

# TE KOOP



## Vossehol 21, Cuijk

Vraagprijs € 319.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

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

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

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

Bouwjaar  
**1977**

Energie label  
**A**

## > Omschrijving

In een autoluwe en kindvriendelijke woonomgeving, nabij de bosrand en speelweide gelegen, goed onderhouden en duurzame eengezinswoning met aangebouwde berging en zonnige en beschutte achtertuin op het zuiden. Aan de achterzijde heeft men een ruim en vrij uitzicht op veel groen en aan de voorzijde van de woning is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar tussen de sierplantsoenen. Deze goed geïsoleerde en van zonnepanelen voorziene woning heeft zeer lage energiekosten. Echt een huis om heerlijk ontspannen in te wonen!

Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast, woonkamer, open keuken, bijkeuken/berging en toilet.

De woonkamer is ruim (35 m<sup>2</sup>) en de open keuken (7 m<sup>2</sup>) heeft een moderne inrichting met extra veel bergruimte. De bijkeuken/berging heeft een oppervlakte van 6,5 m<sup>2</sup>.

1e etage: overloop, 3 slaapkamers en badkamer.

De slaapkamers hebben een vloeroppervlakte van respectievelijk 13,5, 12 en 9 m<sup>2</sup>. De kleinste slaapkamer (momenteel in gebruik als hobbykamer/kantoor) geeft toegang tot het balkon. De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, vaste wastafel, wandcloset en ruimte voor zowel een wasmachine als een wasdroger.

Op slaapkamer 2 is eenvoudig een vaste wastafel aan te brengen, de water aan- en afvoerpunten zijn daarvoor al aanwezig.

2e etage: via een vaste trap bereikbare voorzolder en de 4e slaapkamer.

De voorzolder en deze slaapkamer (vloeroppervlaktes 6 en 12 m<sup>2</sup>) zijn beide voorzien van een vliering voor extra bergruimte. Op de voorzolder zijn de CV-combiketel, de ventilatie-unit en de converter van de zonnepanelen gemonteerd en is ook een fonteintje aanwezig.





Diverse gegevens:

De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, heteluchtoven, inductiekookplaat en afzuigkap.

De woning beschikt over een Nefit Proline combiketel die in november 2016 nieuw werd geïnstalleerd.

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas (ook de slaapkamers en de zolder). De vloer van de woonkamer en keuken is recent aan de onderzijde geheel geïsoleerd.

De vloer op de begane grond is betegeld en de vloeren van zowel de 1e als de 2e etage zijn voorzien van laminaat.

Op het dak zijn 14 zonnepanelen gemonteerd die de afgelopen jaren tot meer dan 3600 kWh per jaar op hebben gebracht.

Aan de achterzijde van de woning zijn twee hoogwaardige terrasoverkappingen aangebracht.

De woning beschikt over een zonnige achtertuin op het zuiden. Deze tuin heeft een strakke indeling met gazon, borders en een vijver. Van de terrasoverkappingen is er een eenvoudig aan te passen tot serre. Van buiten het perceel geeft een ruime afsluitbare poort toegang tot de eerste terrasoverkapping en de tuin.

Een parkeerplaats grenst direct aan de voortuin en is dus bijzonder geschikt om te voorzien van een eigen laadpunt voor een elektrische auto.

De wijk Padbroek is een groene woonwijk. Op korte afstand zijn veel voorzieningen beschikbaar, waaronder basisscholen, een middelbare school, bossen en het centrum met o.a. supermarkten, restaurants, bioscoop en de schouwburg. De straat Vossehol betreft een zeer aantrekkelijke woonbuurt met een prima sociale cohesie tussen de bewoners.





Naar het centrum van Nijmegen zijn het minder dan 20 autokilometers en met de trein sta je vanaf station Cuijk in 15 minuten in het Nijmeegse centrum. Via de nieuwe snelfietsroute is Nijmegen ook met de fiets in korte tijd te bereiken.

Belangrijkste vaste lasten

(meest recente gegevens huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 227,52 per jaar

Rioolheffing: € 242,- per jaar

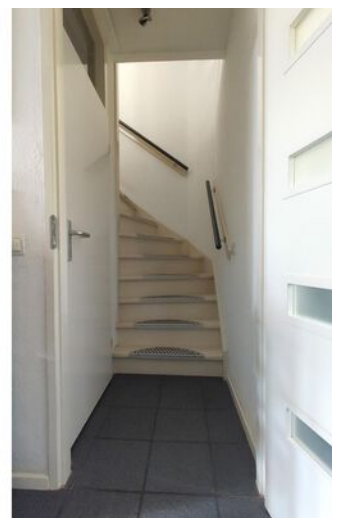
Afvalstoffenheffing: € 214,- per jaar

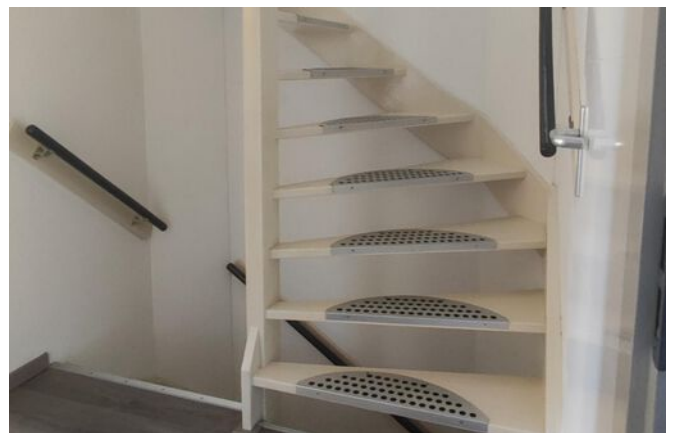
Waterschapslasten: € 282,72 per jaar

Gas en elektra: € 55,- per maand (gebaseerd op huidig contract),  
gemiddeld gasverbruik 2017 t/m 2021: 812 m<sup>3</sup> / jaar, gemiddelde  
opbrengst van de zonnepanelen 2017 t/m 2021: 3308 kWh /jaar













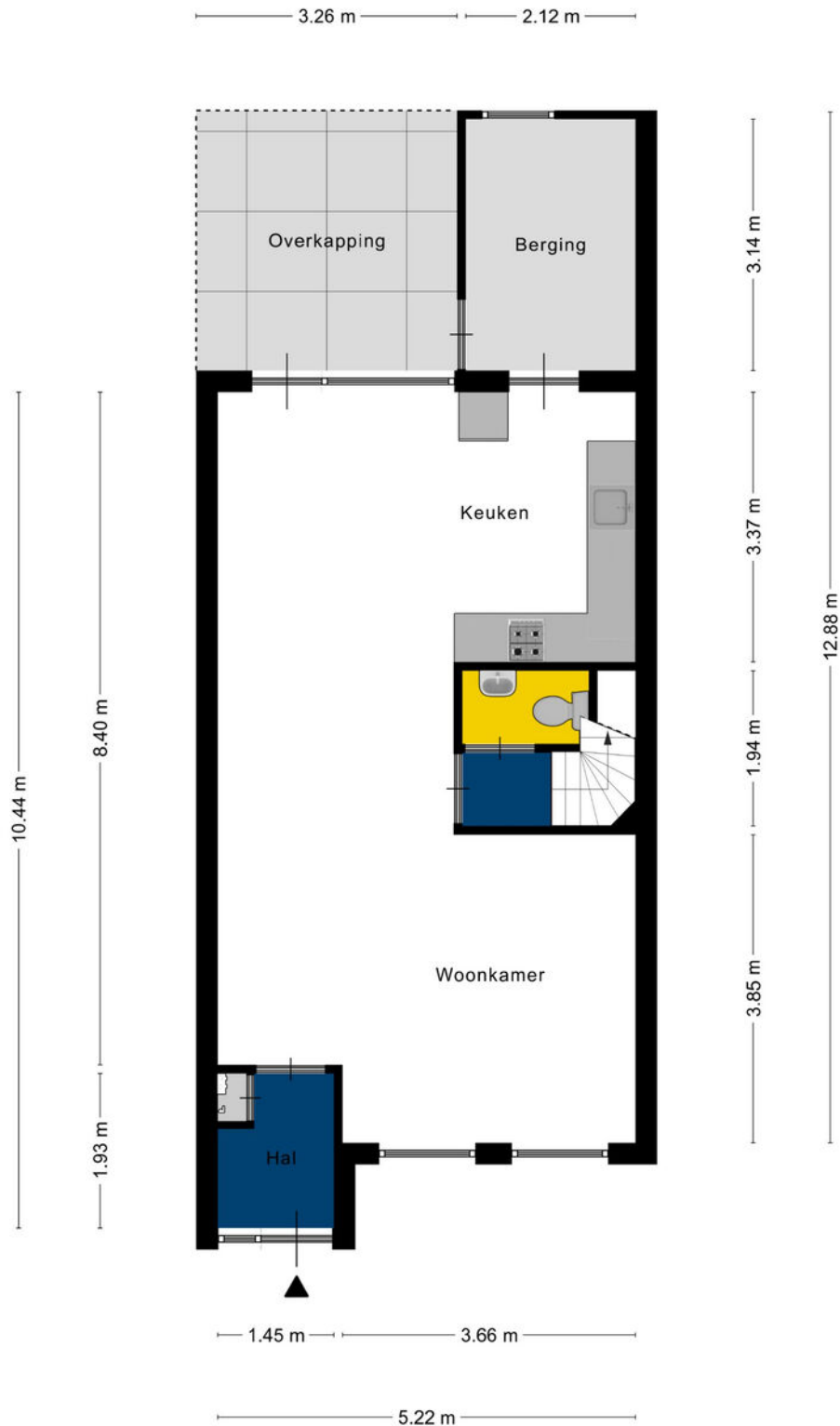






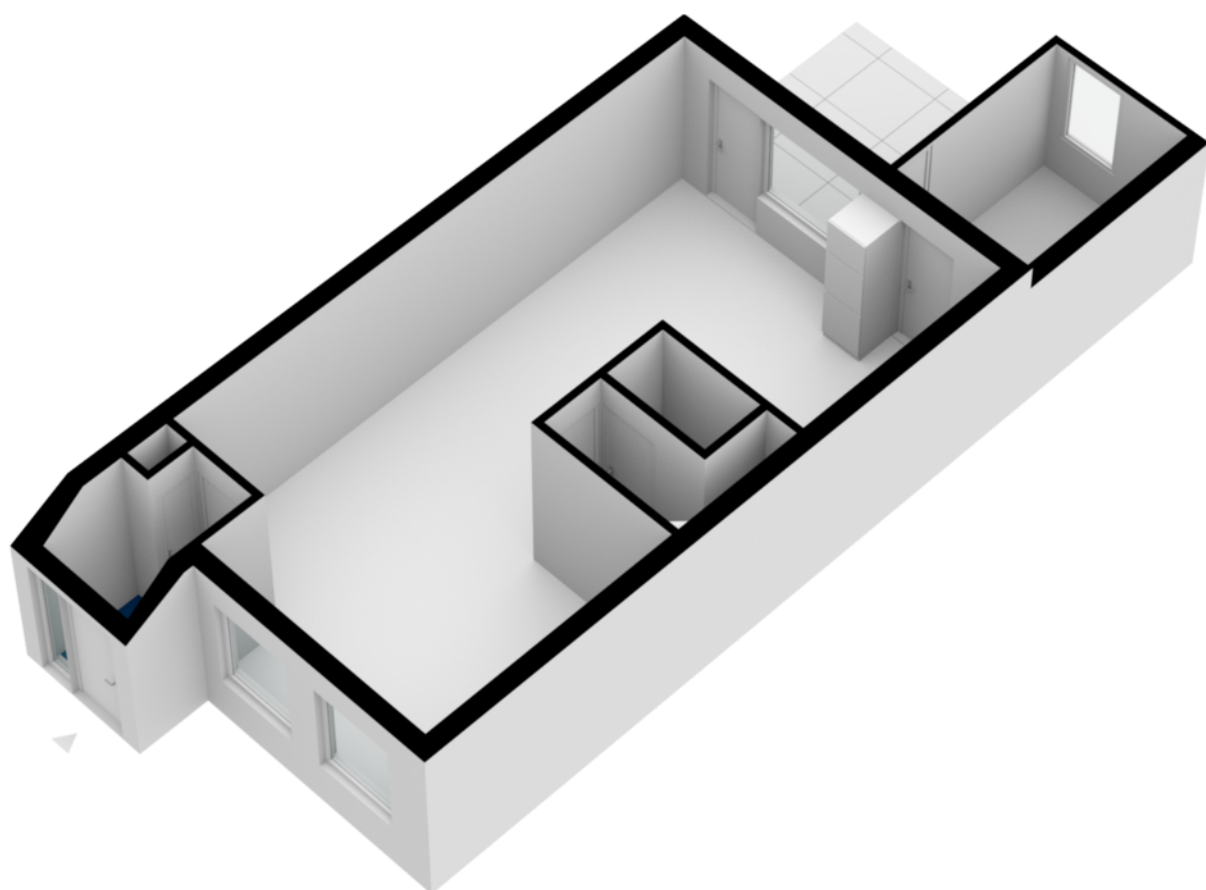


# > Plattegrond

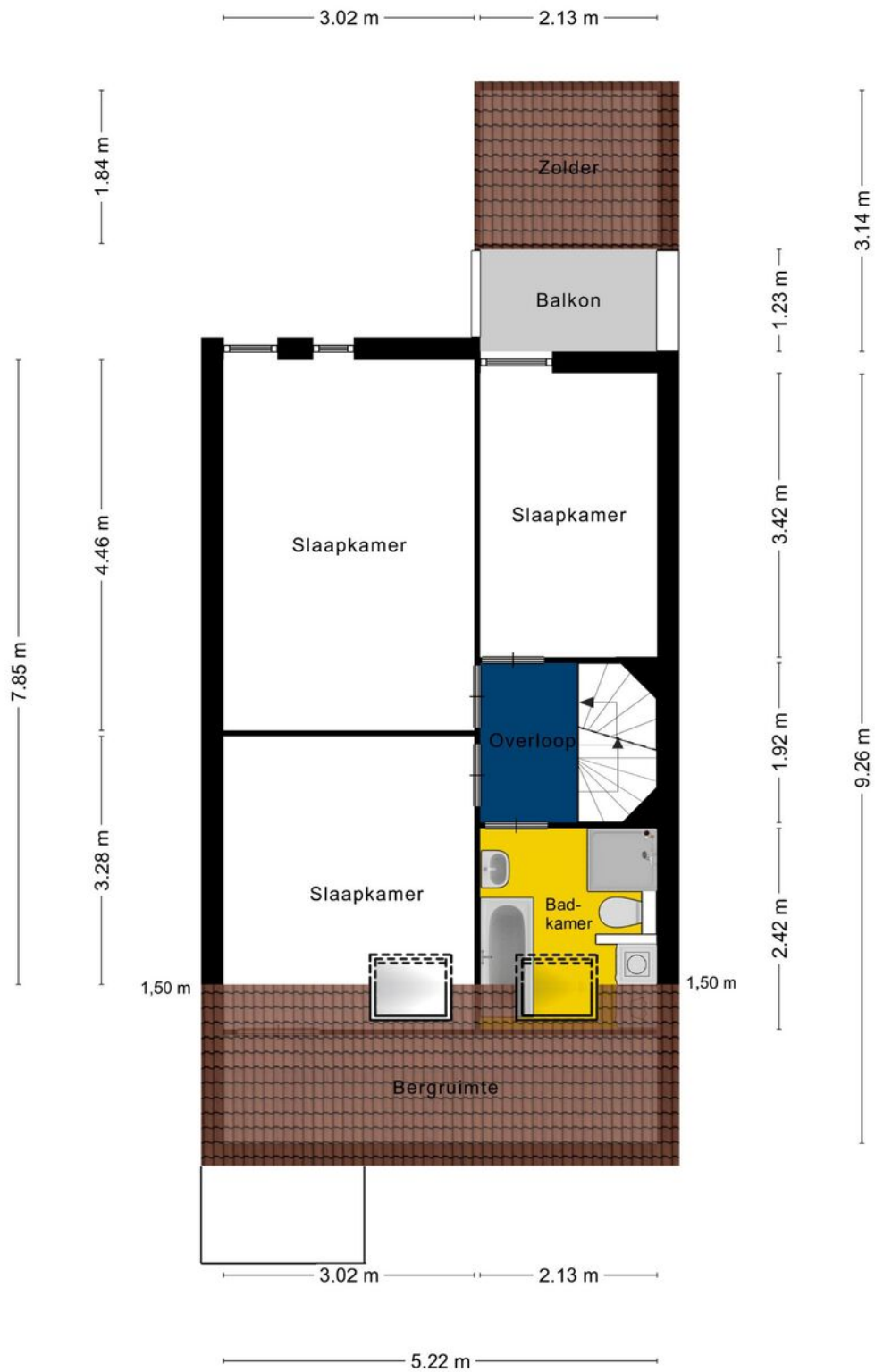


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

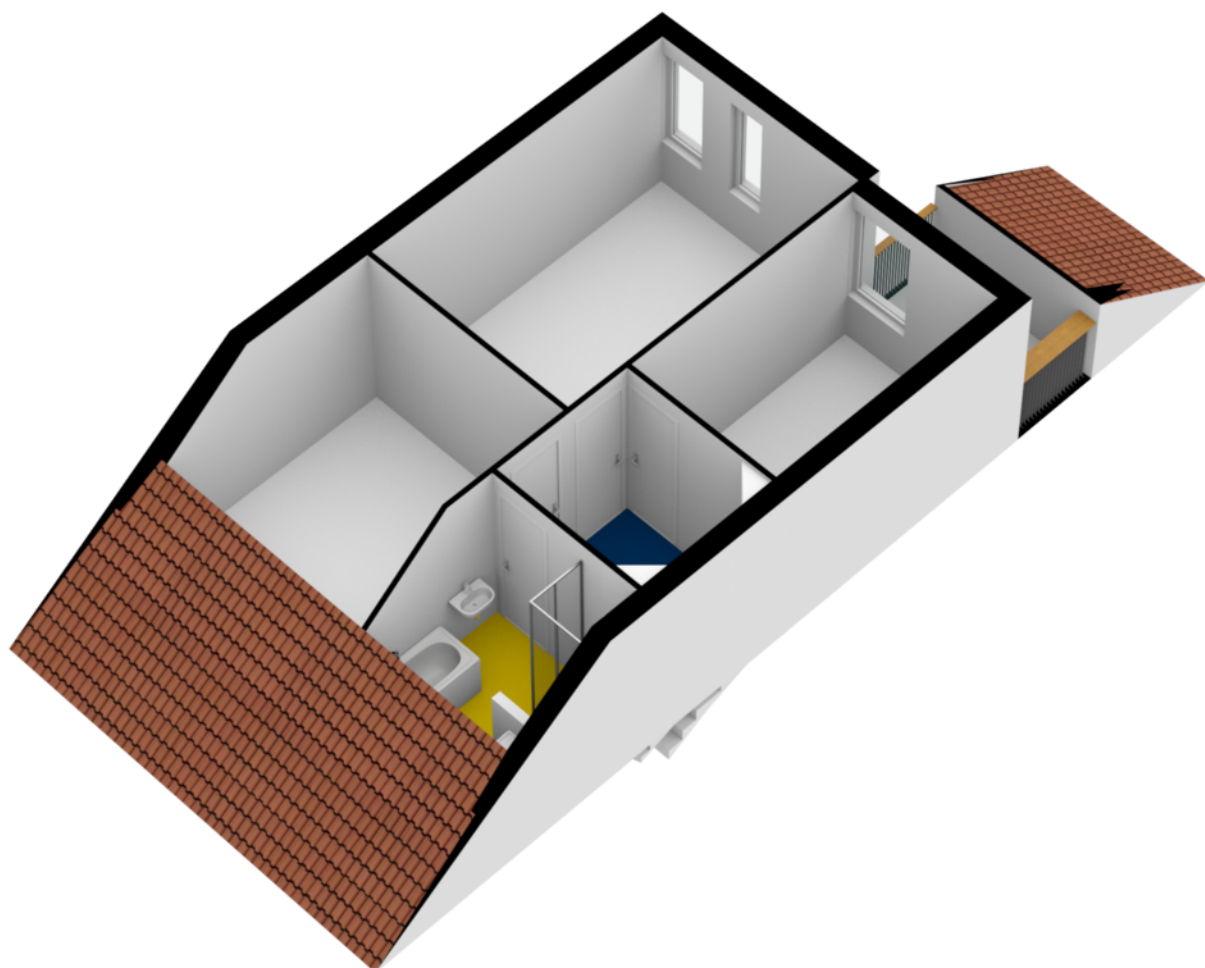


# > Plattegrond



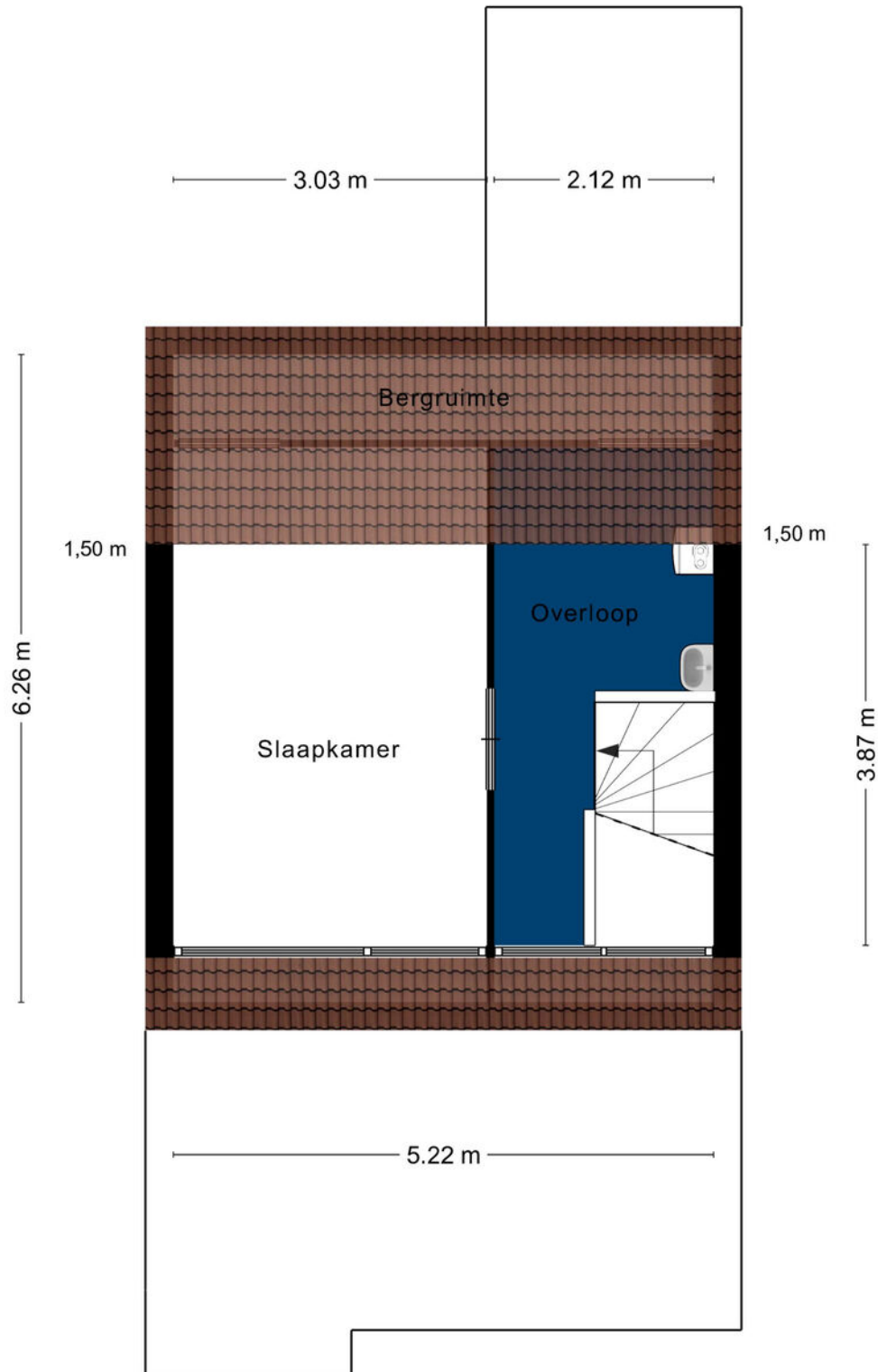
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



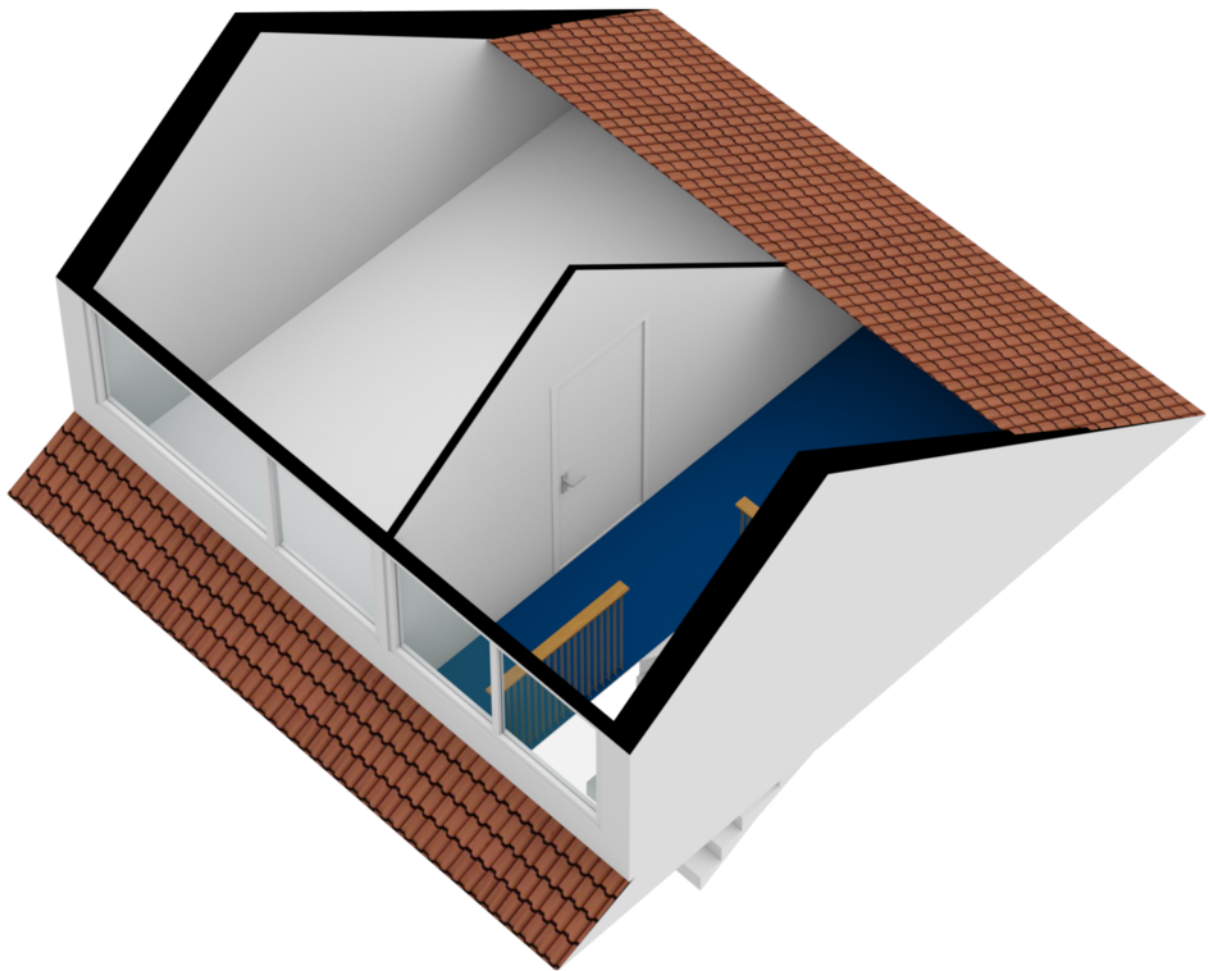


## > Plattegrond



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

## > Plattegrond



# > Energielabel



Rijksoverheid

## Energielabel woning

Vossehol 21  
5431LM Cuijk  
BAG-ID: 168401000009408

Veel besparingsmogelijkheden



## Energielabel A

Registratienummer 375196481  
Datum van registratie 16-11-2020  
Geldig tot 16-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning	
	Bouwperiode	1975 t/m 1982	
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruiimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	22,4 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw dak

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

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 Remy van Kampen  
Examennummer 7650  
KvK nummer 64537285

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

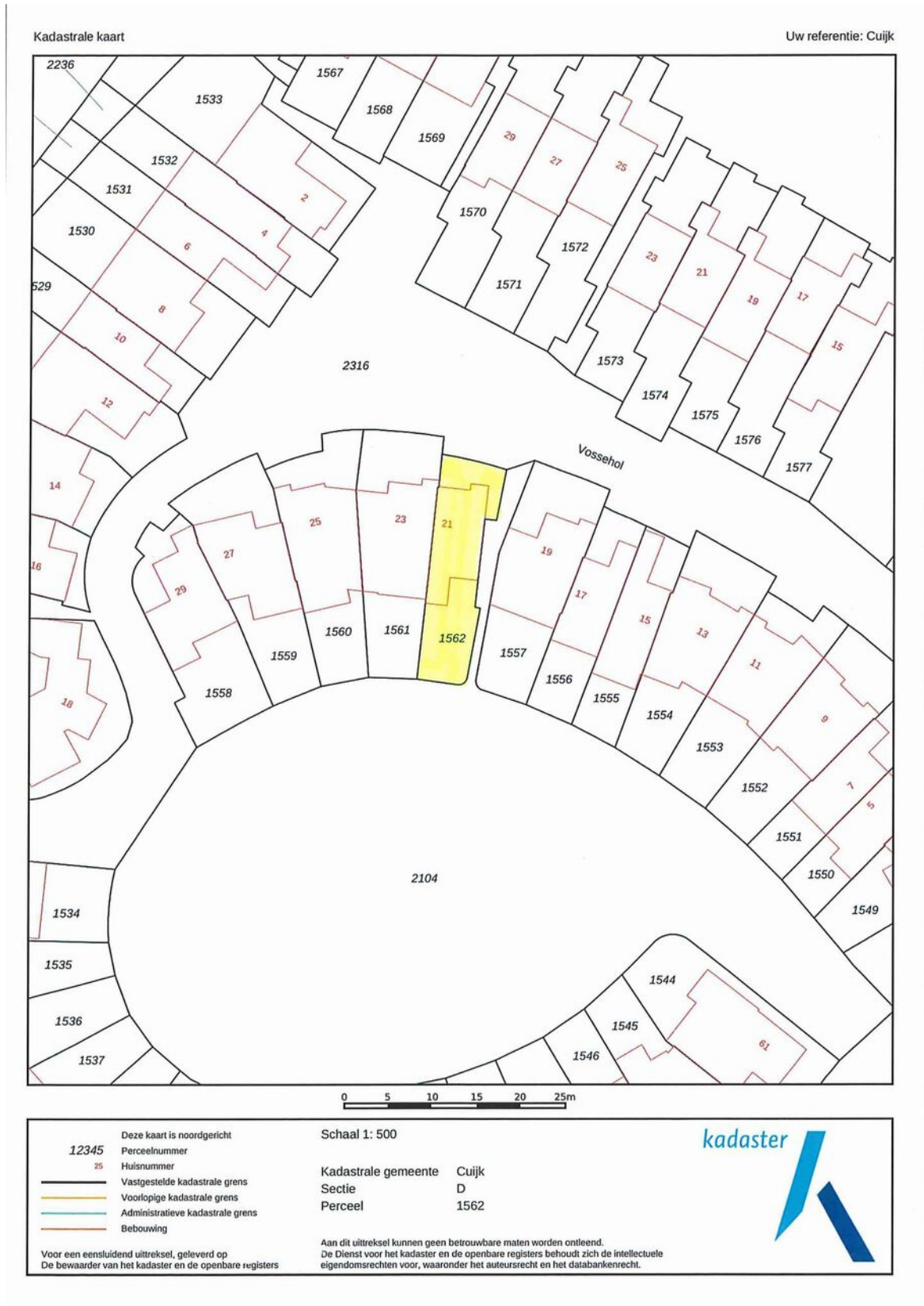
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

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.

# > Kadaster



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>			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
-		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
- Radiator-ventilatoren		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in potten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Buitenverlichting

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

