

# TE KOOP



## Klaver 28, Cuijk

Vraagprijs € 285.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

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

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

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

Bouwjaar  
**1993**

Energie label  
**B**



## > Omschrijving

In een autoluwe en zeer kindvriendelijke woonomgeving gelegen, uitstekend onderhouden en moderne (starters-) tussenwoning met vrijstaande berging en een royale achtertuin met eigen achterom. Deze ideale starterswoning is dus gelegen in een gewilde woonlocatie in "De Heeswijkse Kampen" op korte loopafstand van de basisschool met kinderopvang, enkele speelveldjes, wijkpark en recreatieplassen.

Indeling:

Begane grond: entree/ hal met meterkast, toilet met fonteintje, een aan de achterzijde gesitueerde en ruime woonkamer met houten vloer en toegang tot de privacy biedende achtertuin, moderne half open keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan er één is ingericht als garderobekamer, in lichte kleurstelling betegelde en luxe badkamer (2018) voorzien van wandcloset, wastafel met meubel en inloopdouche.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare zolderverdieping voorzien van de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur, cv-installatie en op relatief eenvoudige wijze is een 4e slaapkamer te realiseren.

Diverse gegevens:

De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-,vries combinatie, vaatwasser, oven en spoelbak.

De HR-combiketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2008.

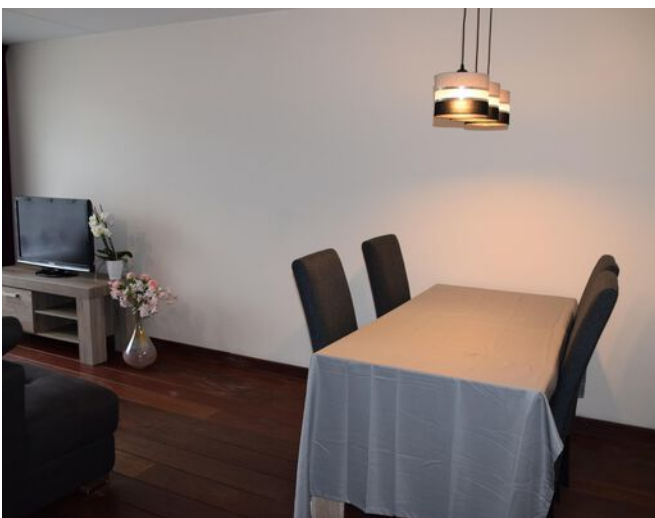
De fietsbrug met snelfietsroute richting Nijmegen is op korte afstand gelegen.

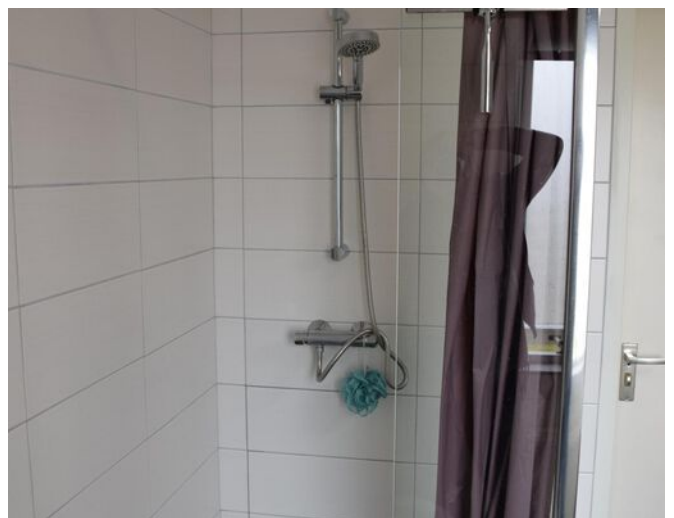
Een uitstekend geïsoleerde starterswoning, voorzien van dak-, muur en vloerisolatie en dubbele beglazing.

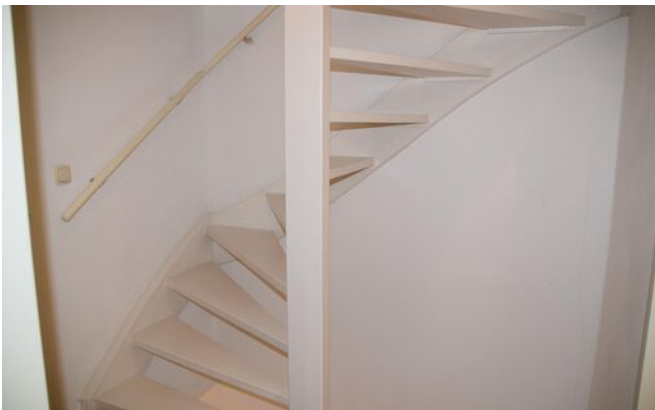
De zolderverdieping biedt nog volop gebruiks-/ indelingsmogelijkheden zoals o.a. een 4e slaapkamer.

Op loopafstand van de basisschool met kinderopvang, de supermarkt en de Lavendelkade.

Gelegen op enkele autominuten van de snelweg A73 richting Nijmegen-Venlo.







# > Energielabel



Rijksoverheid

## Energielabel woning

Klaver 28

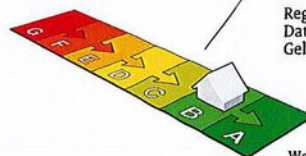
5432BR Cuijk

BAG-ID: 168401000008528

Veel besparingsmogelijkheden

## Energielabel B

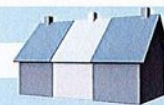
Registratienummer 893947349  
Datum van registratie 31-12-2020  
Geldig tot 31-12-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1992 t/m 1999
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel 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 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 Corne Hurenkamp  
Examenummer 00003254  
KvK nummer 62278274

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

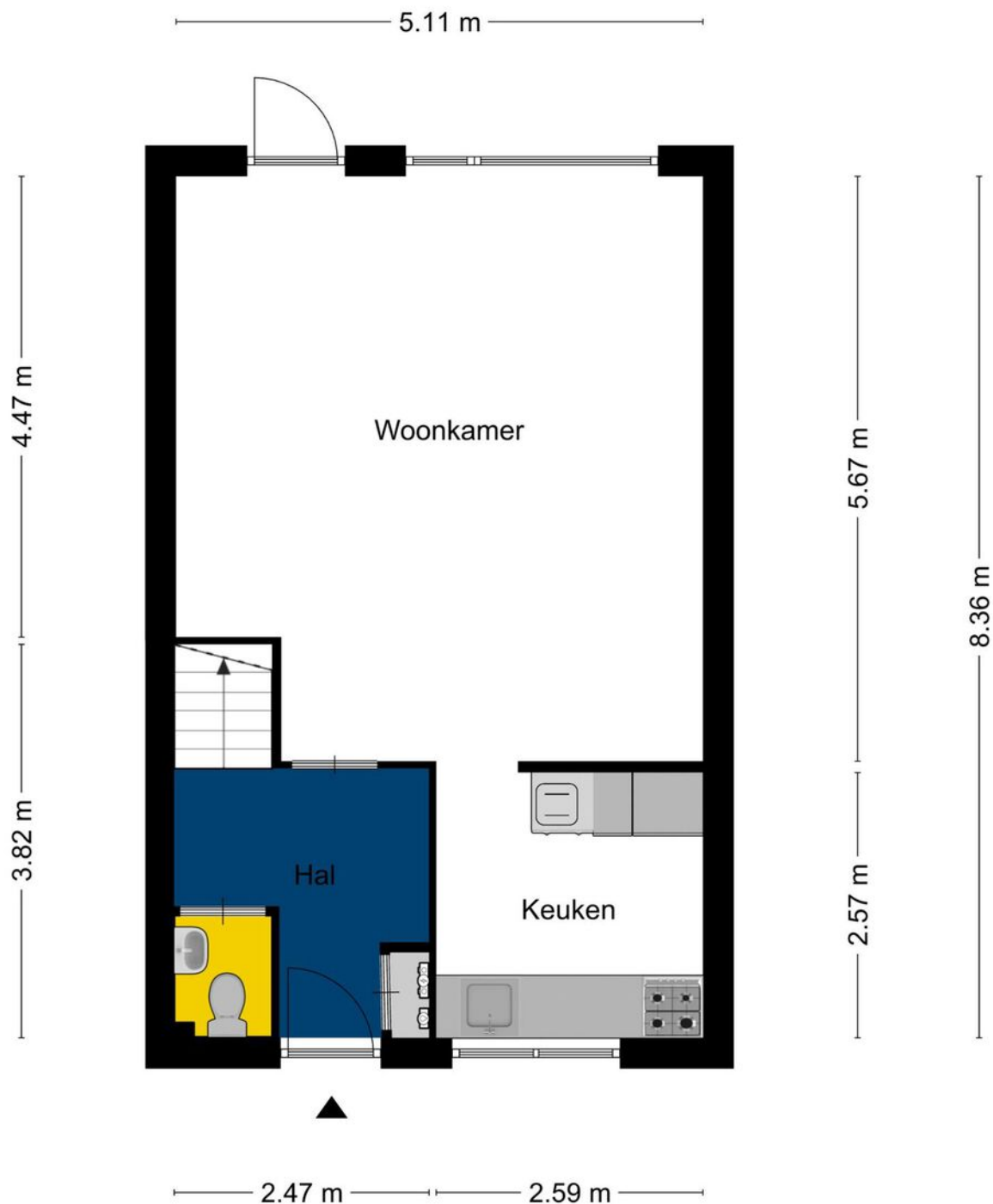
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### 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.

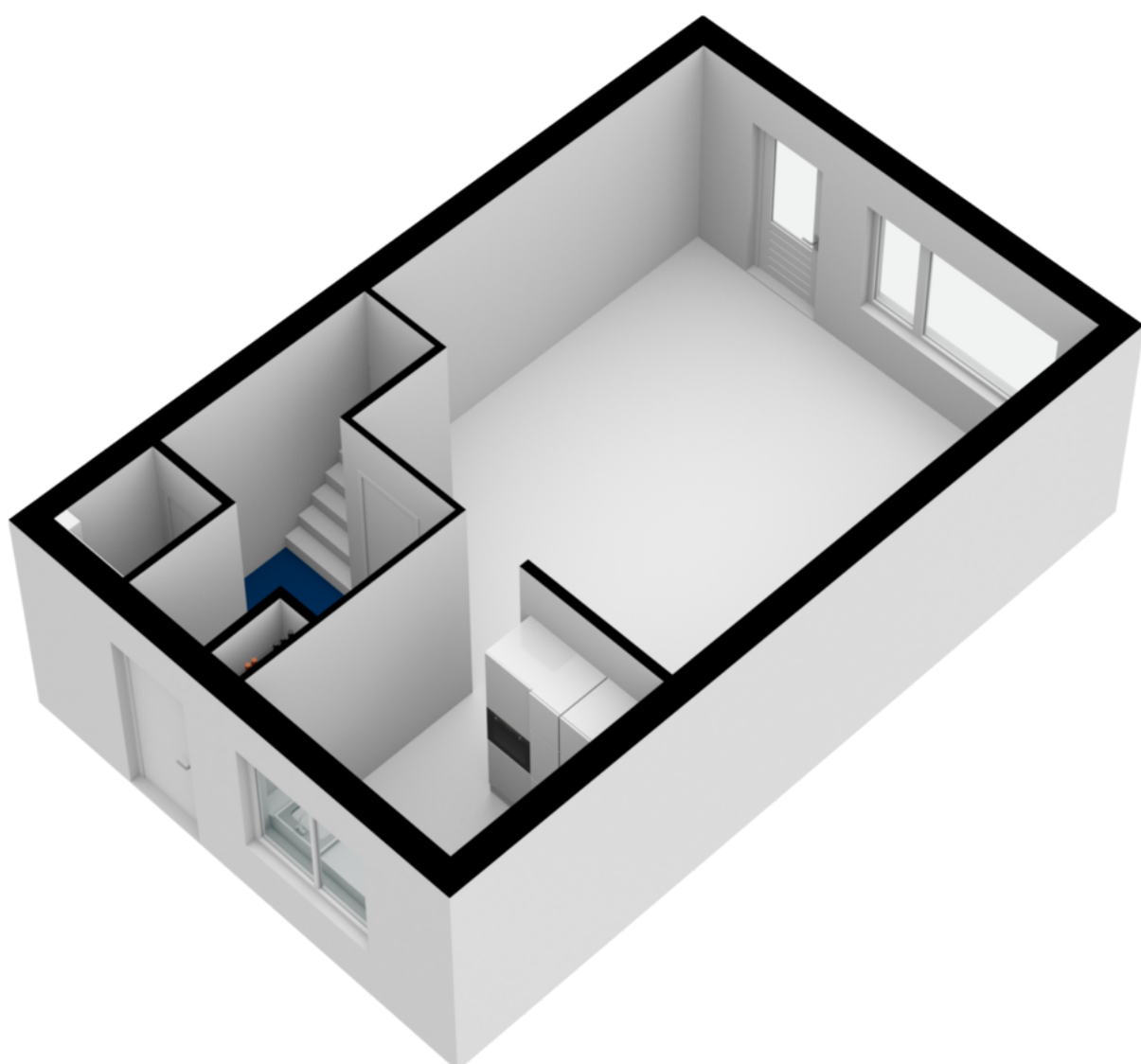
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

## > Plattegrond



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

## > Plattegrond



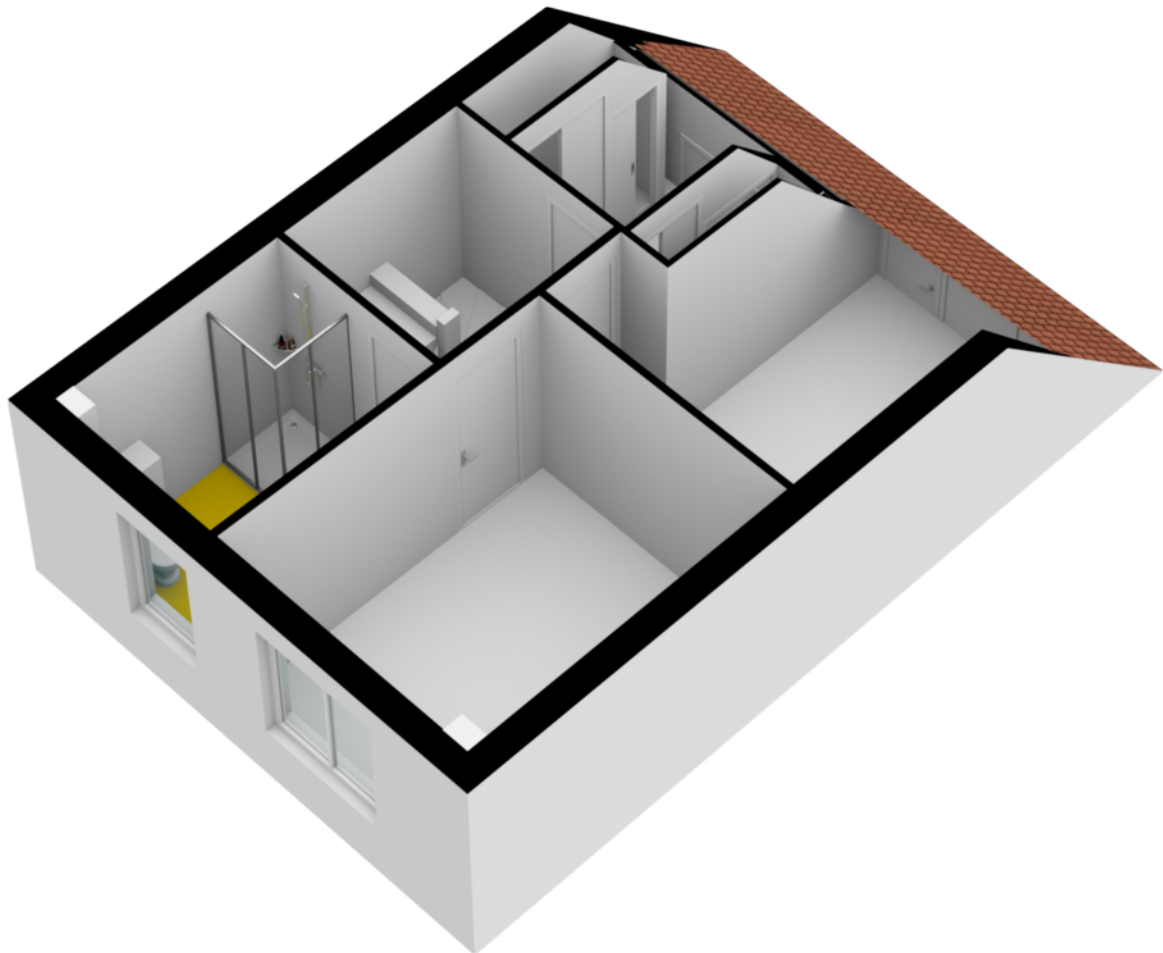


## > Plattegrond

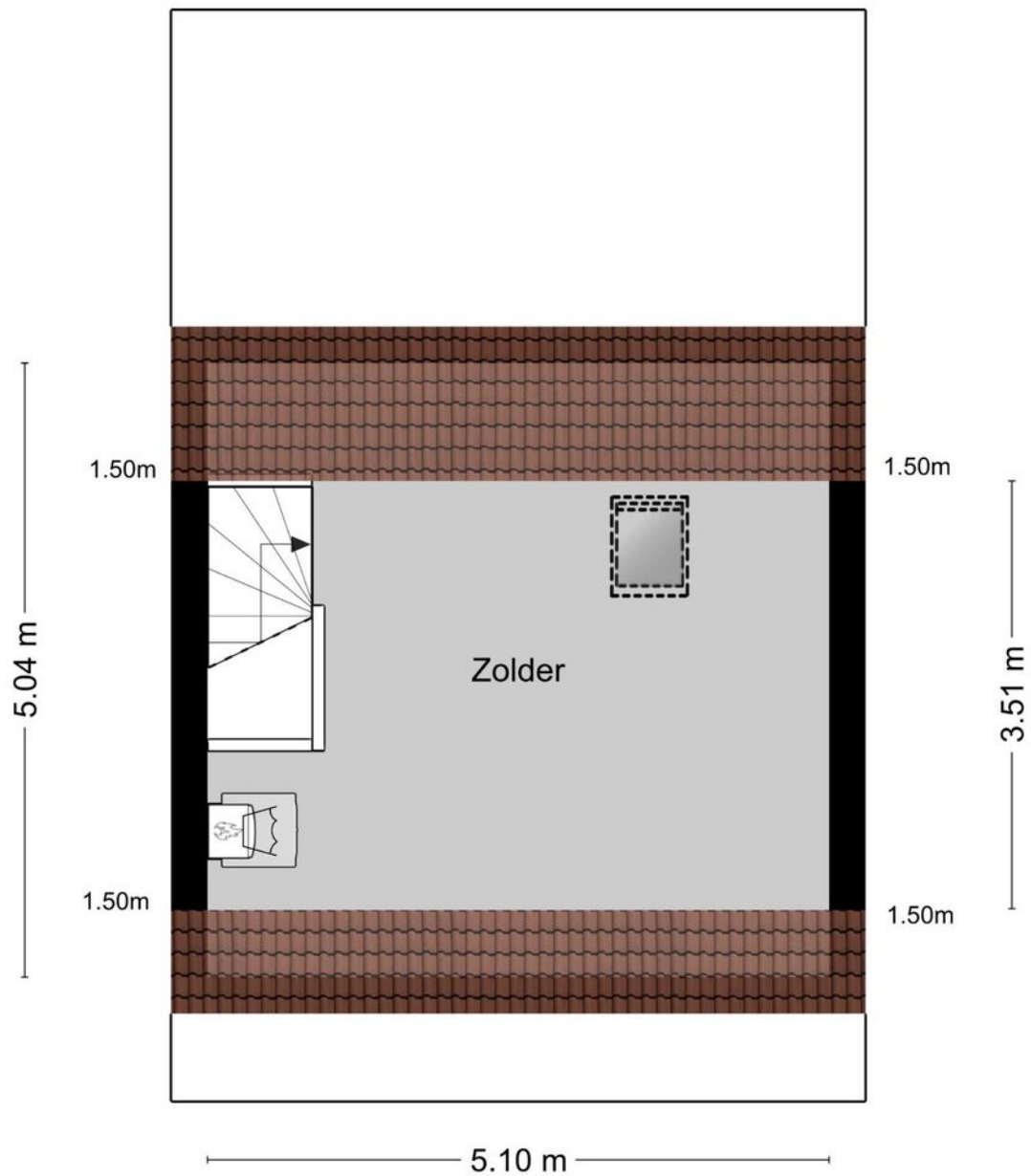


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

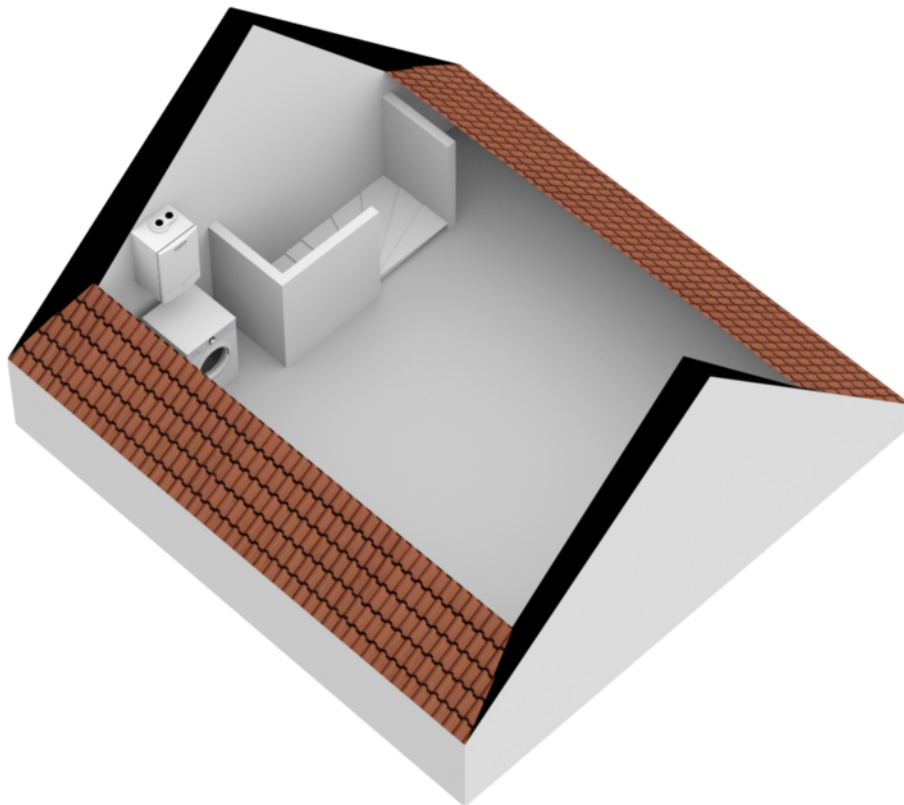


## > Plattegrond

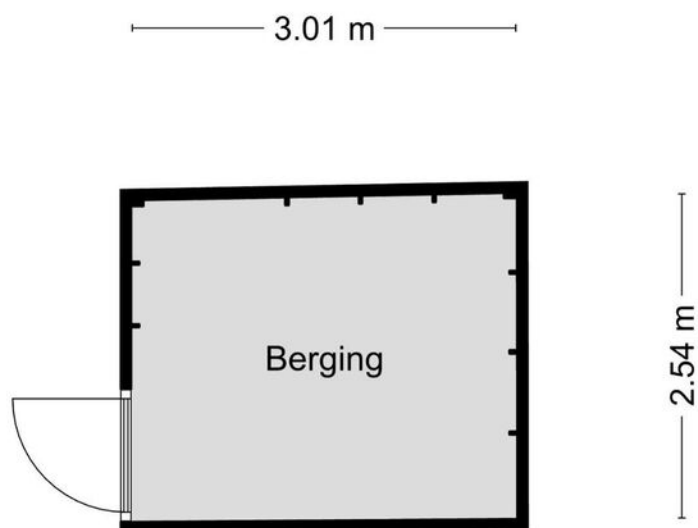


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

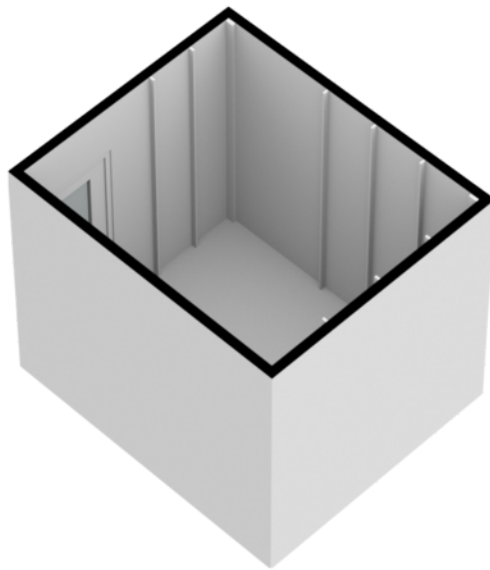


## > Plattegrond



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

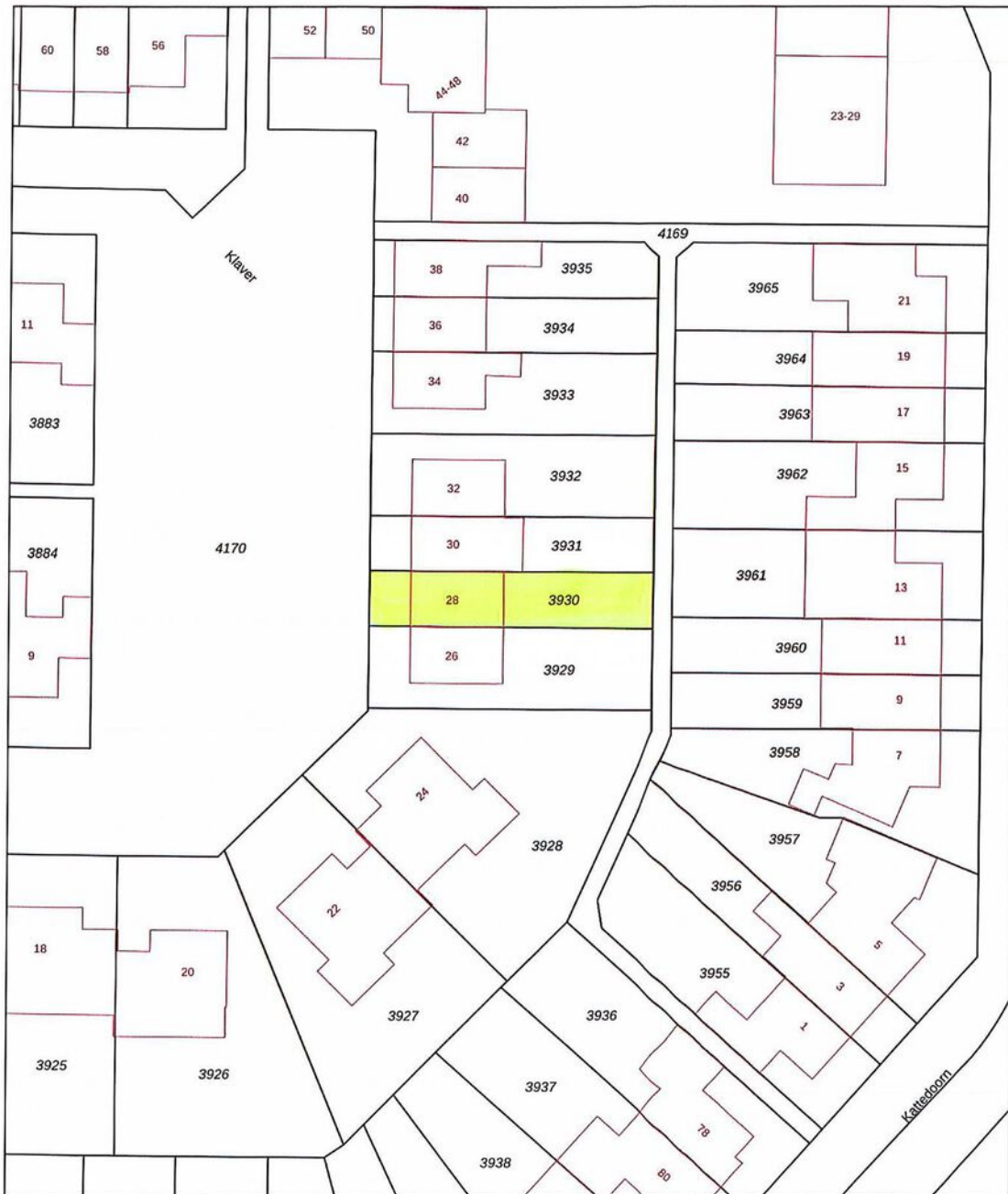
## > Plattegrond




# > Kadaster

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>Voor een eenskluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Cuijk</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3930</p> <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.</p>	
---	---	---

Kadastrale tekening niet op schaal.

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonnières	X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- inbouwkast, kast op zolder	X		
- boekenkast, tv-kast, plank zolder		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- Rolgordijn keuken en slaapkamer zoals nu aanwezig, beetje defect	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- Alle losse keukenaccessoires		X	



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Plank toilet beneden		X	
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinmeubelen		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- Losse accessoires		X	

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## > 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](mailto:gennep@twanpoels.nl)  
[www.twanpoels.nl](http://www.twanpoels.nl)

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

TEL. 0485-319220  
[cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)  
[www.twanpoels.nl](http://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

