

TE KOOP



Mgr Nolensstraat 6, Cuijk

Vraagprijs € 399.000,-- k.k.

Bekend in de regio!

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





> Kenmerken

Woonoppervlakte
137 m²

Perceeloppervlakte
241 m²

Inhoud
505 m³

Bouwjaar
1996

Energie label
B

> Omschrijving

Deze over de gehele achterzijde uitgebouwde woning is de afgelopen jaren uitstekend onderhouden, waarbij de keuken- en badkamerinrichting geheel vernieuwd zijn en de woonkamer gemoderniseerd is. Deze ideale ruime gezinswoning is energiezuinig (o.a. 14 zonnepanelen), direct instapklaar en fraai gelegen in een jonge en kindvriendelijke woonomgeving.

Indeling:

Begane grond: hal, toilet met fonteintje, een lichte en ruime woonkamer met aangebouwde tuinkamer van 45 m² in totaal met een praktische voorraadkast, moderne en sfeervolle (open) woonkeuken, voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. De royale uitbouw met lichtstraat en openslaande tuindeuren naar het terras, aansluitend de tuin en een aparte werk-/ speelkamer met een loopdeur naar de tuin. Inpandig bereikbare berging met een wastafel en een berging aan de voorzijde.

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, moderne en luxe badkamer (2019) voorzien van een inloofdouche, wastafel met meubel, ligbad en wandcloset.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare voorzolder met de aansluitingen t.b.v. het witgoed, de opstelling van de HR-combiketel en er is eenvoudig een ruime 4e slaapkamer met Velux-dakraam te realiseren.





Diverse gegevens:

De moderne en complete keukeninrichting bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, spoelbak en koelkast, heteluchtoven en combimagnetron.

De HR-combiketel is van het merk Remeha, bouwjaar 2022.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas.

De begane grondvloer is grotendeels voorzien van vloerverwarming.

Op het dak van de woning liggen 14 zonnepanelen.

De badkamer is in 2019 geheel vernieuwd.

Alle slaapvertrekken zijn keurig afgewerkt met gestukadoorde wanden en plafonds en een vernieuwde laminaatvloer.

Een fraai aangelegde achtertuin met veranda.

De basisschool ligt op loopafstand en op fietsafstand zijn zowel "De Kraaijenbergse Plassen" als de uiterwaarden van de Maas gelegen. De snelfietsroute naar Nijmegen ligt vlakbij de woning.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 337,42 per jaar

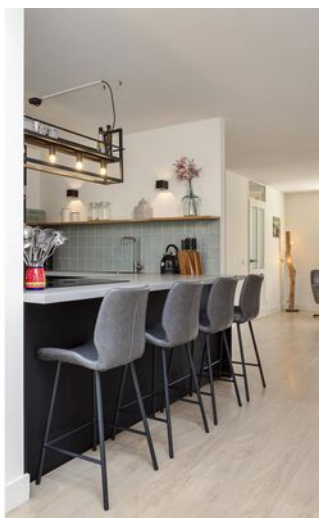
Rioolrecht: € 162,75 per jaar

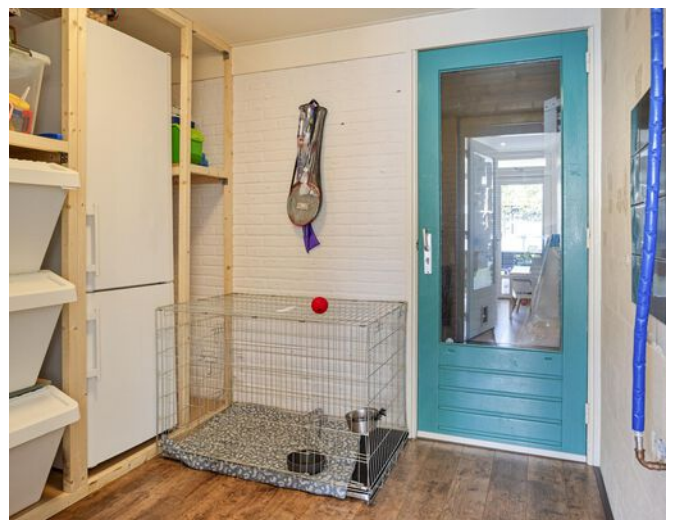
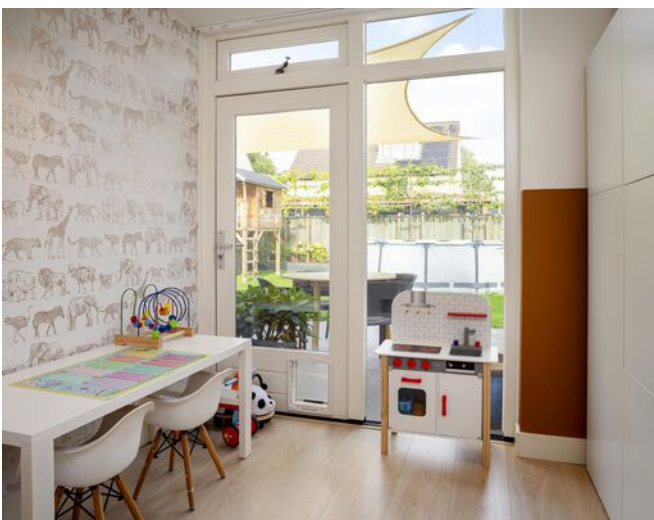
Afvalstoffenheffing: € 168,50 per jaar

Waterschapslasten: € 289,06 per jaar

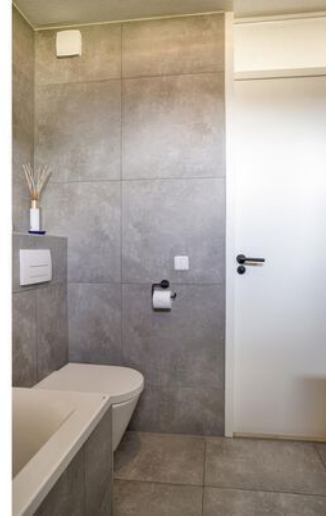
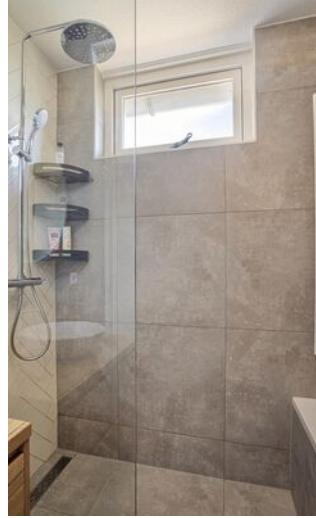














Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!

[nvm.nl](https://www.nvm.nl)



> Energielabel

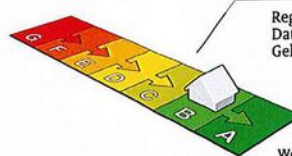


Rijksoverheid

Energielabel woning

Mgr Nolensstraat 6
5431WK Cuijk
BAG-ID: 168401000005867

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel B

Registratienummer 998757408
Datum van registratie 29-12-2016
Geldig tot 29-12-2026

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap	
Bouwperiode	1992 t/m 1999	
Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet 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	Mechanische afzuiging	

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
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 Bas Binnendijk
Examennummer 261272
KvK nummer 65385624

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
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

> Plattegrond



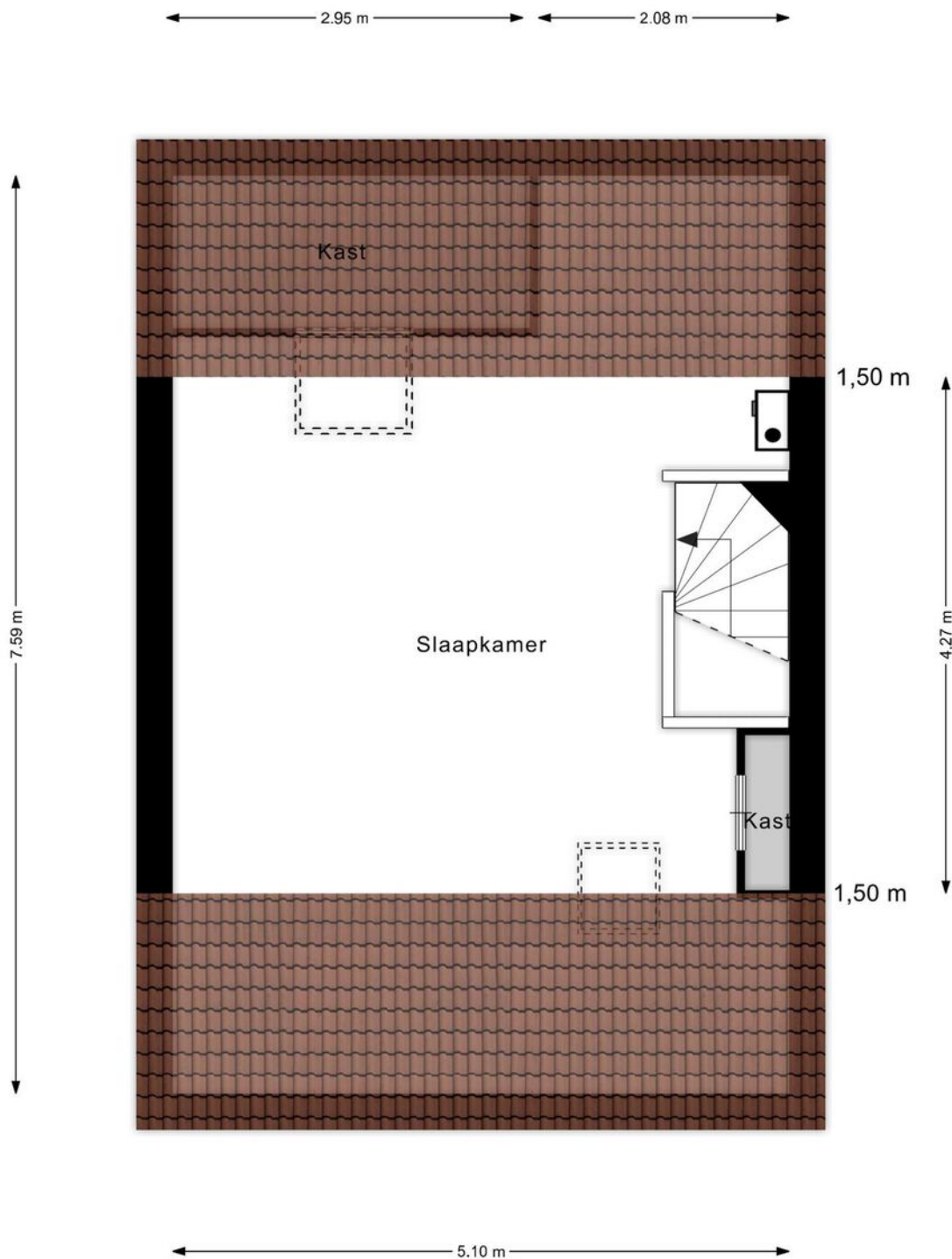
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



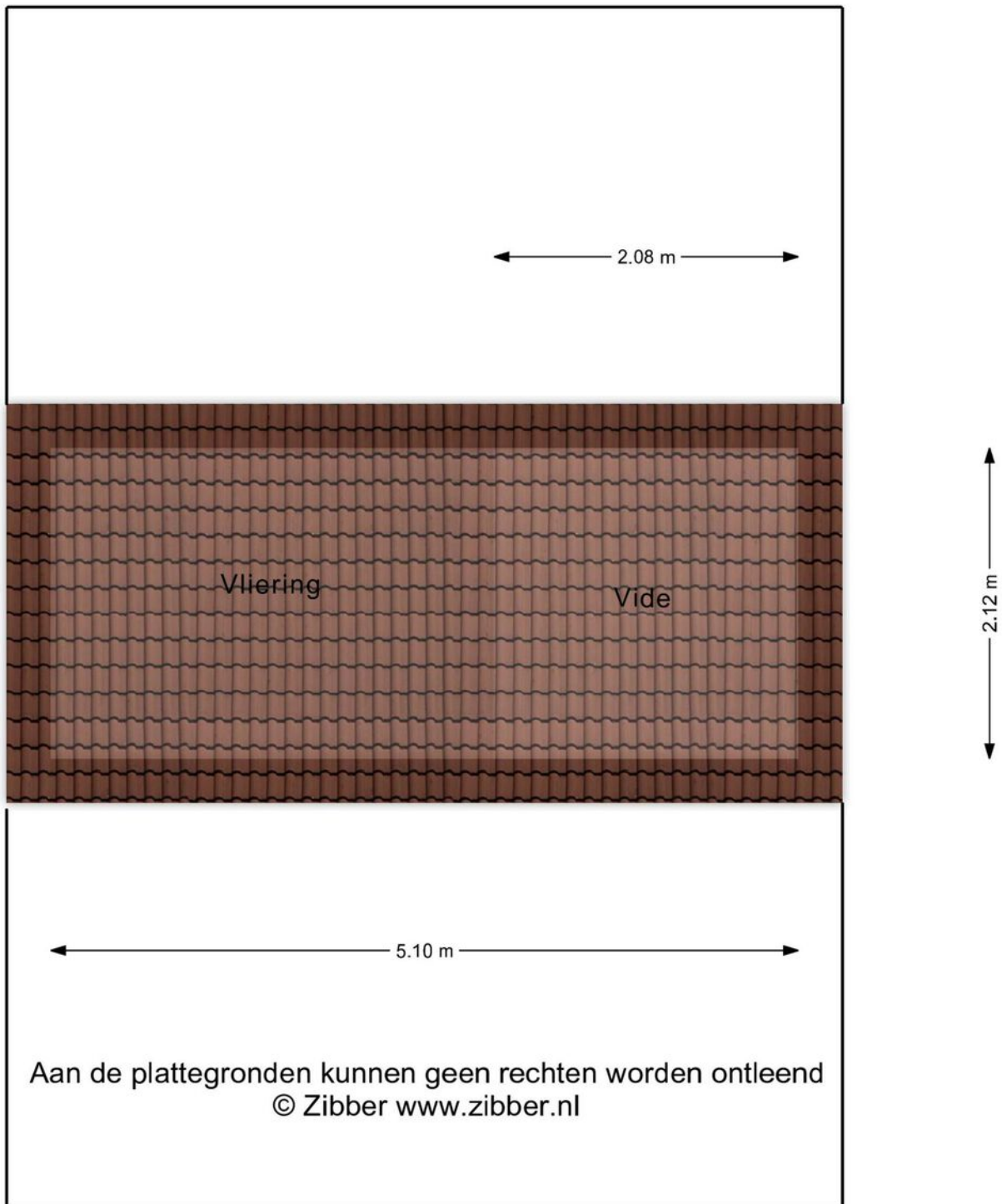
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



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

> Plattegrond



> Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart Uw referentie: Cuijk



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Geleverd op :</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Cuijk</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4426</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.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Buiten lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten zolder	X		
- Kastenwand bijkeuken, schoenekast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- Plissé systemen 1e verdieping en zolder met ingebouwde horren en zonwering	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- rek incl. verlichting boven kookeiland			X
- Wandplanken keuken	X		
- Wandlampjes keuken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Plankje toilet beneden	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Wandplanken badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Speelhuis groot			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Schommel			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
Spoorstraat 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

