

**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 € 1.197.000,-- k.k.

 Keizerstraat 22 | 5437 PK 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 prachtige landelijke woonlocatie met weids vrij uitzicht ligt deze goed onderhouden woonboerderij met vrijstaande garage/ werkplaats. Op de begane grond is momenteel een volwaardige mantelzorgwoning gerealiseerd, waardoor deze woonboerderij uitermate geschikt is voor dubbele bewoning, inwoning of levensloopbestendig wonen, B&B of praktijk aan huis. De vrijstaande garage biedt volop bergruimte en beschikt op de eerste verdieping over een kantoorruimte, perfect voor thuiswerken, een praktijk aan huis of hobbyruimte. Een unieke plek waar rust, ruimte en comfortabel wonen perfect samenkomen.

## Indeling:

Begane grond: entree met meterkast, een sfeervolle L-vormige woonkamer met fraai uitzicht over het buitengebied, woonkeuken met een moderne keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met de toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje en de cv-opstelling. Vanuit de bijkeuken is de mantelzorgwoning/ gastenverblijf bereikbaar.

1e verdieping: royale overloop, praktische wasruimte met de witgoedaansluitingen, 3 ruime slaapkamers, allen voorzien van een praktische bergruimte. De moderne badkamer is ingericht met een dubbel wastafel en een inloofdouche.

## Indeling mantelzorgwoning:

Begane grond: entree met de cv-opstelling, meterkast, witgoedaansluitingen en de toiletruimte, woonkamer met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, middels de schuifpui is er toegang tot de tuin, hal met 2 slaapkamers en een badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel.

## Diverse gegevens:

De moderne keukeninrichting (vernieuwd in 2023) bestaat uit een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vaatwasser, Quooker met mogelijkheid voor bruiswater, combioven en koffiecorner.

De woning, mantelzorgwoning en de vrijstaande garage beschikken ieder over een eigen cv-ketel van het merk Nefit Het bouwjaar van de cv-ketel van het woonhuis is 2016. De cv-ketel van de aanbouw 1998 en de cv-ketel van de garage zijn geplaatst in 2011.

De woning is uitstekend geïsoleerd en beschikt op de begane grond over vloerverwarming.

De riet gedekte kap, met schroefdak, is vernieuwd in het voorjaar van 2026.

Het multifunctionele bijgebouw beschikt over spouwisolatie en is voorzien van verwarming,

water en elektra. Het kantoorgedeelte op de 1e verdieping beschikt over een keukenblokje met koud en warm water, intercom, dakramen en bergruimte.

De fraai aangelegde achtertuin beschikt over een beregeningsinstallatie met pomp en een fraaie veranda met buitenkeuken.

Op korte afstand gelegen van het dorp Cuijk met alle dagelijkse voorzieningen. En de toerit van de autosnelweg A73 is goed bereikbaar.

# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b> | Woonboerderij                                                          |
| <b>Type woning</b>  | Vrijstaande woning                                                     |
| <b>Bouwjaar</b>     | 2001                                                                   |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw                                                         |
| <b>Ligging</b>      | aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen |

## Indeling

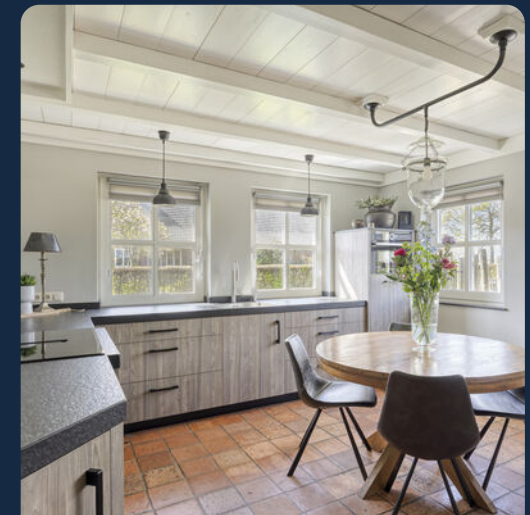
|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 239 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 2111 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 885 m <sup>3</sup>  |
| <b>Externe bergruimte</b> | 96 m <sup>2</sup>   |
| <b>Aantal kamers</b>      | 8                   |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 5                   |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 2                   |

## Energie

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | B                         |
| <b>Isolatie</b>      | volledig geïsoleerd       |
| <b>Warmwater</b>     | Cv ketel                  |
| <b>Verwarming</b>    | Cv ketel                  |
| <b>Cv-ketel</b>      | Hr-combiketel; merk nefit |

## Buitenruimte

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | achtertuin, voortuin, zijtuin       |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Achtertuin                          |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 600 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | West                                |
| <b>Garage</b>                | Vrijstaand steen                    |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | openbaar parkeren, op eigen terrein |





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

# De *foto's*

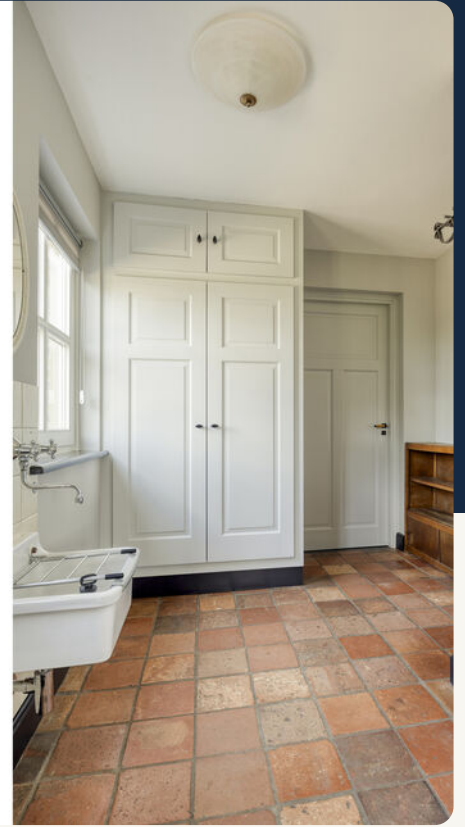


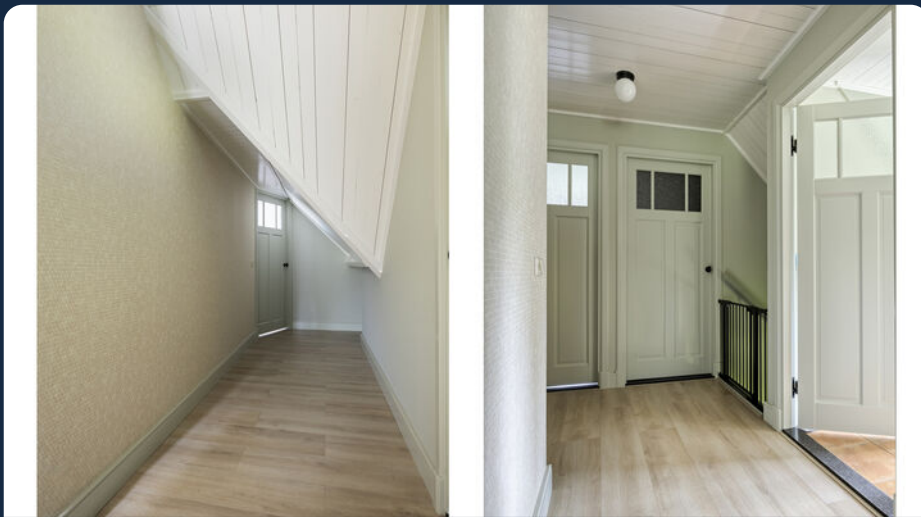


















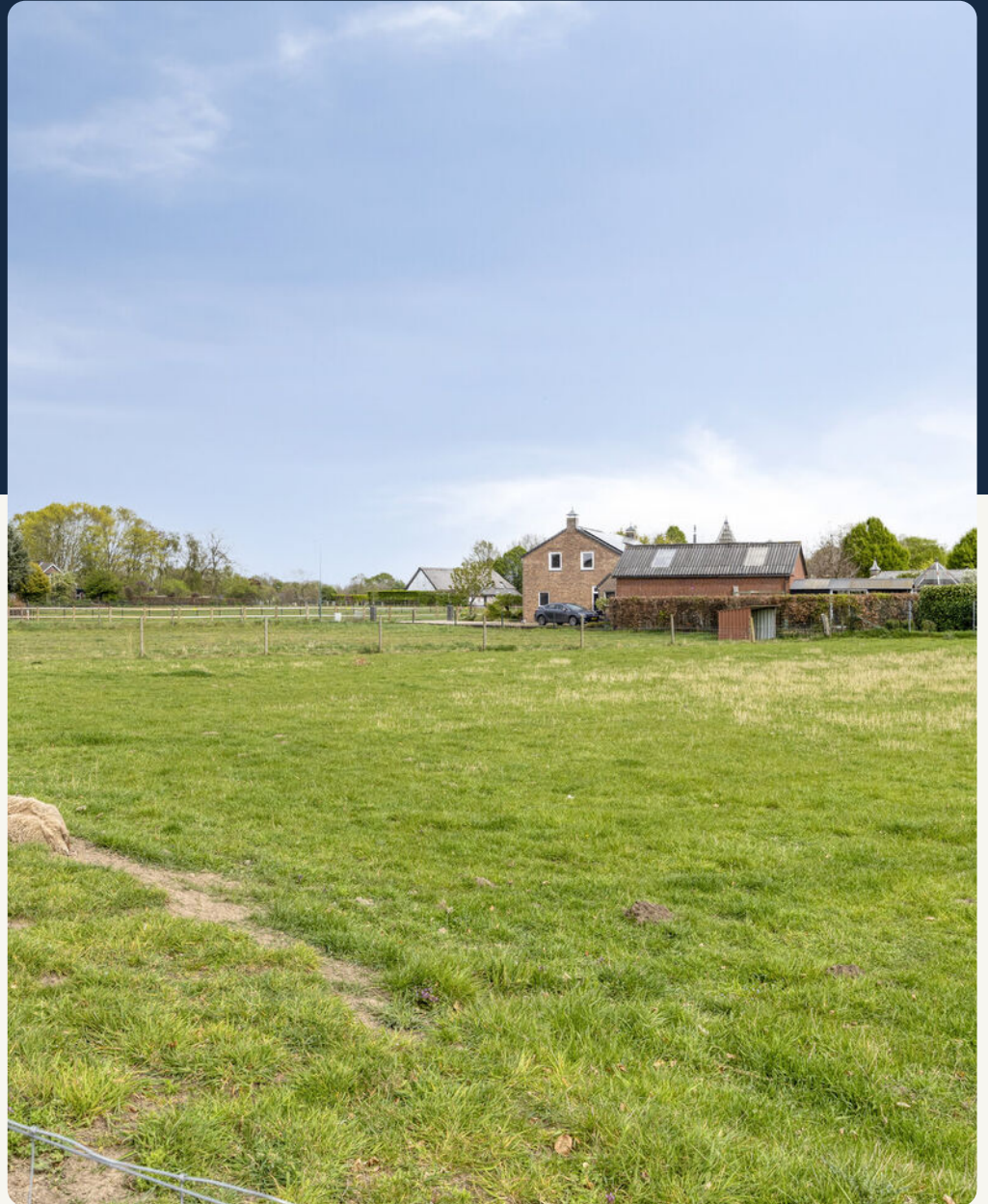












Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Schaal 1: 500



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

Kadastrale gemeente Cuijk  
Sectie Q  
Perceel 1837

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Rijksoverheid

## Energie label woning

Keizerstraat 22

5437PK Beers NB

BAG-ID: 168401000003050

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label B

Registratienummer 345054350  
Datum van registratie 16-10-2018  
Geldig tot 16-10-2028

Wenig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

|                                   |                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. Woningtype                     | Vrijstaande woning                                |
| Bouwperiode                       | 2000 t/m 2005                                     |
| Woonoppervlakte                   | >140 m <sup>2</sup>                               |
| 2. Glas woonruimte(s)             | Dubbel glas                                       |
| Glas slaapruimte(s)               | Dubbel 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                     | Mechanische afzuiging                             |

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

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

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

### Goedgekeurd door:

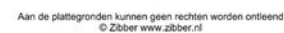
Naam Henk Oosterloo  
Examennummer 187248  
Kvk nummer 65597710

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.  
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.zoekuwenergielabel.nl](http://www.zoekuwenergielabel.nl).

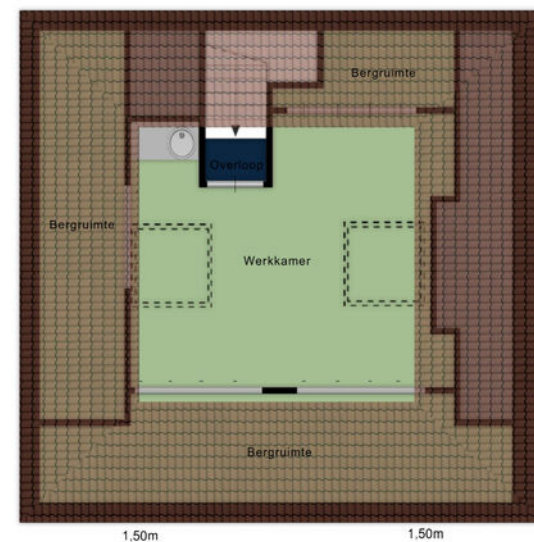
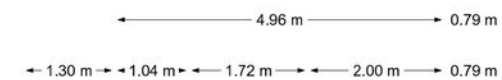
### Disclaimer

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



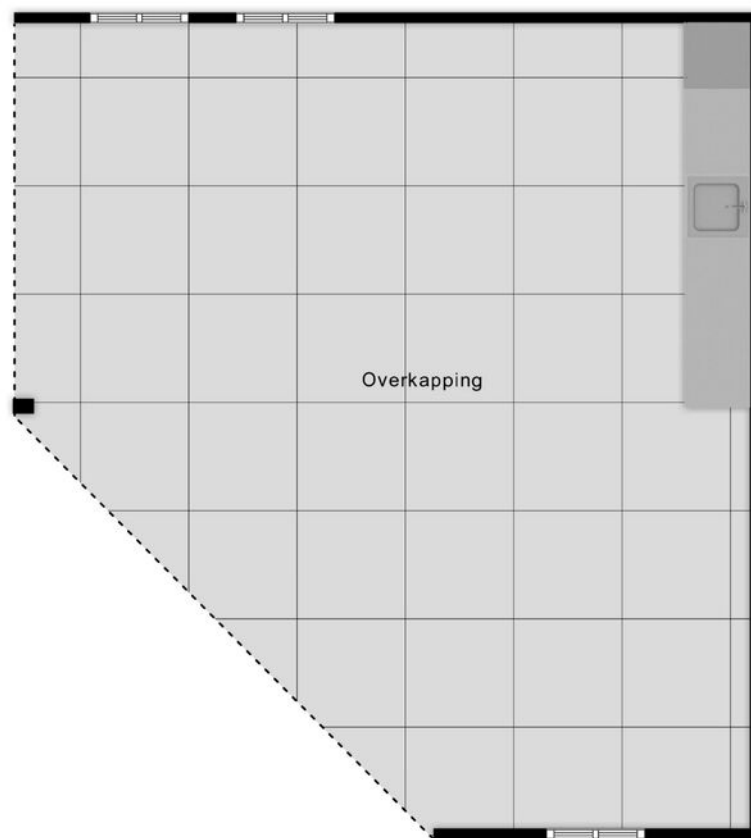


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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

6.79 m



7.44 m

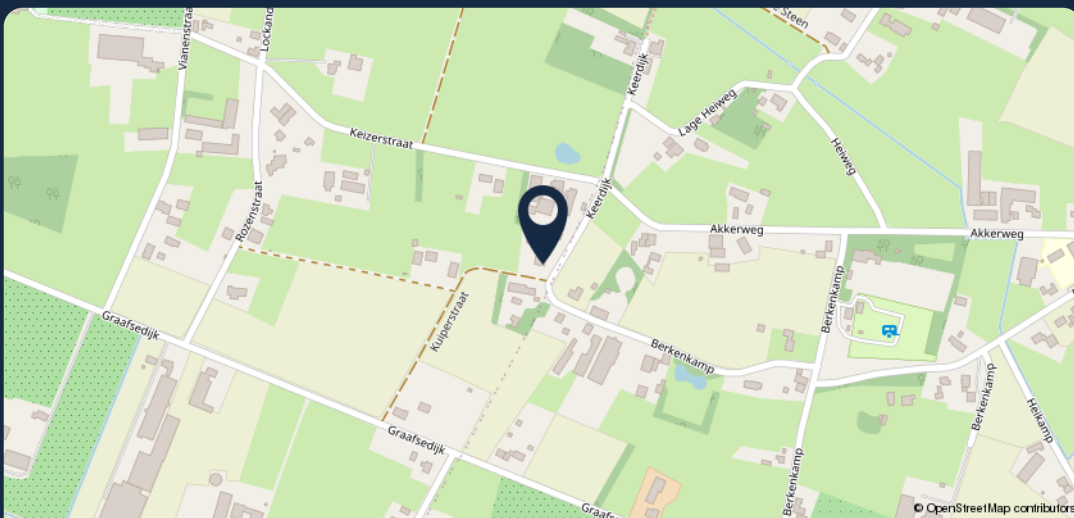
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst *van zaken*

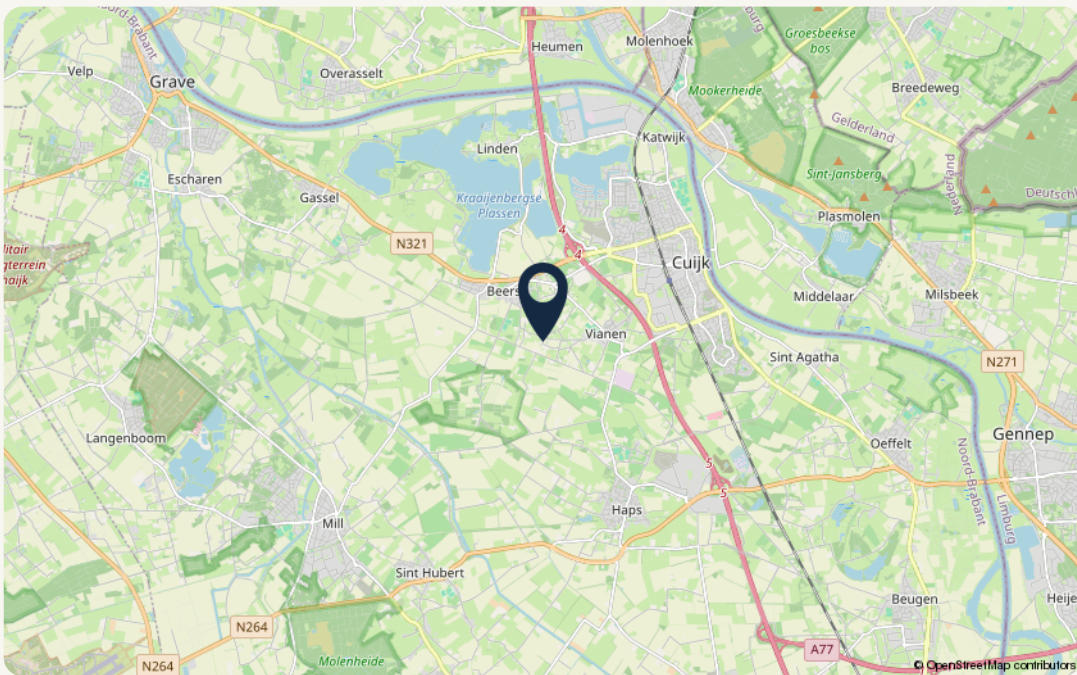
| Beschrijving                                                                                  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                                                     |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                                                                           | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                                          | x             |          |              |
| Losse (hang)lampen                                                                            |               | x        |              |
| Plafonierres Berging, woonkamer hal en boven aanrecht keuken                                  |               | x        |              |
| losse kasten                                                                                  |               | x        |              |
| Gordijnrails                                                                                  | x             |          |              |
| Gordijnen                                                                                     | x             |          |              |
| Overgordijnen                                                                                 | x             |          |              |
| Rolgordijnen                                                                                  | x             |          |              |
| Jaloezieen                                                                                    | x             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren                                                                      | x             |          |              |
| Laminaat                                                                                      | x             |          |              |
| Plavuizen                                                                                     | x             |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                                            |               | x        |              |
| Spiegelwanden                                                                                 | x             |          |              |
|                                                                                               |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                                        |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                                                  | x             |          |              |
| Kookplaat                                                                                     | x             |          |              |
| Afzuigkap                                                                                     | x             |          |              |
| Magnetron                                                                                     | x             |          |              |
| Oven                                                                                          | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron                                                                     | x             |          |              |
| Koelkast                                                                                      | x             |          |              |
| Vriezer                                                                                       |               | x        |              |
| Vaatwasser                                                                                    | x             |          |              |
| Quooker                                                                                       | x             |          |              |
| Koffiezetapparaat                                                                             |               | x        |              |
| Inbouw magnetron en koelkasten blijven achter. Losse koelkast en magnetron worden meegenomen. | x             |          |              |
|                                                                                               |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                                                |               |          |              |
| Toilet                                                                                        | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                                                                               | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                                                                         | x             |          |              |
| Fontein                                                                                       | x             |          |              |

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Douche (cabine/scherm)                                             | x             |          |              |
| Wastafel                                                           | x             |          |              |
| Planchet                                                           | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                                                    | x             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder                                           | x             |          |              |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                     | x             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Schotel/antenne                                                    | x             |          |              |
| Brievenbus                                                         |               | x        |              |
| (Voordeur)bel                                                      | x             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | x             |          |              |
| Rookmelders                                                        | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | x             |          |              |
| CV-installatie                                                     | x             |          |              |
| Screens                                                            | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/Internetaansluiting                            |               | x        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | x             |          |              |
| Beplanting                                                         | x             |          |              |
| sproei installatie                                                 | x             |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | x             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | x             |          |              |
| (Sier)hek                                                          | x             |          |              |
| 2 brievenbussen en Dierenverblijf met afrastering.                 |               | x        |              |

# De *omgeving*



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| <b>Straat</b>   | Keizerstraat 22 |
| <b>Postcode</b> | 5437 PK         |
| <b>Plaats</b>   | Beers Nb        |

## Kadastrale gegevens

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Cuijk               |
| <b>Sectie</b>            | Q                   |
| <b>Perceelnummer</b>     | 1837                |
| <b>Oppervlakte</b>       | 2111 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ [gennepe@twanpoels.nl](mailto: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](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.

