

**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 € 1.235.000,-- k.k.

 Hondsdijk 5 | 5364 NL Escharen



# 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*

Op een prachtige landelijke woonlocatie, waar rust, ruimte en luxe samenkomen, ligt deze moderne vrijstaande villa. Deze stijlvolle woning beschikt over een hoogwaardige en moderne afwerking, royale leefruimtes en het comfort van een slaap- en badkamer op de begane grond, wat levensloopbestendig wonen mogelijk maakt. Het luxe vrijstaande gastenverblijf / mancave beschikt over alle faciliteiten en biedt volop mogelijkheden. Hier geniet u dagelijks van het ultieme buitenleven en met een perceel van 4.258 m<sup>2</sup> heeft de paarden-/ dierenliefhebber ook volop ruimte!

## Indeling woonhuis:

Begane grond: hal met kelderkast. De gunstig t.o.v. de zon gelegen woonkamer met een fraaie erker, eikenhouten vloer en open haard biedt rondom een vrij uitzicht. Aansluitend treft u een sfeervolle tuinkamer met openslaande deuren. De gezellige woonkeuken is ruim van opzet en ingericht met een complete en luxe keukeninrichting. De slaap-/ werkkamer is aan de voorzijde gesitueerd met badkamer voorzien van een douche en toilet. Zeer praktische bijkeuken met een schuifkastenwand en toiletruimte.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers voorzien van eikenhouten vloer, luxe badkamer voorzien van een inloopdouche, toilet, dubbele wastafel en designradiator.

## Indeling bijgebouw:

De multifunctionele ruimte biedt onder andere een toiletruimte, aparte doucheruimte, een fraaie en ingerichte bar met openslaande deuren naar de tuin.

Tevens is er een slaapvide aanwezig in deze ruimte.

## Diverse gegevens:

Een zeer luxe en compleet ingerichte keuken met inductiekookplaat, afzuigkap, wijnklimaatkast, combioven, stoomoven, koel-/ vriescombinatie, vaatwasser en Quooker. Het gehele perceel is voorzien van omheining en biedt ook voor de paardenliefhebber volop mogelijkheden.

Er is een grondwaterpomp met beregeninstallatie aanwezig.

De vrijstaande garage/ berging biedt voldoende hobby- en bergruimte.

De A73 richting Nijmegen-Venlo is vanuit Escharen uitstekend bereikbaar en het centrum van Grave is op korte afstand gelegen.



# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b> | Villa                                                                   |
| <b>Type woning</b>  | Vrijstaande woning                                                      |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1962                                                                    |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw                                                          |
| <b>Ligging</b>      | aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen |

## Indeling

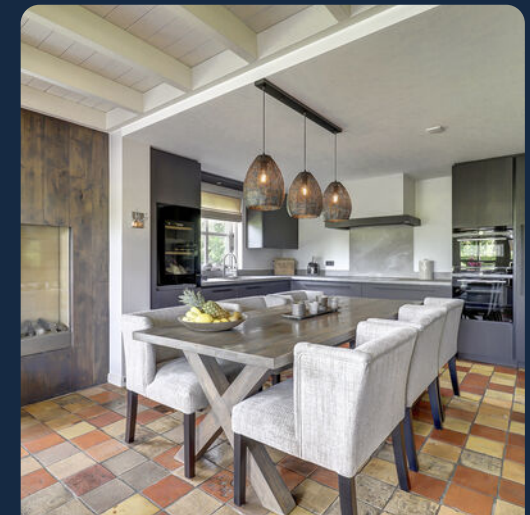
|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 187 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 4258 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 665 m <sup>3</sup>  |
| <b>Externe bergruimte</b> | 95 m <sup>2</sup>   |
| <b>Aantal kamers</b>      | 7                   |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                   |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 2                   |

## Energie

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| <b>Energieklasse</b> | D                   |
| <b>Isolatie</b>      | volledig geïsoleerd |
| <b>Warmwater</b>     | Cv ketel            |
| <b>Verwarming</b>    | Cv ketel            |
| <b>Cv-ketel</b>      | Hr-combiketel       |

## Buitenruimte

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                | Tuin rondom                         |
| <b>Hoofdtuin</b>           | Tuin rondom                         |
| <b>Garage</b>              | Vrijstaand hout, gastenverblijf     |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b> | openbaar parkeren, op eigen terrein |







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



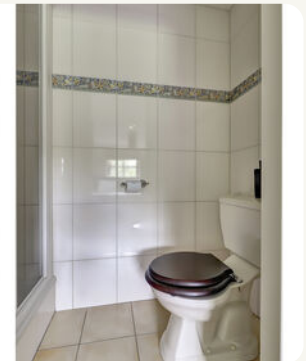
# De *foto's*



















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

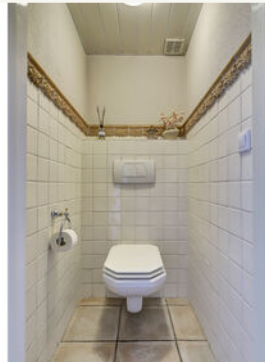








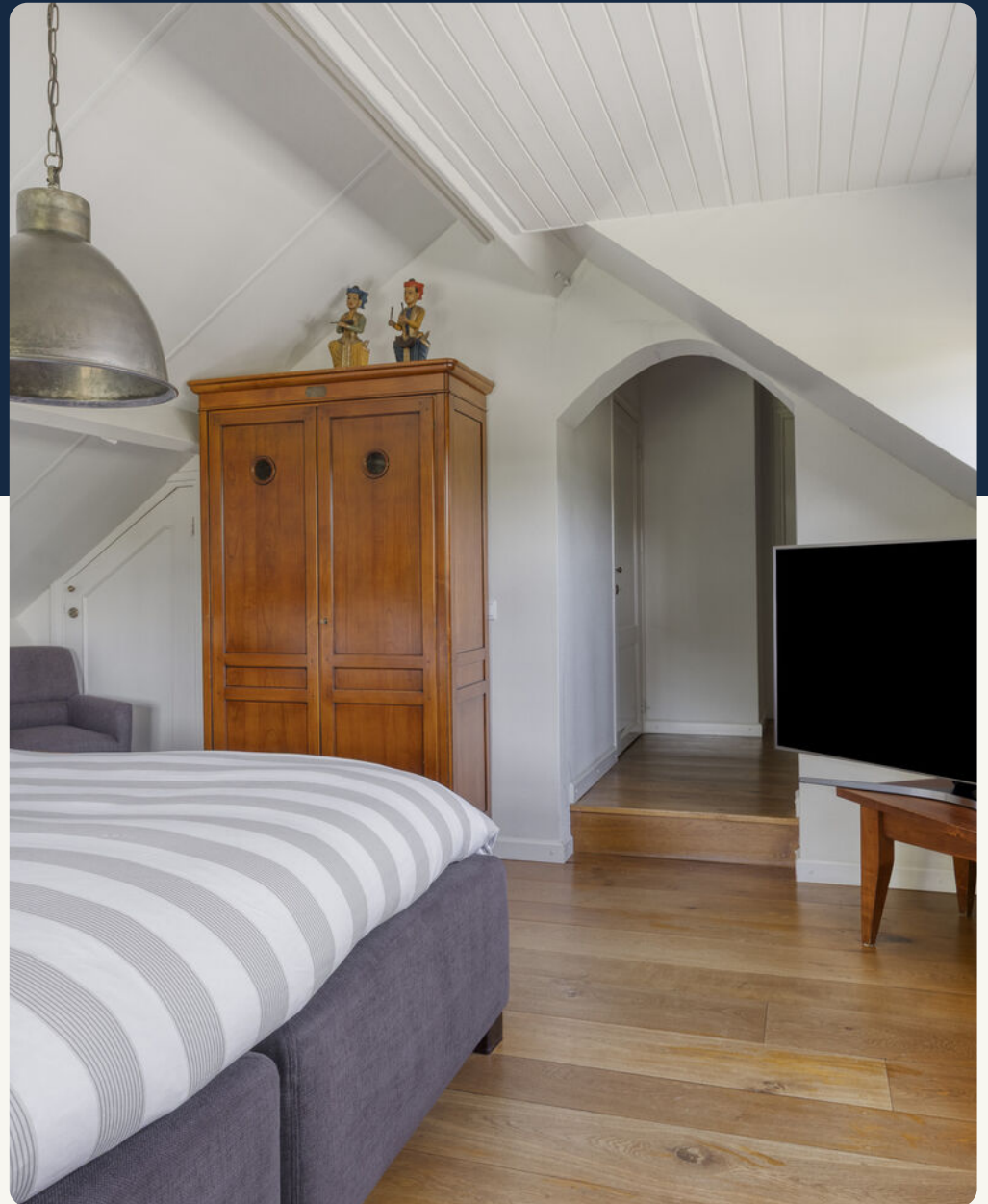




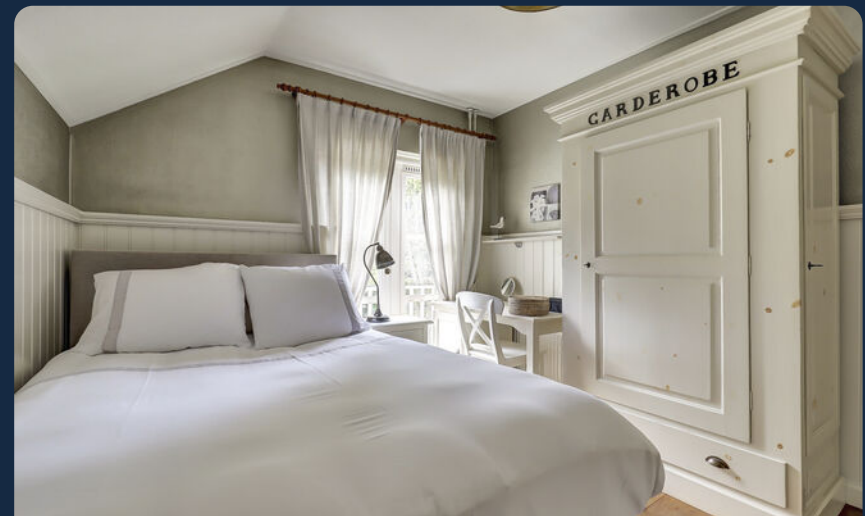








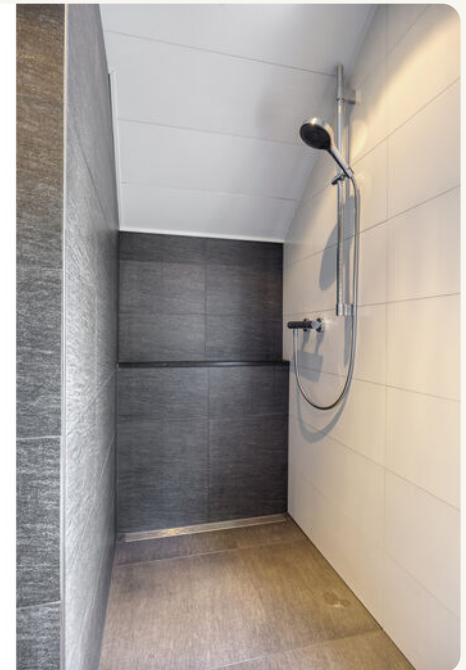








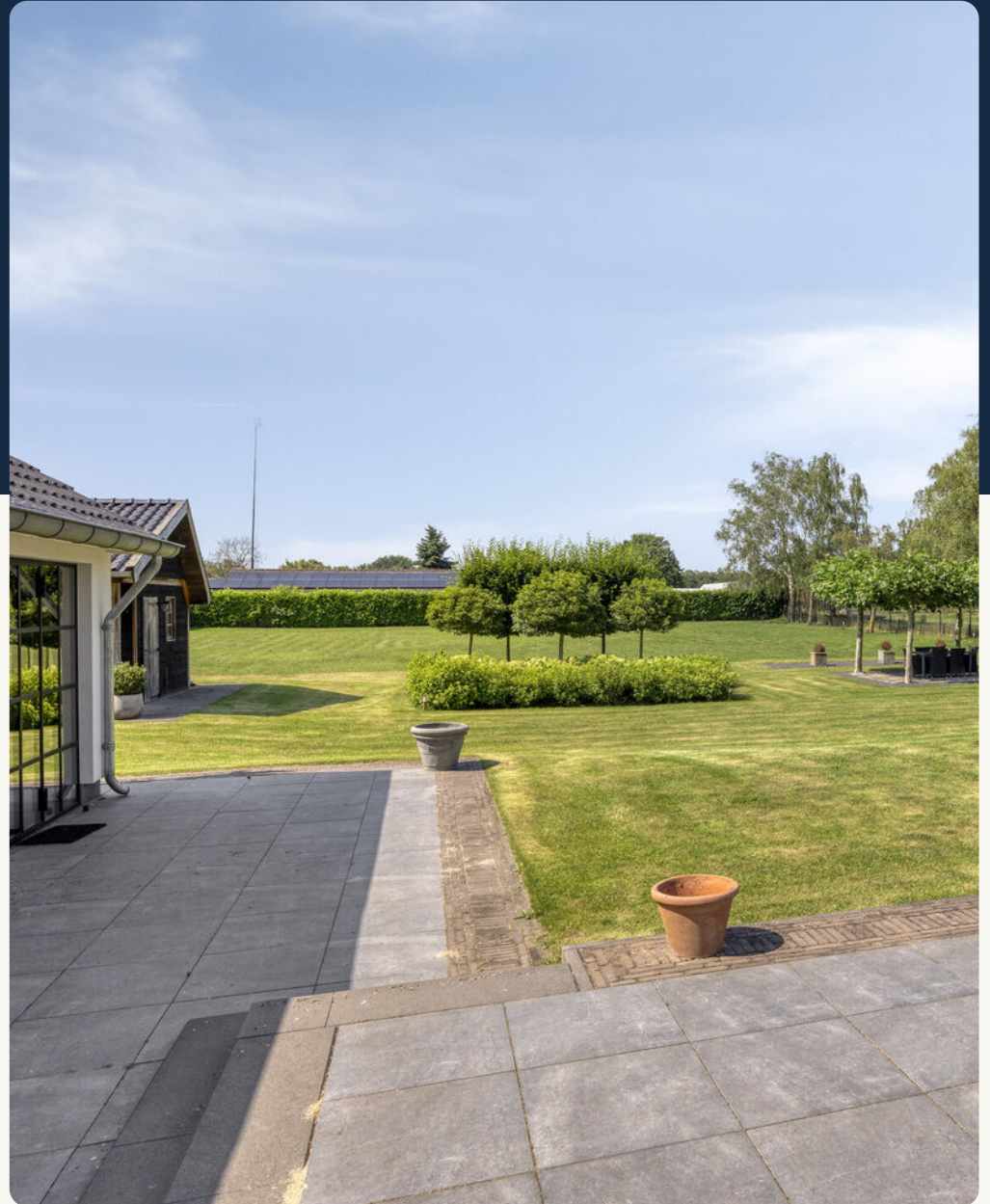




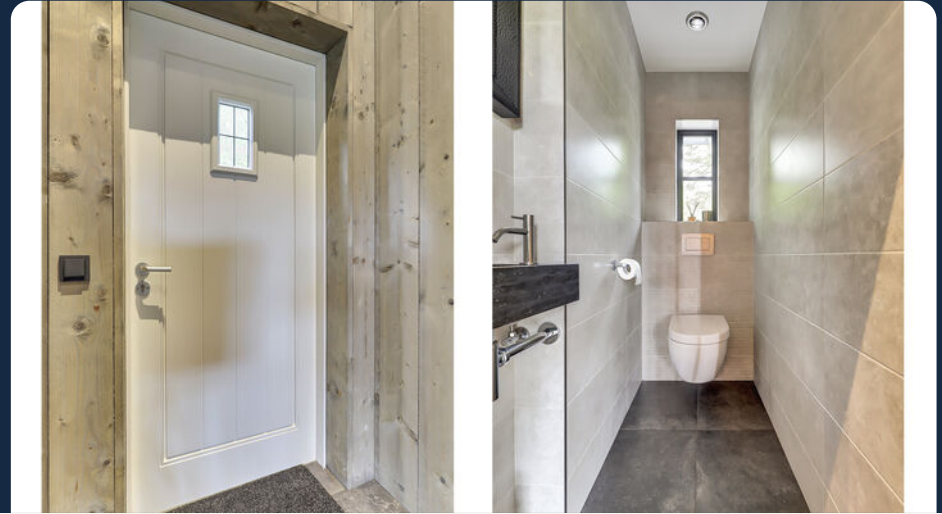






























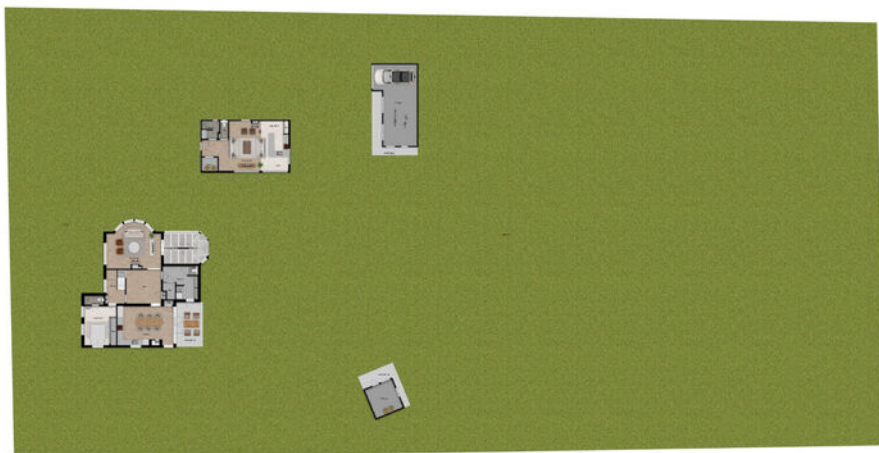






99 Koop geen huis, koop een  
*toekomst* vol *mogelijkheden*

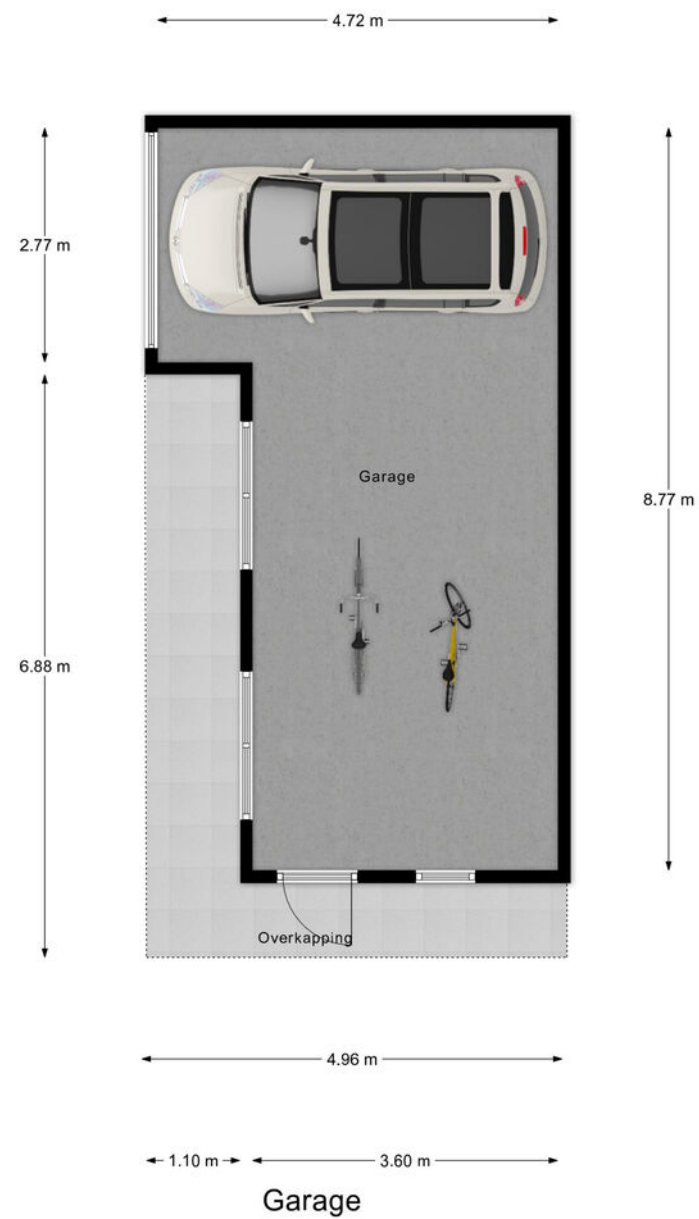
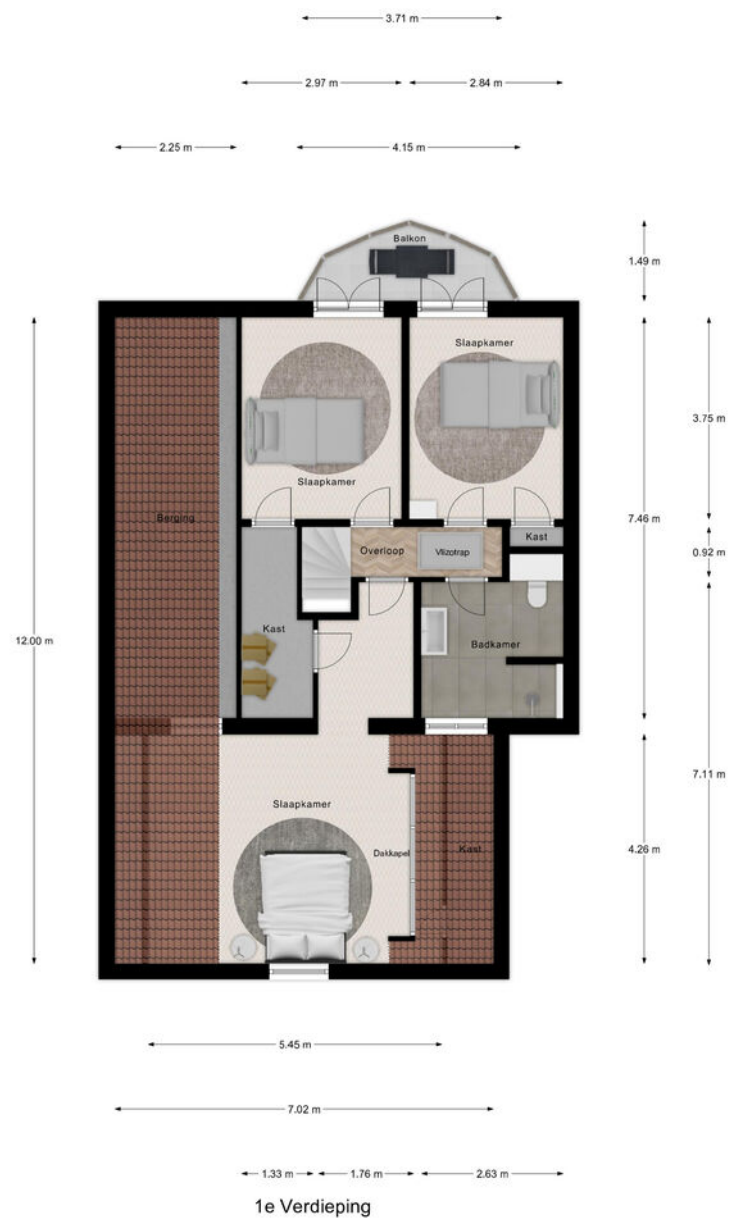




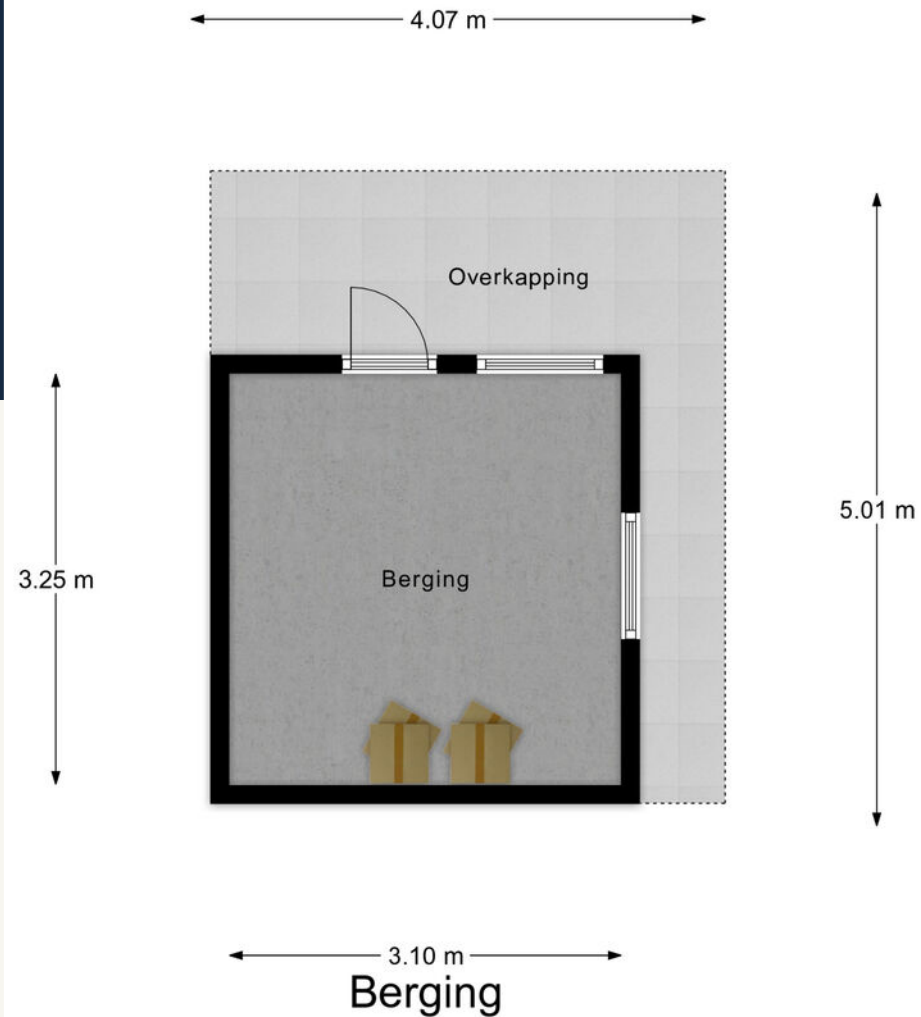
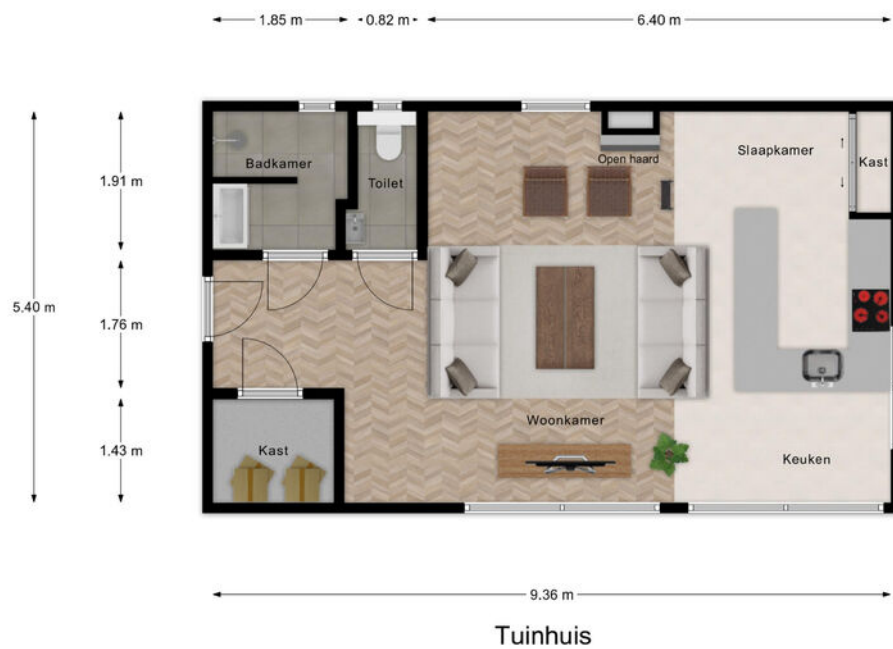
Wapen Vlaanderen















Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1  
De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

Schaal 1: 1000

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Kadastrale gemeente | Grave |
| Sectie              | E     |
| Perceel             | 1680  |

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 databankenrecht.



## Deze woning heeft energielabel

D



## Isolatie

|   |              |        |   |   |   |   |
|---|--------------|--------|---|---|---|---|
| 1 | Gevels       | +      | - | 0 | 1 | 2 |
| 2 | Gevelpanelen | n.v.t. |   |   |   |   |
| 3 | Daken        | +      | - | 0 | 1 | 2 |
| 4 | Vloeren      | +      | - | 0 | 1 | 2 |
| 5 | Ramen        | +      | + | + | 0 | 1 |
| 6 | Buitendeuren | -      | 0 | 1 | 2 | 3 |

## Installaties

|    |              |                                                 |                                |
|----|--------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| 7  | Verwarming   | HR-107 ketel                                    | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 8  | Warm water   | Combiketel                                      | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 9  | Zonnepanelen | Geen zonnepanelen                               | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 10 | Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 11 | Koeling      | Koeling aanwezig                                |                                |
| 12 | Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | <a href="#">Verbeteradvies</a> |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

### Warmtebehoefte in de wintermaanden

Lage **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**  
Hondsdiik 5  
5364NL Escharen  
BAG-ID: 0786010000002696

### Detailaanduiding

**Woningtype**  
Vrijstaande woning

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <b>Bouwjaar</b>         | 1962              |
| <b>Compactheid</b>      | 2,31              |
| <b>Vloeroppervlakte</b> | 169m <sup>2</sup> |



## Opnamedetails

Naam  
S.B. Derksen

**Certificaathouder**  
EnergieLabel.com

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| <b>Inschrijfnummer</b> | <b>KvK-nummer</b> |
| VINK202509-W0001       | 85018708          |

**Certificerende instelling**  
VINK Certificering

Soort opname  
Basisopname

**Vakbekwaamheidsnummer**  
3582.2802.8828



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<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Verlichting</b>                    |                  |             |                 |
| Inbouwspots/dimmers                   | x                |             |                 |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers  | x                |             |                 |
| Losse (hang)lampen                    |                  |             | x               |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |                  |             |                 |
| Gordijnrails                          | x                |             |                 |
| Gordijnen                             | x                |             |                 |
| Rolgordijnen                          | x                |             |                 |
| (Losse) horren/rolhorren              | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |                  |             |                 |
| Houten vloer(delen)                   | x                |             |                 |
| Plavuizen                             | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Interieur</b>                      |                  |             |                 |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren    | x                |             |                 |
| (Gas)kachels                          | x                |             |                 |
| Designradiator(en)                    | x                |             |                 |
| Radiatorafwerking                     | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Overige</b>                        |                  |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Keuken</b>                         |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>      |                  |             |                 |
| Kookplaat                             | x                |             |                 |
| Afzuigkap                             | x                |             |                 |
| Magnetron                             | x                |             |                 |
| Combi-oven/combimagnetron             | x                |             |                 |
| Koelkast                              | x                |             |                 |
| Vriezer                               |                  | x           |                 |
| Koel-vriescombinatie                  | x                |             |                 |
| Vaatwasser                            | x                |             |                 |
| Quooker                               | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |

| Beschrijving                                                   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Keukenaccessoires</b>                                       |                  |             |                 |
| stoomoven                                                      | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Toilet</b>                                                  |                  |             |                 |
| Toilet                                                         | x                |             |                 |
| Toiletrolhouder                                                | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Badkamer</b>                                                |                  |             |                 |
| Douche (cabine/schermb)                                        | x                |             |                 |
| Wastafel                                                       | x                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                                 | x                |             |                 |
| Planchet                                                       | x                |             |                 |
| Badkamer Toilet                                                | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletrolhouder                                       | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>      |                  |             |                 |
| Schotel/antenne                                                |                  |             | x               |
| Brievenbus                                                     | x                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                  | x                |             |                 |
| Alarminstallatie                                               |                  |             | x               |
| Rookmelders                                                    | x                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                              | x                |             |                 |
| Airconditioning                                                | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                                    |                  |             |                 |
| CV-installatie                                                 | x                |             |                 |
| Boiler                                                         | x                |             |                 |
| Screens                                                        | x                |             |                 |
| Rolluiken                                                      | x                |             |                 |
| Zonwering buiten                                               | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)</b> |                  |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                        | x                |             |                 |
| Waterslot wasautomaat                                          | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |

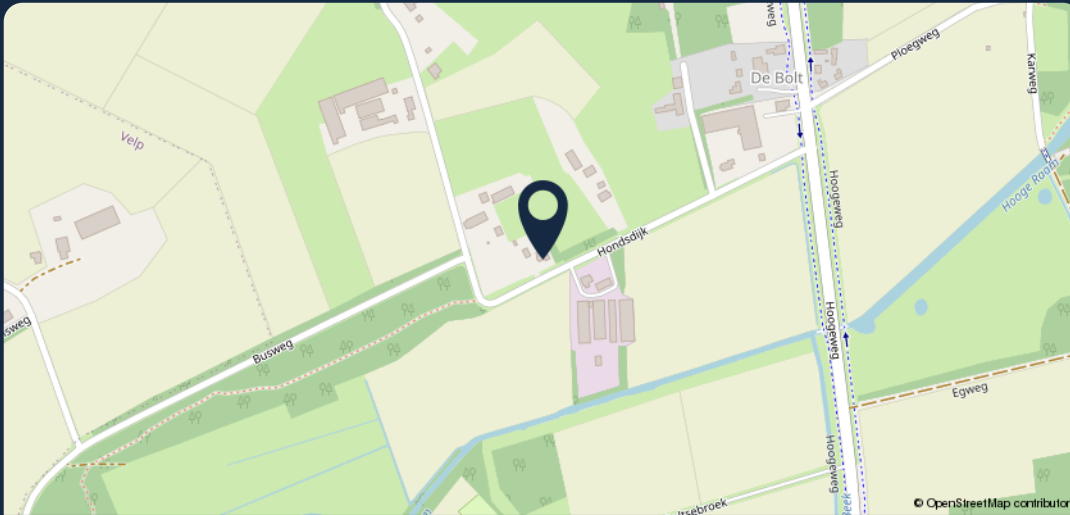


# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                               | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Beschrijving | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|--------------|------------------|-------------|-----------------|
| Tuin                                       |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                      | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Beplanting                                 | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                          | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                     | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| (Sier)hek                                  | x                |             |                 |              |                  |             |                 |
| Stihl motor-grasmaaier                     |                  |             | x               |              |                  |             |                 |

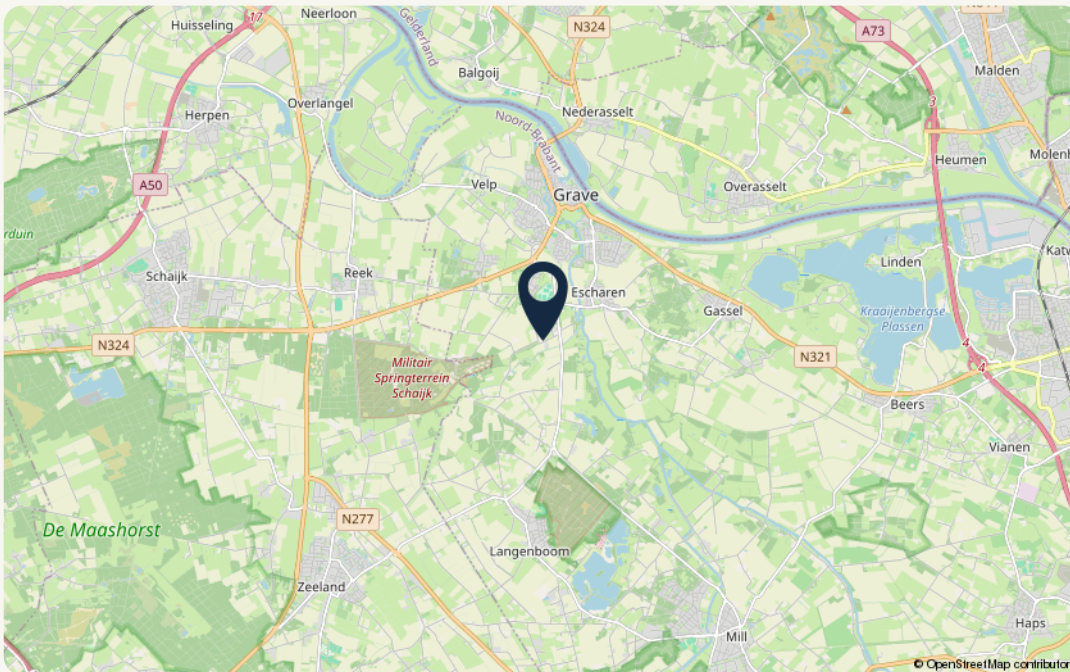


# De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| <b>Straat</b>   | Hondsdijk 5 |
| <b>Postcode</b> | 5364 NL     |
| <b>Plaats</b>   | Escharen    |

## Kadastrale gegevens

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Grave               |
| <b>Sectie</b>            | E                   |
| <b>Perceelnummer</b>     | 1680                |
| <b>Oppervlakte</b>       | 4258 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ [gennepe@twanpoels.nl](mailto: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](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.

