

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennepe@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

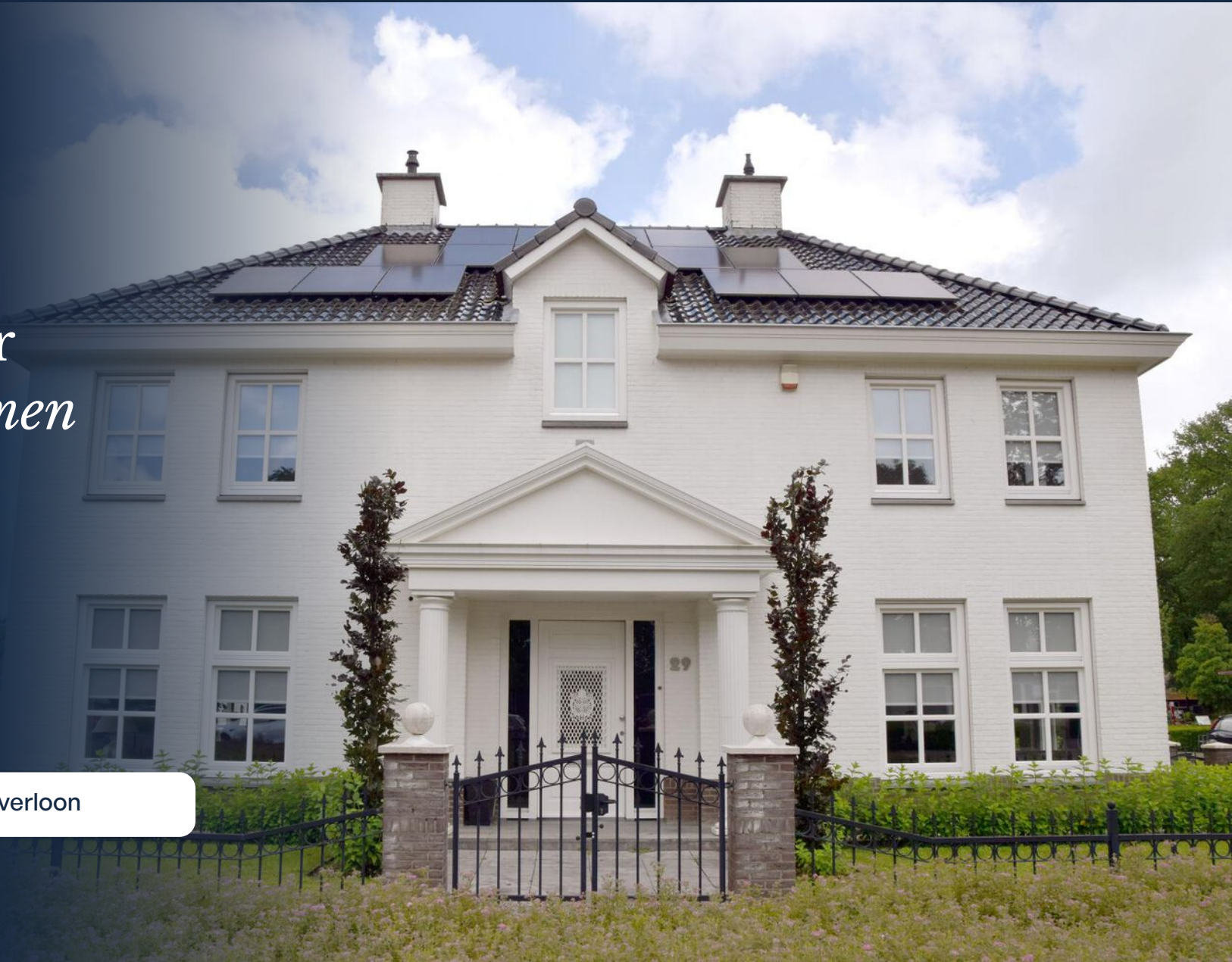
Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 1.025.000,-- k.k.

 Bergkampweg 29 | 5825 AD Overloon



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



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Op een werkelijk prachtige, centraal in het dorp gelegen, woonlocatie en toch aan de rand van de uitgestrekte natuur en bossen, biedt dit robuuste en statige herenhuis met multifunctionele kantoor-/ praktijkruimte het absolute woongenot. Dit onder klassieke architectuur en met duurzaam en hoogwaardige materialen gebouwde object beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 321 m², is gelegen op een riant perceel van 976 m² en biedt optimale privacy en rust. Op dit perceel bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van een woonhuis/ kantoorgebouw of gastenverblijf.

Indeling:

Begane grond: fraaie hal/ entree met een royale ontvangsthall met garderobe, trappenhuis en toiletruimte met wandcloset, urinoir en fonteintje. Een aan de voorzijde gelegen kantoorruimte met fraai uitzicht over het plein. Vanuit de hal bereikt u via de en-suitedeuren de zeer riante en sfeervolle L-vormige woonkamer met marmeren schouw, voorzien van een gashaard en met aan de achterzijde een fraai uitzicht over de achtertuin. De ruime woonkeuken staat in halfopen verbinding met de woonkamer en is ingericht met een U-vormige keukenopstelling die voorzien is van alle benodigde inbouwapparatuur. Extra pantry met spoelbak en een 2e toiletruimte met wandcloset, urinoir en fonteintje. Bijkeuken met meterkast en vaste kastenwand, een extra provisieruimte. Tussenhal naar een zeer royale en multifunctionele inpandig te bereiken kantoorruimte (die voor vele doeleinden geschikt is) met toegang tot een riante zolderruimte.

1e verdieping: ruime overloop met een vaste kastenwand. 4 royale slaapkamers, waarvan één slaapkamer met openslaande deuren, welke toegang bieden tot het balkon en één slaapkamer, welke middels een schuifpui toegang biedt tot de loggia. De zeer royale en in lichte kleuren uitgevoerde badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel, hoekligbad, douchehoek, bidet en wandcloset. Er is een aparte wasruimte met de aansluitingen t.b.v. het witgoed.

2e verdieping: overloop, tweede badkamer voorzien van een inlopdouche en de aansluiting t.b.v. een wastafel. Riante bergzolder/ tussenruimte naar de technische ruimte met de WTW-unit, het centrale stofzuigstelsel, de cv-ketel en de boiler. Zolderberging, die eenvoudig als extra werk- of slaapkamer in te richten is.

Diverse gegevens:

De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur (Miele): 5-pits gaskooktoestel, inductiekookplaat, afzuigkap, koffiezetapparaat, apothekerskast, 1½ spoelbak, combimagnetron, vaatwasser en een koelkast.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2001.

De woning beschikt over 16 zonnepanelen.

De thuisbatterij (Haitai SmartSynergy 20 kWh met 12 kW omvormer) is eventueel ter overname.

De woning is voorzien van een centraal stofzuigstelsel.

De woonkamer en keuken zijn uitgevoerd met een granieten vloer met vloerverwarming, de keuken beschikt over een airco.

De woning is (gedeeltelijk) voorzien van (elektrisch bedienbare) rolluiken.

Een multifunctionele (kantoor-)ruimte die voor meerdere gebruiksdoeleinden is geschikt.

Door de zonneluifel, veranda en het zonneschermbord is het heerlijk vertoeven in de tuin.

Er is een grondwaterpomp en beregeningsstelsel aanwezig.

Op het perceel is de mogelijkheid aanwezig om een extra woning/ kantoorruimte of gastenverblijf te realiseren.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: €1.061,93 per jaar

Rioolheffing: € 241,92 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 213,96 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2002
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan bosrand, aan park, in centrum

Indeling

Woonoppervlakte	321 m ²
Perceeloppervlakte	976 m ²
Inhoud	1449 m ³
Externe bergruimte	-
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	cv ketel, elektrische boiler eigendom
Verwarming	cv ketel, warmte terugwininstallatie, gashaard

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	500 m ²
Ligging hoofdtuin	Noord
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren





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

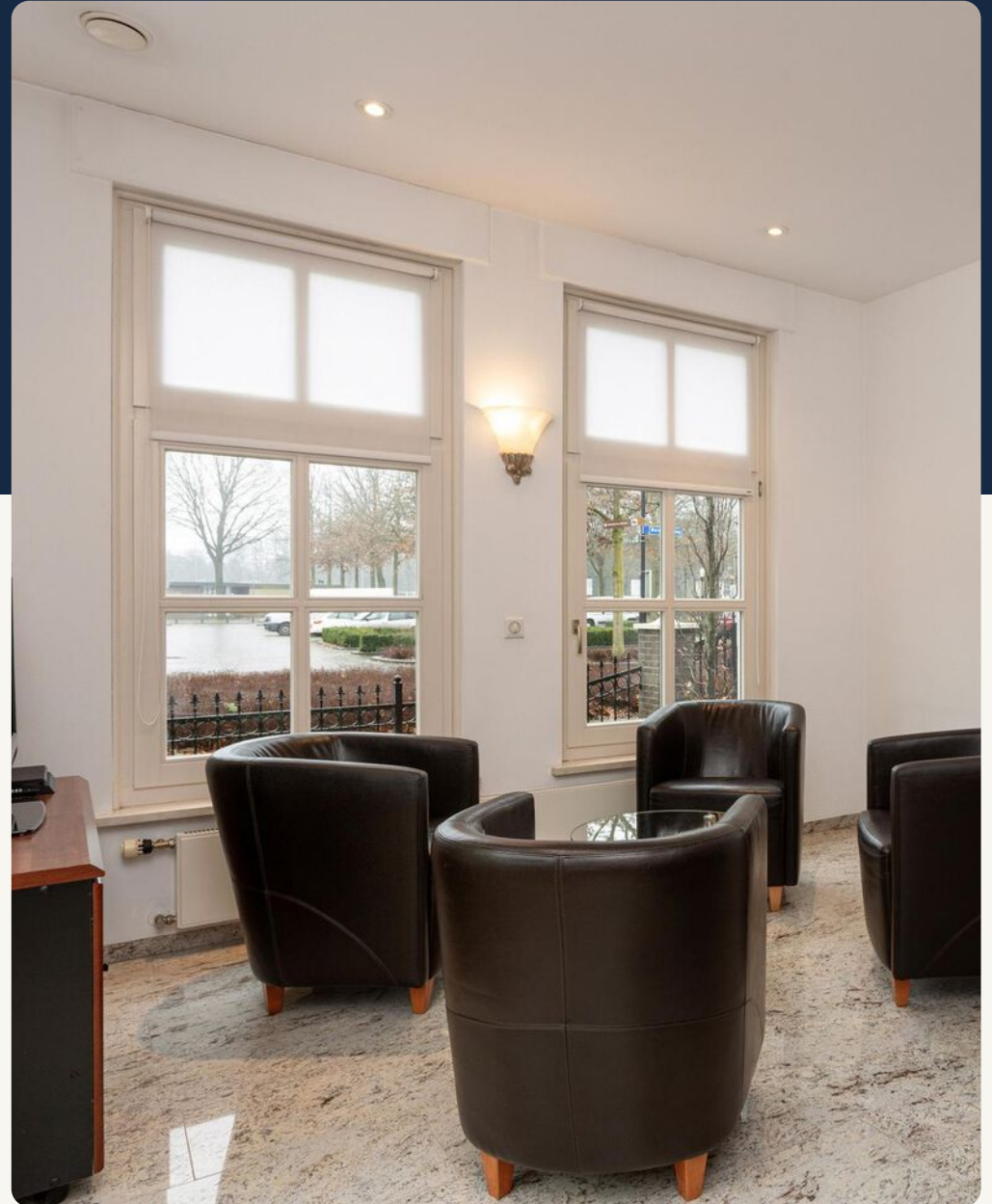
De foto's





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















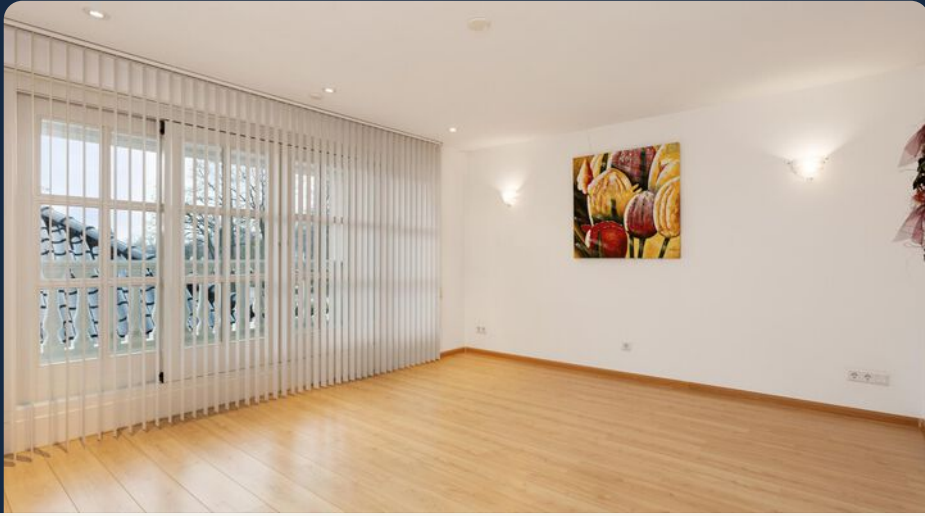
























<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vierlingsbeek</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 1364</p>	<p>kadaster</p>
--	---	------------------------

Voor een eensluidend uittreksel De bewaarder van het kadastrale 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.



Rijksverheid

Energie label woning

Bergkampweg 29

5825AD Overloon

BAG-ID: 075601000000703

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 908195377
 Datum van registratie 16-11-2020
 Geldig tot 16-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning	
Bouwperiode	2000 t/m 2005	
Woonoppervlakte	>140 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruiimte(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-combiketel 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:

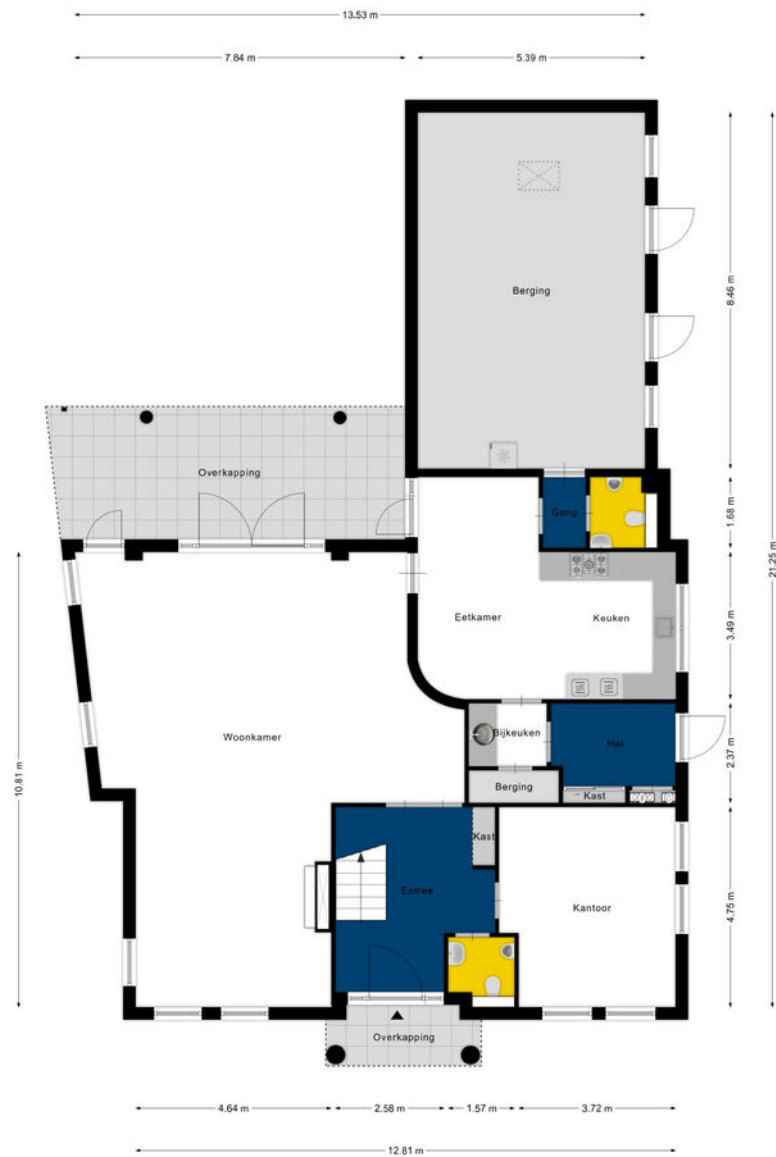
Naam **Francis Sanders**
 Examennummer **4482**
 KvK nummer **59024410**

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 of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

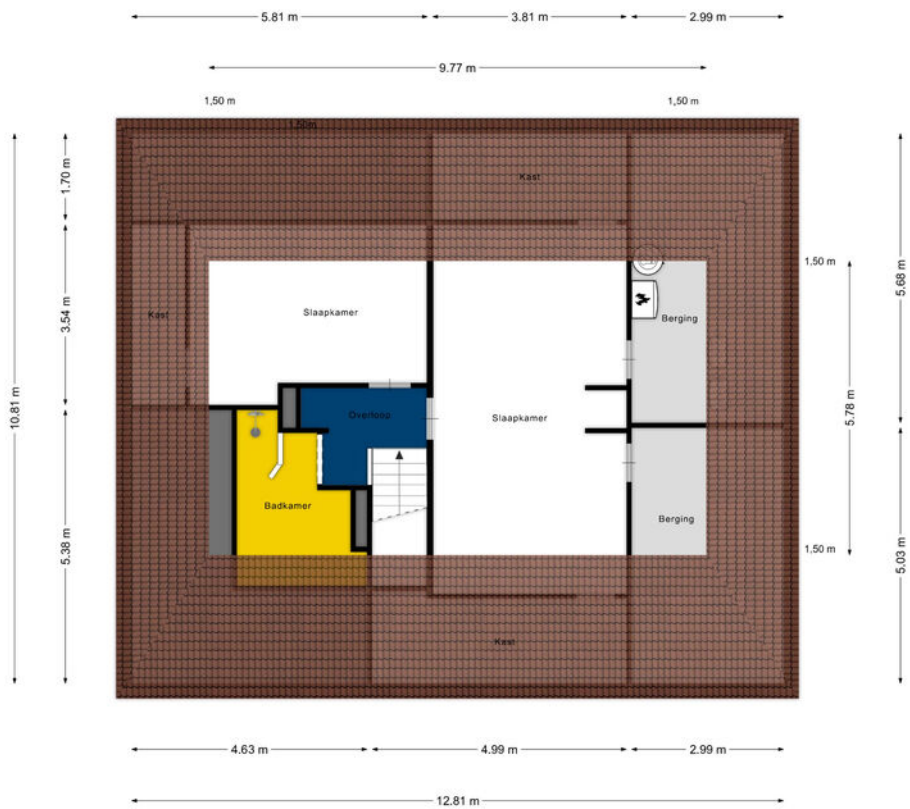
Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kostenefficiënt zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld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



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



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



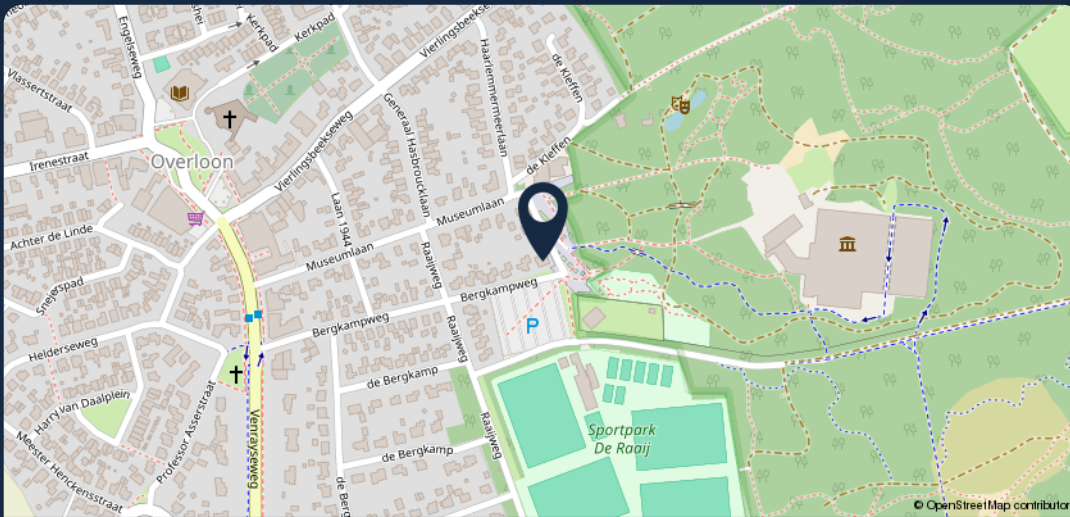
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
(Gas)kachels	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		

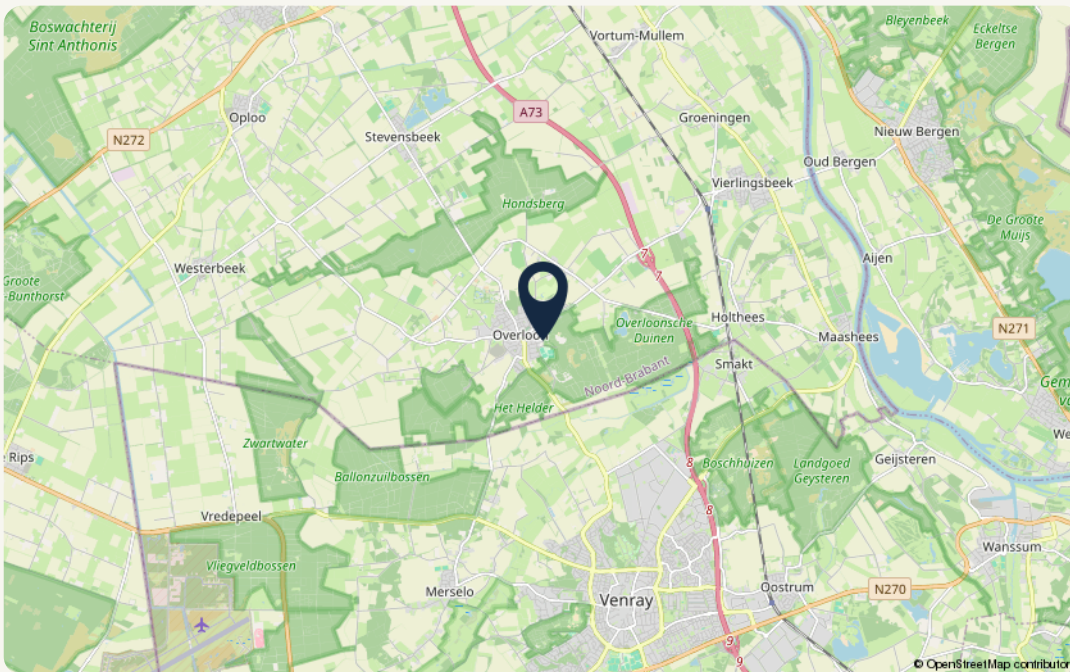
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Zonnepanelen			x
Thuisbatterij (Haitai SmartSynergy 20 kWh met 12 kW omvormer) à € 22.500			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Over te nemen contracten			
Zonnepanelen			x

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Bergkampweg 29
Postcode	5825 AD
Plaats	Overloon

Kadastrale gegevens

Gemeente	Vierlingsbeek
Sectie	I
Perceelnummer	1364
Oppervlakte	976 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ 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

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.

