

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe 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 € 599.000,-- k.k.



Waterput 52 | 5432 MP 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 / verhuurassistent



Kimber Heere

Nieuwbouwassistent



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 het wooneiland "De Nielt" ligt deze goed onderhouden ruime eindwoning met aanbouw, berging en eigen parkeerplaats op het mandelig binnenterrein. Deze gezinswoning is goed onderhouden en ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte en wooncomfort, aangezien de woning beschikt over maar liefst 4 slaapkamers. Op korte afstand van de recreatieplassen, speelweide en supermarkt, op enkele autominuten ligt de toerit naar de A73 richting Nijmegen en Venlo.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, een ruime woonkamer met veel lichtinval, elektrische haard en openslaande tuindeuren naar de achtertuin, een moderne woonkeuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en aparte kamer met lichtstraat die o.a. ingericht kan worden als kantoor of speelruimte.

1e verdieping: overloop, bergruimte, 3 slaapkamers met inbouwkasten, waarbij de ouderslaapkamer beschikt over een inloopkast, badkamer voorzien van inloofdouche, wandcloset en wastafel met meubel.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken, slaapkamer met een ingebouwde kastenwand, vanuit de kleinere slaap-/ werkkamer is een bergruimte bereikbaar met de cv-opstelling.

Diverse gegevens:

De keukeninrichting bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en spoelbak.

De woning is volledig geïsoleerd.

De woning beschikt deels over rolluiken.

De uitbouw van de woning beschikt over vloerverwarming en een gaskachel.

Er is 1 parkeerplaats op het mandelig binnenterrein, de maandelijkse VvE kosten bedragen hiervoor,- per maand.

De woning beschikt over zonnepanelen.

De gehele woning beschikt over airconditioning.

In de berging bevindt zich een aparte inbouwkast met een oven en koelkast.

Op korte afstand gelegen van de "Lavendelkade", supermarkt en het recreatiegebied "De Kraaijenbergse Plassen". De snelweg A73 richting Nijmegen en Venlo ligt op slechts enkele autominuten.

Via de snelfietsroute is het slechts 15 km van centrum Cuijk naar centrum Nijmegen.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 498,88 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	2020
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	164 m ²
Perceeloppervlakte	1222 m ²
Inhoud	580 m ³
Externe bergruimte	5 m ²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

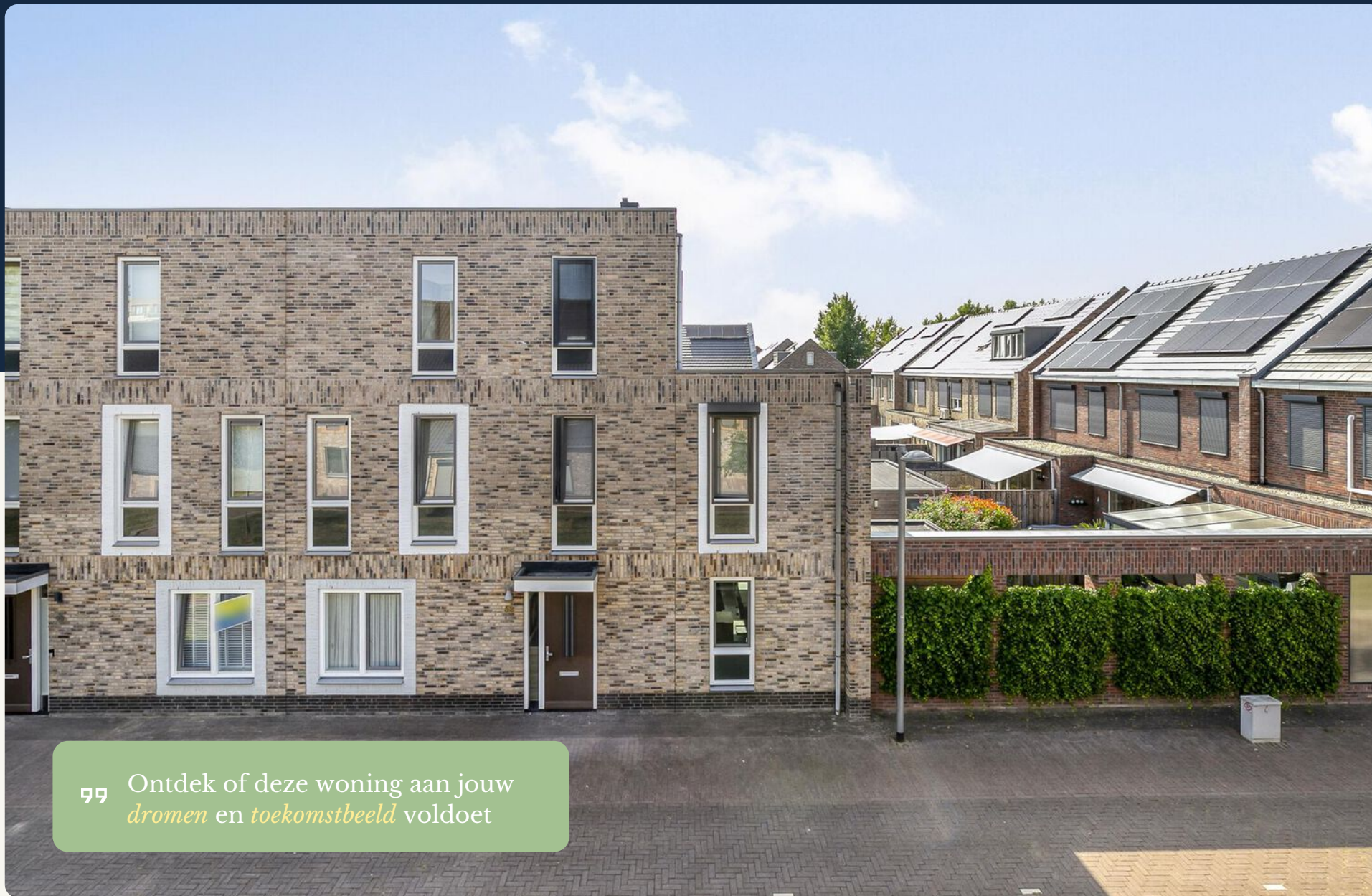
Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Hr-combiketel

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	28 m ²
Ligging hoofdtuin	West
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren





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

De *foto's*







99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt



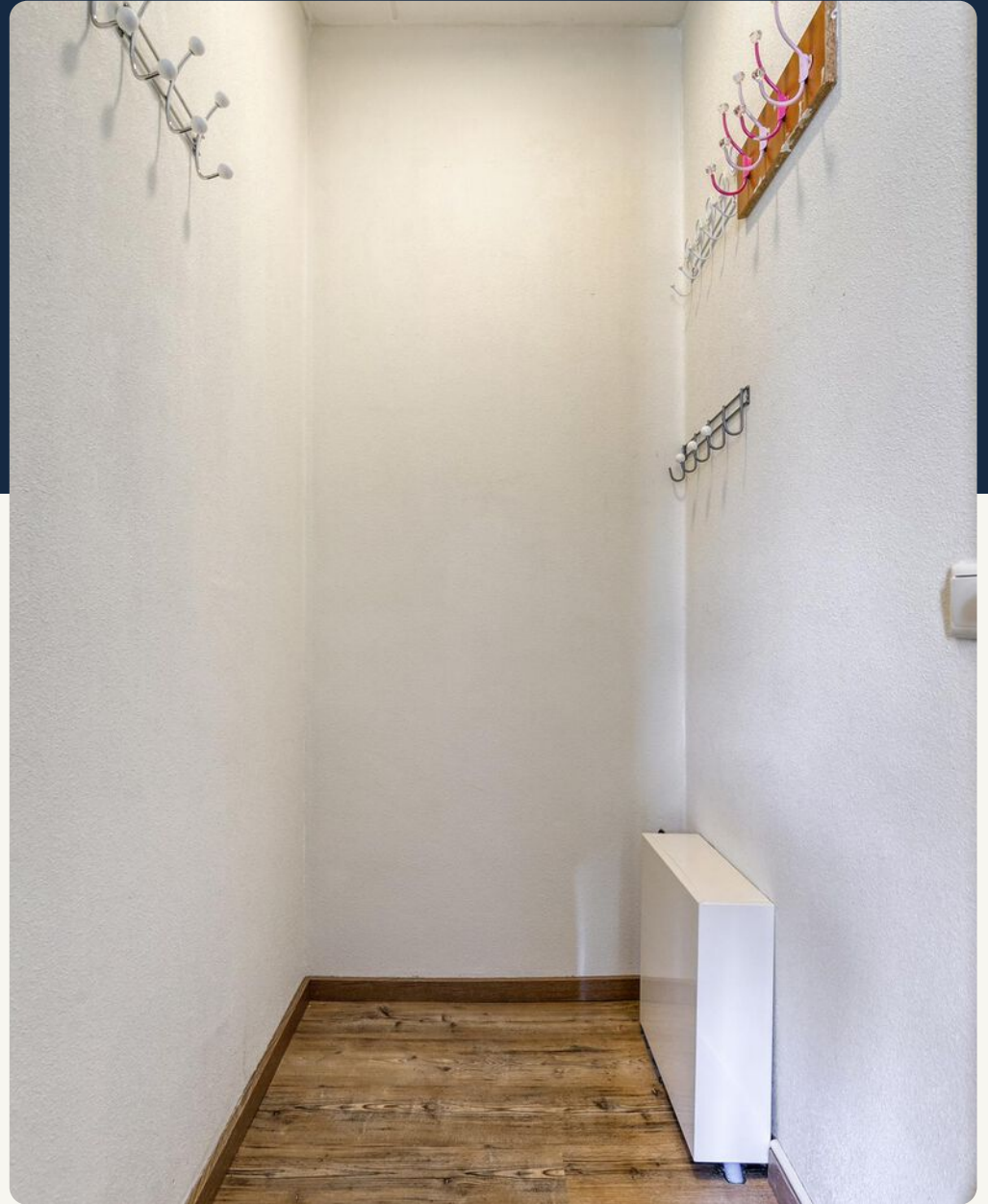


A photograph of a modern kitchen interior. The kitchen features light-colored wooden cabinets with black round handles. The countertop is a dark, solid material. A window with a wooden blind is positioned above the sink. A red stand mixer is on the left side of the counter. The walls are white, and the ceiling has a circular light fixture. A small potted plant sits on the counter near the window.

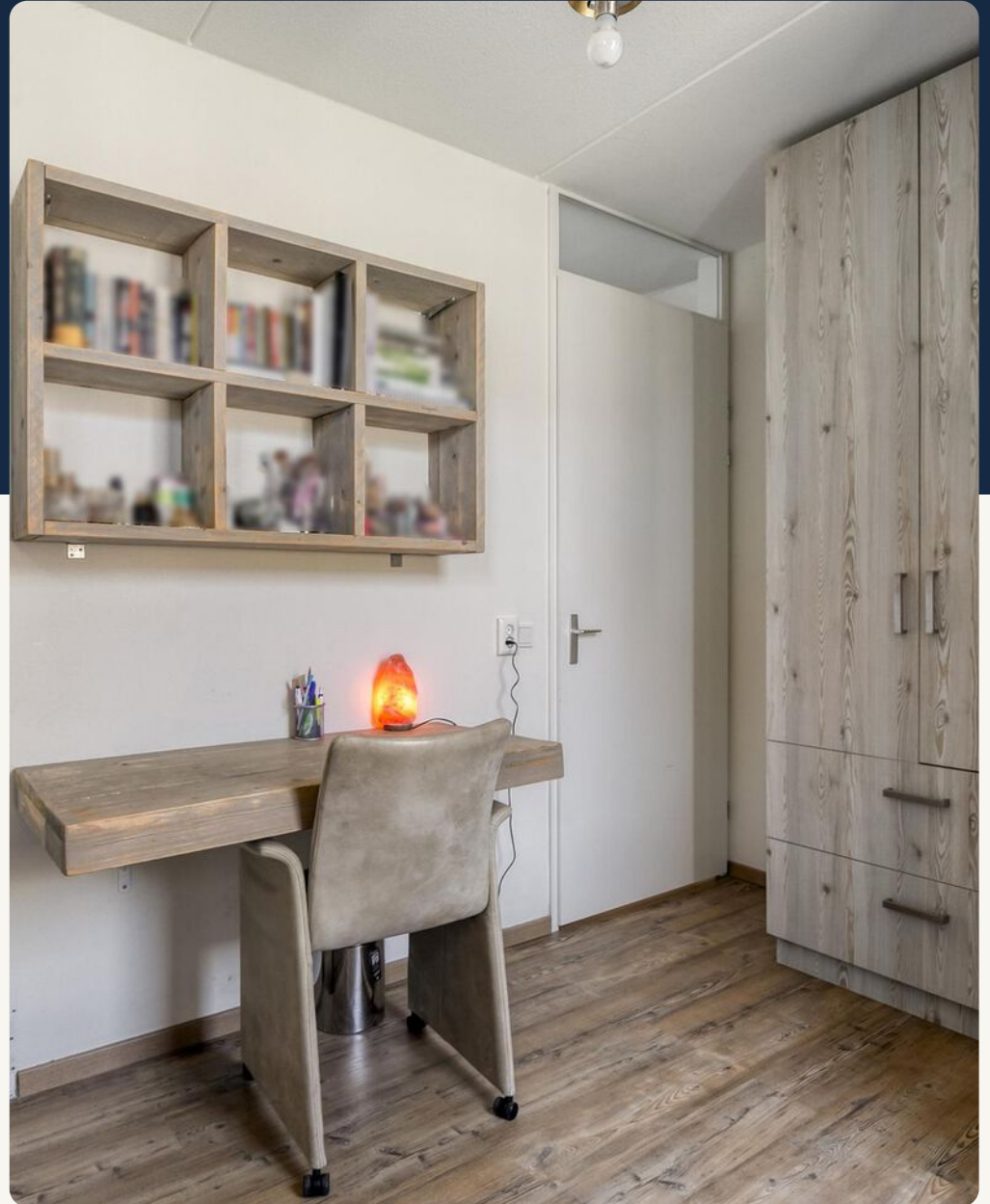
99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*









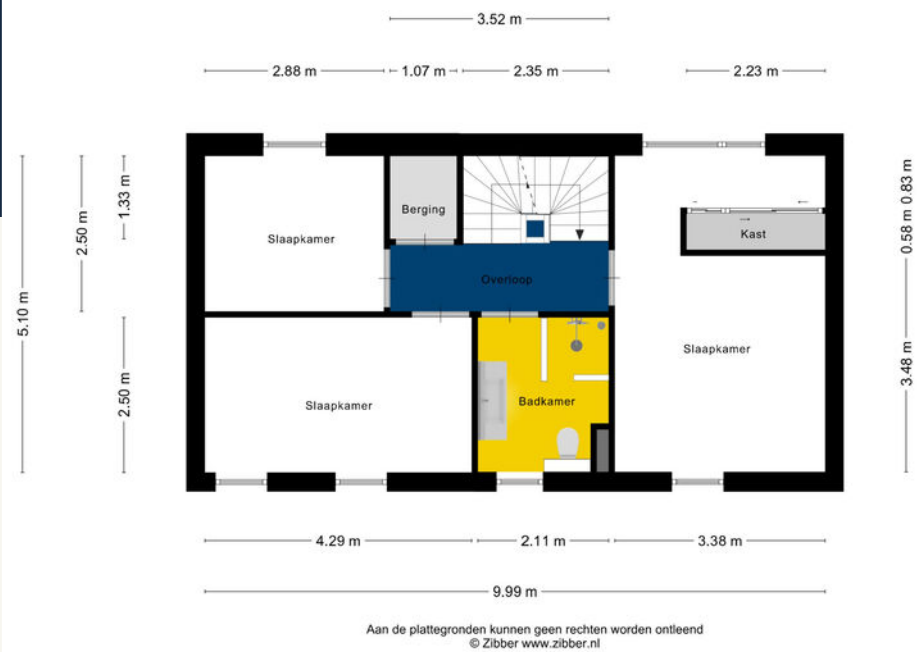
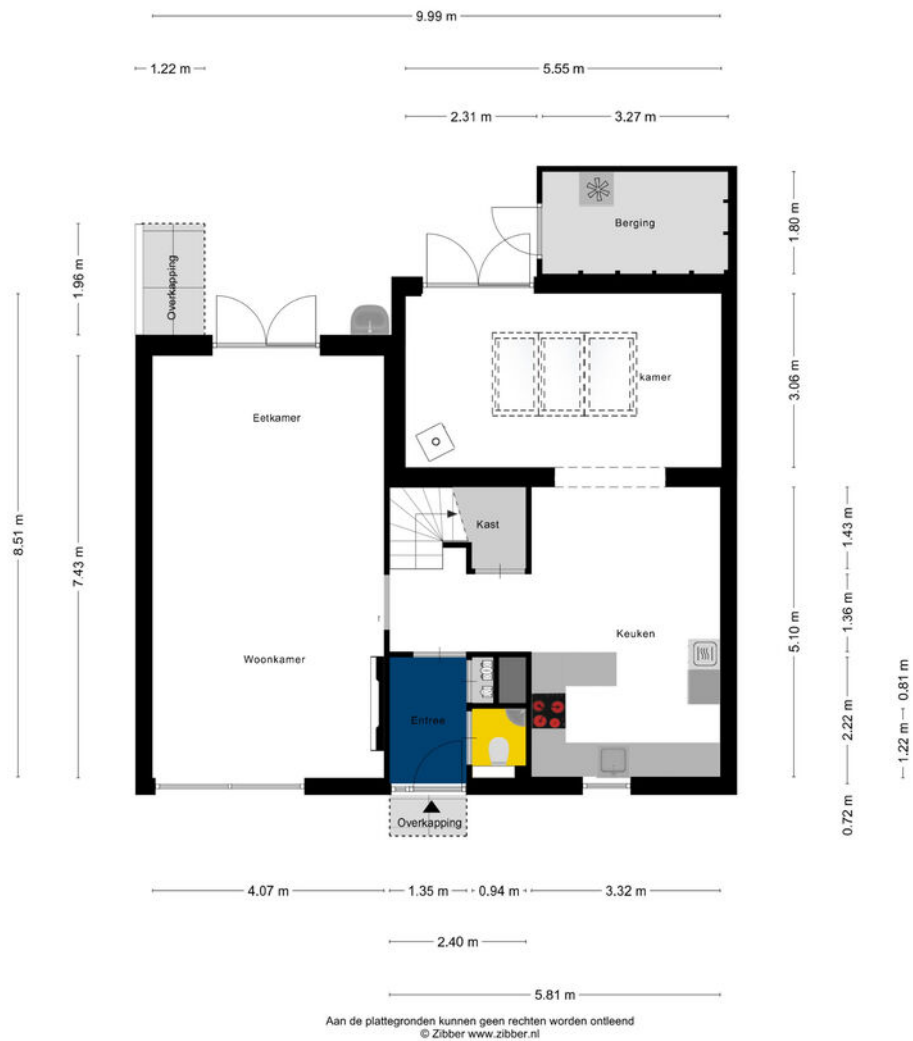


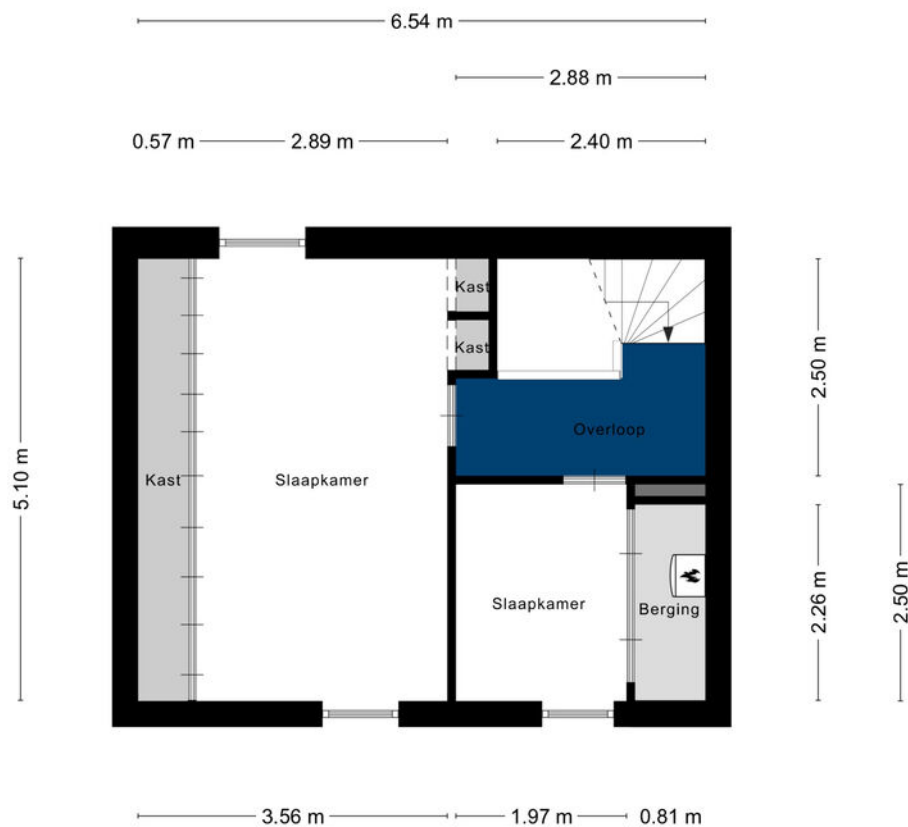












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: mtp



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

26 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beleidslijn

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk

Secitie G

Perceel 1330

kadaster

Voor een uitgebreid uitlek, gelieve op 13 november 2023 De bevrader van het kadaster en de openbare registers. Aan dit uitlek kunnen geen betrouwbare maken worden ontkend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers bevraderd zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Rijksoverheid

Energie label woning

Waterput 52
5432MP Cuijk

BAG-ID: 1684010000129563

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

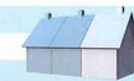
Registratienummer 813504510
Datum van registratie 19-08-2019
Geldig tot 19-08-2029



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Hoekwoning
Bouwperiode	2014 - heden
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2. Glas woonruimte(s)	HR glas
Glas slaapruimte(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	8,0 m ² 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

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:

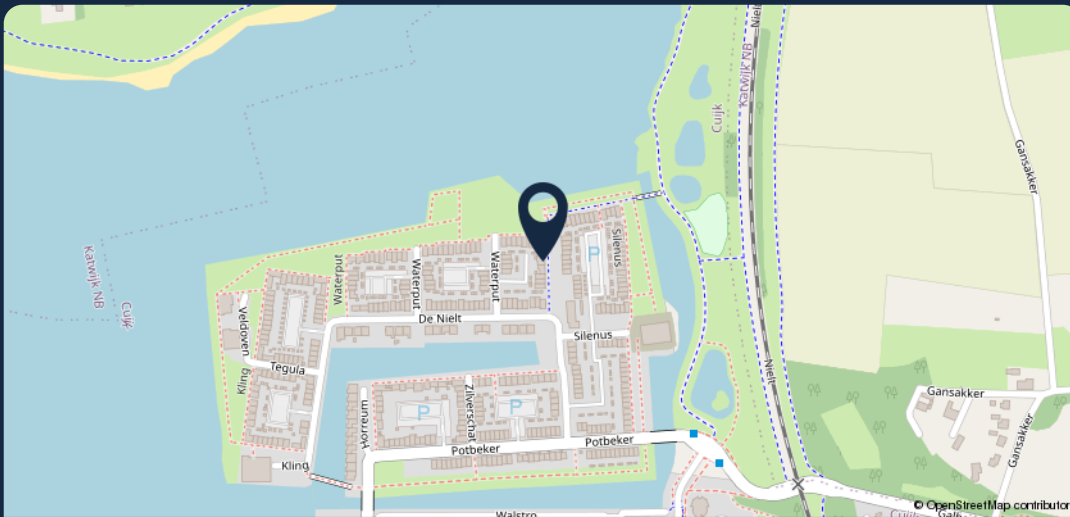
Naam Marinus van der Sangen
Examennummer 4665
KvK nummer 54220254

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

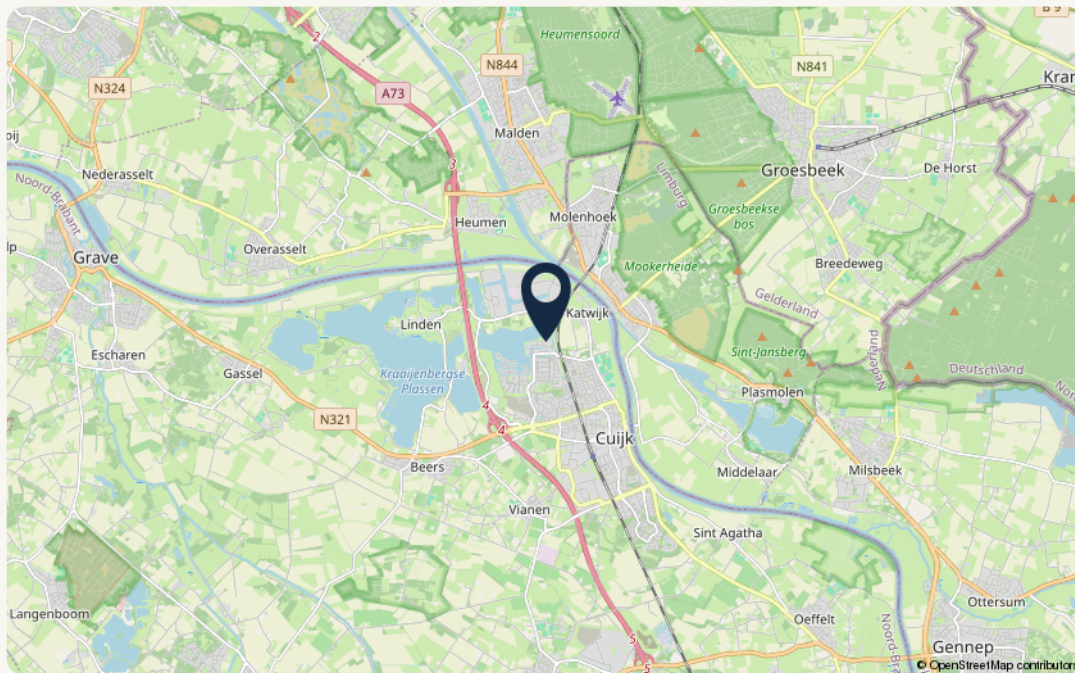
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

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 die naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energieverbruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Waterput 52
Postcode	5432 MP
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	G
Perceelnummer	1343
Oppervlakte	1222 m ²
Eigendomssituatie	Mandelig

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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ gennepe@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.

Gezamenlijk 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.

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennepe@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.

99

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

