MAKELAARDIJ TWAN POELS

Contact vestiging Gennep
Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep gennep@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk
Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 785.000,-- k.k.

Ewinkel 7 | 5431 ND Cuijk

Ons *kantoor*

Ons verhaal

Is je hart verkocht aan de omgeving bij ons in de regio Land van Cuijk en Noord-Limburg, maar heb je nog niet de juiste voordeur gevonden? Geen zorgen. We helpen je graag om jouw ideale woning te vinden, waarin jouw dromen en toekomst samenkomen.

Aangenaam, wij zijn Makelaardij Twan Poels en bij ons vind je bestaande en nieuwbouwwoningen in de mooiste regio van Nederland. Van pittoreske boerderijen tot moderne appartementen en van dorpen tot grote kernen: we hebben voor iedere smaak, elke droom en verschillende budgetten een mooi woningaanbod.

Bij het kopen van een huis willen we niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Ontdek of deze woning voldoet aan jouw dromen en toekomstbeeld. Vraag jezelf daarom vooral af: “Is deze woning de juiste stap voor mij?” Denk aan de juiste prijs, de juiste woonomgeving en de juiste omstandigheden.

Zo zet jij met zekerheid de volgende stap. En als je je nieuwe voordeur opent? Dan voel je niets anders dan pure positiviteit.

Want we zijn gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen.

Team Makelaardij Twan Poels

Meet the *team*

Twan Poels
Directeur Gennep en Cuijk
NVM Makelaar & taxateur

Erwin Kersten
Directeur Cuijk
NVM Makelaar & taxateur

Femke Vendel
NVM makelaar & taxateur

Martijn van Ooij
NVM Makelaar & taxateur

Vincent Visscher
Assistent makelaar

Claudia Tillemans
Officemanager / verhuurassistente

Kimber Heere
Nieuwbouwassistente

Moniek Kersten
Binnendienst- en marketingmedewerkster

Niki Boumans-Janssen
Binnendienstmedewerkster

Petra van der Laan
Binnendienstmedewerkster

Annabelle Poels
Directiesecretaresse

Wilmien Poels
Backoffice manager

Over *de woning*

Op zoek naar een woning met volop ruimte en privacy? Deze zeer riante halfvrijstaande woning is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 6.569 m^2 en biedt talloze mogelijkheden om comfortabel te wonen en te genieten van de natuur, zoals op loopafstand het "Cuijkse Tuinen Park" en de recreatieplassen. De woning beschikt over 14 zonnepanelen voor lagere energiekosten en is voorzien van geluidsisolatie voor extra wooncomfort. Ontdek zelf de ruimte en mogelijkheden die deze bijzondere woning te bieden heeft!

Indeling:
Begane grond: zeer ruime hal/ entree, toilet met wandcloset en fonteintje. Een sfeervolle en ruime woonkamer met fraai en weids uitzicht, een open haard/ kachel en openslaande tuindeuren naar de mooi aangelegde achtertuin. Woonkeuken voorzien van een compleet ingerichte keuken, bijkeuken met de aansluitingen t.b.v. het witgoed en de opstelling van de cv-ketel. Op de begane grond is er tevens een riante slaapkamer en luxe en moderne badkamer, voorzien van een inloopdouche, ligbad, wandcloset en wastafel met meubel.
1e verdieping: overloop, een zeer ruime verdieping die momenteel ingericht is met 3 slaapkamers met vaste kasten. Er zijn volop mogelijkheden voor extra indelingsmogelijkheden.

Diverse gegevens:
De keukenopstelling is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast.
De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2000.
Er zijn 14 zonnepanelen aanwezig.
De woning is voorzien van geluidsisolerende dakisolatie en dubbele beglazing.
De vrijstaande hobbyschuur biedt volop werk- en hobbyruimte en dient gemoderniseerd of gerenoveerd te worden.
Er zijn enkele extra bergingen/ schuren met dierenverblijven en aansluitend een dierenweide.
Op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen van Cuijk, het recreatiegebied "De Kraaijenbergse Plassen" met vele wandel- en fietsroutes en de snelweg A73 richting Nijmegen - Venlo.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1960
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen

Indeling

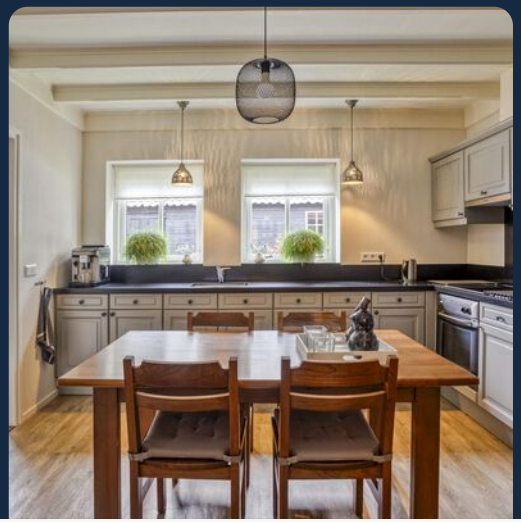
Woonoppervlakte	214 m^2
Perceeloppervlakte	6569 m^2
Inhoud	750 m^3
Externe bergruimte	226 m^2
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk nefit

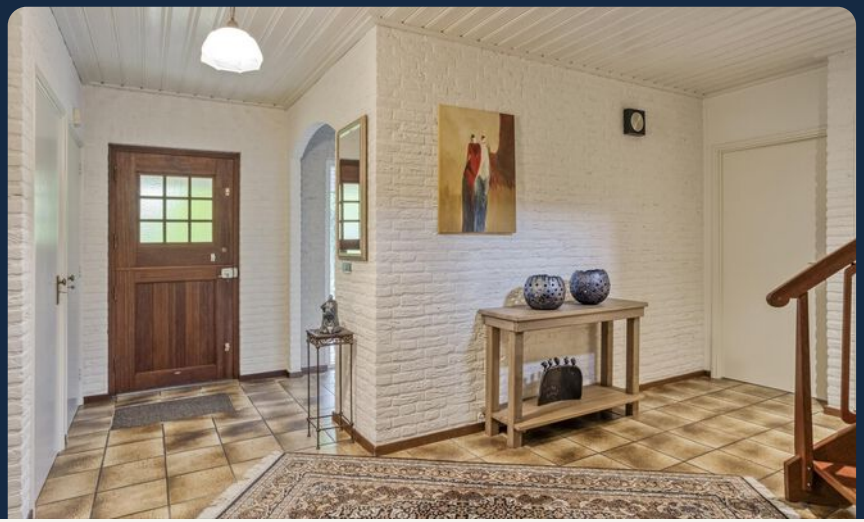
Buitenruimte

Tuin	voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Zijtuin
Oppervlakte hoofdtuin	875 m^2
Ligging hoofdtuin	Noordoost
Garage	vrijstaand steen, parkeerplaats
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein

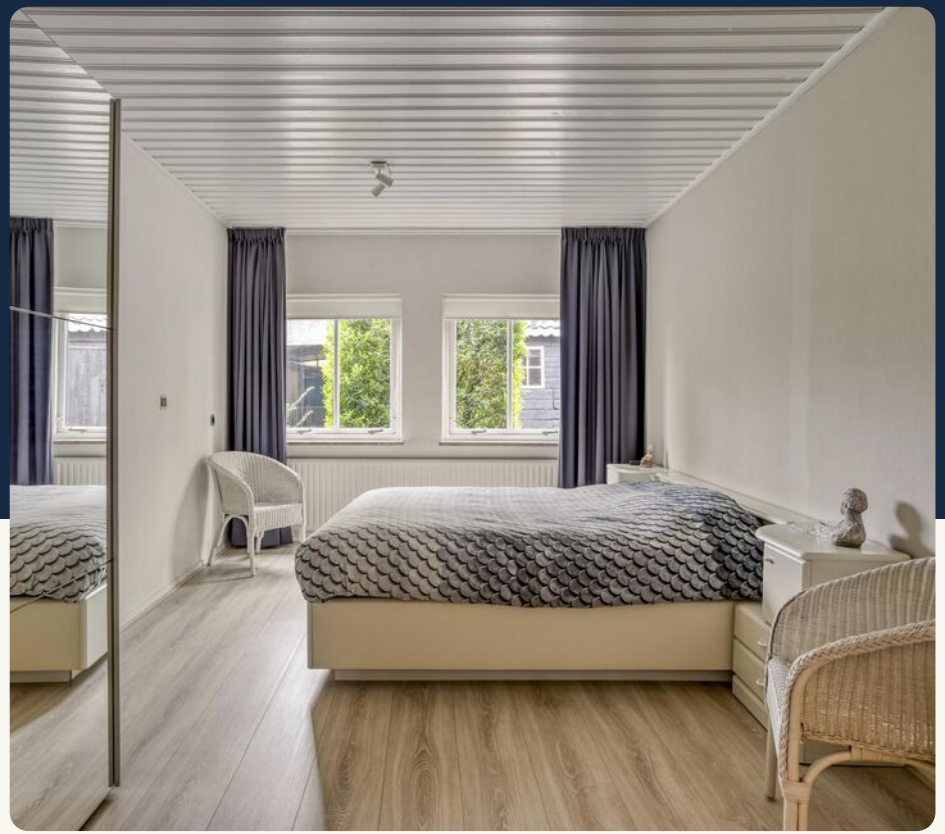


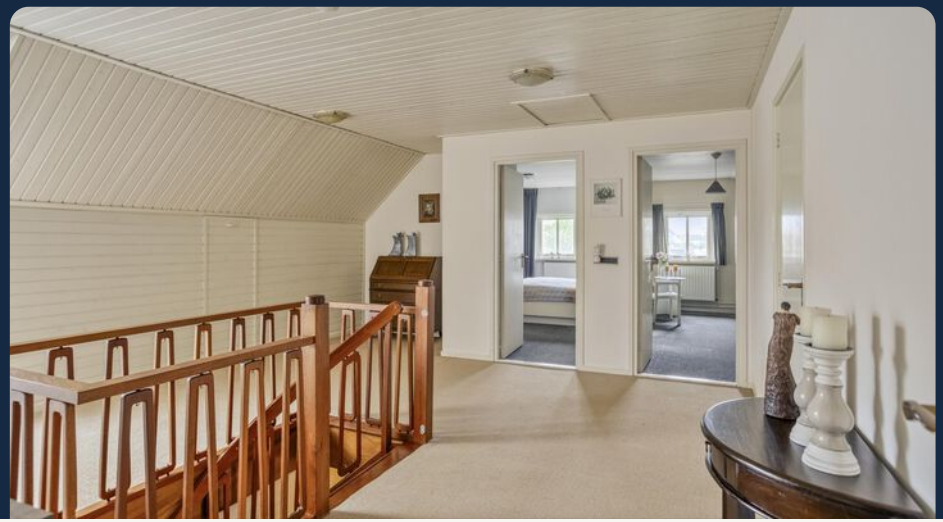
> Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*

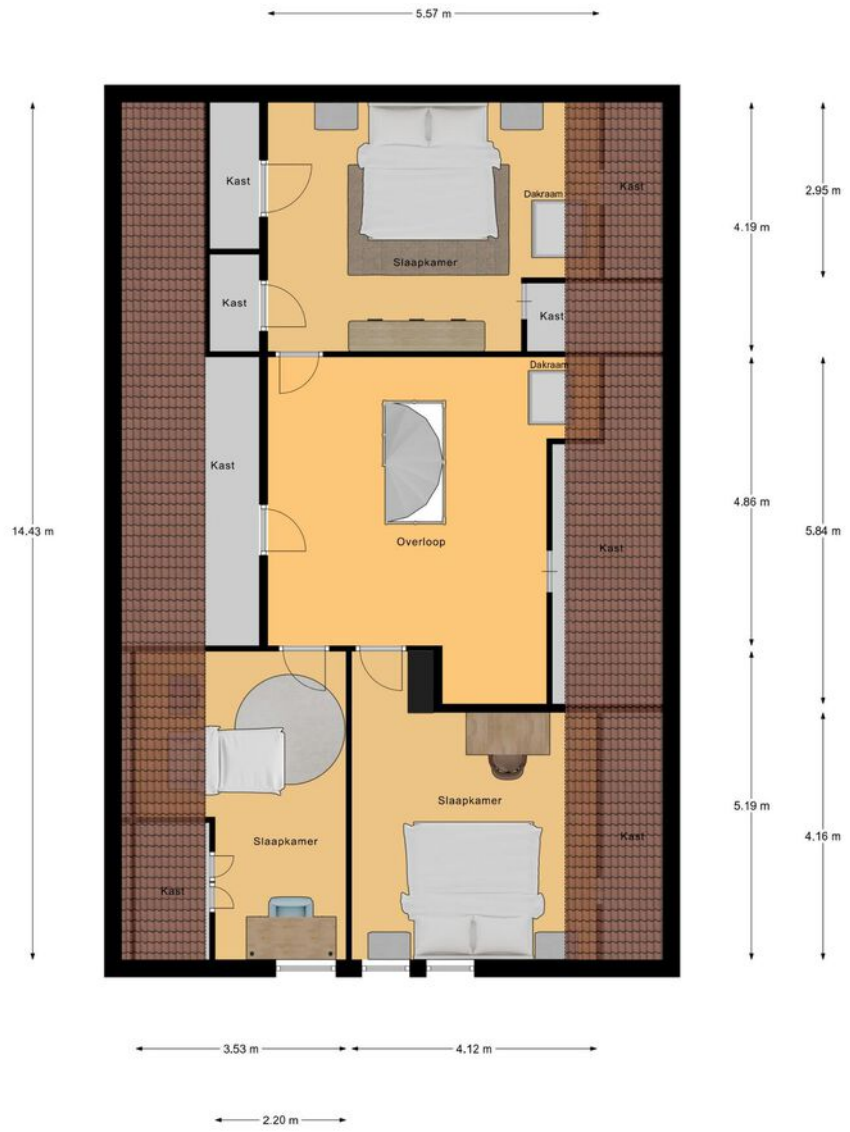


SERVING

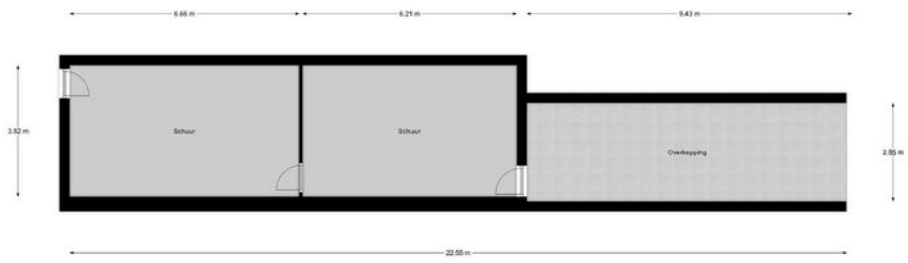




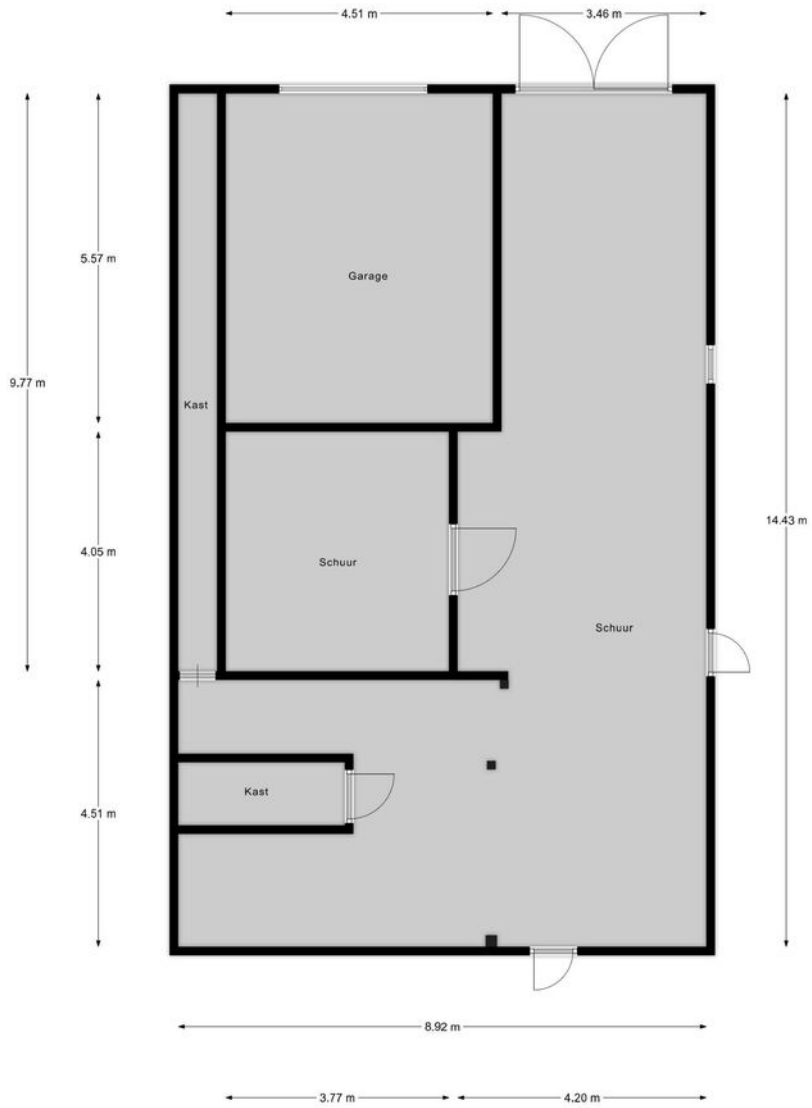
Begane Grond



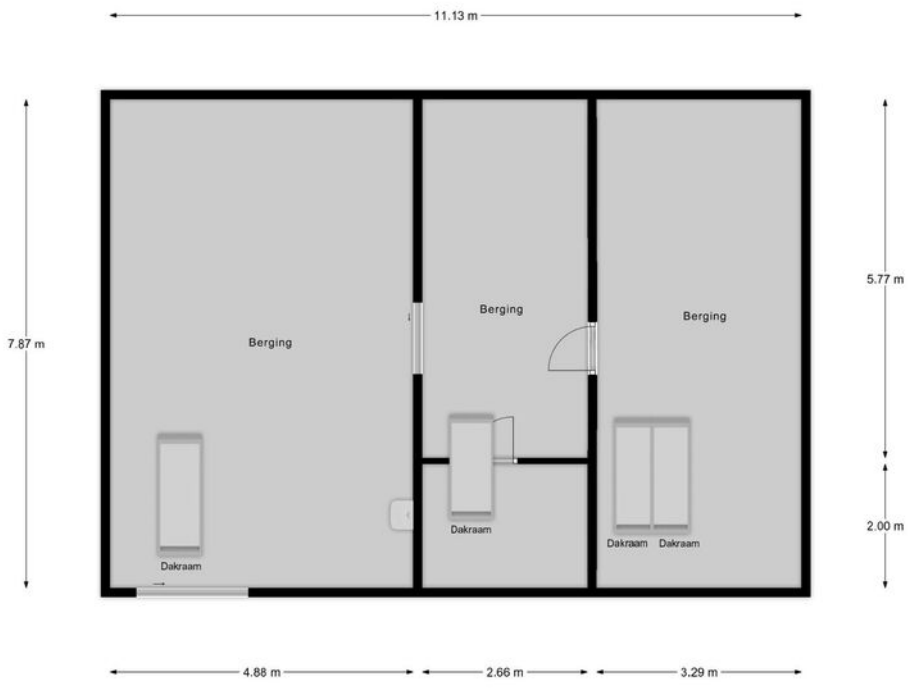
1e Verdieping



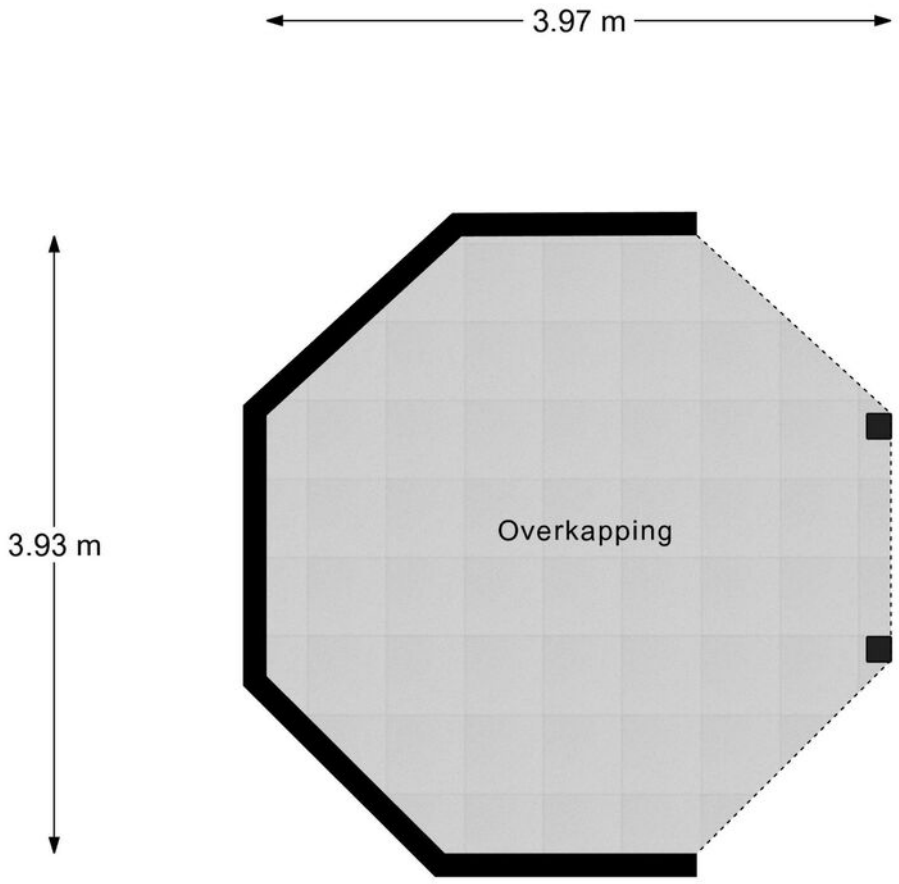
Schuur



Schuur 2



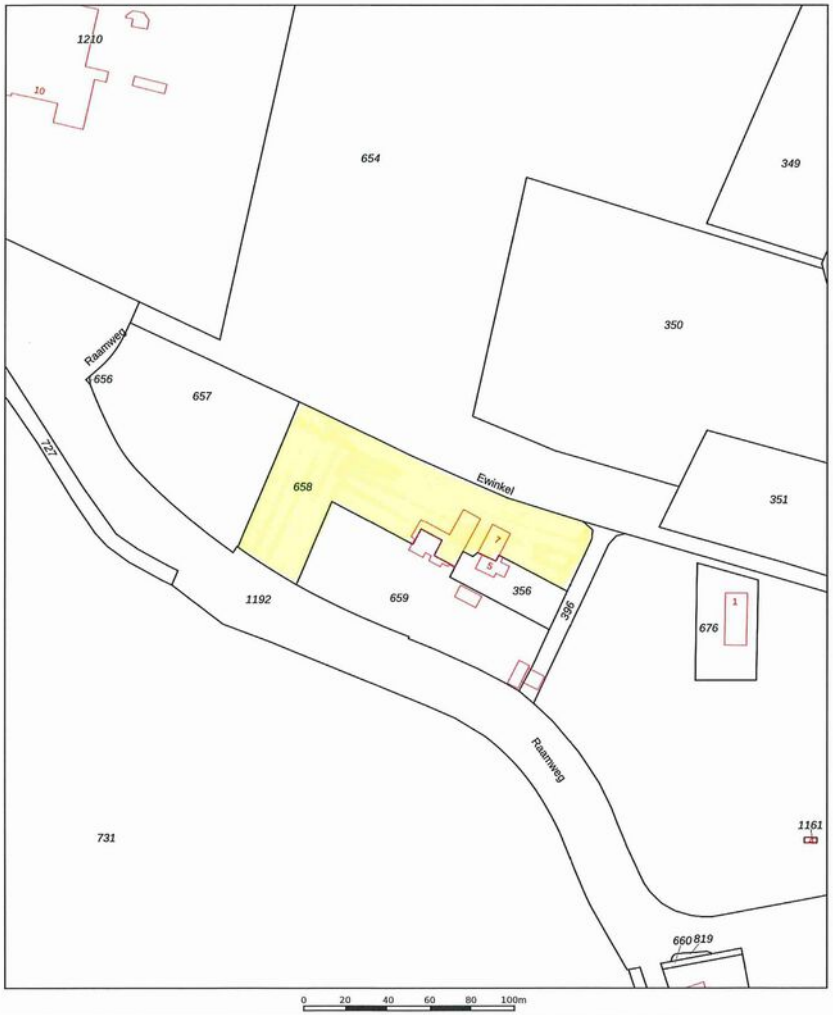
Berging



Overkapping

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Cuijk
Sectie	M
Perceel	658

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.

kadaster

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
402195218	18-09-2024	04-09-2034	Definitief

Deze woning heeft energielabel C

G F E D C B A ++++

Isolatie

1	Gevels	+/-
2	Gevelpanelen	n.v.t.
3	Daken	+/-
4	Vloeren	+/-
5	Ramen	+/-
6	Buitendeuren	-

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	4165 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag / Gemiddeld / Hoog	Laag / Hoog	9,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Ewinkel 7
5431ND Cuijk
BAG-ID: 1684010000002481

Detailaanduiding

Bouwjaar	1960
Compactheid	1,62
Vloeroppervlakte	234m²

Woningtype
Vrijstaande woning

Opnamedetails

Naam
D.H.J. Huijbregts

Examennummer
8818590

Certificaathouder
Enven B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 012505

KvK-nummer
80623581

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

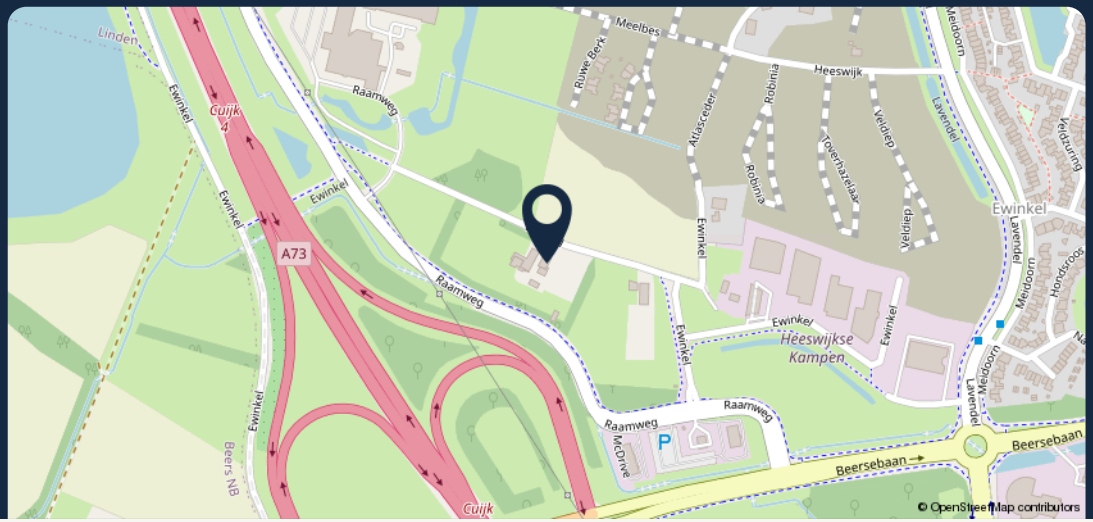
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst *van zaken*

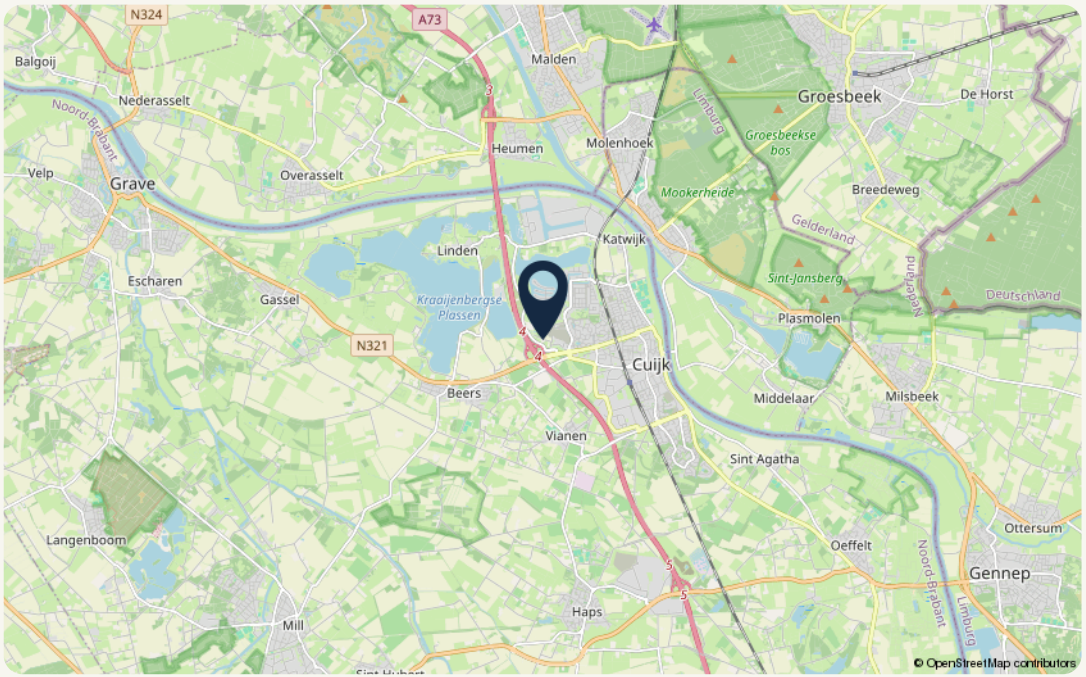
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen	x		
Kamer en keuken lampen			x
Kast ruimte achterbouw	x		
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel			x
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron		x	
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser			x
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning		x	
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Schuur werkbank + kast		x	
(Sier)hek	x		

De *omgeving*



Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Ewinkel 7
Postcode	5431 ND
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	M
Perceelnummer	658
Oppervlakte	6569 m^2
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Over *Makelaardij Twan Poels*

“Wie ben je, wat wil je in de toekomst en wat zijn je verwachtingen?

Je antwoorden bepalen ons advies en met ons advies weet je zeker dat je bewust de juiste keuzes maakt.

Want samen komen we er zeker.”

Zo kunnen we jou helpen

Verkoop
Wij helpen je bij de verkoop van je woning, zodat je weet welke richting het beste bij je past om met zekerheid de volgende stap te zetten. In de gemeente Land van Cuijk en Noord-Limburg.

Aankoop
Zoek je een woning in de gemeente Land van Cuijk of Noord-Limburg? Wij helpen je bij het vinden en kopen van jouw droomwoning. Zodat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Taxaties – De deur veranderen
Wat je situatie ook is: wij helpen je met een vakkundig en gevalideerd taxatierapport. Zodat jij verder kunt met het zetten van de volgende stap.

Over ons

Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw.

Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces.

Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting.

Want we doen dit samen.

Onze *vestigingen*

Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens
Spoorstraat 131
6591 GT Gennep

0485-550450
gennep@twanpoels.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag geopend van 09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.

Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens
Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

0485-319220
cuijk@twanpoels.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag geopend van 09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.

Gezamelijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande en nieuwbouwwoningen, maar vooral voor jou. Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw. Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces. Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting. Want we doen dit samen.

Ruimte *voor aantekeningen*

MAKELAARDIJ
TWAN POELS

Contact vestiging Gennep
Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep gennep@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk
Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

> Klaar om de *volgende stap* te zetten? Neem contact met ons op, we bespreken de *mogelijkheden* graag.