

# TE KOOP



## Guldengarde 38, Cuijk

Vraagprijs € 319.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

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

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

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

Bouwjaar  
**1965**

Energie label  
**E**

## > Omschrijving

Op korte afstand van het centrum van Cuijk gelegen uitgebouwde hoekwoning met een aangebouwde en inpandig te bereikbare garage en houten tuinhuis. Middels openslaande tuindeuren heeft u vanuit de woonkamer toegang tot de op het oosten gesitueerde achtertuin met een eigen achterom. De woning ligt op loopafstand van de supermarkt, basisschool en sportvelden.

Indeling:

Begane grond: hal met toiletruime, meterkast, ruime woonkamer met openslaande tuindeuren, dichte keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en toegang tot de garage met de witgoedaansluitingen en cv-opstelling.

1e verdieping: overloop, separaat toilet met fonteintje, 3 slaapkamers waarvan 1 slaapkamer met toegang tot het balkon, badkamer met een hoekbad en dubbele wastafel.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken voorzolder, 4e slaapkamer met dakkapel.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2021.

De woning beschikt over dakisolatie en dubbel glas.

De garage is voorzien van verwarming, elektra en water.

Op de 1e verdieping zijn de ramen voorzien van rolluiken.

De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas.

Hoogstwaarschijnlijk is er eterniet in het dak verwerkt.

Zowel het snelfietspad richting Nijmegen als de autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo zijn op korte afstand gelegen.

Verkoper attendeert hierbij koper op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het object waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.





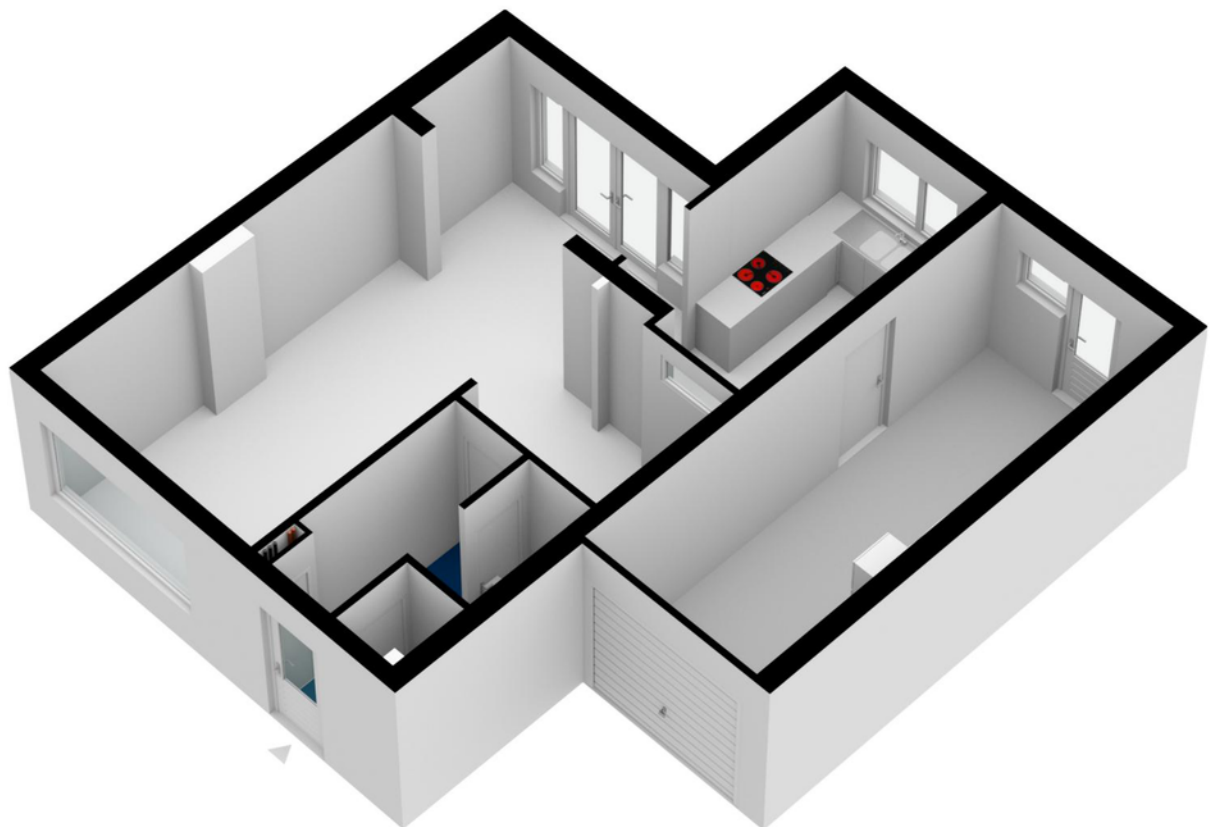


## > Plattegrond



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

## > Plattegrond

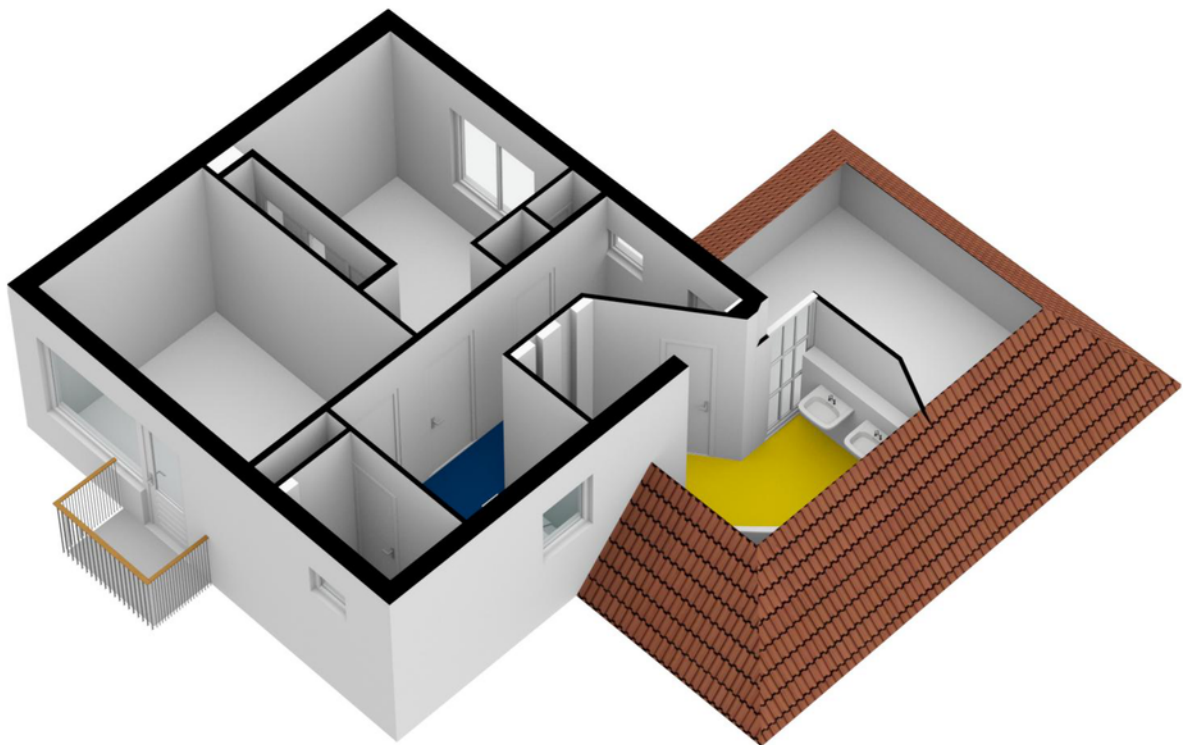


# > Plattegrond



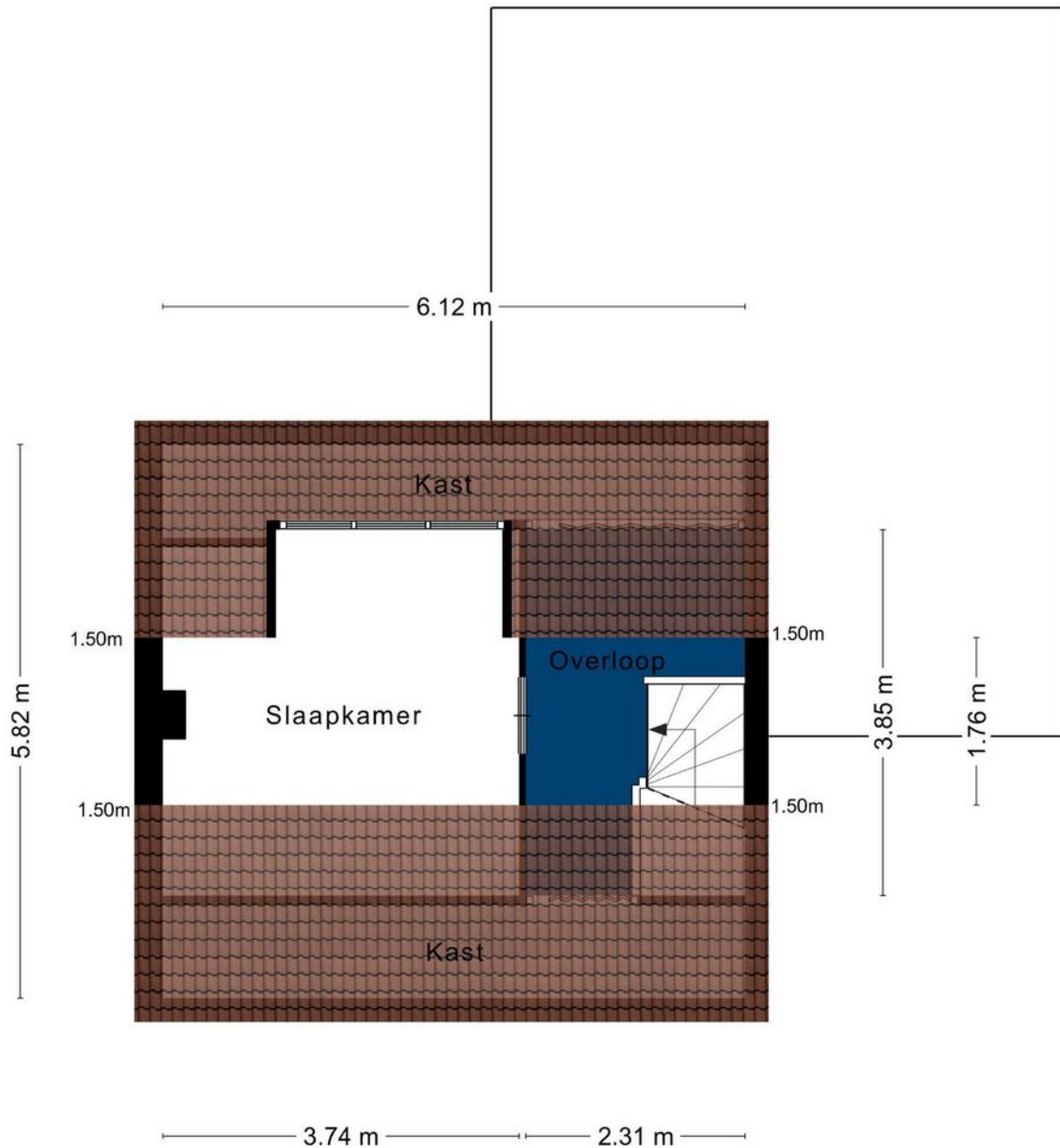
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## > Plattegrond



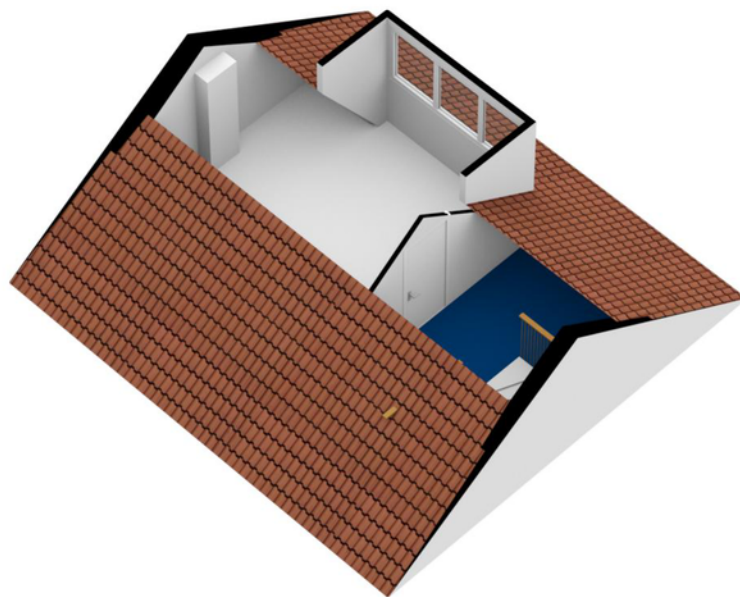


## > Plattegrond

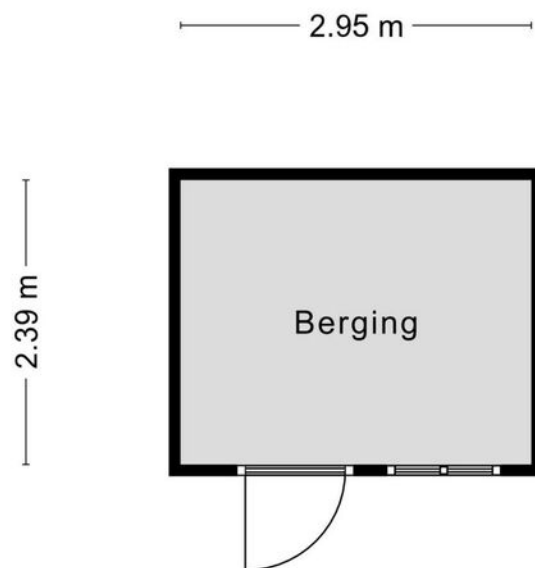


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

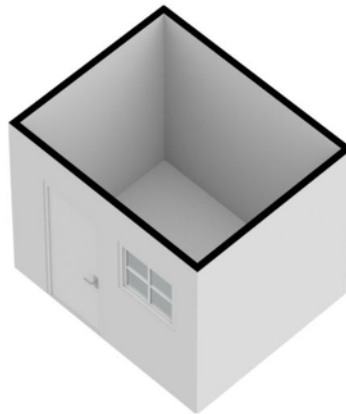


## > Plattegrond



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

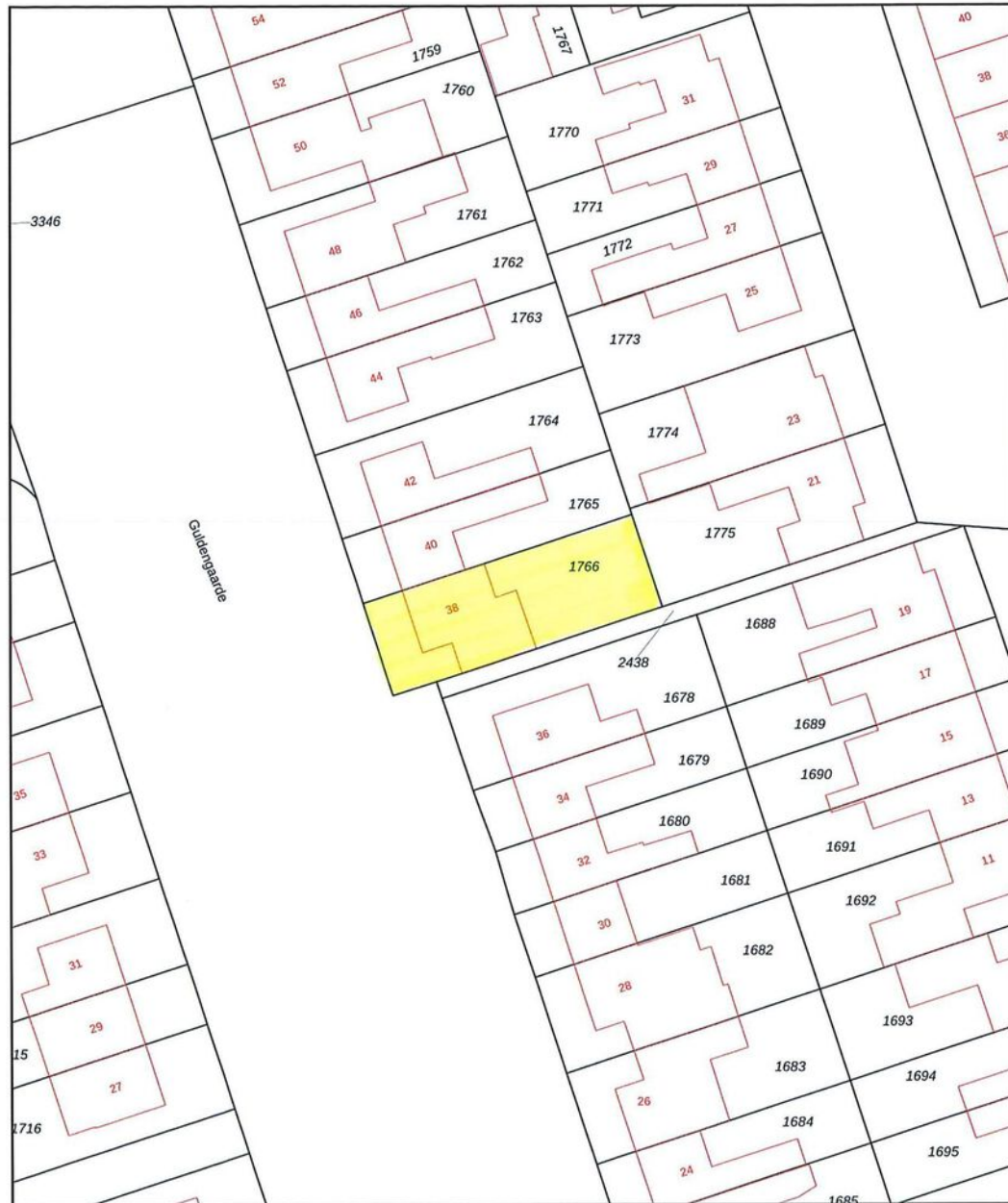
## > Plattegrond




# > Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cuijk



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Cuijk	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1766	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 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.

# > Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
429719887

Datum registratie  
25-09-2022

Geldig tot  
23-09-2032

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# E



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

Guldengaarde 38  
5431RM Cuijk

BAG-ID: 1684010000004905

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1965  
Compactheid 2,42  
Vloeroppervlakte 119 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



### Opmnamedetails

#### Naam

L. Vinagre de Freitas

#### Examnummer

88181047

#### Certificaathouder

Duurzaam Energieloket

#### Inschrijfnummer

SKGIKOB.012213

#### KvK-nummer

65135121

#### Certificerende instelling

SKGIKOB

#### Soort opname

Basisopname



## > 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

