

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 € 1.295.000,-- k.k.



Beerseweg 35 | 5443 NL Haps



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 deze karaktervolle vrijstaande woning met een rijke geschiedenis geniet je in een rustige en groene omgeving van ultieme vrijheid en natuur. Het royale perceel van ruim 5.860 m² is volledig omheind en fraai aangelegd met een vijverpartij en een sfeervol tuinhuis (2021) met keukenblok, toilet en glazen schuifpui. De idyllische route naar het woonhuis is omringd door bos en landbouwgrond, wat zorgt voor een serene woonervaring. Gelegen tussen Haps, Mill en Beers, waar alle dagelijkse voorzieningen te vinden zijn. Kortom, een sfeervol en ruim herenhuis midden in de natuur met moderne luxe en authentieke charme!

Indeling:

Begane grond: ruime hal met grote provisieruimte, twee sfeervolle woonkamers met een houten vloer, open haard en openslaande tuindeuren. Vanuit de grote L-vormige woonkamer is een portaal bereikbaar met de toiletruimte voorzien van een toilet en wastafel. Vanuit beide woonkamers is de leefkeuken te bereiken, welke voorzien is van een luxe keukenopstelling. Deze ruimte is in 2008 aangebouwd en aangekleed met hoge plafonds en er is veel lichtinval door de raampartijen rondom en de openslaande tuindeuren met uitzicht op de tuin en het bos. Bijkeuken met toegang tot de wasruimte en in pandig te bereiken dubbele garage met de mogelijkheid tot het parkeren van 2 auto's.

1e verdieping: overloop met speelse vide, 2 ruime slaapkamers met authentieke raampartijen, uniek ingerichte badkamer voorzien van een ligbad (op pootjes), wastafel, toilet en douchecabine. De royale ouderslaapkamer beschikt over een voorkamer met separate toiletruimte en luxe badkamer en suite voorzien van een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en een sauna.

2e verdieping: middels een vaste trap te bereiken verdieping, welke is opgedeeld in 3 ruimtes, waaronder 1 slaapkamer. Van de andere 2 ruimtes kan één slaapkamer met opbergkamer gerealiseerd worden.

Diverse gegevens:

De luxe keukeninrichting bestaat o.a. uit een grote wijnklimaatkast, 2 (stoom)ovens en 2 warmhoudlades. Het afzuigstelsel is weggewerkt.

De HR cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2016.

De woning beschikt over dak- en muurisolatie en dubbel glas.

De rechterwoonkamer kan ook uitstekend ingericht worden als werk-, speel- of slaapkamer.

De woning is voorzien van zonnepanelen.

Aangebouwde dubbele garage met elektrische roldeuren, welke in pandig te bereiken is.

Er is een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto.

Het perceel is volledig omringd door bos en landbouwgrond en er is een op afstand bedienbaar irrigatiesysteem aangelegd.

Het fraai gebouwde tuinhuis is voorzien van een keukenblok, toilet, technische ruimte, bergruimte en glazen schuifdeuren.

De woning zelf heeft een rijke historie, die terug te zien is in de authentieke details en de drie verschillende bouwfases waarin het huis is uitgebreid.

Gelegen in een prachtige, groene en rustige omgeving tussen Haps, Mill en Beers, biedt deze woning een unieke woonbeleving met goede bereikbaarheid voor de dagelijkse voorzieningen.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1934
Bouwvorm	Bestaande bouw

Indeling

Woonoppervlakte	338 m ²
Perceeloppervlakte	5860 m ²
Inhoud	1439 m ³
Externe bergruimte	0 m ²
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	D
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk nefit

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Ligging hoofdtuin	-
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	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*

















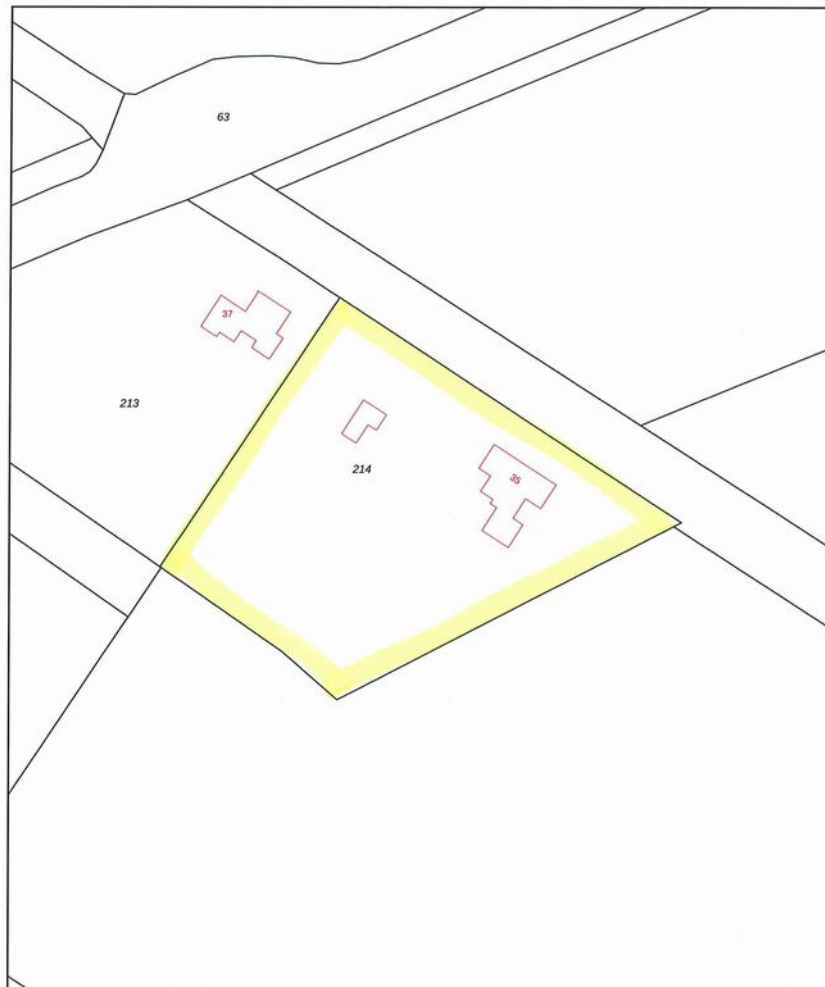






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie R
Perceel 214

kadaster

Aan de uitreksel 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.

Voor een emuland uitreksel, geleverd op:
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer
908075601Datum registratie
07-09-2023Geldig tot
06-09-2033Status
DefinitiefDeze woning
heeft energielabel

D



Isolatie				Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
1	Gevels	+/		7	Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
2	Gevelpanelen	n.v.t.		8	Warm water	Indirect gestookte boiler	nee	ja
3	Daken	+/		9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
4	Vloeren	+/		10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
5	Ramen		+	11	Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
6	Buitendeuren	+/		12	Zonnepanelen	Aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

4,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Beerseweg 35
5443NL Haps
BAG-ID: 1684010200000360

Detailaanduiding

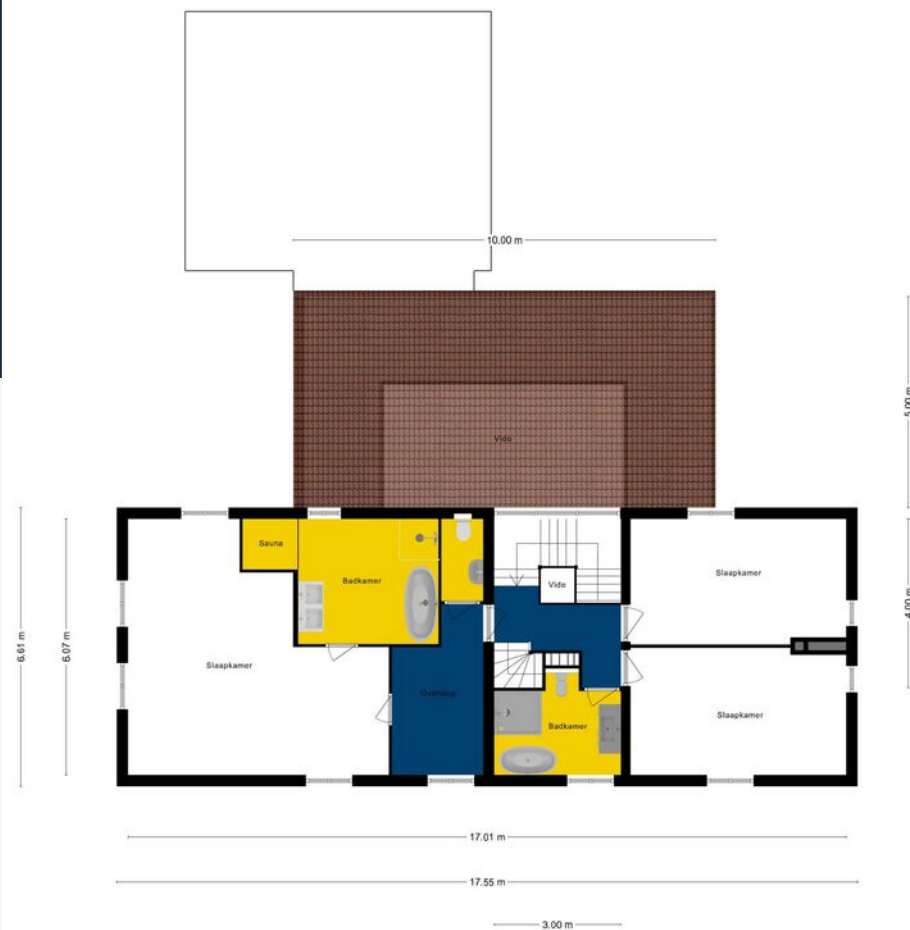
Woningtype
Vrijstaande woningBouwjaar 1934
Compactheid 1,96
Vloeroppervlakte 311 m²

Opnamedetails

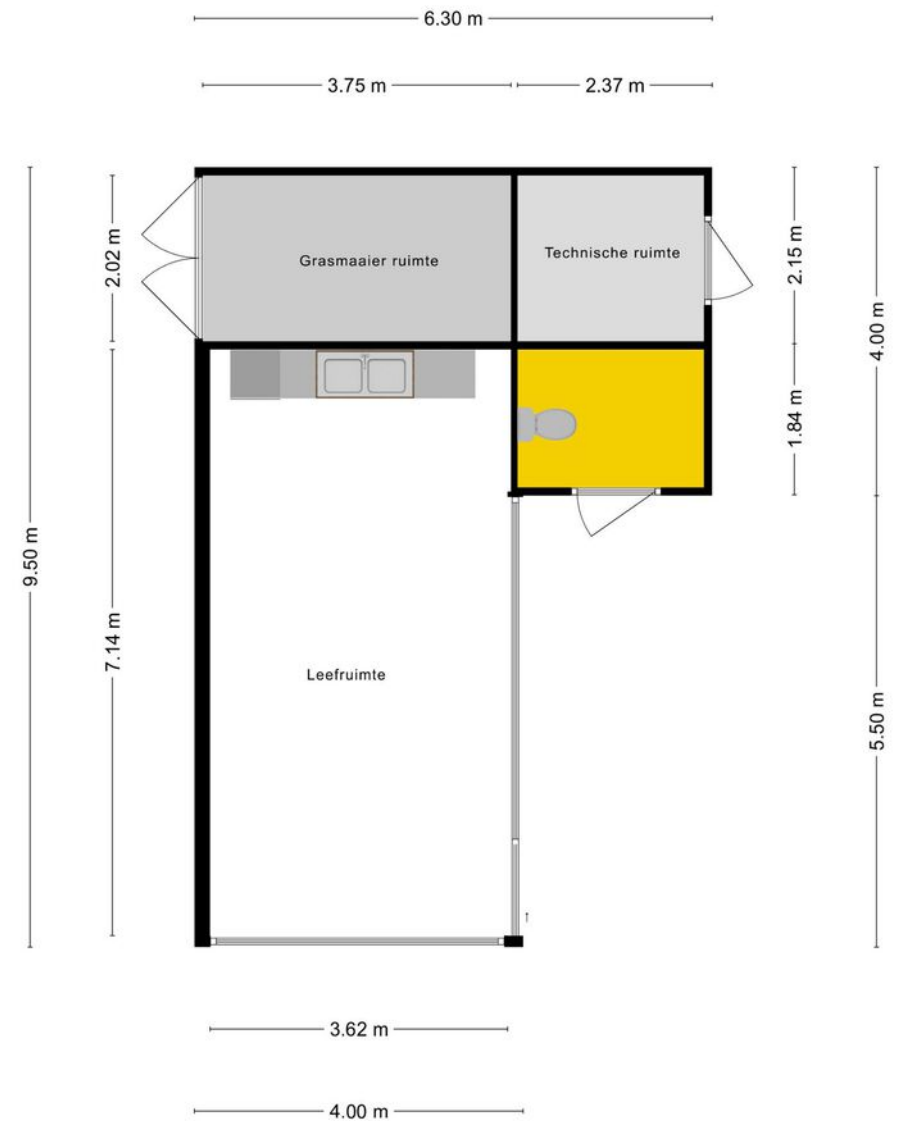
Naam
S.P.J.M. JansenExamennummer
88181231Certificaathouder
Breuers & CobelensInschrijffnummer KvK-nummer
EPG2012-4 67710085Certificerende instelling
EPG-CertificeringSoort opname
Basisopname



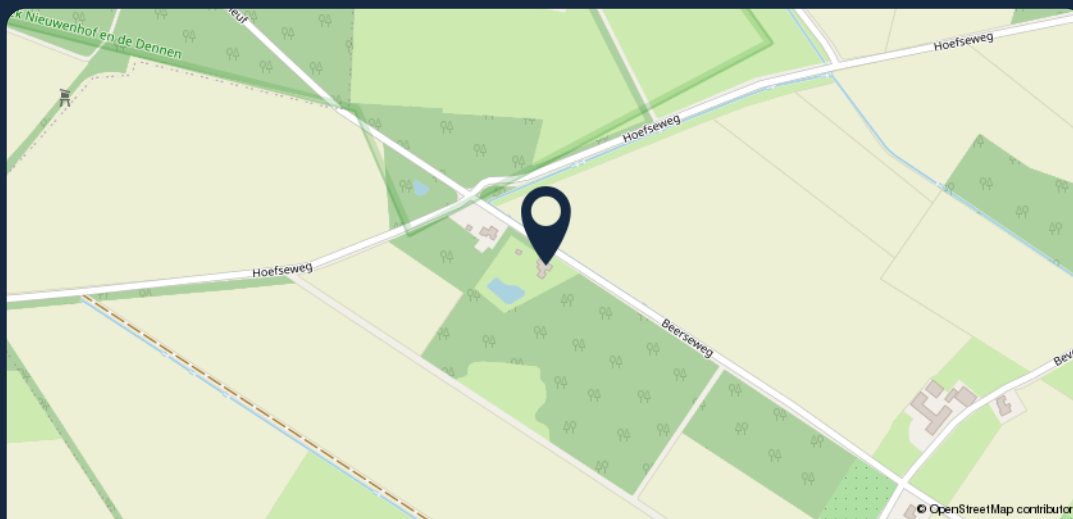
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



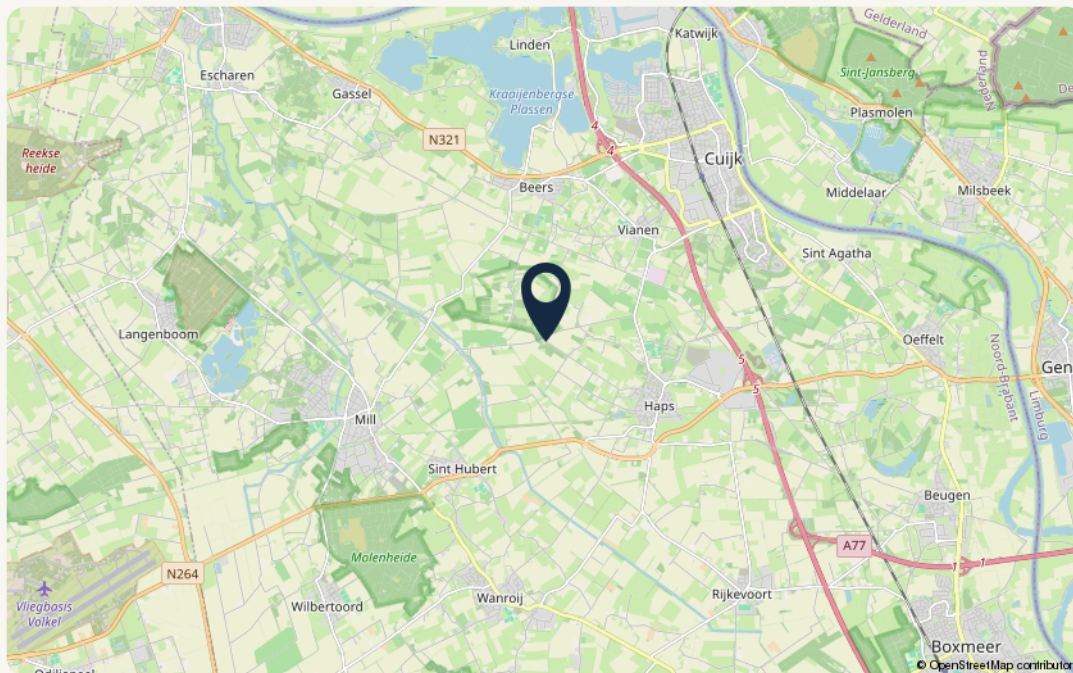
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



De *omgeving*



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Beerseweg 35
Postcode	5443 NL
Plaats	Haps

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	R
Perceelnummer	214
Oppervlakte	5860 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ 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

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 Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep 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.

99

Klaar om de *volgende stap*
te zetten? Neem contact
met ons op, we bespreken
de *mogelijkheden* graag.

