

**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 € 367.000,-- k.k.

 Aijenseweg 13 | 5854 PS 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*

Op een royaal perceel van 466 m<sup>2</sup> staat deze twee-onder-een-kapwoning met een berging en een garage met een aangebouwde overkapping te koop, een fijne plek waar ruimte, comfort en natuur samenkomen. Hier geniet je van privacy, rust en ruimte met de uiterwaarden van de Maas op loopafstand. Een heerlijk thuis voor wie rustig wil wonen met het groen letterlijk om de hoek.

## Indeling:

Begane grond: hal, toilet, badkamer voorzien van een inloopdouche en vaste wastafel, vanuit de badkamer is de slaapkamer bereikbaar, bijkeuken, sfeervolle L- vormige woonkamer met een schouw, dichte keuken met diverse inbouwapparatuur, ruime tuinkamer met directe toegang via de slaapkamer tot de privacybiedende achtertuin.

1e verdieping: ruime overloop, tussenkamer, werkkamer, slaapkamer.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: afzuigkap, oven, vaatwasser, magnetron en een koelkast.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2016.

Het bouwjaar van de woning is 1946.

De woning is voorzien van dakisolatie en van dubbel glas.

De golfplaten dakbedekking van de garage en berging zijn hoogstwaarschijnlijk asbesthoudend.



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Twee onder een kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1946
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving

## Indeling

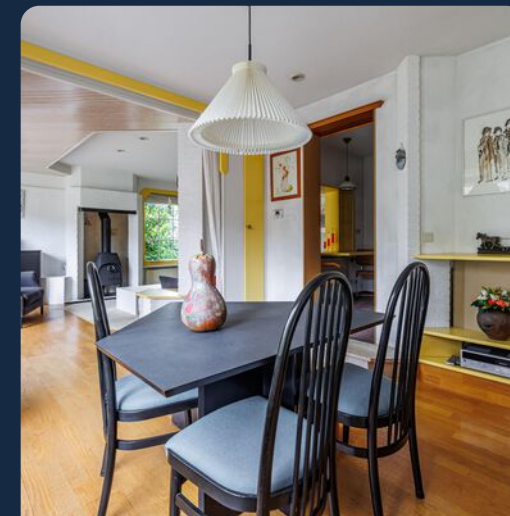
<b>Woonoppervlakte</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	466 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	522 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	29 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	2

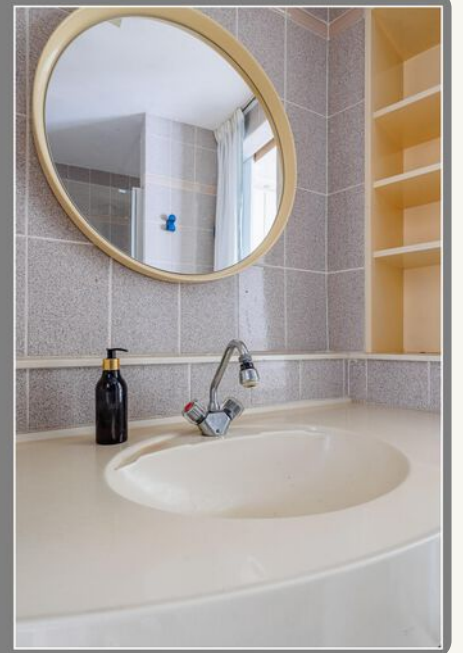
## Energie

<b>Energieklasse</b>	D
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Vaillant

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin, zijtuin, zonneterras
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	135 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Noordoost
<b>Garage</b>	Vrijstaand steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren, op eigen terrein

















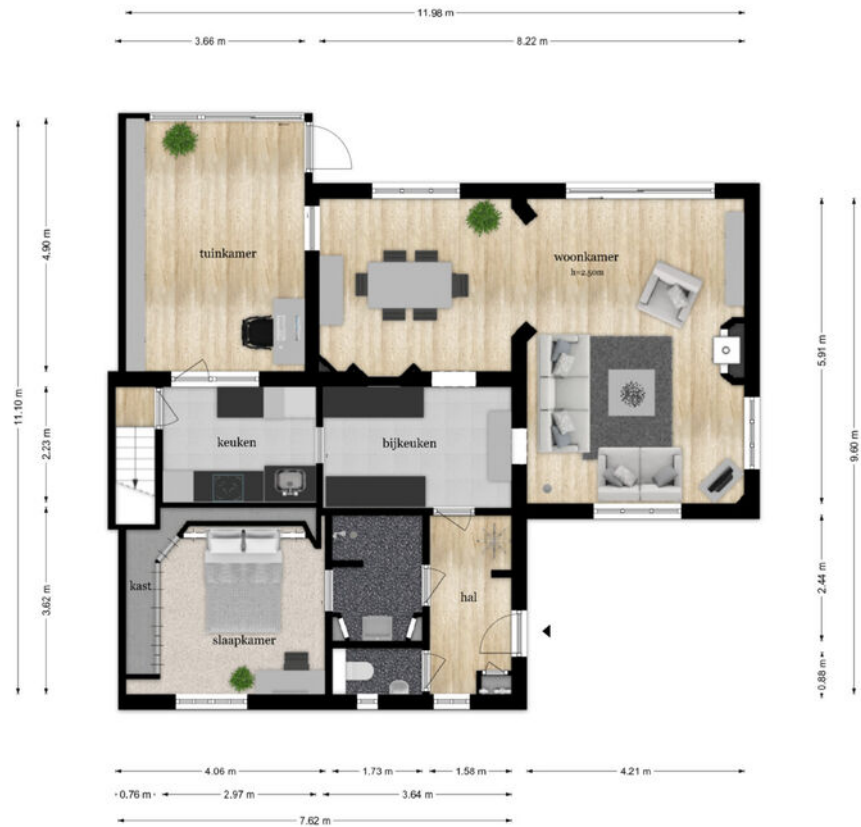








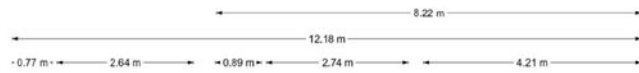
Aijenseweg 13 - Bergen  
Begane Grond



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



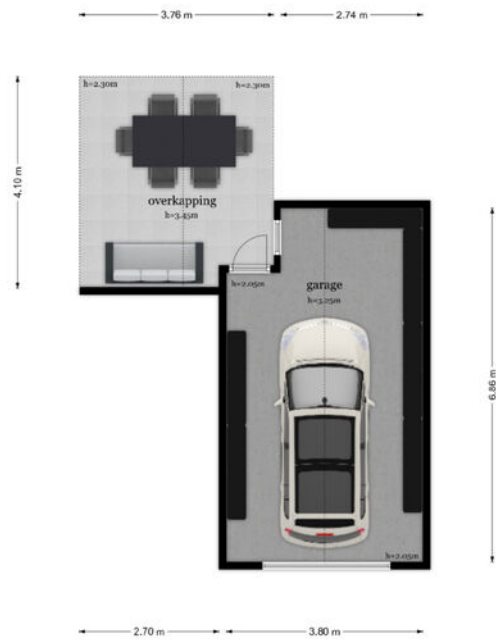
Aijenseweg 13 - Bergen  
Eerste Verdieping



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



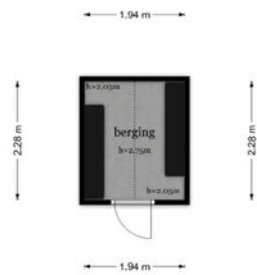
Aijenseweg 13 - Bergen  
Garage



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



Aijenseweg 13 - Bergen  
Berging



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



Schaal 1: 500

12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
 — Voorkopige kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebouwing

Kadastrale gemeente Bergen Limburg  
 Sectie T  
 Perceel 1640

**kadaster**

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, getoet op 25 februari 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer  
913801598

Datum registratie  
10-11-2023

Geldig tot  
01-11-2033

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

**D**



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  
Aijenseweg 13  
5854PS Bergen L  
BAG-ID: 0893010000141099

Detailaanduiding

Bouwjaar 1946  
 Compactheid 2,13  
 Vloeroppervlakte 144m<sup>2</sup>

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam AL de Haan  
 Vakkwaamheidsnummer 55152489

Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer SKGIKOB 013038  
 KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname



# 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](mailto: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](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.

