

# TE KOOP



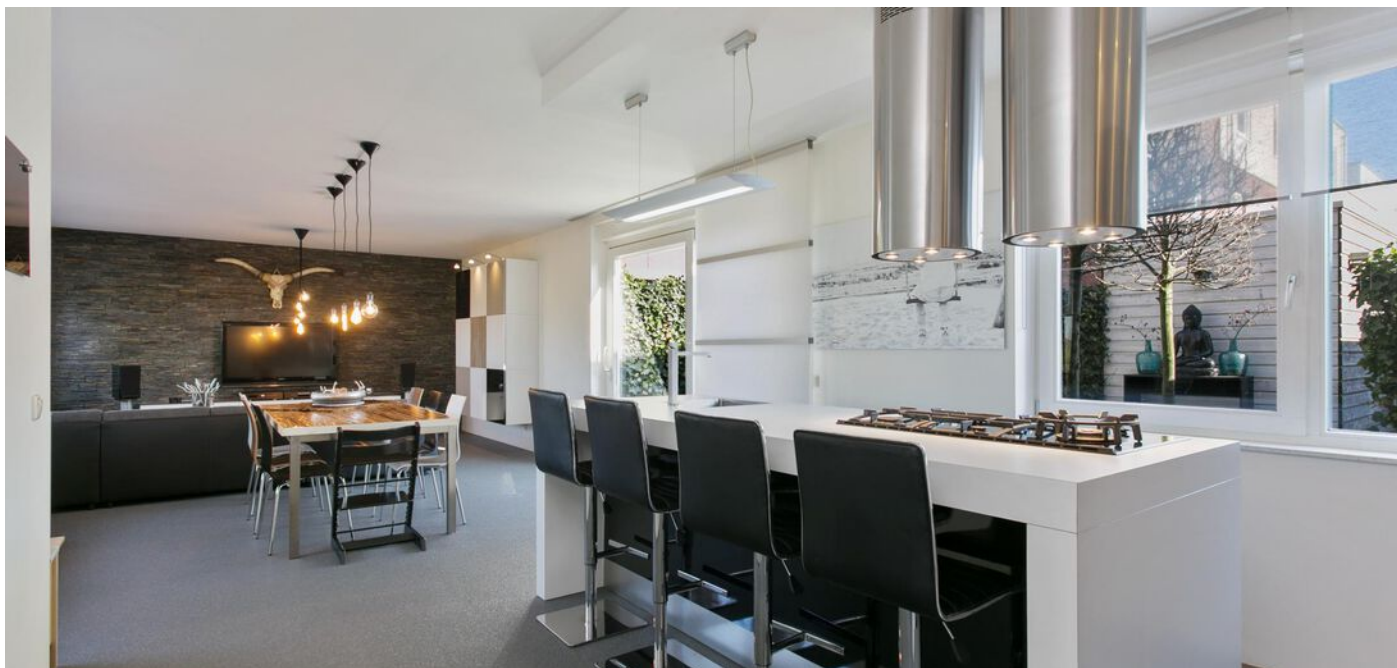
## Veldoven 26, Cuijk

Vraagprijs € 498.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

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

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

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

Bouwjaar  
**2008**

Energie label  
**A**

## > Omschrijving

Genieten en kijken aan de voorzijde én vanaf het zeer riante dakterras van het zeer fraaie en unieke uitzicht over het water. Deze uiterst luxe en sfeervol afgewerkte woning is verrassend ruim van opzet. Gelegen in de jonge en op een zeer gewilde woonlocatie aan "De Nielt" met op loop afstand een basisschool, kinderopvang en supermarkt. Deze woning heeft op het gezamenlijke binnenterrein 2 vaste privé parkeerplaatsen.

Indeling:

Begane grond: hal/entree, meterkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, zeer praktische bijkeuken met ruimte voor de wasapparatuur, cv-ketel en ventilatie-unit. De sfeervolle en royale woonkamer van ca. 34 m<sup>2</sup>, met een fraai uitzicht over de recreatieplas, is voorzien van een siergrind vloer, vloerverwarming en schuifpui naar de achtertuin. De open keuken is voorzien van een luxe en complete keukeninrichting met o.a. een kookeiland.

1e verdieping: overloop, maar liefst 4 ruime volwaardige slaapkamers en een aparte provisiekast en de aansluitingen ten behoeve van het witgoed. De luxe badkamer is luxe ingericht en afgewerkt en voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en designradiator. Tevens is er een separaat toilet op de overloop.

De verrassende 2e verdieping biedt ruimte voor een kantoorruimte of zeer riante ouderslaapkamer en biedt toegang tot een riant dakterras met een fraai uitzicht over de recreatieplas.

Diverse gegevens:

De luxe en lichte keukeninrichting bestaat uit een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, spoelbak, combimagnetron, stoomoven, koelkast, vrieskast en een ingebouwd koffiezetapparaat.

Riant dakterras van maar liefst 42 m<sup>2</sup> met een fraai uitzicht.

Deze woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen. Maandelijks binnenterrein met 2 eigen privé parkeerplaatsen, de maandelijkse bijdrage hiervoor is €15,-.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen.

De onderhoudsvrije achtertuin is fraai aangelegd, voorzien van een tuinhuis en berging en eigen achterom.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk, gekenmerkt door veel





water. Verdere voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt en recreatieplas bevinden zich op loopafstand. Daarnaast is de woning gelegen op 5 autominuten van de A73.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 439,20 per jaar

Rioolheffing: € ..... per jaar

Afvalstoffenheffing: € ..... per jaar

Waterschapslasten: € 300.000,- per jaar

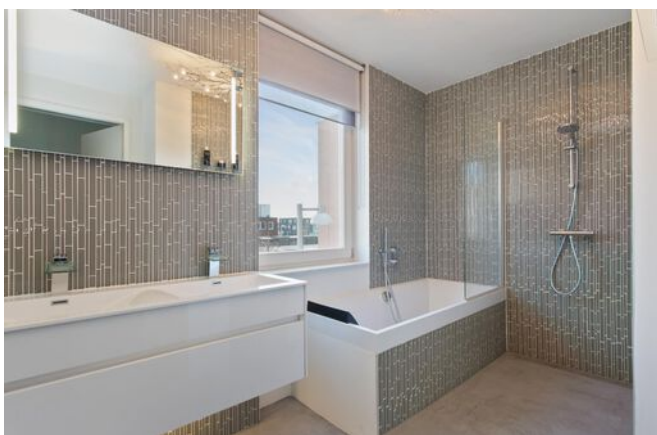




















# > Energielabel



Rijksoverheid

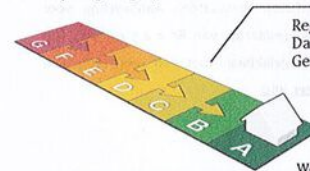
## Energielabel woning

Veldoven 26

5432MC Cuijk

BAG-ID: 168401000009648

Veel besparingsmogelijkheden



## Energielabel A

Registratienummer 118675450  
Datum van registratie 21-02-2018  
Geldig tot 21-02-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	>140 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 niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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 Stephane Hertog  
Examennummer 187311  
KvK nummer 67344909

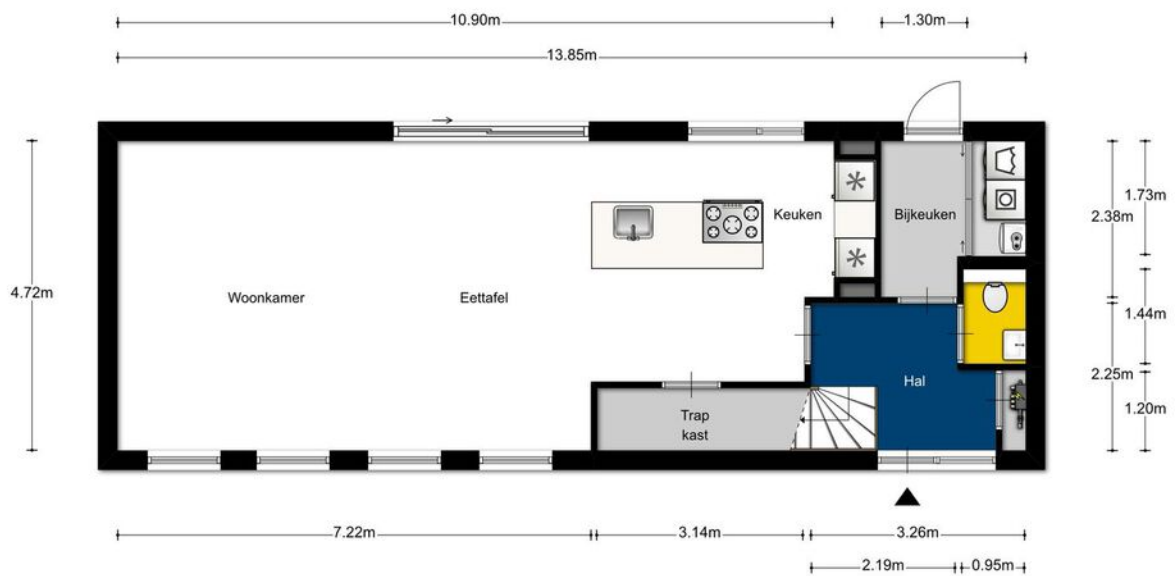
Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

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.zoekuwenergielabel.nl](http://www.zoekuwenergielabel.nl).

### Disclaimer

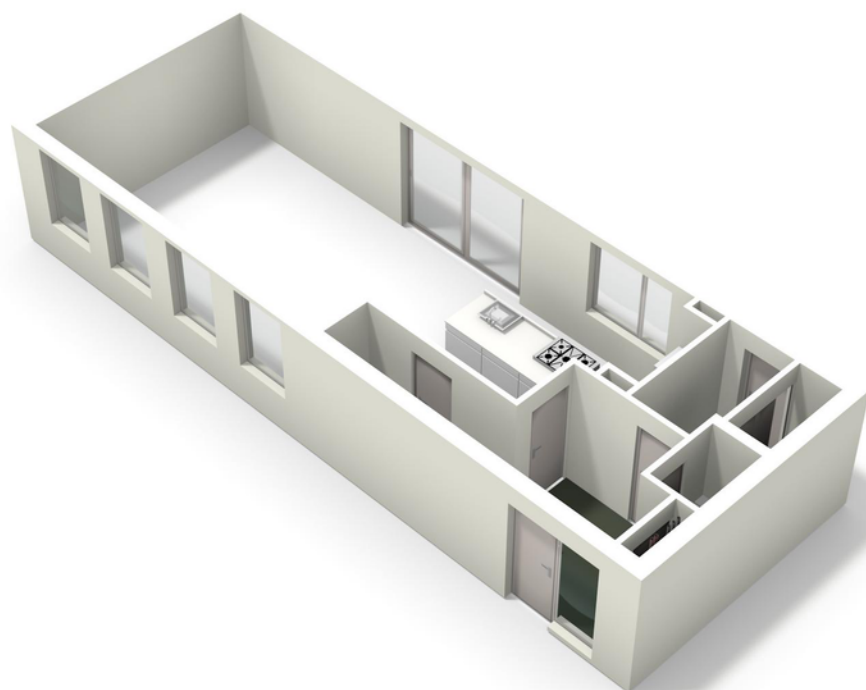
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

# > Plattegrond

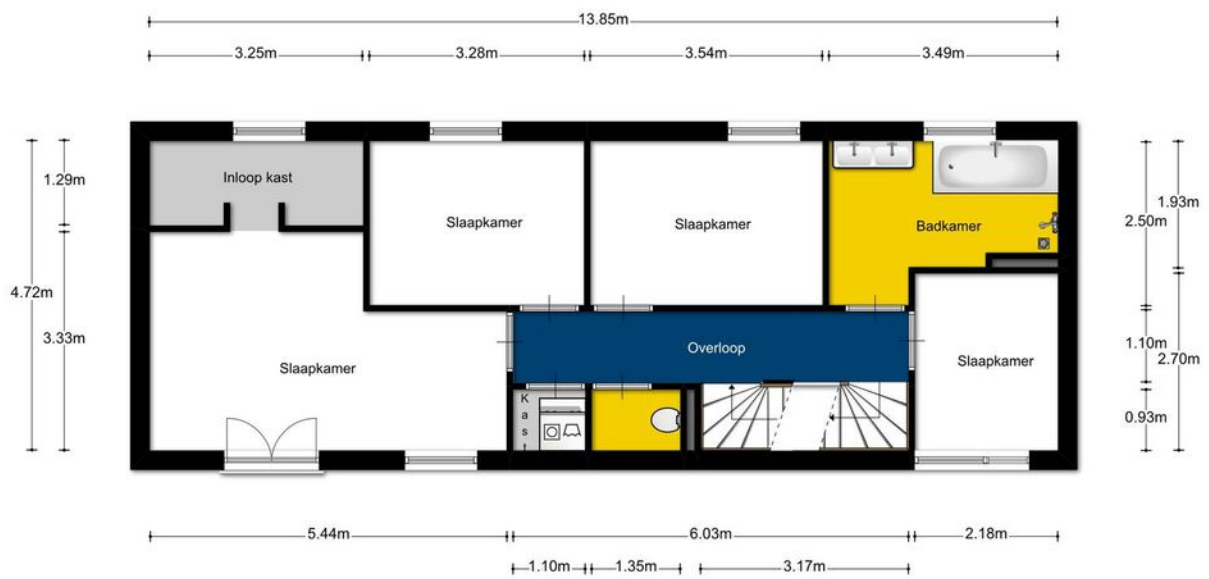


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## > Plattegrond

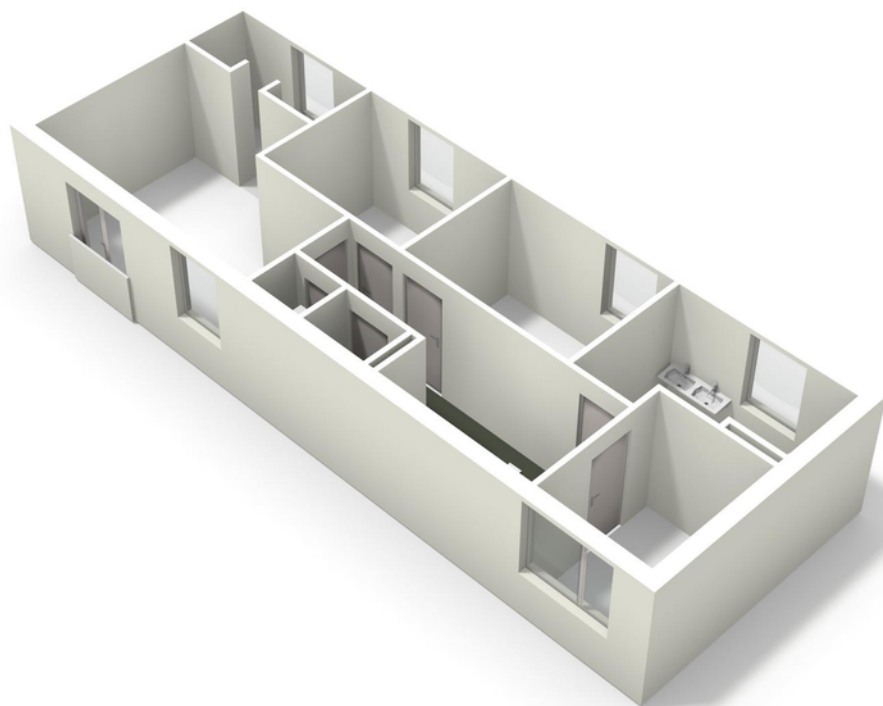


# > Plattegrond



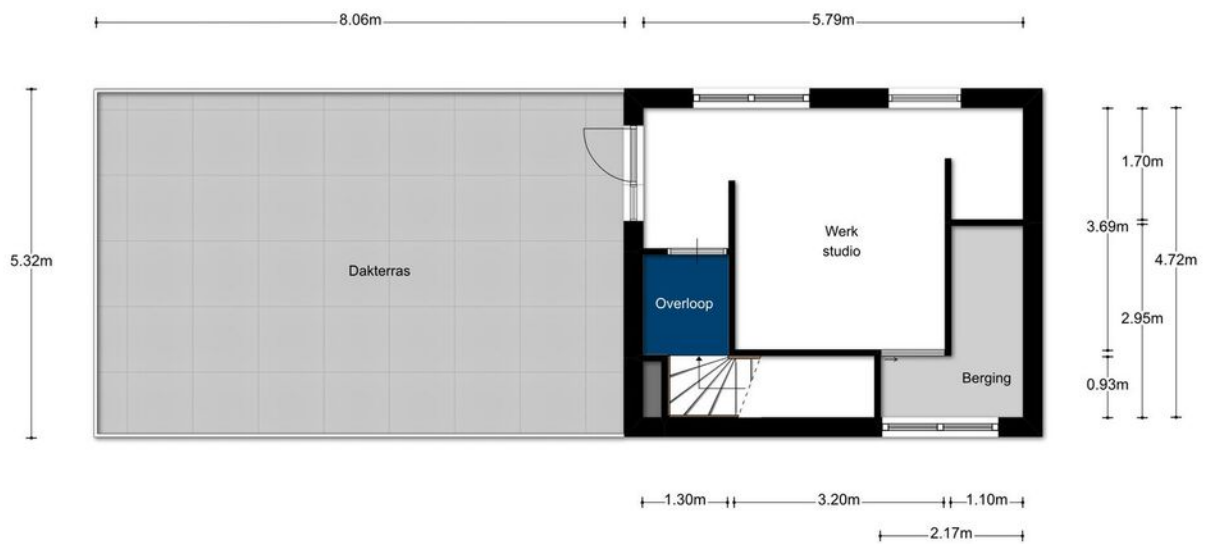
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



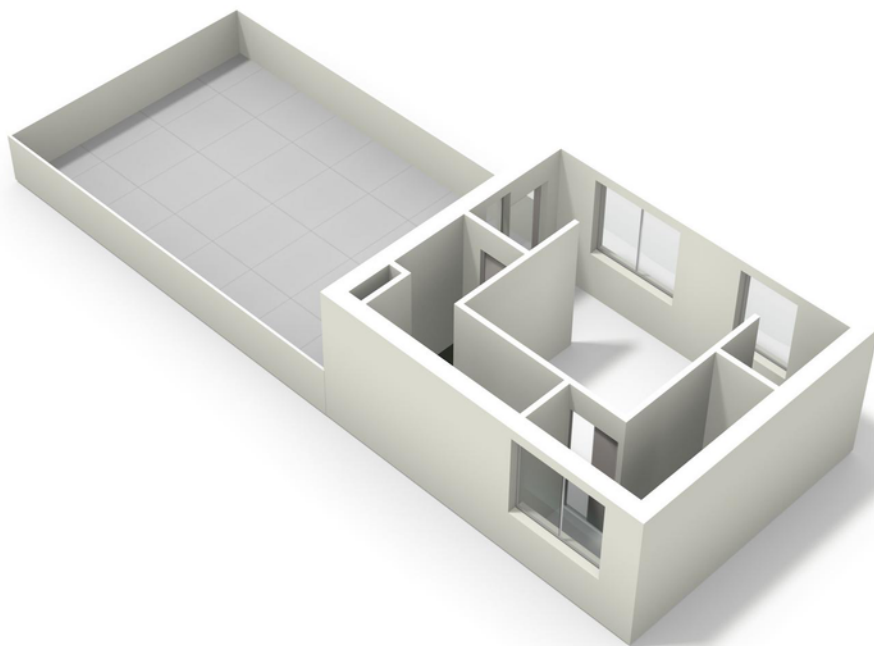


## > Plattegrond

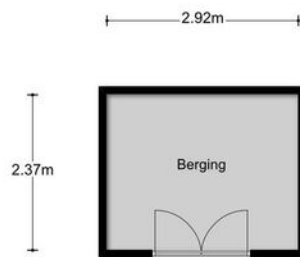


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

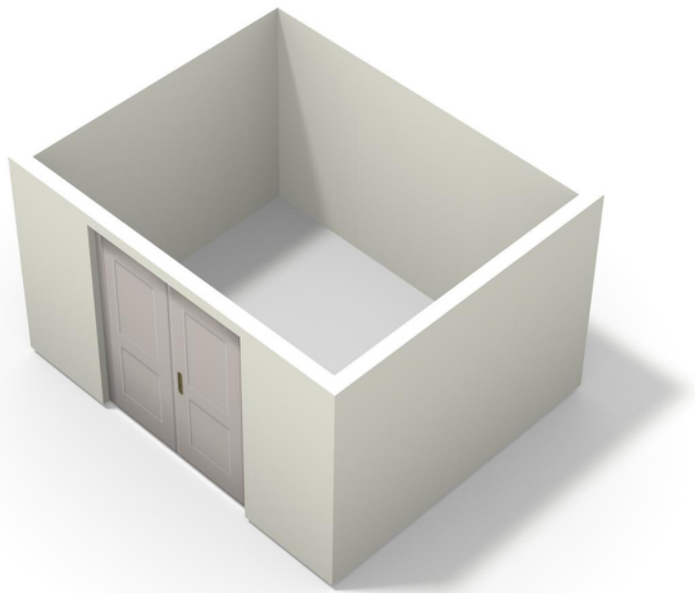


## > Plattegrond

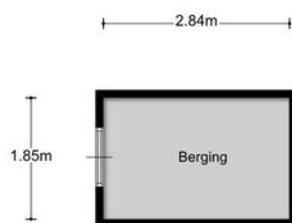


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

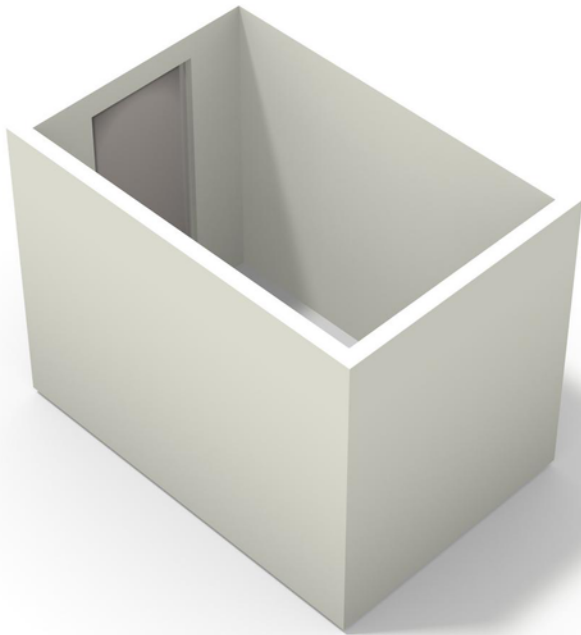


## > Plattegrond



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

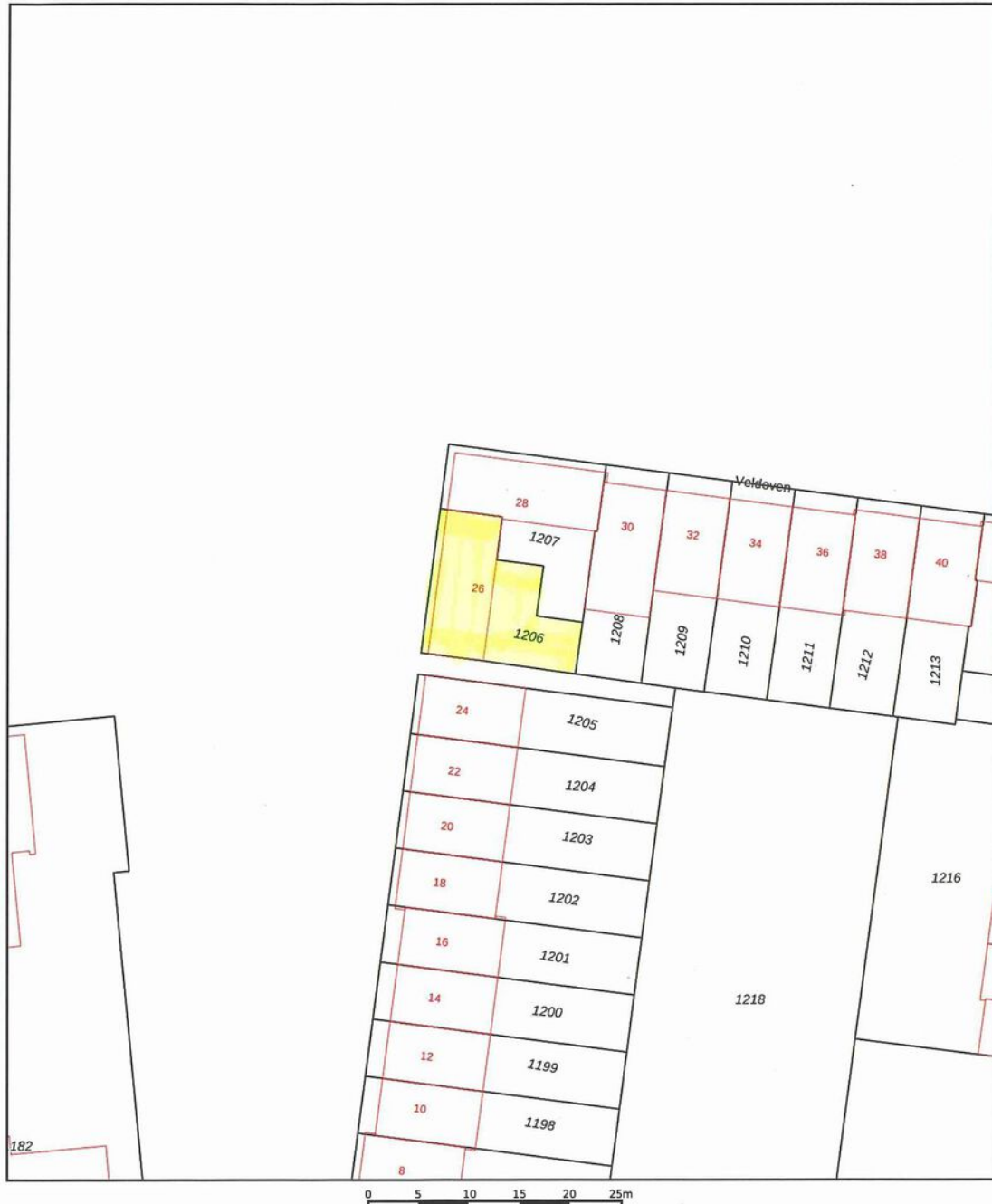
## > Plattegrond




# > Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cuijk



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Cuijk	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1206	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend 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.

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

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**  
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

