

# TE KOOP



## Guldengarde 33, Cuijk

Vraagprijs € 309.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

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

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

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

Bouwjaar  
**1963**

Energie label  
**C**



## > Omschrijving

Aan een mooie en breed opgezette straat gelegen, verrassend ruime, uitgebouwde en goed onderhouden twee-onder-een kapwoning met een royale garage, berging en werkplaats. De nette en onderhoudsvriendelijke tuin ligt op het zonnige zuidwesten en beschikt over een veranda en veel privacy. Op loopafstand liggen alle dagelijkse voorzieningen in het centrum van Cuijk.

Indeling:

Begane grond: hal, provisieruimte, toilet, woonkamer met een houtkachel en uitbouw met lichtkoepel aan de achterzijde, fraaie keuken voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop met een gangkast, 3 slaapkamers, in 2016 vernieuwde lichte badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset en designradiator.

2e verdieping: middels een vlizotrap te bereiken ruime bergzolder (vaste trap is eenvoudig te realiseren), met diverse mogelijkheden waaronder eenvoudige realisatie van een ruime extra (slaap)kamer.

Bijzonderheden:

De woning beschikt over een garage met aansluitend een berging en werkplaats (circa 19 meter diep!) welke voor vele doeleinden geschikt is.

De keuken die in 2014 vernieuwd is beschikt over een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combioven en koelkast.

De woning is de achterzijde in 2021 voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met dubbel glas.

De ramen zijn voorzien van rolluiken, de deur is in 2021 voorzien van een rolluik.

In 2019 zijn de goten en hemelwaterafvoeren vernieuwd.

De woning is voorzien van dakisolatie en spouwmuurisolatie.

De woning beschikt over een cv-ketel van het merk AWB, bouwjaar 2002.

Deze woning bevindt zich op een centrale plek in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. Je woont hier op loopafstand van de supermarkt, meerdere scholen, sportverenigingen, de Maas, de snelfietsroute naar Nijmegen en het Cuijkse centrum. Verder rijd je in enkele minuten naar de oprit van de A73 richting Venlo of Nijmegen



Belangrijkste vaste lasten  
(volgens opgave huidige gebruiker):  
Onroerendezaakbelasting: € 291,51 per jaar  
Rioolheffing: € 242,00 per jaar  
Afvastoffenheffing: € 214,00 per jaar  
Waterschapslasten: € 300,80 per jaar

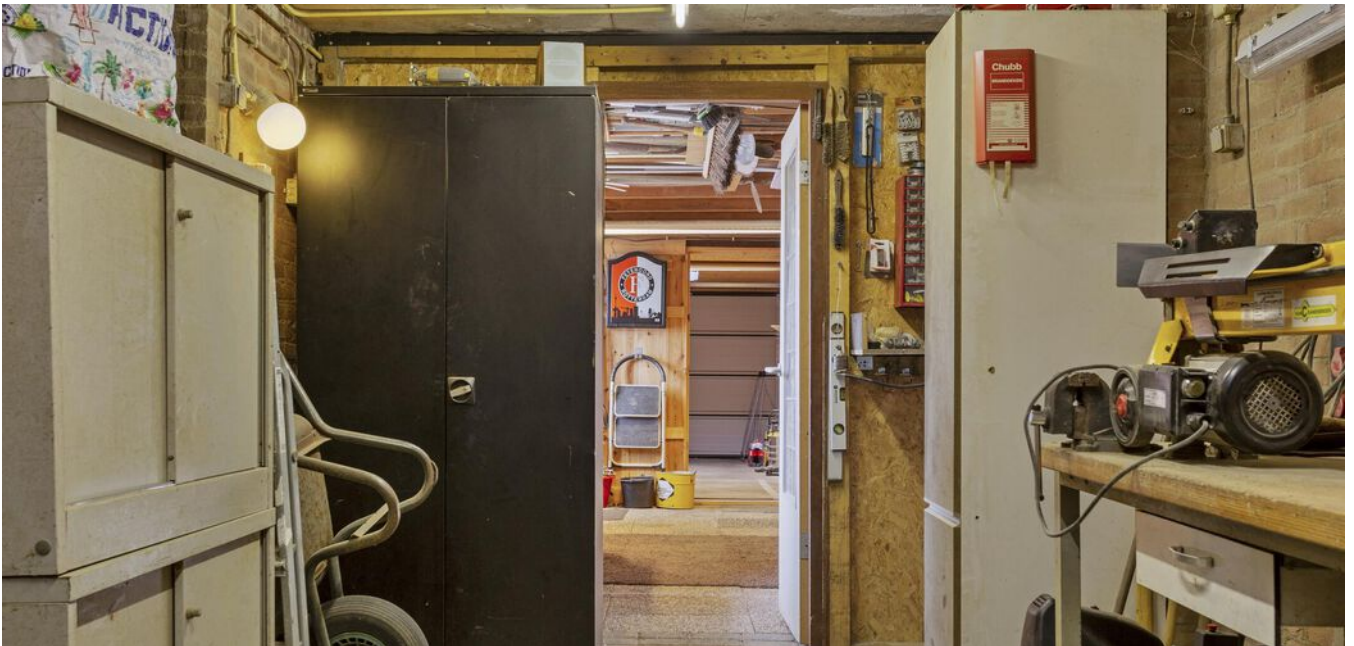




















# > Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
946917978

Datum registratie  
13-03-2023

Geldig tot  
10-03-2033

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# C



Isolatie		Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	8 Warm water	Combiketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken	<input 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 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 type="checkbox"/> ++	11 Koeling	Niet aanwezig	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> n.t.b.
6 Buitendeuren	<input 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  
Guldengaarde 33  
5431RL Cuijk  
BAG-ID: 1684010000004900

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1963  
Compactheid 2,08  
Vloeroppervlakte 116 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Twee-onder-één kap



### Opmnamedetails

Naam L. Vinagre de Freitas Examennummer 88181047

Certificaathouder  
Duurzaam Energieloket

Inschrijfnummer SKGIKOB.012213 KvK-nummer 65135121

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname

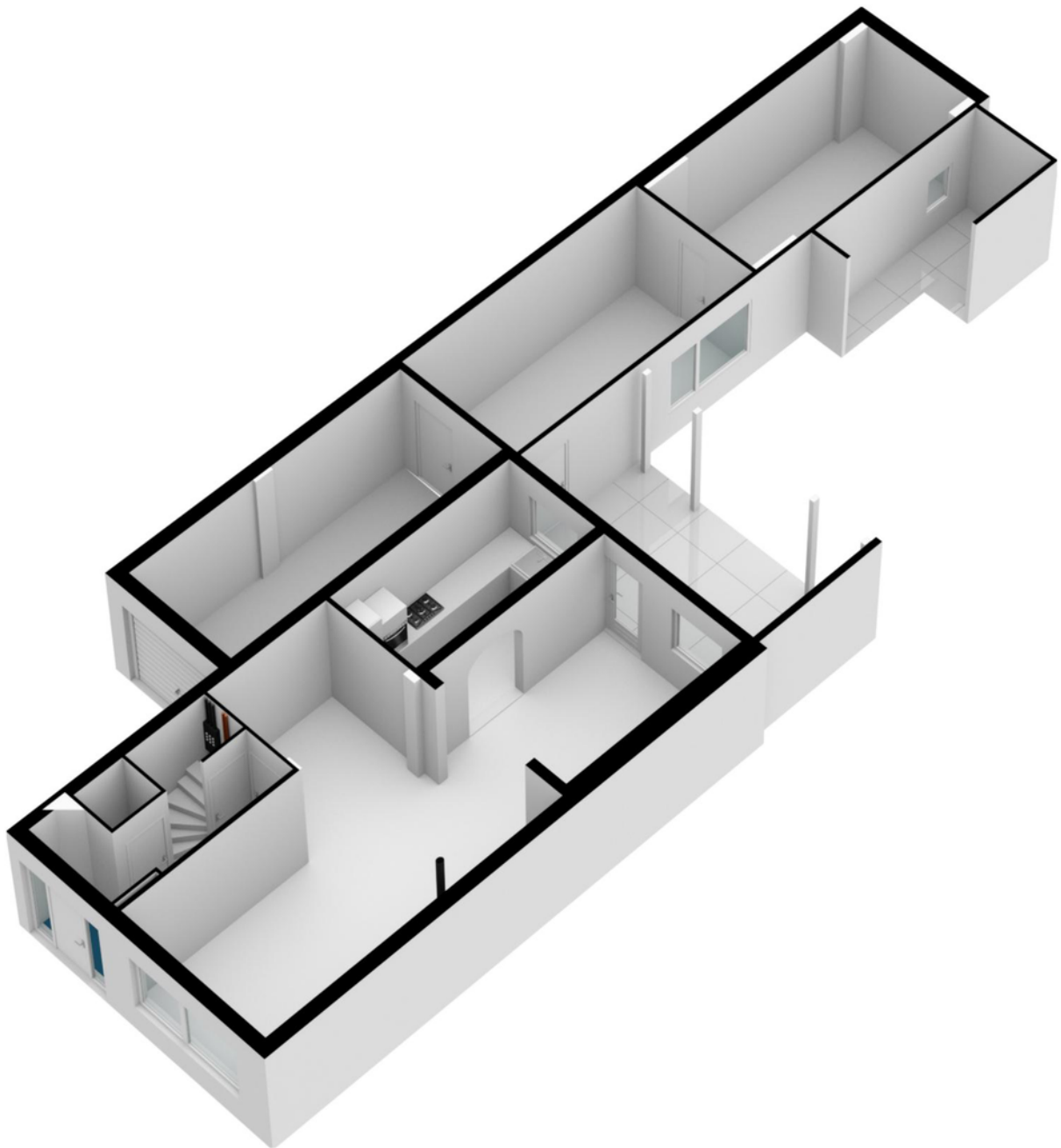


# > Plattegrond

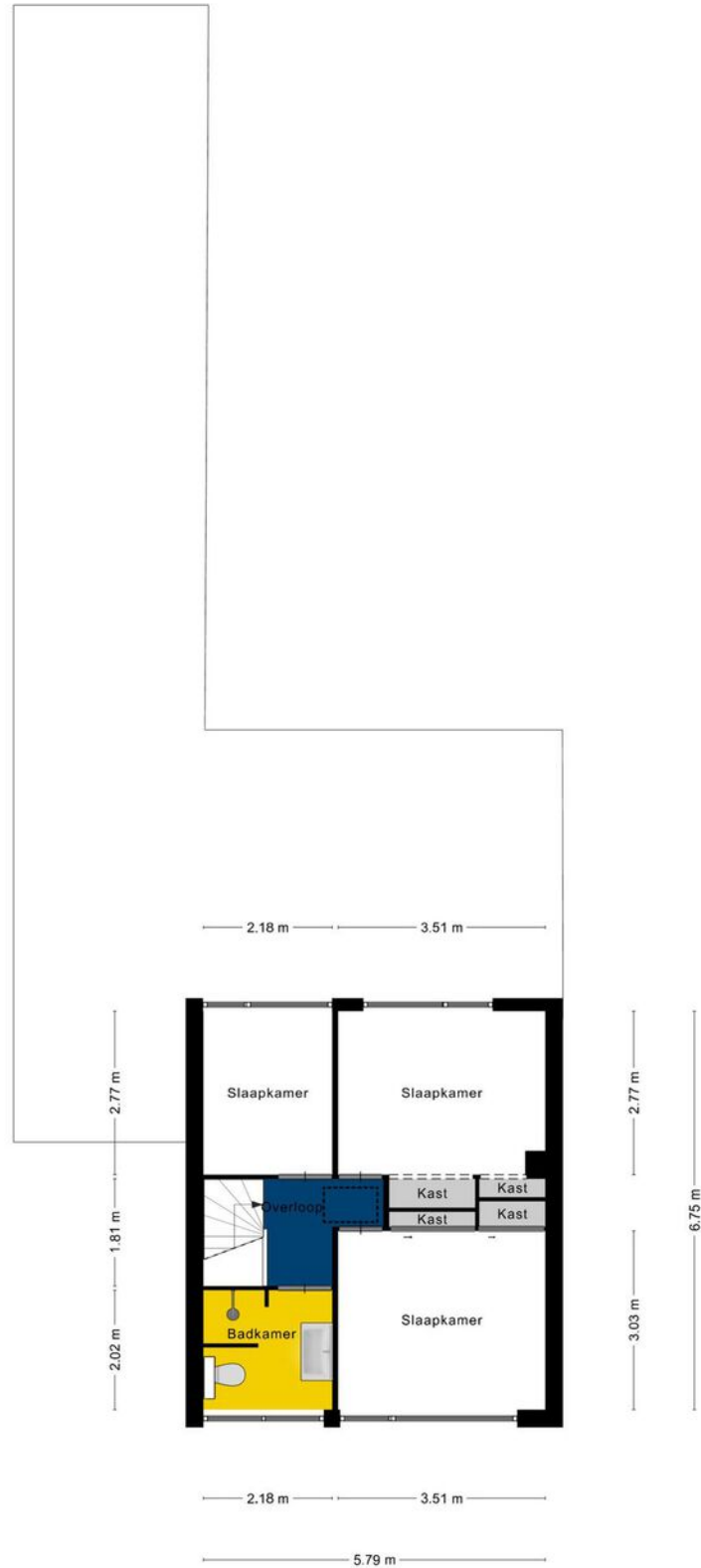


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## > Plattegrond

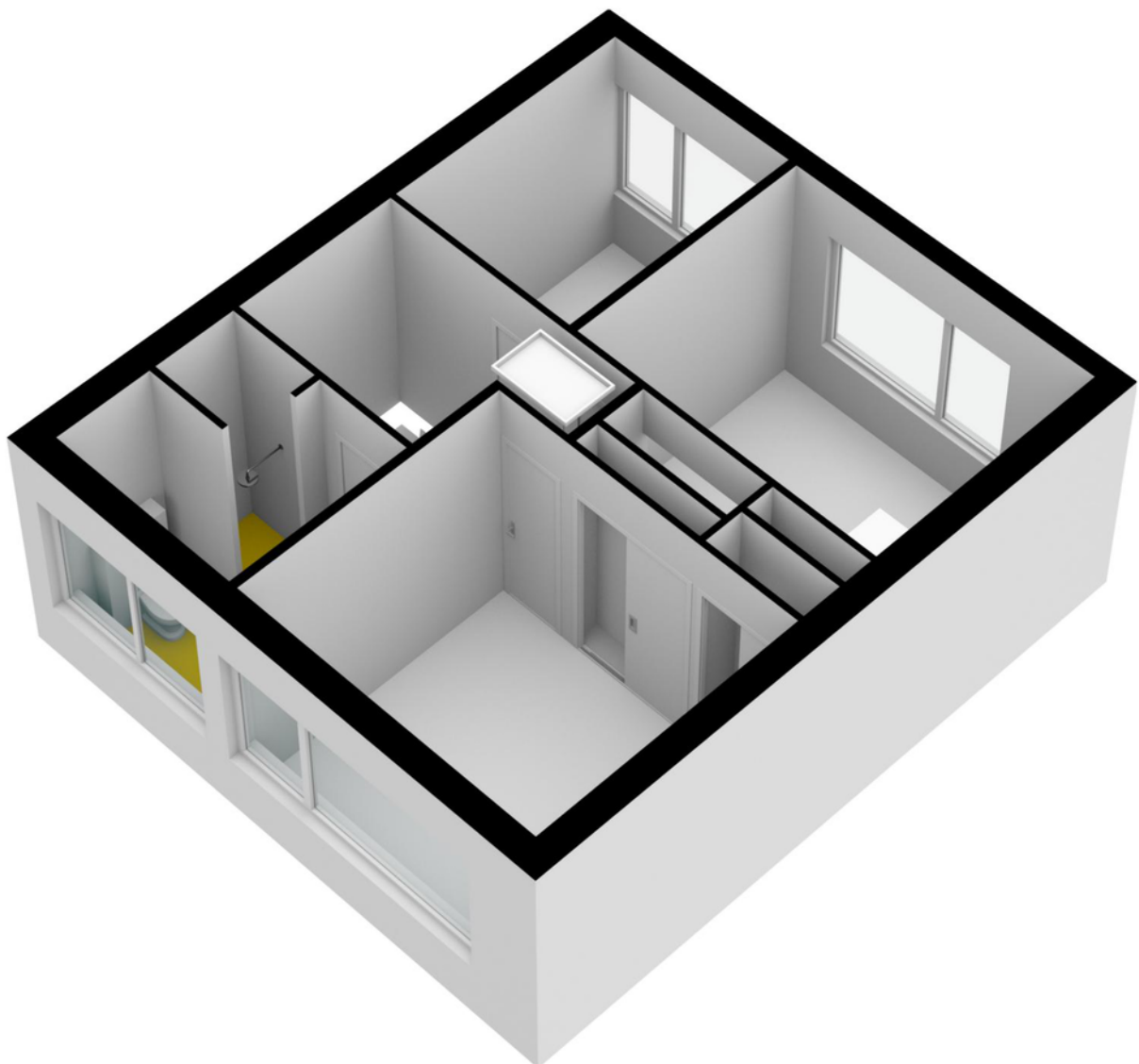


# > Plattegrond



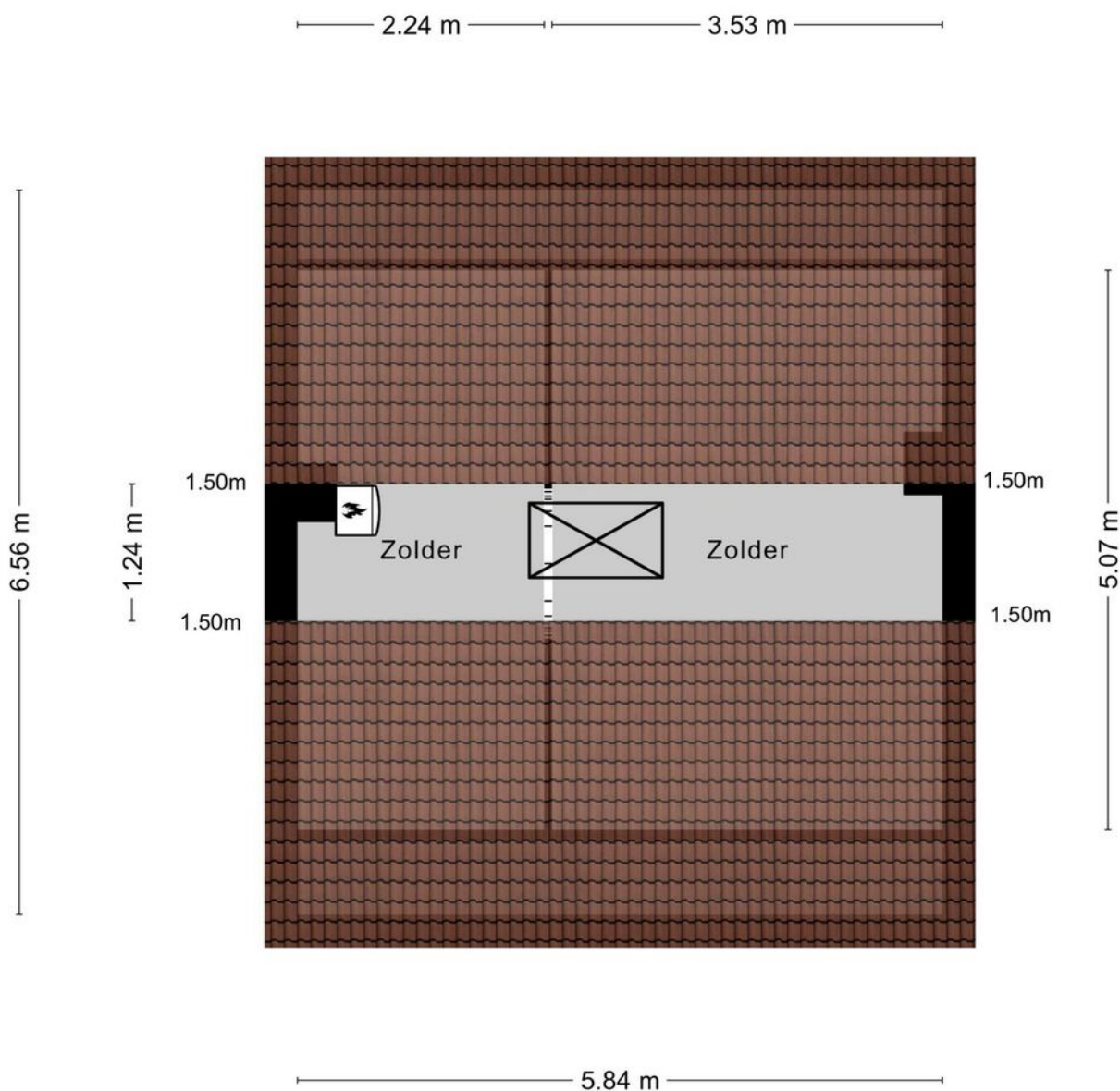
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## > Plattegrond



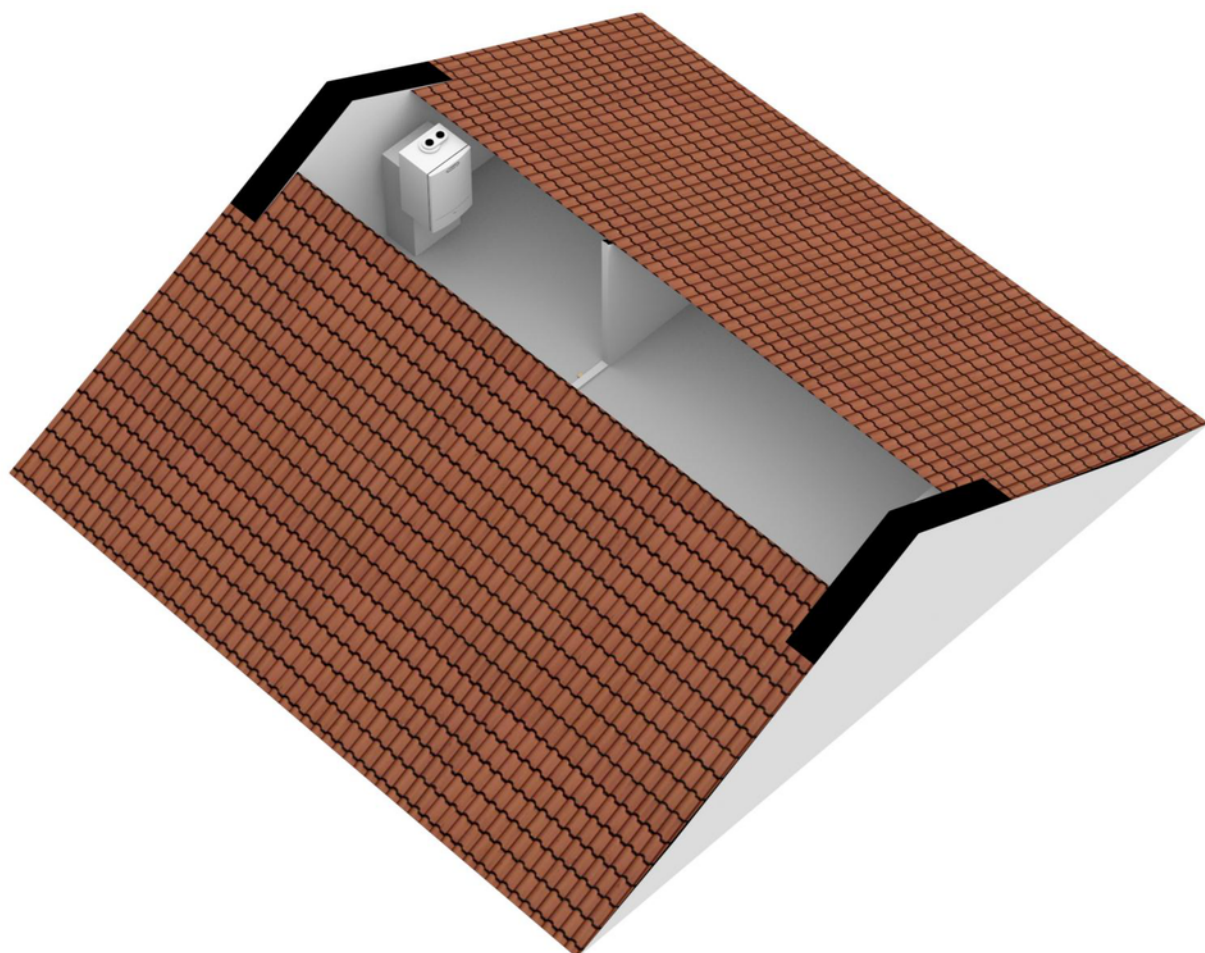


# > Plattegrond



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

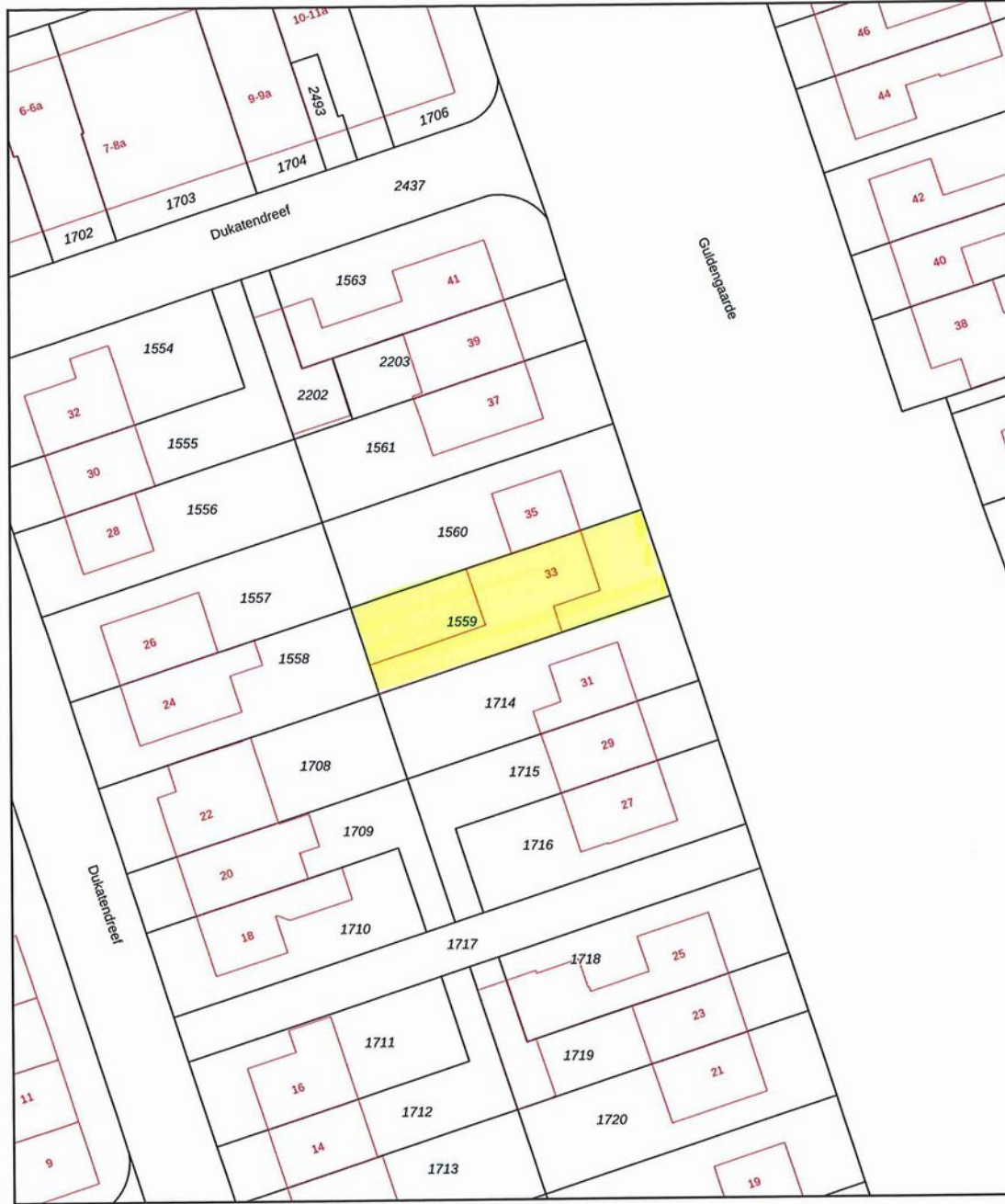
## > Plattegrond




# > Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cuijk



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voortopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Cuijk Sectie A Perceel 1559</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

