

**Contact vestiging Gennepe**

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

**Contact vestiging Cuijk**

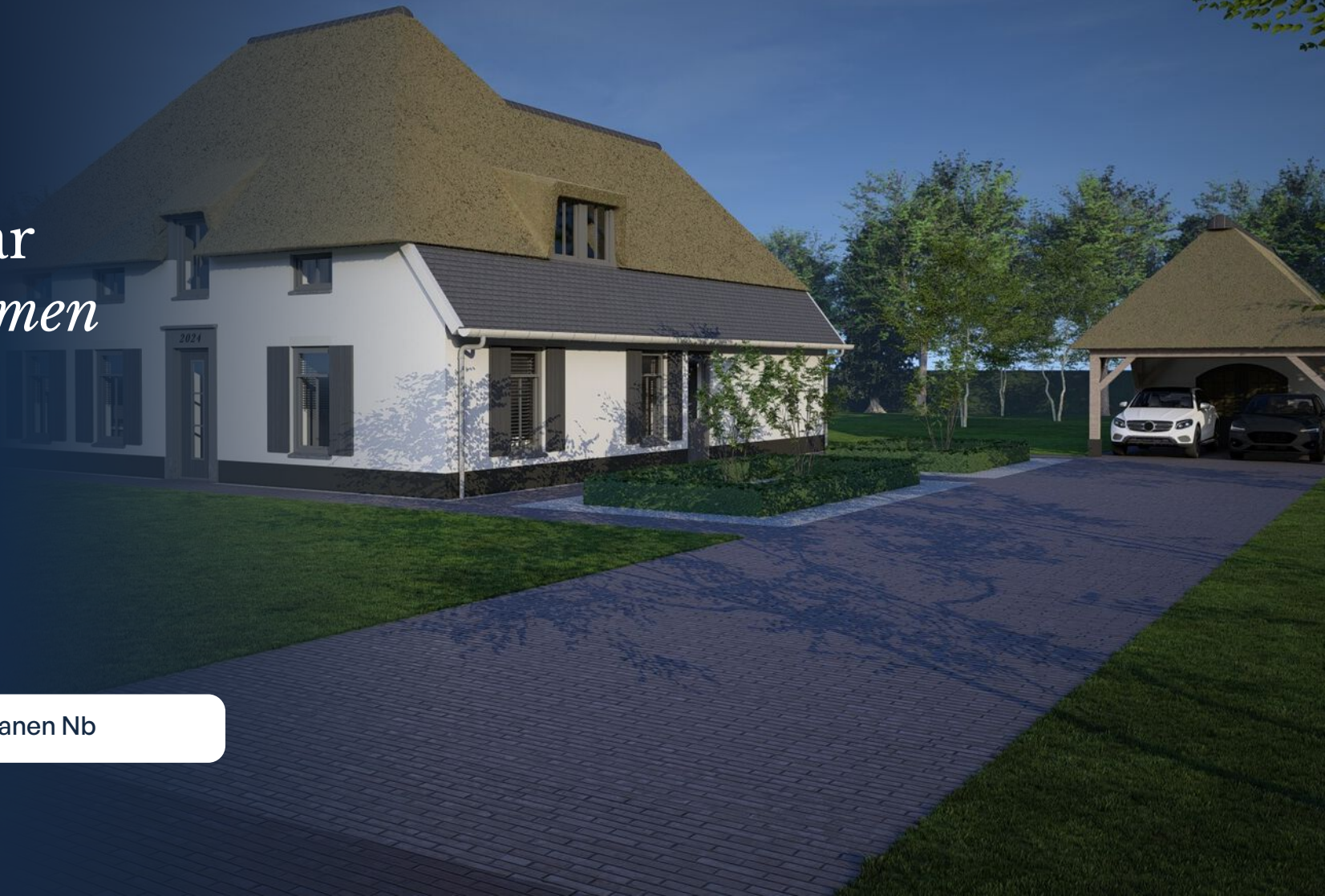
Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 1.195.000,-- 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



**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*



**Claudia Tillemans**

*Officemanager / verhuurassistente*



**Kimber Heere**

*Nieuwbouwassistente*



**Niki Boumans-Janssen**

*Binnendienstmedewerkster*



**Moniek Kersten**

*Binnendienst- en  
marketingmedewerkster*



**Petra van der Laan**

*Binnendienstmedewerkster*



Meet  
the *team*



**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 op een perceel van maar liefst  $\pm 2000 \text{ m}^2$ ?

Dan moet u beslist verder lezen!

Dit nieuw te bouwen rietgedekte vrijstaande landhuis met een aparte garage/ buitenverblijf 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.

Naast het landhuis bevindt zich de vrijstaande garage, welke perfect te gebruiken is als heerlijk buitenverblijf of prachtige mantelzorgwoning.

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

Er zijn tal van voorzieningen binnen handbereik, waaronder het treinstation van Cuijk richting Nijmegen en Venlo, een winkelcentrum, diverse horeca, 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  $\pm 2000 \text{ m}^2$ .

\*Bijgebouw geschikt voor meerdere doeleinden.

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

\*Diverse opleveringsmogelijkheden.

# De *kenmerken*

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	landhuis
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	2024
<b>Bouwworm</b>	Nieuwbouw
<b>Ligging</b>	vrij uitzicht, landelijk gelegen

## Indeling

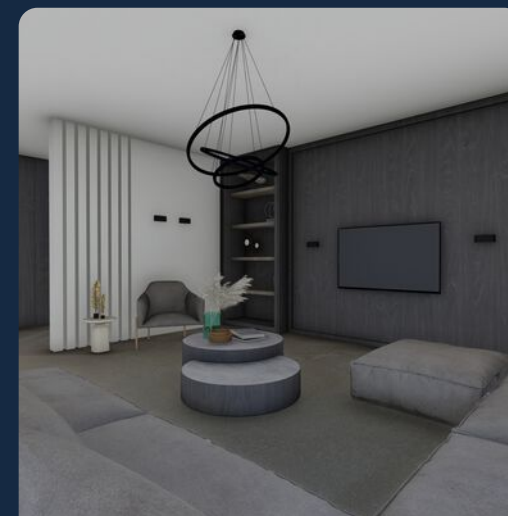
<b>Woonoppervlakte</b>	239 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	± 2000 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	850 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	60 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	2

## Energie

<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	warmtepomp

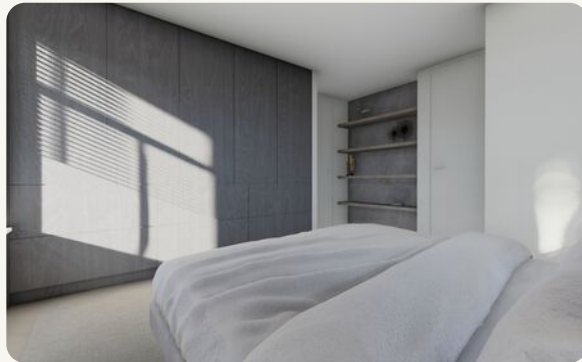
## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Garage</b>	vrijstaand steen















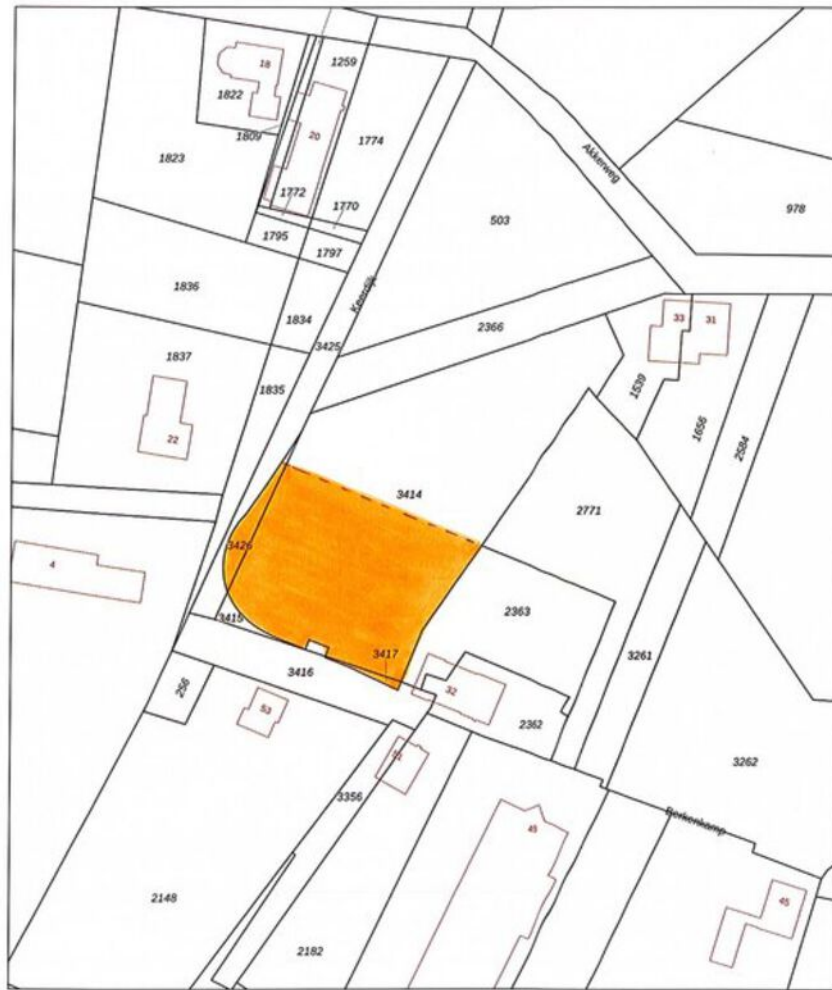






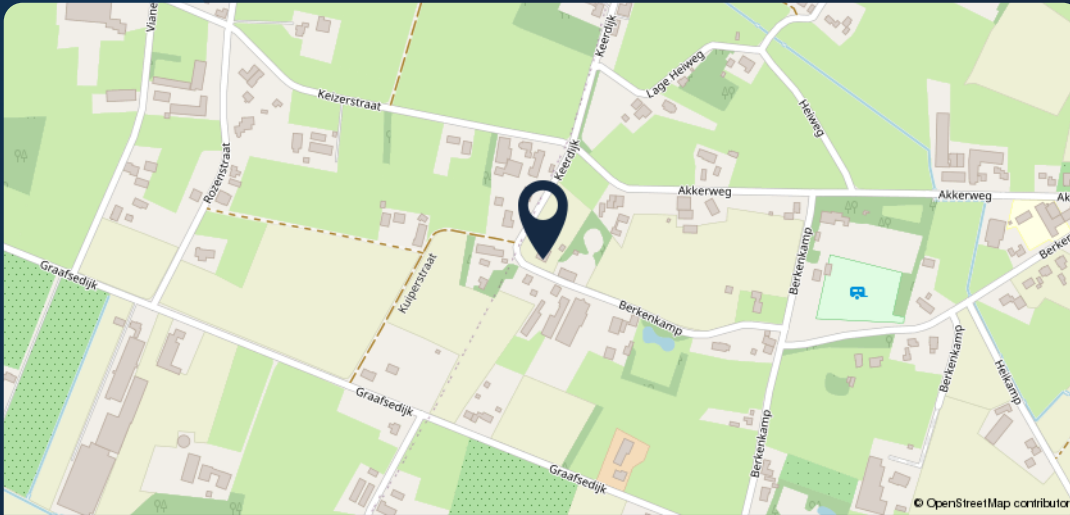




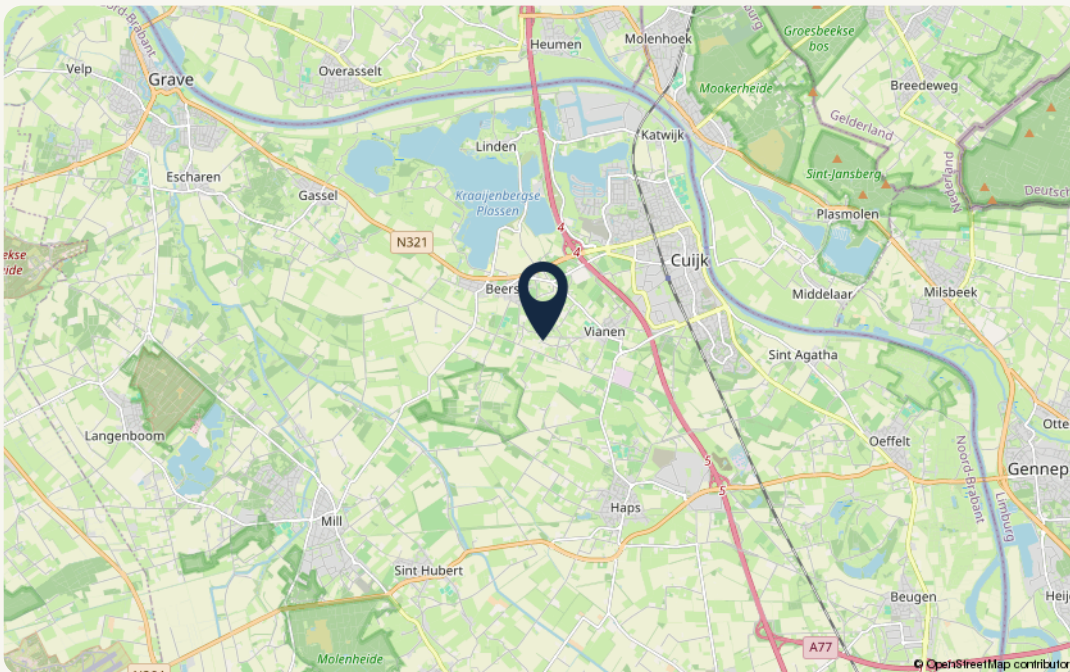


<p>12345 Deze kaart is roodgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eenvoudig uittreksel, gelieve!</p> <p>De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers.</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Cuijk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3414</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de essentiële eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
---	--	---

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Berkenkamp 34
<b>Postcode</b>	5434 PD
<b>Plaats</b>	Vianen Nb

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	B
<b>Perceelnummer</b>	3414
<b>Oppervlakte</b>	2000 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.

