

**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.

Koopsom € 1.275.000,-- k.k.

 De Flammert 1022 | 5854 NA Bergen L



# 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 perceel van 7.535 m<sup>2</sup> gelegen luxe afgewerkte vrijstaand woonhuis met buitenzwembad, meerdere bijgebouwen en een bedrijfsruimte voorzien van een kantoorruimte (ca. 135 m<sup>2</sup>), opslagruimte (ca. 280 m<sup>2</sup>) en overkapping (ca. 355 m<sup>2</sup>). Uitbreidingsmogelijkheden zijn nog aanwezig. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid en de A73 en A77 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ideale uitvalsbasis naar het "Ruhrgebied" en de "Randstad".

## Indeling:

### Woonhuis:

Begane grond: hal, toiletruimte, werkkamer, L-vormige woonkamer (ca. 75 m<sup>2</sup>), relax-ruimte, open keuken met luxe keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met directie toegang tot de provisiekelder.

1e verdieping: overloop, witgoedruimte, badkamer met douche en vaste wastafel, separate toiletruimte, 6 slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer een eigen inloopkledingkast heeft en aangrenzend een eigen badkamer voorzien van een ligbad, vaste wastafel en een inloopdouche.

### Bedrijfsruimte:

Begane grond: entree, kantine, kantoor, kleedruimte en toilettengroep, opslagruimte, wasstraat en overkapping.

1e verdieping: overloop, toiletruimte, archief, 2 kantoorruimtes en een magazijn.

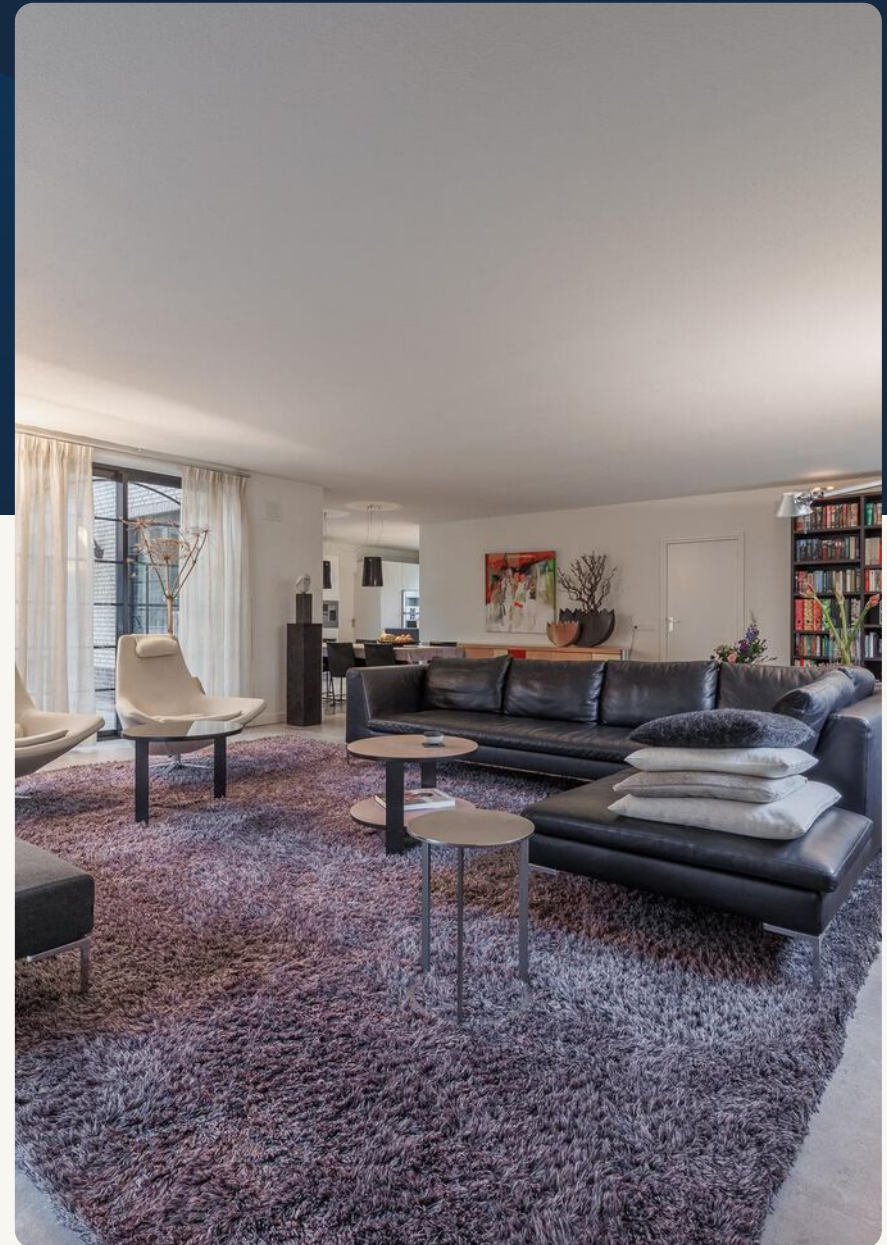
### Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gasfornuis, afzuigkap, combioven, vaatwasser en een koffiezetapparaat.

De volgende bijgebouwen zijn aanwezig: berging met veranda, poolhouse en opslag-/feestruimte.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van aluminium kozijnen.

De woning is voorzien van zonnepanelen. Deze produceren jaarlijks 18.000 kW.





# De *kenmerken*

## Bouwvorm

<b>Type woning</b>	bedrijfswoning
<b>Bouwjaar</b>	1993
<b>Bouwvorm</b>	bestaande bouw

## Indeling

<b>Perceeloppervlakte</b>	7555 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	± 950 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	770 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	8
<b>Aantal slaapkamers</b>	6
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	A
<b>Isolatie</b>	Spouwisolatie, dakisolatie en dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv-ketel
<b>Verwarming</b>	Cv-tekelt

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Zuiden
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren, op eigen terrein























































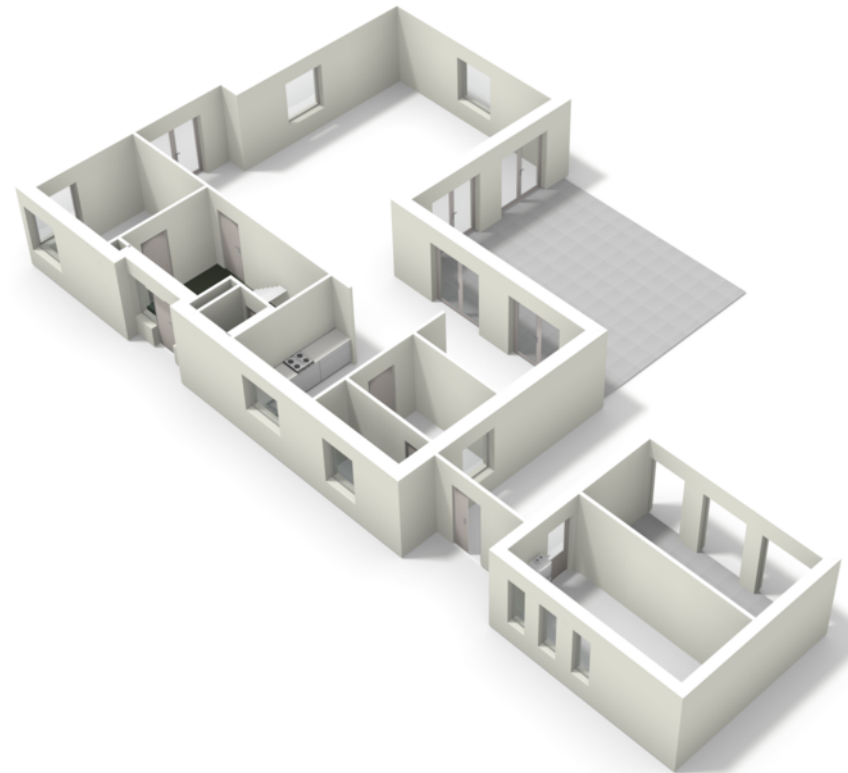








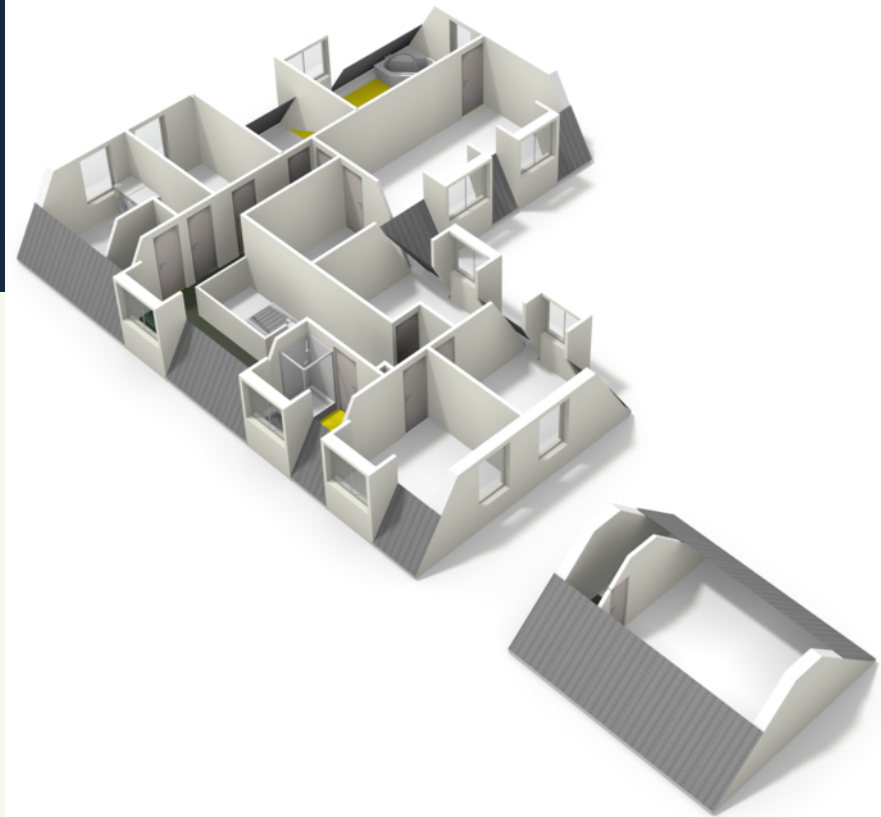
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©2016 www.platte.nl



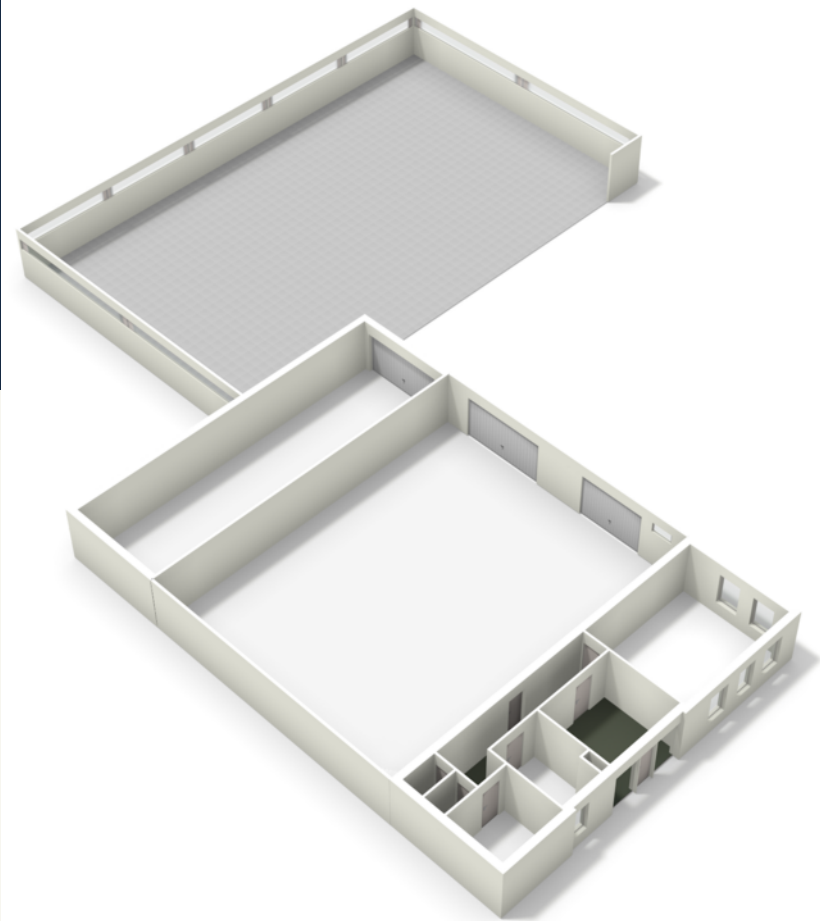


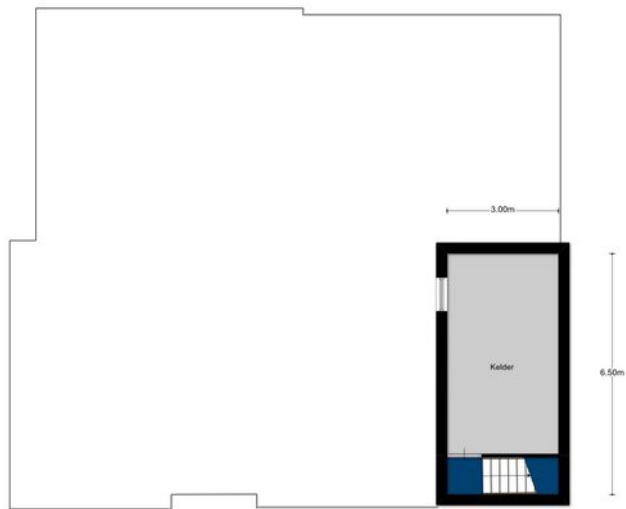


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©2019 www.zilverst

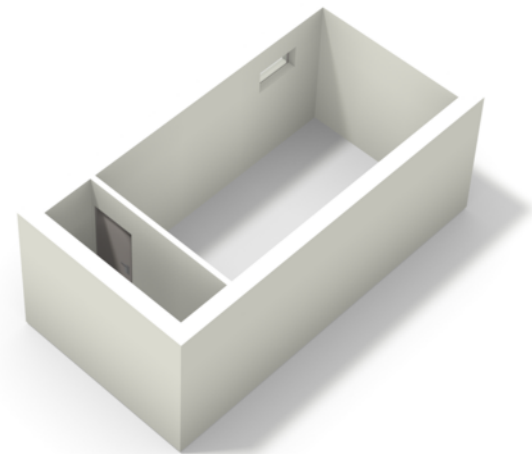








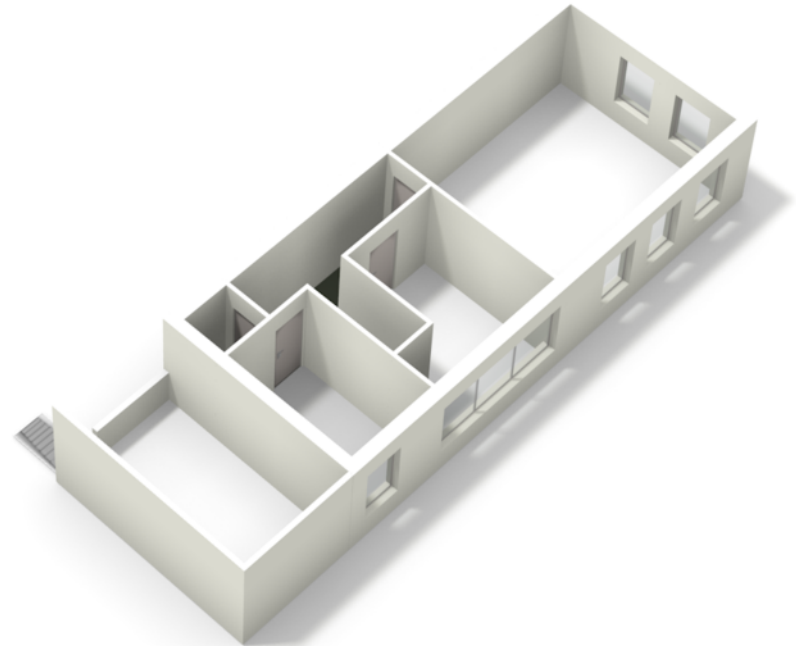
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Ziebaer [www.ziebaer.nl](http://www.ziebaer.nl)








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





0 20 40 60 80 100m

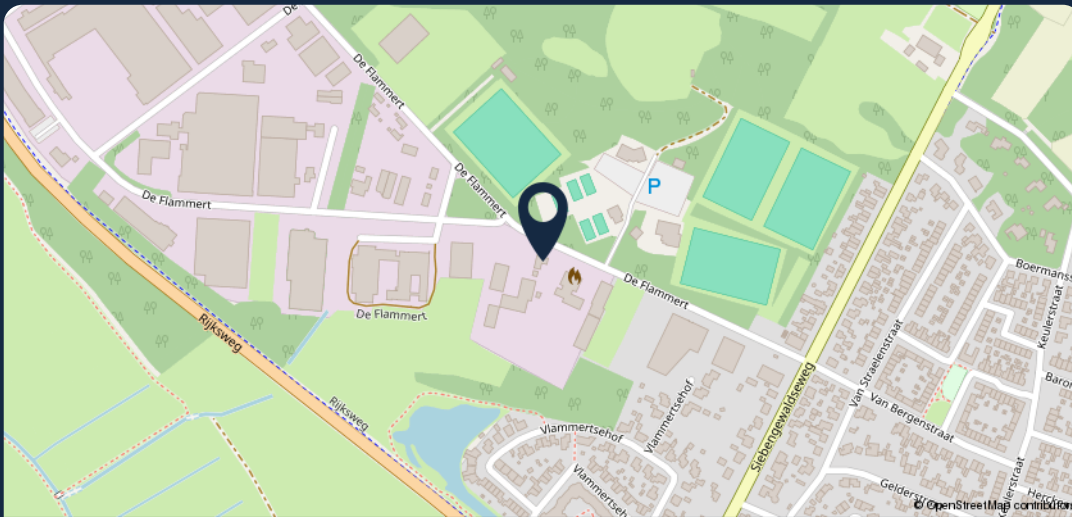
<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente: Bergen Limburg</p> <p>Secitie: M</p> <p>Perceel: 269</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---

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.

Voor een eensklindend uittreksel, geleverd op 22 november 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

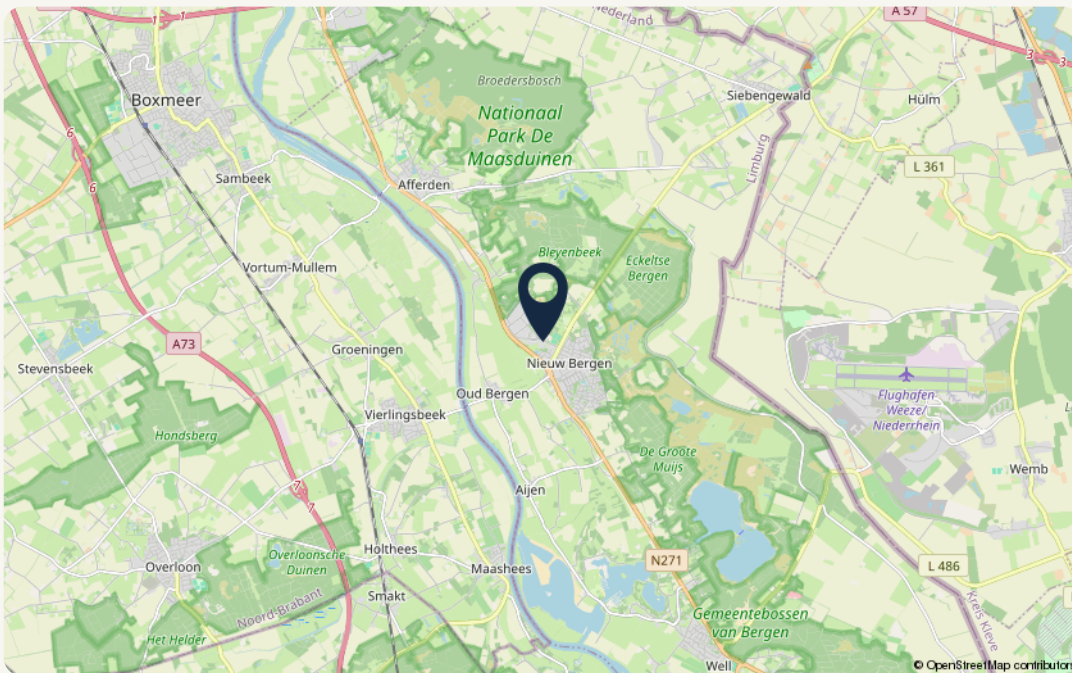


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	De Flammert 1022
<b>Postcode</b>	5854 NA
<b>Plaats</b>	Bergen L

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Bergen Limburg
<b>Sectie</b>	M
<b>Perceelnummer</b>	204, 268, 269
<b>Oppervlakte</b>	7555 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 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.

