

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennep@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 € 425.000,-- k.k.

 Prinsenstal 24 | 5437 DB 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



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Uitstekend onderhouden eengezinswoning met vrijstaande berging en diepe tuin op het zuidoosten, gelegen in een kindvriendelijke buurt op loopafstand van de basisschool, het fraaie recreatiegebied "De Kraaijenbergse Plassen", diverse speeltuintjes en op enkele minuten van de toerit van de snelweg A73. De woning ligt op een rustig woonerf, is voorzien van een warmtepomp en heeft energielabel A++++. Deze eengezinswoning is perfect voor gezinnen en starters. Doordat de woning omringd is door scholen, speeltuinen, een buurtmarkt en andere voorzieningen zul je je hier snel thuis voelen.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en modern, zwevend toilet. Tuingerichte woonkamer met trapkast en open keuken voorzien van inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, drie slaapkamers, badkamer voorzien van een douche, dubbele wastafel, zwevend toilet en designradiator.

2e verdieping: ruime, open zolderverdieping met mogelijkheid voor een extra slaapkamer. Op deze verdieping bevindt zich de techniekruimte met de warmtepomp, mechanische ventilatie en witgoedaansluitingen.

Diverse gegevens:

De moderne keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, een combimagnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met triple glas. Op de ouderslaapkamer is een airco geplaatst.

De vloerverwarming zorgt voor een aangename temperatuur in huis. In 2022 zijn er 21 zonnepanelen geplaatst, waarop nog garantie zit.

De prachtige tuin op het zuidoosten biedt de hele dag zonlicht. Met een oppervlakte van 105 m² en een houten berging biedt de tuin voldoende ruimte voor kinderen om in te spelen of voor zomerse barbecues met vrienden.

Het betreft kortom een instapklare, energiezuinige woning.

Beers is uitstekend gelegen, onder andere nabij natuurgebieden om heerlijk te wandelen en/of te fietsen, en dorpen als Cuijk en Grave om gezellig te winkelen.

De snelweg A73 richting Nijmegen en Venlo maakt grotere steden in de omgeving goed bereikbaar.

Uitgebreide watersportmogelijkheden vind je bij "De Kraaijenbergse Plassen", die op slechts vijf minuten loopafstand van Beers liggen.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2022
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	162 m ²
Inhoud	420 m ³
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A ++++
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	elektrische boiler eigendom, aardwarmte
Verwarming	Warmtepomp

Buitenruimte

Tuin	Achtereinde
Hoofdtuin	Achtereinde
Oppervlakte hoofdtuin	105 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidoost
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren



De *foto's*







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





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





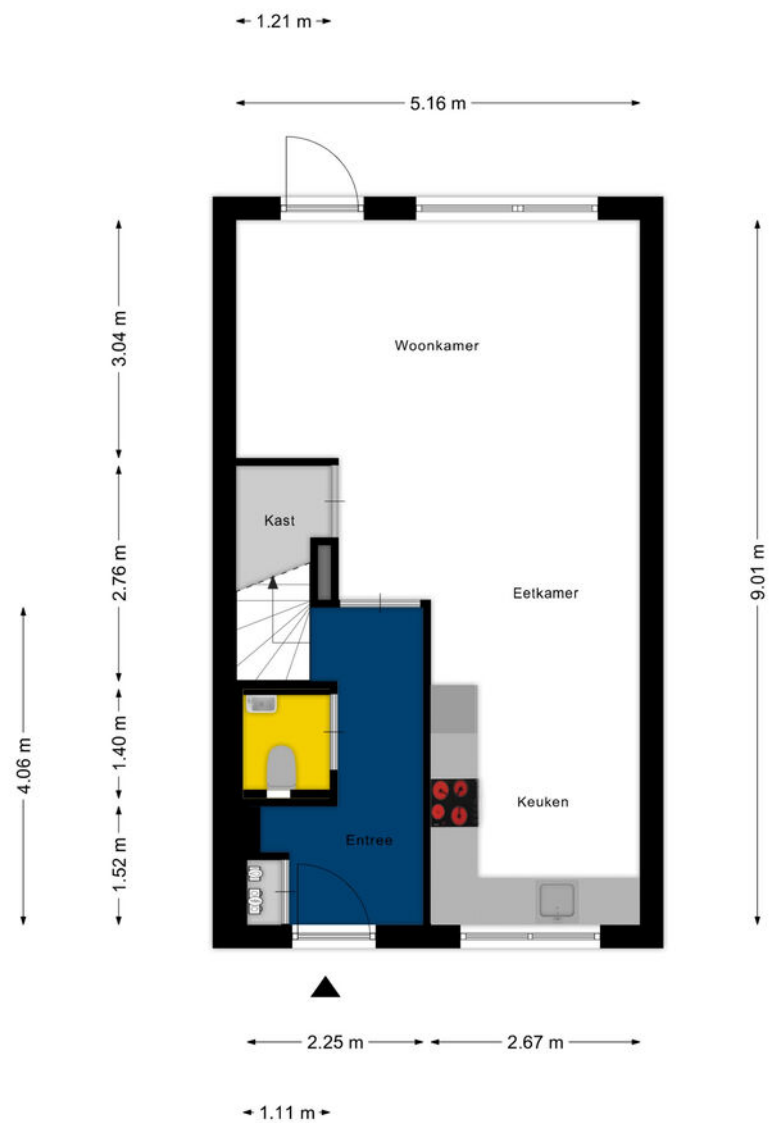




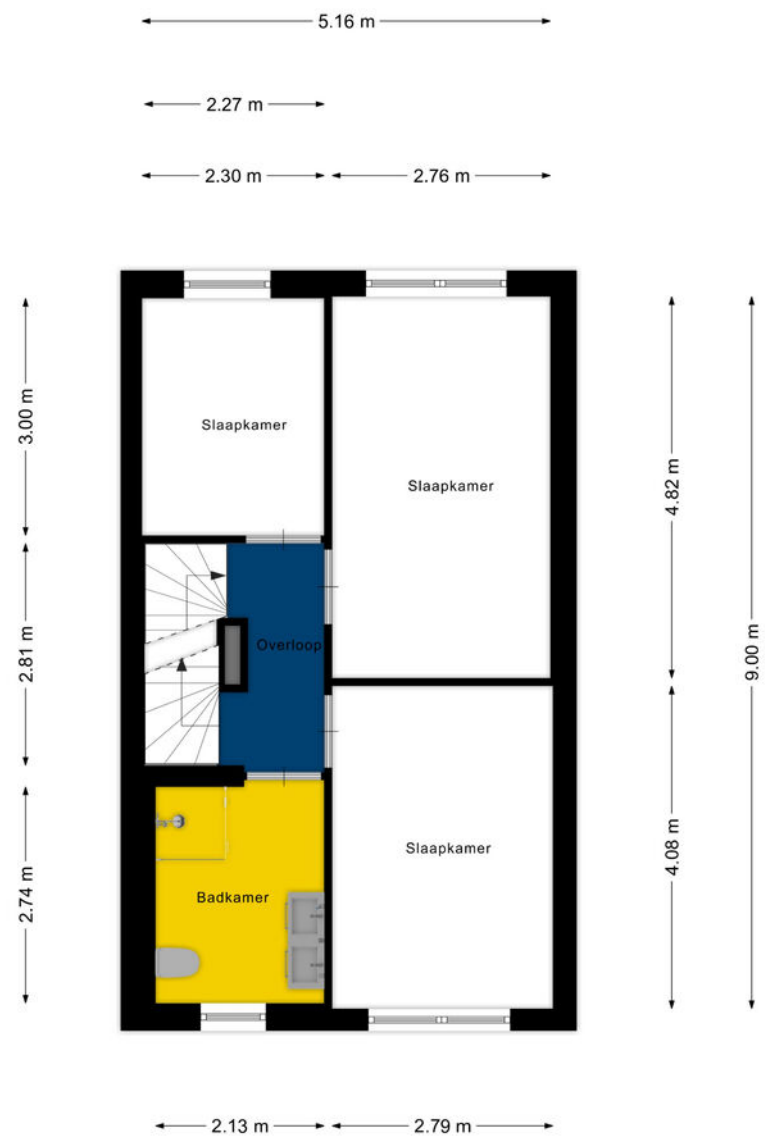
99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt



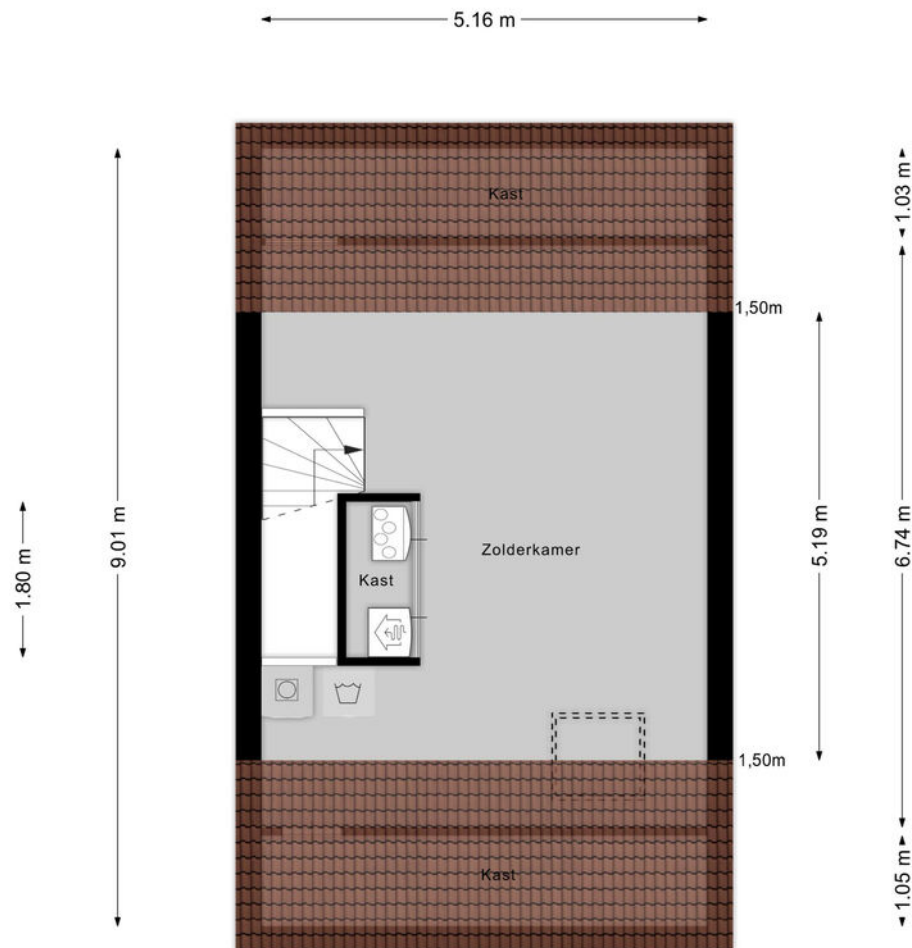




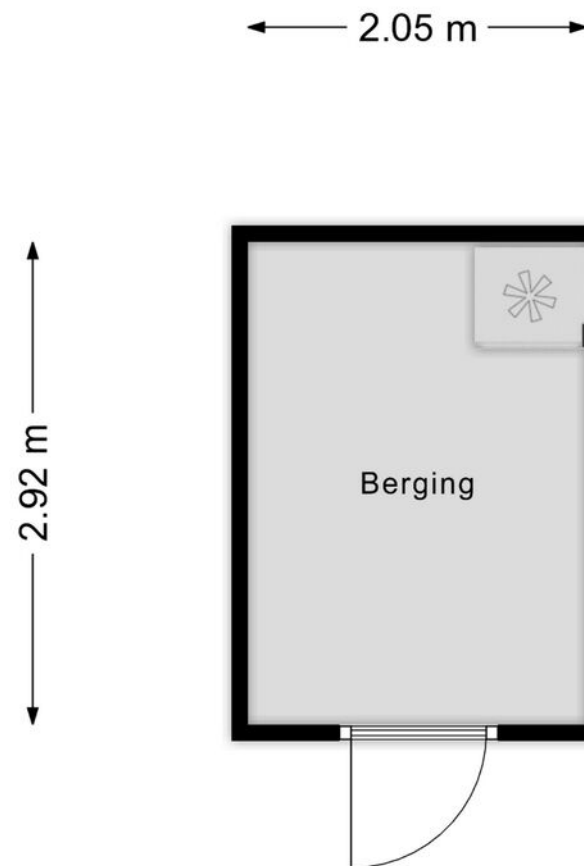
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



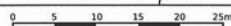
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



Schaal 1: 500

kadaster



A++++



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

7	Verwarming	Warmtepomp	
8	Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	5680 Wp	

Laag

△

Laag

152,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Opnamedetails

Vakbekwaamheidsnummer
8818170

Certificerende Instelling
SKG|KOB

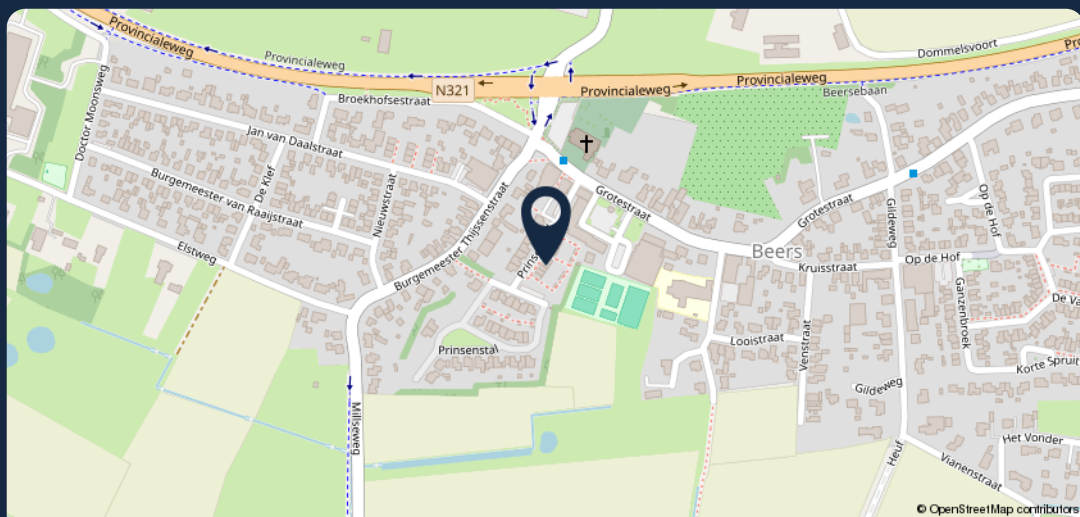


Lijst *van zaken*

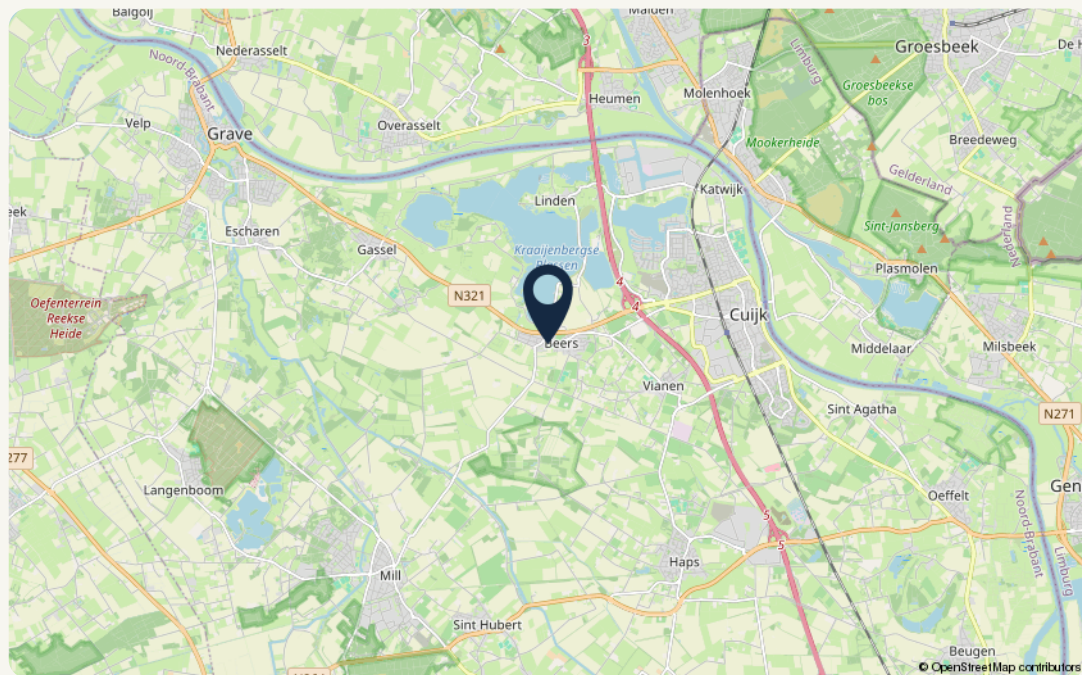
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Spiegellamp	x		
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Hordeur			x
Day 'n Night raambekleding			x
Vloerbedekking	x		
PVC vloer	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Gangkast			x
Kledingkast			x
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Prullenbak (GFT/Rest)			x
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/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		
Geiser	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting			x
Buitenverlichting			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Kliko ombouw			x
(Sier)hek	x		
Tuinslanghaspel 20 meter	x		
Loungeset			x

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Prinsenstal 24
Postcode	5437 DB
Plaats	Beers Nb

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	P
Perceelnummer	1574
Oppervlakte	162 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.

