

# TE KOOP



## Helwigstraat 11, Cuijk

Vraagprijs € 399.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

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

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

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

Bouwjaar  
**1953**

Energie label  
**C**



## > Omschrijving

In het centrum van Cuijk ligt deze ruime hoekwoning, die over de gehele achterzijde is uitgebouwd met een woonkeuken op de begane grond en een royale bad- en extra slaapkamer op de eerste verdieping. Voorzien van riante veranda en een carport met elektrische roldeur.

Deze optimaal geïsoleerde gezinswoning biedt een uitermate verrassende en speelse indeling. Met een luxe en moderne inrichting en afwerking is deze woning direct instap klaar. Dit allemaal samen met een perfecte ligging op loopafstand van het centrum van Cuijk met alle dagelijkse voorzieningen, zoals het NS-station, winkels, restaurants en supermarkten.

Indeling:

Begane grond: sfeervolle woonkamer met pvc-vloer, vloerverwarming en de mogelijkheid tot het installeren van een (gas)haard. De woonkamer staat middels en-suite deuren in verbinding met de moderne en luxe woonkeuken die beschikt over een gezellig kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Gezien de grote glaspartij aan de achterzijde heeft u tijdens het koken vrij zicht op de vogeltjes in de achtertuin. Grenzend aan de woonkeuken bevindt zich de bijkeuken met extra keukenblok en ruimte voor een extra koelkast, vriezer en volop bergruimte. Vanuit de woonkeuken gaat u via de achterbouw naar de achterdeur. Zowel de achterdeur als de schuifpui bieden direct toegang tot de veranda. Aan de voorkant van de woning ligt de hal inclusief geheel vernieuwde meterkast, toegang tot de praktische provisiekelder en toiletruimte.

Buitenruimte: onder de riante veranda met zicht op de tuin is het goed vertoeven. De tuin is volledig omheind wat veel privacy biedt. Achter in de tuin bevindt zich de schuur met veel opbergruimte en de carport met elektrische roldeur. Met de fiets komt u gemakkelijk binnen via de poort aan de zijkant van het perceel.

1e verdieping: zeer luxe en fonkelnieuwe badkamer met een inloofdouche inclusief regendouche, duo-hoekligbad, dubbele wastafel met meubel, spiegelkast, badkamerkast en vloerverwarming. Het ruime toilet met wastafel is doorgetrokken in dezelfde stijl en separaat van de badkamer. De woning heeft 3 gelijkwaardige slaapkamers waarvan 1 voorzien van een wastafel met meubel en spiegelkast. Overloop met aansluitingen t.b.v.





wasmachine en droger (ook mogelijk om de wasruimte op de begane grond in de bijkeuken te realiseren).

2e verdieping: middels vlizotrap bereikbare bergzolder met de opstelling van de cv-ketel.

Diverse gegevens:

De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en hardstenen dorpels binnen en buiten.

Zowel de vloeren, muren als het dak van de woning zijn goed geïsoleerd.

Het voegwerk aan de buitenzijde van de woning is vernieuwd.

Moderne en luxe keukeninrichting met kookeiland voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, koelkast en close-in-boiler voor direct heet water.

Aan de voorzijde van de woning is een rolluik aanwezig.

De carport met schuur aan de achterzijde van de woning is goed met de auto bereikbaar.

Er is een vrije groep 3 x 16 Ampère beschikbaar om eenvoudig een oplaadpunt voor uw elektrische auto te realiseren.

Met het oog op de toekomst is er al een gescheiden afvoer voor riool- en hemelwater.

Op korte loopafstand gelegen van de basisschool, NS-station en de centrum-/ winkelvoorzieningen. Ook de autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is goed bereikbaar.

Belangrijkste vaste lasten (volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 296,- per jaar

Rioolheffing: € 241,- per jaar

Afvalstoffenheffing: € 214,- per jaar

Watersysteem- en zuiveringsheffing: € 315,- per jaar

Woonoppervlakte: 135 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 235 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1953

Energie label: C

Renovatie en uitbreiding: 2016



























# > Energielabel



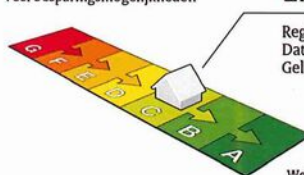
Rijksoverheid

## Energielabel woning

Helwigstraat 11  
5431GH Cuijk

BAG-ID: 1684010000004393

Veel besparingsmogelijkheden



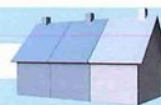
## Energielabel C

Registratienummer 164264929  
Datum van registratie 23-10-2020  
Geldig tot 23-10-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruiimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
5.	Vloerisolatie	Vloer 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 mechanische afzuiging



### 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 Casper Bouwman  
Examennummer 51088536  
KvK nummer 27373600

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.

# > Plattegrond



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

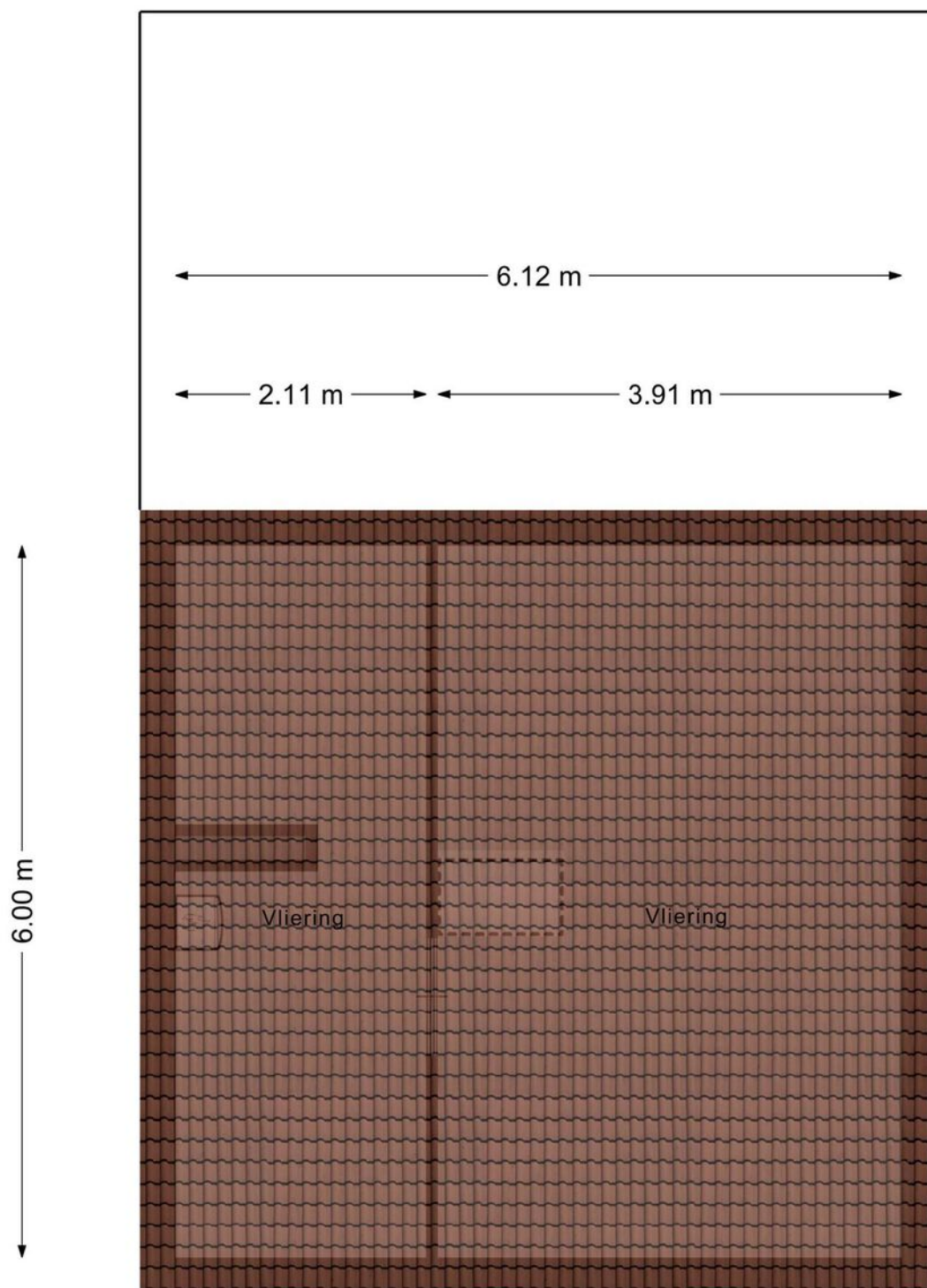


## > Plattegrond



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

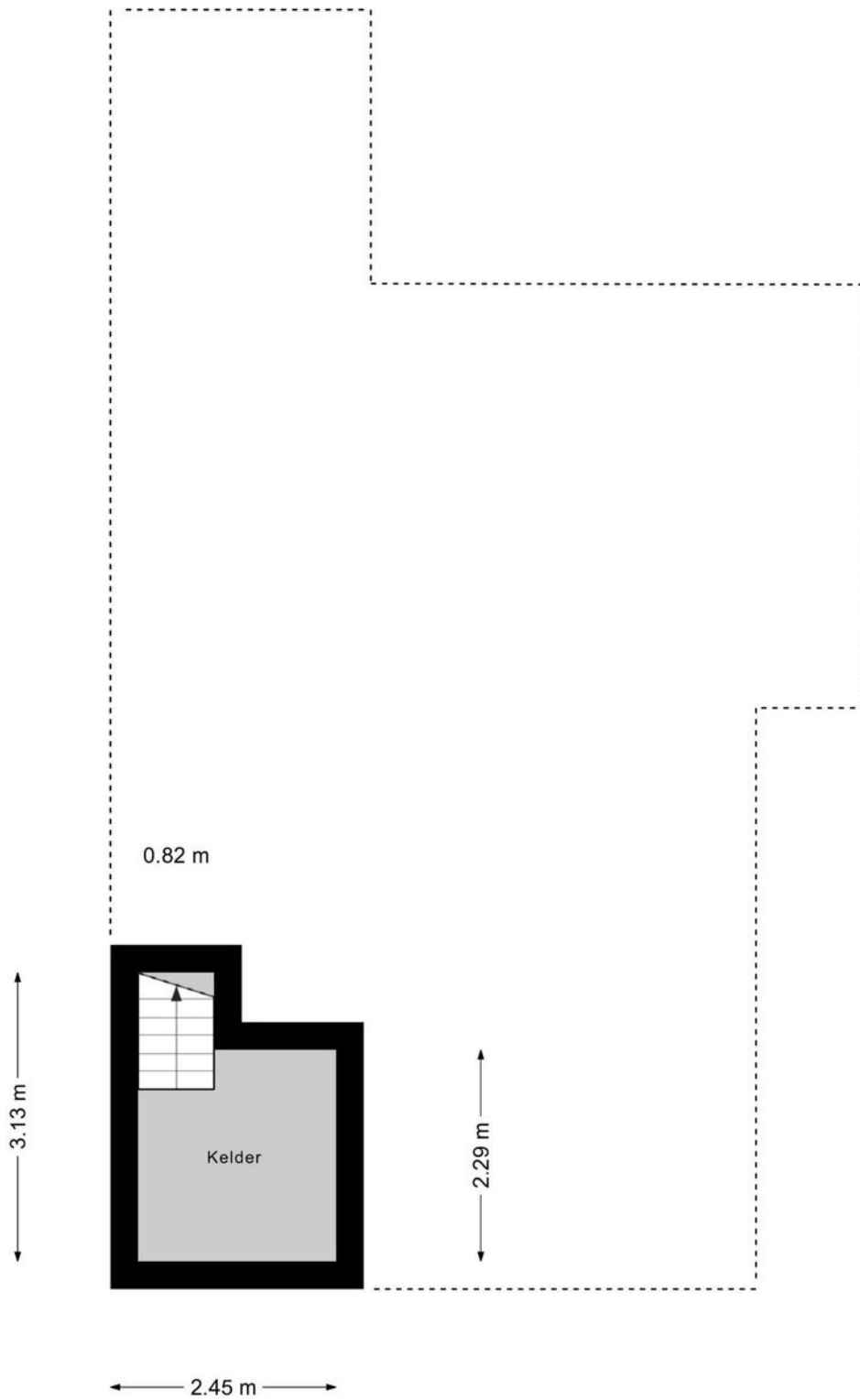
## > Plattegrond



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

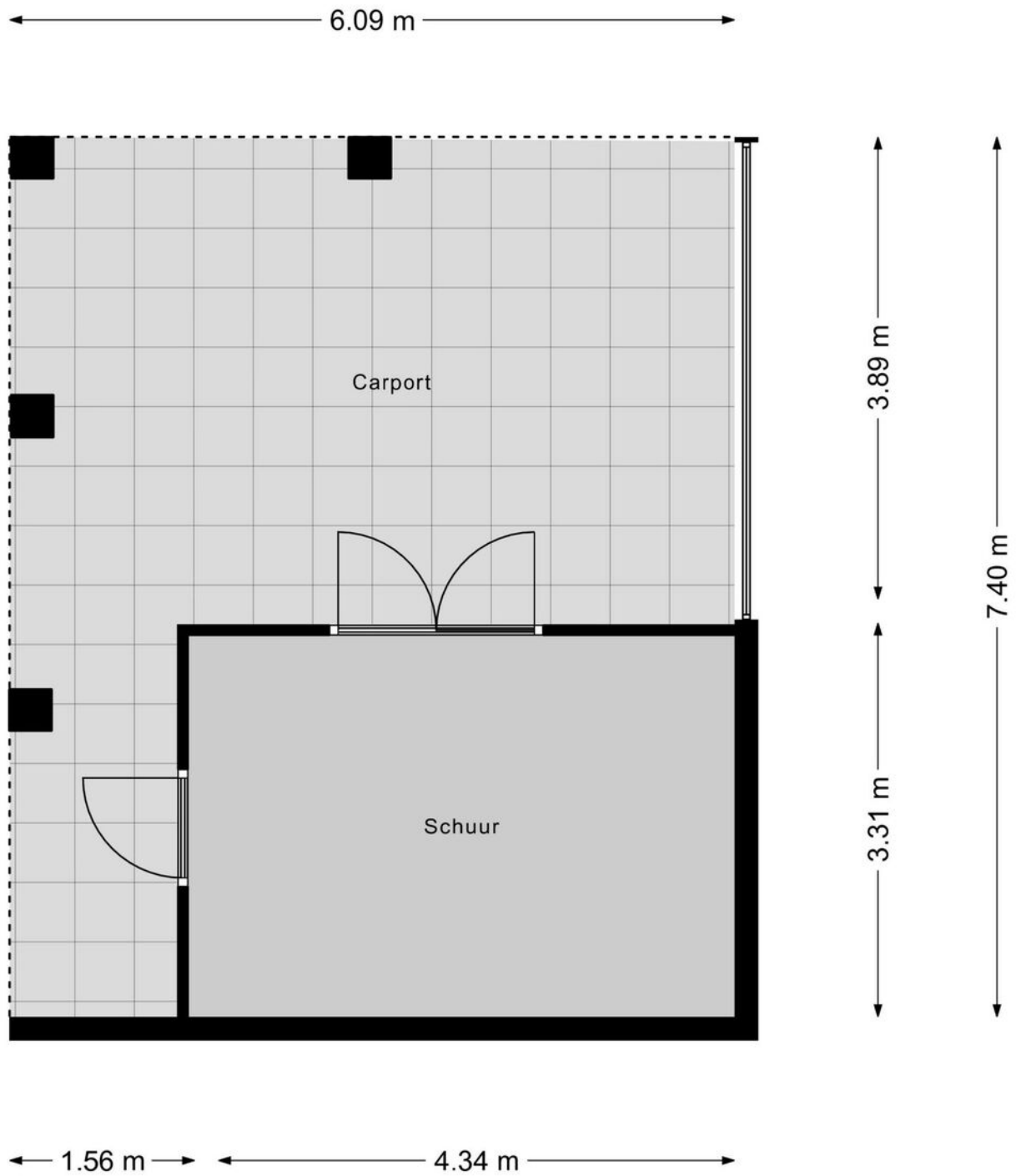


## > Plattegrond



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

## > Plattegrond

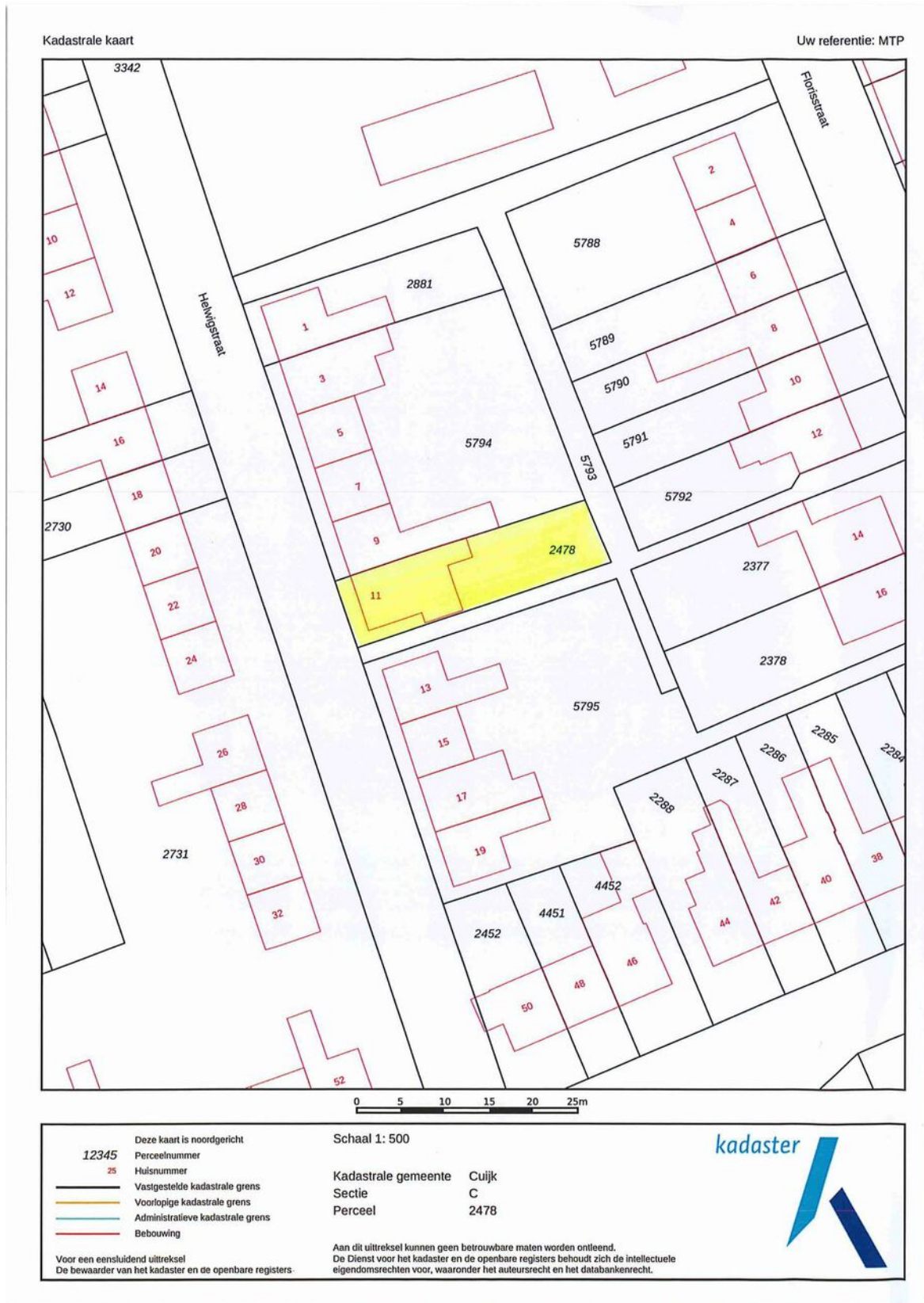


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# > Kadaster

## Helwigstraat 11



Kadastrale tekening niet op schaal.

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Losse kasten/ planken in bijkeuken en wasruimte.			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- PVC vloeren benedenverdieping.	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Close-in boiler.	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Wastafel toilet bovenverdieping.	X		
- Badkamerkast.	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar 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>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Elektrische garagedeur met 2 handzenders.	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

## > Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

- (sier)hek

X

- Beregeningspomp t.b.v. puls.

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

