

**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 € 280.000,-- k.k.

 Vincent van Goghstraat 15 | 5854 EJ 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

In een rustige woonomgeving, op een steenworp afstand en het centrum en het unieke Nationale Park "De Maasduinen", bevindt zich deze eengezinswoning met een praktische berging en een achterom. Hier woont u in alle rust en in een groene woonomgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

De woning biedt een fijne leefruimte met volop mogelijkheden om er helemaal uw eigen thuis van te maken.

De directe omgeving nodigt uit tot wandelen, fietsen en genieten van alles wat de Maasduinen te bieden hebben. Tegelijkertijd zijn winkels, scholen en uitvalswegen gemakkelijk bereikbaar. Een ideale woning voor gezinnen, starters of natuurliefhebbers.

Indeling:

Begane grond: hal, toilet, trapkast, dichte keuken met een functionele keukenopstelling, doorzonwoonkamer.

1e verdieping: overloop, bergkast, 3 ruime slaapkamers, een in lichte kleuren afgewerkte geheel betegelde badkamer voorzien van een inloopdouche, vaste wastafel en een witgoed aansluiting.

2e verdieping: bereikbaar via een vlizotrap, bergzolder, het plaatsen van een vaste trap behoort tot de mogelijkheden.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

Op het hellend dak van de woning zijn 6 zonnepanelen geplaatst.

Aan de achterzijde is het recht van overpad gevestigd ten behoeve van de achterom van de naburige percelen.

Het bouwjaar van de woning is 1970.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2008.

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.

Huurders van Destion, Mooiland en Woonzorg Nederland krijgen in de gemeentewaar ze wonen voorrang. Huurders van Destion gaan hierbij voor huurders van andere corporaties. Zijn er meerdere huurders die de woning willen kopen, dan kiest de makelaar de koper via een loting. Als er geen huurders geïnteresseerd zijn, wordt de woning verkocht aan de hoogsteieder.

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 hierbij 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.

# Over *de woning*

## 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

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1970
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	103 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	425 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	10 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, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv-ketel
<b>Verwarming</b>	Cv-ketel

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	54 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Noordoost
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren







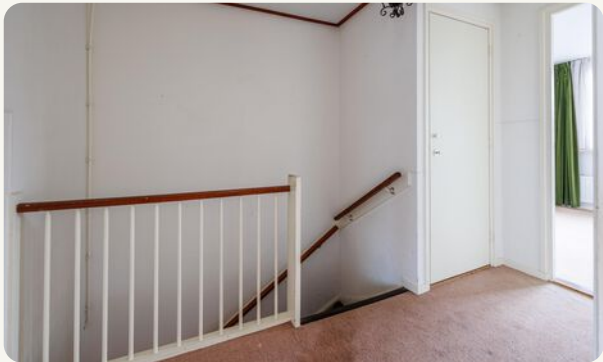












Vincent van Goghstraat 15 - Bergen  
Begane Grond



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



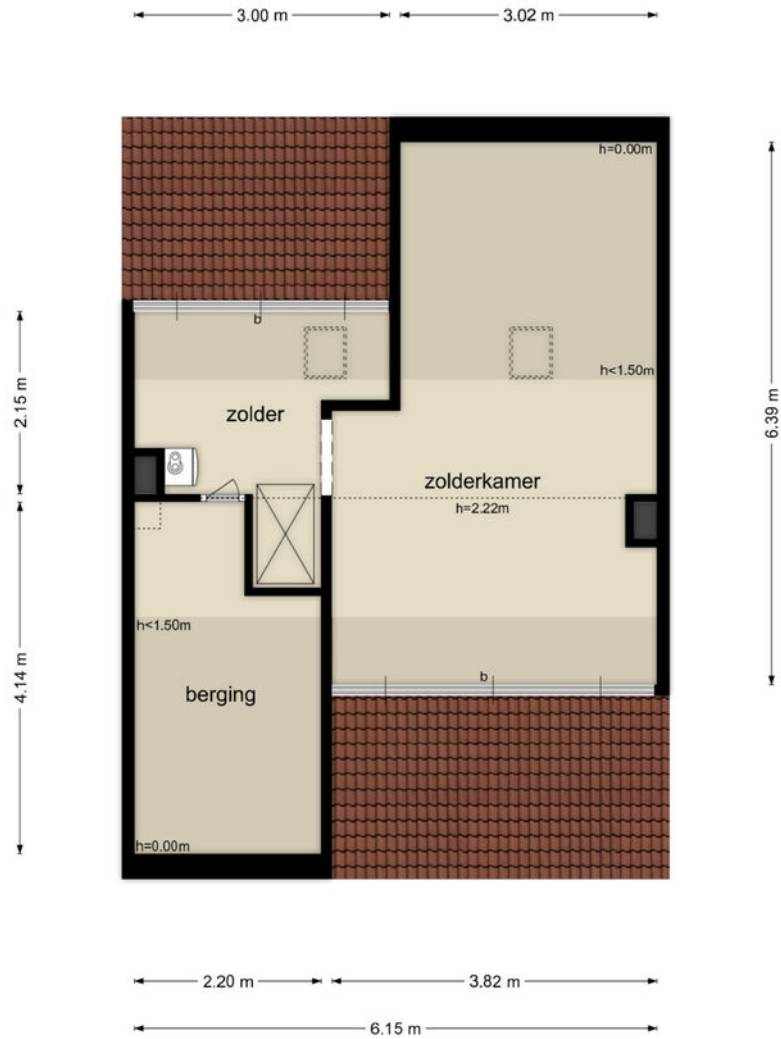
Vincent van Goghstraat 15 - Bergen  
Eerste Verdieping



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



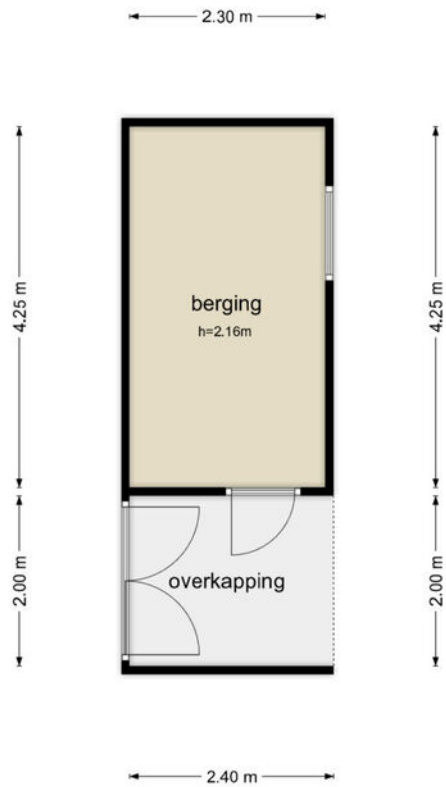
Vincent van Goghstraat 15 - Bergen  
Tweede Verdieping



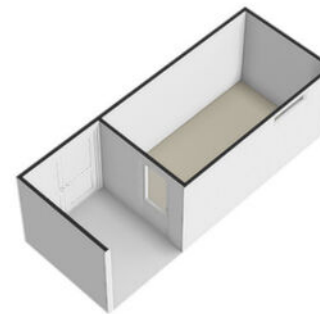
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



Vincent van Goghstraat 15 - Bergen  
Berging



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





0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen Limburg	
— Vastgestelde kadastrale grens	Secitie D	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 6806	
— 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 eensklündig uittreksel, geleverd op 21 januari 2026  
De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## Deze woning heeft energielabel

# A



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen <input type="checkbox"/> n.v.t.	8 Warm water	Combiketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
4 Vloeren <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
5 Ramen <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> +	11 Koeling	Niet aanwezig	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> n.i.b.
6 Buitendeuren <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

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  
Vincent van Goghstraat 15  
5854EJ Bergen L  
BAG-ID: 0893010000142517

### Detailaanduiding

Woningtype  
Tussenwoning

Bouwjaar 1970  
Compactheid 1,36  
Vloeroppervlakte 123 m<sup>2</sup>



### Opnamedetails

Naam Frank Rijnen  
Examennummer 6616507

Certificaathouder  
Atriensis

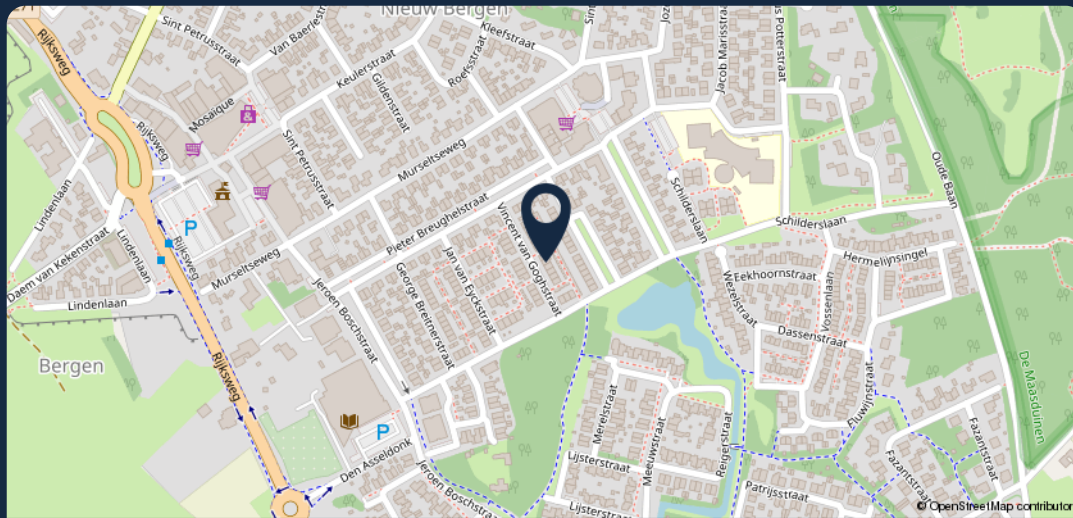
Inschrijfnummer SKW.010080  
KvK-nummer 17183743

Certificerende instelling  
SKW Certificatie BV

Soort opname  
Basisopname

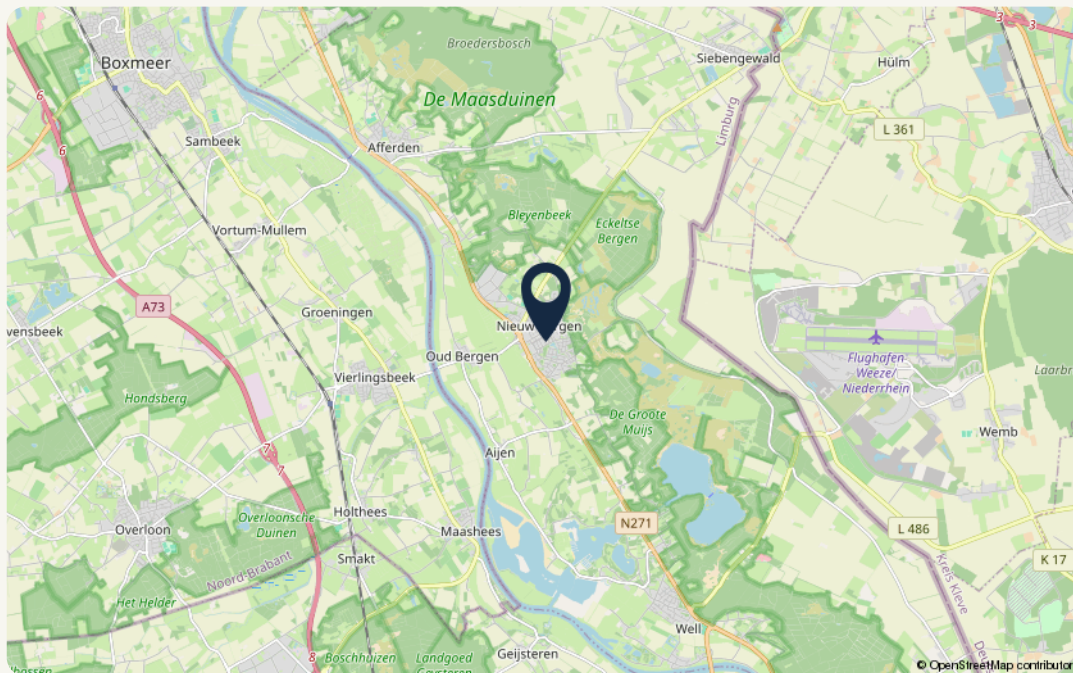


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Vincent van Goghstraat 15
<b>Postcode</b>	5854 EJ
<b>Plaats</b>	Bergen L

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Bergen limburg
<b>Sectie</b>	D
<b>Perceelnummer</b>	6806
<b>Oppervlakte</b>	160 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 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.

