

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.

Vraagprijs € 485.000,-- k.k.

 Liesmortel 13 C | 5435 XH Sint Agatha



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 zoek naar een fijne gezinswoning? Dan is deze woning zeker iets voor jou!
Midden in het hart van het dorp Sint Agatha gelegen goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met een riante aanbouw, inpandige berging en maar liefst 4 slaapkamers. De ruime achtertuin biedt volop mogelijkheden voor ontspanning, spelen of tuinieren. Het dorp Cuijk is op korte afstand gelegen voor alle dagelijkse voorzieningen.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje, een sfeervolle woonkamer met aanbouw/ tuinkamer, een sfeervolle gashaard en een fraaie visgraatparketvloer, trapkast en middels schuifpui toegang tot de achtertuin. Woonkeuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur, inpandige berging met de witgoed aansluitingen en een spoelbak.

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, badkamer voorzien van 2 Fakro-dakramen, inloopdouche met scherm, ligbad, wandcloset, wastafel, radiator en vloerverwarming.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken voorzolder met de cv-opstelling en praktische schuifkasten en een 4e slaapkamer met Velux-dakraam en schuifkasten.

Diverse gegevens:

De keukeninrichting is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasser en 1½ spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2023.

De woning beschikt over hardhouten kozijnen met dubbel glas.

Er zijn 8 zonnepanelen aanwezig.

Aan de achterzijde hangt een zonnescherf t.b.v. het terras.

Op loopafstand ligt de basisschool, het multifunctioneel centrum "De Agaath" en het fraaie Maasheggengebied.

Op korte afstand gelegen van het dorp Cuijk met alle dagelijkse voorzieningen, zoals o.a. supermarkt, middelbare school en huisarts. Op enkele autominuten bevindt zich de toerit van de A73 richting Nijmegen - Venlo.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 463,65 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 360,00 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1983
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg

Indeling

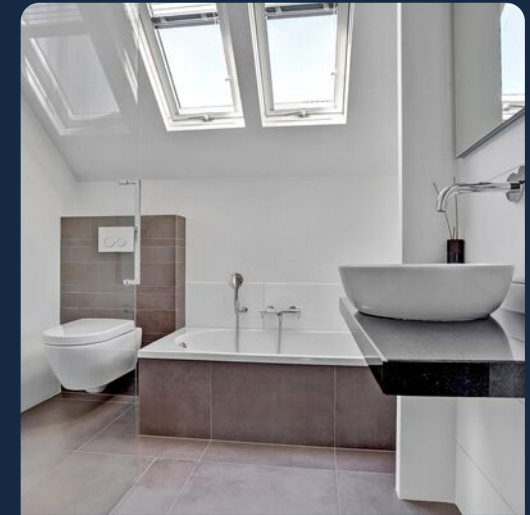
Woonoppervlakte	139 m ²
Perceeloppervlakte	431 m ²
Inhoud	531 m ³
Externe bergruimte	-
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

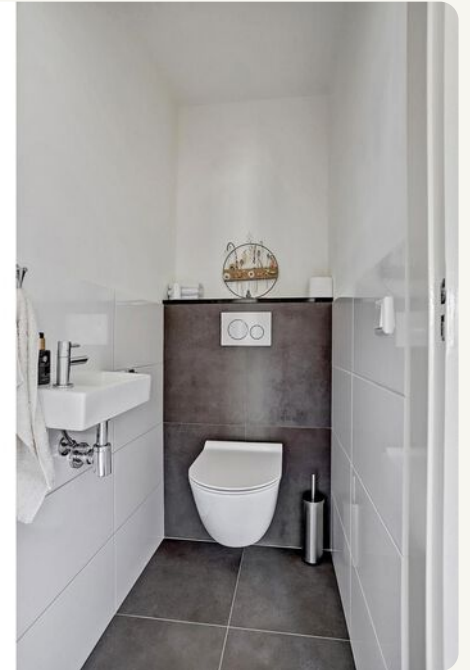
Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Hr-coombiketel; merk intergas

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	263 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordoost
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein







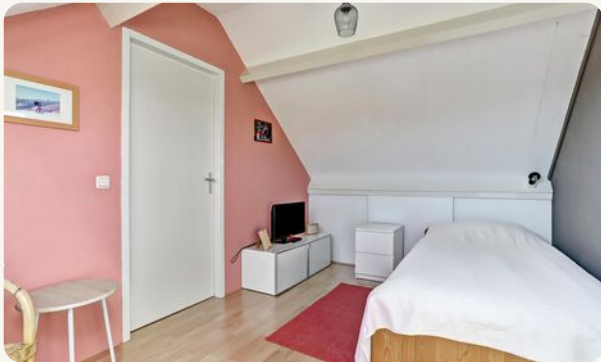








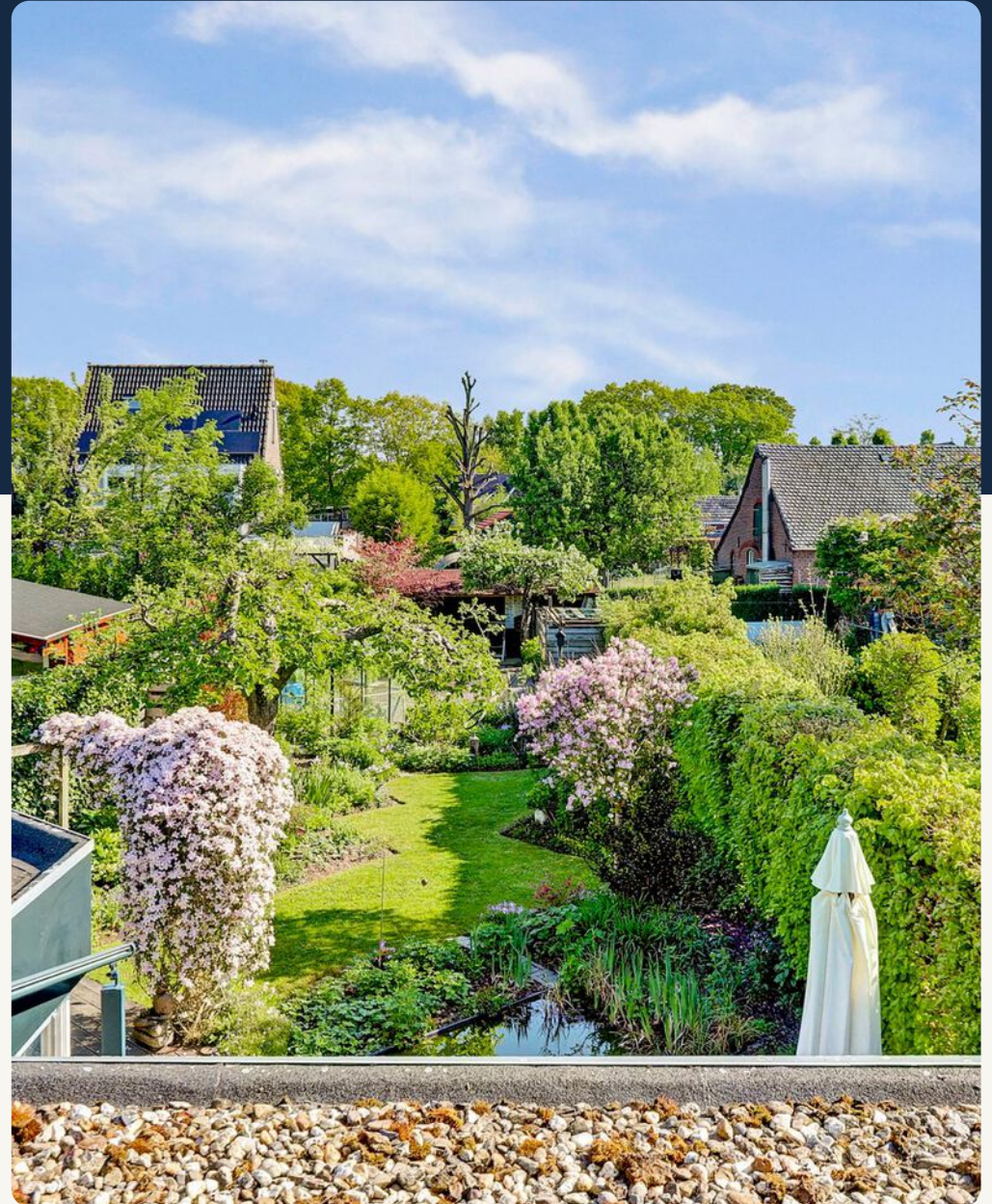














Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Cuijk
Sectie	D
Perceel	2054

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

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.



**Deze woning
heeft energielabel** **B**



1	Gevels	+	-	+	-	
2	Gevelpanelen	n.v.t.				
3	Daken	+	-	+	-	
4	Vloeren	+	-	+	-	
5	Ramen	+	+	+	+	
6	Buitendeuren	+	-	+	-	

7	Verwarming	HR-107 ketel
8	Warm water	Combiketel
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
11	Koeling	Geen koeling
12	Zonnepanelen	2282 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Lage **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag	Hoog
------	------

Aandeel hernieuwbare energie

9,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Liesmortel 13 C
5435XH Sint Agatha
BAG-ID: 1664010000006987

Detailaanduiding

Woningtype
Twee-onder-één kap

Opnamedetails

Naam
M.A.J.P. van Es

Vakbekwaamheidsnummer
55151505

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijfnummer
SKGIKOB 012364

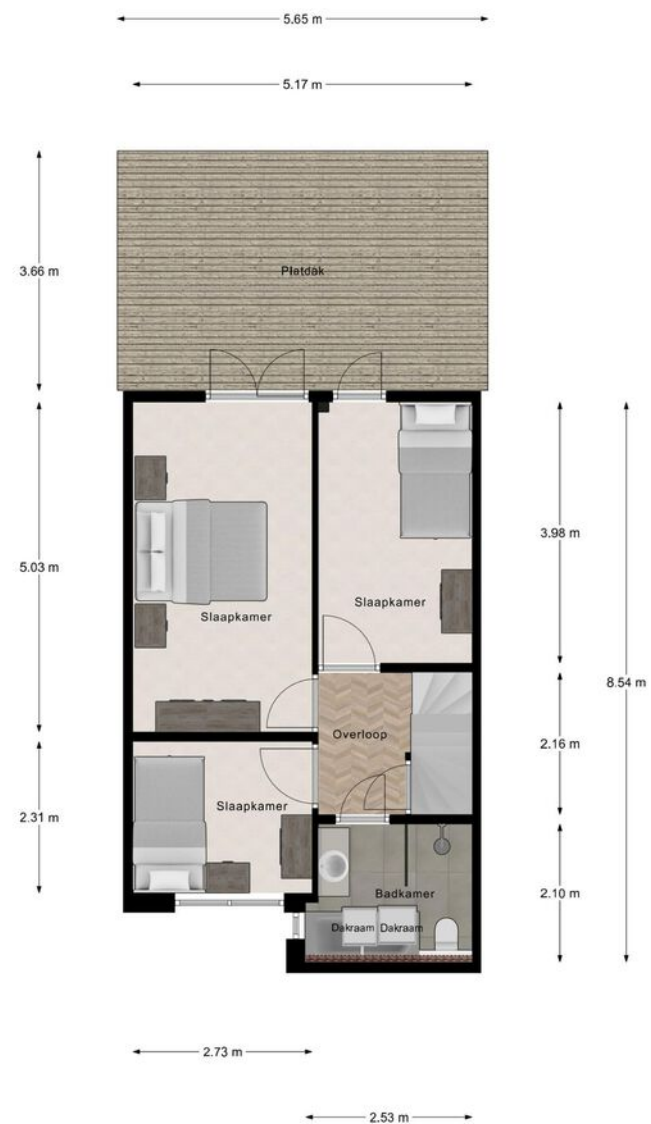
Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

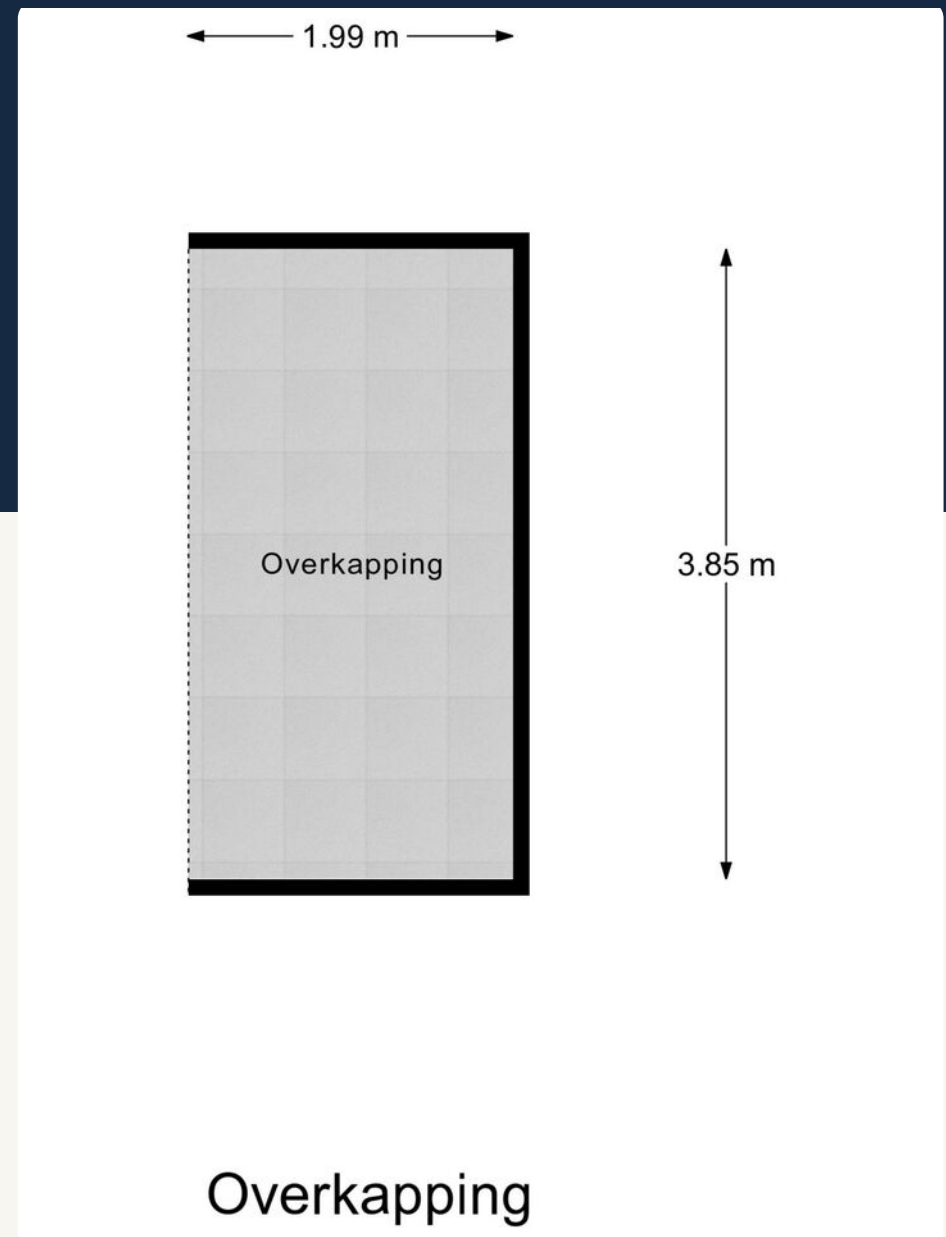
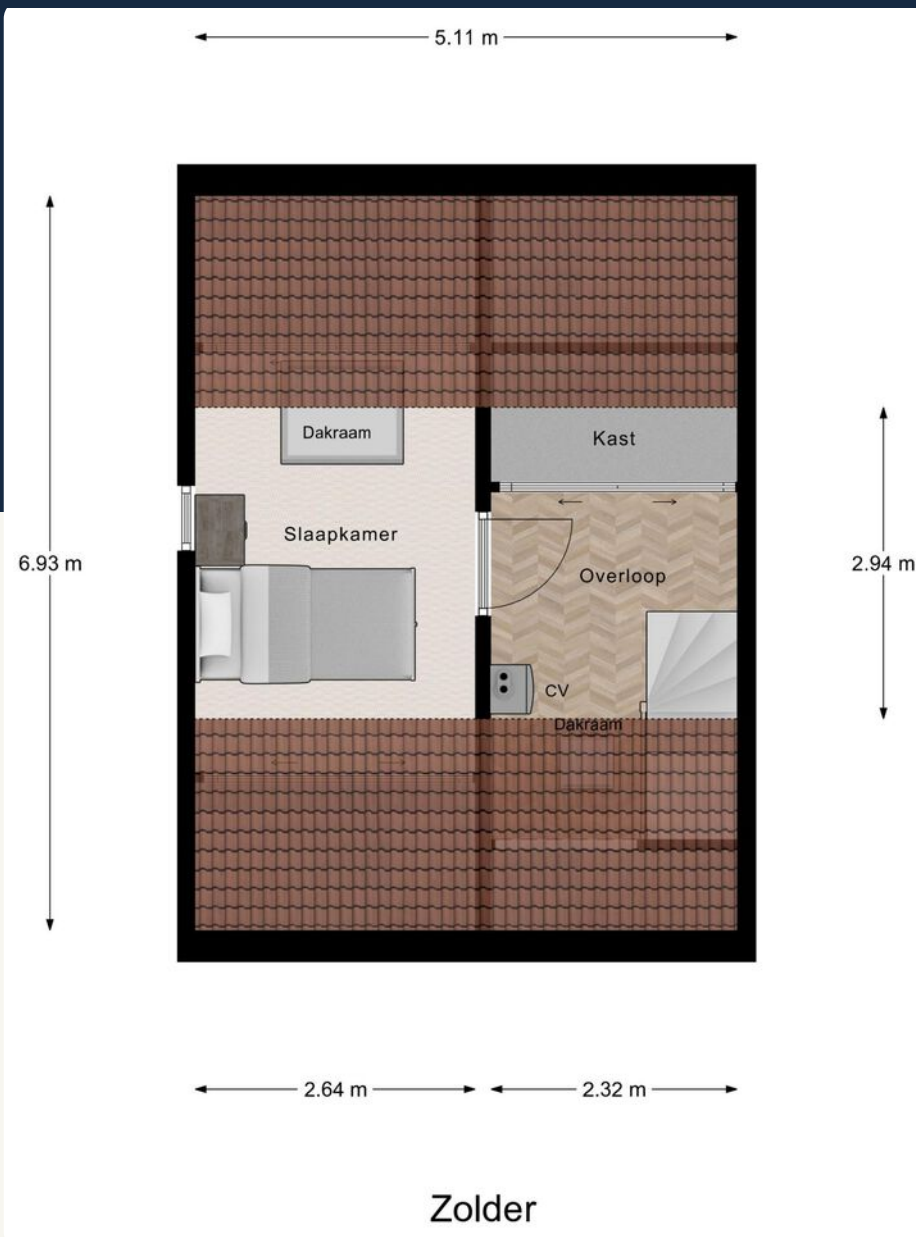




Begane Grond



1e Verdieping

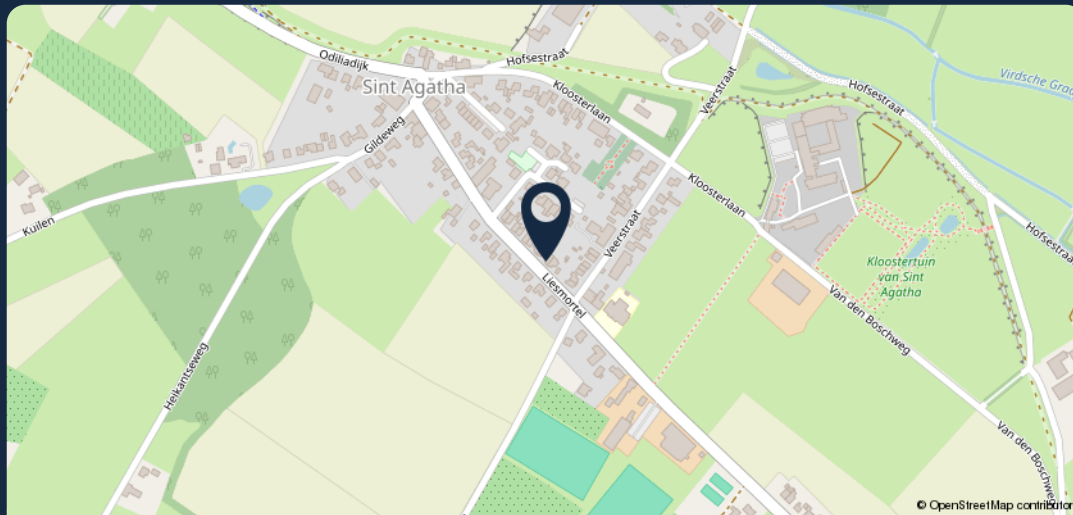


Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
kast op zolder			x
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Rolgordijnen			x
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
pvc keuken	x		
(Gas)kachels	x		
Schilderij ophangstels	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		

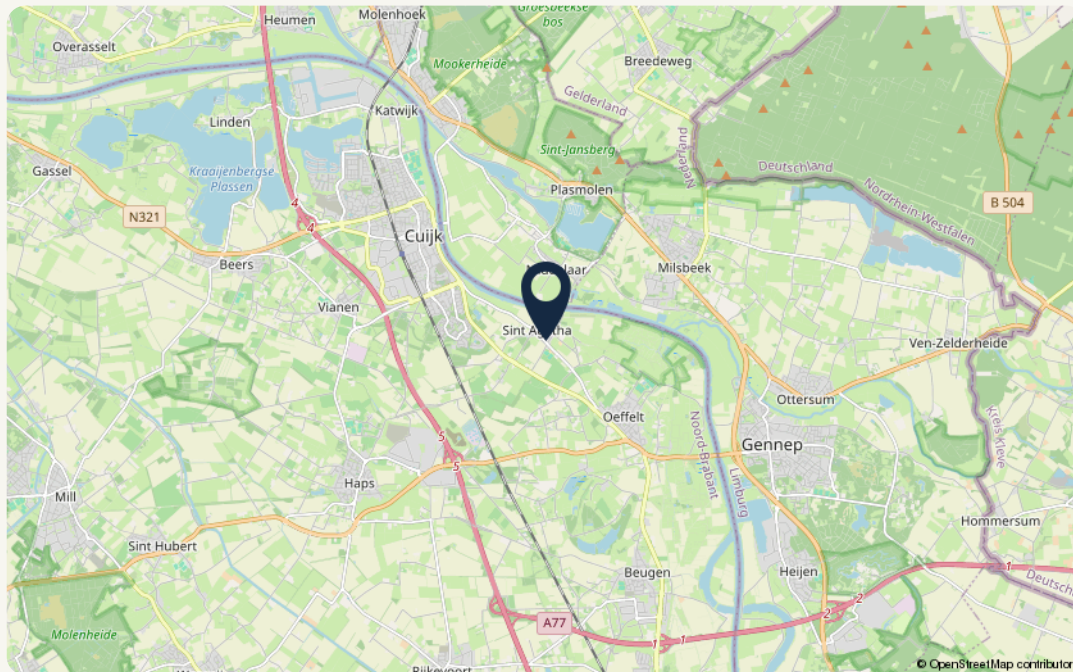
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Broei)kas	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Tuintafel met 4 stoelen			x

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Liesmortel 13 C
Postcode	5435 XH
Plaats	Sint Agatha

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	D
Perceelnummer	2087
Oppervlakte	431 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 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.

99

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

