

Contact vestiging Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep 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 € 409.000,-- k.k.

 Ganzenbroek 23 | 5437 BL 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



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de* woning

Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning is een ideale gezinswoning en biedt een fijne, praktische indeling met volop leefruimte. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage en een vrijstaande berging. Met vier slaapkamers is er voldoende ruimte voor het hele gezin, een thuiswerkplek of hobbykamer. Een comfortabele woning met veel mogelijkheden, op korte afstand van diverse voorzieningen.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toilet met fonteintje. Sfeervolle woonkamer met veel lichtinval aan zowel de voor- / als achterzijde. Dichte keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur met aansluitend een praktische bijkeuken met de witgoed aansluitingen. Vanuit de bijkeuken is de inpandige garage bereikbaar voorzien van een keukenblok met spoelbak.

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, geheel betegelde badkamer voorzien van een douchecabine, toilet en wastafel.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare voorzolder met de cv-opstelling, 4e slaapkamer met dakraam en opbergmogelijkheden achter de knieschotten.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combioven (2025) koelkast, vaatwasser en apothekerskast.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 1999.

De woning is voorzien van spouwmuur isolatie en dubbele beglazing, grotendeels over hardhouten kozijnen met HR++ glas, draai- / kiepramen en horren.

De ouderslaapkamer beschikt over airconditioning.

De woning beschikt over 9 zonnepanelen.

De inpandig te bereiken garage is betegeld en voorzien van verwarming.

De woning beschikt over een energielabel C, daarna zijn er nog zonnepanelen geplaatst en is een airco geïnstalleerd.

Beers is uitstekend gelegen; o.a. nabij natuurgebieden om heerlijk te wandelen en/ of te fietsen, dorpen als Cuijk en Grave om gezellig te winkelen. De snelweg A73 richting Nijmegen-Venlo maakt grotere steden in de omgeving goed bereikbaar.

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

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 301,13 per jaar

Rioolheffing: € 271,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar

Waterschapslasten: € 389,00 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1977
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	261 m ²
Inhoud	482 m ³
Externe bergruimte	5 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas, HR++
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	96 m ²
Ligging hoofdtuin	Oost
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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

De foto's



















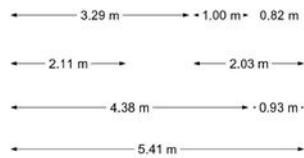


99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt

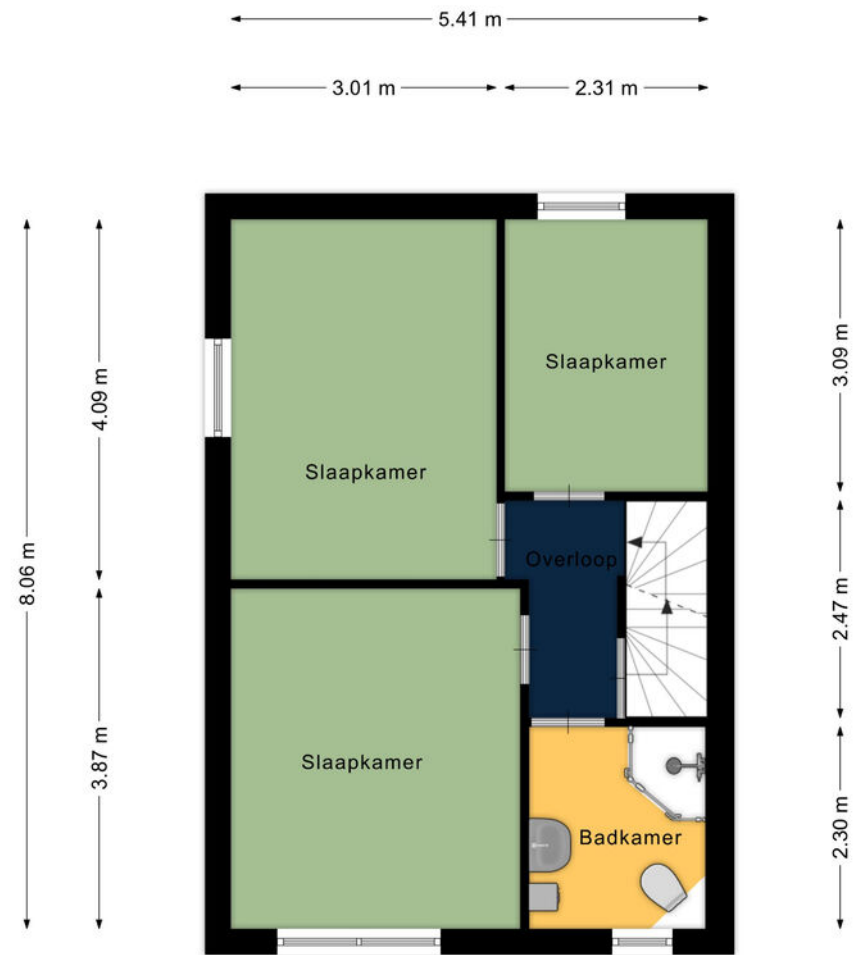




99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*

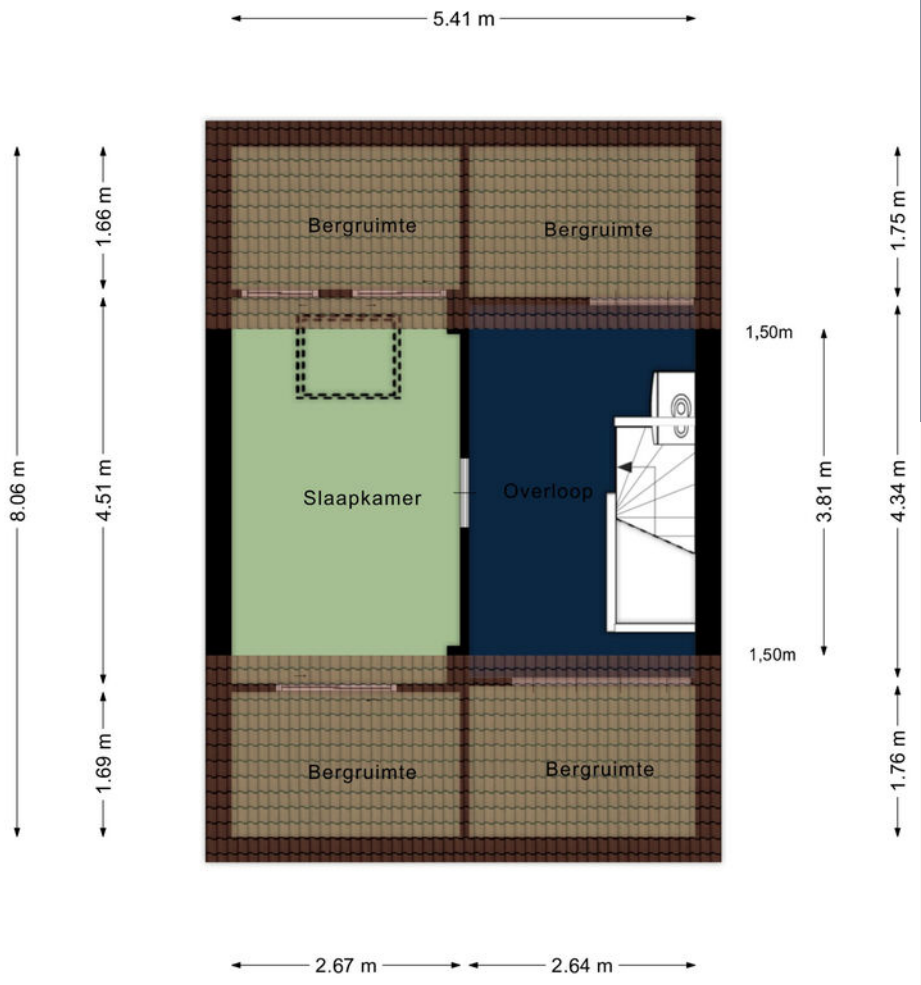


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

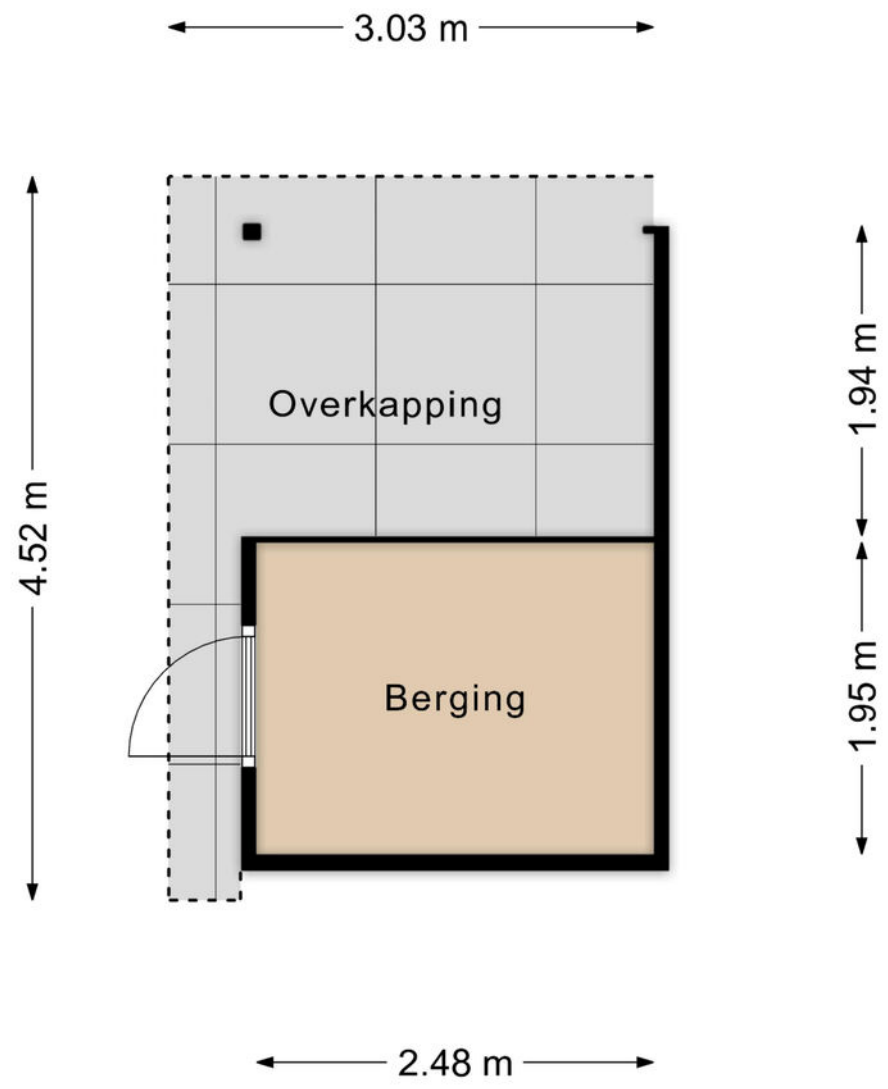


1.00 m → 0.93 m

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



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



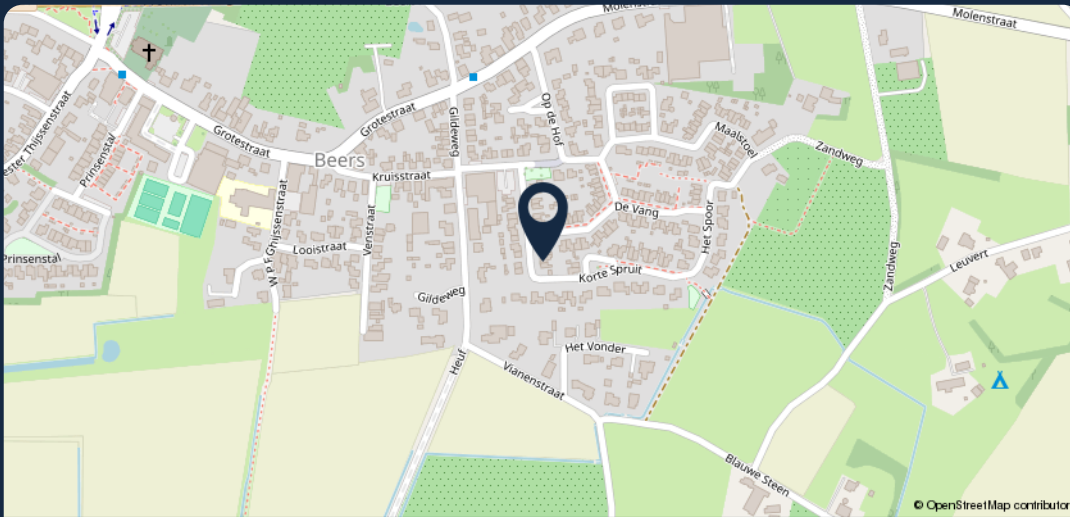
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Linnen kast slaapkamer 2	x		
Wasmachine-/ droger verhoger		x	
Gordijnrails	x		
Overgordijnen			x
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Plissé woonkamer			x
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		

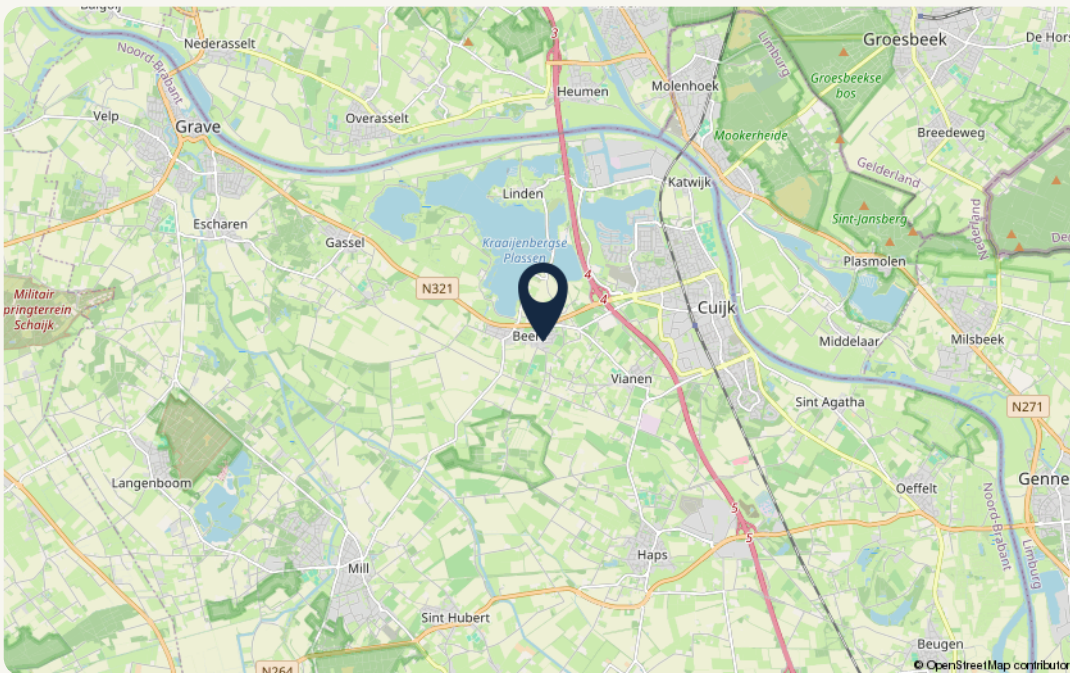
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Loungeset met kussens	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Elektrische grasmaaier			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Waterornament	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Ganzenbroek 23
Postcode	5437 BL
Plaats	Beers Nb

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	Q
Perceelnummer	1587
Oppervlakte	261 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.

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.

