

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 € 798.000,-- k.k.

 Vlamertsehof 46 | 5854 DD Bergen L



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*

Dit in de jaren 30 stijl met vakmanschap en duurzame materialen gebouwd vrijstaand woonhuis met een vrijstaande garage en tuinhuis beidt u de perfecte combinatie van stijl, ruimte en hoogwaardige afwerking. De onder architectuur aangelegde tuin is uw eigen groene oase, perfect om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht. Het nationaal park "De Maasduinen" met volop fiets- en wandelroutes, waar u kunt genieten van de rust, ruimte en de natuur is op loopafstand gelegen.

Indeling:

Begane grond: ruime hal, woonkamer en suite met een erker, natuurstenen schouw met een ingebouwde gashaard en via de openslaande deuren heeft met directe toegang tot de achtertuin, leefkeuken met een luxe keukenopstelling (2021) voorzien van inbouwapparatuur, bijkeuken, luxe afgewerkte toiletruimte met een vrijhangend toilet en fontein, witgoed-/ cv-ruimte met toegang via de vlizotrap tot de bergzolder, 2 kamers te gebruiken als slaap-, werkkamer of kantoor.

1e verdieping: overloop, kledingkast, luxe afgewerkte toiletruimte met een vrijhangend toilet, een geheel betegelde moderne badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, badmeubel, designradiator, vaste wastafel en een sauna.

2e verdieping: bereikbaar via een vaste trap, overloop, 2 slaapkamers waarvan één met een vaste kast.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling met keramisch werkblad is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, combimagnetron, koel-/ vriescombinatie, vaatwasser en een carrouselkast. In het perceel is een automatisch regelbaar beregeningssysteem aanwezig.

De vrijstaande in spouwmuren opgetrokken garage is volledig geïsoleerd en voorzien van een bergzolder.

Het perceel is volledig omheind.

De gehele begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

Het bouwjaar van de woning is 2004.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2024.

De woning is voorzien van spouw-/ vloer-/ en dakisolatie en van dubbel glas.

De woning is grotendeels voorzien van ingebouwde rolluiken.

De ramen rondom de voordeur zijn voorzien van glas in lood.

Er zijn 6 zonnepanelen (2021) geplaatst van ± 375 kWh per paneel.

Het tuinhuis is voorzien van een keukenblok.

Tot aan de voordeur ligt een glasvezelkabel.

Alle inbouwspots met LED verlichting.

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2004
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	235 m ²
Perceeloppervlakte	850 m ²
Inhoud	962 m ³
Externe bergruimte	67 m ²
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	7
Aantal woonlagen	3

Energie

Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv-ketel
Verwarming	Cv-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuin, zonneterras
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	560 m ²
Ligging hoofdtuin	West
Garage	Vrijstaand steen

















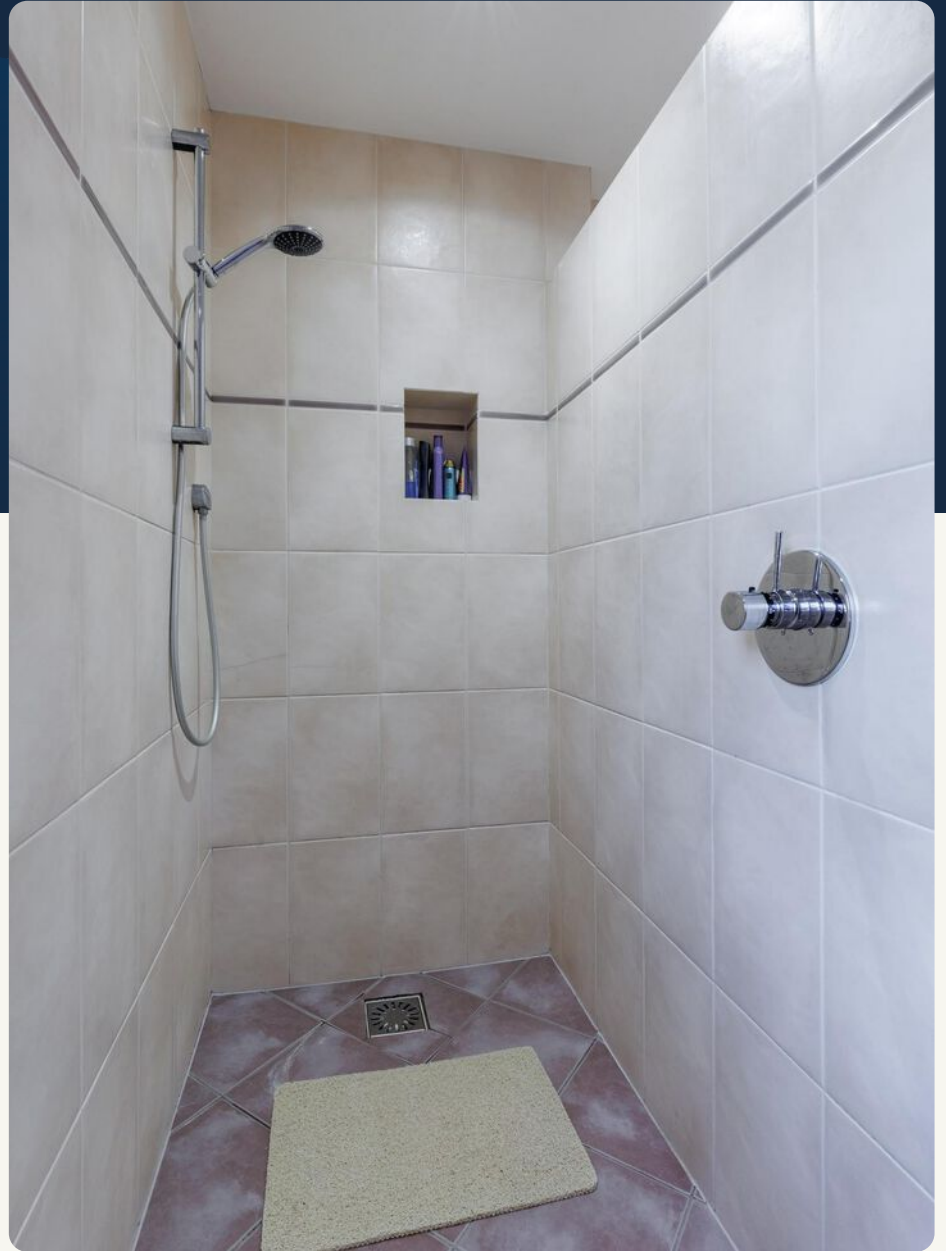
























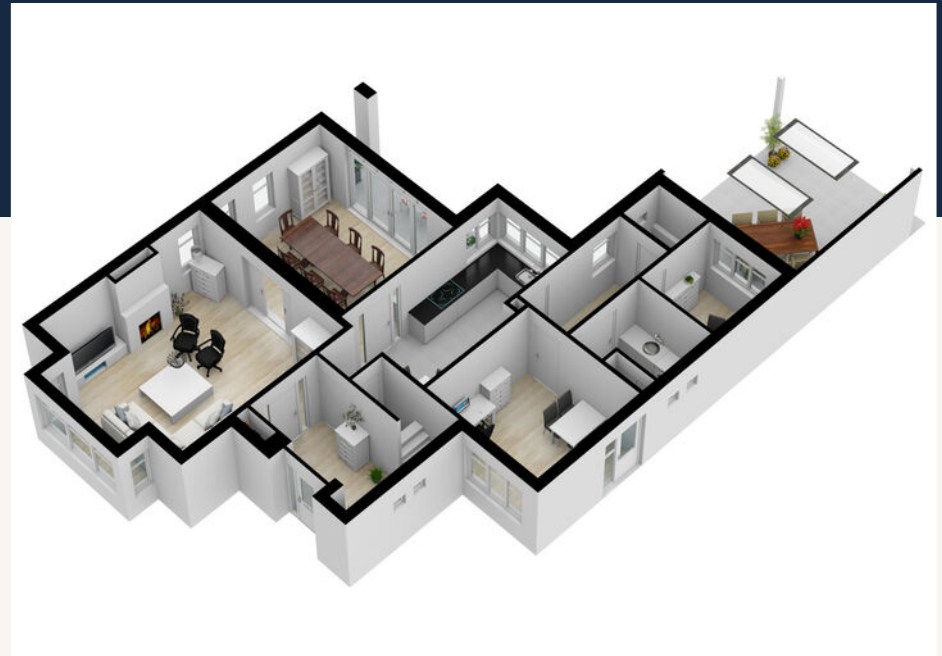




Vlammertsehof 46 - Bergen
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abjeteros.nl



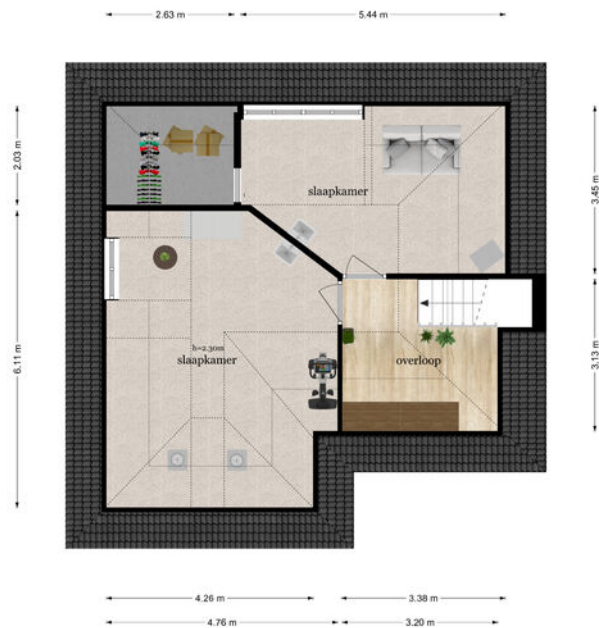
Vlammertshof 46 - Bergen
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.alpexnederland.nl



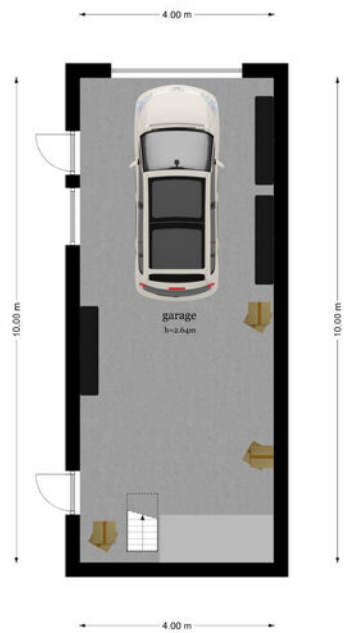
Vlammertshof 46 - Bergen
Tweede Verdieping



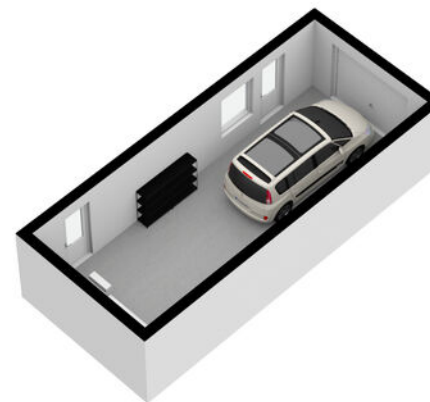
De plattegronden zijn geproduceerd voor persoonlijke doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectscout.nl



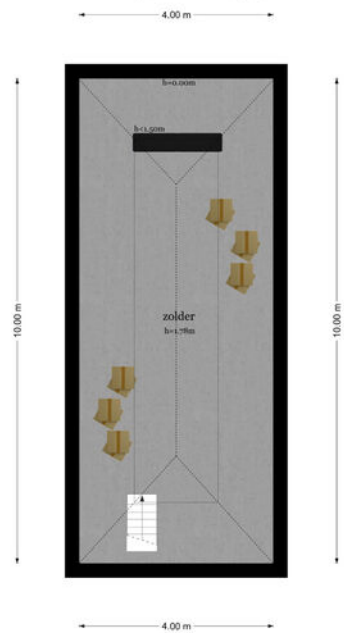
Vlammertschof 46 - Bergen
Garage



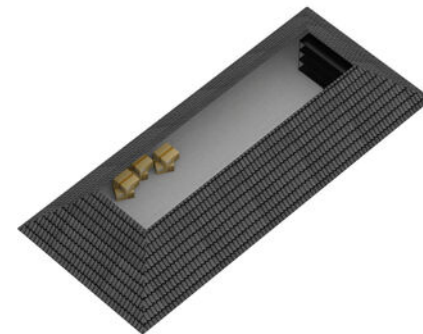
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abprijzen.nl



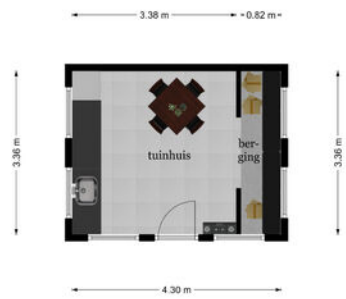
Vlammertshof 46 - Bergen
Garage Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.digitaalwiel.nl




Vlammertsehof 46 - Bergen
Tuinhuis



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.adjectivon.nl





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
75	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen Limburg	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 312	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

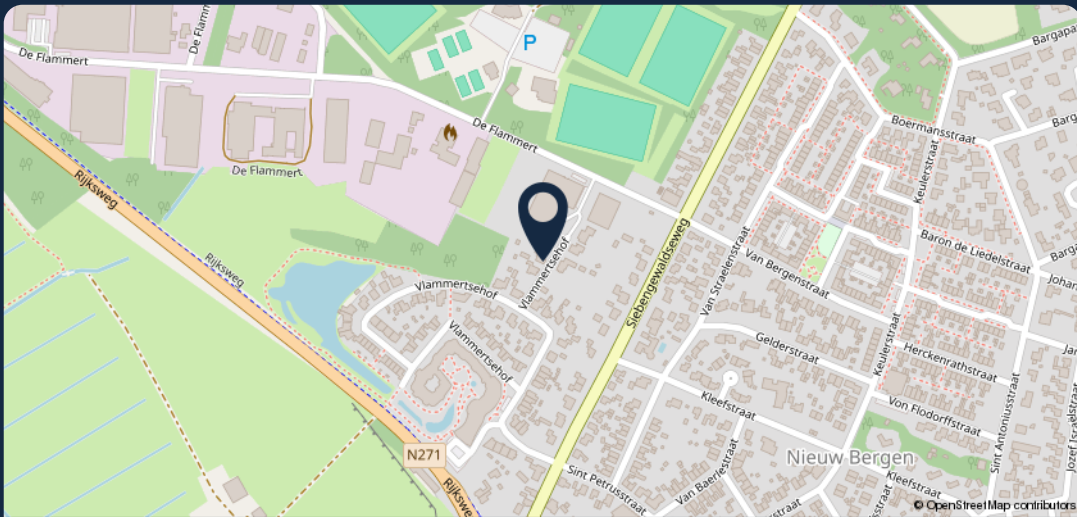
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

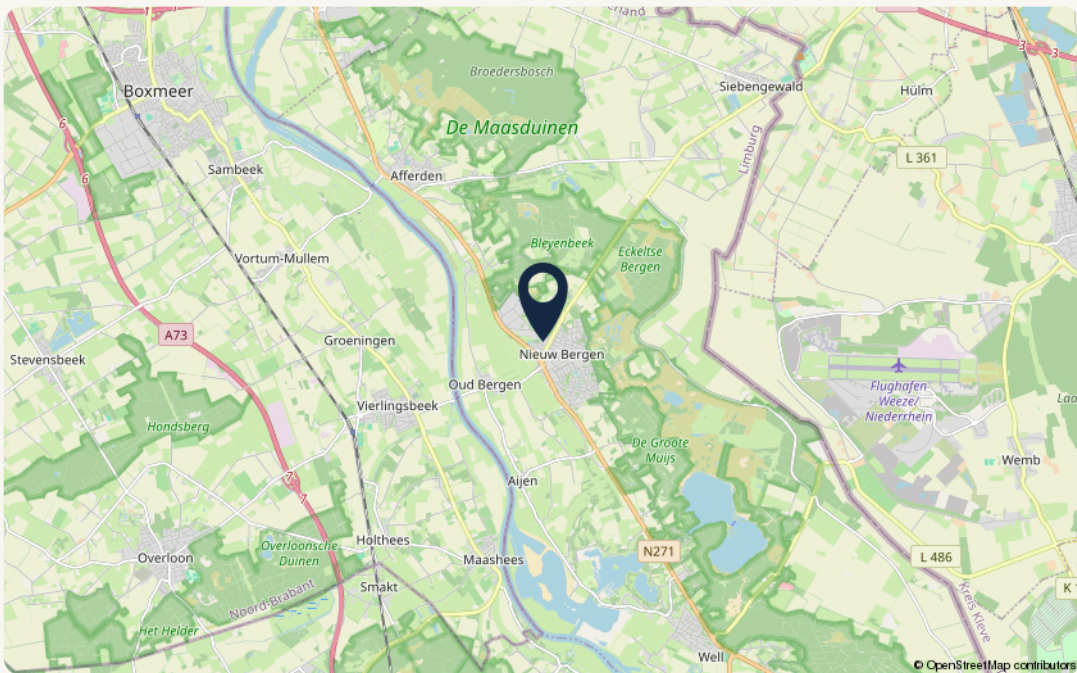
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Diverse losse kasten op tweede verdieping			x
Hangkast in garage			x
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Rolgordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Traphekje		x	
Schappen in tuinhuis en kelderkast	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat			x
Koelkast tuinhuis			x
Kookplaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sauna met toebehoren	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Pompschakelaar vloerverwarming			x
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Beveiligingscamera's			x
Voorzetraampjes rond voordeur			x
Telefoonaansluiting/internet aansluiting		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Bloempotten		x	
Buitenverlichting			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Broei)kas			x
Stuurleiding maairobot	x		
Beregeningsinstallatie (pomp, computer)			x
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Garage, werkbank			x

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Vlammertsehof 46
Postcode	5854 DD
Plaats	Bergen L

Kadastrale gegevens

Gemeente	Bergen limburg
Sectie	M
Perceelnummer	312
Oppervlakte	850 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.

