

**Contact vestiging Genep**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Genep gennep@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 € 1.475.000.-- k.k.

 Vianenstraat 3 A | 5437 PG 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

Onder architectuur gebouwde villa met vrij uitzicht aan de voorzijde met een woonoppervlak van ca. 380 m<sup>2</sup> en een dubbele garage van ca. 40 m<sup>2</sup>. De woning is uitstekend onderhouden en met veel aandacht voor detail en hoogwaardige materialen afgewerkt. Dankzij de ruime opzet en indeling is een kantoor, praktijk aan huis of dubbele bewoning goed mogelijk. Op de begane grond bevindt zich een comfortabele slaapkamer met een luxe badkamer en-suite, waardoor de woning tevens uitermate geschikt is voor gelijkvloers wonen. De royale, fraai vormgegeven entreehal maakt direct indruk bij binnenkomst en onderstreept de stijlvolle en hoogwaardige uitstraling van de woning. Een bijzondere villa op een geliefde, rustige locatie waar luxe, comfort en privacy samenkomen!

## Indeling:

Kelder: wijnkelder en provisieruimte. De kelder is ruim van opzet, beschikt over een goede stahoogte en profiteert bovendien van daglichttoetreding.

Begane grond: ontvangstportaal met meterkast, royale en fraai vormgegeven entreehal met exclusieve trapopgang, garderobenissen en toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. De moderne halfopen keuken is voorzien van een eiland en alle benodigde inbouwapparatuur en beschikt over grote raampartijen met zicht op de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, wasbak, vaste kast met schuifdeuren en toegang tot de kelder.

De sfeervolle eetkamer is voorzien van grote raampartijen, staat in open verbinding met de keuken en beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin. Karakteristieke inbouwkasten en en-suite deuren verbinden de eetkamer met de woonkamer met gashaard. Aan de voorzijde bevindt zich een halfopen werkkamer/bibliotheek. Zowel de woon-, eet-, als werkkamer beschikken over een eikenhouten vloer.

Vanuit de hal is er een stijlvolle gang naar de overige woonvertrekken met de ouderslaapkamer, voorzien van zicht op de achtertuin, een ruime inloopkast en een badkamer en-suite met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator. Een 2e toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, in pandig te bereiken dubbele garage en een achtergang met toegang tot de tuin. Er is tevens een tweede trapopgang naar de eerste zolderverdieping boven de garage, met doorloop naar de overige vertrekken op de eerste verdieping. Dankzij de

eigen extra entree aan de zijkant, is deze ruimte uitstekend geschikt voor een kantoor of praktijk aan huis.

1e verdieping: overloop/ vide met maar liefst 4 slaapkamers, waarvan er 2 zijn voorzien van een dakkapel. 1 van de slaapkamers geeft toegang tot 2 afzonderlijke ruimtes, welke ingericht kunnen worden als bijvoorbeeld een inloopkast en een open multifunctionele ruimte. Deze multifunctionele ruimte is tevens bereikbaar via de vaste trap vanuit de hal/zijingang achter de garage. Verder is er een moderne 2e badkamer voorzien van een ligbad, douche, wandcloset, wastafel met meubel en designradiator.

2e verdieping: middels de fraaie trapopgang is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich 1 slaapkamer, een technische ruimte met de mechanische ventilatie-unit en een tweede technische ruimte met de cv-opstelling met boiler voor extra capaciteit. Daarnaast is er sprake van een circulatieleiding voor overal direct warmwater.

## Diverse gegevens:

De keukeninrichting met eiland bestaat uit een 6-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combioven en spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2005.

In de woning is een alarminstallatie aanwezig.

De woning is uitstekend geïsoleerd en de begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming (plavuizen vloer).

Op de 1e verdieping is de badkamer voorzien van vloerverwarming.

De hoogte van de plafonds op de begane grond is 2,95m en op de verdiepingen 2,60m

De in pandige garage is volledig geïsoleerd en beschikt over krachtstroom, water en een wasbak. Dankzij de bouwkundige opzet gelijk aan de rest van de woning biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor het realiseren van extra woonruimte, een kantoor aan huis of een praktijkruimte.

De woning is onder architectuur tot stand gekomen, met veel aandacht voor detail en uitstraling. Aan de voorzijde is er zeer ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Fraai aangelegde achtertuin voorzien van meerdere terrassen, vijver en er is een grondwaterpuls met beregeningsinstallatie. In de tuin is er de gehele dag een zonnige plek te vinden!

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Villa
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	2005
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen

## Indeling

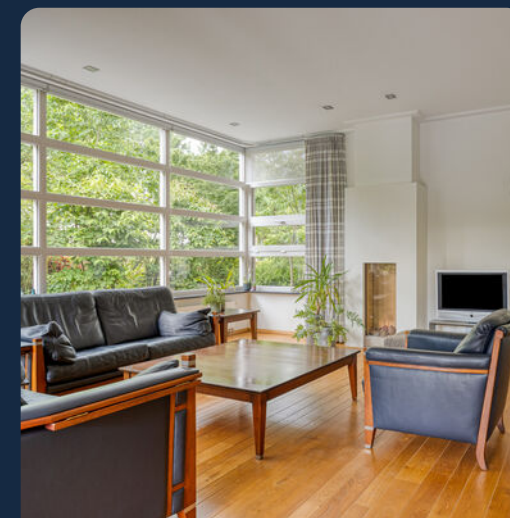
<b>Woonoppervlakte</b>	380 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	1358 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	1603 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers</b>	12
<b>Aantal slaapkamers</b>	6
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	A
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	Cv-ketel
<b>Verwarming</b>	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Cv-ketel</b>	Hr-combiketel; merk Neft

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	540 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Noordoost
<b>Garage</b>	Aangebouwd steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren, op eigen terrein





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

# De foto's









99 We willen niets liever dan dat jij  
*bewust* de *juiste keuze* voor jezelf maakt





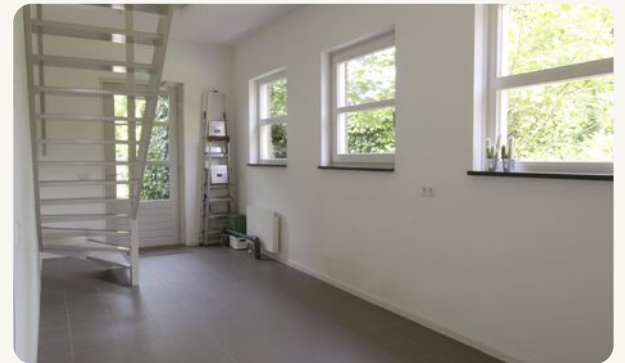














99 Koop geen huis, koop een  
*toekomst vol mogelijkheden*





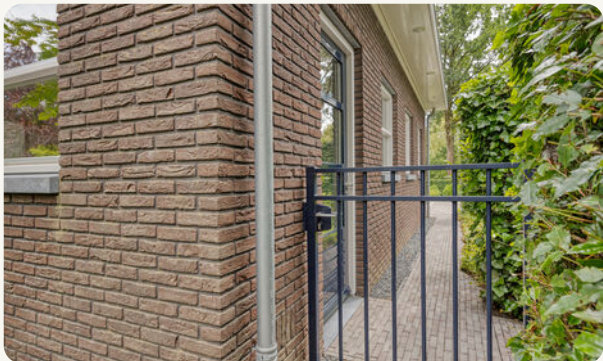


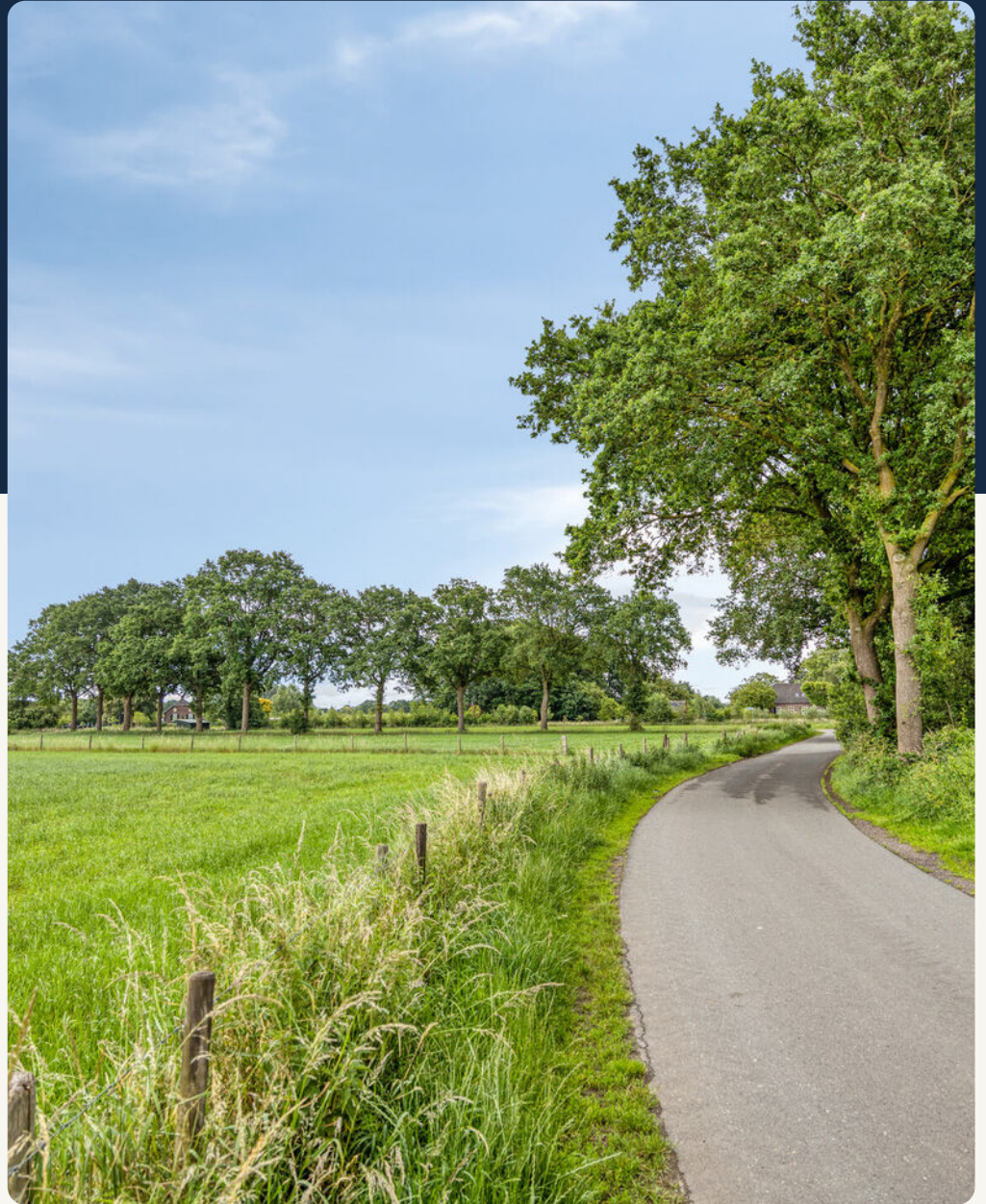






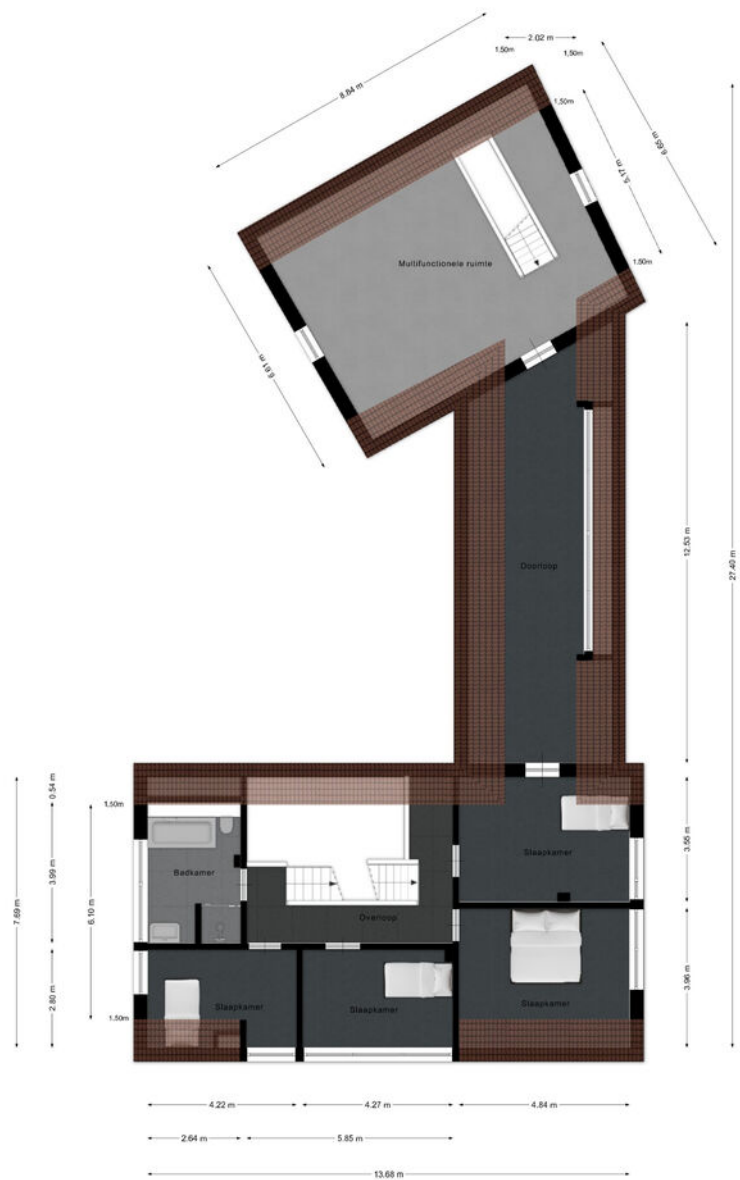




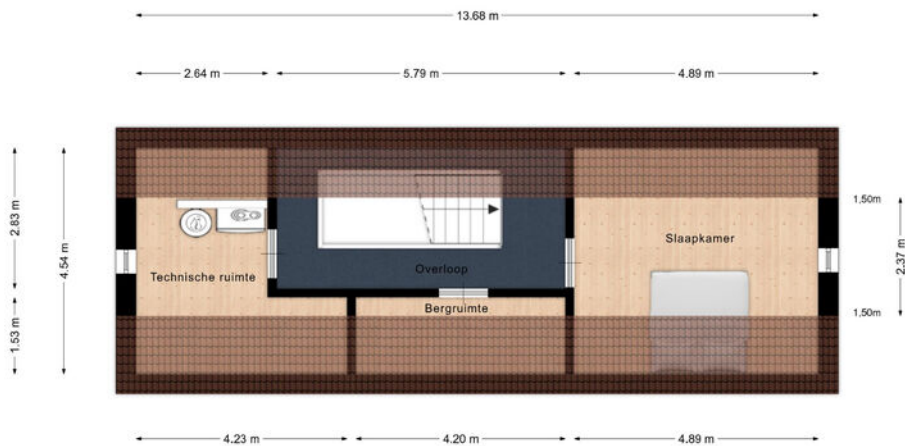




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Zibber www.zibber.nl



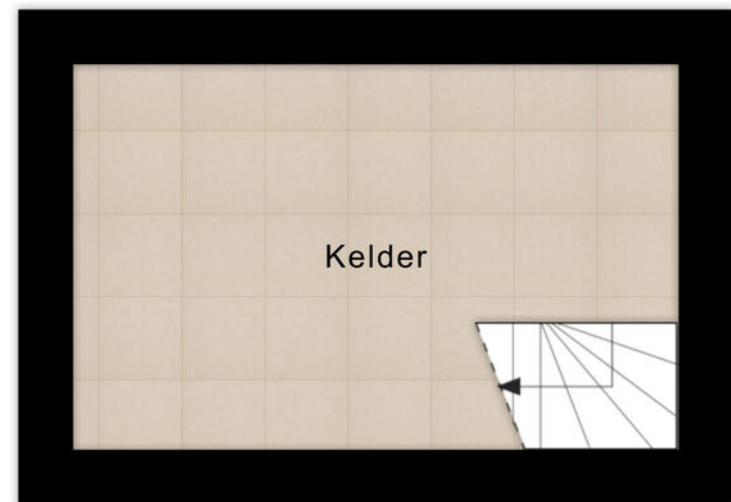
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

2.80 m

4.40 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk

Sectie Q

Perceel 1767

kadaster

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

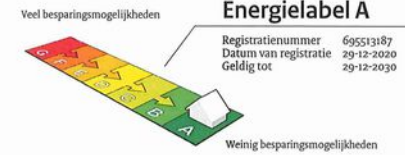


Rijksverheid

## Energie label woning

Vianenstraat 3 A  
5437PG Beers NB

BAG-ID: 168401000008947



### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwperiode	2000 t/m 2005
Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>
2. Glas woonruimte(s)	HR glas
Glas slaapruimte(s)	HR glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Balansventilatie

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater  
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combi ketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Ron Leenaars  
Examennummer 7727  
KvK nummer 17228152

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.  
Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie label voor woningen.nl](http://www.energie label voor woningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

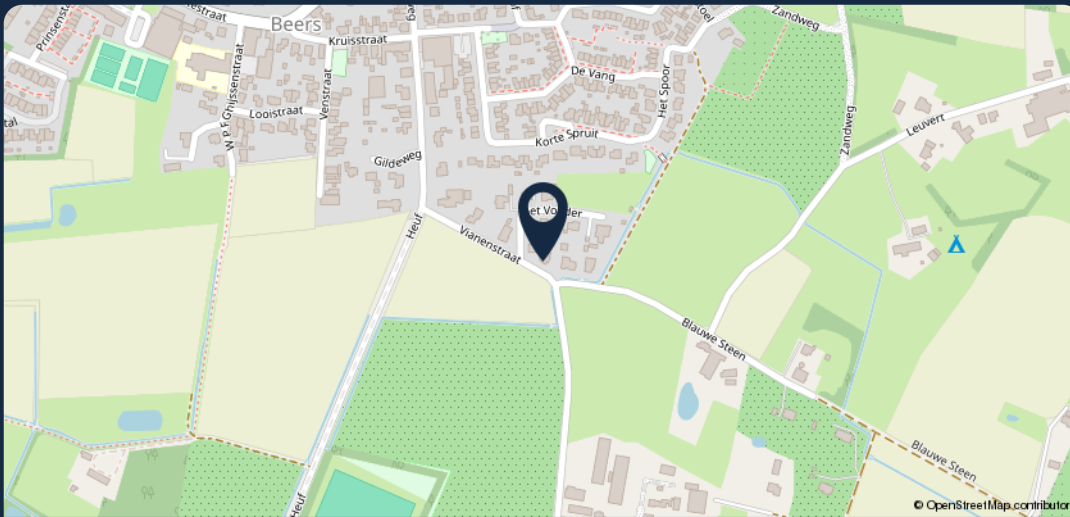
Disclaimer  
Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugkerende tijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Legplanken bij ensuite kasten eetkamer blijven achter. Inrichting van inloopkast bij slaapkamer begane grond blijft achter.	x		
Houten stellingen in kelder.			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		

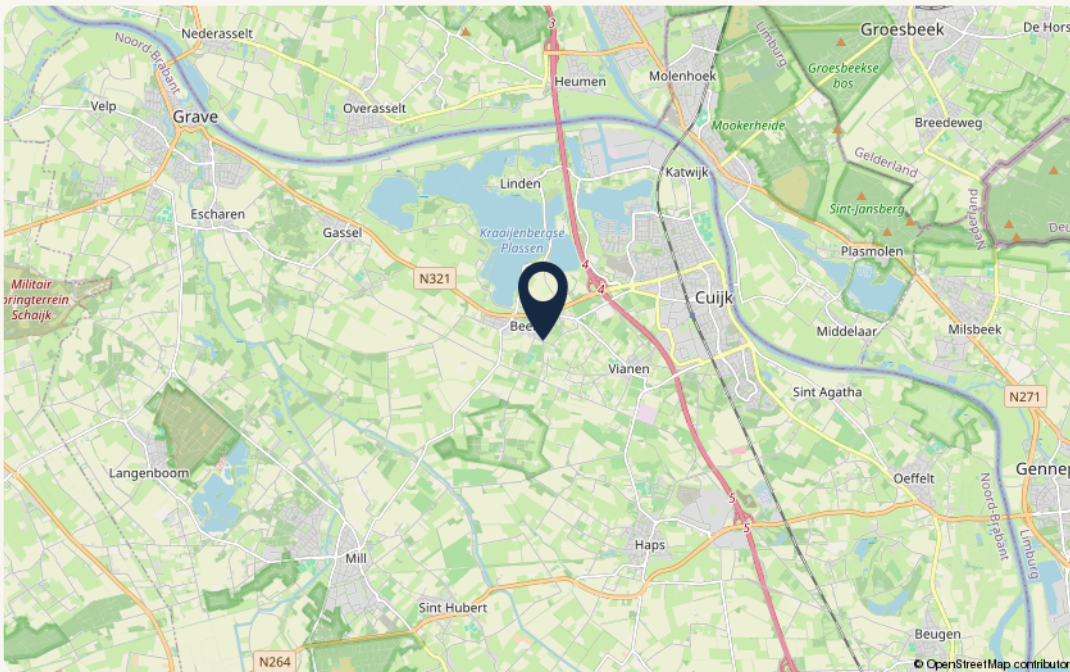
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
(Sier)hek	x		
Beregeningsleiding en aansluitpunten	x		
Bronpomp in puls			x

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Vianenstraat 3 A
<b>Postcode</b>	5437 PG
<b>Plaats</b>	Beers Nb

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	Q
<b>Perceelnummer</b>	1767
<b>Oppervlakte</b>	1358 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.

