

TE KOOP



Wegedoorn 209, Cuijk

Vraagprijs € 399.000,-- k.k.

Bekend in de regio!

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





> Kenmerken

Woonoppervlakte
97 m²

Perceeloppervlakte
302 m²

Inhoud
349 m³

Bouwjaar
1990

Energie label
A



> Omschrijving

Op een zeer gewilde en fraaie woonlocatie gelegen, moderne en luxe ingerichte eengezinswoning met riante (hobby-) garage. De woning heeft aan de voorzijde een vrij uitzicht over een vijver en een zeer prettig woongenot met onder andere de fraai en complete keuken- en badkamerinrichting. De tweede verdieping is aan de achterzijde voorzien van een royale dakkapel waardoor deze woning een 4e slaapkamer biedt. De fraai aangelegde en verzorgde tuin beschikt over een jacuzzi, een koi (of zwem-) vijver en een veranda waaronder het heerlijk vertoeven is.

Indeling:

Begane grond: entree/ hal met toiletruimte met wandcloset en fonteintje (vernieuwd in 2021), meterkast vernieuwd in 2018. Een sfeervolle woonkamer voorzien van een pvc-vloer, gashaard, stucwanden, fraai schuurwerkplafond en een schuifpui welke toegang biedt tot de veranda en aansluitend de achtertuin. Een fraaie, in woonkamer geïntegreerde, open keuken voorzien van o.a. een kookeiland en met alle benodigde inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan 2 slaapkamers met een kledingkast. Geheel in lichte kleurstelling betegelde badkamer voorzien van een inlopdouche, designradiator, wandcloset en wastafel met meubel.

2e verdieping: voorzolder met de cv-opstelling, de witgoed aansluitingen en met bergruimte achter de knieschotten (schuifkasten). Een 4e slaapkamer met dakkapel met aluminium kozijnen met rolluik en een Velux-dakraam met rolluik.

Diverse gegevens:

De keuken is voorzien van de volgende (Miele) luxe inbouwapparatuur: oven, Quooker, vaatwasser, inductiekookplaat, bakplaat, afzuigkap en koelkast.

De HR-combiketel is van het bouwjaar 2022, merk Nefit.

De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing.

Een uitstekend geïsoleerde woning en beschikt over 19 zonepanelen.

Het schilderwerk buiten is in 2023 vernieuwd.

Het garagedak is vernieuwd in 2018.

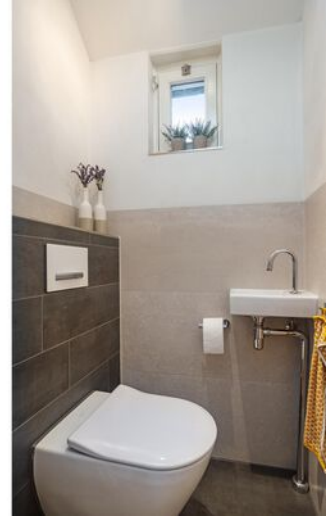
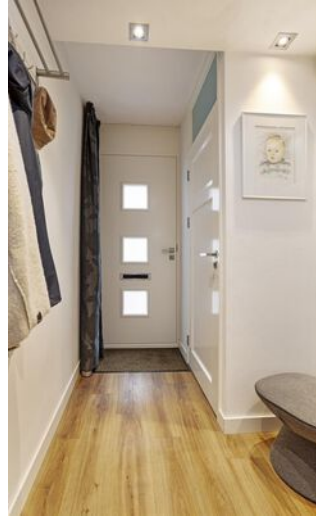


De riante garage met elektrische roldeur beschikt over water, verwarming, krachtstroom, grondwaterpuls en dubbele beglazing. Op een fraaie en kindvriendelijke woonlocatie op zeer korte loopafstand van de basisschool, kinderopvang, supermarkt, de Lavendelkade en het park.

Belangrijkste vaste lasten
(volgens opgave huidige gebruiker):
Onroerendezaakbelasting: € 370,12 per jaar
Rioolheffing: € 241,92 per jaar
Afvalstoffenheffing: € 213,96 per jaar
Waterschapslasten: € 337,00 per jaar

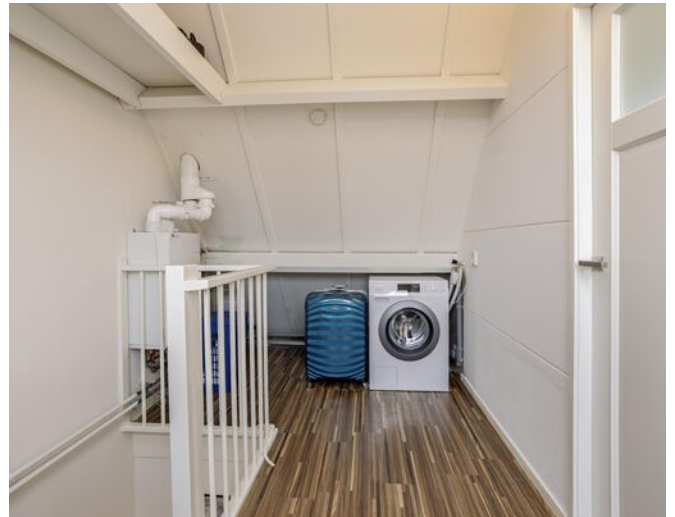
















> Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Wegedoorn 209

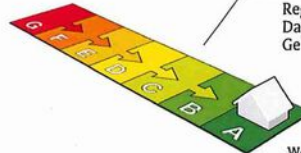
5432EX Cuijk

BAG-ID: 168401000009513

Veel besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer 294938175
Datum van registratie 11-11-2020
Geldig tot 11-11-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	1988 t/m 1991
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
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	31,4 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



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

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw dak
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren

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 Chris Reeder
Examenummer 4323
KvK nummer 62879316

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

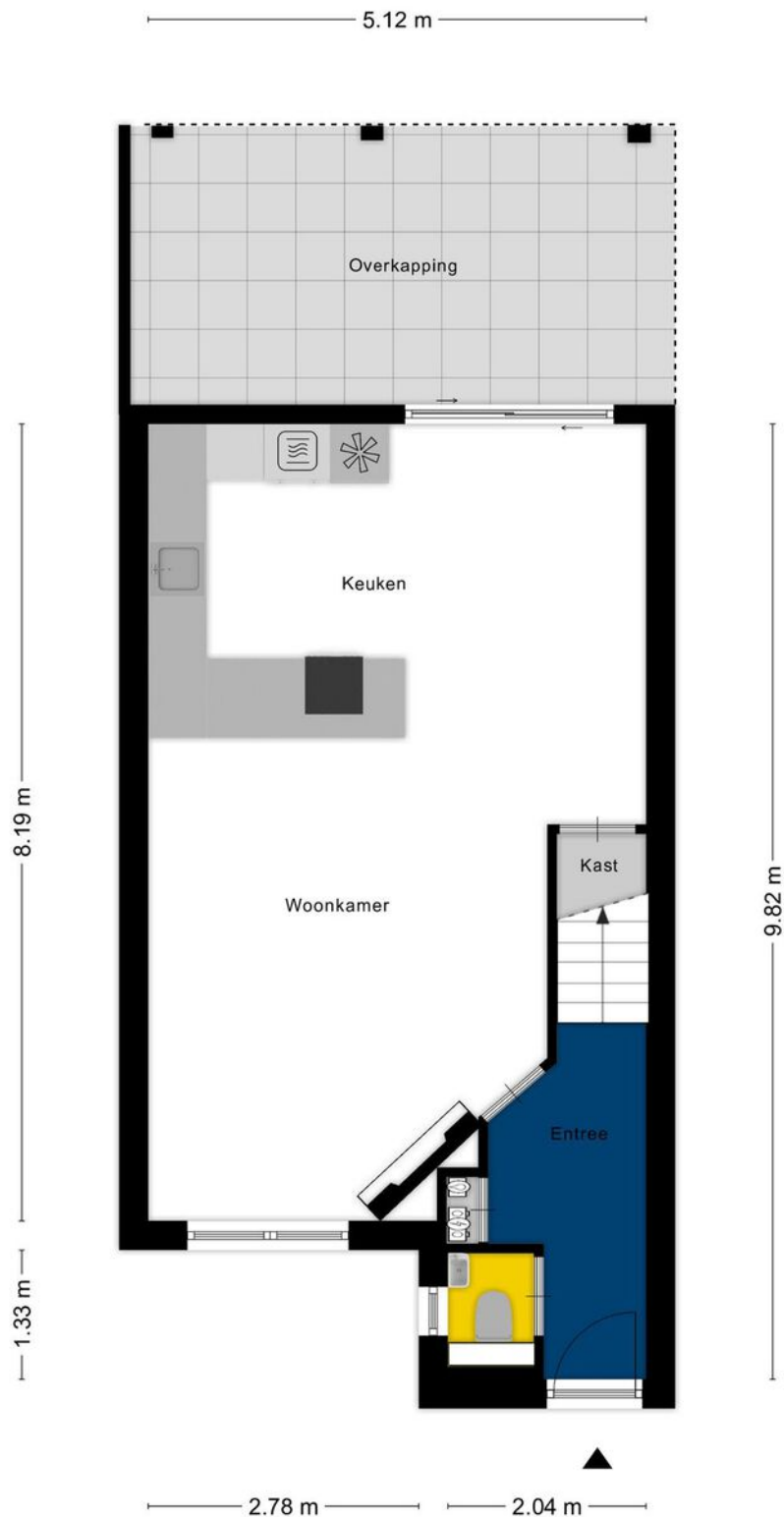
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of 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



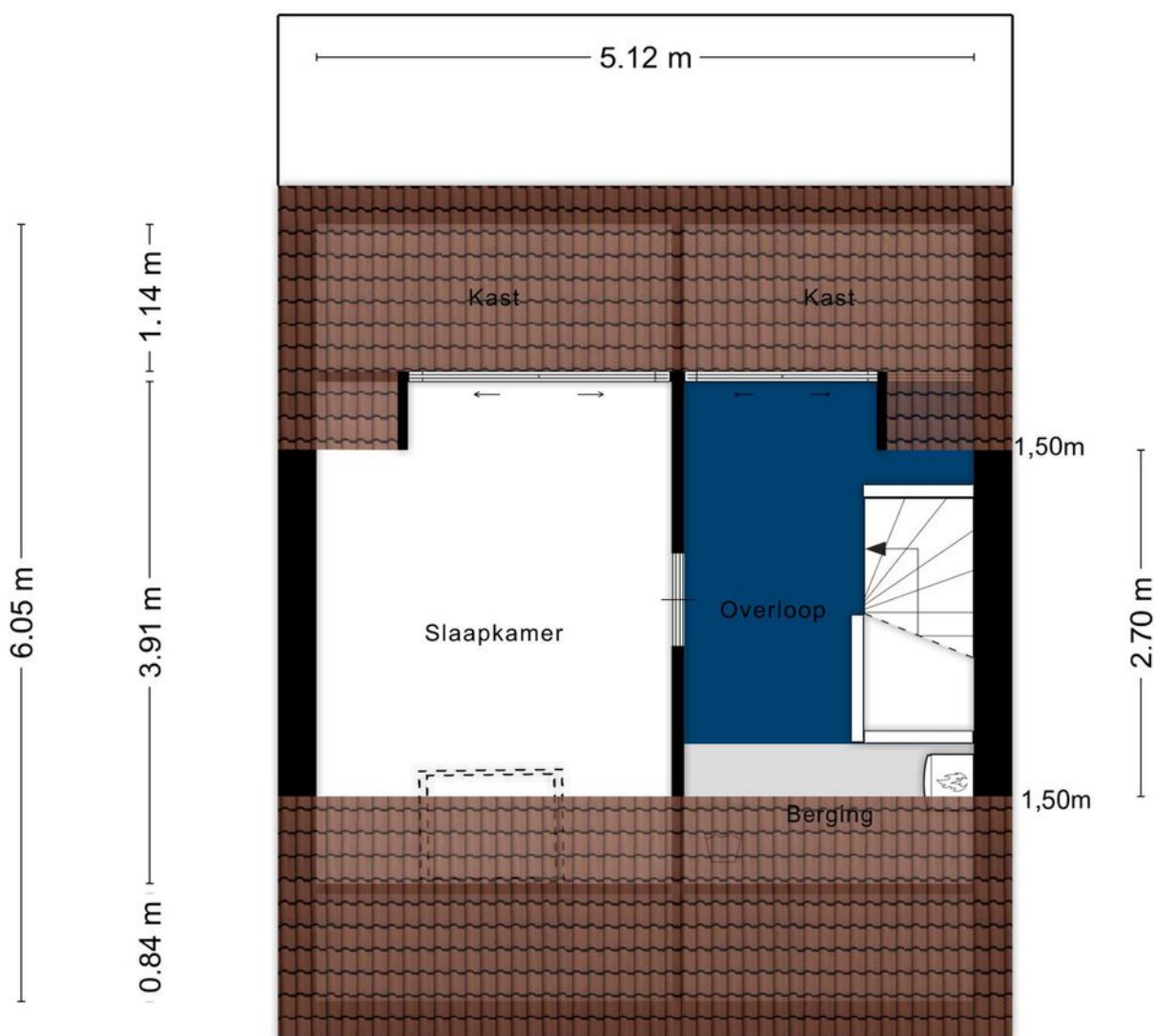
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



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

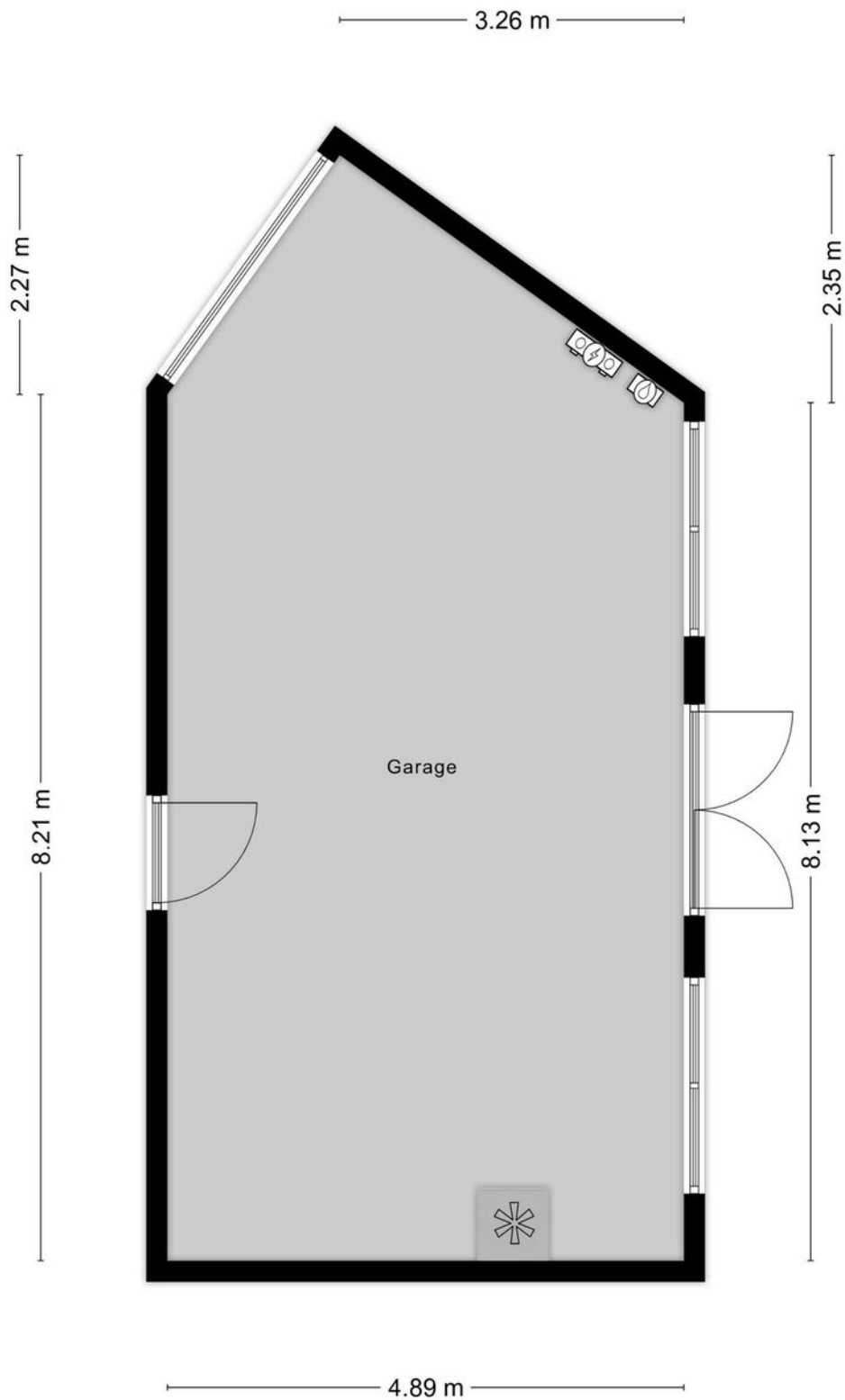
> Plattegrond



2.76 m 2.26 m

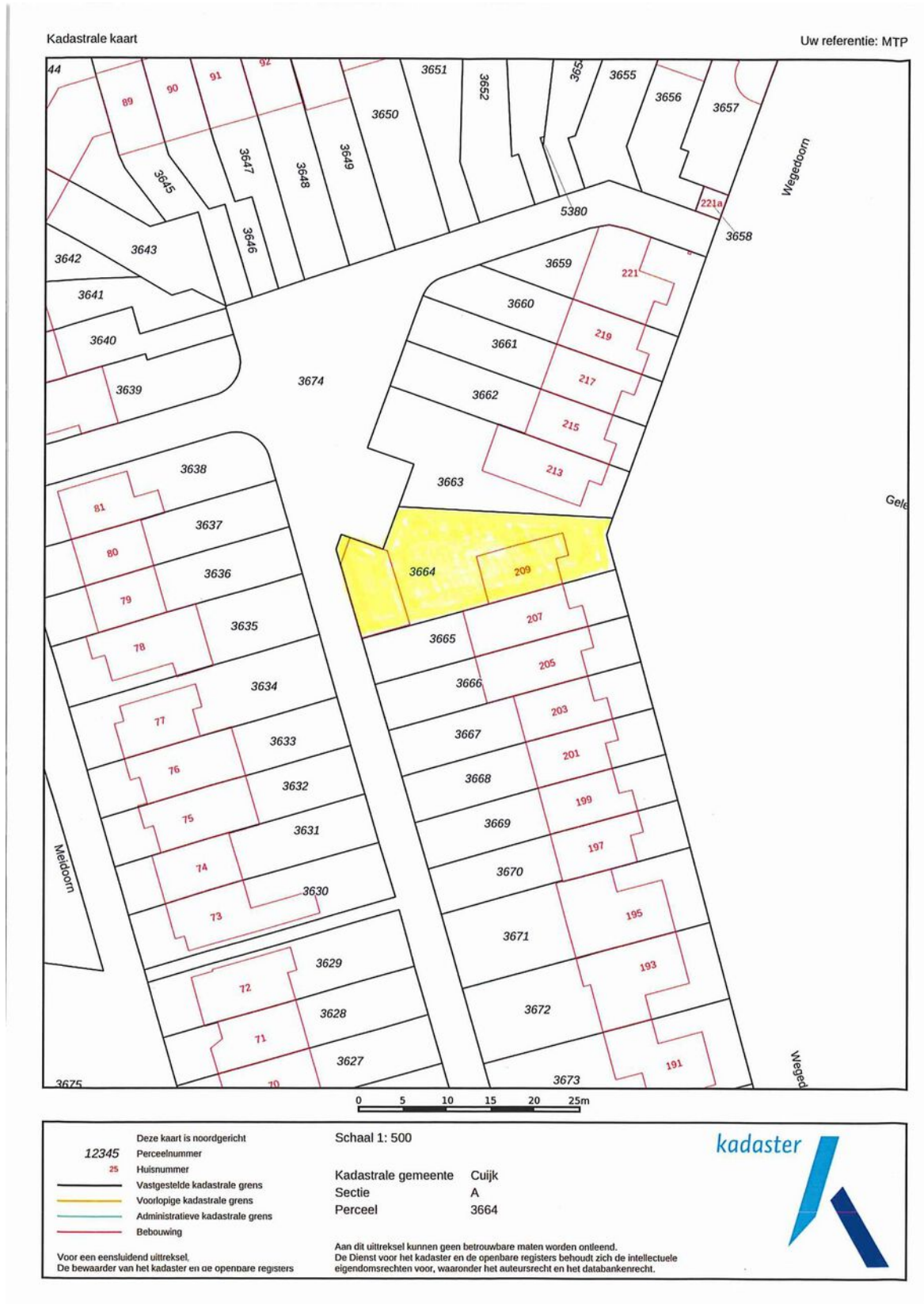
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



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

> Kadaster



Kadastrale tekening niet op schaal.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Medimath kasten in garage blijft deels achter			X
- planken in trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC en laminaat gehele woning	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Tepan Yaki plaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
zonwering garage	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Jacuzzi 6 persoons, trapje en schermen	X		
- Zwembijver en toebehoren	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

