

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 € 995.000,-- v.o.n.

 Berkenkamp 34 | 5434 PD Vianen Nb



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*

Bent u op zoek naar een nieuwbouwwoning op een rustige locatie in het buitengebied en met een riant perceel ($\pm 2.000 \text{ m}^2$) dan is deze nieuwbouwwoning wat u zoekt. Deze woning wordt casco gebouwd, zodat de afwerking/ afbouw naar eigen idee en stijl te realiseren is.

Dit nieuw te bouwen rietgedekte vrijstaande landhuis is gelegen in het buitengebied van Vianen nabij Cuijk. U bent hier in slechts enkele autominuten verwijderd van de A73 richting Nijmegen en Venlo en van de A50 richting Eindhoven en Arnhem.

De mogelijkheden om gelijkvloers te wonen of een praktijk/ kantoor aan huis te maken zijn hier naar eigen inzicht te realiseren door de vrije indeling van de ruimtes.

Het gezellige dorp Cuijk aan de Maas ligt op slechts 3 km afstand. Hier vindt u basisscholen en het voorgezet onderwijs.

Er zijn tal van voorzieningen binnen handbereik, waaronder het treinstation van Cuijk richting Nijmegen en Venlo, een winkelcentrum, diverse horecagelegenheden, bistro's en een schouwburg. Binnen no-time bent u met de fiets in Nijmegen via de snelfietsbrug van Cuijk naar Mook.

TIP: Dit landhuis ligt nabij prachtige natuurgebieden zoals "De Tongelaar", "Mookerheide", watersportgebied "De Kraaienbergse Plassen" en diverse wandel- en fietsroutes.

De indeling:

Begane grond: hal, leefkeuken, woonkamer, bijkeuken, toilet, slaapkamer, en suite badkamer, praktijk/ kantoor.

1e verdieping: 4 slaapkamers, badkamer en separaat toilet.

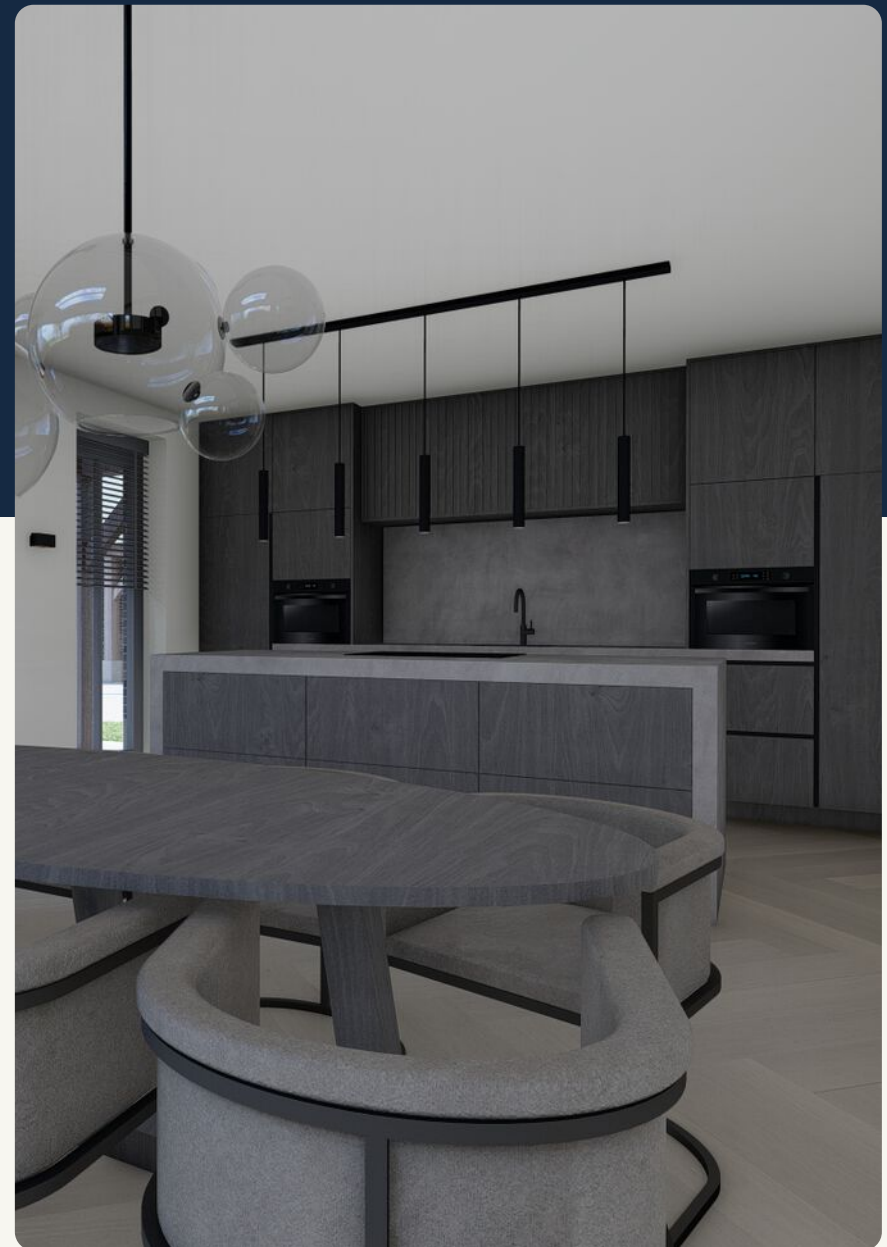
Kenmerken:

*Aanvang start bouw per direct.

*Gelegen op een ruime kavel $\pm 2000 \text{ m}^2$.

*Ruime mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein (stalling camper/ caravan)

*Diverse opleveringsmogelijkheden.



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	landhuis
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	2025
Bouwvorm	Nieuwbouw
Ligging	vrij uitzicht, landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	239 m ²
Perceeloppervlakte	± 2000 m ²
Inhoud	850 m ³
Externe bergruimte	60 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	2

Energie

Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	warmtepomp

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	achtertuin
Garage	vrijstaand steen









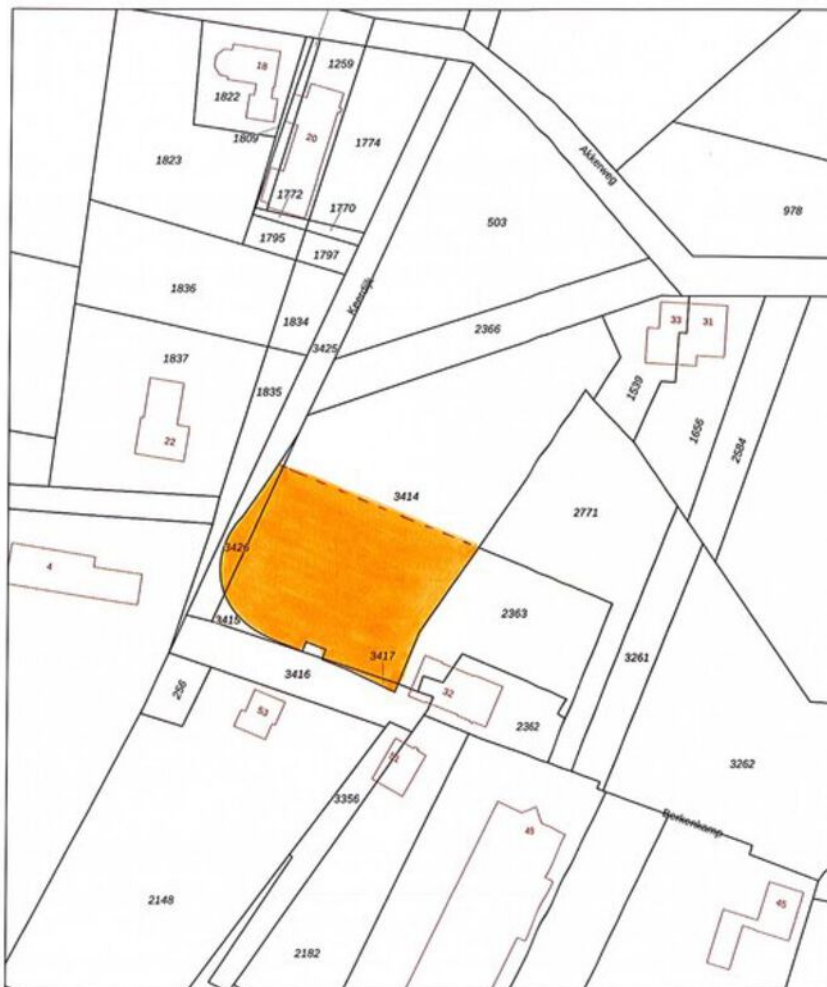






Kadastrale kaart

Uw referentie: Genep



12345 Deze kaart is roodgericht

25 Perceelnummer

— Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eenvoudig uitsnede, gelieve!

De feitelijke van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1: 1000

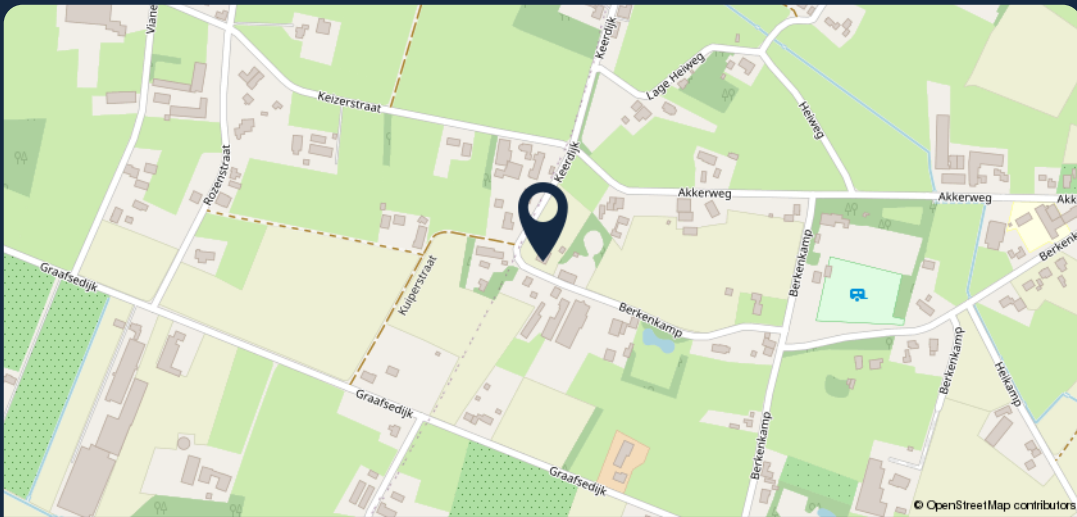
Kadastrale gemeente	Cuijk
Sectie	B
Perceel	3414

Aan dit uitsnede 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.

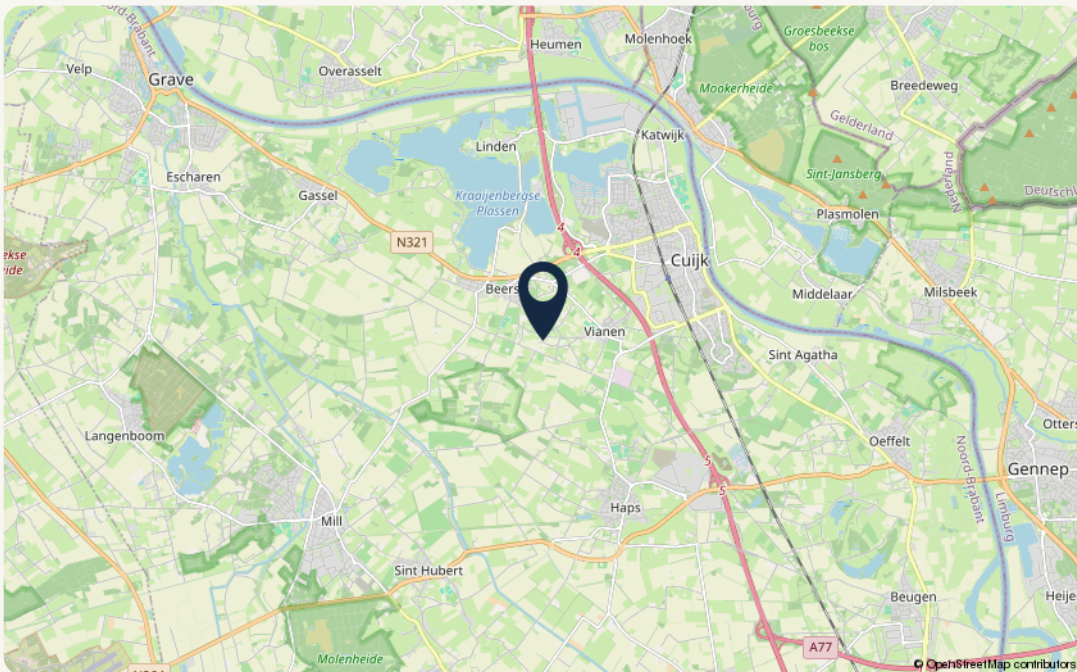


De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Berkenkamp 34
Postcode	5434 PD
Plaats	Vianen Nb

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	B
Perceelnummer	3414
Oppervlakte	2000 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ gennepe@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.

