MAKELAARDIJ
TWAN POELS

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 € 619.000,-- k.k.

Zanddijk 42 | 5364 PX 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 / verhuurassistente



Kimber Heere
Nieuwbouwassistente



Moniek Kersten
Binnendienst- en marketingmedewerkster



Niki Boumans-Janssen
Binnendienstmedewerkster



Marieke Peters - Brugmans
Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels
Directiesecretaresse



Wilmien Poels
Backoffice manager

Over *de woning*

Op zoek naar een vrijstaande woning met volop ruimte, een fijne tuin en diverse mogelijkheden voor hobby en opslag? Aan de rand van het gemoedelijke Brabantse dorp Escharen staat deze goed onderhouden woning, waar comfortabel wonen en genieten van het buitenleven mooi samenkomen!

De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met open haard, een tuinkamer met uitzicht op de fraai aangelegde achtertuin, een dichte woonkeuken, drie ruime slaapkamers en een praktische zolderverdieping. Ook op het gebied van bergruimte en gebruiksmogelijkheden heeft deze woning veel te bieden, met een royale garage, een vrijstaande houten schuur en een carport. Met onder meer 28 zonnepanelen, dak-, muur- en vloerisolatie en grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing is bovendien aandacht besteed aan comfort en isolatie. Een fijne plek voor wie vrijstaand wil wonen, graag de ruimte heeft en de woning en het perceel naar eigen wens wil benutten.

Indeling:
Kelder: praktische provisiekelder, ideaal voor het bewaren van voorraad.
Begane grond: via de hal met meterkast bereik je de sfeervolle woonkamer. De open haard zorgt voor een warme uitstraling en dankzij de aanwezige airconditioning is het hier ook tijdens warme dagen aangenaam verblijven. Aansluitend bevindt zich de tuinkamer, een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het uitzicht op de groene omgeving. De schuifpui zorgt voor een prettige verbinding met de fraai aangelegde achtertuin en laat binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De dichte woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt toegang tot de provisiekelder. De royale bijkeuken vormt een praktische aanvulling op het woonprogramma en beschikt over een toiletruimte met wandcloset en fonteintje.
1e verdieping: de overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, die allemaal zijn voorzien van vaste kasten. Twee slaapkamers beschikken bovendien over airconditioning. De badkamer is ingericht met een douchecabine, wastafel met meubel, toilet en designradiator.
2e verdieping: via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. De voorzolder is voorzien van een dakraam en biedt ruimte aan de cv-opstelling en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor het opbergen van spullen.

Buitenruimte en bijgebouwen:
Een van de aantrekkelijke kenmerken van deze woning is de ruimte rondom het huis. De royale tuin biedt volop mogelijkheden om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te zitten. Dankzij de aanwezige grondwaterpuls met sproeipunten is er bovendien een praktische voorziening voor de tuin aanwezig. Ook de bijgebouwen bieden veel gebruiksgemak. De ruime garage, vrijstaande houten schuur en carport maken het geheel bijzonder geschikt voor wie extra bergruimte zoekt, graag klust of ruimte nodig heeft voor hobby's.

Diverse gegevens:
Vrijstaande woning op een mooie locatie aan de rand van Escharen.
De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.
Bijna de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
Er is vloerverwarming in de woonkamer en tuinkamer.
De Nefit cv-ketel heeft bouwjaar 2013.
Er zijn 28 zonnepanelen aanwezig.
Het dakbeschot van de woning bestaat uit eternietplaten.
In de garage is een smeerput aanwezig.
Er zijn 2 opritten aanwezig en de carport is hoog zodat er bijvoorbeeld een camper gestald kan worden.

Escharen is een gemoedelijk Brabants dorp, omringd door een groene en landelijke omgeving. Hier woon je in een prettige, dorpse sfeer, terwijl de voorzieningen van het nabijgelegen Grave binnen handbereik liggen. Denk aan winkels, horecagelegenheden en diverse dagelijkse voorzieningen.

Kortom: een goed onderhouden vrijstaande woning met een royale tuin, praktische bijgebouwen en volop ruimte om comfortabel te wonen en je eigen woonwensen vorm te geven. Een bezichtiging is zeker de moeite waard!

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1965
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	138 m^2
Perceeloppervlakte	825 m^2
Inhoud	698 m^3
Externe bergruimte	12 m^2
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

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

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	488 m^2
Ligging hoofdtuin	Oost
Garage	aangebouwd steen, carport
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein









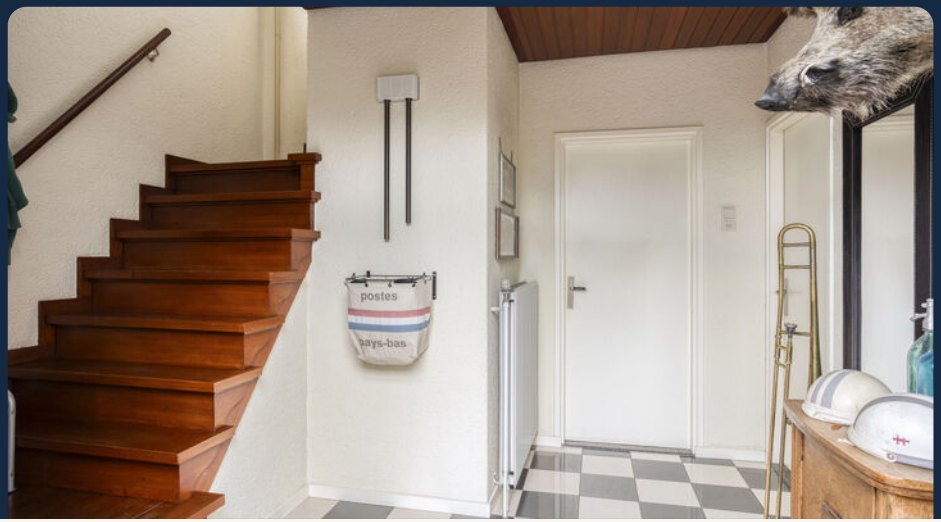











postes
pays-bas




















VOLLEDIGE
VERGUNNING





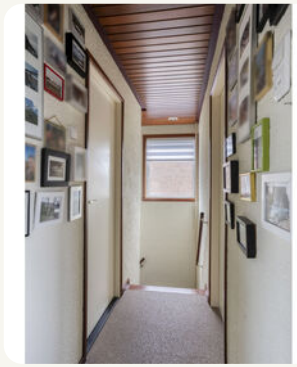














































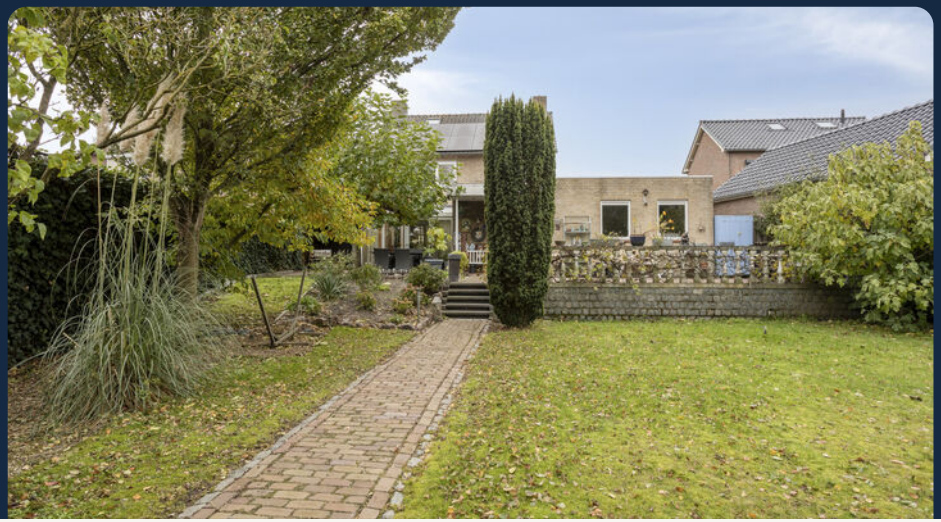




















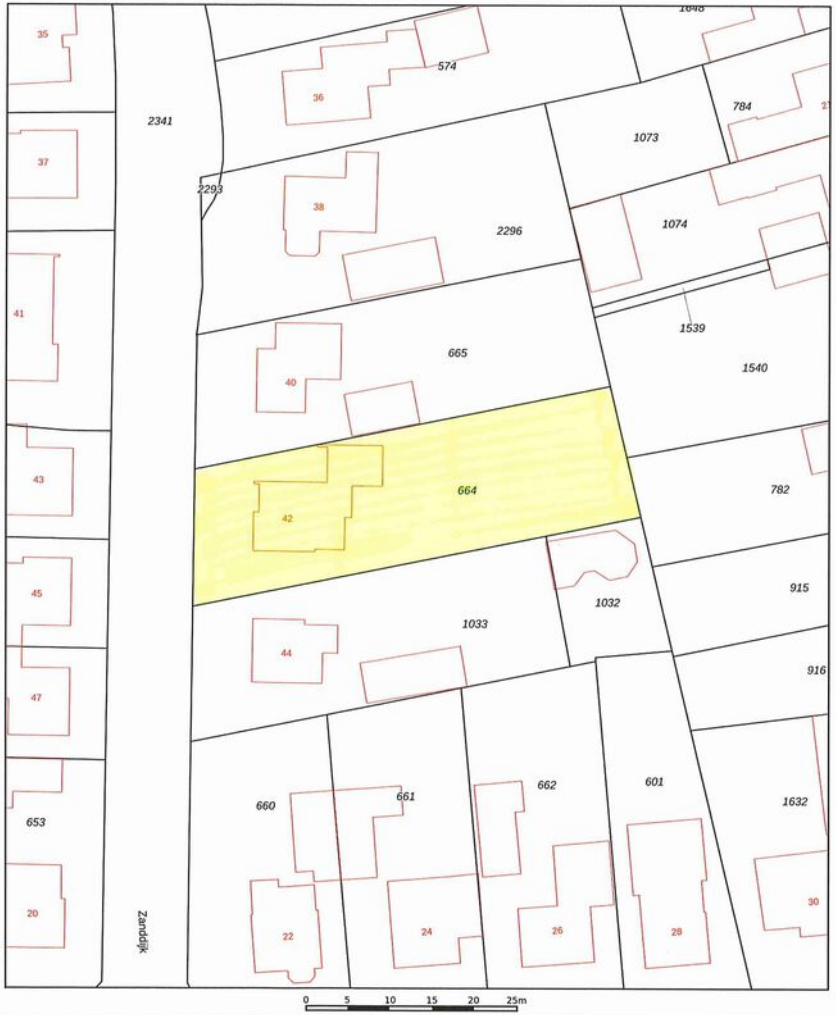






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Grave
Sectie E
Perceel 664

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op :
De bewaarder 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 databankenrecht.

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
117390306	06-11-2026	04-11-2036

Deze woning heeft energielabel C

193,69 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	–
Vloeren	–
Ramen	+
Buitendeuren	+/-
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	11.060 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
192,04 kWh/m²

veel warmte verlies — weinig warmte verlies

92 doel: Standaard voor woningisolatie

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	44,38
Aandeel hernieuwbare energie [%]	27,7
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Zanddijk 42
5364PX Escharen

Bouwjaar
1960

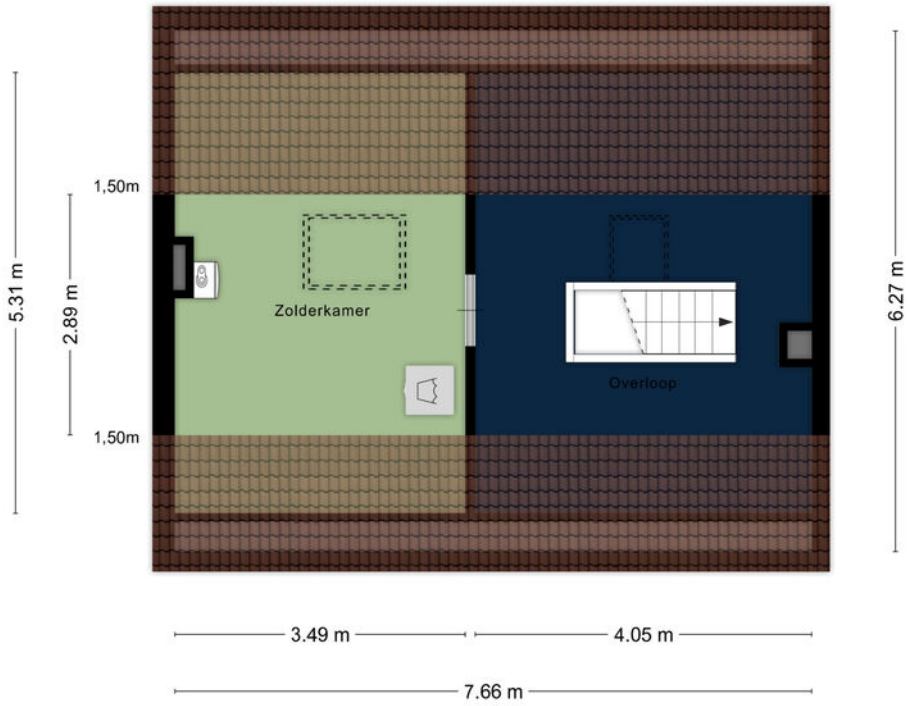
Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
152 m²

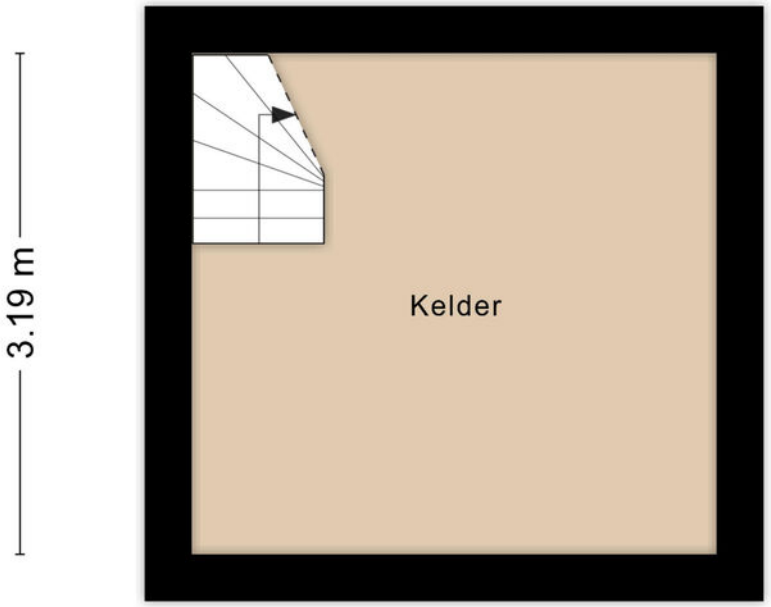
Energieadviseur
J de Jong


11.78 m
1.85 m
4.27 m
1.24 m
1.92 m
3.75 m
4.29 m
3.51 m
Garage
Overkapping
Bijkeuken
Serre
Overkapping
Kast
Keuken
Kast
Woonkamer
Overkapping
13.99 m
10.59 m
6.84 m
2.28 m
2.61 m
1.00 m
6.06 m
1.30 m
3.01 m
3.15 m
3.61 m
6.46 m
3.47 m
3.99 m
4.45 m
3.47 m
3.26 m
7.61 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

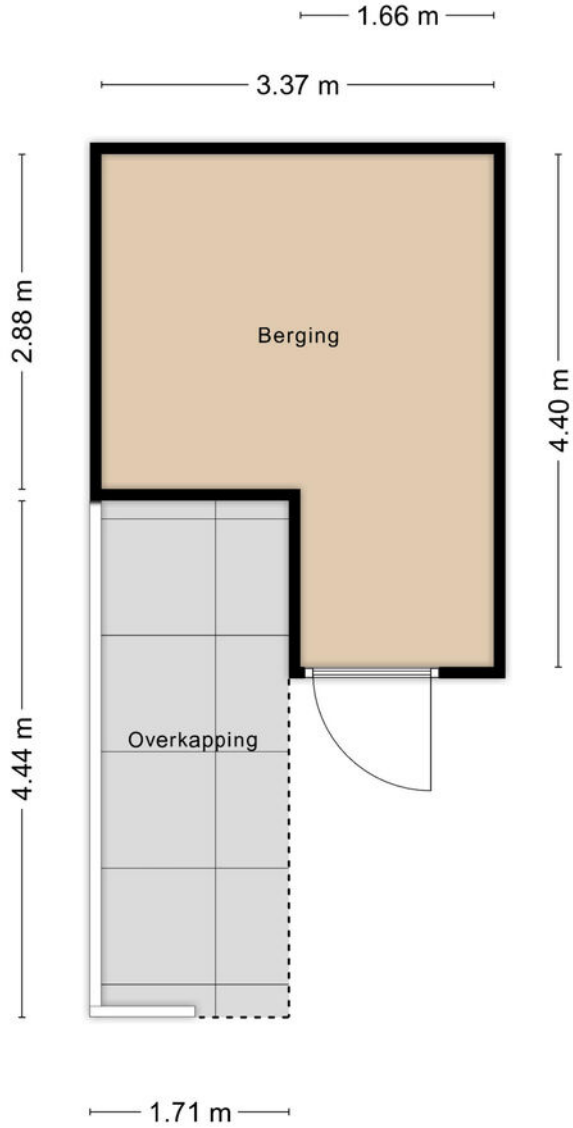

2.86 m
0.55 m
4.05 m
Kast
Slaapkamer
Kast
Slaapkamer
Kast
Overloop
Kast
Badkamer
Kast
Slaapkamer
1.14 m
0.93 m
2.12 m
0.93 m
0.99 m
0.99 m
0.82 m
0.98 m
2.99 m
2.06 m
6.24 m
6.75 m
2.91 m
0.51 m
4.04 m
4.65 m
4.58 m
2.97 m
7.65 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

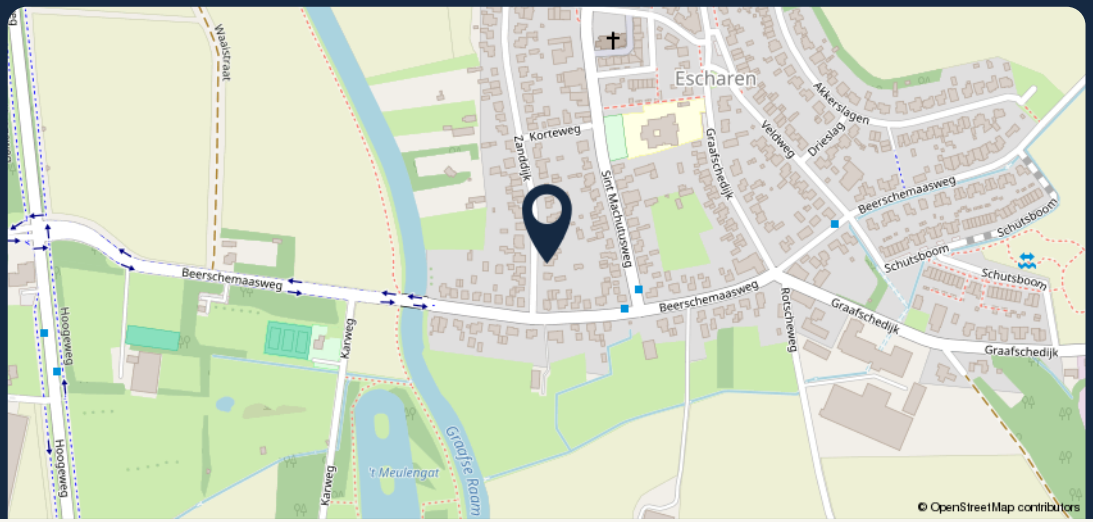
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

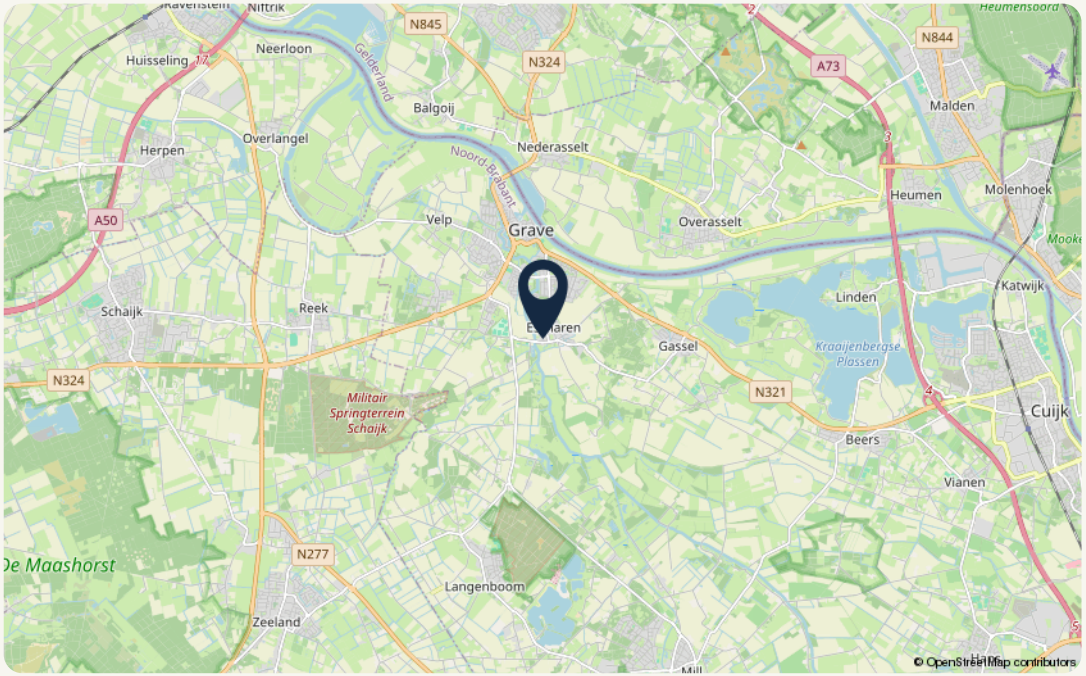
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Overige			
Schilderij ophangsysteem	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Keukenaccessoires			
Kast in de bijkeuken	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer			
Wastafel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Beregeningsinstallatie	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

De *omgeving*



Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Zanddijk 42
Postcode	5364 PX
Plaats	Escharen

Kadastrale gegevens

Gemeente	Grave
Sectie	E
Perceelnummer	664
Oppervlakte	825 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 Gennep

0485-550450
gennep@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*

MAKELAARDIJ
TWAN POELS

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.



> Klaar om de *volgende stap* te zetten? Neem contact met ons op, we bespreken de *mogelijkheden* graag.