

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@twanpoels.nl)

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 295.000,-- k.k.

 Papenbeek 16 | 5855 BD Well 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*

In een rustige en prettige woonomgeving staat deze twee-onder-een-kapwoning met garage, overkapping en een diepe achtertuin te koop. Een heerlijke plek waar rust, ruimte en dorps wonen samenkomen.

De woning beschikt over een praktische indeling en biedt volop mogelijkheden om er helemaal uw eigen thuis van te maken. De diepe achtertuin is een absolute plus.

## Indeling:

Begane grond: hal met toegang tot de provisiekelder, toilet, woonkamer met een schouw, keuken met een eenvoudige keukenopstelling, bijkeuken.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, doucheruimte en een badkamer voorzien van een ligbad en een vaste wastafel.

2e verdieping: bereikbaar middels een steektrap, vliering.

## Diverse gegevens:

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

Aan de voorzijde van het zadeldak zijn 6 zonnepanelen geplaatst.

In de bijkeuken is de witgoedaansluiting aanwezig.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2022.

Het bouwjaar van de woning is 1948.

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

Tot 3 weken na aanmelding van de woning op Funda hebben kandidaat kopers de mogelijkheid om op de woning een bieding uit te brengen via hun Move-account.

De volgende clausules worden in de koopovereenkomst opgenomen:

## Niet-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen

respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”.

## Ouderdoms- en asbestclausule

De eisen die aan de bouwkwaliteit van bestaande, oudere woningen gesteld mogen worden, liggen over het algemeen lager dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit heeft gegarandeerd staat hij niet in voor de vloeren, het dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, afvoeren, riolering en doorslaand of optrekkend vocht. Als de woning voor 1993 is gebouwd betekent dit met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest, dat ten tijden van de bouw c.q. de eventuele verbouwingen en renovaties van het verkochte vóór 1 juli 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken (oude golfplaten, vloerbedekking, rookkanaal, etc.). Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor de verwijdering van dergelijk materiaal milieuvoorschriften gelden.

## Zelfbewoningsplicht

Koper verplicht zich het verkochte registergoed uitsluitend zelf te bewonen en daarin zijn/haar hoofdverblijf te hebben gedurende een periode van 2 jaar na de datum van juridische levering. Het is koper gedurende deze periode niet toegestaan het registergoed geheel of gedeeltelijk te verhuren, in gebruik te geven aan derden of anderszins aan de zelfbewoningsplicht te onttrekken, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.

# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning                                    |
| <b>Type woning</b>  | Twee onder een kapwoning                           |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1948                                               |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw                                     |
| <b>Ligging</b>      | Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving |

## Indeling

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 93 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 396 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 410 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 19 m <sup>2</sup>  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 4                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 3                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 3                  |

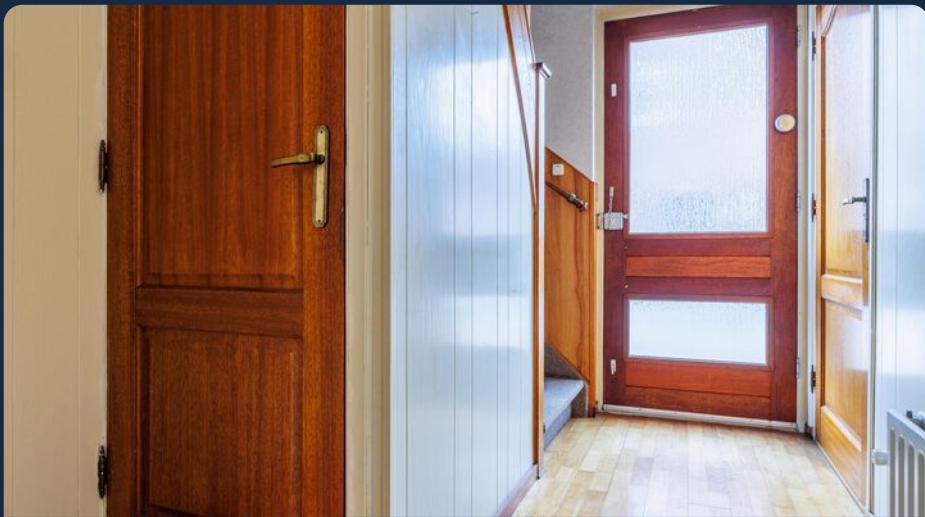
## Energie

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | A                                      |
| <b>Isolatie</b>      | Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| <b>Warmwater</b>     | Cv-ketel                               |
| <b>Verwarming</b>    | Cv-ketel                               |

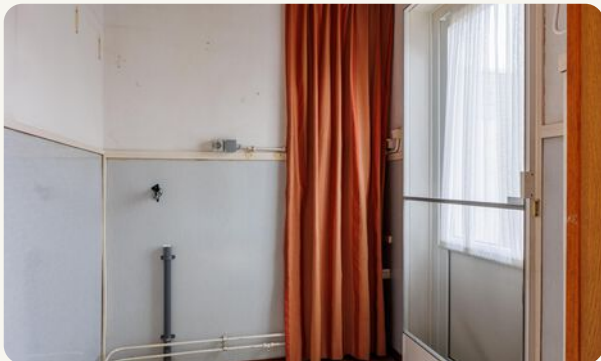
## Buitenruimte

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | Achtertuin, voortuin, zonneterras   |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Achtertuin                          |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 230 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Noordoost                           |
| <b>Garage</b>                | Vrijstaand steen                    |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | Openbaar parkeren, op eigen terrein |

















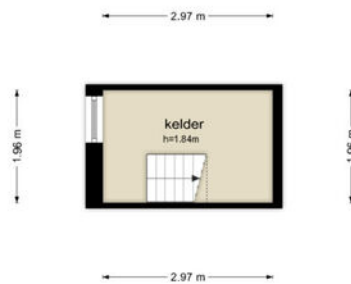








Papenbeek 16 - Well  
Kelder



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

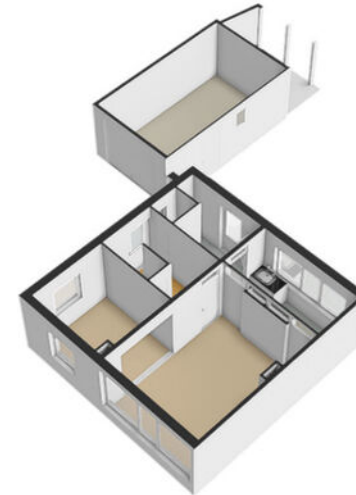




Papenbeek 16 - Well  
Begane Grond



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



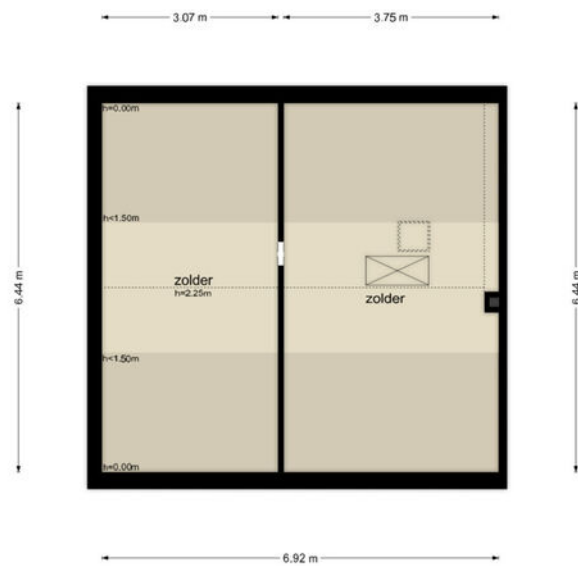


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl





Papenbeek 16 - Well  
Tweede Verdieping



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht  
25 Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen Limburg  
Sectie F  
Perceel 6153



Voor een eemluidend uittreksel, gelteerd op 21 januar 2026  
De bevaelder van het kadastrale en de openbare registers

Aan de uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer  
281976119

Datum registratie  
23-01-2026

Geldig tot  
23-01-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

A



## 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 | 1775 Wp                                         |                |

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

12,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Papenbeek 16  
5855BD Well L  
BAG-ID: 0893010000139375

## Detallaanduiding

Bouwjaar 1948  
Compactheid 1,97  
Vloeroppervlakte 103m²

## Woningtype

Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

Naam F.P.M.M. Peters Vakbekwaamheidsnummer 6616457

Certificaathouder  
EP Certificatie B.V.

Inschrijffnummer Kvk-nummer  
EPG2020-54 87670258

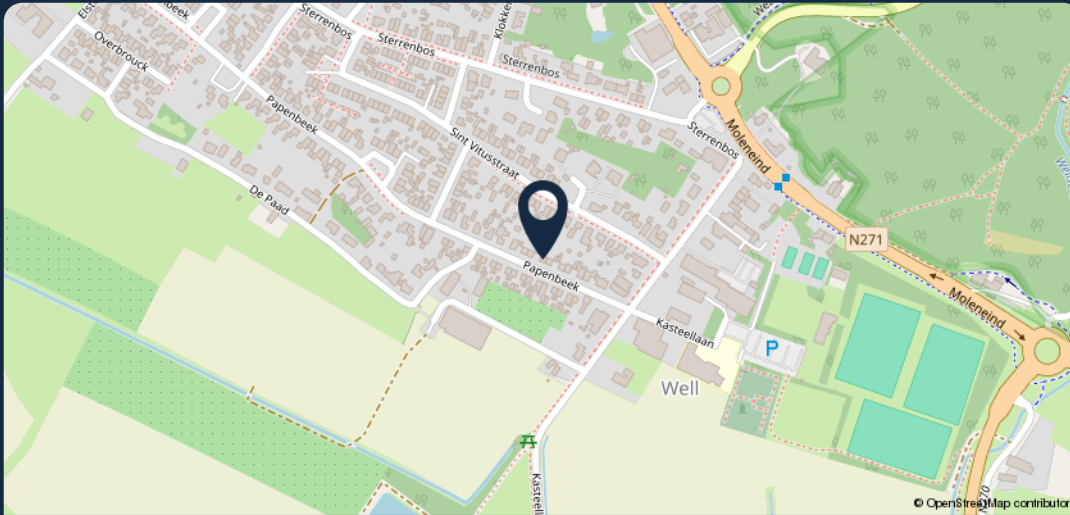
Certificerende instelling  
EPG-Certificering

Soort opname  
Basisopname



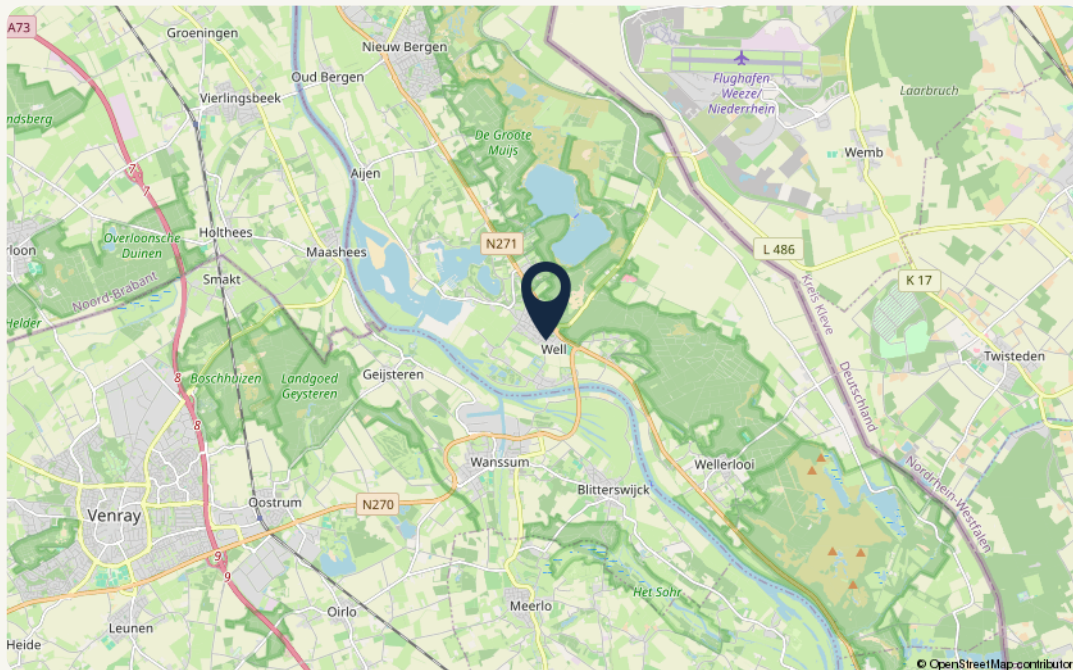


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| <b>Straat</b>   | Papenbeek 16 |
| <b>Postcode</b> | 5855 BD      |
| <b>Plaats</b>   | Well L       |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Bergen limburg     |
| <b>Sectie</b>            | F                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 6153               |
| <b>Oppervlakte</b>       | 396 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 Gennep

☎ 0485-550450

✉ [gennep@twanpoels.nl](mailto: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](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.

