

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 € 1.175.000,-- k.k.

 Graafschedijk 79 | 5364 PR Escharen



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*

In het prachtige bosrijke buitengebied van Escharen gelegen vrijstaande karakteristieke woonboerderij (ca. 1920) op een perceel van liefst 23.110 m². Het object is een unieke plek voor liefhebbers van paarden. Het bestaat uit o.a. een eigen bos met waterpartij, een binnenmanege met diverse stallen en rijbak, een buitenrijbak van 20 x 40 meter, weiland en rondom aangelegde tuin met fraaie oprijlaan. De woning beschikt over vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond. Het object heeft deels de bestemming "sport" en deels de bestemming "bos". In de omgeving vindt je diverse natuurgebieden zoals de "De Raamvallei", de uiterwaarden van de Maas en bijvoorbeeld "Landgoed Tongelaar". De A73 richting Nijmegen-Venlo en de A50 richting Den Bosch zijn vanuit Escharen uitstekend bereikbaar en het gezellige centrum van Grave is op korte afstand gelegen.

Indeling woonboerderij:

Begane grond: entree, ruime ontvangsthal met een toilet en garderobekast. Slaapkamer met aangrenzend een badkamer voorzien van een ligbad, douche en dubbele wastafel. Sfeervolle woonkamer met een open haard, keuken, toegang naar eetkamer, 2e keuken met inbouwapparatuur, werkkamer en bijkeuken met toilet en de cv-installatie.

1e verdieping: drie ruime slaapkamers, overloop met badkamer voorzien van douche en vaste wastafel, derde badkamer voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. Op de overloop zijn diverse inbouwkasten aanwezig.

De vrijstaande manege bestaat uit een zevental paardenstallen, een binnen rijbak met afmeting van 13 x 29 meter, een zadelkamer, een afsputruimte en een separate bergruimte.

Diverse gegevens:

Via de oprijlaan met af te sluiten hekwerk is de boerderij toegankelijk. Het perceel is beschermd gelegen en bestaat aan de voorzijde uit een weide en buiten rijbak van 20 x 40 meter. Aan de linkerkant van de boerderij ligt bos met daarin centraal een fraaie waterpartij. Achter de woning is een terras aangelegd met tuin, hierin staat een ruime berging geschikt voor het tuingerie. De ligging biedt volop rust en ruimte, terwijl de dagelijkse voorzieningen op korte afstand gelegen zijn.

Er is een projectnotaris: Kersten & Wilhelm te Grave.

Bent u geïnteresseerd, maak dan een afspraak voor een bezichtiging!



De kenmerken

Bouwworm

| | |
|---------------------|---|
| Soort woning | Woonboerderij |
| Type woning | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar | 1920 |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Ligging | aan bosrand, aan rustige weg, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving |

Indeling

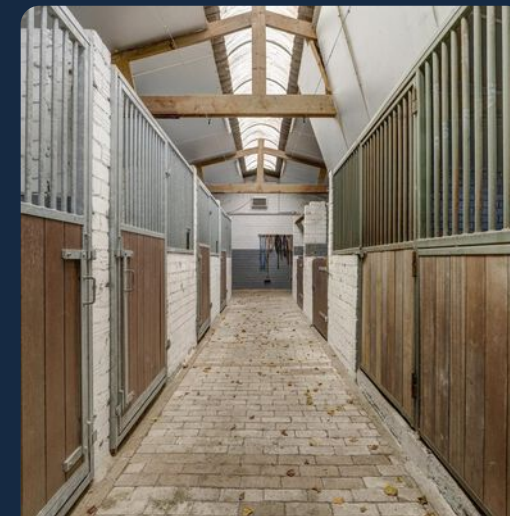
| | |
|---------------------------|----------------------|
| Woonoppervlakte | 290 m ² |
| Perceeloppervlakte | 23110 m ² |
| Inhoud | 1085 m ³ |
| Externe bergruimte | 720 m ² |
| Aantal kamers | 7 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Aantal woonlagen | 2 |

Energie

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Energieklasse | F |
| Isolatie | Muurisolatie |
| Warmwater | Elektrische boiler eigendom |
| Verwarming | Cv ketel |
| Cv-ketel | Nefit |

Buitenruimte

| | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Tuin | Tuin rondom |
| Hoofdtuin | Tuin rondom |
| Ligging hoofdtuin | - |
| Garage | Geen garage |
| Parkeerfaciliteiten | openbaar parkeren, op eigen terrein |





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













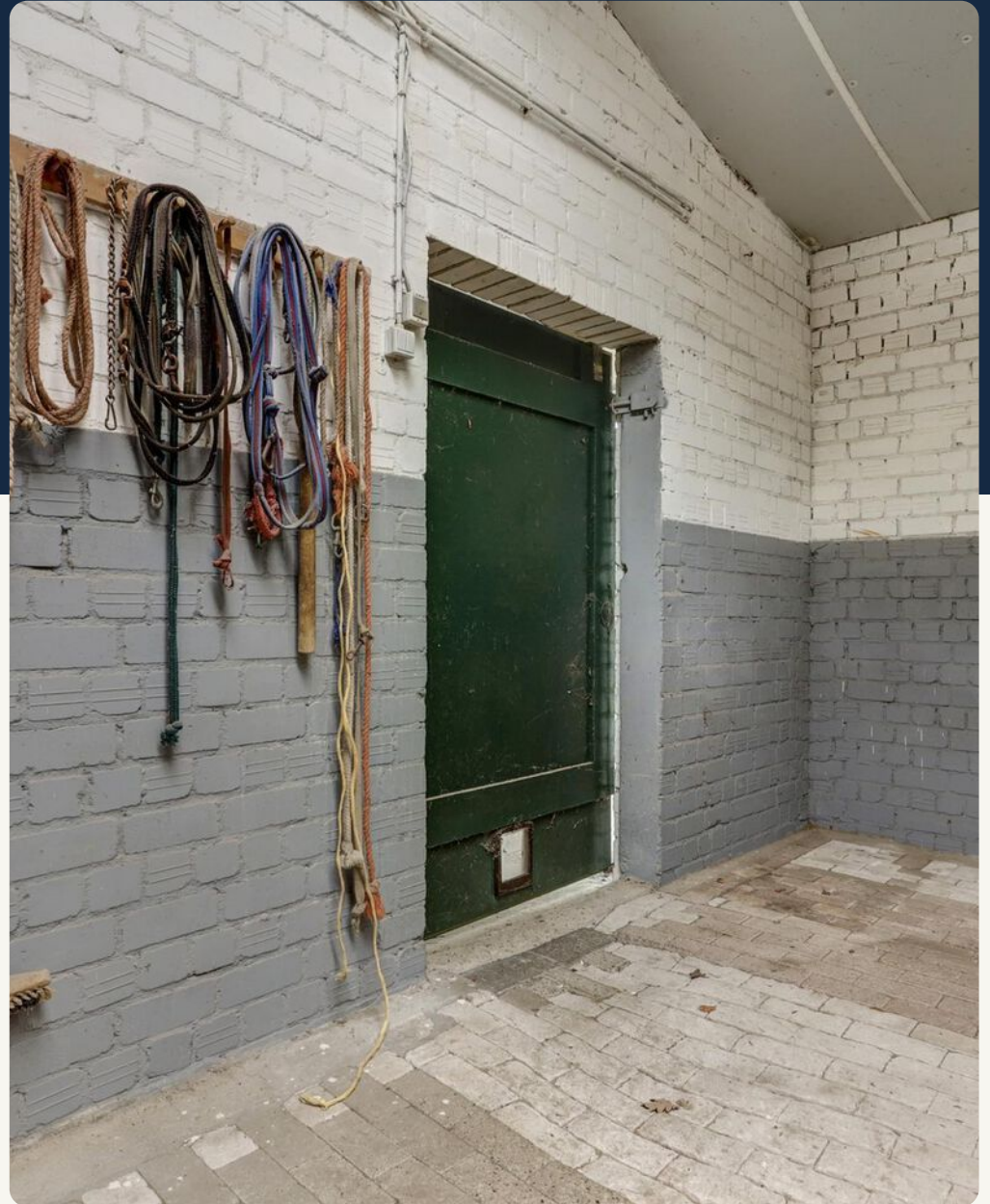














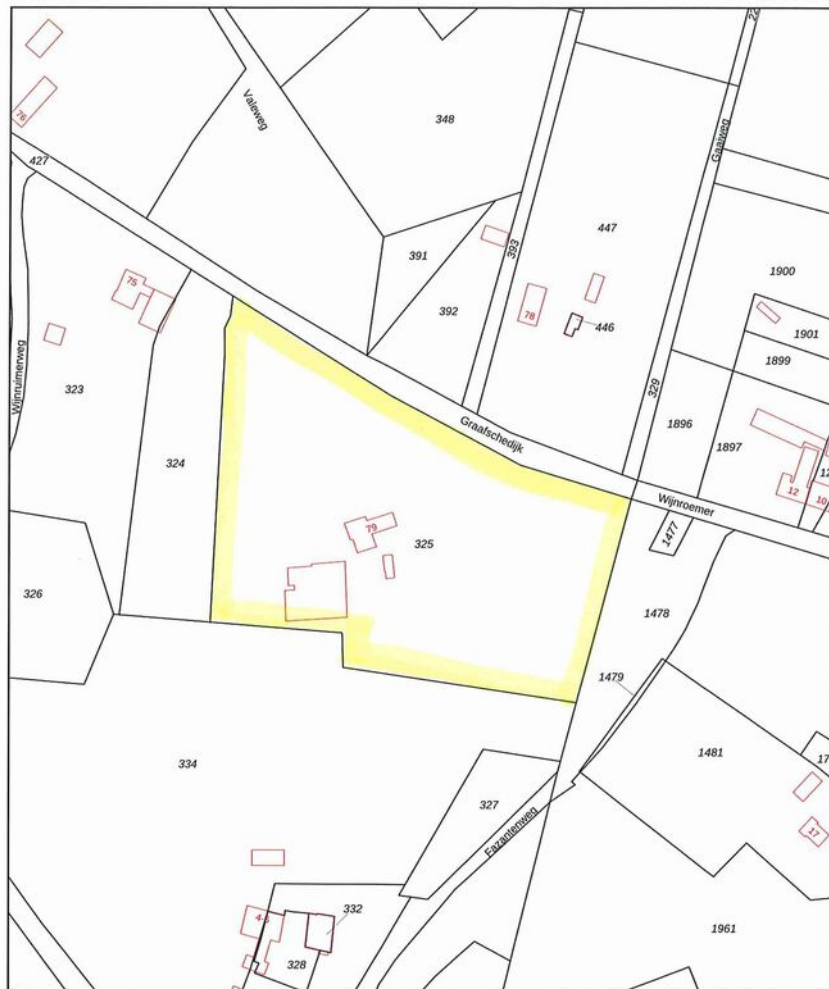






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Schaal 1: 2000

- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 75 Perceelnummer
 - Vastgestelde kadastrale grens
 - Voorlopige kadastrale grens
 - Administratieve kadastrale grens
 - Bebouwing

Kadastrale gemeente Grave
Sectie N
Perceel 325



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 september 2024
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 databankenrecht.



Rijksoverheid

EnergieLabel woning

Graafschedijk 79
5364PR Escharen

BAG-ID: 078601000002131

Veel besparingsmogelijkheden



EnergieLabel F

Registratienummer 604052467
Datum van registratie 31-12-2020
Geldig tot 31-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

| | |
|-----------------------------------|---|
| 1. Woningtype | Vrijstaande woning |
| Bouwperiode | v6r 1946 |
| Woonoppervlakte | >140 m ² |
| 2. Glas woonruimte(s) | Enkel glas |
| Glas slaapruiimte(s) | Enkel glas |
| 3. Gevelisolatie | Gevel niet extra geïsoleerd |
| 4. Dakisolatie | Dak 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 | Geen mechanische afzuiging |

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

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
- HR++ glas in de woonruimte(s)
- HR++ glas in de slaapruiimte(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 Anja Muller
Examnummer 214869
KVK nummer 63113627

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

Dit energieLabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

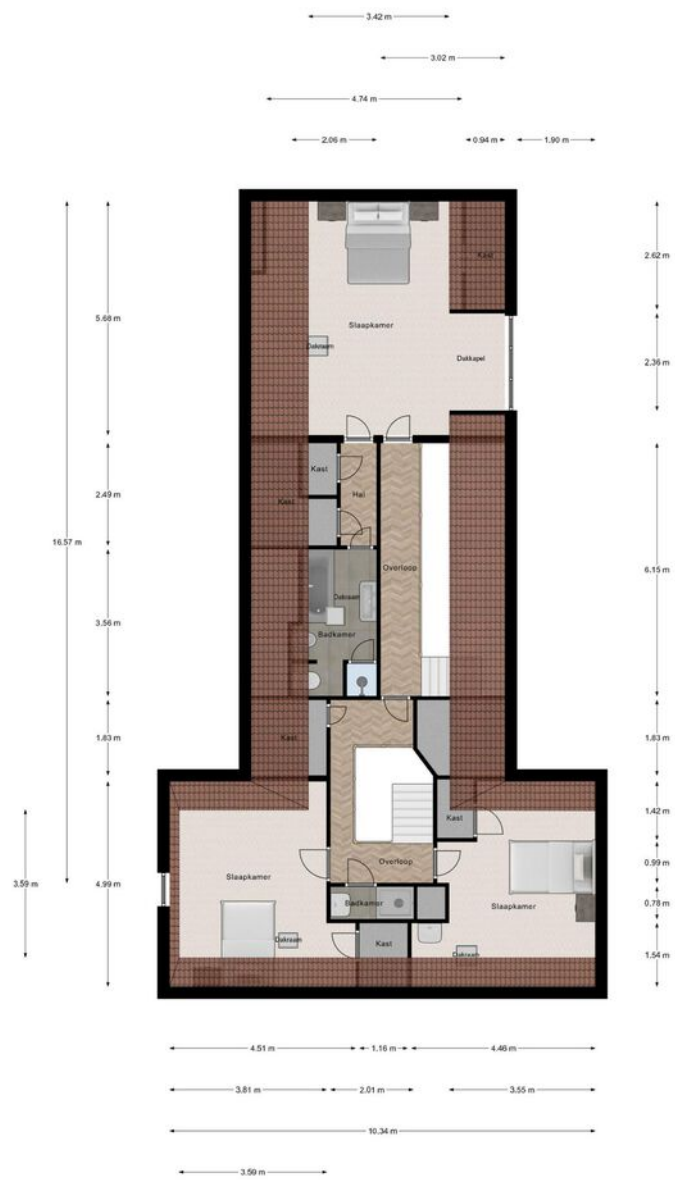
Dit energieLabel kunt u altijd verifiëren op www.energieLabelvoorwoningen.nl of www.energieLabel.nl/woningen/zoek-je-energieLabel/.

Disclaimer

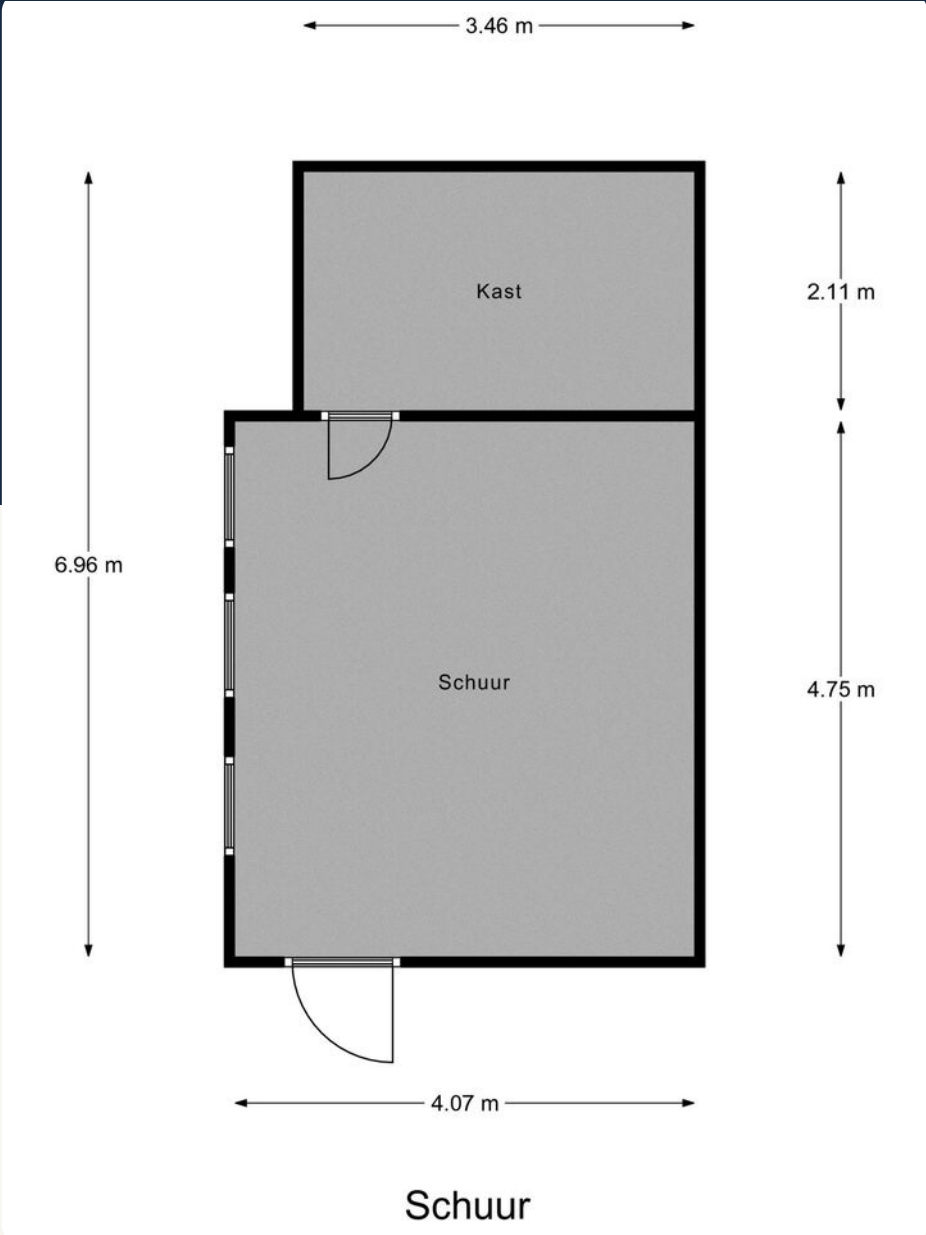
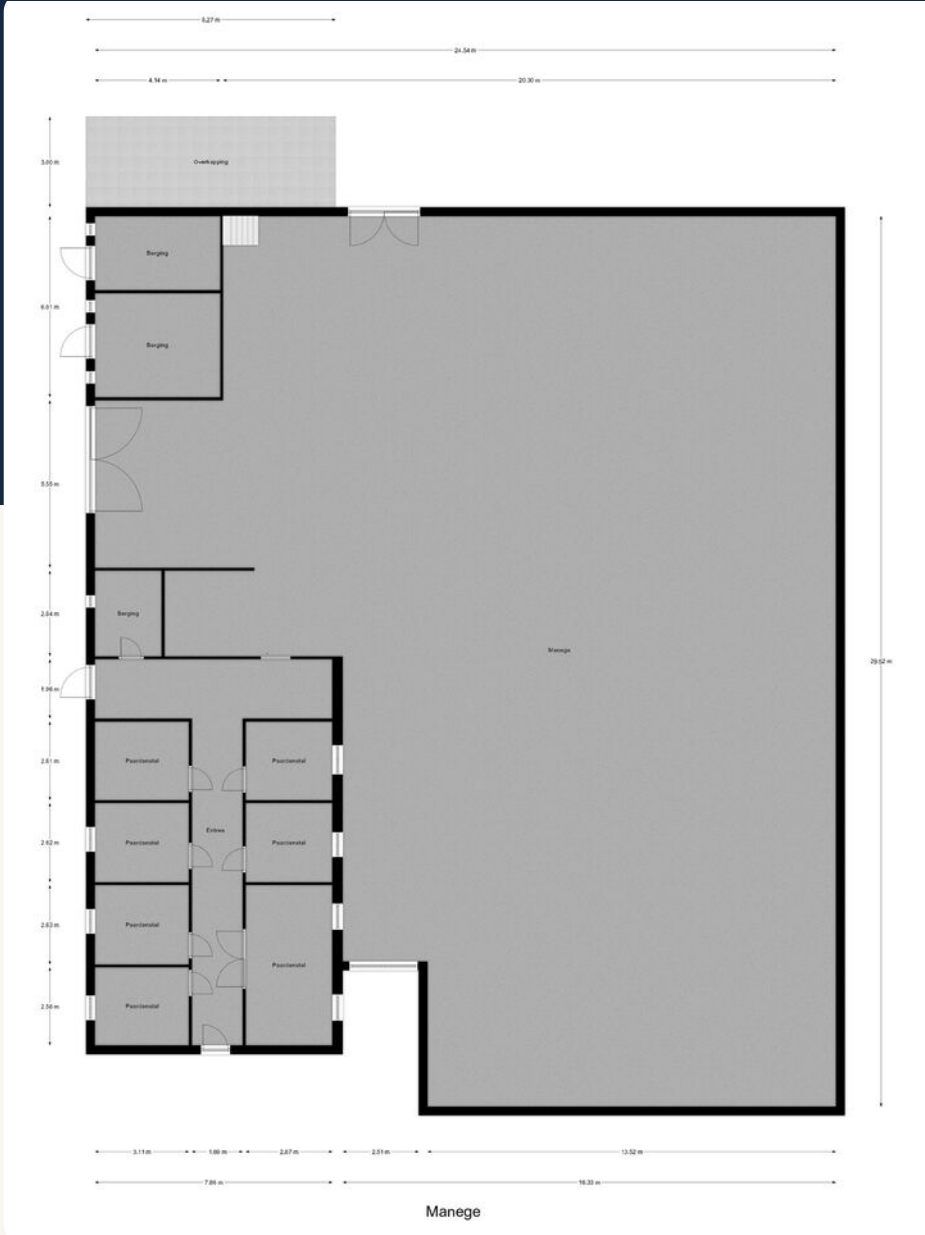
Dit energieLabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energieLabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energieLabel worden, gebaseerd op een gemiddeld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



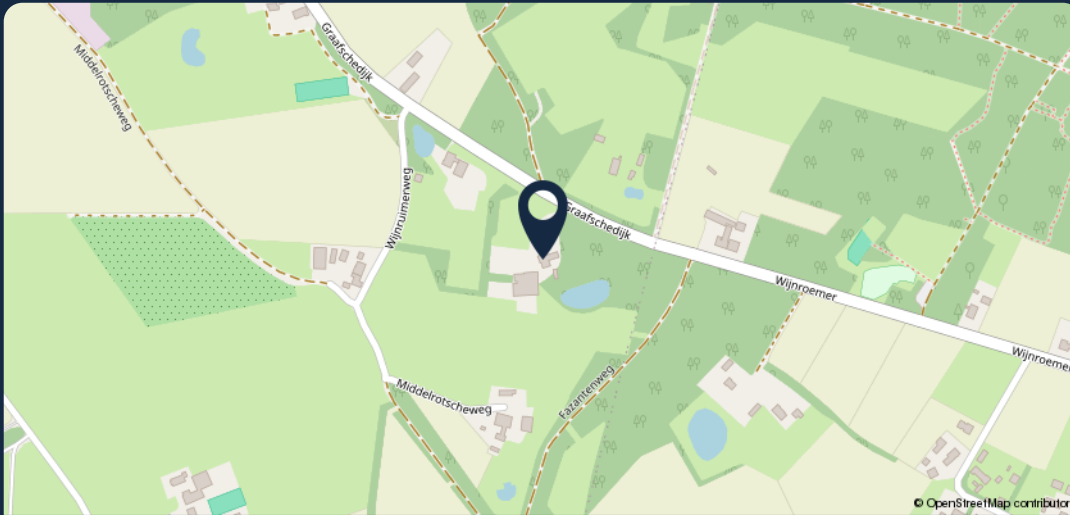
Begane Grond



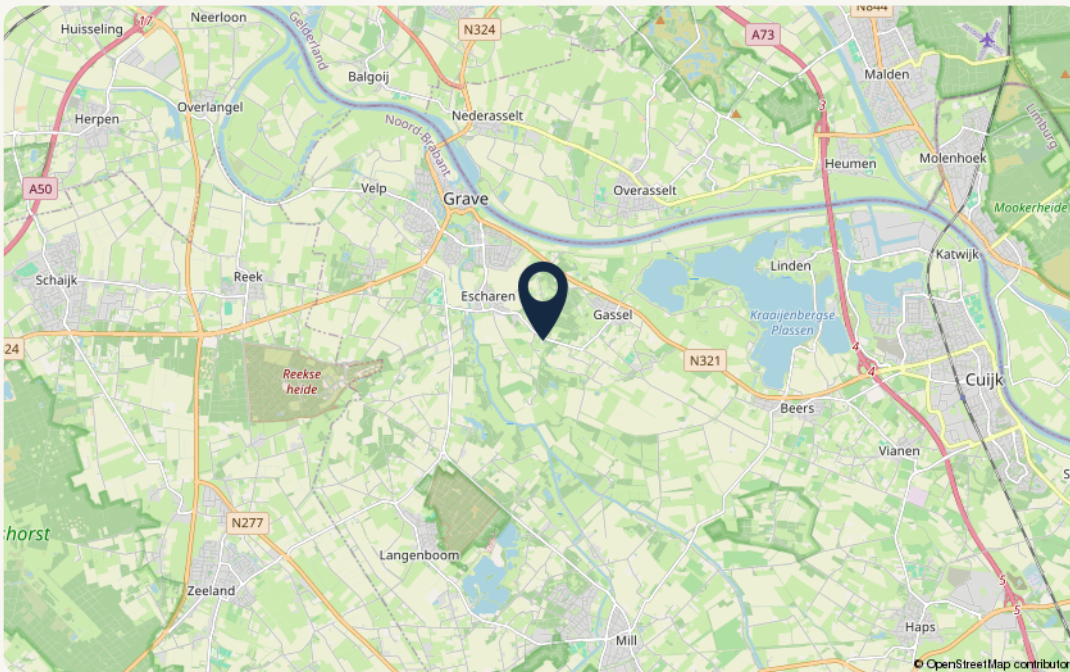
1e Verdieping



De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat Graafschedijk 79
Postcode 5364 PR
Plaats Escharen

Kadastrale gegevens

Gemeente Grave
Sectie N
Perceelnummer 325
Oppervlakte 23110 m²
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.

Ruimte *voor aantekeningen*

A white rectangular area with rounded corners containing 20 horizontal lines for writing notes. The lines are evenly spaced and extend across the width of the area.

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.

