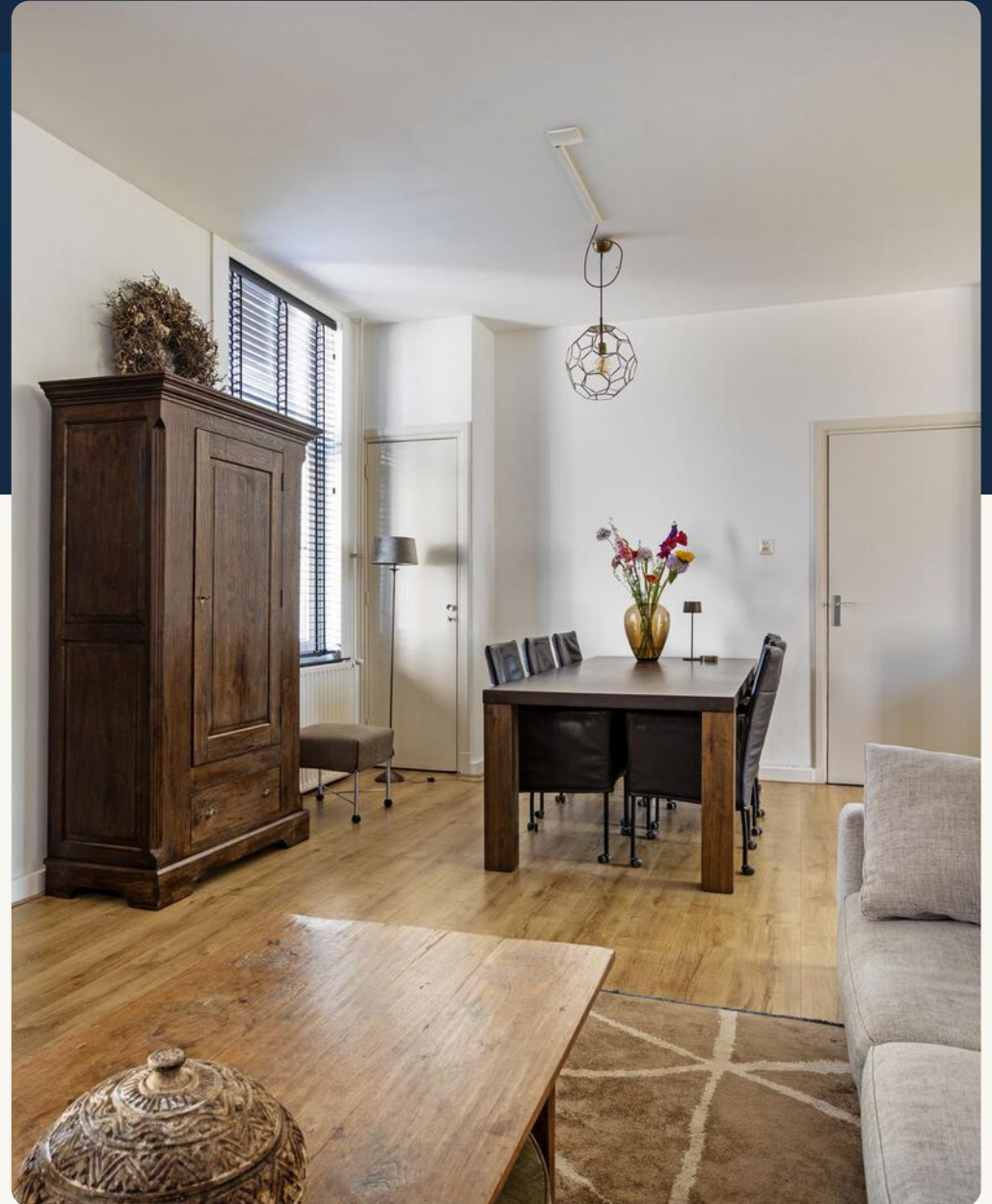
Buitenruimte

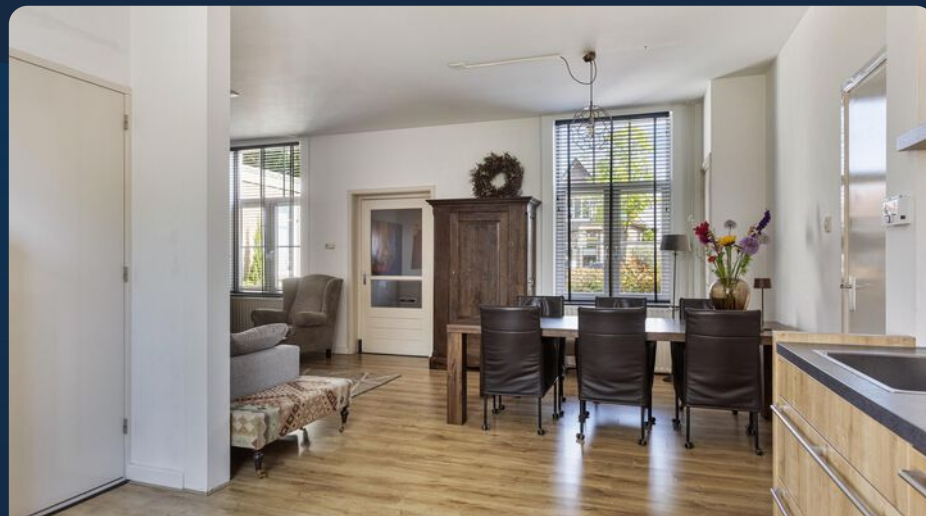
Tuin	achtertuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	116 m ²
Ligging hoofdtuin	zuid
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren en parkeren op eigen terrein









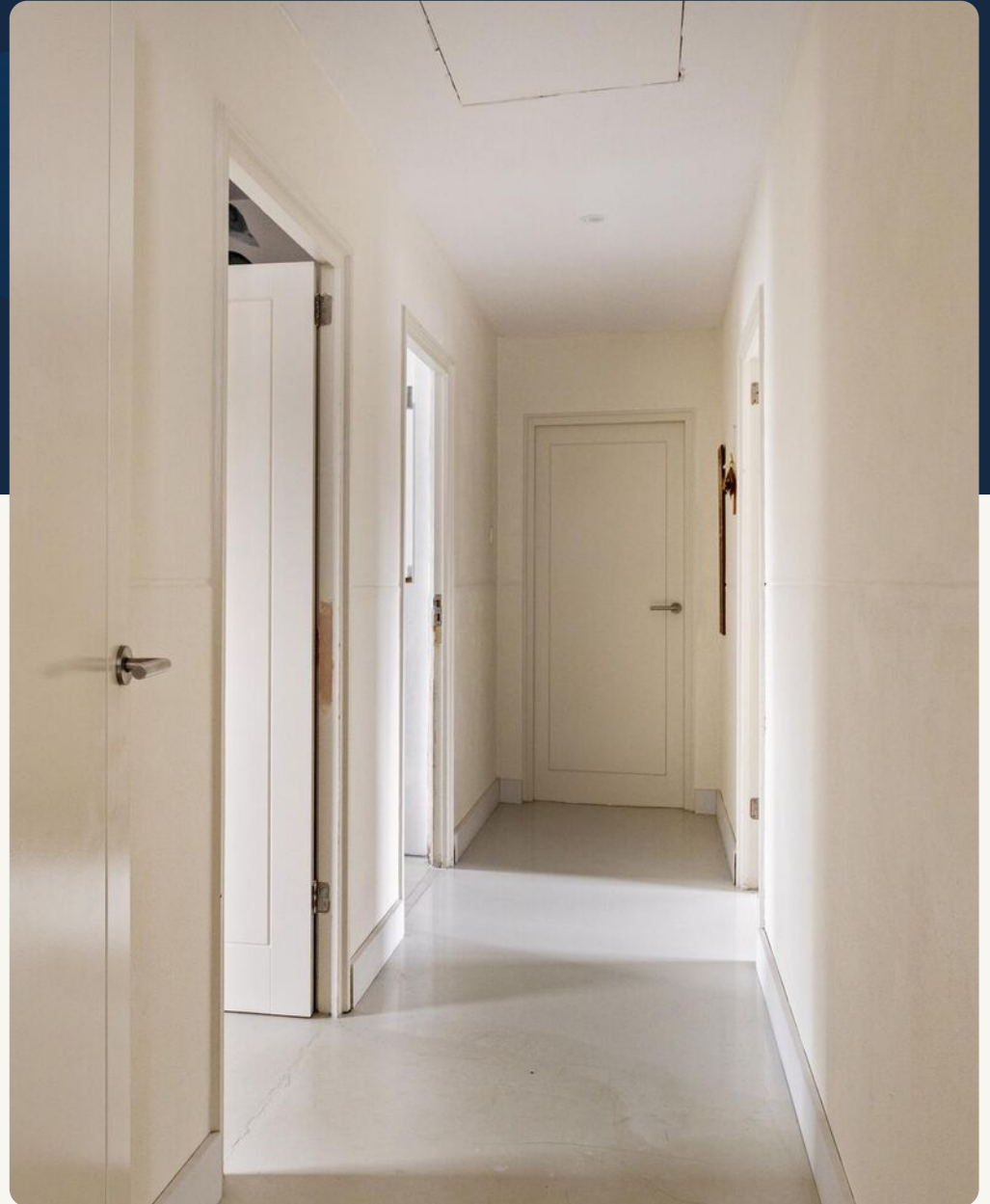


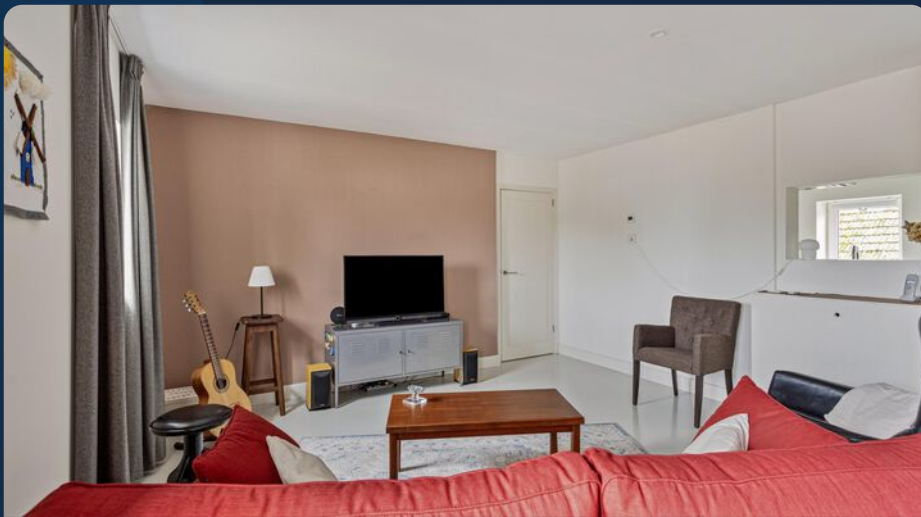




















Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



0 5 10 15 20 25m

12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie P
Perceel 1560

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 databankrecht.



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer
619494463

Datum registratie
17-04-2024

Geldig tot
11-04-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



Isolatie

1 Gevels	-
2 Gevelpanelen	+/-
3 Daken	-
4 Vloeren	-
5 Ramen	+
6 Buitendeuren	-

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Aandeel hernieuwbare
energie



Hoog

Laag

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Grotestraat 16
5437AS Beers NB
BAG-ID: 1684010000004253

Detailaanduiding

Bouwjaar 1940
Compactheid 1,93
Vloeroppervlakte 100 m²

Opnamedetails

Naam
LF Vinagre de Freitas
Certificaathouder
Duurzaam Energieloket

Examennummer
88181047

Inschrijffnummer
SKGIKOB 012213
KvK-nummer
65135121

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

Woningtype
Hoekwoning onderste bouwlaag



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Energie label woningen

Registratienummer
540593758Datum registratie
17-04-2024Geldig tot
11-04-2034Status
DefinitiefDeze woning
heeft energielabel

E



Isolatie

1 Gevels	+/-
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	-
4 Vloeren	-
5 Ramen	+
6 Buitendeuren	-

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaandenRisico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaandenAandeel hernieuwbare
energie

Hoog

Hoog

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

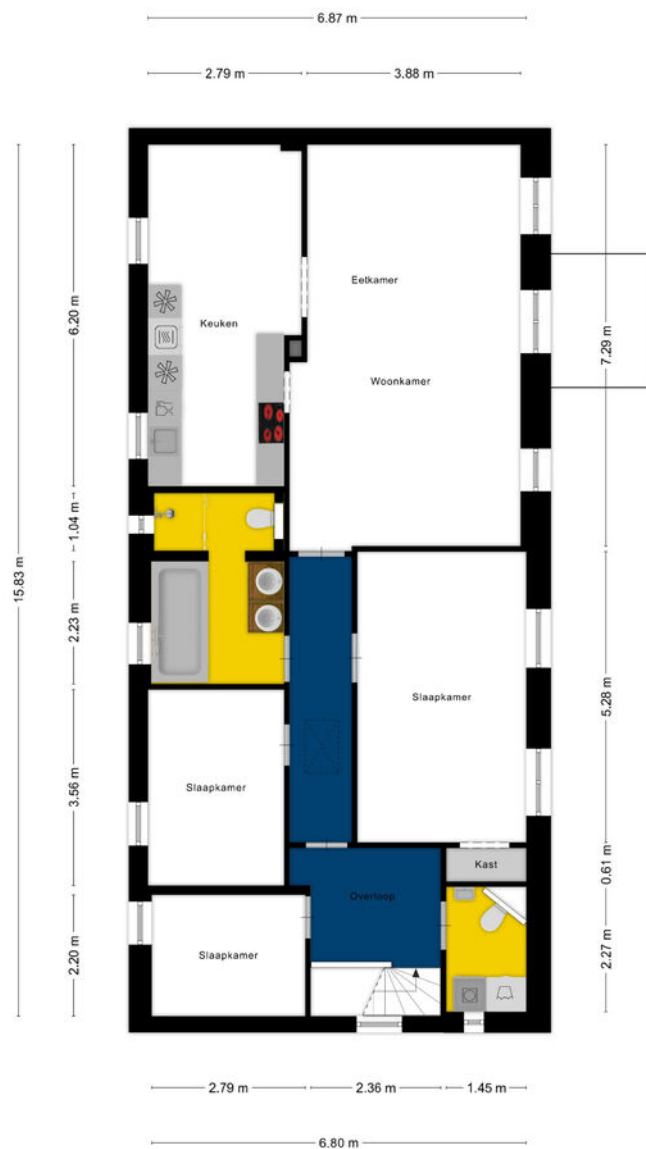
Adres
Grotestraat 20
5437AS Beers NB
BAG-ID: 168401000004259

Detailaanduiding

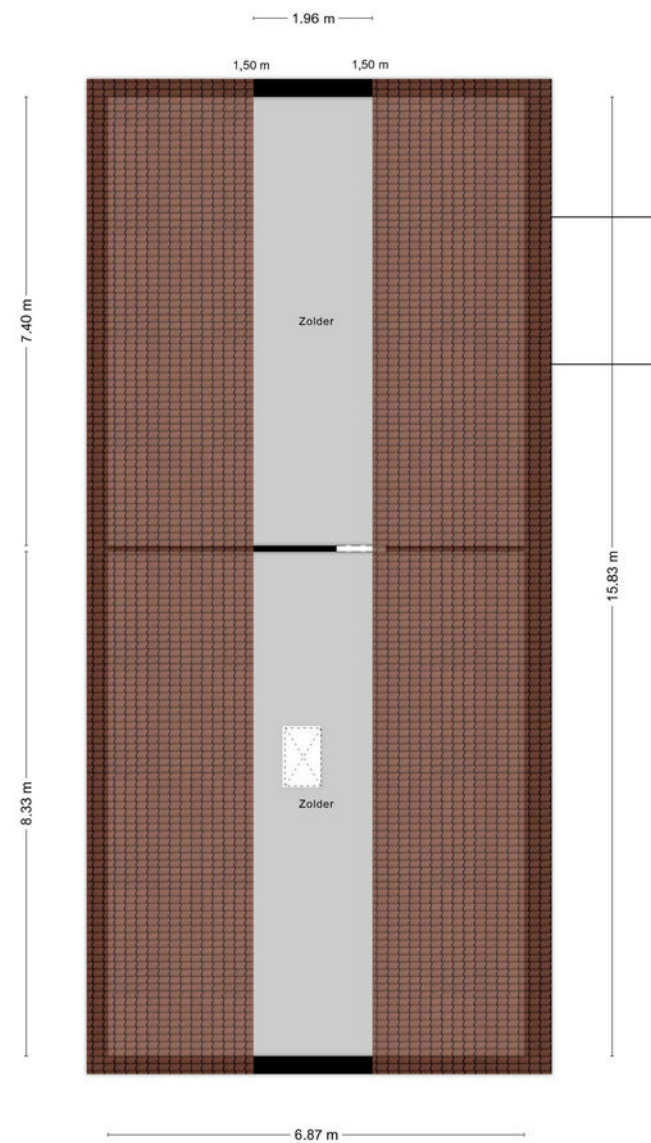
Bouwjaar 1940
Compactheid 2,01
Vloeroppervlakte 138 m²

Opnamedetails

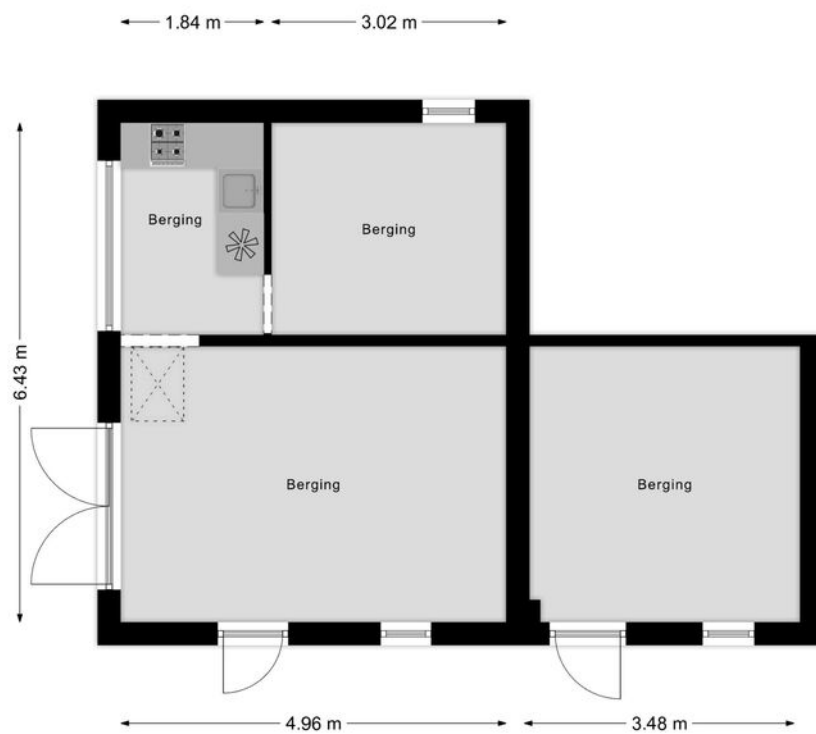
Naam
LF Vinagre de Freitas
Certificaathouder
Duurzaam EnergieloketExamennummer
88181047Inschrijffnummer
SKGIKOB 012213
KvK-nummer
65135121
Certificerende instelling
SKGIKOBSoort opname
BasisopnameWoningtype
Hoekwoning onder dakU kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheidAan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



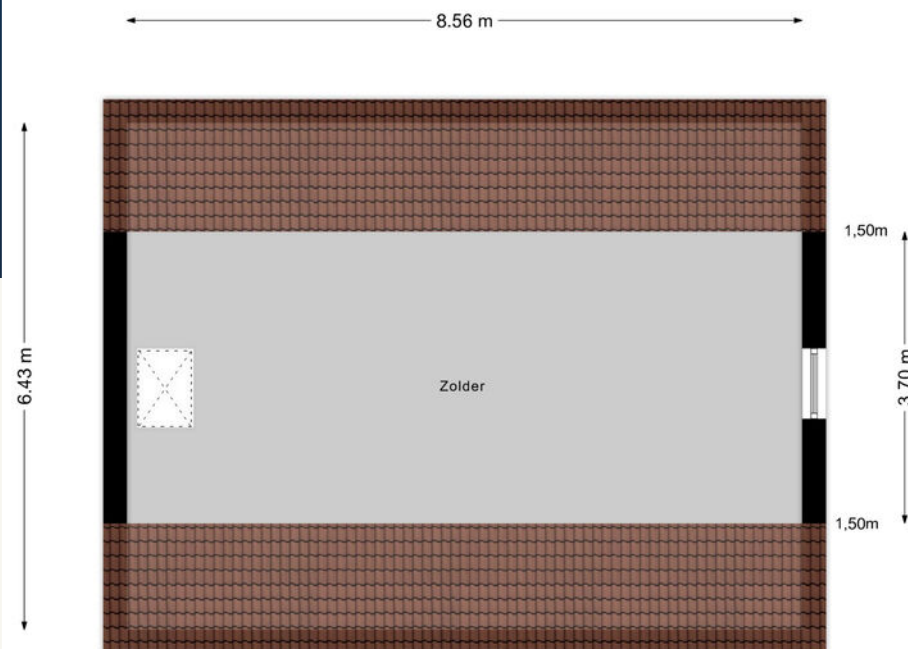
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



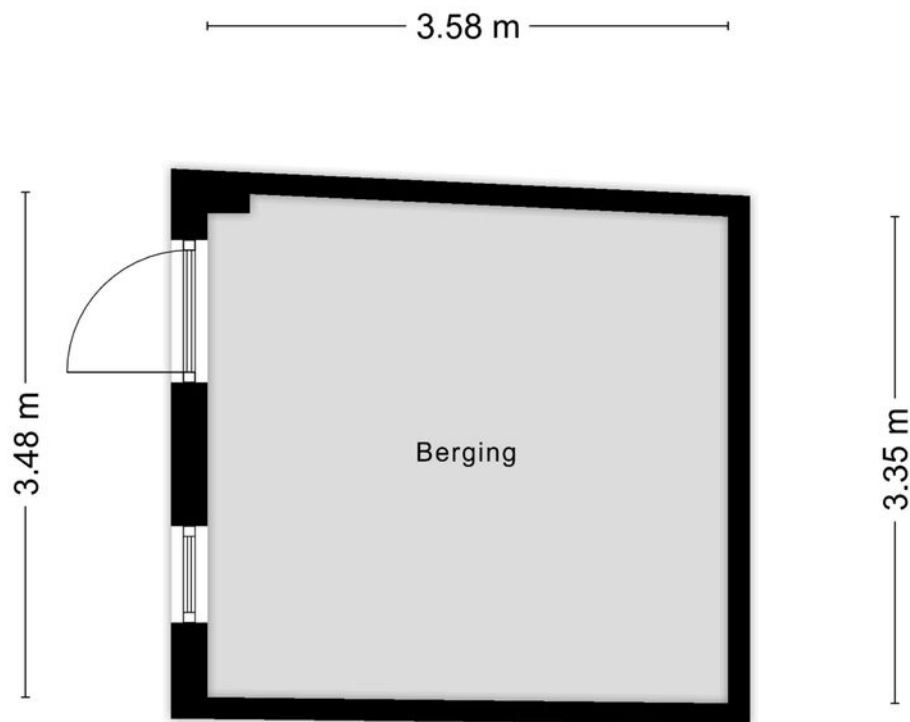
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



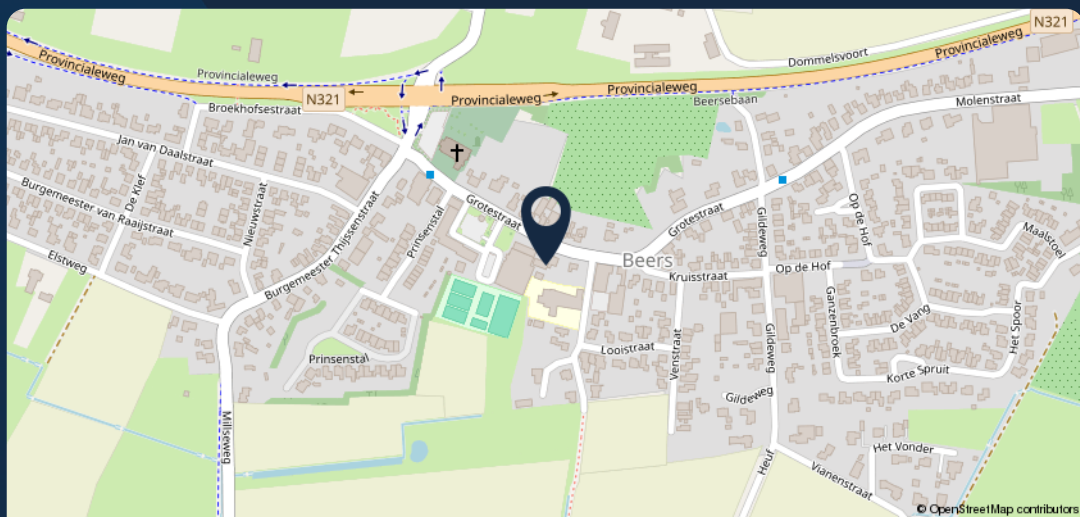
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

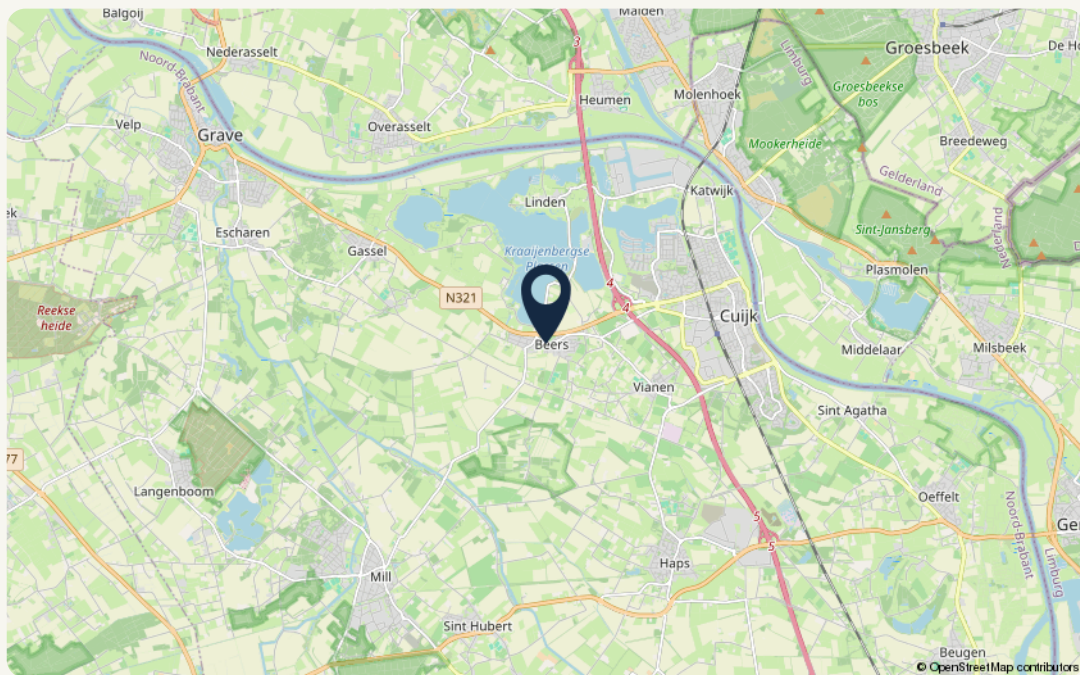
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Enkele inbouwkasten.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Grotestraat 16 en 20
Postcode	5437 AS
Plaats	Beers Nb

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	P
Perceelnummer	1560
Oppervlakte	492 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Over *Makelaardij Twan Poels*

“Wie ben je, wat wil je in de toekomst en wat zijn je verwachtingen?

Je antwoorden bepalen ons advies en met ons advies weet je zeker dat je bewust de juiste keuzes maakt.

Want samen komen we er zeker.”



Zo kunnen we jou helpen

Verkoop

Wij helpen je bij de verkoop van je woning, zodat je weet welke richting het beste bij je past om met zekerheid de volgende stap te zetten. In de gemeente Land van Cuijk en Noord-Limburg.

Aankoop

Zoek je een woning in de gemeente Land van Cuijk of Noord-Limburg? Wij helpen je bij het vinden en kopen van jouw droomwoning. Zodat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Taxaties – De deur veranderen

Wat je situatie ook is: wij helpen je met een vakkundig en gevalideerd taxatierapport. Zodat jij verder kunt met het zetten van de volgende stap.

Over ons

Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw.

Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces.

Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting.

Want we doen dit samen.

Onze *vestigingen*



Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens

Spoorstraat 131
6591 GT Gennepe

☎ 0485-550450

✉ gennepe@twanpoels.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.



Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens

Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

☎ 0485-319220

✉ cuijk@twanpoels.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande en nieuwbouwwoningen, maar vooral voor jou. Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw. Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan

dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces. Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting. Want we doen dit samen.

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennepe@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

99

Klaar om de *volgende stap*
te zetten? Neem contact
met ons op, we bespreken
de *mogelijkheden* graag.

