

# TE KOOP



## Weldaad 4, Cuijk

Vraagprijs € 475.000-- 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  
**849 m<sup>2</sup>**

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

Bouwjaar  
**1991-2000**

Energie labels  
**B en D**



## > Omschrijving

Deze bedrijfswoning met multifunctionele bedrijfsruimte (ca. 80 m<sup>2</sup>) is gelegen op een bedrijventerrein aan de Weldaard te Cuijk. De bedrijfsruimte is voor meerdere doeleinden geschikt, zoals een kantoor, praktijkruimte aan huis of opslagruimte. De woning (ca. 112 m<sup>2</sup> woonoppervlak) telt 4 slaapkamers op de 1e verdieping en een achtertuin welke op het zuiden is gelegen. De toerit van de autosnelweg A73 richting Venlo-Nijmegen als ook het centrum en NS-station liggen op korte afstand.

Indeling woonhuis:

Begane grond: hal met meterkast en toilet. Een sfeervolle en speels ingedeelde L-vormige woonkamer, aan de achterzijde van de woning is de woonkeuken met aansluitend de bijkeuken met de aansluitingen t.b.v. het witgoed en de opstelling van de cv-ketel. De keukenopstelling in de woning is voorzien van een 5-pitsgaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven.

Via een portaal bereik je het bedrijfsgedeelte.

1e verdieping: overloop, op deze verdieping bevinden zich 4 slaapkamers, de badkamer voorzien van een ligbad, douche, toilet en vaste wastafel.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare zolderverdieping.

Indeling kantoorruimte:

De kantoor- praktijkruimte is zowel met een eigen ingang als vanuit de woning bereikbaar. Op dit moment ingericht met 3 kantoorruimtes, waarvan 1 kantoorruimte is voorzien van een keukenblok. Een separaat toilet, bijkeuken en badkamer voorzien van een vaste wastafel, douche en toilet.



Diverse gegevens:

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 1996 (in de woning) en 2005 (in het bedrijfsgedeelte).

De bedrijfsruimte is relatief eenvoudig nader in te delen en in te richten.

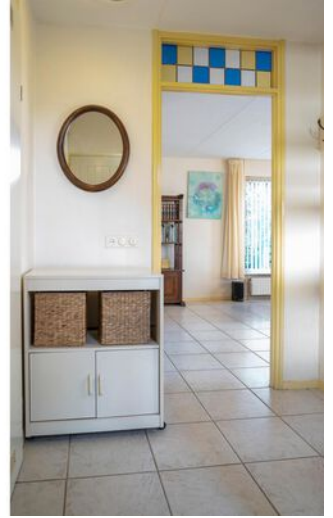
het woonhuis beschikt over energielabel B, de kantoorruimte beschikt over energielabel D.

Het pand is gelegen op bedrijventerrein aan de Weldaad, het centrum van Cuijk met alle dagelijkse voorzieningen is op korte afstand gelegen, evenals het NS-station, de snelfietsroute naar Nijmegen en de autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo.

Ook recreatiegebied "De Kraaienbergse Plassen" en de uiterwaarden van de Maas zijn op fietsafstand gelegen zodat de natuur eenvoudig op te zoeken is.







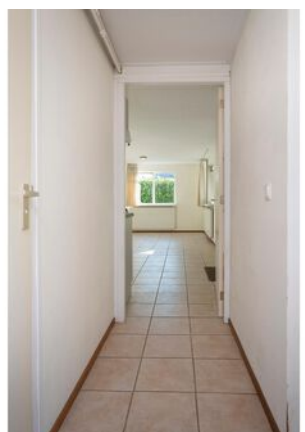
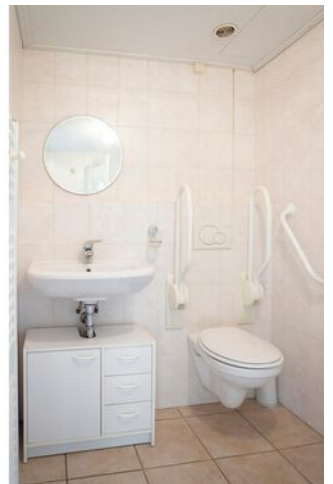














# > Energielabel 1

Energielabel woningen

Registratienummer  
289585302

Datum registratie  
05-10-2022

Geldig tot  
05-10-2032

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel **B**



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	7 Verwarming	HR-107 ketel			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
5 Ramen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	11 Koeling	Niet aanwezig			<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.t.b.
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> 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  
Weldaad 4  
5431SM Cuijk  
BAG-ID: 1684010000009525

Detailaanduiding

Bouwjaar 1996  
Compactheid 2,19  
Vloeroppervlakte 123 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Vrijstaande woning



### Opnamedetails

Naam Building Label  
Examnummer 41569

Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer SKW.012311  
KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling  
SKW Certificatie BV

Soort opname  
Basisopname



# > Energielabel 2

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer  
598806880

Datum registratie  
05-10-2022

Geldig tot  
05-10-2032

Status  
Definitief

## Dit gebouw heeft energielabel

# D



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
Gevels	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Verwarming	HR-107 ketel			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Gevelpanelen	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Warm water	Combiketel			<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja
Daken	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja
Vloeren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Koeling	Geen koeling			<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja
Ramen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Verlichting	16,0 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Buitendeuren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Zonnepanelen	Niet aanwezig			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

### Over dit gebouw

Adres  
Weldaad 4 A  
5431SM Cuijk  
BAG-ID: 1684010000009524

Bouwjaar  
1996

Detailaanduiding

Compactheid  
2,71

Gebruiksfunctie  
100% Kantoor

Gebruiksoppervlakte  
77 m<sup>2</sup>

### Oponamedetails

Naam  
Building Label

Examennummer  
41569

Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer  
SKW.012312

KvK-nummer  
39090359

Soort opname  
Basisopname

Certificerende instelling  
SKW Certificatie BV

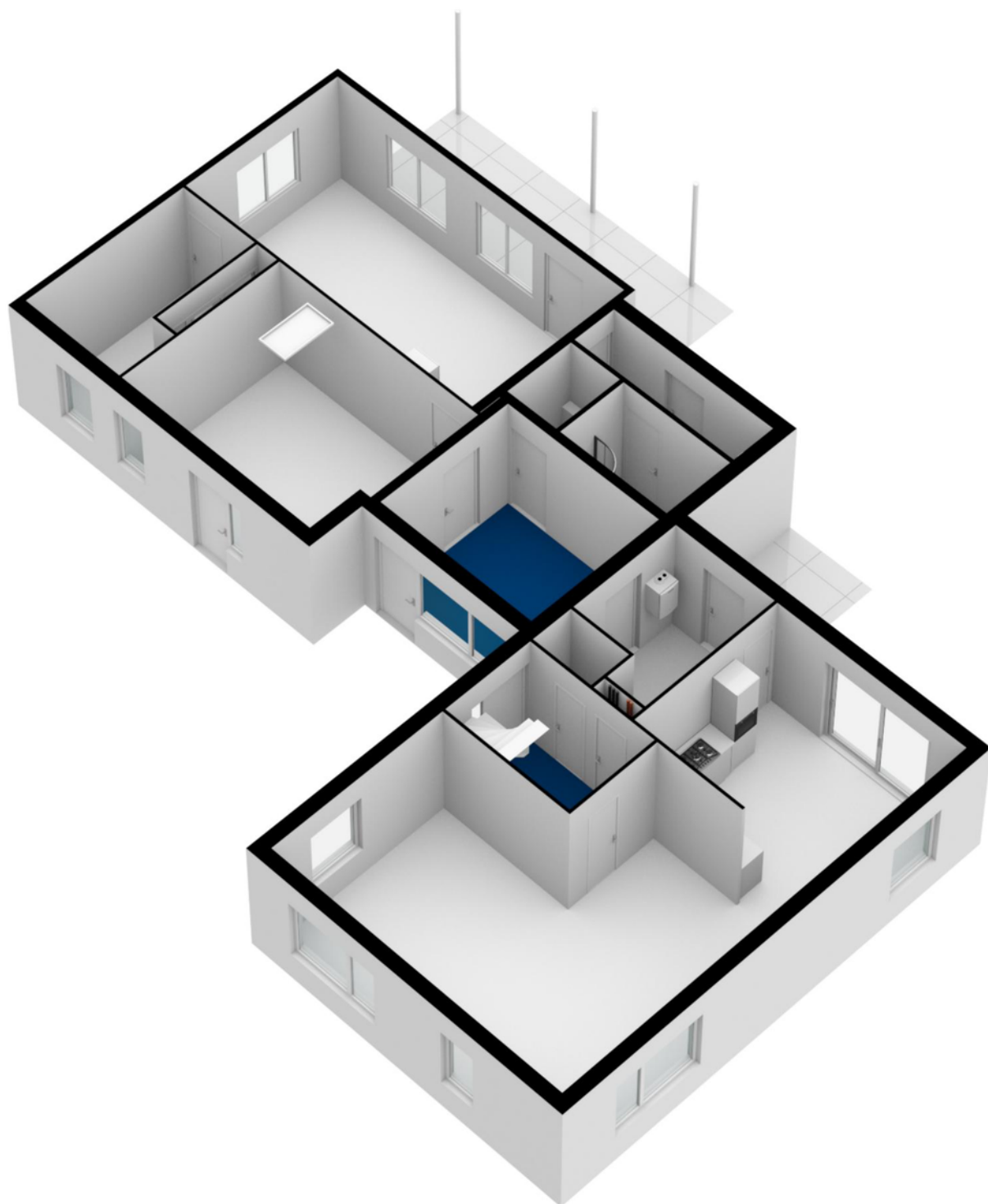


# > Plattegrond



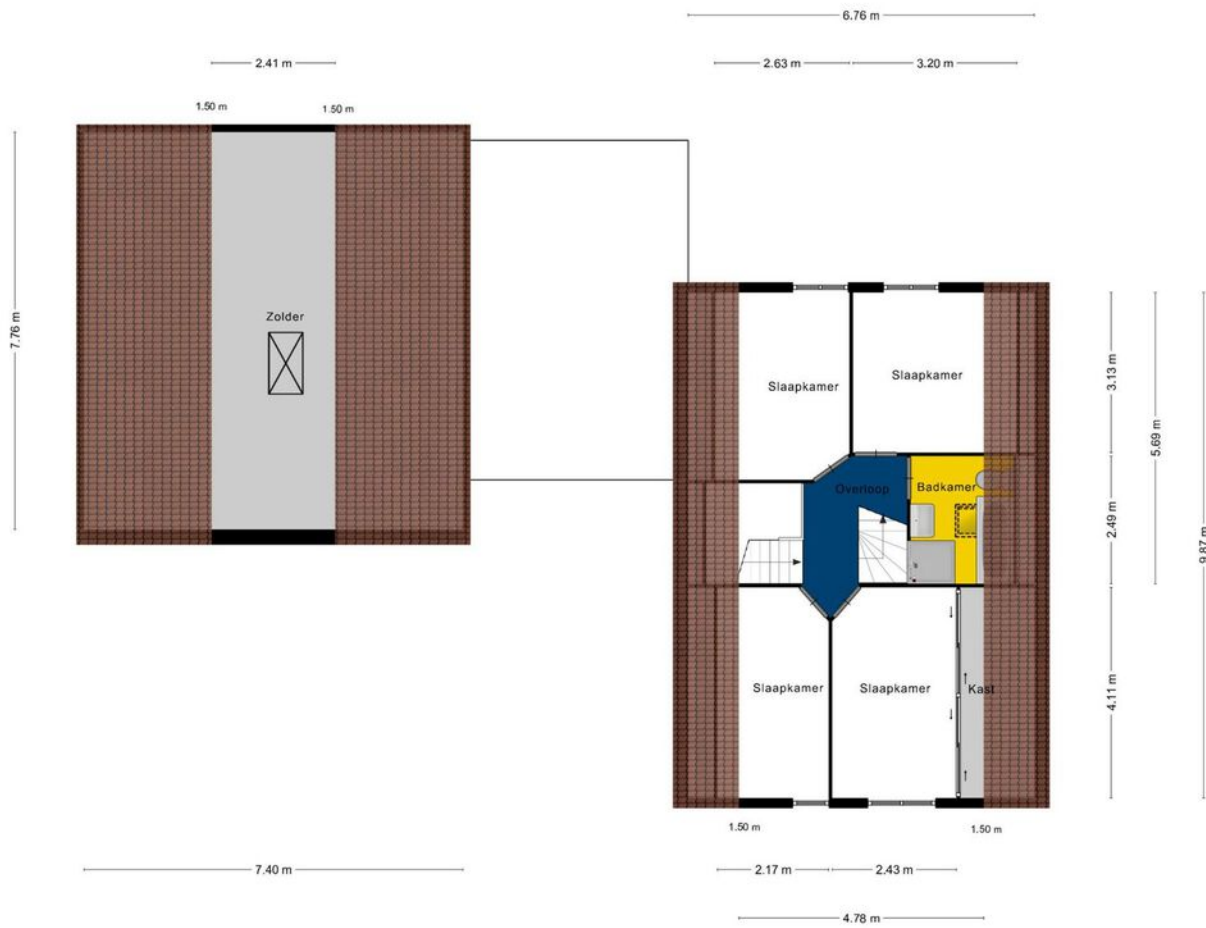
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## > Plattegrond



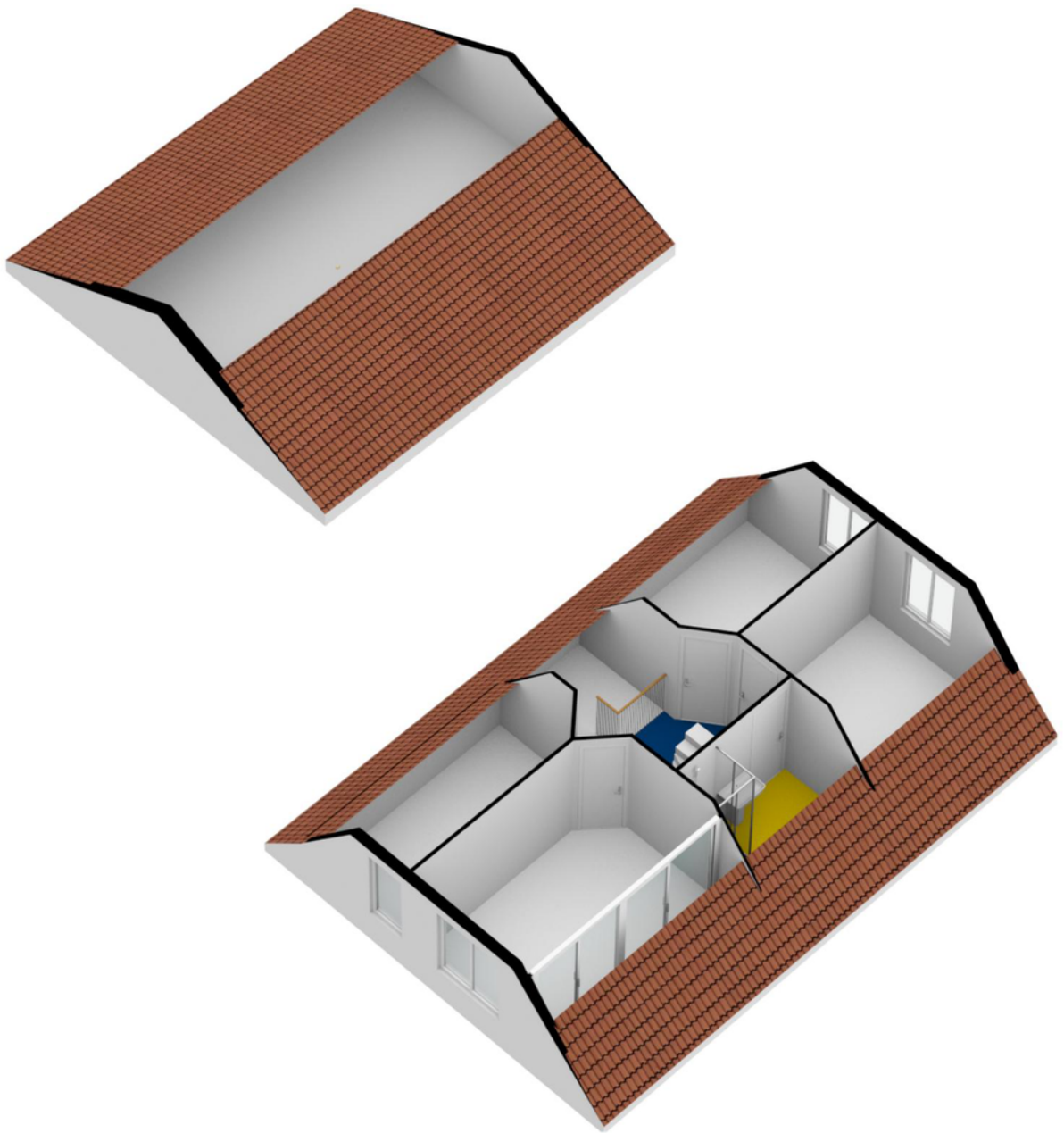


# > Plattegrond

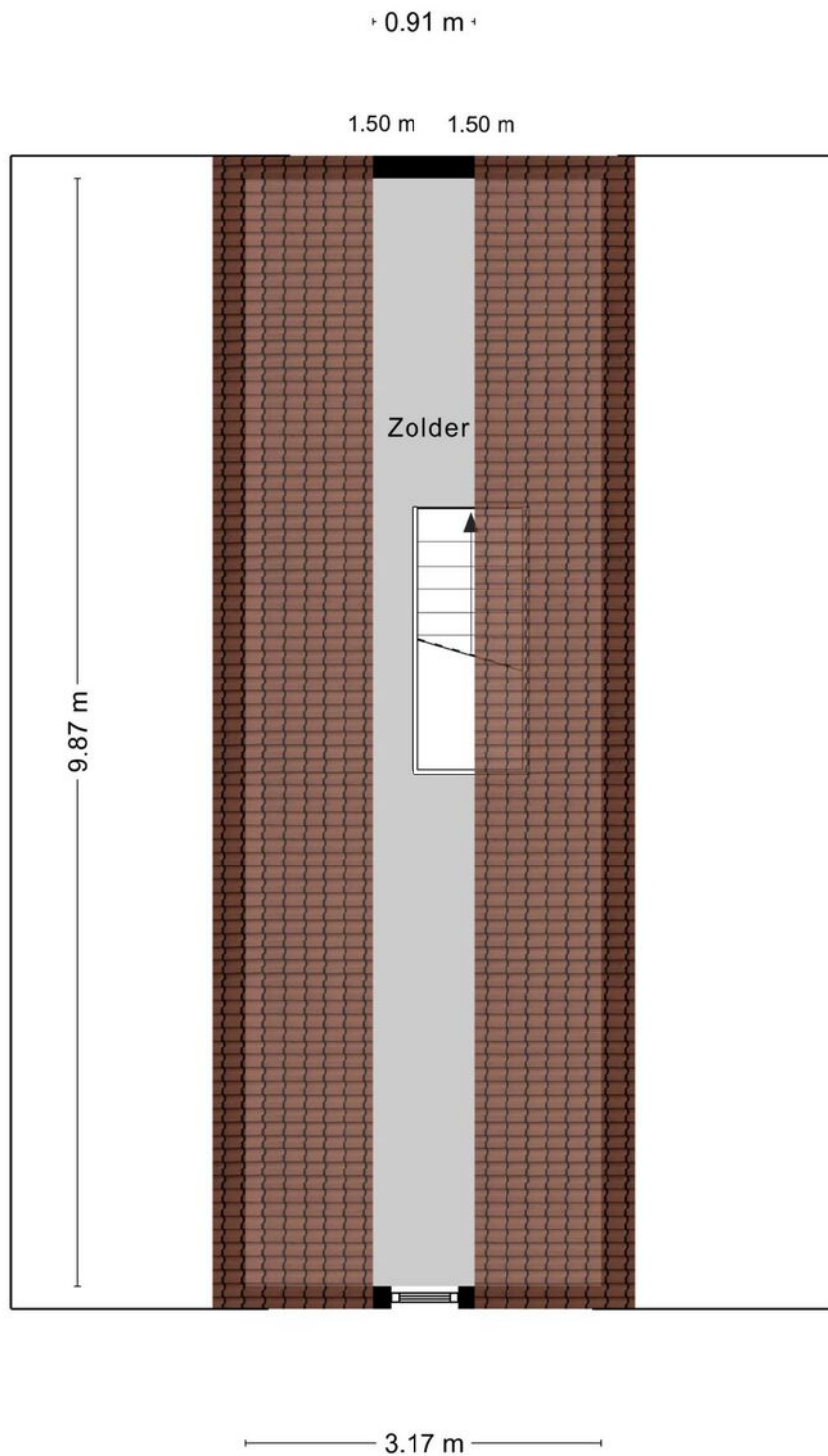


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## > Plattegrond

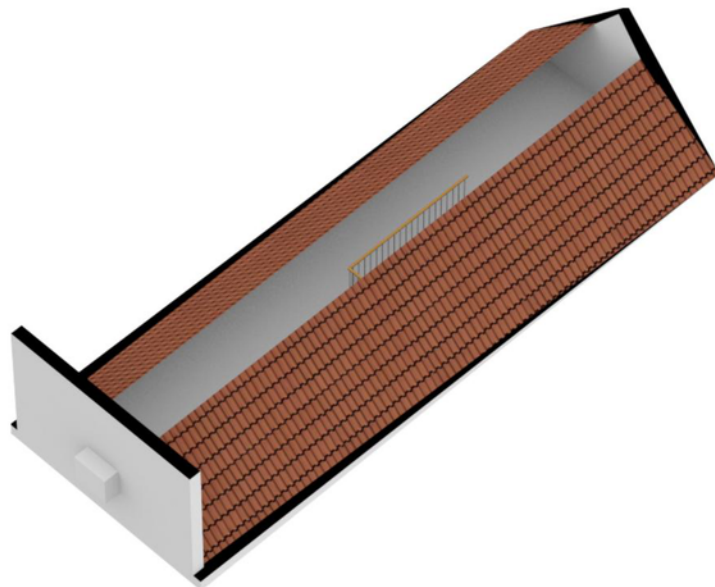


## > Plattegrond

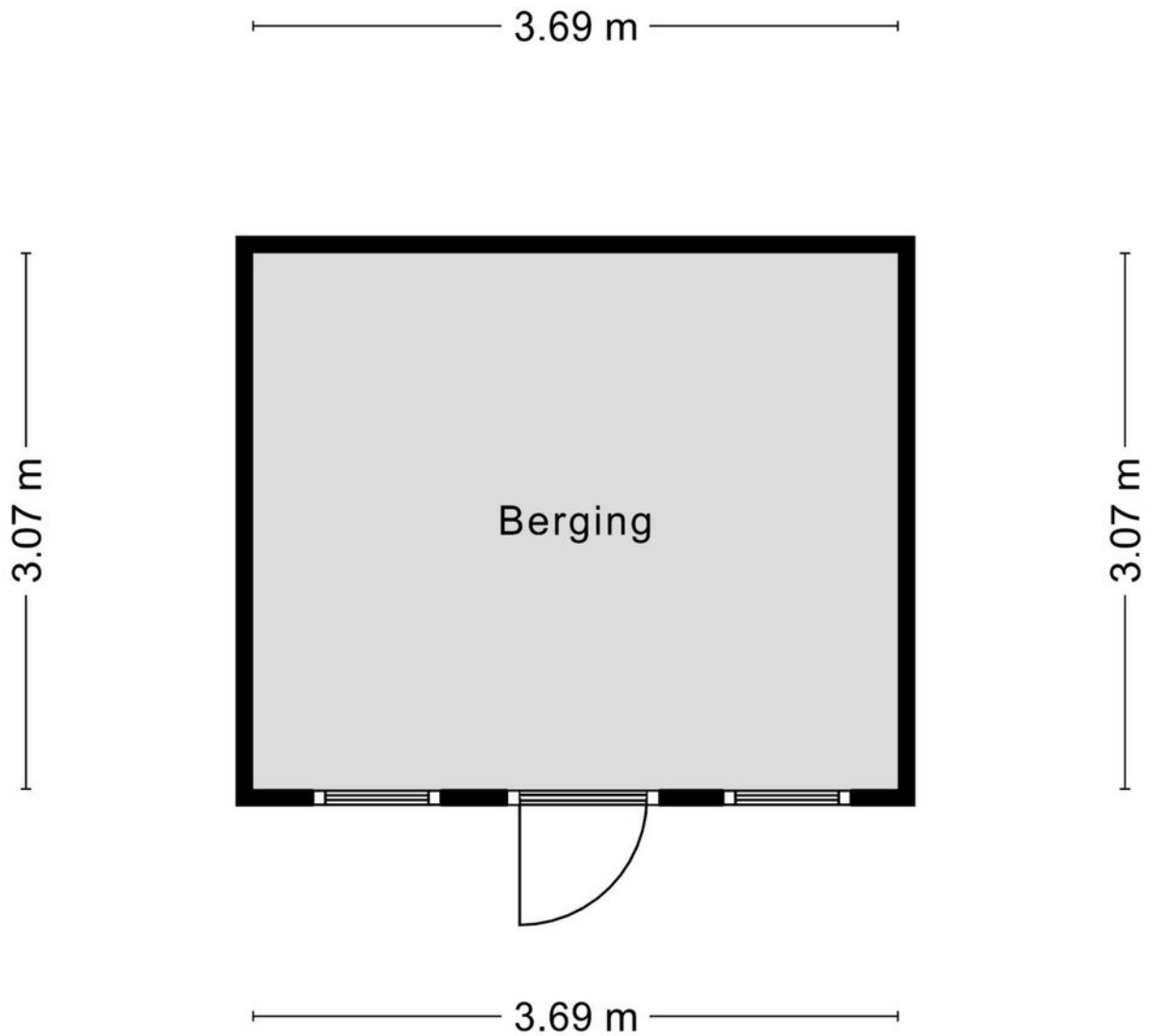


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

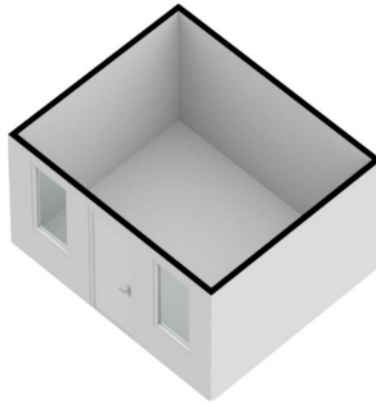


## > Plattegrond



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 B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2846	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op:  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## > 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**  
Sporstraat 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

