

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 € 475.000,-- k.k.

 Venstraat 7 | 5437 AN 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

Op een rustige en centraal gelegen woonlocatie in het gezellige dorp Beers, ligt deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met aanbouw, op een royaal perceel van 484 m². De woning is in 2019 volledig gemoderniseerd en biedt verrassend veel ruimte en comfort. De achtertuin beschikt over een ruim terras, sfeervolle overkapping met berging en een (hobby)garage. Deze gezinswoning is op korte afstand gelegen van Cuijk, met alle dagelijkse voorzieningen en de recreatieplassen "De Kraaijbergse Plassen" met volop watersportmogelijkheden.

Indeling:

Kelder: provisieruimte.

Begane grond: hal/ entree met meterkast, ruime woonkamer met veel lichtinval door de openslaande tuindeuren aan de achterzijde en grote raampartijen aan de voorzijde, een moderne open keuken gesitueerd aan de voorzijde, voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Praktische bijkeuken met de witgoed aansluitingen en toiletruimte.

1e verdieping: overloop met bergkast, 3 slaapkamers, waarvan 2 voorzien van een dakkapel, een moderne badkamer voorzien van een ligbad, een inloopdouche, wandcloset en wastafel met meubel.

2e verdieping: middels vlizotrap bereikbare bergzolder.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling (2019) is voorzien van een gasfornuis met oven, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, combioven en spoelbak.

De woning is voorzien van dakisolatie en de spouw is in 2019 nageïsoleerd.

Er is een zonneluifel aanwezig.

De houten berging met veranda beschikt over elektra, de vrijstaande garage is volledig geïsoleerd en beschikt tevens over elektra.

Beers is uitstekend gelegen; o.a. nabij natuurgebieden om heerlijk te wandelen en/ of te fietsen en dorpen als Cuijk en Grave om gezellig te winkelen.

Uitgebreide watersportmogelijkheden vind je bij "De Kraaijbergse Plassen", die op 5 minuten van Beers gelegen zijn.

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

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 332,09 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 361,15 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1948
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	108 m ²
Perceeloppervlakte	484 m ²
Inhoud	427 m ³
Externe bergruimte	55 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	4

Energie

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

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	290 m ²
Ligging hoofdtuin	Oost
Garage	Vrijstaand hout
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein

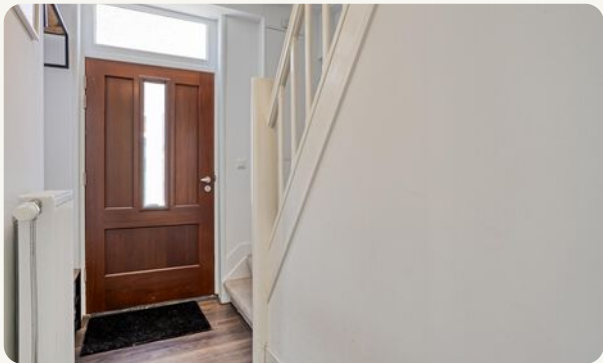




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's







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









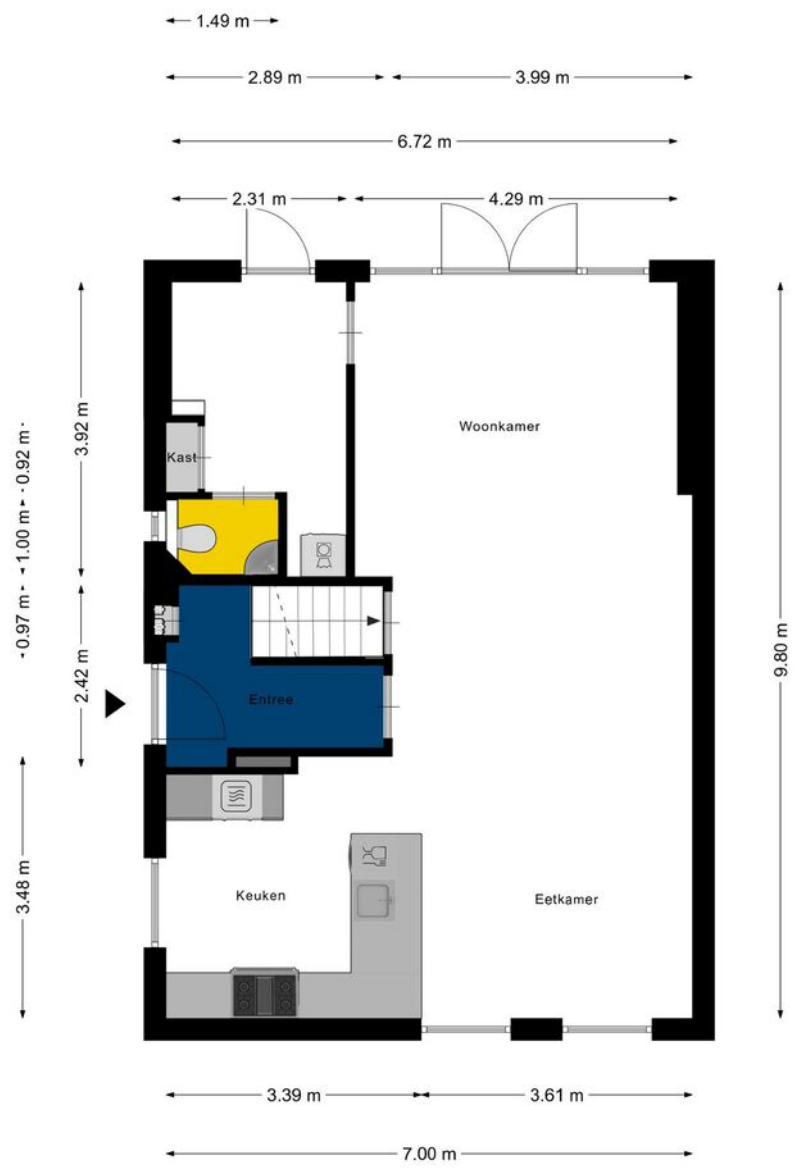




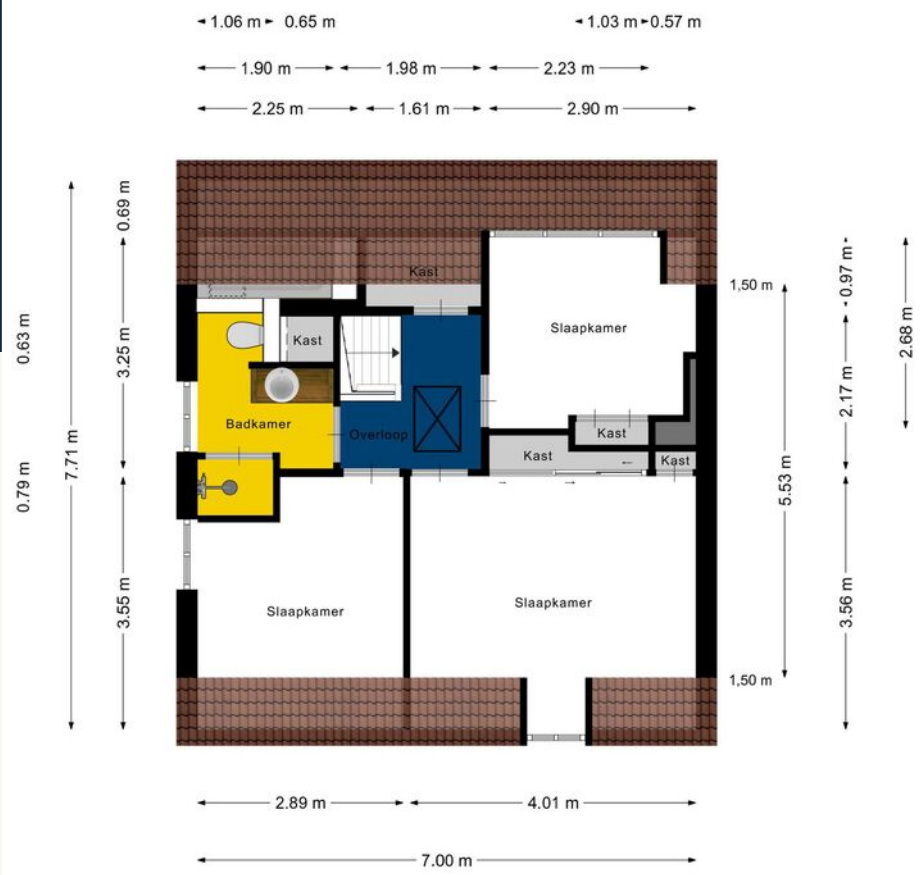
99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*



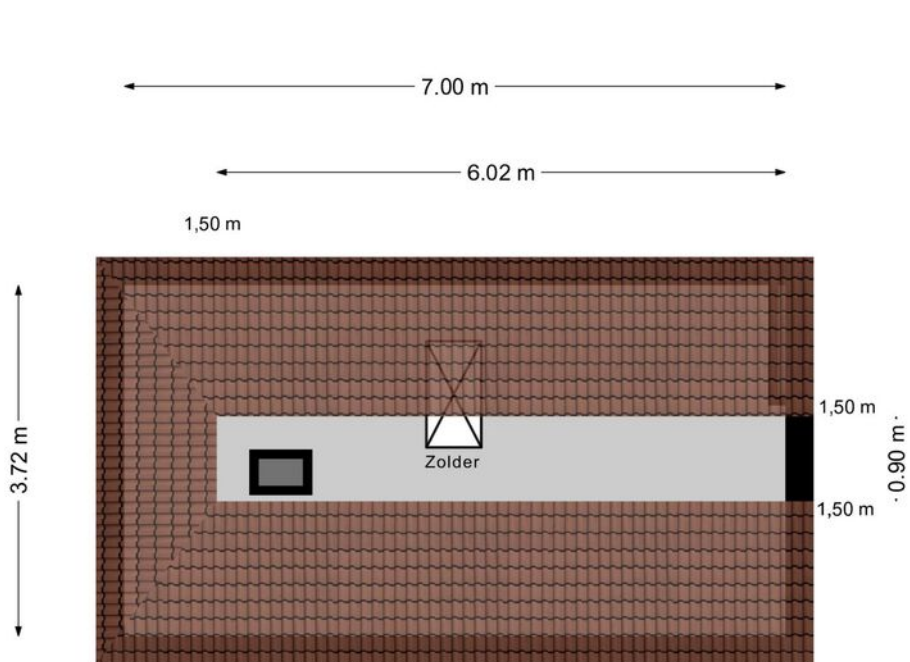




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

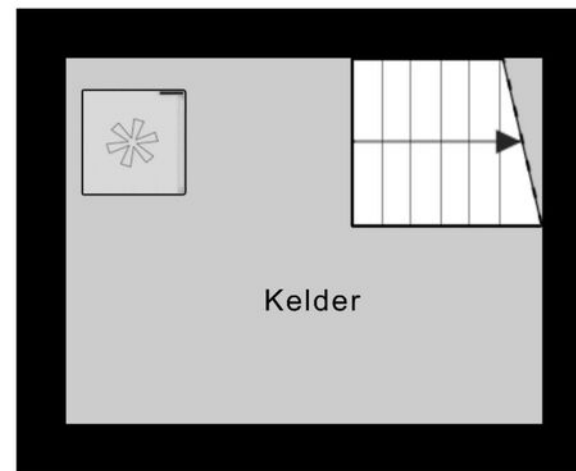


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



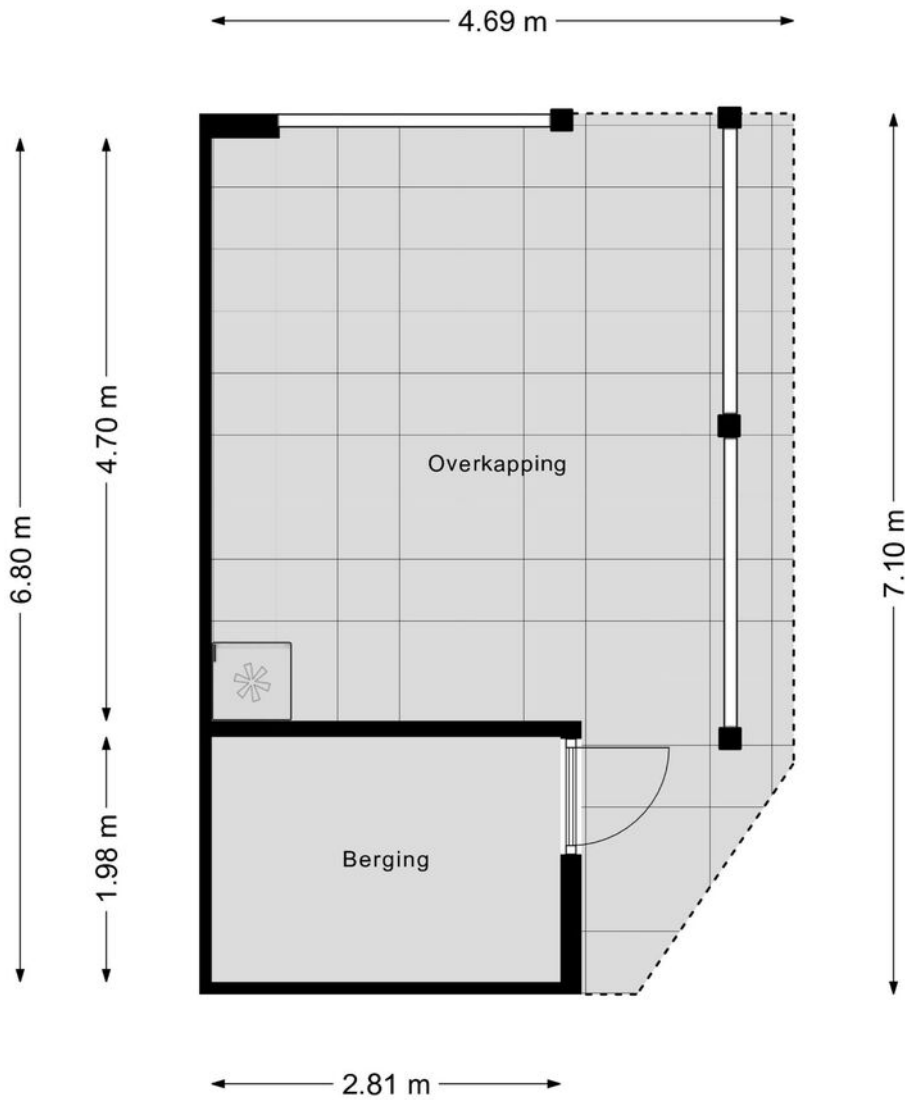
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

← 2.88 m →

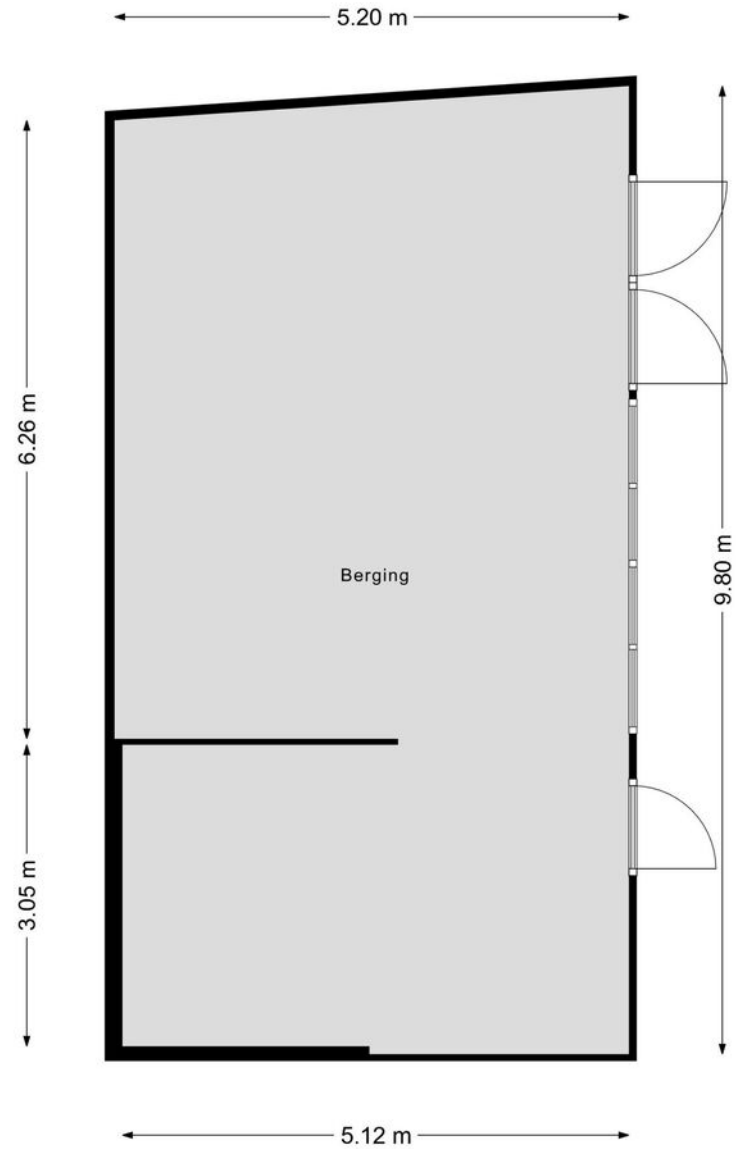


↑ 2.21 m ↓

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: cti



Schaal 1: 500



Deze kaart is recent bijgewerkt
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorgestelde kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Beheerslijn

Voor een verrassend nauwkeurig, geleverd op 3 juni 2025
 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Kadastrale gemeente Cuijk
 Sectie P
 Perceel 854

Aan dit uitsnede kunnen geen betrouwbare maten worden afgeleid.
 De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers betaalt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
230196081

Datum registratie
15-07-2025

Geldig tot
14-07-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



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 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
Venstraat 7
5437AN Beers NB
BAG-ID: 168401000008932

Detailaanduiding

Bouwjaar 1947
 Compactheid 1,98
 Vloeroppervlakte 118m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam WJS Stegeman Vakbekwaamheidsnummer 9296.4993.4187

Certificaathouder
E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnnummer SKGIKOB 012197 KvK-nummer 65361040

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



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

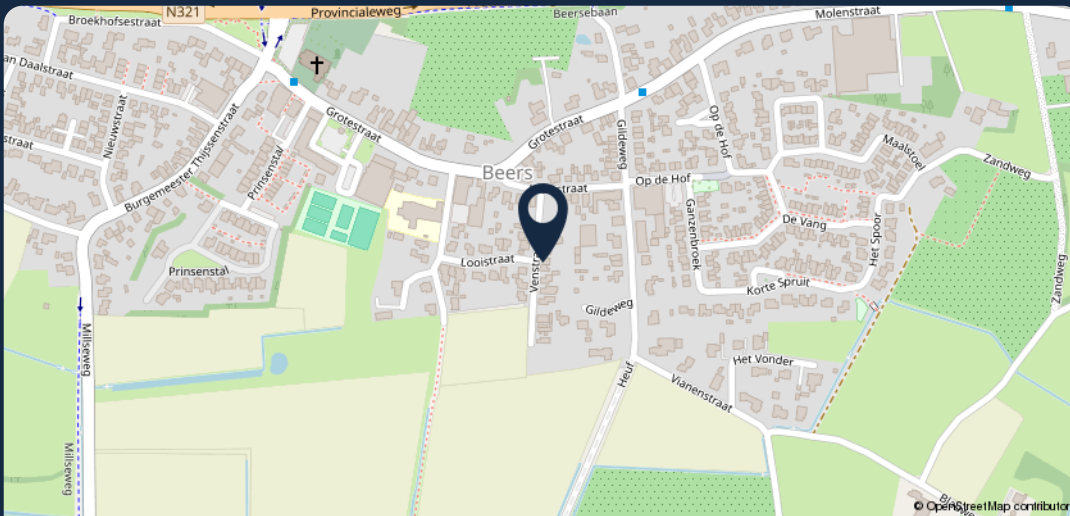
Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rol gordijnen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	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		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

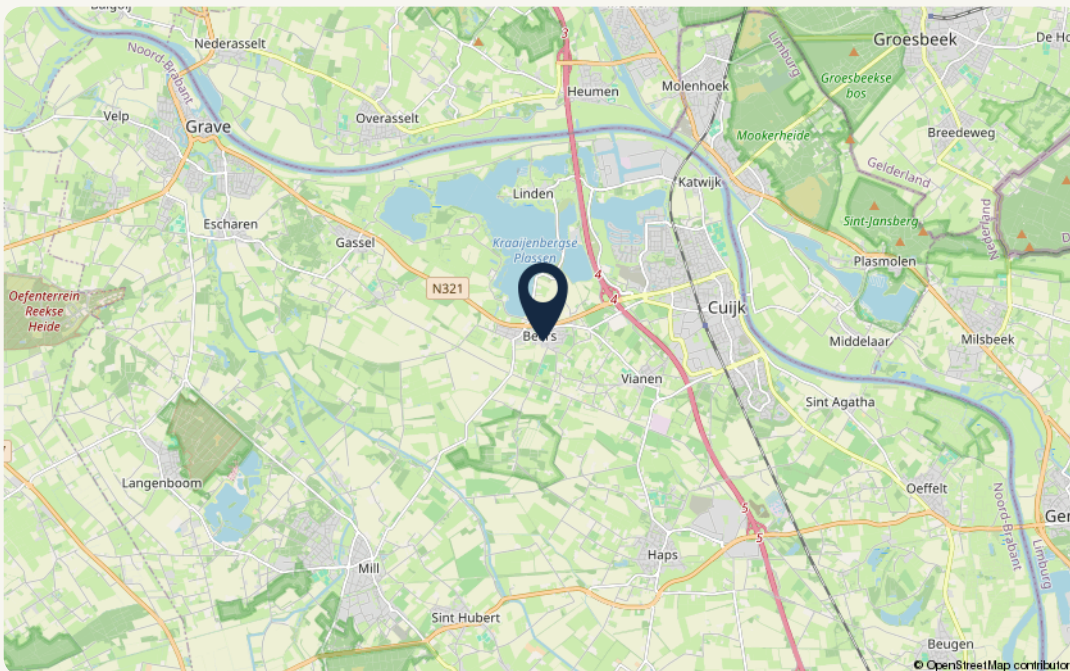
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Zweefparasol	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	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	Venstraat 7
Postcode	5437 AN
Plaats	Beers Nb

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	P
Perceelnummer	854
Oppervlakte	484 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.

Ruimte *voor aantekeningen*

A large white rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes. The lines are evenly spaced and run horizontally across the entire width of the box. The box has rounded corners and is set against a dark blue background at the top and a light beige background at the bottom.

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.

