

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 € 479.500,-- k.k.

 Veldoven 77 | 5432 MB 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



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



Claudia Tillemans

Officemanager / verhuurassistente



Kimber Heere

Nieuwbouwassistente



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Meet
the *team*



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Zoek je een prachtig uitzicht over Cuijk, "De Kraaijenbergse Plassen" en "De Mookerheide"? Dan is dit appartement gelegen op de 7e verdieping, een must om bezichtigd te hebben. Bedenk je niet en maak direct een afspraak met ons kantoor! Het appartement heeft aan 2 zijdes een magnifiek uitzicht en een ruime loggia/ balkon op het oosten met eveneens een vrij uitzicht. Het complex beschikt over een parkeergarage met één privé parkeerplaats, een eigen berging en een liftinstallatie en is gelegen op loopafstand van de Lavendelkade met alle dagelijkse voorzieningen.

Indeling:

Begane grond: hal met schuifpui, bellentableau, trappenhuis en lift naar de verdiepingen en de parkeergarage.

7e verdieping: entree, een praktische inpandige berging met o.a. de WTW-unit, HR-combiketel en aansluitingen t.b.v. het witgoed. Toiletruimte met wandcloset en fonteintje en een geheel in lichte kleuren betegelde badkamer met een wastafel met badmeubel en inloopdouche. Ruime en lichte woonkamer met aan 2 zijdes een zeer fraai uitzicht en toegang tot het loggia/ balkon (ca. 11 m²). Er is een weids uitzicht over de groene zone van wooneiland "De Nielt" met daarachter gelegen "De Heeswijkse Plas" en over Katwijk en Cuijk. Moderne open keuken met een complete en luxe inrichting, ruime ouderslaapkamer met schuifpui, ook met toegang tot de loggia/ balkon en een extra kantoor-/ werkkamer.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, koelkast, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en magnetron.

De cv-ketel is van 2008.

Het appartement is uitstekend geïsoleerd.

Er is een privé parkeerplaats en privé berging in de parkeerkelder aanwezig.

De Vereniging van Eigenaren is actief.

Gelegen aan "De Heeswijkse Plassen" met een vrij uitzicht over het water en op loopafstand van o.a. een supermarkt.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is uitstekend bereikbaar, op enkele autominuten is tevens een NS-station gelegen.



De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	galerijflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	2008
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan water, in woonwijk, vrij uitzicht

Indeling

Woonoppervlakte	103 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	300 m ³
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	1
Aantal woonlagen	

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	c.v.-ketel

Buitenruimte

Tuin	geen tuin
Hoofdtuin	
Oppervlakte hoofdtuin	undefined m ²
Ligging hoofdtuin	
Garage	parkeerplaats
Parkeerfaciliteiten	parkeergarage



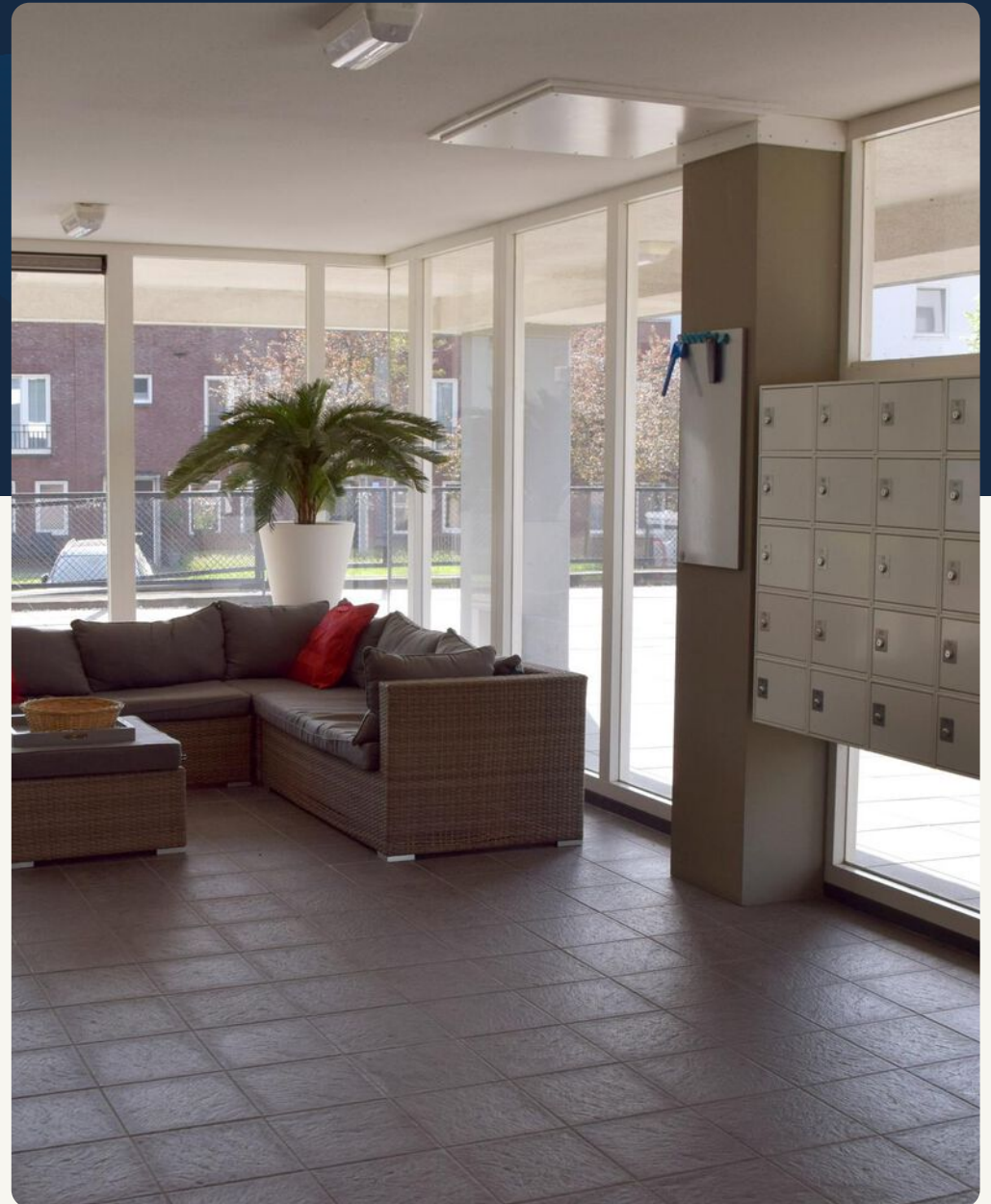


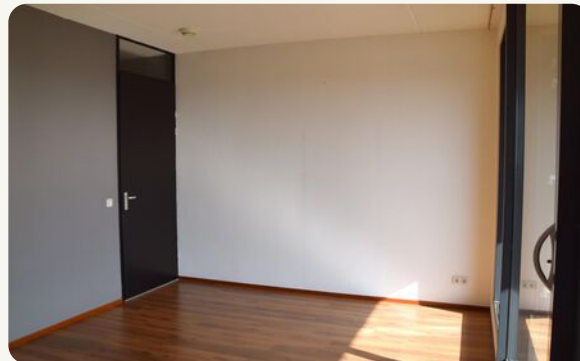
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's



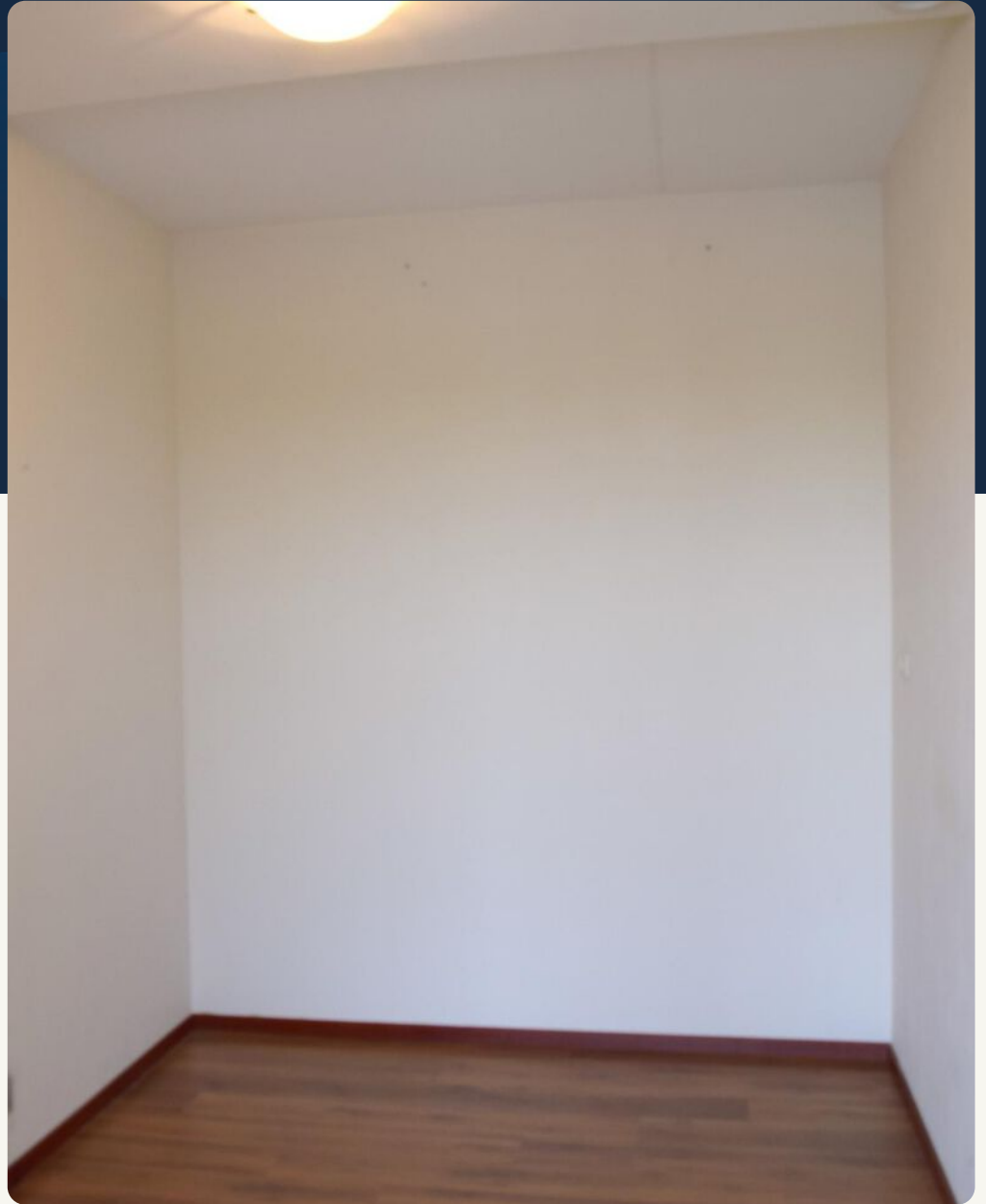






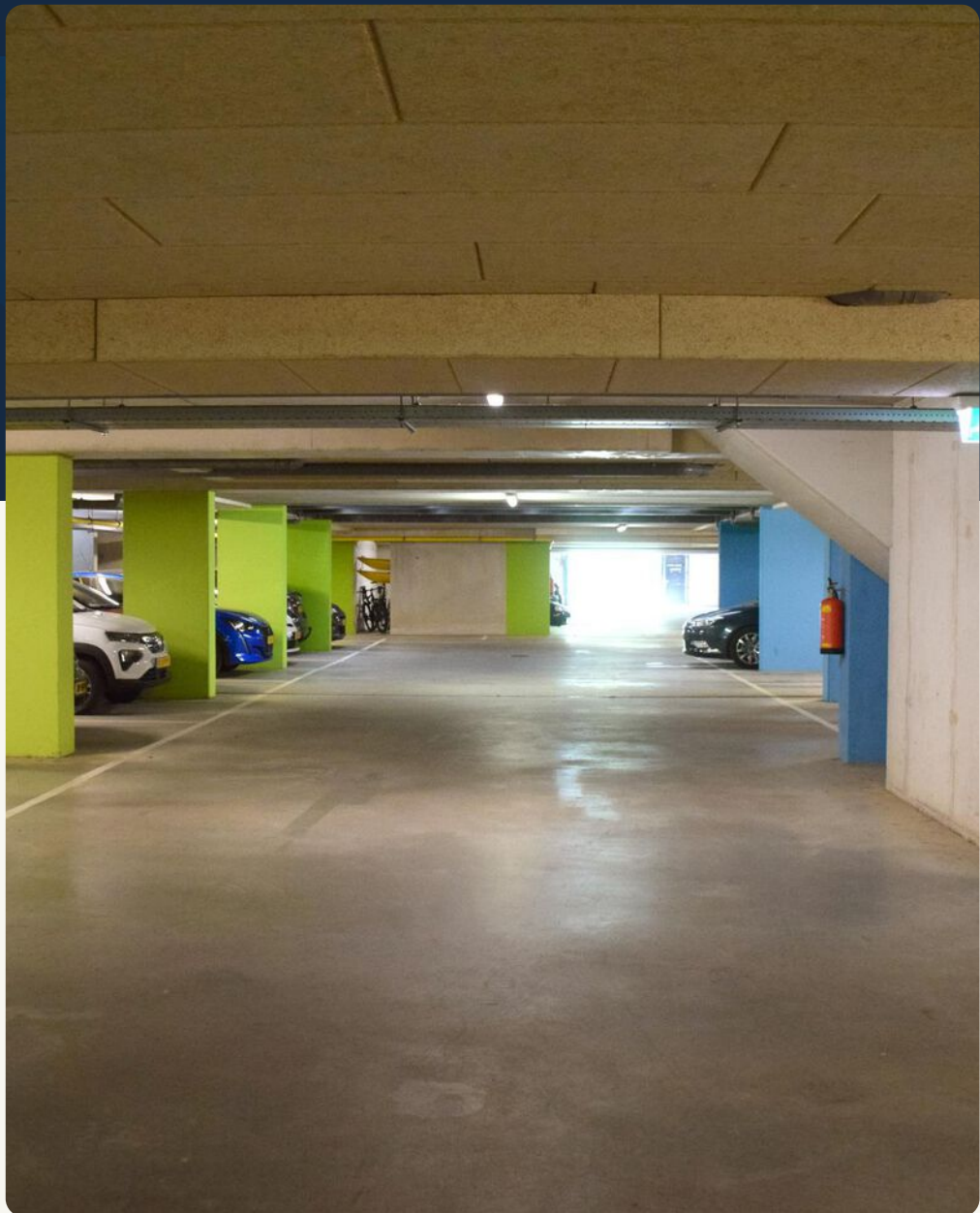














Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



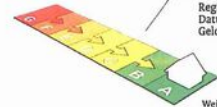
Rijksoverheid

Energie label woning

Veldoven 77
5432MB Cuijk

BAG-ID: 168401000009759

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 132343885
Datum van registratie 17-02-2016
Geldig tot 17-02-2026

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. Woningstype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen midden
Bouwperiode	2006 t/m 2013
Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2. Glas woonruimte(s)	HR glas
Glas slaapruiimte(s)	HR glas
3. Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Niet van toepassing
5. Vloerisolatie	Niet van toepassing
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Nee
8. Zonne-energie	Nee
9. Ventilatie	Anders dan gebalanceerde ventilatie



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

En zonnepanelen 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 Bert van der Linden
Examennummer 18
KvK nummer 09161430

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

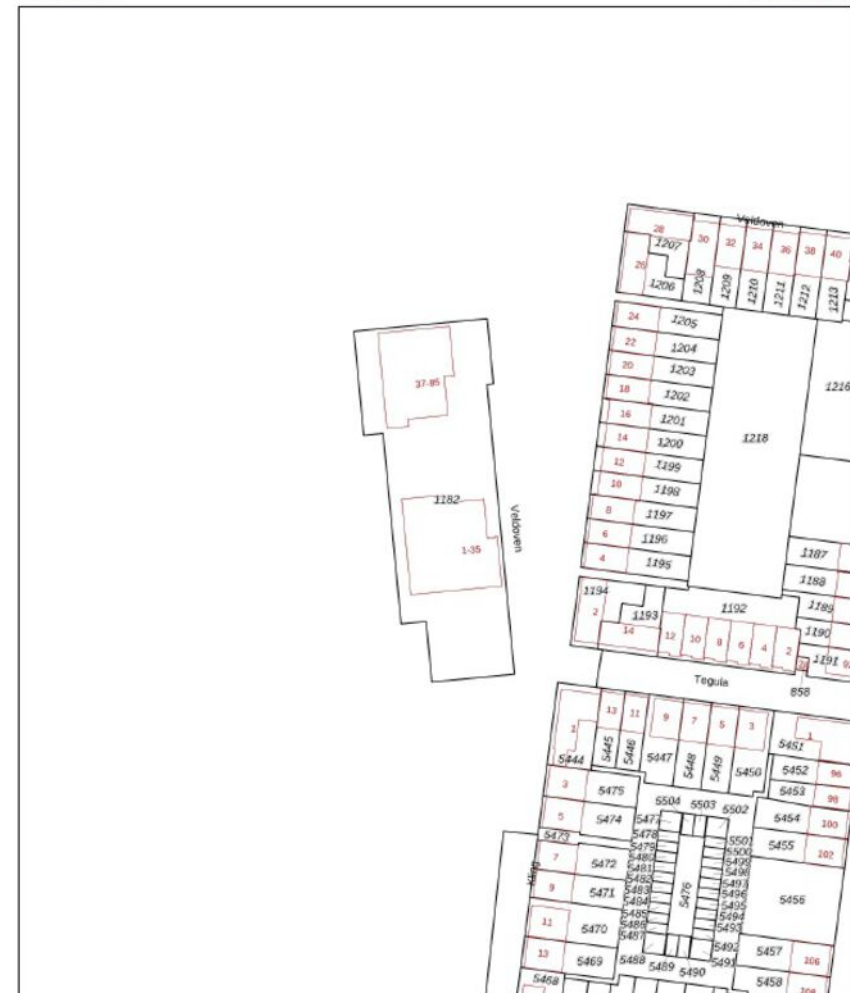
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

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 hoeverre bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk veranwoord 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.

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP

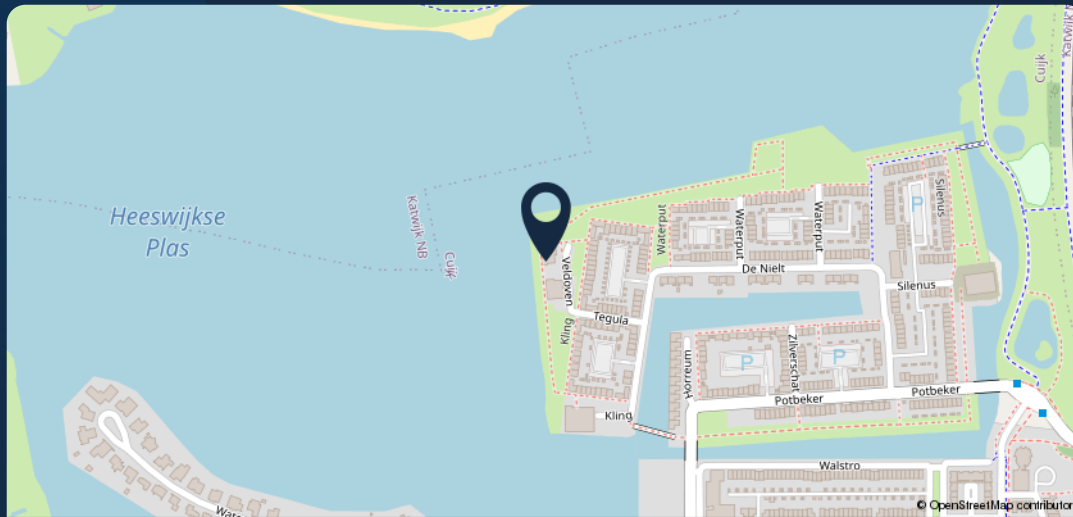


Lijst van zaken

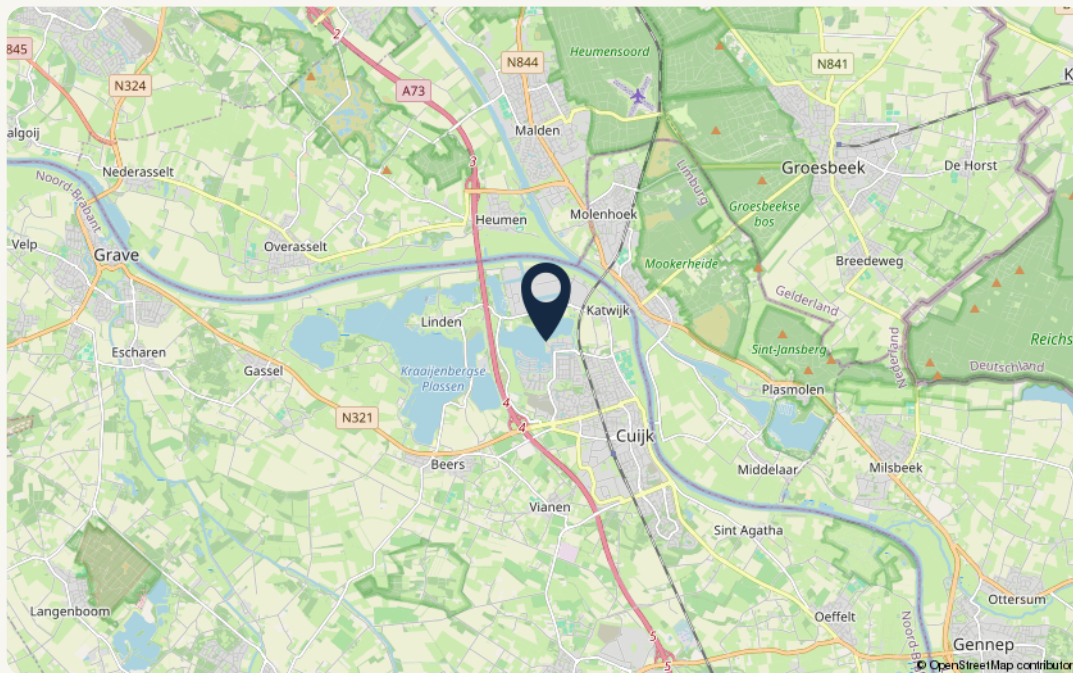
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat Veldoven 77
Postcode 5432 MB
Plaats Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente Cuijk, Cuijk
Sectie G, G
Perceelnummer 1185, 1185
Oppervlakte 0 m²
Eigendomssituatie

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.

