

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 € 639.000,-- k.k.

 Jan van Daalstraat 30 | 5437 AZ Beers 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*

Op een rustige en vrije woonlocatie gelegen, goed onderhouden geschakelde vrijstaande woning met een inpandig bereikbare garage en een vrijstaand houten prieel. Deze woning beschikt over een zeer royale slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond, wat levensloopbestendig wonen mogelijk maakt. Door de aanwezigheid van 3 slaapkamers op de 1e verdieping is de woning ook uitermate geschikt voor een gezin. Op korte afstand van het recreatiegebied "De Kraaijzenbergse Plassen" met vele wandel-/ en fietsroutes en het nabijgelegen Cuijk met alle dagelijkse voorzieningen.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toiletruimte, kantoor/ werkkamer met separaat toilet, ruime slaapkamer met aangrenzend de badkamer voorzien van een douchecabine, toilet en wastafel. Sfeervolle woonkamer met een gashaard, airconditioning en openslaande tuindeuren naar de achtertuin, fraaie woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met de witgoed aansluitingen en de cv-opstelling, toegang tot de garage, welke is voorzien van een elektrische deur.

1e verdieping: overloop/ vide, 3 ruime slaapkamers voorzien van bergruimte onder de knieschotten, 2e badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet en een dakkapel.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combioven, vaatwasser en spoelbak.

De spouw van de woning is nageïsoleerd. Daarnaast beschikt de woning grotendeels over dubbel glas.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2020.

De woning beschikt over rolluiken.

De inpandig te bereiken garage beschikt over elektra, een smeerpomp, een bergzolder en een elektrische garagedeur.

Gelegen op ca. 15 autominuten van Nijmegen (A73), het nabijgelegen Cuijk beschikt tevens over een NS-treinstation naar Nijmegen, evenals een snelfietsroute.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 489,29 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Rioolrecht: € 192,76 per jaar

Waterschapslasten: € per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1970
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	174 m ²
Perceeloppervlakte	554 m ²
Inhoud	717 m ³
Externe bergruimte	13 m ²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	181 m ²
Ligging hoofdtuin	Noord
Garage	Inpandig
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein



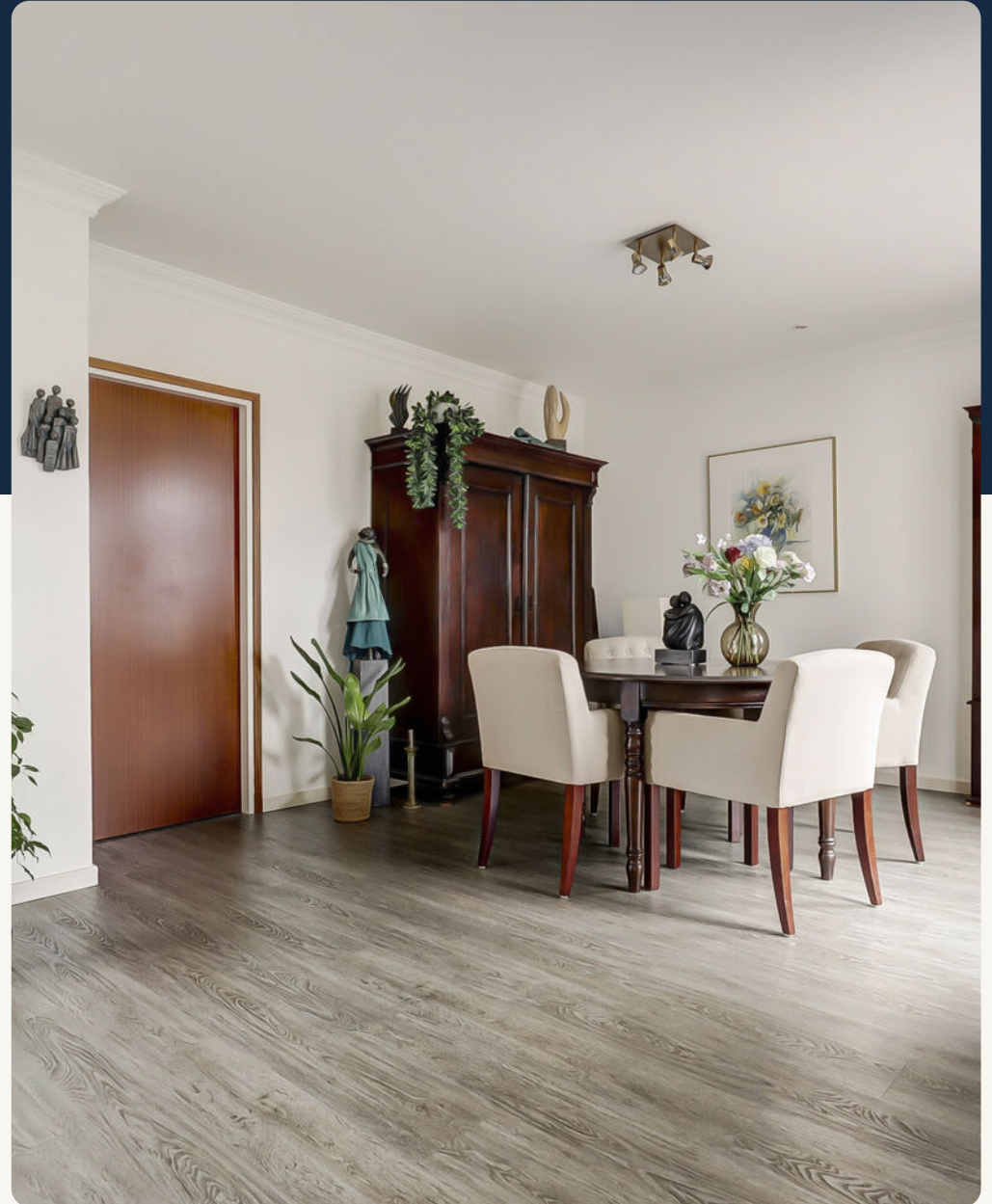


99 Ontdek of deze woning aan jouw
dromen en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*





















Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

kadaster

12345
25
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Cuijk
P
1269

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.

Energie label woningen

Registratienummer
637409176Datum registratie
17-01-2025Geldig tot
16-01-2035Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



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	Badgelsier	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
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
Jan van Daalstraat 30
5437AZ Beers NB
BAG-ID: 168491000003098

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 1,96
Vloeroppervlakte 187m²

Opnamedetails

Naam
M.A.J.P. van Es
Examennummer
55151505

Certificaathouder
EnergieLabel.com

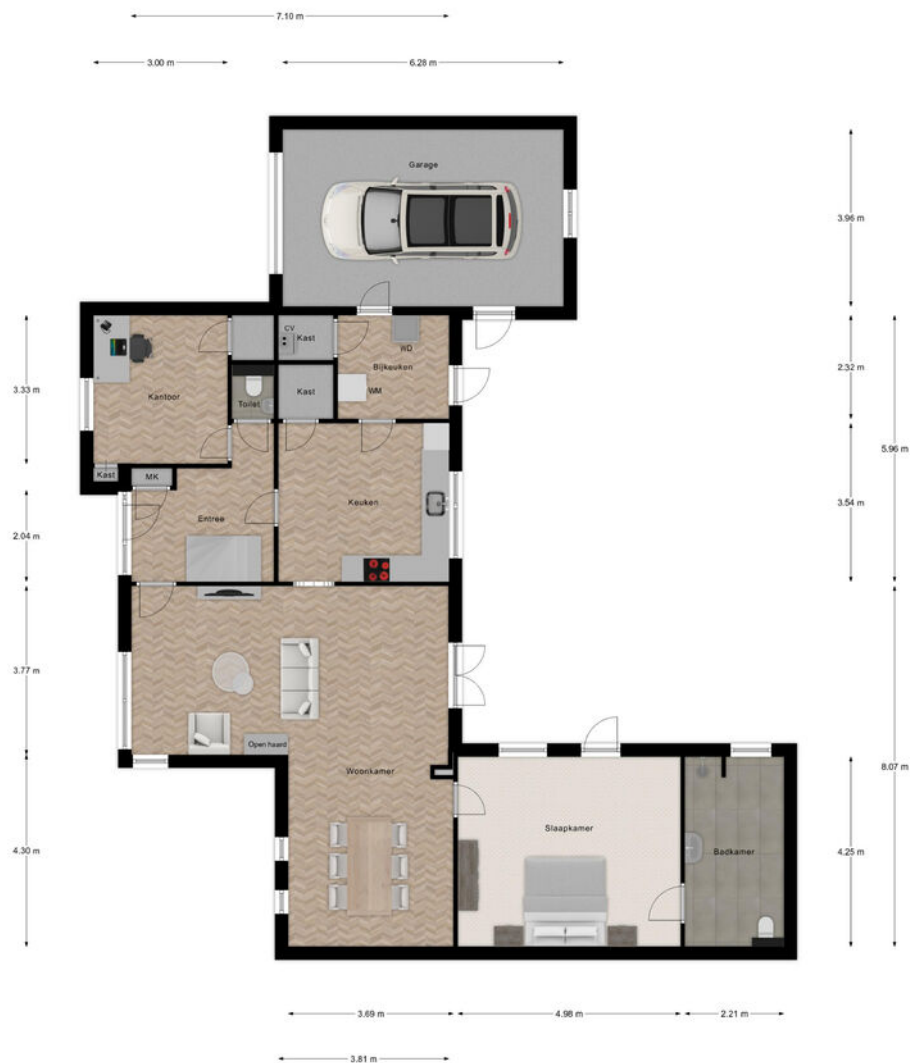
Inschrijffnummer
SKGIKOB 012364
KvK-nummer
85018708

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

Woningtype
Vrijstaande woning

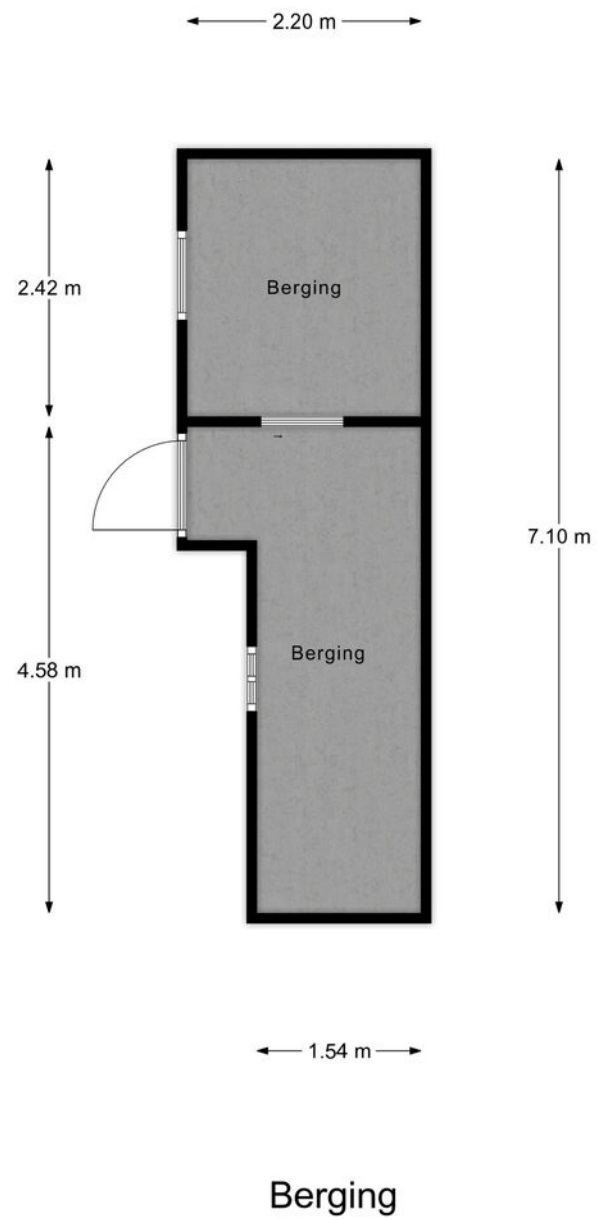
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Begane Grond



Eerste Verdieping

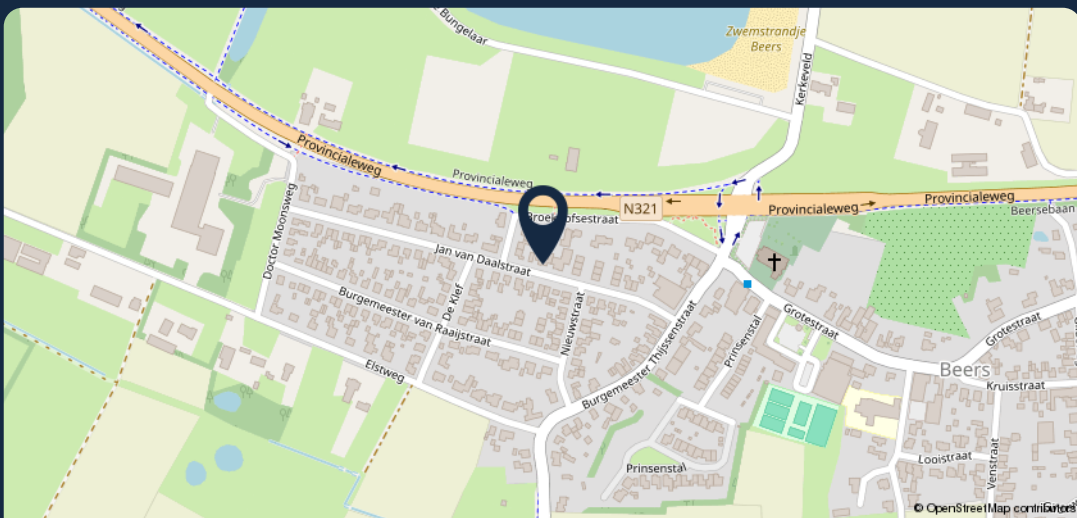


Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
kast slaapkamer		x	
alle losse kasten		x	
Gordijnrails			x
Gordijnen	x		
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Lamellen	x		
Jaloezieen			x
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
PVC	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel		x	
Planchet	x		
Toiletkast		x	

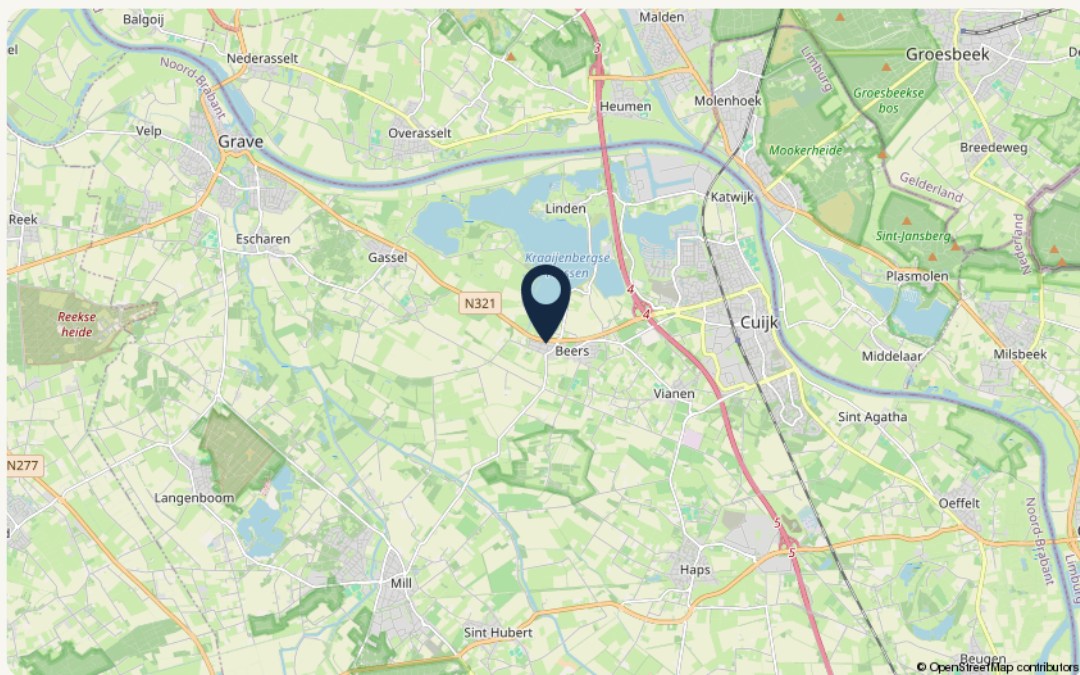
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning			x
CV-installatie	x		
Geiser	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Jan van Daalstraat 30
Postcode	5437 AZ
Plaats	Beers Nb

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	P
Perceelnummer	1269
Oppervlakte	554 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.

