

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@twanpoels.nl)

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 619.000,-- k.k.

 Jan van Daalstraat 30 | 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 / verhuurassistente*



**Kimber Heere**

*Nieuwbouwassistente*



**Moniek Kersten**

*Binnendienst- en  
marketingmedewerkster*



**Niki Boumans-Janssen**

*Binnendienstmedewerkster*



**Marieke Peters - Brugmans**

*Binnendienstmedewerkster*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de woning*

Het huis is rustig gelegen in een mooi dorp en is goed onderhouden. De geschakelde, vrijstaande woning heeft een inpandig bereikbare garage en een goed onderhouden tuin met vijver. Deze woning beschikt over een zeer royale slaapkamer en grote badkamer op de begane grond, wat levensloopbestendig wonen mogelijk maakt en is daarmee ook uitermate geschikt voor mindervaliden. Ook een praktijk aan huis behoort tot de mogelijkheden.

Door de aanwezigheid van 3 slaapkamers op de 1e verdieping is de woning geschikt voor een groter gezin. De grote slaapkamer boven zou ook nog verdeeld kunnen worden in twee aparte units. De woning heeft zowel binnen als buiten veel bergruimte.

Het huis ligt op loopafstand van het recreatiegebied "De Kraaijensbergse Plassen" met vele wandel-/ en fietsroutes en prachtige zwemlocaties. Het nabijgelegen Cuijk ligt, met alle dagelijkse voorzieningen, op 5 km afstand.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toiletruimte, kantoor-,praktijk- of werkruimte met separaat toilet, ruime slaapkamer met aangrenzend de badkamer voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafel. Sfeervolle woonkamer met een gashaard, airconditioning en openslaande tuindeuren naar de achtertuin, nette woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met de witgoed aansluitingen en de cv-opstelling, toegang tot de garage, welke is voorzien van een elektrische garagedeur.

1e verdieping: overloop met dubbele kast, 3 ruime slaapkamers voorzien van ruime bergruimte onder de knieschotten, 2e badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine en toilet, onder een dakkapel.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combioven, vaatwasser en spoelbak.

De spouw van de woning is (na)geïsoleerd. Daarnaast beschikt de woning grotendeels over dubbel glas.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2020.

De woning beschikt over rolluiken, die bijdragen aan de isolatie en veiligheid.

De inpandig te bereiken garage beschikt over elektra (ook krachtstroom), een smeerput, een bergzolder, een elektrische garagedeur en een werkende grondwaterpomp.

Gelegen op ca. 5 autominuten van de snelweg (A73), het nabijgelegen Cuijk (5km) beschikt tevens over een NS-treinstation naar Nijmegen, evenals een snelfietsroute.

## Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 489,29 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Rioolrecht: € 192,76 per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1970
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	174 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	554 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	717 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	13 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	2

## Energie

<b>Energieklasse</b>	C
<b>Isolatie</b>	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Nefit

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	181 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Noord
<b>Garage</b>	Inpandig
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein





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

# De foto's

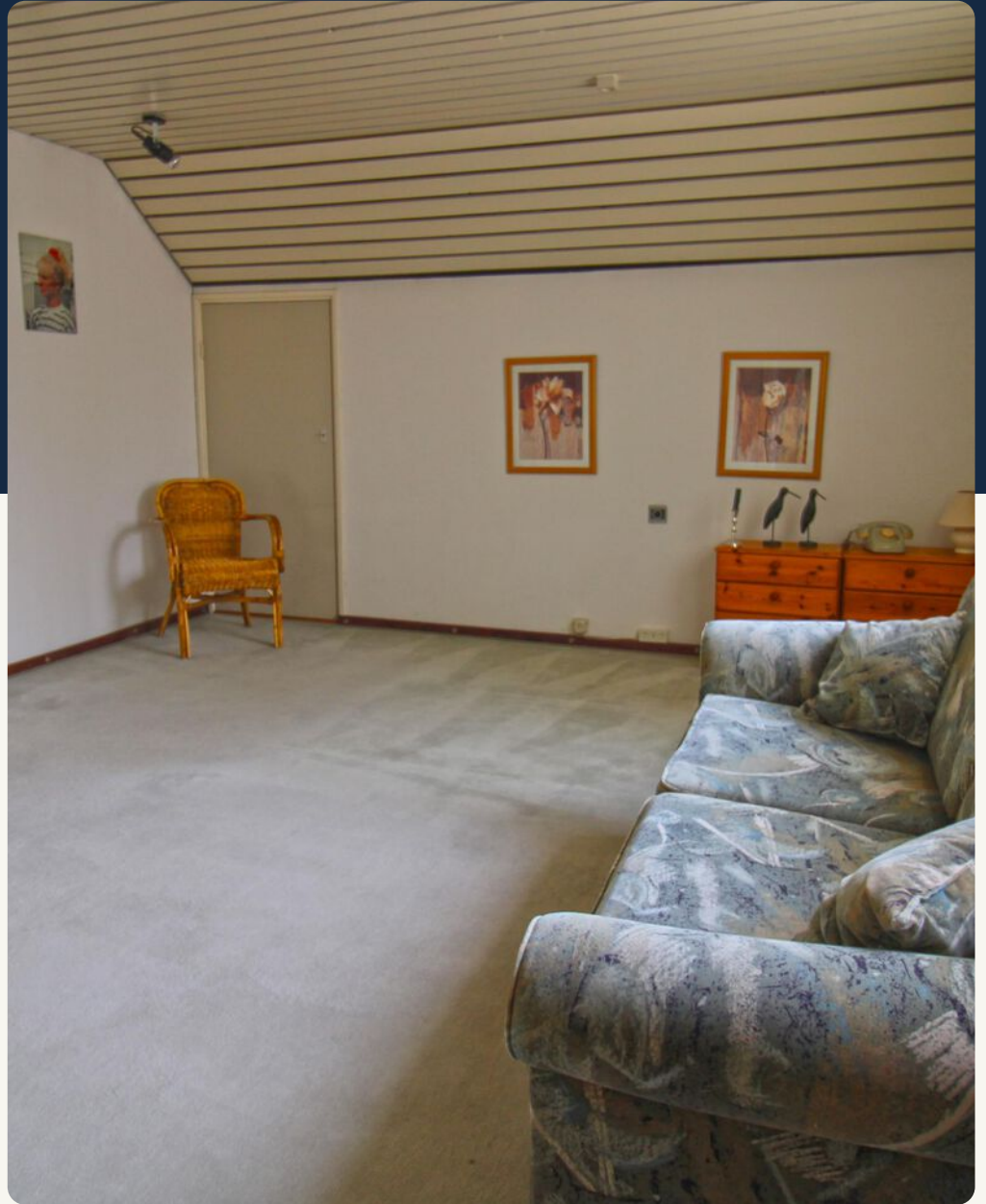








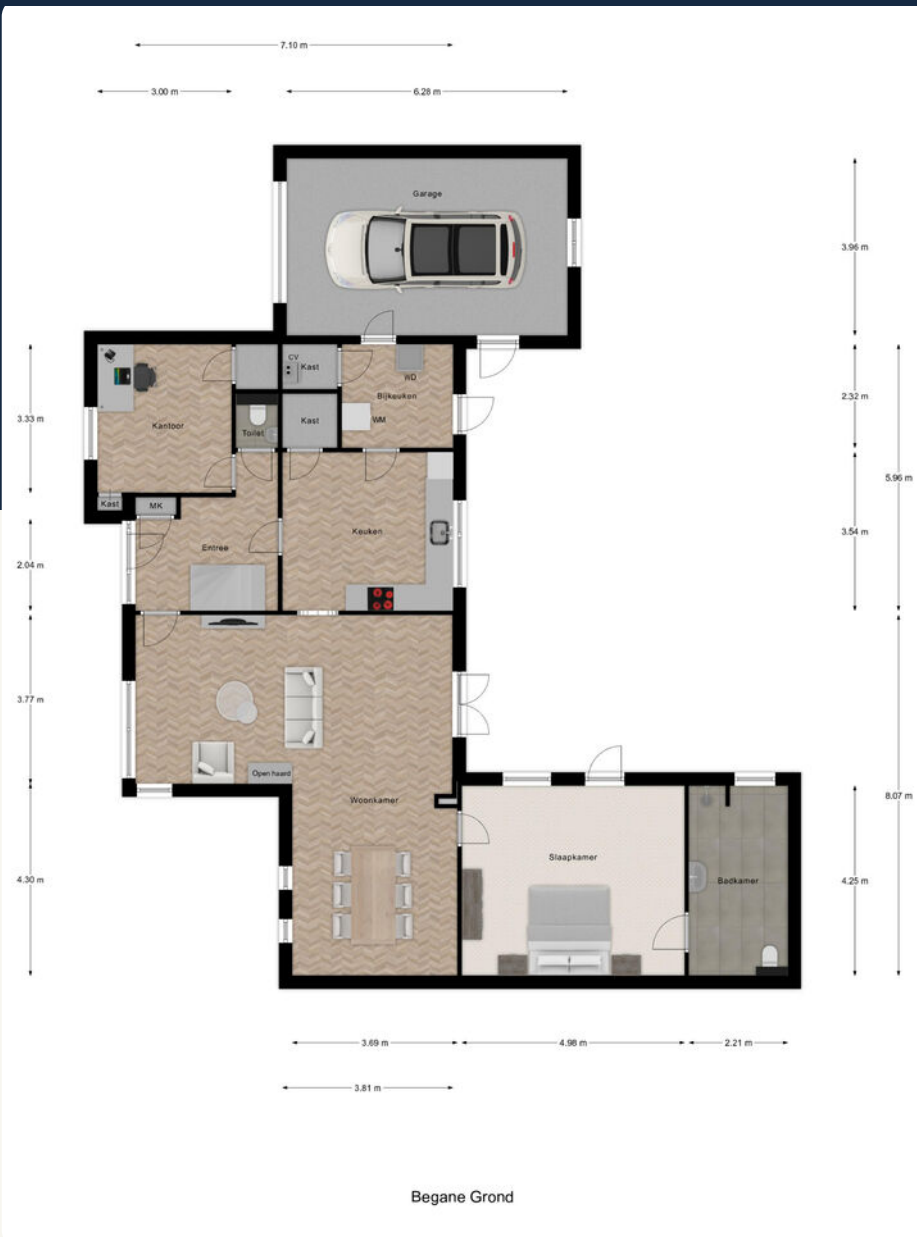


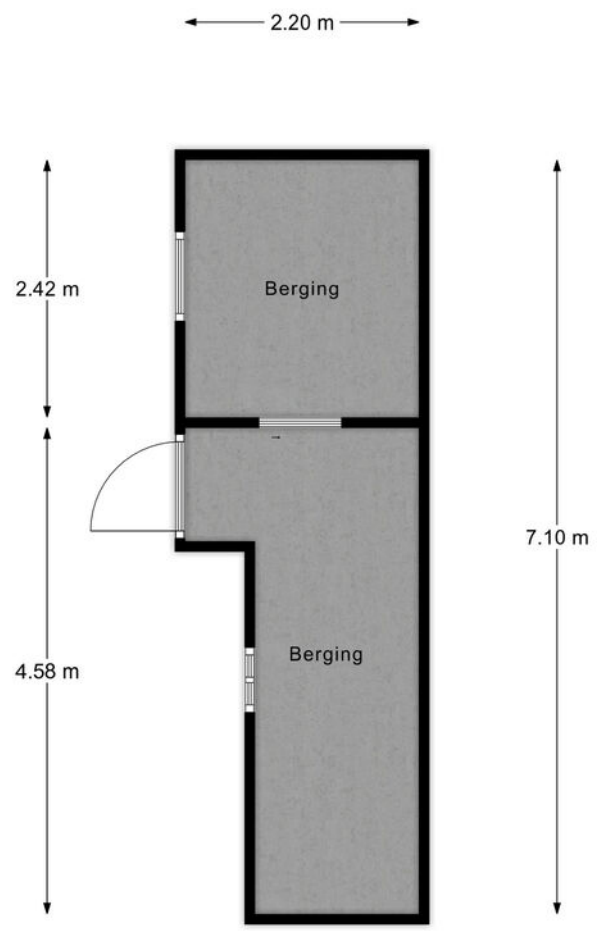




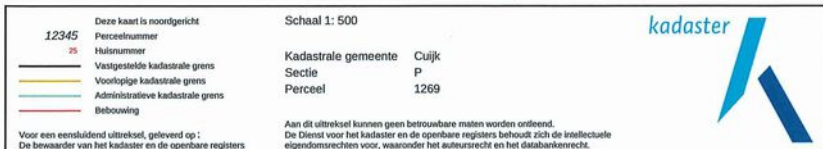








Berging



## Deze woning heeft energielabel

# C



### Isolatie

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

### Installaties

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

### 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 hernieuwbaar energie

**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

**Adres**  
Jan van Daalstraat 30  
5437AZ Beers NB  
BAG-ID: 1684010000003098

#### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1970  
**Compactheid** 1,96  
**Vloeroppervlakte** 187m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



### Opnamedetails

**Naam** M.A.J.P. van Es  
**Examenummer** 55151505

**Certificaathouder**  
EnergieLabel.com

**Inschrijfnummer** SKGIKOB 012364  
**KvK-nummer** 85018708

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB

**Soort opname**  
Basisopname



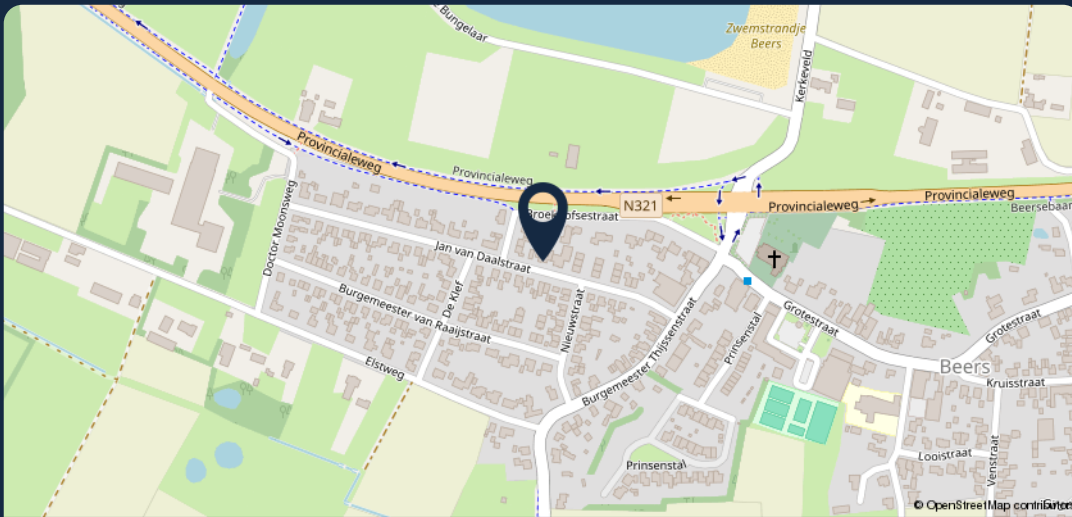
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
kast slaapkamer		x	
alle losse kasten		x	
Gordijnrails			x
Gordijnen	x		
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Lamellen	x		
Jaloezieen			x
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
PVC	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel		x	
Planchet	x		
Toiletkast		x	

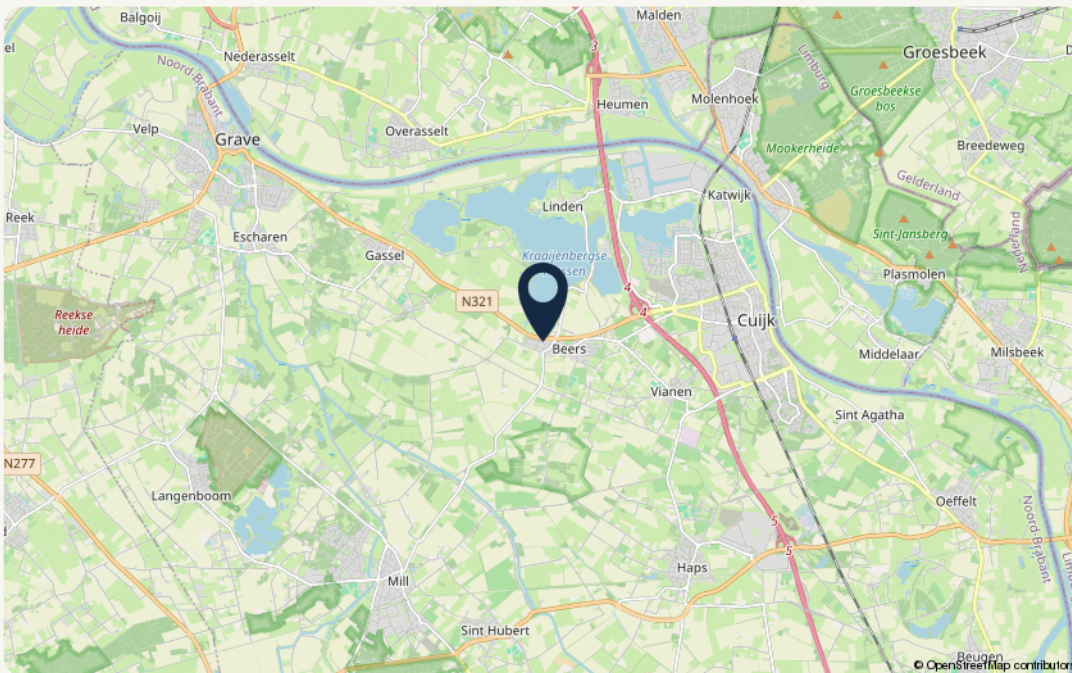
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning			x
CV-installatie	x		
Geiser	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Jan van Daalstraat 30
<b>Postcode</b>	5437 AZ
<b>Plaats</b>	Beers Nb

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	P
<b>Perceelnummer</b>	1269
<b>Oppervlakte</b>	554 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	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](mailto: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](mailto: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.

