

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 € 419.000,-- k.k.

 Walstro 4 | 5432 DR Cuijk



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



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Tijdens een bezichtiging zult u versteld staan van dit riante en speels ingedeelde 4-kamerappartement met een werkelijk fraai uitzicht vanuit de woonkamer en het terras. Dit op de begane grond gelegen, zeer luxe en modern ingerichte appartement beschikt over maar liefst 2 privé parkeerplaatsen en een praktische berging. Gelegen aan en uitkijkend over het water, nabij o.a. de Lavendelkade en de snelfietsroute richting Nijmegen.

Indeling:

Begane grond: gezamenlijke entree met trappenhuis en lift.

Appartement: hal, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, bergkast met de opstelling van de cv-ketel, ventilatie-unit en de aansluitingen t.b.v. het witgoed. Een ruime woonkamer, waarvandaan er een fraai uitzicht is over het water. Een open keuken met moderne inrichting voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, 3 slaapkamers en een badkamer voorzien van een ligbad en wastafel met meubel. Inpandig is er een ruime berging aanwezig.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap en combimagnetron.

De gehele woning is voorzien van een PVC-vloer (excl. badkamer en toilet).

Eén slaapkamer is voorzien van een schuifkastenwand en één slaapkamer geeft toegang tot het terras.

Er zijn 2 vaste parkeerplaatsen.

Op loopafstand van de Lavendelkade en supermarkt.

Gunstig gelegen t.o.v. de snelfietsroute MaasWaalpad (Cuijk-Nijmegen) en de autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

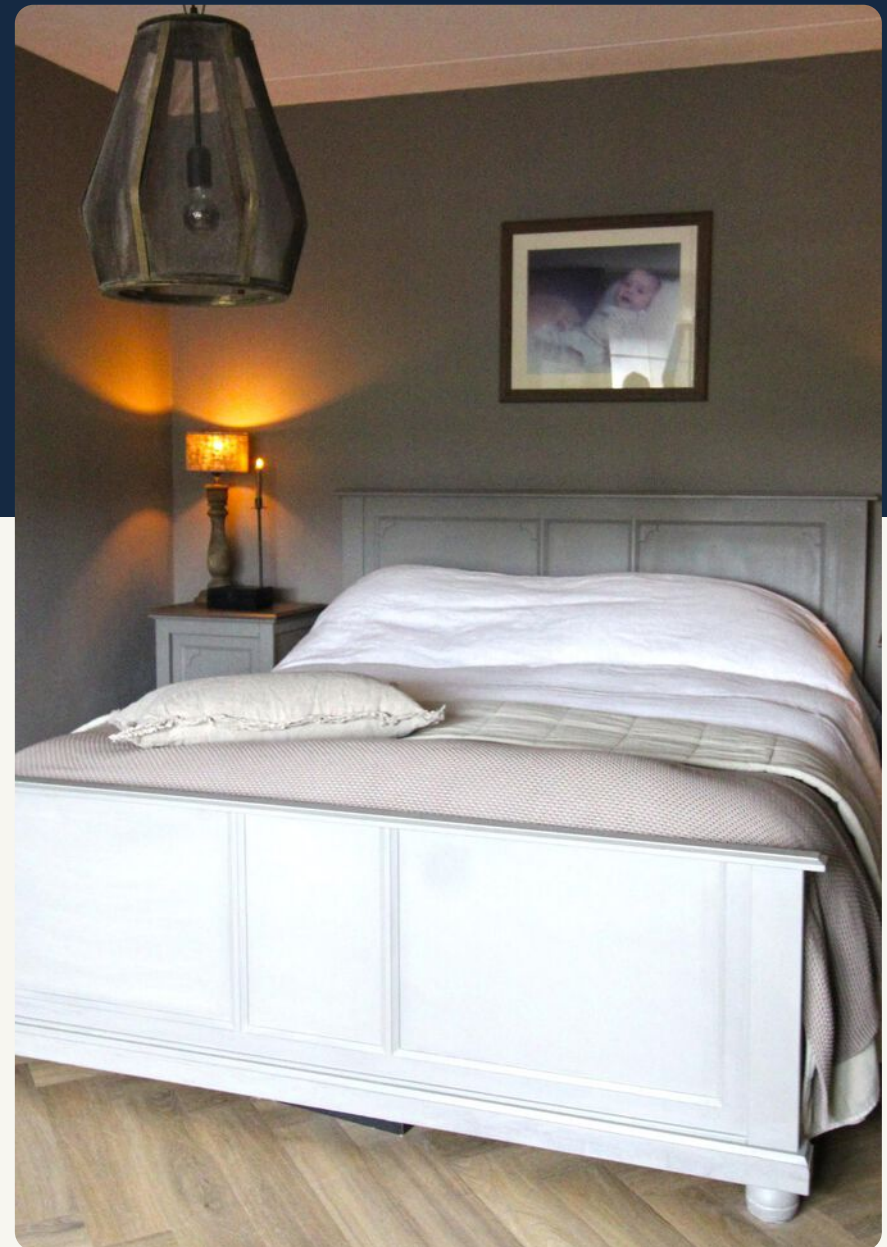
Onroerendezaakbelasting: € 404,97 per jaar

Rioolrecht: € 271,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,- per jaar

Waterschapslasten: € 454,92 per jaar

Servicekosten: € 245,14 per maand



De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Benedenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1999
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Indeling

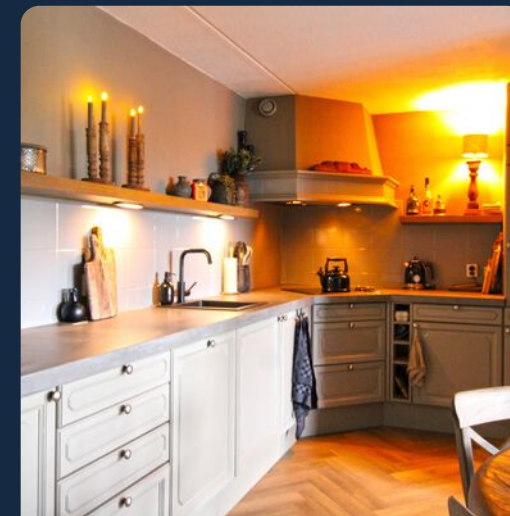
Woonoppervlakte	96 m ²
Inhoud	290 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	1

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk radson

Buitenruimte

Tuin	Zonneterras
Hoofdtuin	Zonneterras
Ligging hoofdtuin	Noord
Garage	parkeerplaats, geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's











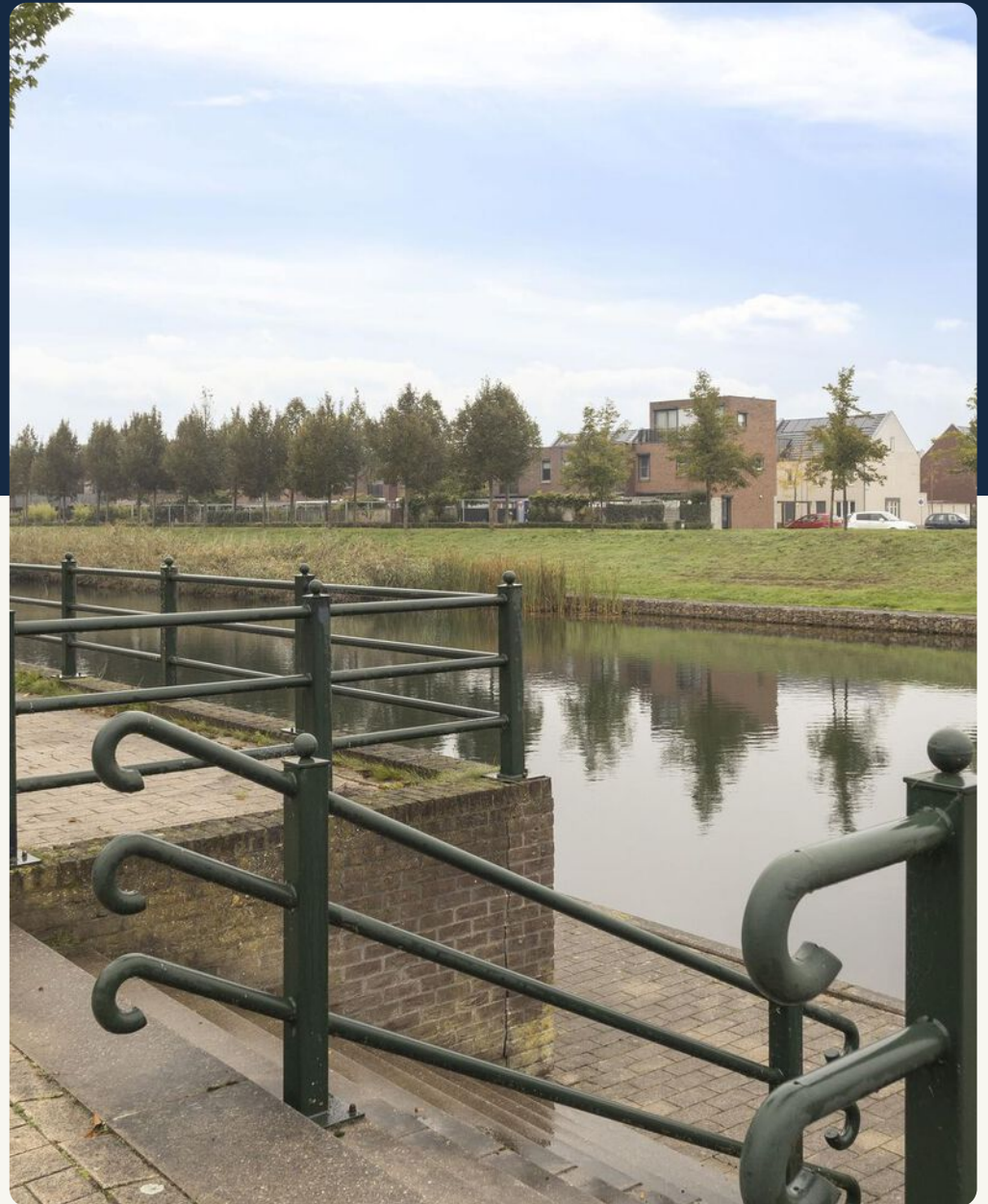


99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt



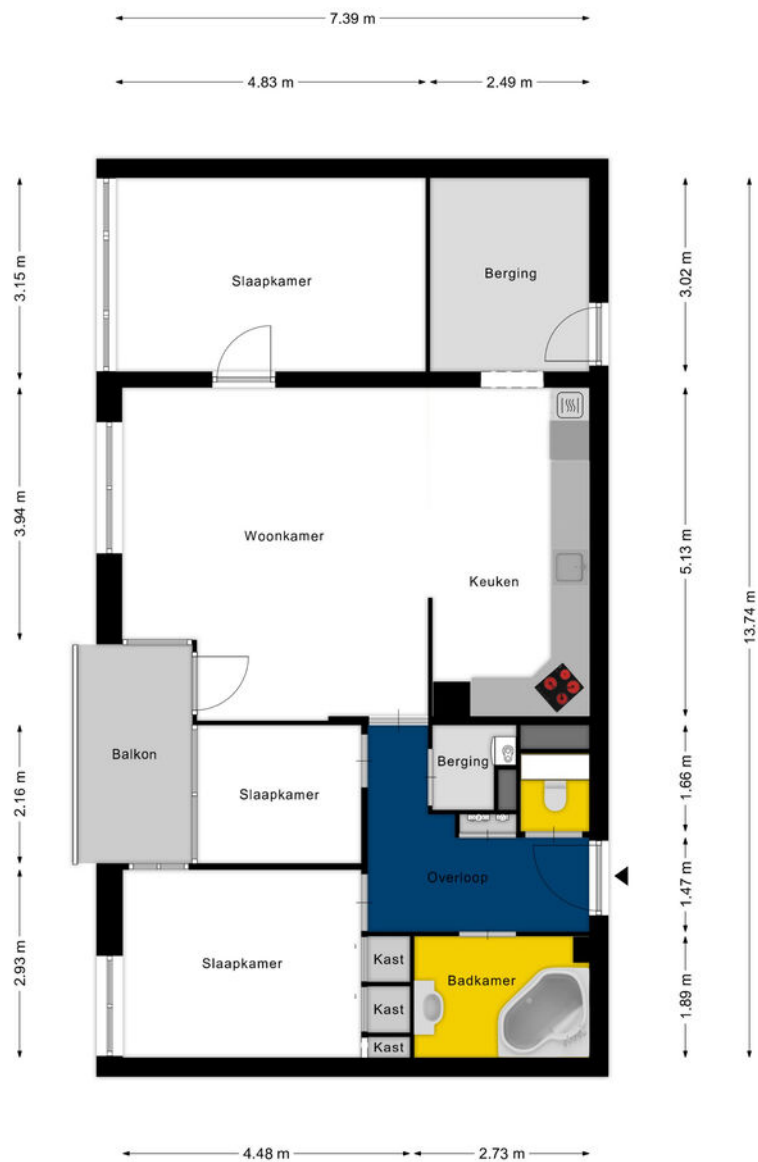








” Koop geen huis, koop een
toekomst vol mogelijkheden



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

Energie label woningen

Registratienummer
421434685

Datum registratie
25-02-2026

Geldig tot
24-02-2036

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel **A**



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

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
Walstro 4
5432DR Cuijk
BAQ-ID: 108401000009880

Detailaanduiding

Bouwjaar 1999
Compactheid 1,66
Vloeroppervlakte 98m²

Woningtype

Hoekwoning onderste bouwlaag



Opnamedetails

Naam
R.J.H.M. Huibers
Certificaathouder
EnergieLabel.com

Vakbekwaamheidsnummer
0430.4144.5404

Inschrijffnummer
VINK202509-W0001
Kvk-nummer
85018708

Certificerende instelling
VINK Certificering

Soort opname
Basisopname



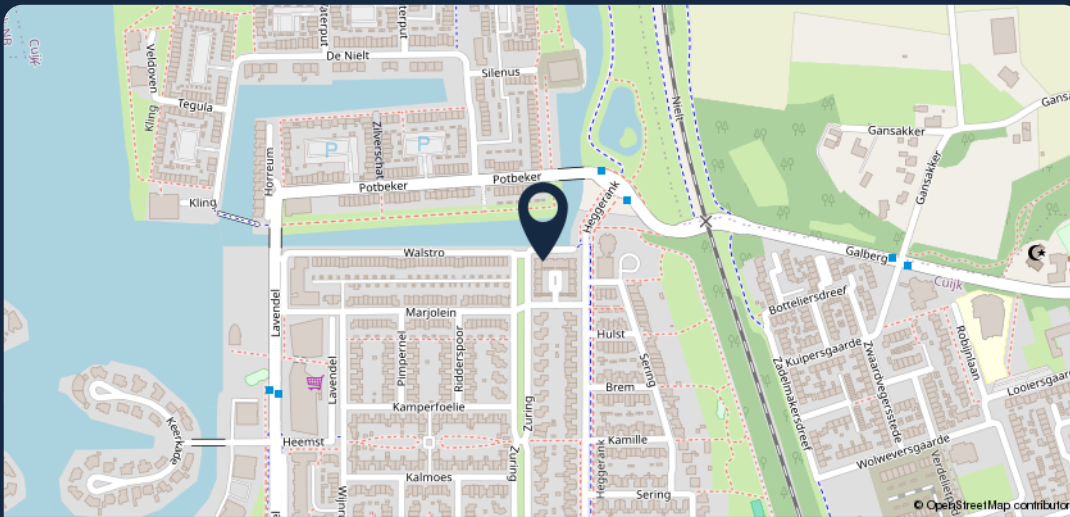
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControleerenEchtheid

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		x	
Wandkasten woonkamer, en slaapkamer		x	
Berging: wandplank, stelling, houten kapsostok		x	
Gordijnrails	x		
Overgordijnen		x	
Vitrages	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vouwgordijnen woonkamer en 1 slaapkamer	x		
Gordijnrails, lage kast berging	x		
Pvc vloer	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Waterkoker		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		

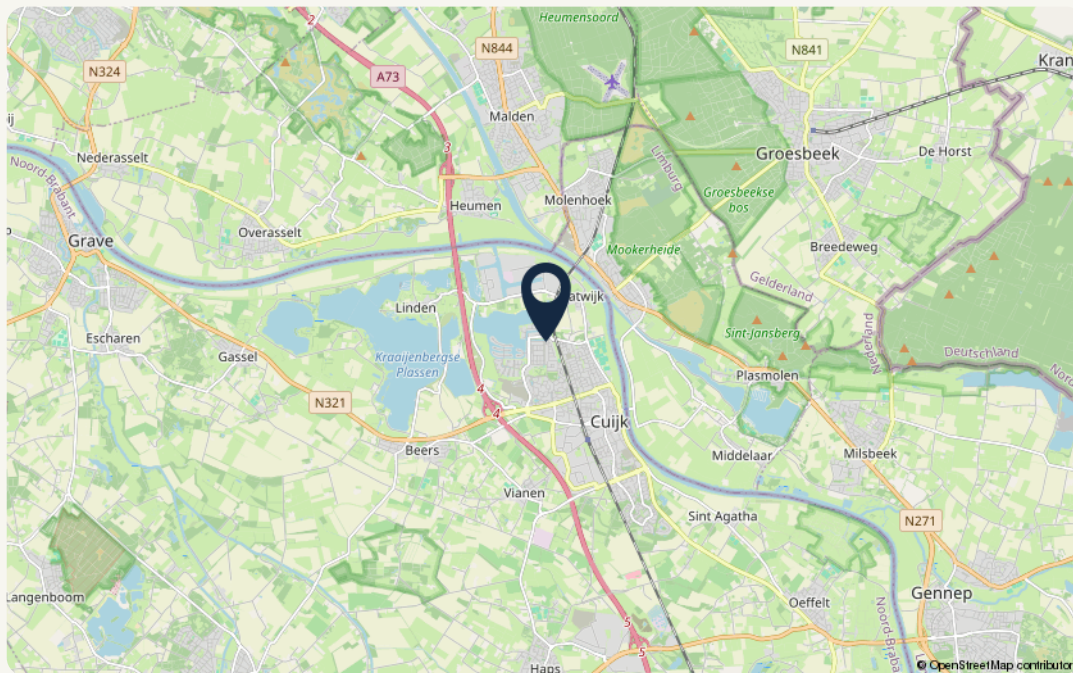
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Plantenbakken op terras/afscheiding. Plantenbakken op stenen afscheiding blijven achter, de rest gaat mee.	x		
(Sier)hek		x	

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Walstro 4
Postcode	5432 DR
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	4683
Oppervlakte	-
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 Genep

☎ 0485-550450

✉ 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

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.

