

# TE KOOP



## Botteliersdreef 69, Cuijk

Vraagprijs € 335.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

Makelaardij Twan Poels  
Tel. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl







## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**115 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**267 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**365 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1972**

Energie label  
**D**



## > Omschrijving

Deze op een zeer rustige en in een groenrijke woonomgeving gelegen (gezins-) hoekwoning met een aangebouwde garage en 2 tuinbergingen is op loopafstand gelegen van de basisschool, speelveldjes en "De Kraaijenbergse Plassen". Deze woning beschikt naast een cv-ketel ook over een warmtepomp.

Indeling:

Begane grond: hal met toiletruimte, meterkast en een provisieruimte. Een ruime woonkamer met een open haard en een halfopen keuken.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, een geheel betegelde badkamer met een whirlpoolligbad, wandcloset en vaste wastafel met meubel.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare voorzolder met de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. Een ruime zolder-/ slaapkamer met een dakraam.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, spoelbak, vaatwasser en koel-/ vriescombinatie.

De cv-ketel is van het merk Nefit (Excelent Ecomline HR), bouwjaar 2008.

De warmtepomp (type Carrier 30AWH008HD) valt onder de investeringsregeling duurzame warmtepompen.

De woning is voorzien van een warmtepomp met warmte- en koelsysteem. Op loopafstand ligt een kinderdagverblijf, basisschool en het buitengebied, de woning is tevens nabij diverse speelvoorzieningen en een kinderboerderij gelegen. Op fietsafstand ligt het Merlet college (voortgezet onderwijs).

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 323,73 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 213,96 per jaar

Rioolrecht: € 117,00 per jaar

Waterschapslasten: € 99,22 per jaar

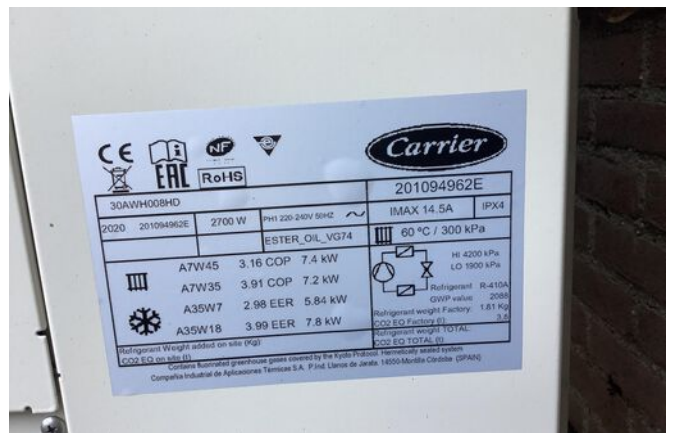














# > Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
902642420

Datum registratie  
06-09-2023

Geldig tot  
01-09-2033

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# D



| Isolatie       |            | Installaties    |   | Hoofdsysteem |  | Verbetering<br>aanbevolen?   |  |
|----------------|------------|-----------------|---|--------------|--|------------------------------|--|
| 1 Gevels       | - +/- + ++ | 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    |              |  | <input type="checkbox"/> nee | <input checked="" type="checkbox"/> ja |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t.     | 8 Warm water    | Combiketel                                      |              |  | <input type="checkbox"/> nee | <input checked="" type="checkbox"/> ja |
| 3 Daken        | - +/- + ++ | 9 Zonneboiler   | Niet aanwezig                                   |              |  | <input type="checkbox"/> nee | <input checked="" type="checkbox"/> ja |
| 4 Vloeren      | - +/- + ++ | 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters |              |  | <input type="checkbox"/> nee | <input checked="" type="checkbox"/> ja |
| 5 Ramen        | - +/- + ++ | 11 Koeling      | Aanwezig  |              |  | <input type="checkbox"/> nee | <input type="checkbox"/> n.t.b.        |
| 6 Buitendeuren | - +/- + ++ | 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   |              |  | <input type="checkbox"/> nee | <input checked="" type="checkbox"/> ja |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

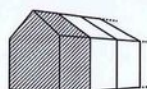
#### Adres

Botteliersdreef 69  
5431ZB Cuijk  
BAG-ID: 1684010000000887

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1971  
Compactheid 1,86  
Vloeroppervlakte 114 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



### Opnamedetails

#### Naam

P. van de Werken

#### Examnummer

64783

#### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

#### Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

#### KvK-nummer

39090359

#### Certificerende instelling

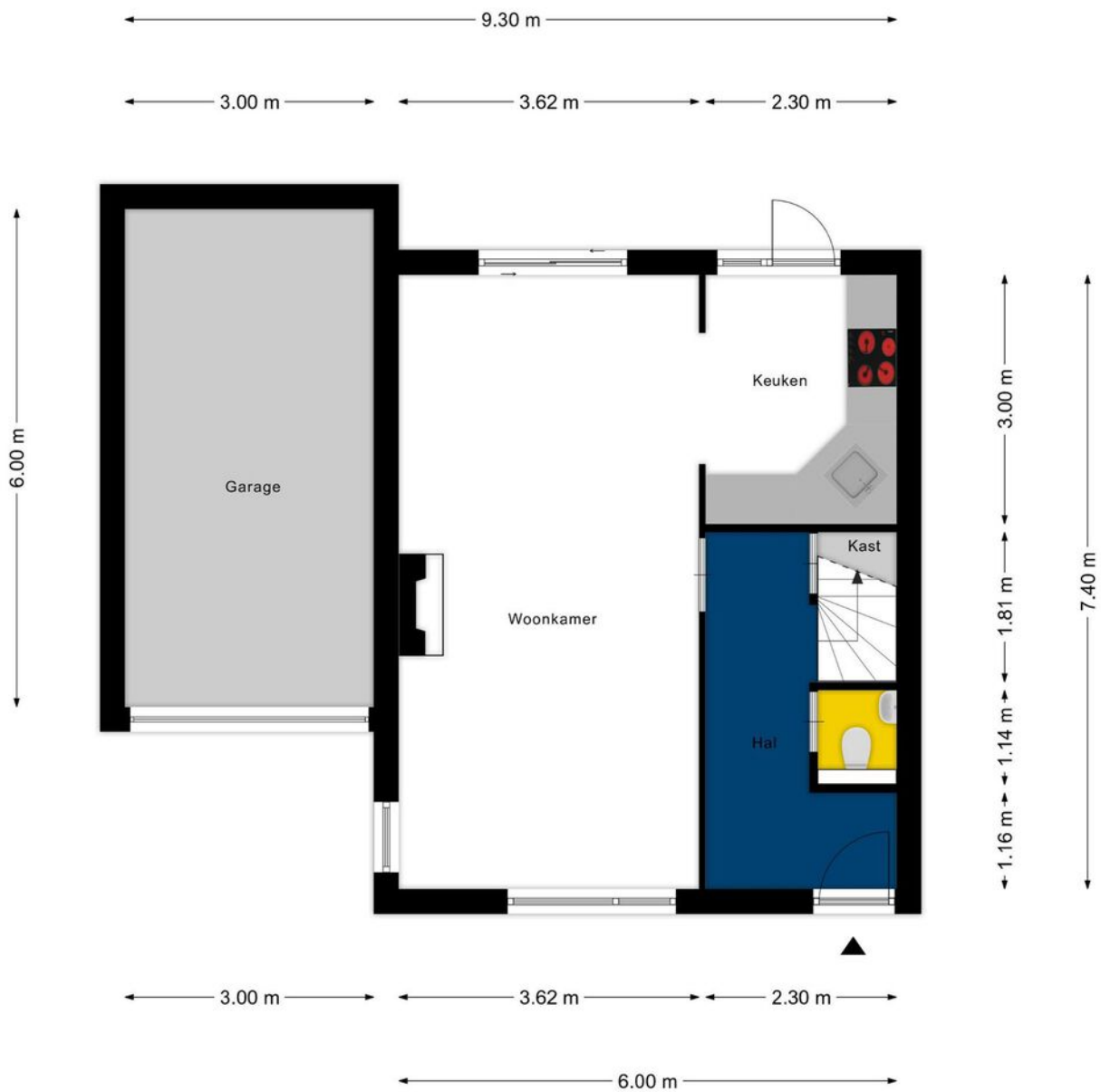
SKGIKOB

#### Soort opname

Basisopname



# > Plattegrond



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

## > Plattegrond





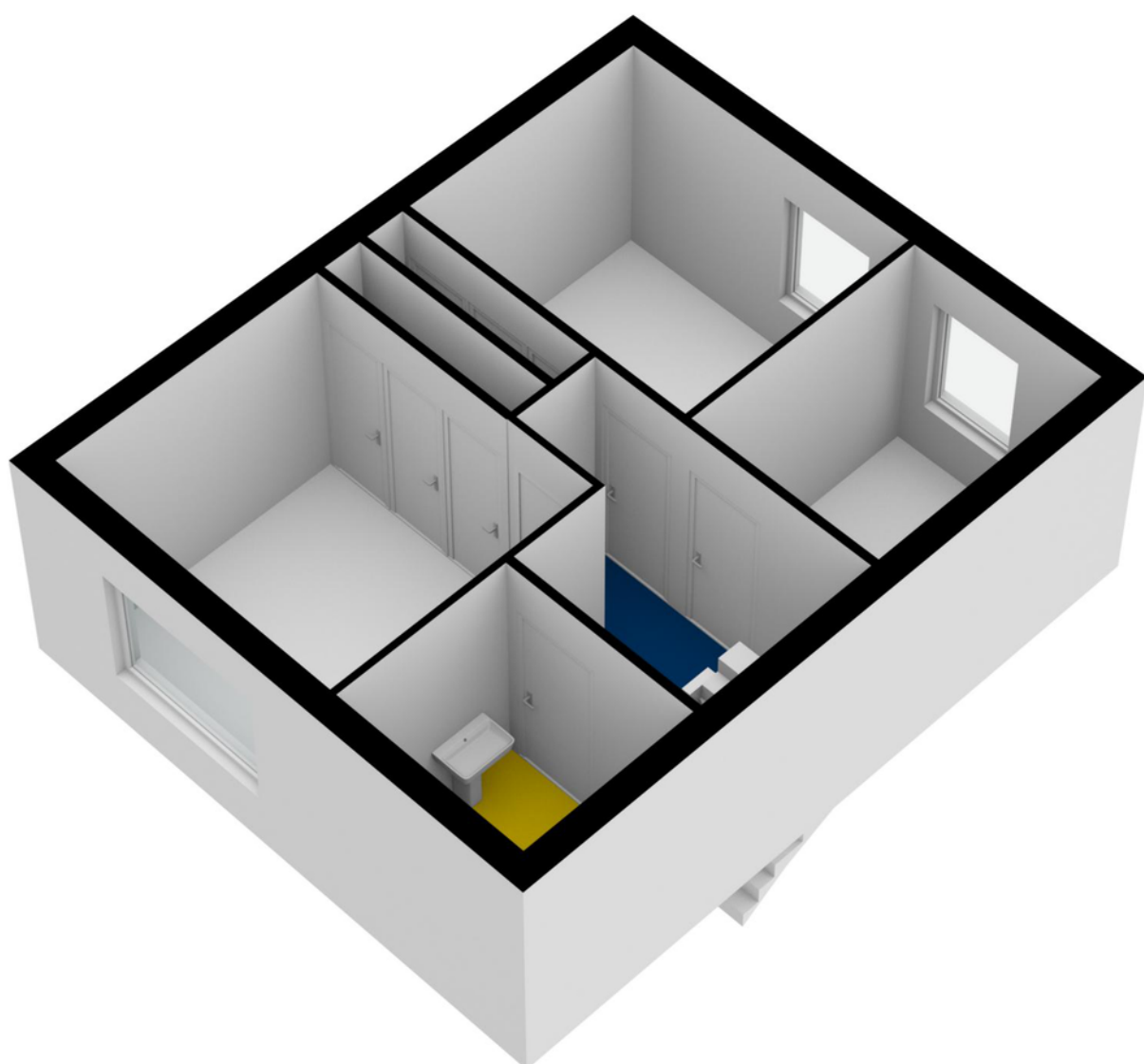
## > Plattegrond



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

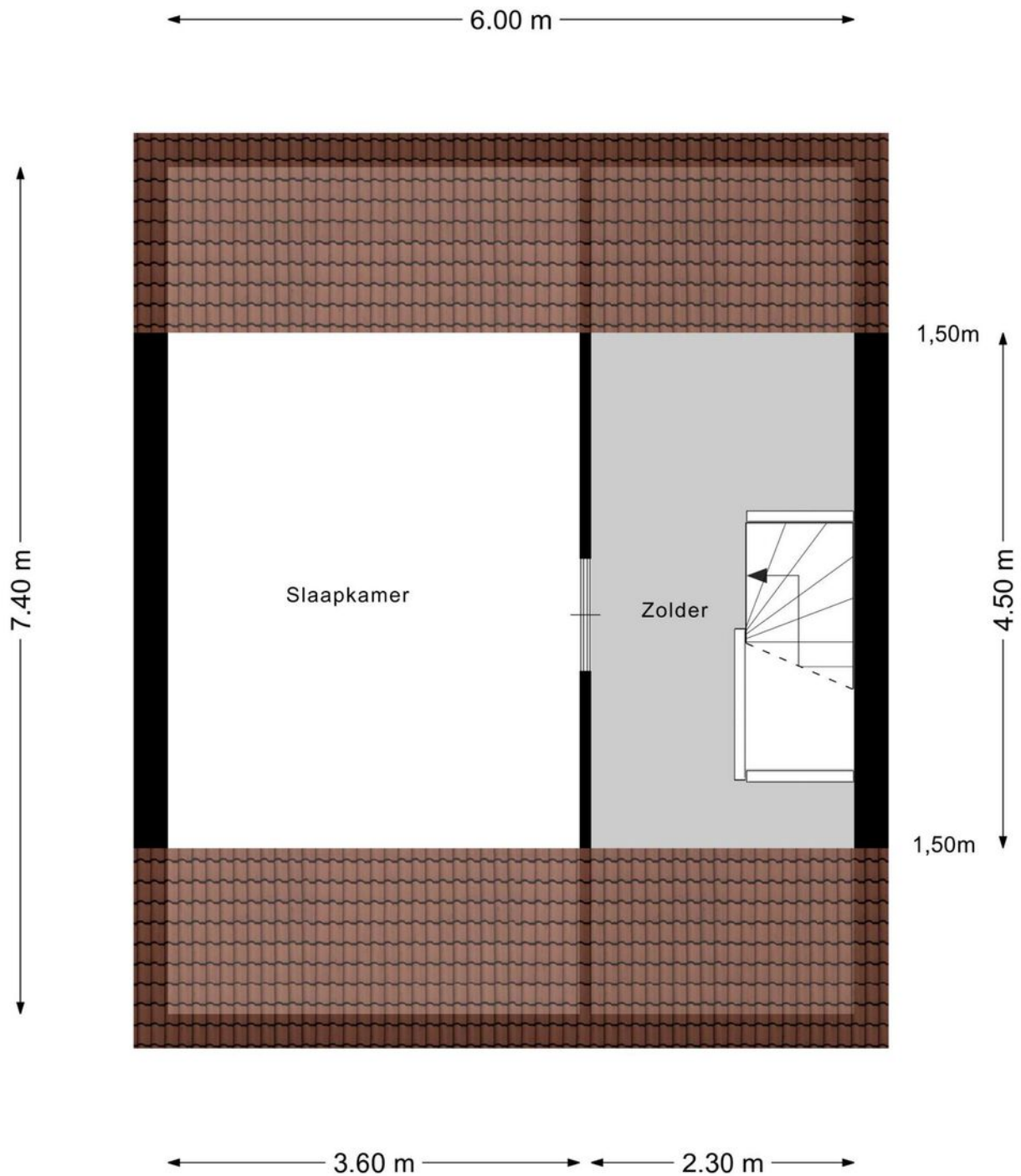


## > Plattegrond





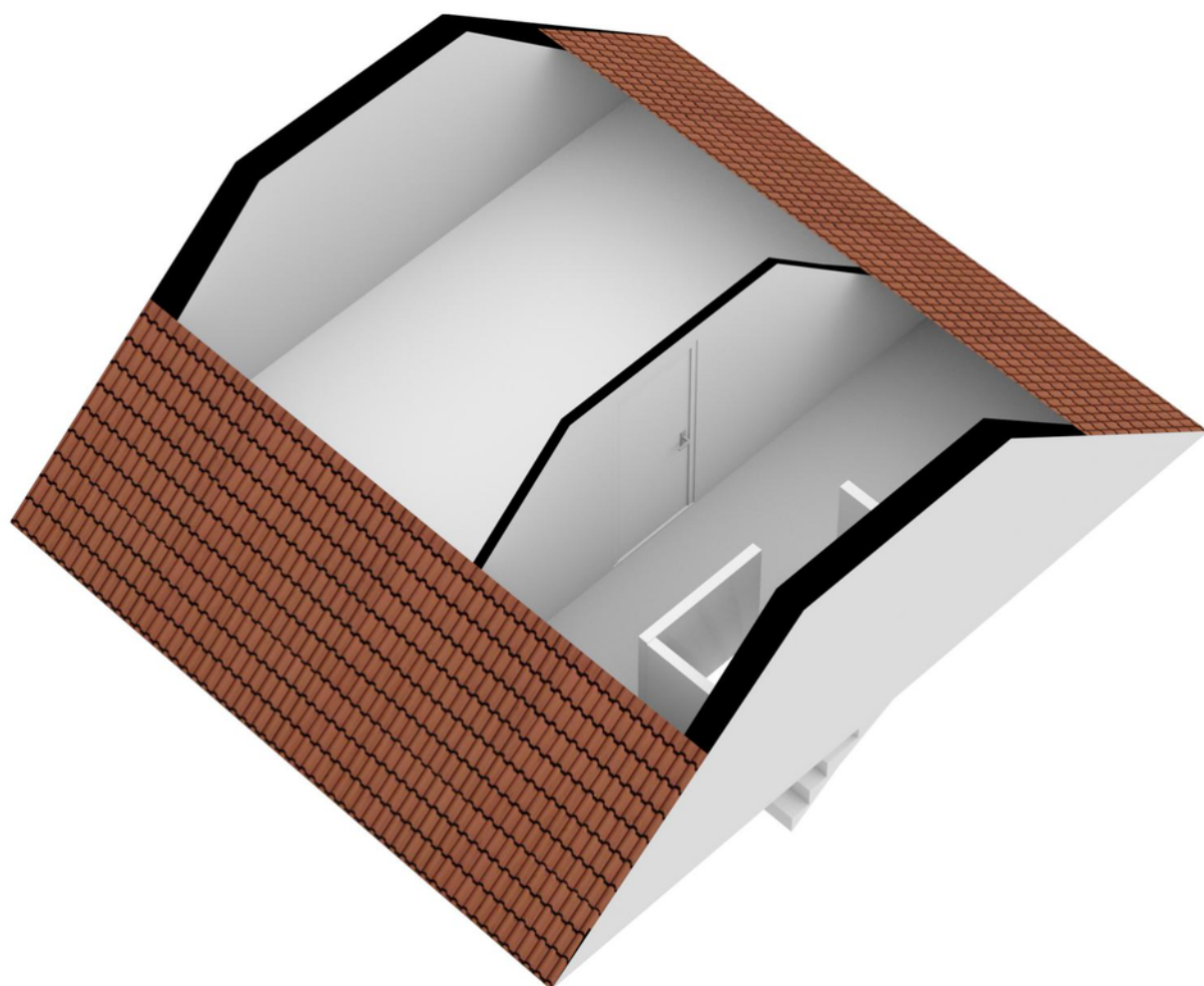
## > Plattegrond



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



## > Plattegrond



# > Kadaster





## > Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                               |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                      | X             |          |              |
| Designradiator(en)                                      | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                            |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                   | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                  | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                    | X             |          |              |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>              |               |          |              |
| - Wandmeubel in woonkamer                               | X             |          |              |
| - Kasten, Katoorinrichting + Bureau op zonderverdieping | X             |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>         |               |          |              |
| - gordijnrails  | X             |          |              |
| - gordijnen   | X             |          |              |
| - overgordijnen   | X             |          |              |
| - vitrages  | X             |          |              |
| - jaloezieën  | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                         |               |          |              |
| - vloerbedekking  | X             |          |              |
| - parketvloer   | X             |          |              |
| - Tegelvloer keuken                                     | X             |          |              |
| - Tegelvloer hal  | X             |          |              |
| <b>Overig, te weten</b>                                 |               |          |              |
| - spiegelwanden   | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                  |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                            | X             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>              |               |          |              |
| - (gas)fornuis  | X             |          |              |
| - afzuigkap   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                             | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                  | X             |          |              |

## > Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - vaatwasser   | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat  | X             |          |              |
| <b>Keukenaccessoires, te weten</b>                                 |               |          |              |
| - Broodrooster   | X             |          |              |
| - Koffiezet apparaat   | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>                           |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - ligbad   | X             |          |              |
| - jacuzzi/whirlpool  | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - planchet   | X             |          |              |
| - toiletkast   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Airconditioning  | X             |          |              |
| Rolluiken  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |



## > Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Wasmachine   | X             |          |              |
| Miele Droger   | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>  |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| - boiler   | X             |          |              |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>   |               |          |              |
| - Deze woning is voorzien van een Carrier centrale omkeerbare warmtepomp/airco systeem lucht/glycol icm 5 fancoil units met functie verwarmen/koelen | X             |          |              |
| - Gedeeltelijk dubberglas woonkamer/slaapkamer   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>   |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging   | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| <b>Overige tuin, te weten</b>  |               |          |              |
| - (sier)hek  | X             |          |              |

## > Clausules

### **Bankgarantie**

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

### **Meetinstructie**

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

### **Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper**

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

## > Vestigingen



**Makelaardij Twan Poels**  
Sporstraat 131  
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

**Makelaardij Twan Poels**  
Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl



Heeft u

# INTERESSE?

**Neem gerust contact met ons op!**

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?  
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels  
Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

