

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 € 615.000,-- k.k.

 Jan van Daalstraat 42 | 5437 AZ 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

Meet the *team*



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



Vincent Visscher

Assistent makelaar



Claudia Tillemans

Officemanager / verhuurassistent



Kimber Heere

Nieuwbouwassistent



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning is royaal uitgebouwd, beschikt over een ruime hobbygarage en is gelegen op een fraai perceel van maar liefst 919 m². De woning is goed geïsoleerd met spouw- en dakisolatie en deels aluminium kozijnen en deels houten kozijnen met dubbele beglazing. Een fraaie ligging op loopafstand van de dorpsvoorzieningen en "De Kraaijenbergse Plassen".

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, provisiekast, wasruimte met de aansluitingen t.b.v. het witgoed en wastafel, toilet met fonteintje, ruimte slaapkamer (eventueel te gebruiken als kantoorruimte), sfeervolle woonkamer met eikenhouten vloer, houtkachel en schuifpui naar de serre. Deze riante serre is voorzien van vloerverwarming, een airco (2023) en een schuifpui met toegang naar het terras dat deels overkapt is. De centraal in de woning gelegen woonkeuken staat in halfopen verbinding met de serre en de woonkamer. De praktische bijkeuken met enkele vaste kasten en een wastafel.

1e verdieping: overloop, een riante ouderslaapkamer (airco 2025) voorzien van enkele vaste kasten, 2 slaapkamers, een separaat toilet en cv-ruimte. De aan de achterzijde gesitueerde ruime badkamer is voorzien van een dakkapel, een inloopdouche, ligbad, wastafel en vloerverwarming.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat met teppanyaki bakplaat, afzuigkap, vaatwasser, magnetron (2023), oven (2022) en een close-in boiler.

De HR-combi-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2016.

Een fraai aangelegde achtertuin met verschillende borders, terrassen en een praktisch tuinhuis.

Een royale hobbygarage voorzien van elektra en een grondwaterpuls voor de beregeningsinstallatie van de tuin.

De woning beschikt over 24 zonnepanelen.

De woning is voorzien van een nageïsoleerde spouw, een eternitkap met dakisolatie en deels aluminium kozijnen en deels houten kozijnen, allen met dubbele beglazing.

Beers is uitstekend gelegen; o.a. nabij natuurgebieden om heerlijk te wandelen en/ of te fietsen, 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 Kraaijenbergse Plassen" die op 5 minuten van Beers gelegen zijn.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 571,12 per jaar

Rioolheffing: € 271,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1974
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	

Indeling

Woonoppervlakte	232 m ²
Perceeloppervlakte	919 m ²
Inhoud	1015 m ³
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk intergas

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	400 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordoost
Garage	aangebouwd steen, aangebouwd hout
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet







99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*





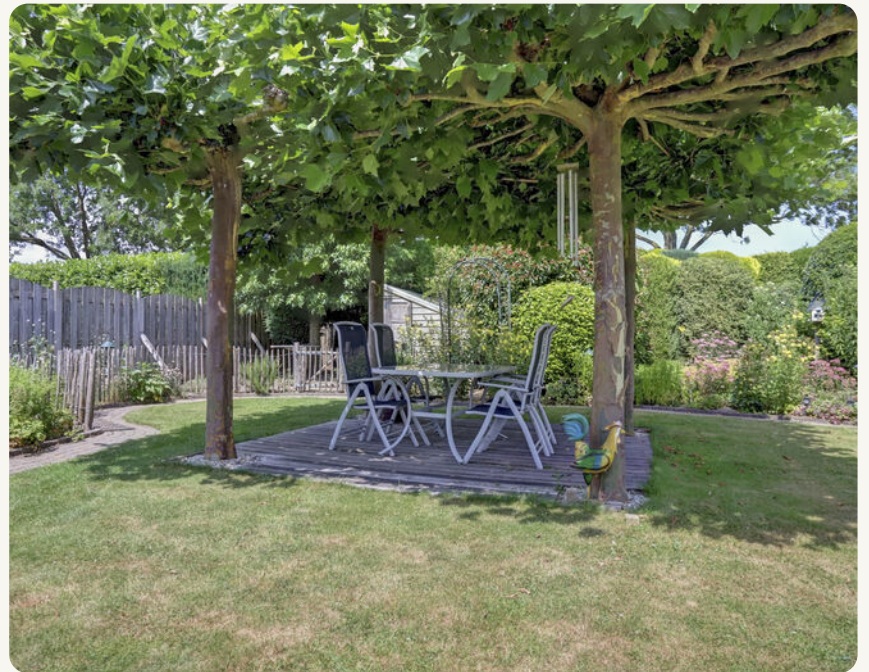








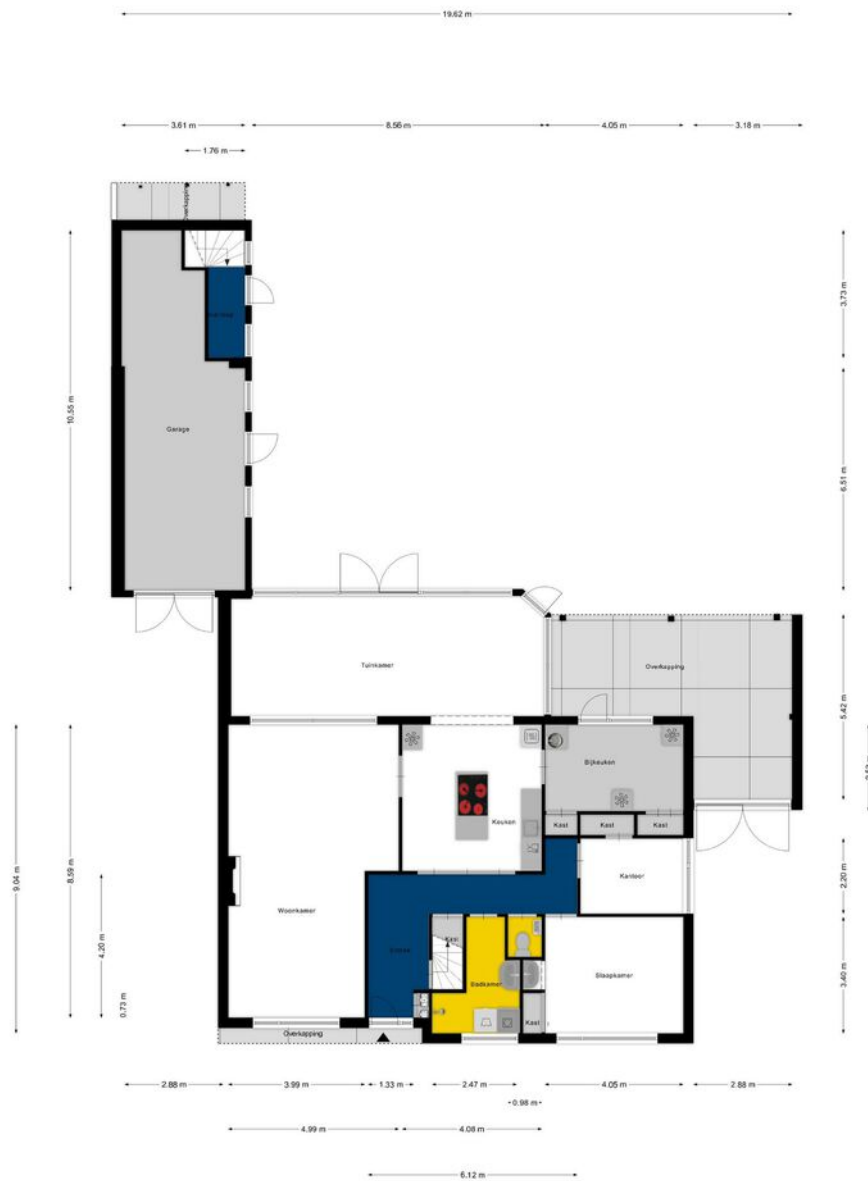




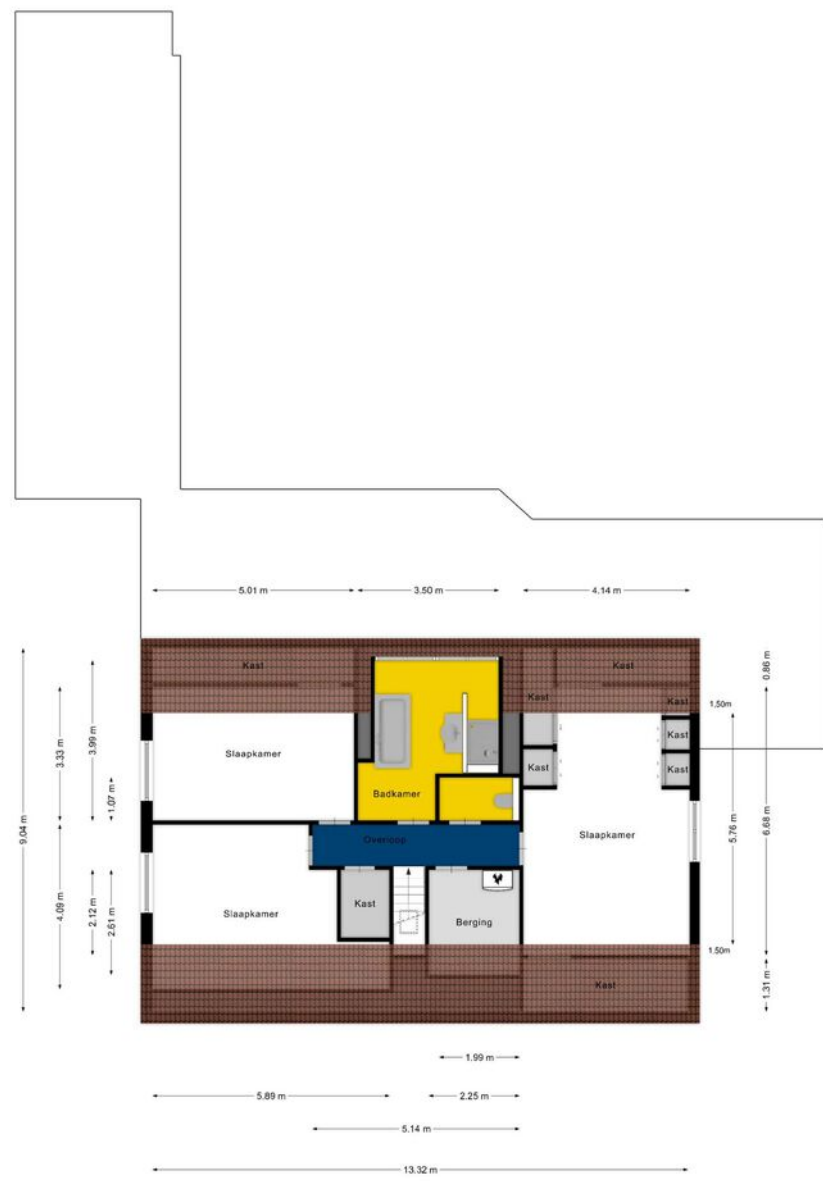




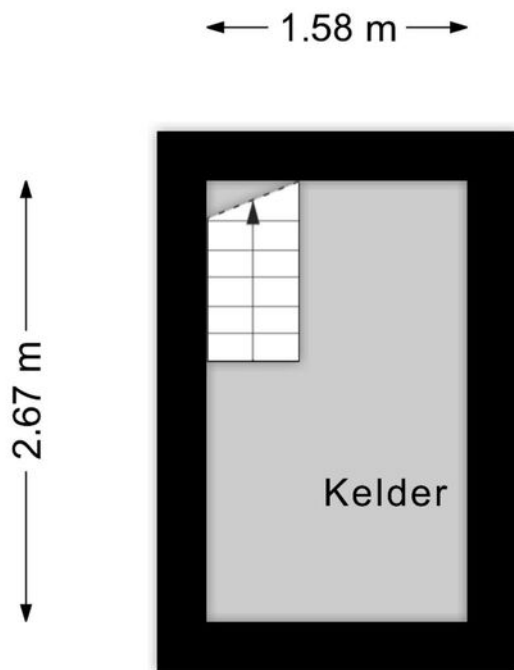




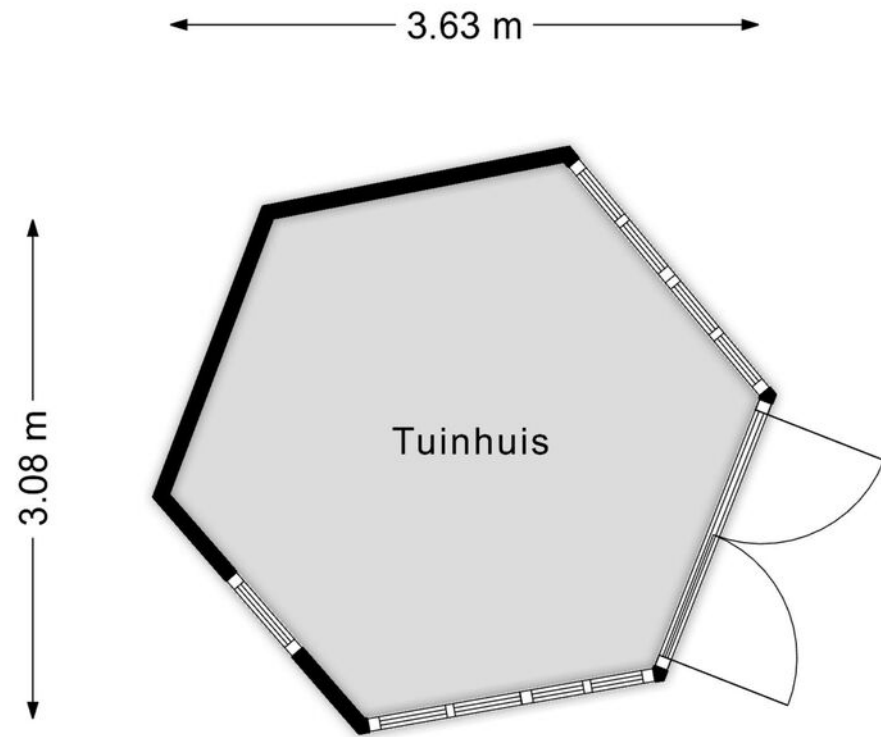
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



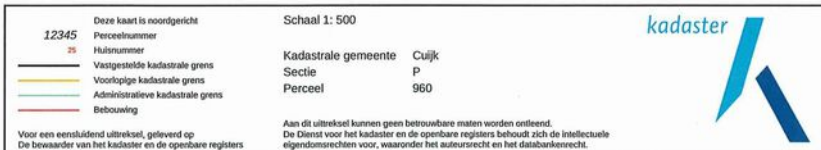
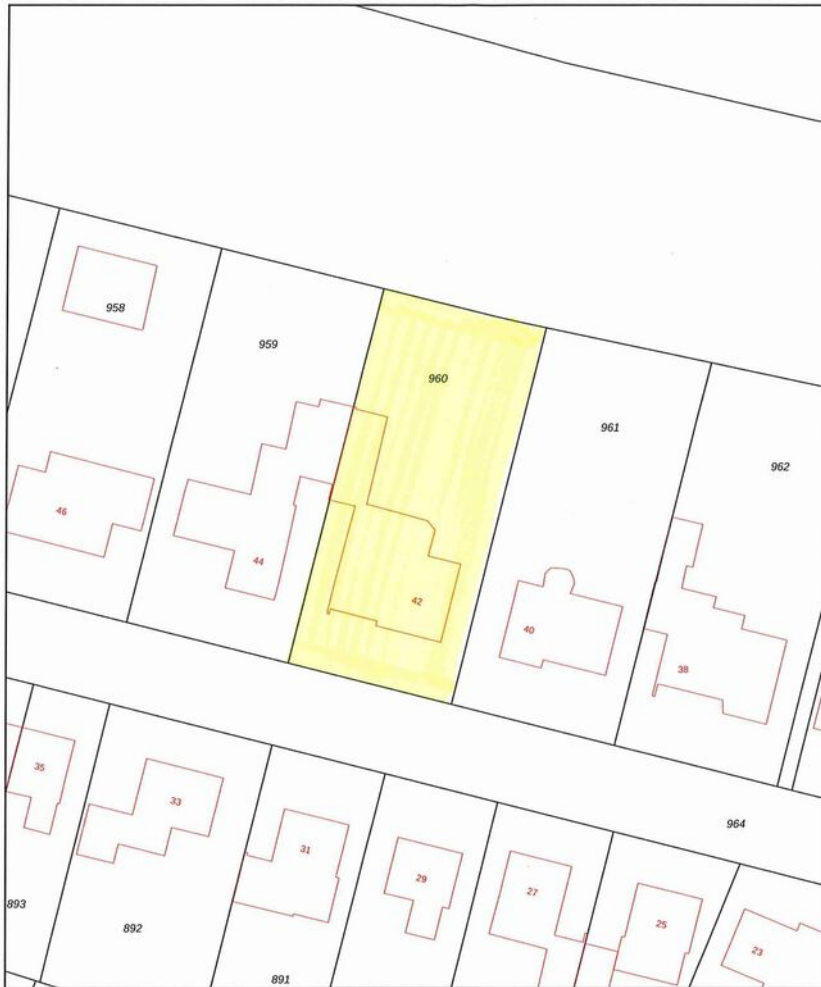
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



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



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



Deze woning heeft energielabel **B**



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	6846 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

17,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Jan van Daalstraat 42
5437AZ Beers NB
BAG-ID: 1684010000003110

Detailaanduiding

Bouwjaar 1974
Compactheid 2,23
Vloeroppervlakte 226m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam R.J.H.M. Hulbers
Examennummer 9439.4144.5404

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijffnummer KvK-nummer
SKGIKOB 012364 85018708

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

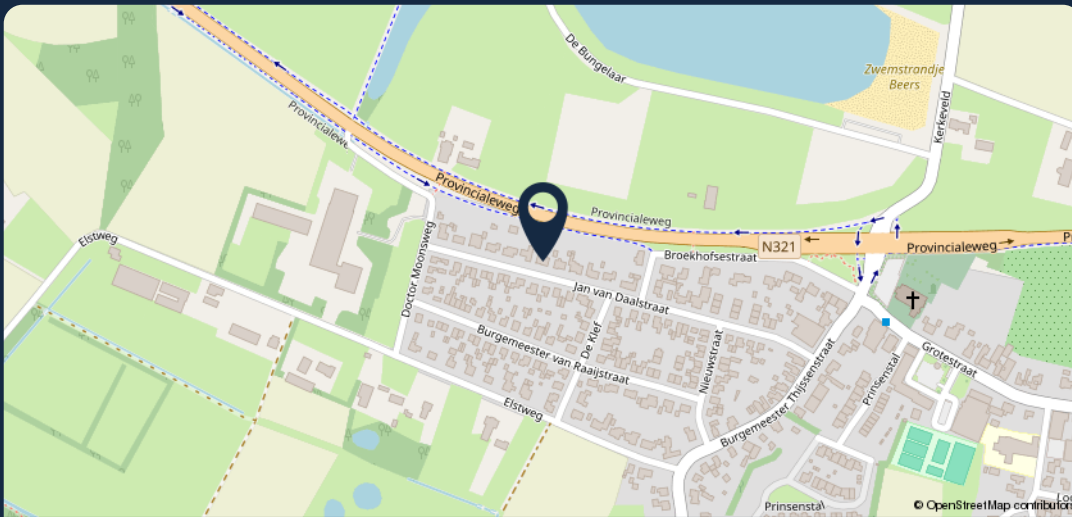


Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Vitrages	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
(Over)gordijnen gedeeltelijk		x	
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Schilderij ophangstelsysteem		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast		x	
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Toiletkast		x	
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	

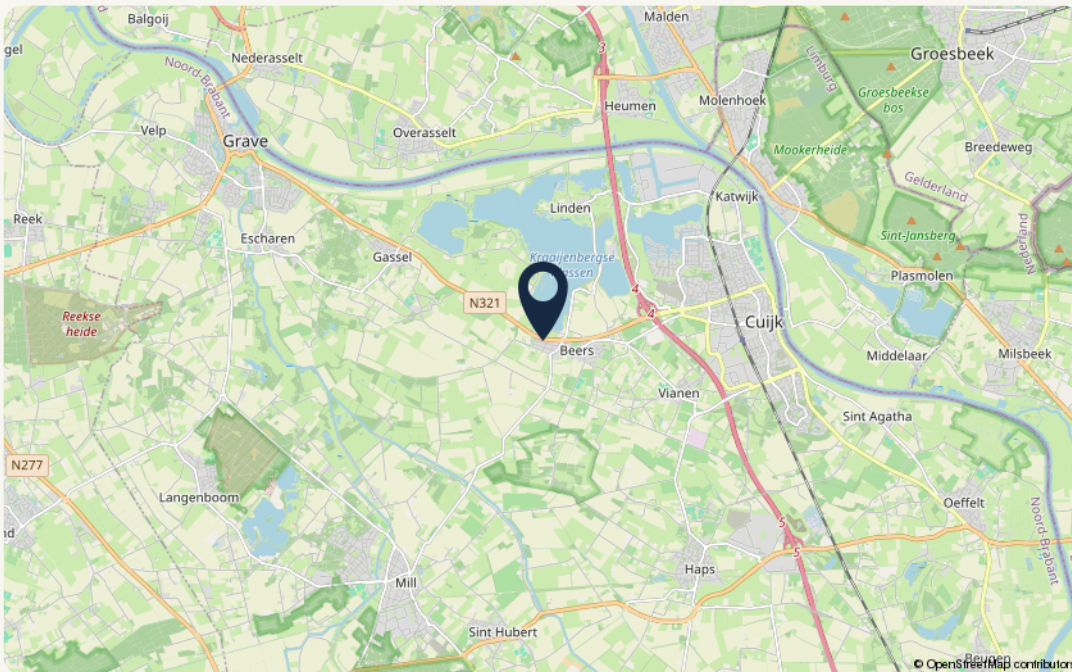
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Jan van Daalstraat 42
Postcode	5437 AZ
Plaats	Beers Nb

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	P
Perceelnummer	960
Oppervlakte	919 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ genep@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.

