

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.

Vraagprijs € 485.000,-- k.k.

 Jan van Cuijkstraat 28 | 5431 GB 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*

Uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning gelegen in het centrum van Cuijk! Deze woning met uitbouw (2019) is compleet geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en een luxe keuken en badkamer. Op loopafstand liggen o.a. winkels, supermarkten, een theater, een bioscoop én het NS-station.

Indeling:

Begane grond: hal met toilet en trapkast. Uitgebouwde woonkamer met een open keuken, bijkeuken met de aansluitingen t.b.v. het witgoed en een vaste kast.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers en luxe badkamer (2015) voorzien van een ligbad, toilet, inloopdouche en dubbele wastafel.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare voorzolder en extra zolderkamer.

Diverse gegevens:

De luxe keukenopstelling (2015) is voorzien van een koelkast, oven, vaatwasser, gaskookplaat, quooker (met uitzondering van de koelkast is de keukenapparatuur in 2023 vernieuwd).

De cv-ketel is van het merk Nefit Proline, bouwjaar 2015, warm water geschiedt via de warmtepompboiler.

Op de begane grond is er vloerverwarming aanwezig, de verdieping is te verwarmen middels de airconditioning.

De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en beschikt grotendeels over HR glas (m.u.v. het raam van de garage).

De elektra en meterkast zijn vernieuwd en er zijn 12 zonnepanelen (2022 en 2023) aanwezig.

Aangrenzend aan de garage is er een luxe overkapping.

Nijmegen is niet alleen via het op loopafstand gelegen NS-station goed bereikbaar, ook de snelfietsroute is op korte afstand gelegen, evenals de autosnelweg A73.

Belangrijkste vaste lasten

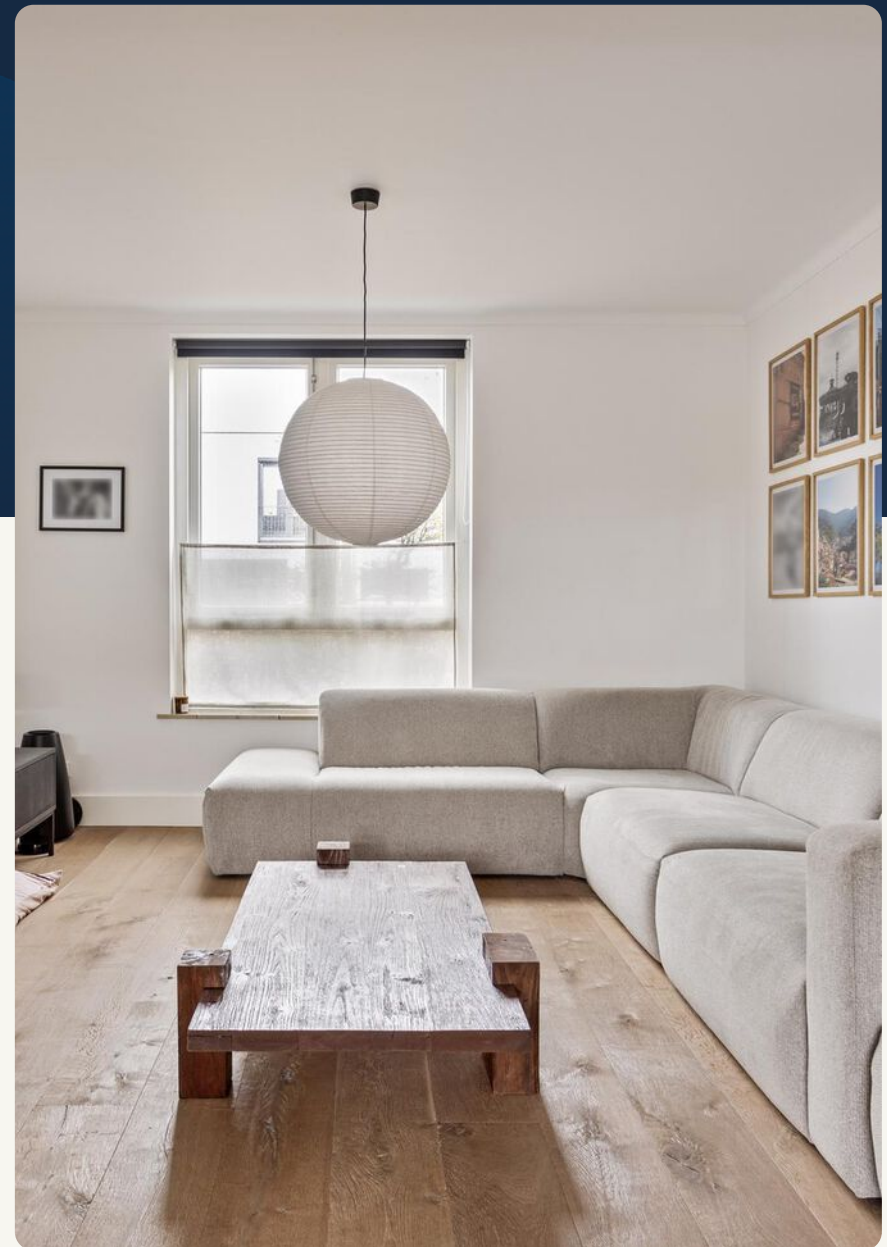
(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 384,82 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 332,00 per jaar



De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1960
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	in centrum

Indeling

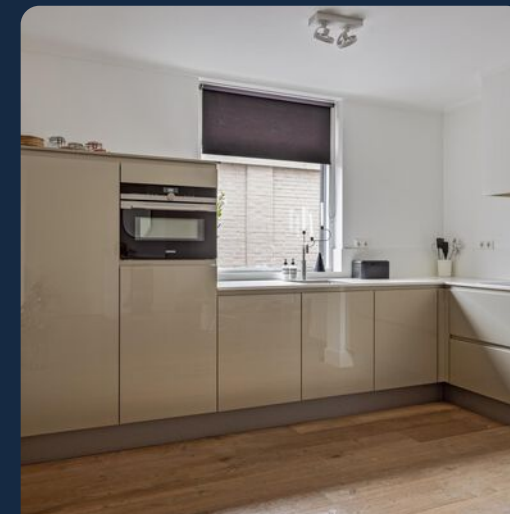
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	325 m ²
Inhoud	501 m ³
Externe bergruimte	28 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Warmwater	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Verwarming	cv-ketel, gasketel, vloerverwarm ged.
Cv-ketel	Nefit Proline

Buitenruimte

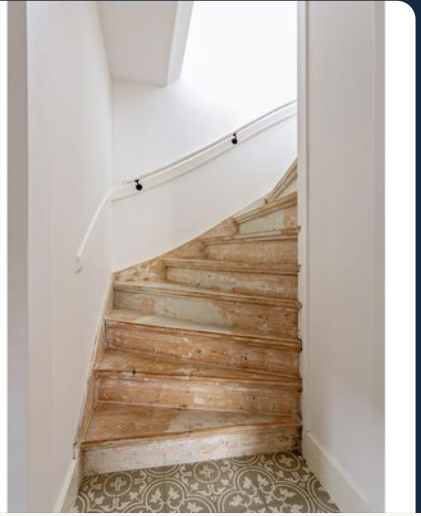
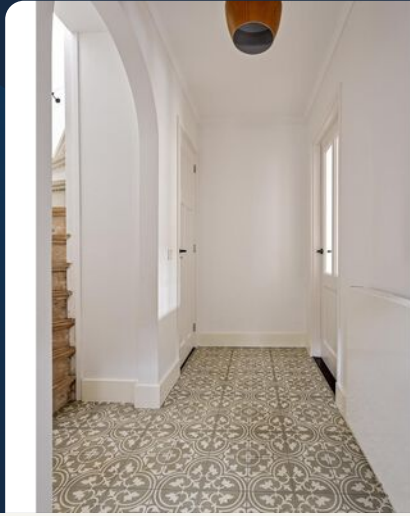
Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	130 m ²
Ligging hoofdtuin	zuidwest
Garage	vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren



De foto's

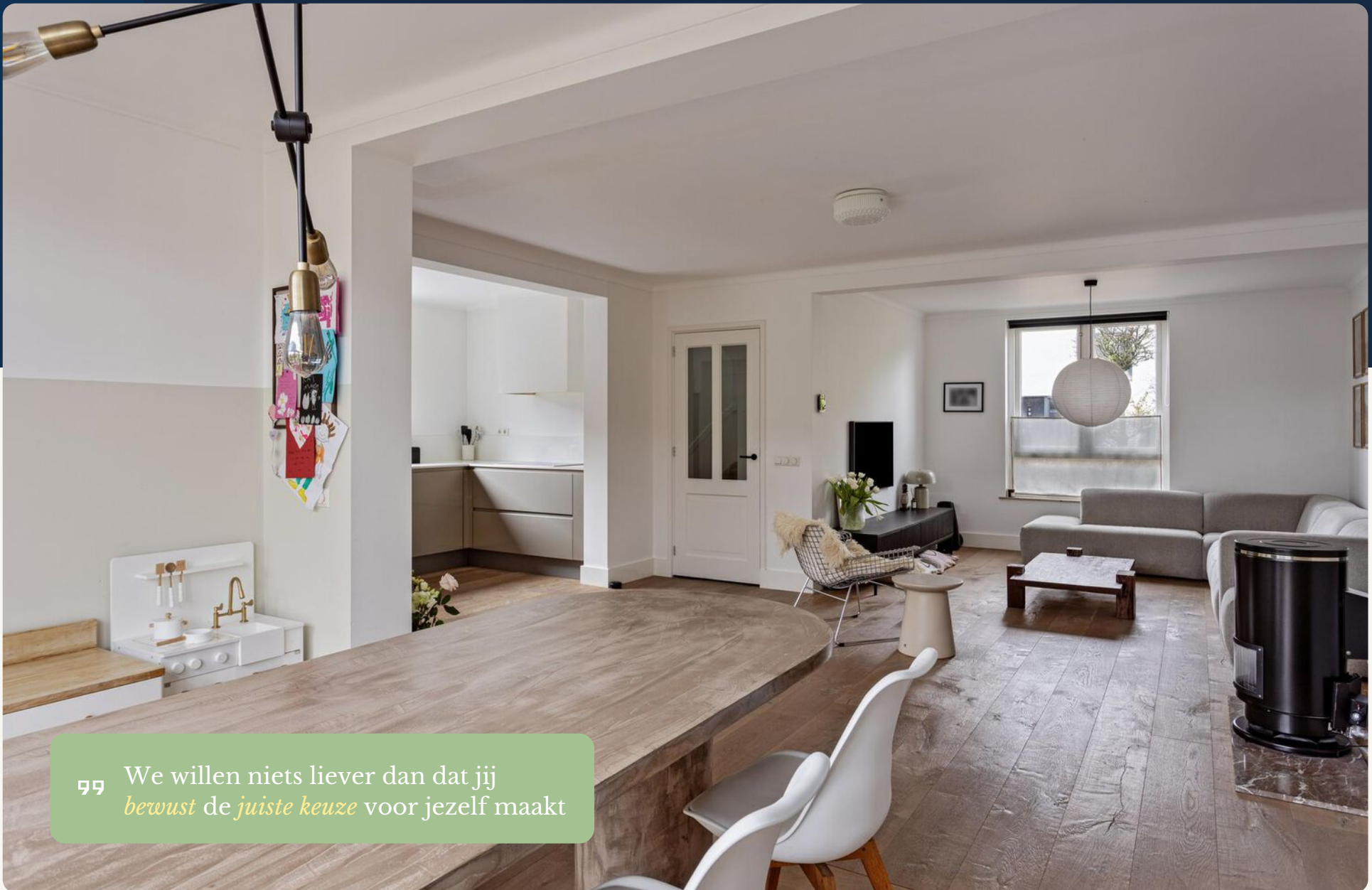












99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt

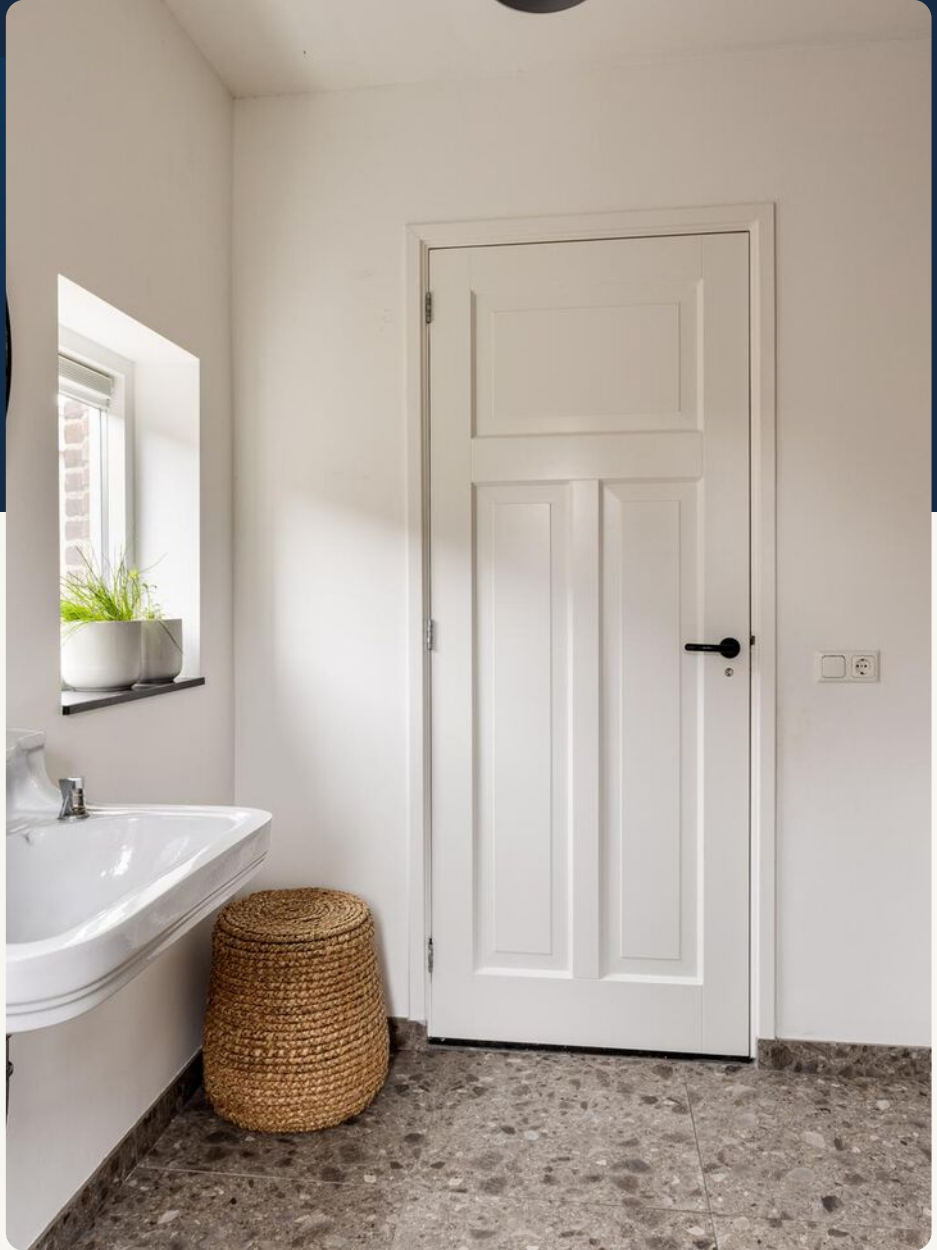














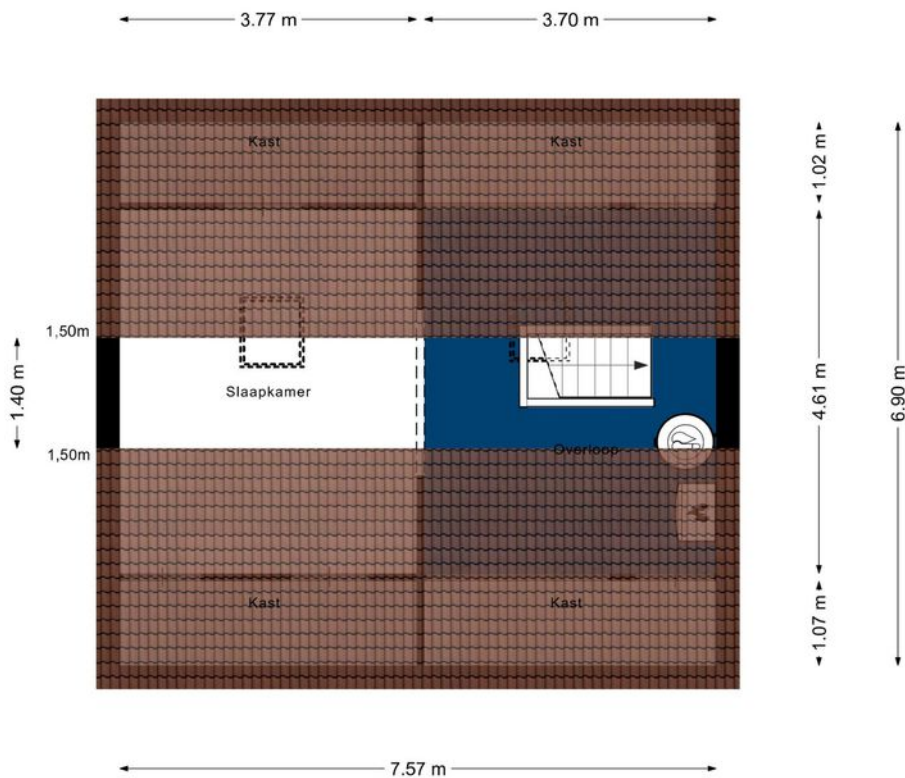




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

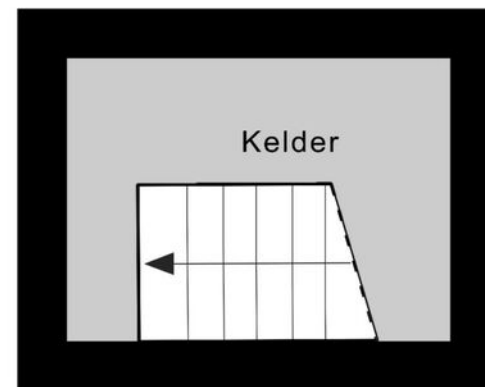


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

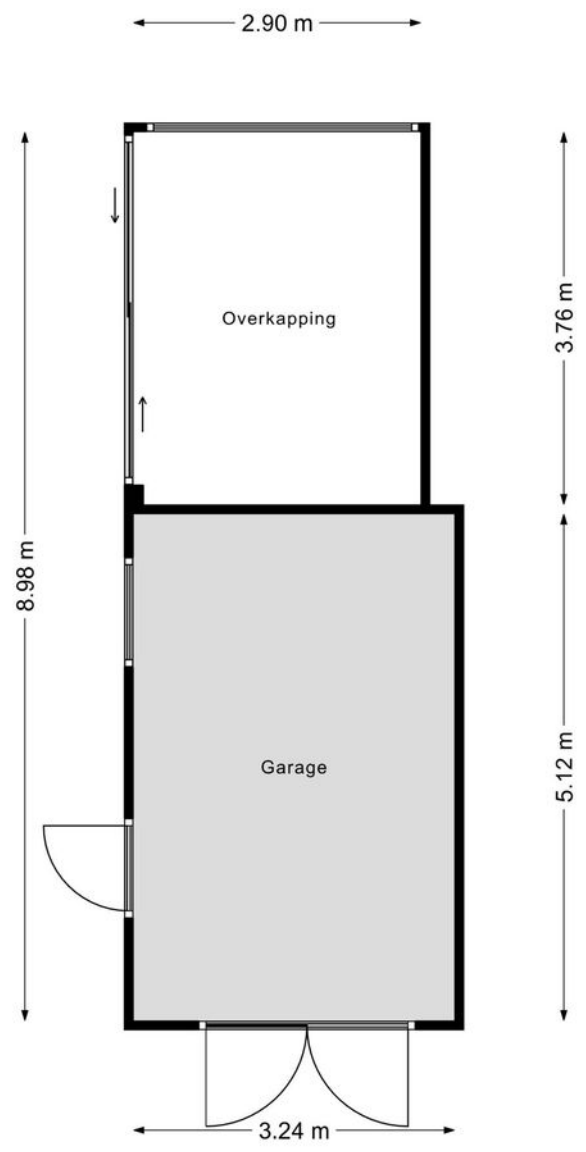


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.32 m



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



0 5 10 15 20 25m

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

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie C
Perceel 2596

kadaster

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.

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

Energie label woningen

Registratienummer
877033250

Datum registratie
29-03-2024

Geldig tot
27-03-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

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

Installaties

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

Hoofdsysteem

**Verbetering
aanbevolen?**

ja
ja
ja
ja
n.t.b.
nee

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Aandeel hernieuwbare
energie



Gemiddeld

Laag

15,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Jan van Cuijckstraat 28
5431GB Cuijk
BAQ-ID: 1684010000004092

Detailaanduiding

Bouwjaar 1955
Compactheid 1,99
Vloeroppervlakte 147 m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
D.E.J. Thoonen
Examennummer
8818554

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer
SKGIKOB 013038
Kvk-nummer
39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

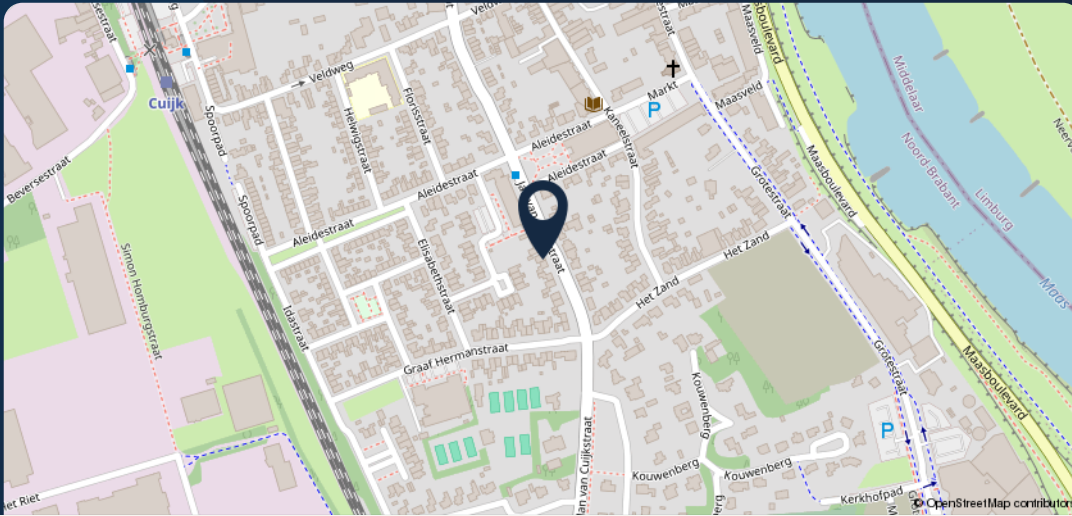


Lijst van zaken

Beschrijving	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			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

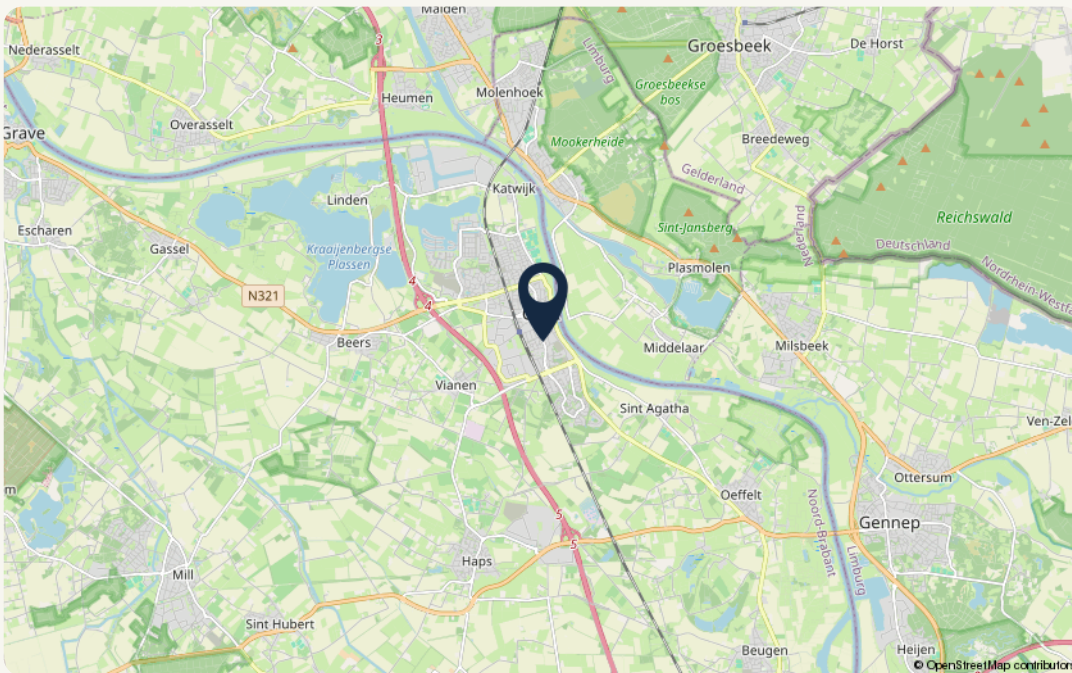
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Jan van Cuijkstraat 28
Postcode	5431 GB
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	C
Perceelnummer	2596
Oppervlakte	325 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 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.

