

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 € 880.000,-- k.k.

 Lockandsestraat 3 | 5437 PL Beers Nb



Over *de woning*

Stel je voor: wakker worden met uitzicht over het groen, omringd door rust, ruimte en volledige privacy. Geen geluid van verkeer of drukte, maar het serene gevoel van buiten wonen, met alle comfort van nu binnen handbereik. Deze gemoderniseerde en luxe ingerichte woning is hoogwaardig afgewerkt en beschikt over royale woonvertrekken met een sfeervolle en comfortabele uitstraling. Welkom aan de Lockandsestraat 3 in Beers. Een plek waar het dagelijkse leven vertraagt en waar wonen voelt als thuiskomen.

Een thuis met karakter en comfort:

Deze vrijstaande woning ligt op een royaal perceel van maar liefst 3.300 m² en biedt een zeldzame combinatie van vrijheid, luxe en functionaliteit.

Wat je hier direct ervaart:

- veel licht en ruimte in de woonvertrekken en een moderne, open keuken als centraal leefpunt
- prachtig uitzicht op het omliggende groen
- een instapklare afwerking met oog voor detail

Daarnaast geniet je van:

- uitstekend geïsoleerde woning met comfortabele vloerverwarming
- extra dakisolatie, dubbele geïsoleerde spouwmuren en onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met triple beglazing (HR+++)
- groot perceel met volop privacy
- diverse mogelijkheden voor terrassen en tuinindeling
- ruimte voor hobby's, dieren of tuinliefhebbers
- vrijstaande berging (deels steen, deels hout) met asbesthoudende golfplaten

Indeling woning:

Begane grond: hal met meterkast en toiletruimte, ruime woonkamer met aanbouw en zicht op het groen, open keuken met complete inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met aansluitingen voor witgoed en cv-opstelling.

Eerste verdieping: ruime overloop, 3 royale slaapkamers, moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel.

Het multifunctionele bijgebouw is wat deze woning écht onderscheidt.

Dit ruime gebouw (voormalige kinderopvang) biedt:

- een eigen entree en sanitaire voorzieningen
- een royale woon-/werkruimte
- een extra kamer geschikt als kantoor of slaapkamer
- een grote verdieping met diverse indelingsmogelijkheden
- volledig voorzien van vloerverwarming
- uitgerust met een WTW-installatie (warmteterugwinning)
- onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met triple beglazing (HR+++)

Perfect voor:

- werken aan huis
- mantelzorg
- gastenverblijf
- praktijk of studio

Het bijgebouw voelt bijna als een tweede woning op eigen terrein, een zeldzame kans.

Landelijk wonen met alles dichtbij: je woont hier heerlijk rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik:

- Cuijk met een compleet aanbod aan winkels, scholen en voorzieningen op ca. 3 km afstand
- treinstation Cuijk met verbindingen richting Nijmegen en Venlo
- snelle aansluiting op de A73
- recreatie bij de Kraaijenbergse Plassen
- prachtige omgeving om te wandelen en fietsen

Het beste van twee werelden: rust én bereikbaarheid.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 597,55 per jaar

Rioolrecht: € 271,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar

Waterschapslasten: € 497,71 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1938
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

Indeling

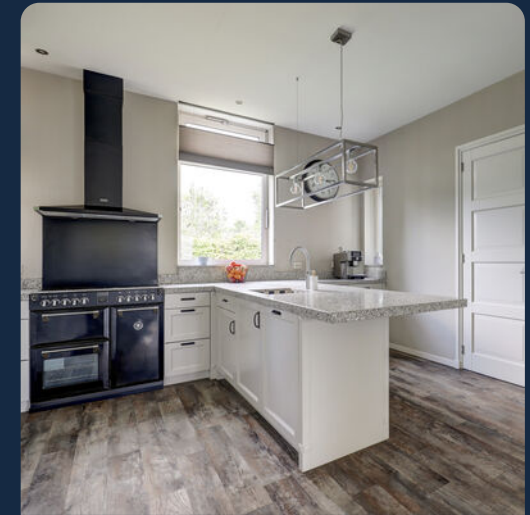
Woonoppervlakte	188 m ²
Perceeloppervlakte	3300 m ²
Inhoud	720 m ³
Externe bergruimte	56 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming

Buitenruimte

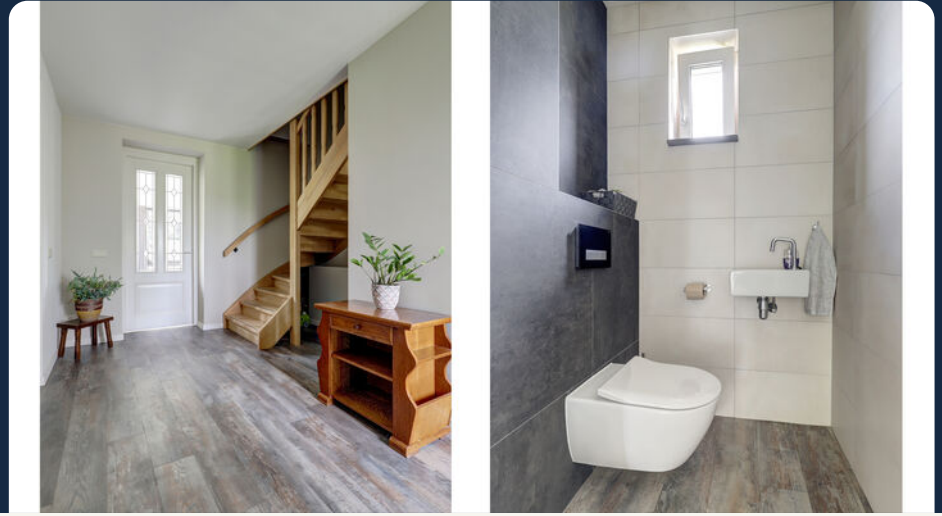
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	900 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein





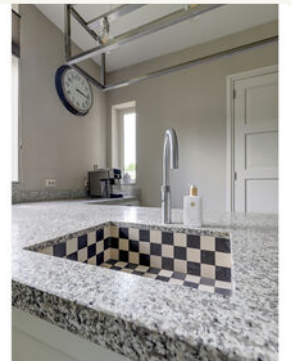
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

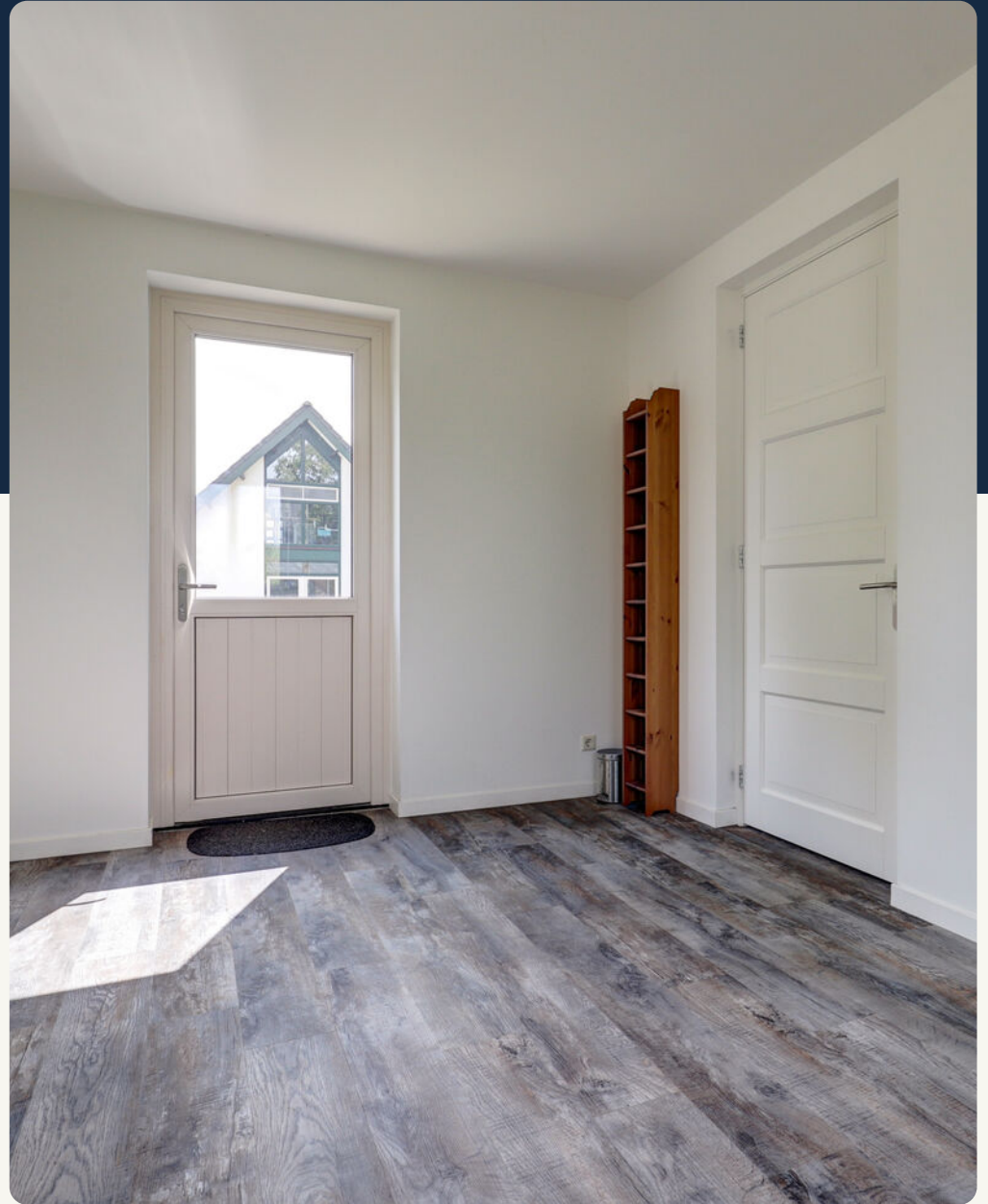


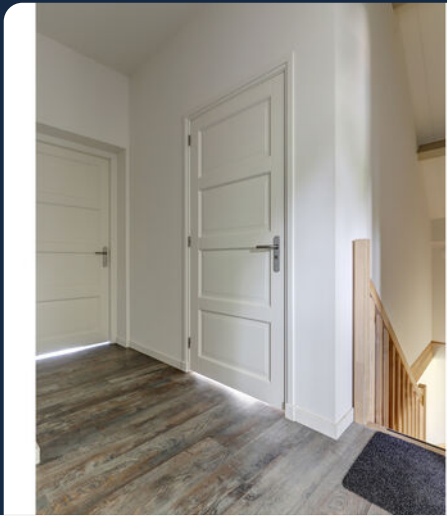




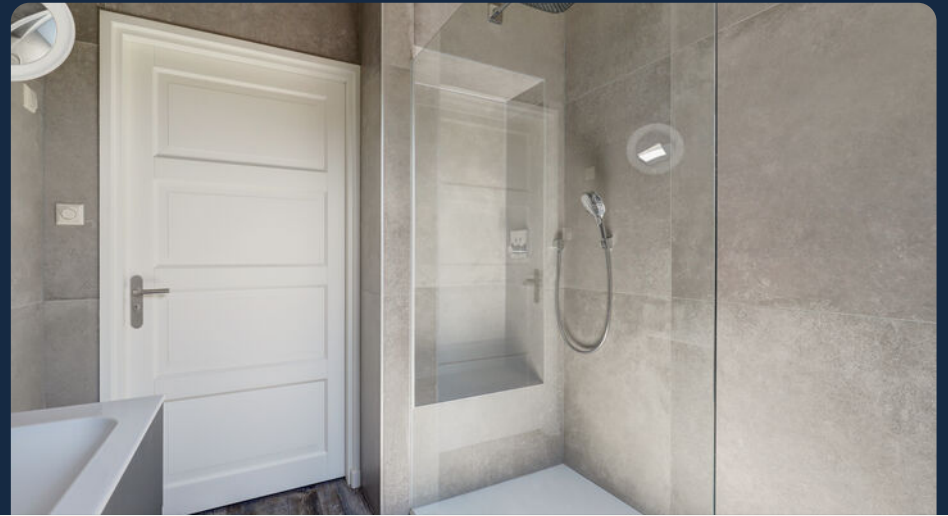
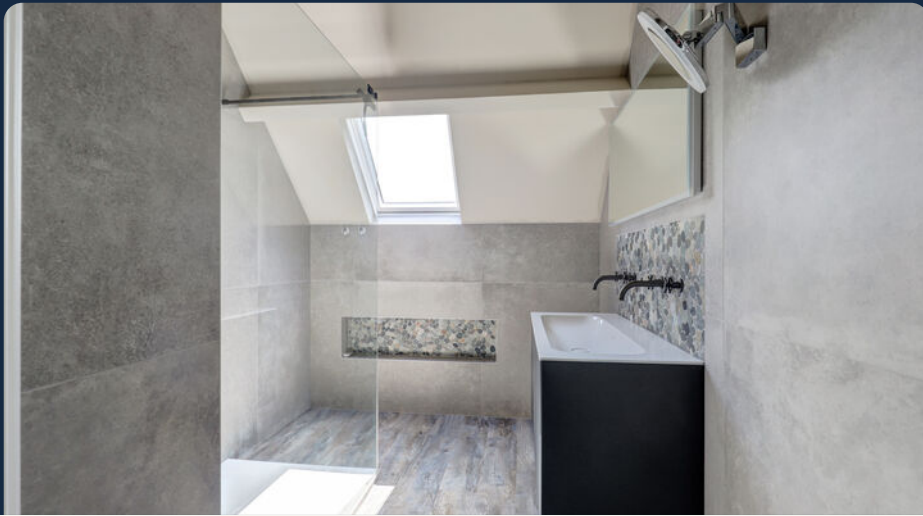


























Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noodgeëcht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Cuijk

Section Q

Perceel 1500

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, gelveerd g
De bevaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Energie label woningen

Registratienummer
789131481

Datum registratie
14-04-2026

Geldig tot
14-04-2036

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



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
Lockandsestraat 3
5437PL Beers NB
BAG-ID: 1664010000007093

Detailaanduiding

Bouwjaar 1938
Compactheid 2,22
Vloeroppervlakte 196m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam M.A.J.P. van Es
Vakbekwaamheidsnummer 55151505

Certificaathouder
EnergieLabel.com

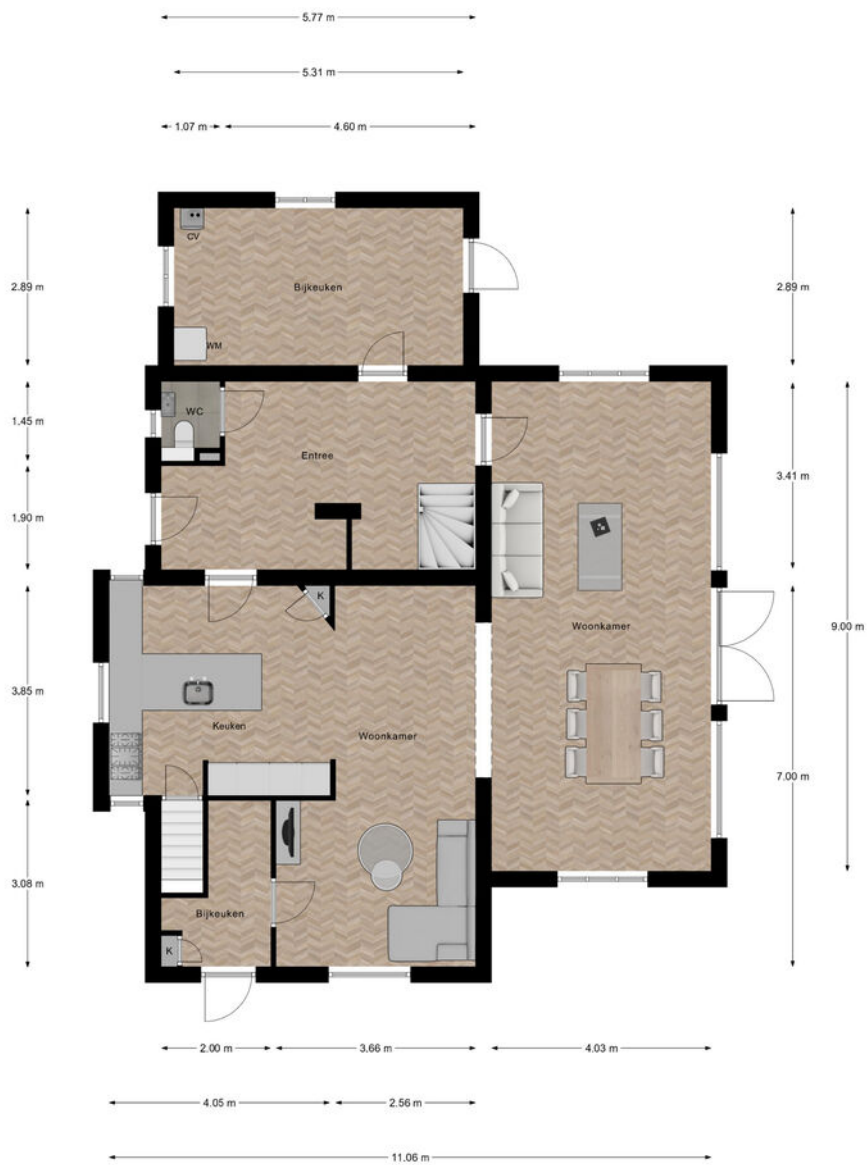
Inschrijfnummer VINK202509-W0001
KvK-nummer 85018708

Certificerende instelling
VINK Certificering

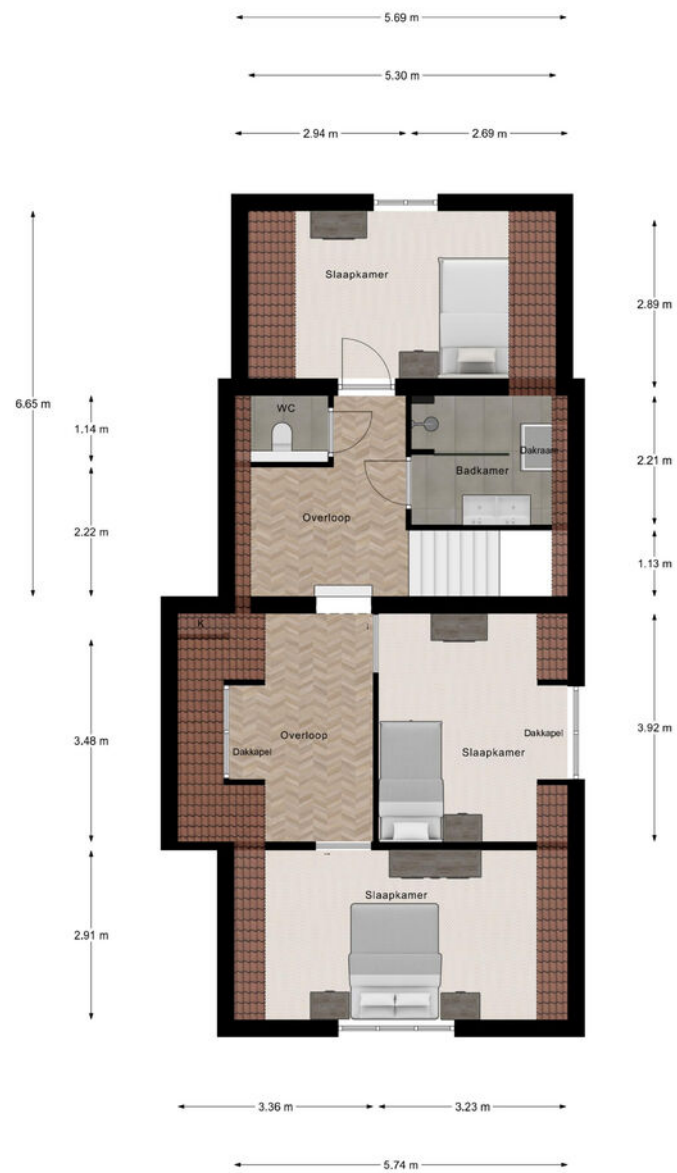
Soort opname
Basisopname



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

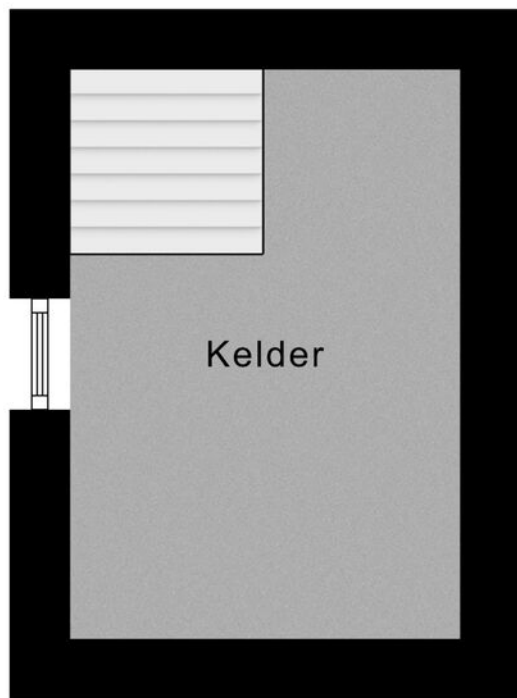


Begane Grond



1e Verdieping

1.93 m



Kelder

2.82 m

Kelder

3.84 m 1.82 m



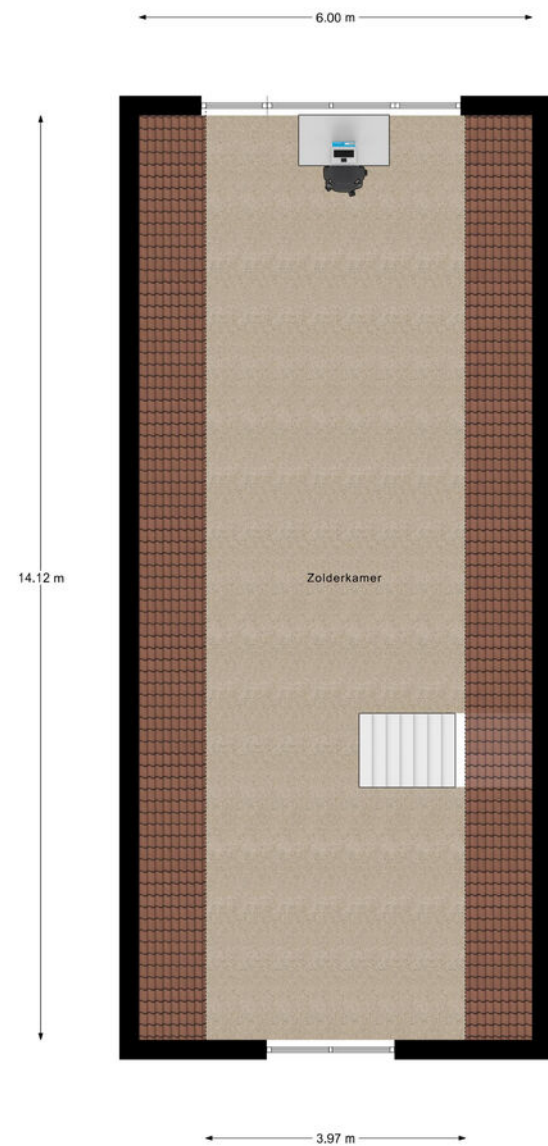
Schuur

3.04 m 1.79 m

5.03 m



Bijgebouw Begane Grond



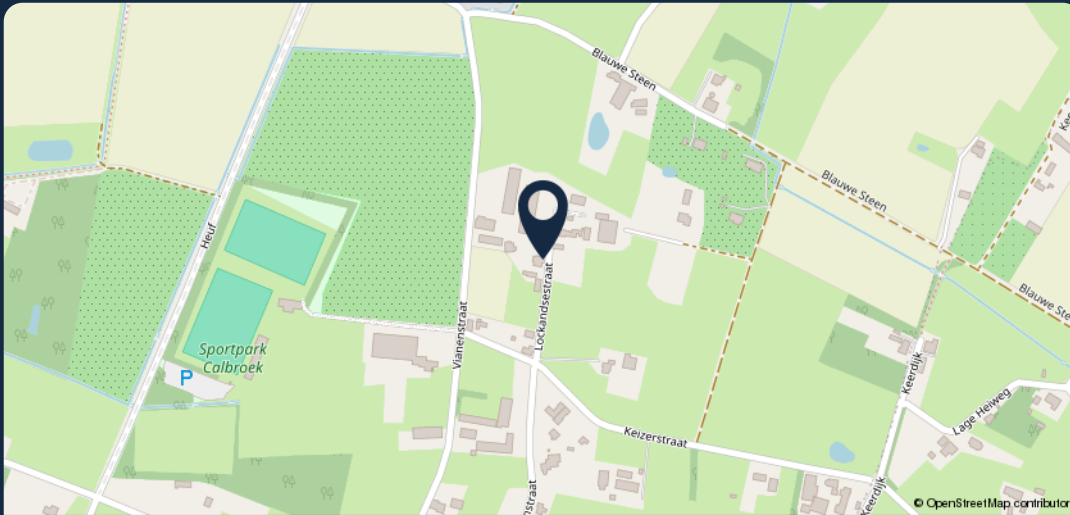
Bijgebouw Zolder

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		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
PVC	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer glasplaat inloopdouche	x		
Badkamer make-up spiegel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	x		
Brievenbus	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		

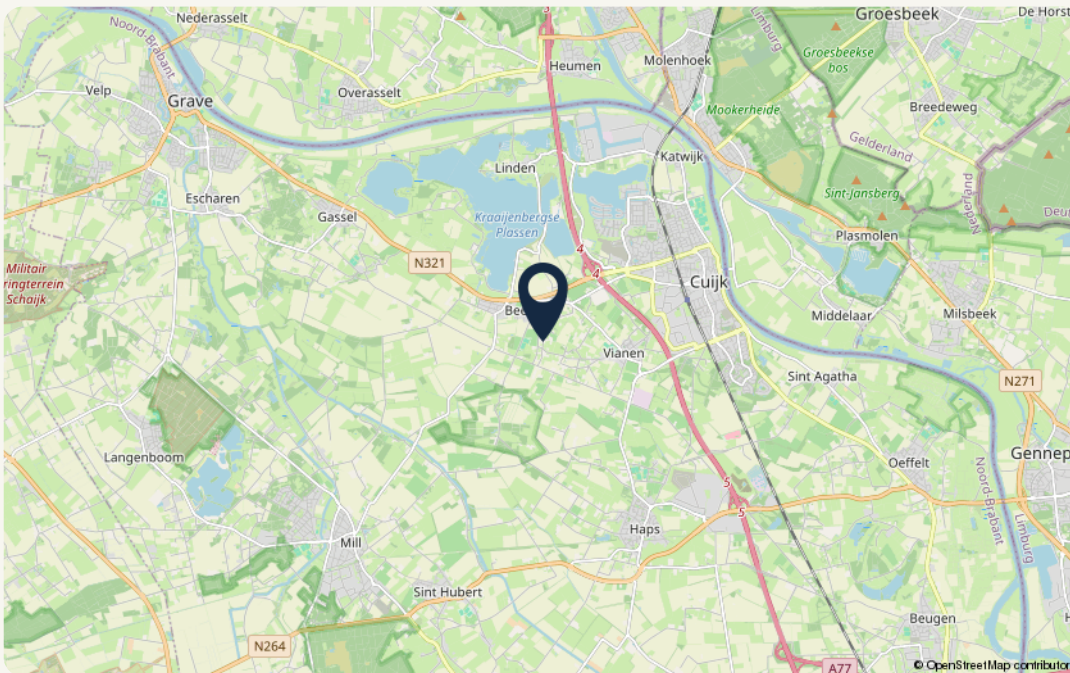
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV-installatie	x		
WTW (warmte terugwinning)	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Oplaadpunt elektrische auto		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kippenhok	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Lockandsestraat 3
Postcode	5437 PL
Plaats	Beers Nb

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	Q
Perceelnummer	1500
Oppervlakte	3300 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.

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

Nieuwbouwassistente



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

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.

