

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 € 795.000,-- k.k.

 Wezelhof 66 | 5431 LN 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*

In een bosrijke omgeving, aan de rand van woonwijk "De Padbroek" gelegen, uitstekend onderhouden riant vrijstaand woonhuis met dubbele inpandig te bereiken garage op een perceel van maar liefst 980 m². Deze riante gezinswoning beschikt over een slaapkamer en een luxe badkamer op de begane grond, waardoor levensloopbestendig wonen mogelijk is. Op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen en het centrum van Cuijk met o.a. restaurants, supermarkten, huisarts en het NS-station, aan de achterzijde is de woning heerlijk vrij gelegen.

Indeling:

Begane grond: entree/ hal met vide, meterkast en moderne toiletruimte, voorzien van wandcloset en fonteintje, L-vormige woonkamer met open haard, vloerverwarming en schuifpui naar de sfeervolle serre. Een woonkeuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, ruime slaapkamer op de begane grond en luxe en moderne badkamer voorzien van inloopdouche met regendouche/ sunshower, wandcloset, dubbele wastafel met meubel, designradiator en elektrische vloerverwarming. Praktische bijkeuken met toegang tot het kantoor/ speelkamer, berging met witgoedaansluitingen en een spoelbak. De dubbele garage is eveneens inpandig bereikbaar.

1e verdieping: overloop/ vide, 5 slaapkamers, waarbij alle slaapkamers aan de achterzijde voorzien zijn van een riante dakkapel, de badkamer is nog nader af te werken, maar voorzien van ligbad, douchecabine, wastafel en toilet, een aparte cv-ruimte met de cv-opstelling en bergruimte.

Zolderverdieping: via een vlizotrap bereikbaar en biedt volop bergruimte.

Diverse gegevens:

De fraaie keukeninrichting is voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, vaatwasser en dubbele spoelbak.

De HR-combiketel is van het merk Remeha, bouwjaar 2021. In de cv-ruimte bevinden zich enkele eternitplaten.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt deels over kunststof kozijnen met dubbel glas en deels hardhouten kozijnen, de serre is van aluminium. De achterbouw en de kantoordeur zijn nog voorzien van enkelglas.

De dakkapel aan de achterzijde is voorzien van elektrische rolluiken.

Dubbele inpandige garage, voorzien van verwarming en elektra.

De achterzijde van de woning is voorzien van een dakkapel over de gehele breedte van de

woning.

De woning is voorzien van 11 zonnepanelen.

Er is een grondwaterpuls aanwezig voor het beregenen van de tuin, een fraai aangelegde vijver en een houten tuinhuis.

De dagelijkse voorzieningen, zoals een basisschool, middelbare school, kinderopvang en de supermarkt zijn in de directe omgeving aanwezig en binnen enkele minuten bereikt u de A73.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 624,- per jaar

Rioolheffing en afvalstoffenheffing: € 410,- per jaar

Waterschapslasten: € 292,- per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1979
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	260 m ²
Perceeloppervlakte	980 m ²
Inhoud	1182 m ³
Externe bergruimte	-
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	HR-combi-ketel; merk Remeha

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	525 m ²
Ligging hoofdtuin	zuid
Garage	aangebouwd steen, inpandig
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren



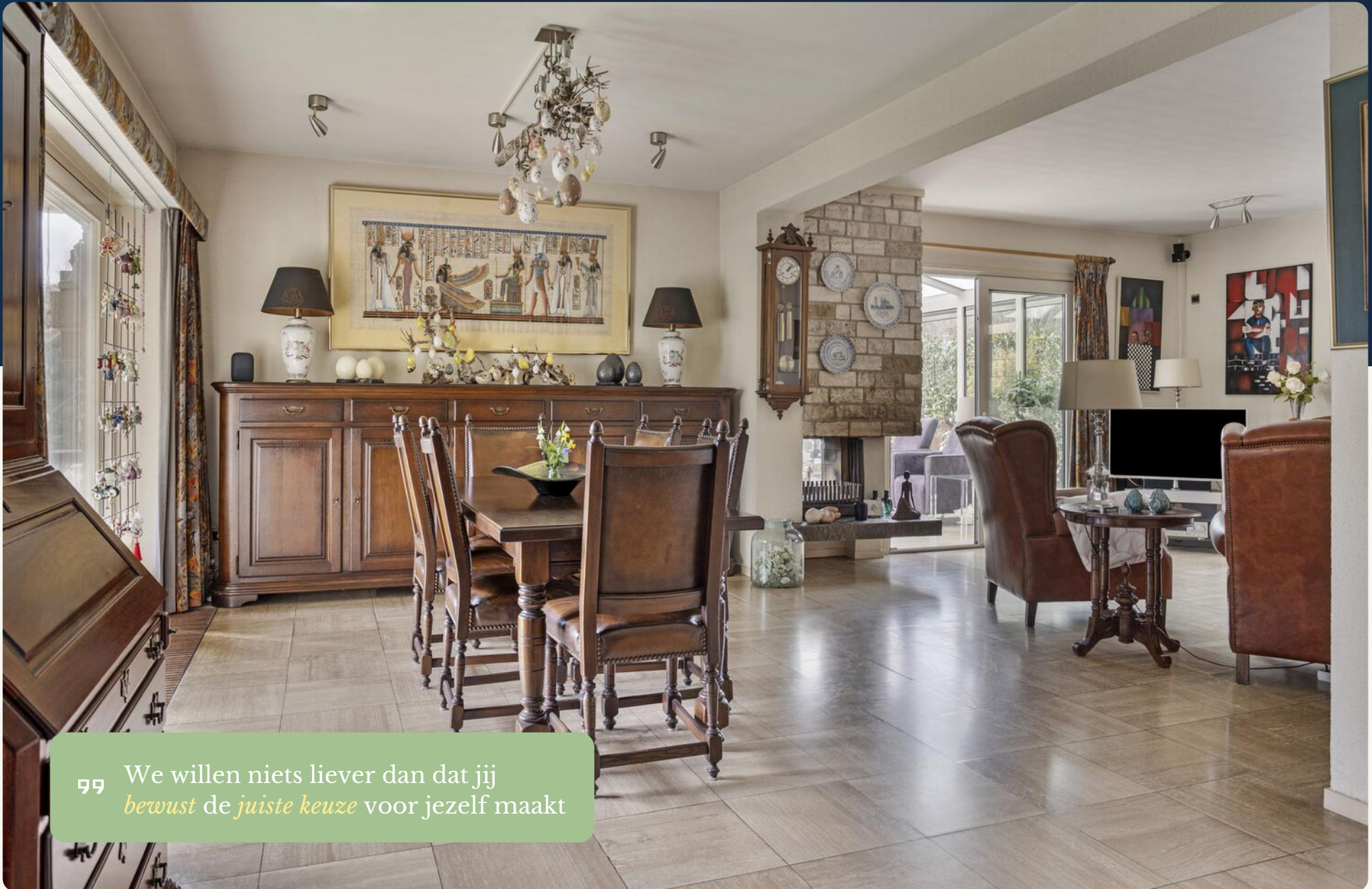


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's



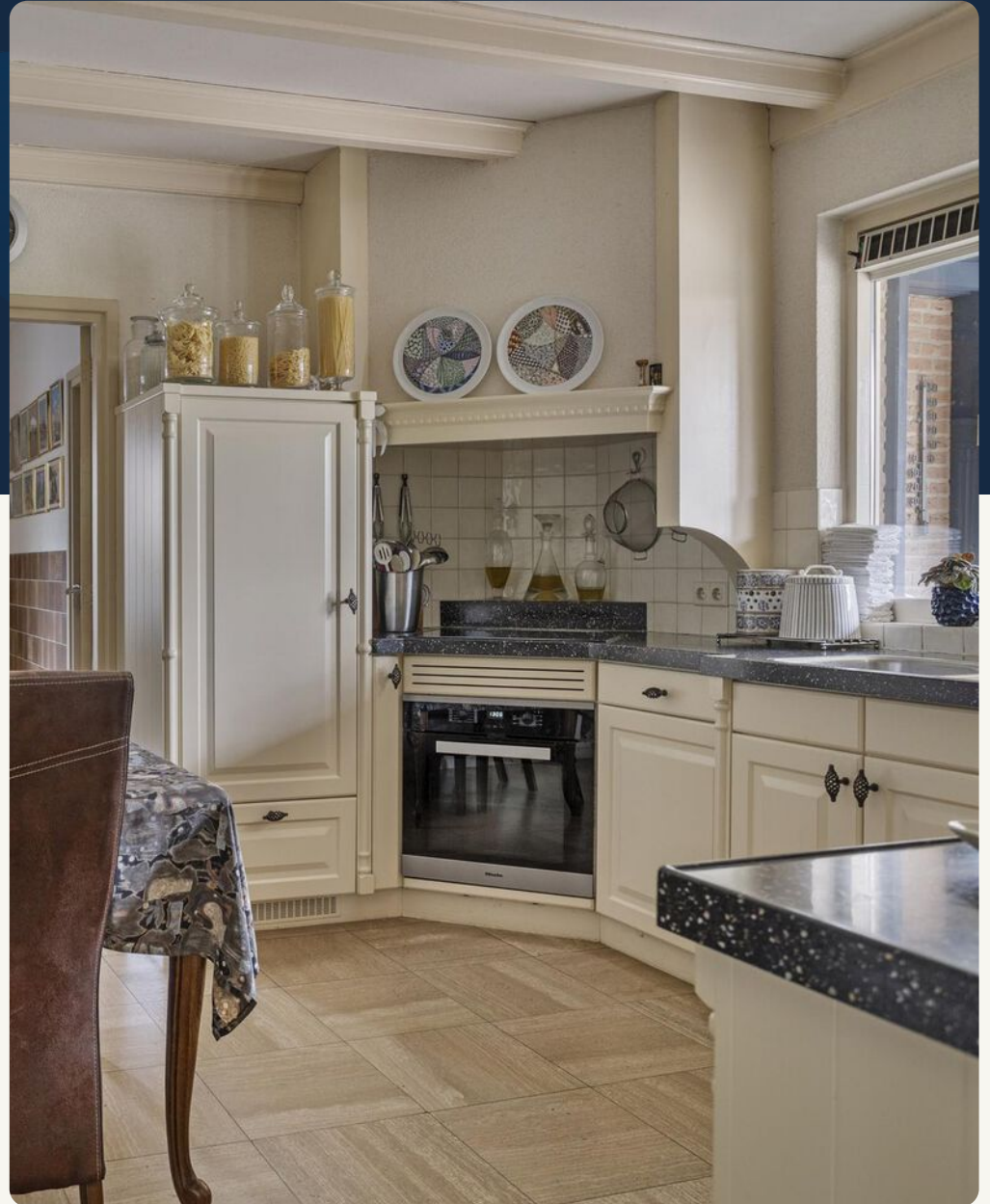




99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt

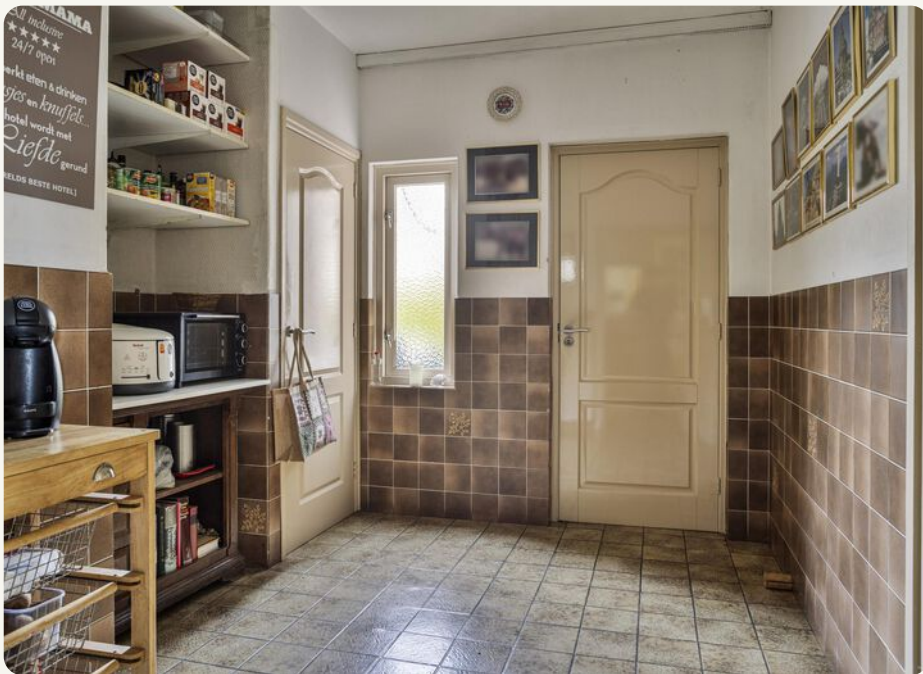




















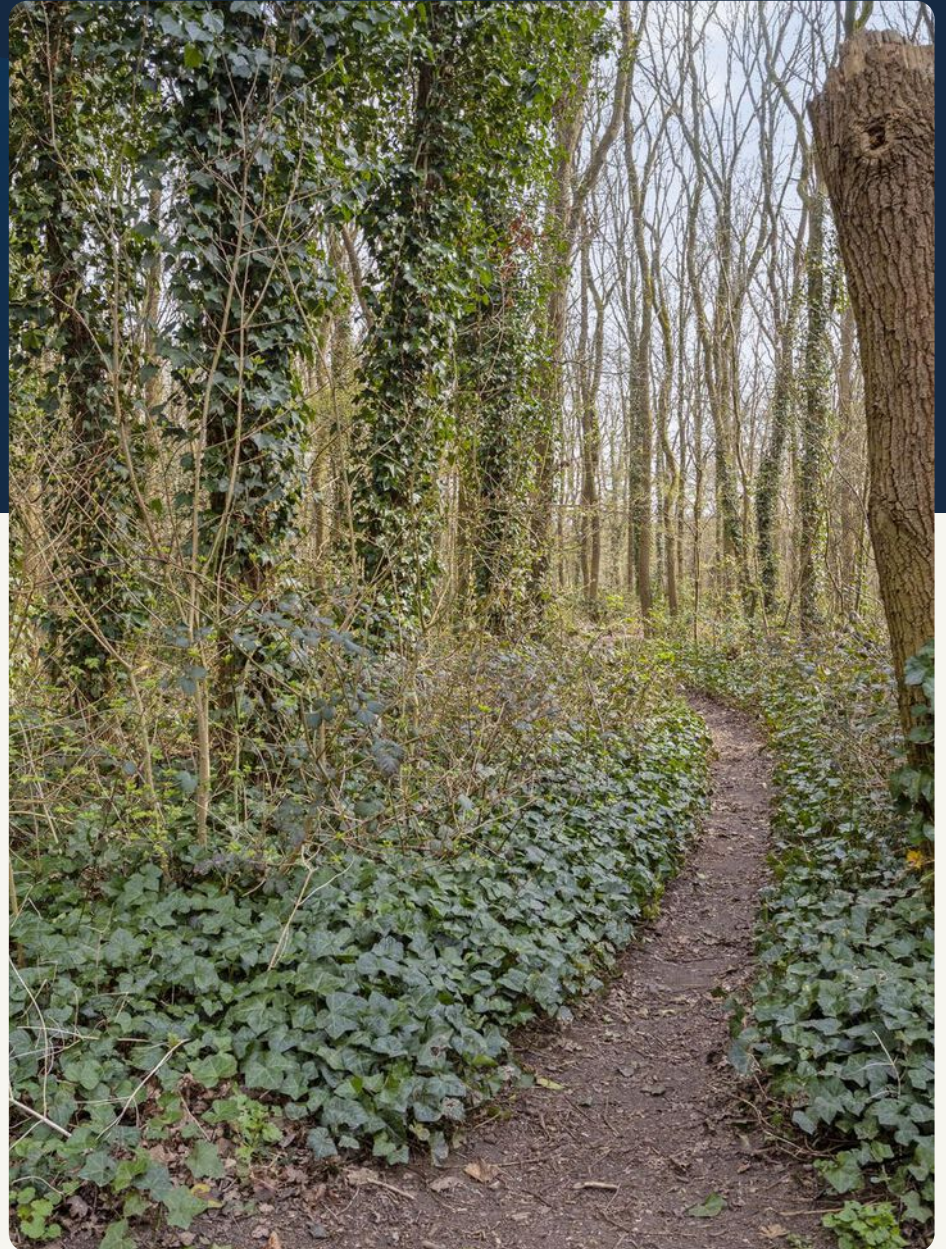












Energietabel woningen

Registratienummer
778135111Datum registratie
22-03-2024Geldig tot
21-03-2034Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	ja
8 Warm water	Combiketel	ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee
12 Zonnepanelen	Aanwezig	nee

Verbetering
aanbevolen?

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaandenRisico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaandenAandeel hernieuwbare
energie

Gemiddeld

Hoog

7,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Wezelhof 66
5431LN Cuijk
BAG-ID: 1684010000009894

Detailaanduiding

Bouwjaar 1979
Compactheid 2,42
Vloeroppervlakte 297 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

H.A.G. van Duijnhoven

Examennummer

8818546

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

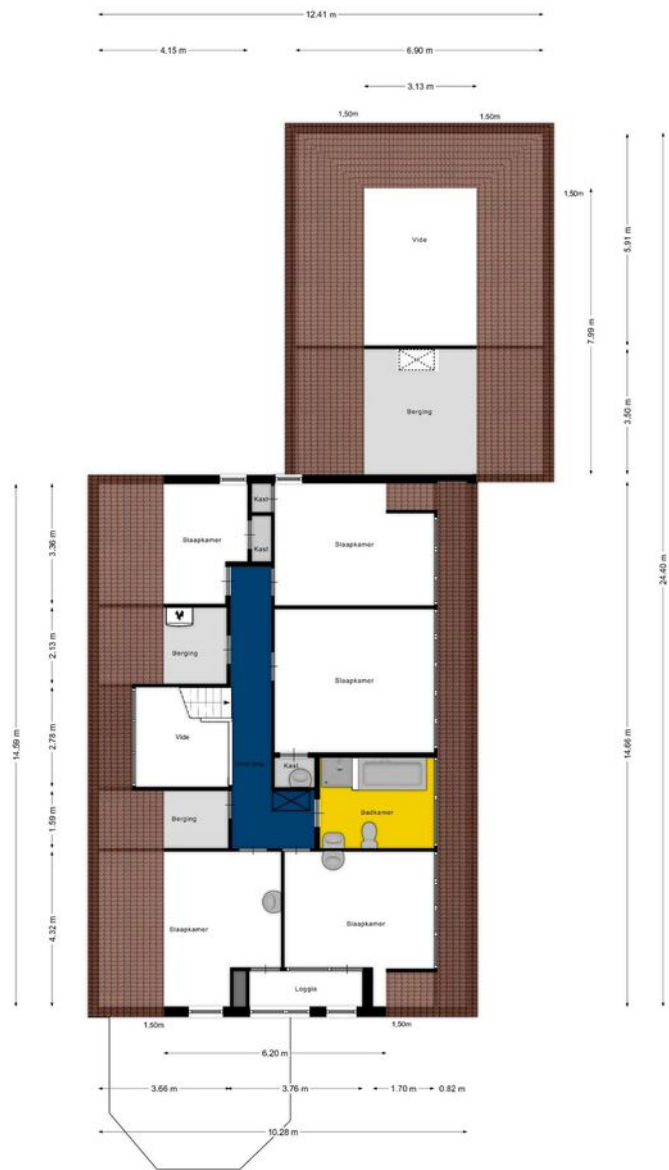
Certificerende instelling

SKGIKOB

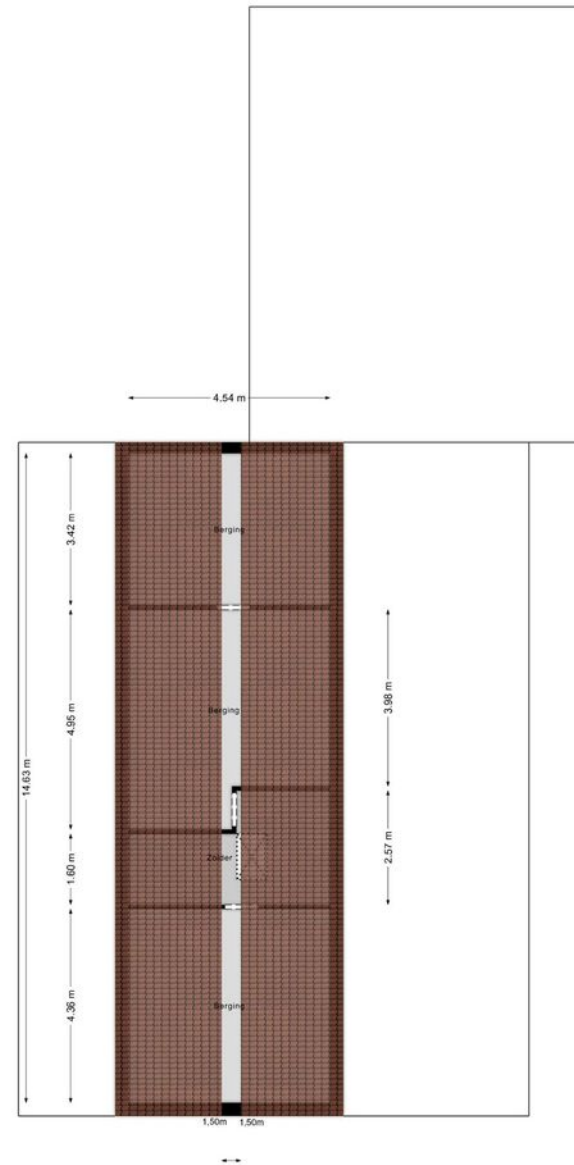
Soort opname

Basisopname

Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zilver woon zilver.nl



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



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345
23
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

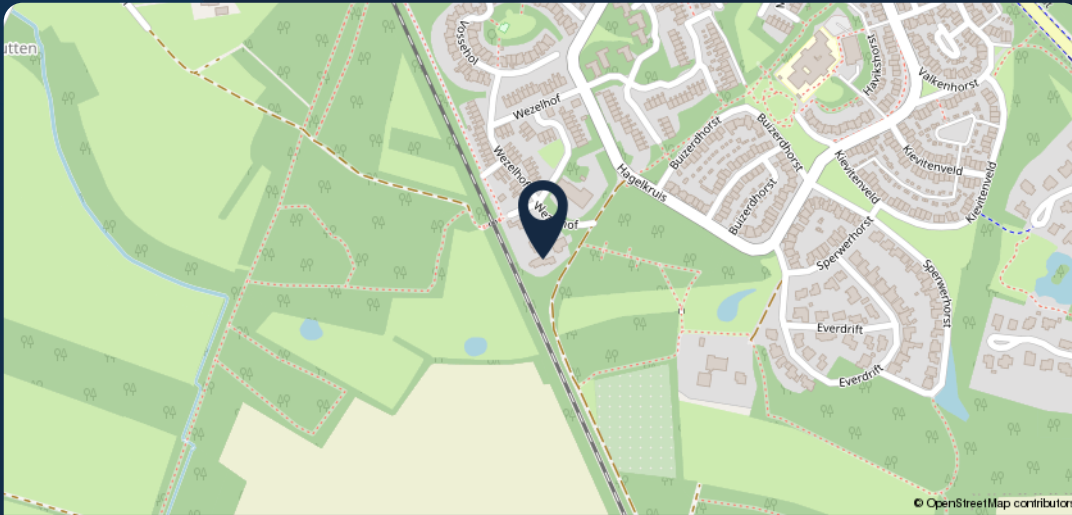
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie D
Perceel 1974



Voor een eensluidend uittreksel, geliefd op!
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

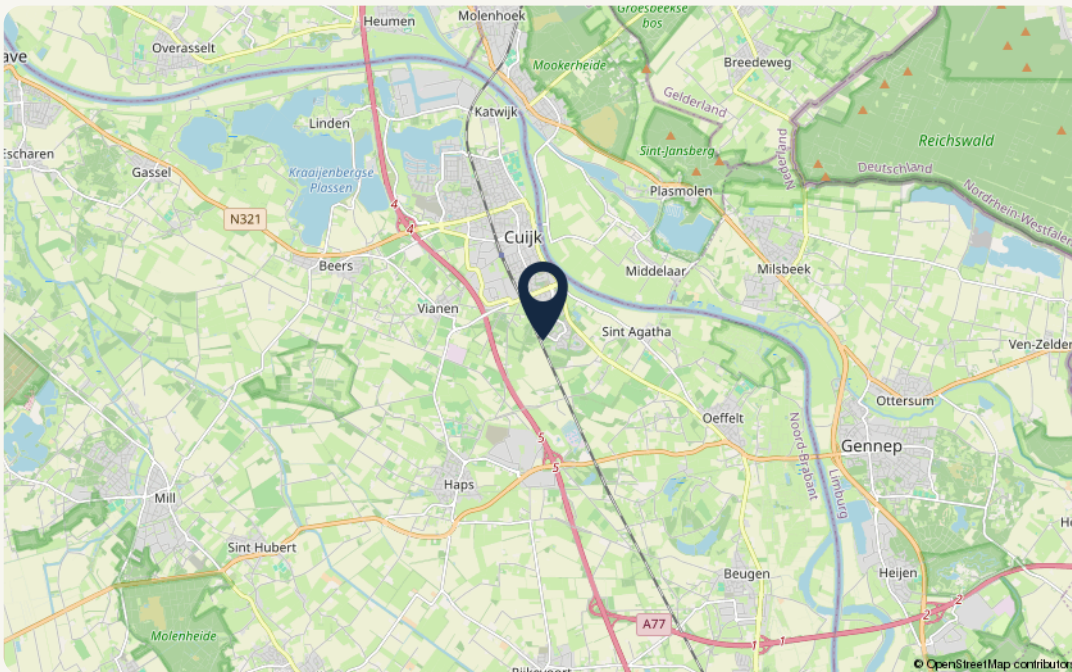
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Wezelhof 66
Postcode	5431 LN
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk, Cuijk
Sectie	D, D
Perceelnummer	1974, 2227
Oppervlakte	980 m ²
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 Genep

☎ 0485-550450

✉ genep@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.

Ruimte *voor aantekeningen*

A white rectangular area with rounded corners, containing 20 horizontal grey lines. This area is intended for taking notes or annotations.

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.

99

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

