

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 € 895.000,-- k.k.

 **Wegedoorn 6 | 5432 EA 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*

Op een rustige en centrale woonlocatie in de woonwijk Heeswijkse Kampen, gelegen vrijstaande, gerenoveerde en gemoderniseerde woonboerderij met een aanbouw en een fraai aangelegde, rondom gelegen privacy biedende tuin met o.a. een onlangs aangelegd zwembad en praktische schuur/ berging. Gezien de grootte en de indeling is de woonboerderij uitermate geschikt voor de combinatie van wonen en werken aan huis.

Indeling:

Begane grond: royale en sfeervolle entree met toegang tot een ruime ouderslaapkamer en de in lichte kleuren betegelde badkamer ingericht met een ligbad, douchecabine, toilet en een wastafel met wastafelmeubel. Royaal bemeten en sfeervolle woonkamer met open haard en authentieke schouw en middels 3 togen toegang tot de aan de achterzijde gelegen tuinkamer. Zeer fraaie en recent vernieuwde woonkeuken (2022) met luxe inbouwapparatuur waar het heerlijk vertoeven is. Aansluitend een aan de achterzijde van de woning gelegen kantoorruimte en een aparte trapopgang naar een slaapkamer op de 1e verdieping. Een 2e keuken met inbouwapparatuur en opstelling van de infraroodsauna, een traditionele provisiekelder met opstelling van de zwembad installatie en verder nog een praktische bijkeuken met toiletruimte en de aansluitingen ten behoeve van het witgoed.

1e verdieping: via een vaste trap bereikbare verdieping met brede overloop met 2 slaapkamers en een in lichte kleuren betegelde badkamer met douche, toilet en wastafel. Via de overloop met vaste kastenwand bereikt u verder een zeer royale bergzolder (nu in gebruik als slaapkamer) met enkele vaste kasten, cv-ketel en boiler. Deze ruimte is nog relatief eenvoudig nader in te richten met 2 slaapkamers.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is o.a. voorzien van een Aga Cooker (Rolls-Royce onder de keukenfornuizen) die beschikt over 5 ovens waaronder een braadoven, bakoven, sudderoven, droogoven en een slow cooking oven. De kookplaten bestaan uit een hitte-plaat en een kookplaat. Daarnaast kan deze Aga cooker ook ingezet worden als verwarming van het huis. De woonkeuken is verder voorzien van een vaatwasser, afzuigkap en koelkast. De 2e keuken is voorzien van een oven, close-in-boiler, vaatwasser, koelkast en combi-oven. De cv-ketel is van het merk Nefit bouwjaar 2018. De cv-ketel is geleased, de maandelijkse kosten hiervoor bedragen € 50,86.

De infraroodsauna is geplaatst in januari 2023.

De fraai aangelegde tuin met zwembad beschikt over een beregeningssysteem (2021) met grondwaterpomp (2021) en een moestuin.

De woonboerderij is door de gemeente aangewezen als beeldbepalend object.

Deze woning bevindt zich op een centrale plek in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. Je woont hier op korte afstand van de supermarkt, basis school en middelbare school, sportverenigingen, de Maas, de snelfietsroute naar Nijmegen en het Cuijkse centrum. Verder rijd je in enkele minuten naar de opritten van de A73 richting Venlo of Nijmegen.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 648,19 per jaar

Rioolheffing: € 160,-per jaar

Waterschapslasten: € 401,- per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1906
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	308 m ²
Perceeloppervlakte	1200 m ²
Inhoud	1271 m ³
Externe bergruimte	0 m ²
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

Tuin	tuin rondom
Hoofdtuin	tuin rondom
Garage	geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren









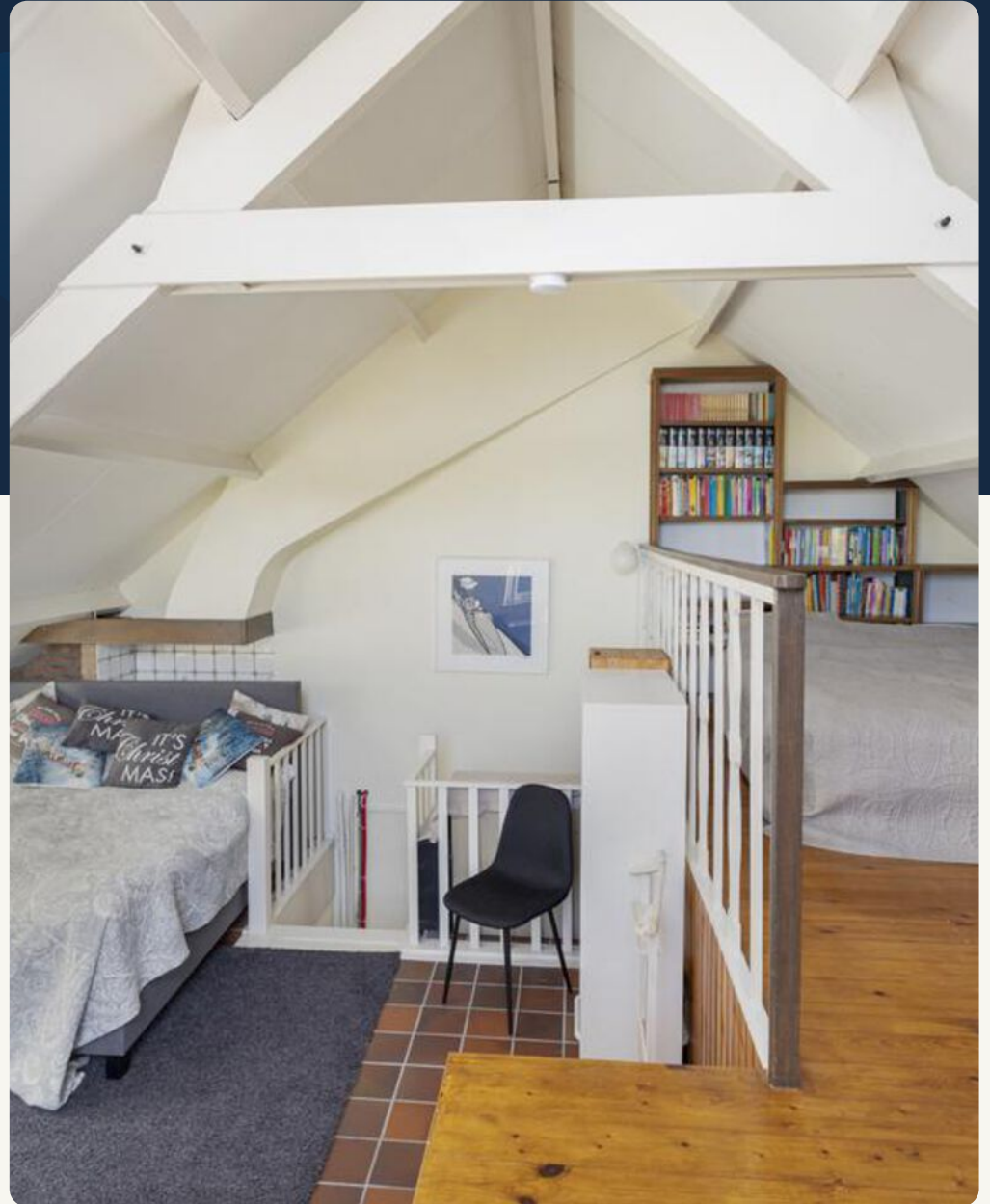
99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*







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

















Kadastrale kaart

Uw referentie: Cuijk



Deze kaart is noodgedwongen
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Belofwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk
 Sectie A
 Perceel 2978



Aan dit uitsnede 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 eemulderend uitsnede, geliefd op
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer
343360937

Datum registratie
13-03-2023

Geldig tot
10-03-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels +/-	7 Verwarming	HR-107 ketel	ja
2 Gevelpanelen n.v.t.	8 Warm water	Elektrische boiler	ja
3 Daken +/-	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	ja
4 Vloeren +/-	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	ja
5 Ramen +/-	11 Koeling	Niet aanwezig	nee
6 Buitendeuren -	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Aandeel hernieuwbare
energie



Laag Gemiddeld **Hoog**

Laag **Hoog**

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder.

Over deze woning

Opnamedetails

Adres
Wegendoorn 6
5432EA Cuijk
BAG-ID: 1684010000006790

Naam
L. Vinagre de Freitas
Certificaathouder
Duurzaam Energieloket

Examennummer
88181047

Detailaanduiding

Bouwjaar 1910
 Compactheid 1,08
 Vloeroppervlakte 320 m²

Inschrijfnummer
SKGIKOB.012213
 KvK-nummer
65135121

Woningtype
Vrijstaande woning

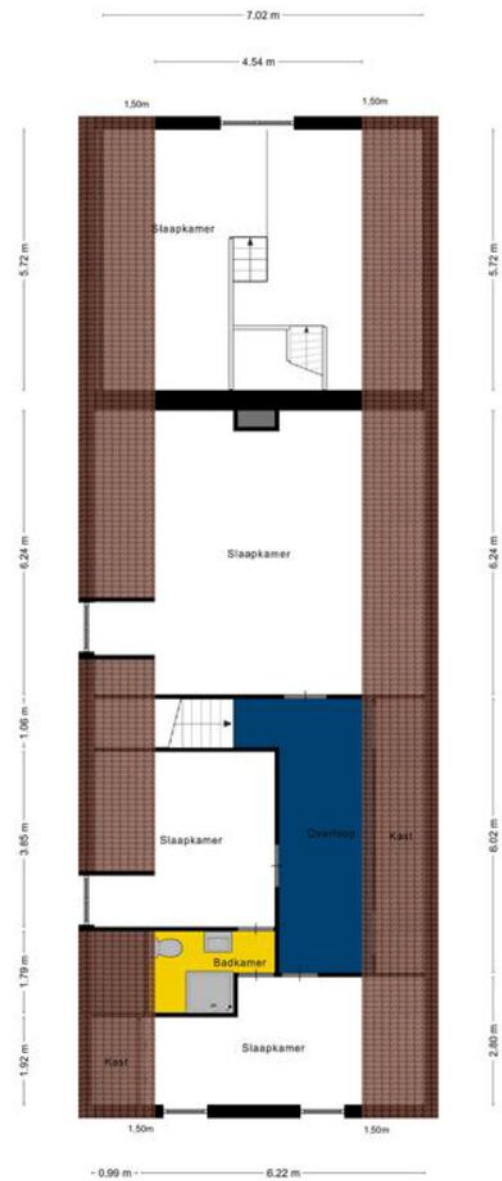


Certificerende instelling
SKGIKOB
 Soort opname
Basisopname



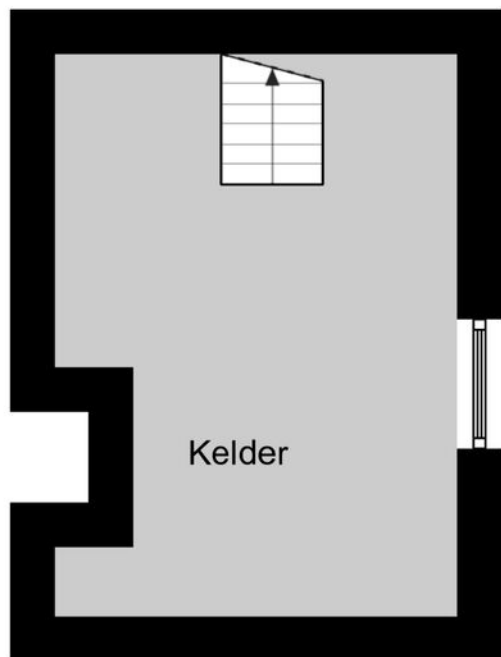


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

2.69 m

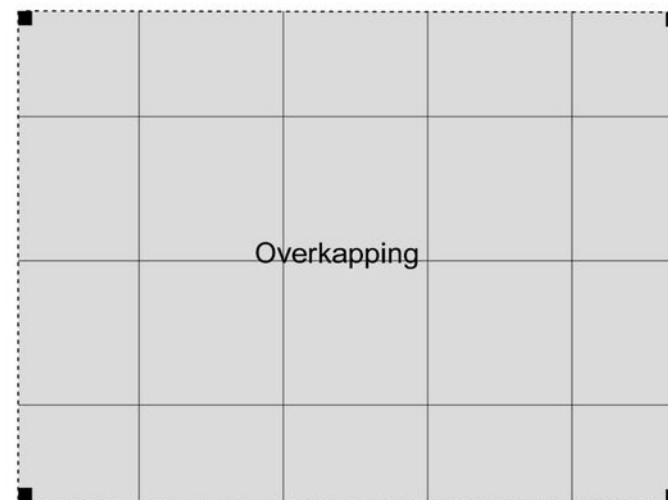


3.76 m

2.69 m

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

3.41 m



4.58 m

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

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 Kasten beneden in woonkamer		X	
- Legplanken keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Alle meubels in woonkamer en keuken mvv 2 draaistoelen, vleugel en eerder benoemde meubelstukken	X		
- Inboedel slaapkamers mvv persoonlijke spullen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		

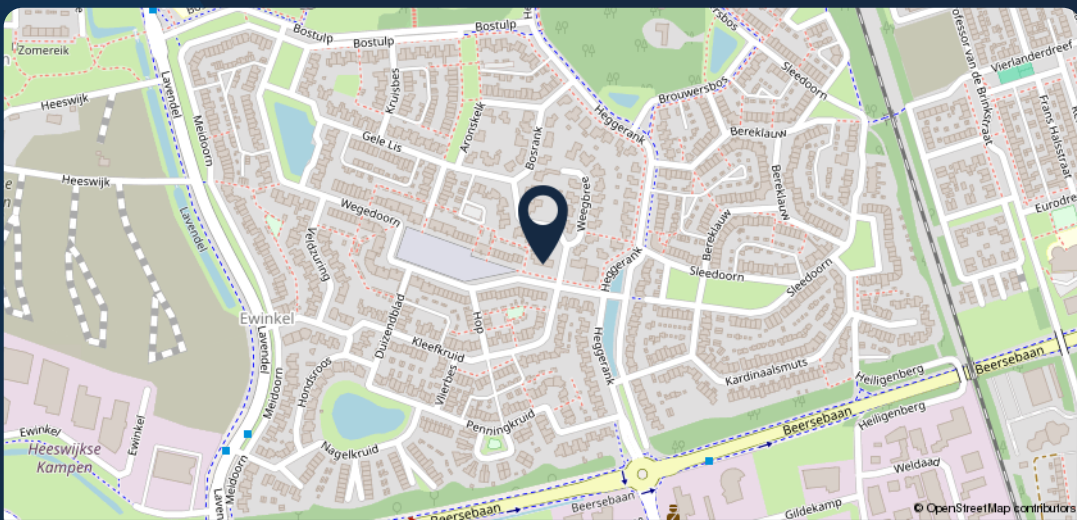
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Kleine vriezer en separate koelkast	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Grote eettafel uitvoering door Arts keukens, bijpassend bij keuken	X		
- Samsung led tv 2022 in keuken en led tv in kantoor	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Overkapping achter	X		
Bbq buitenkeuken	X		
Hout, materialen (oa tegels, deuren, waaltjes etc) en andere in schuur	X		
Kippenhuis met toebehoren (en kippen indien gewenst)	X		

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alle losse grote items in de moestuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Meubels in kas	X		
Hout materialen spullen en overig in garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Grondpomp en sproeiers	X		
- overkapping met tuinsets voor en achter	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

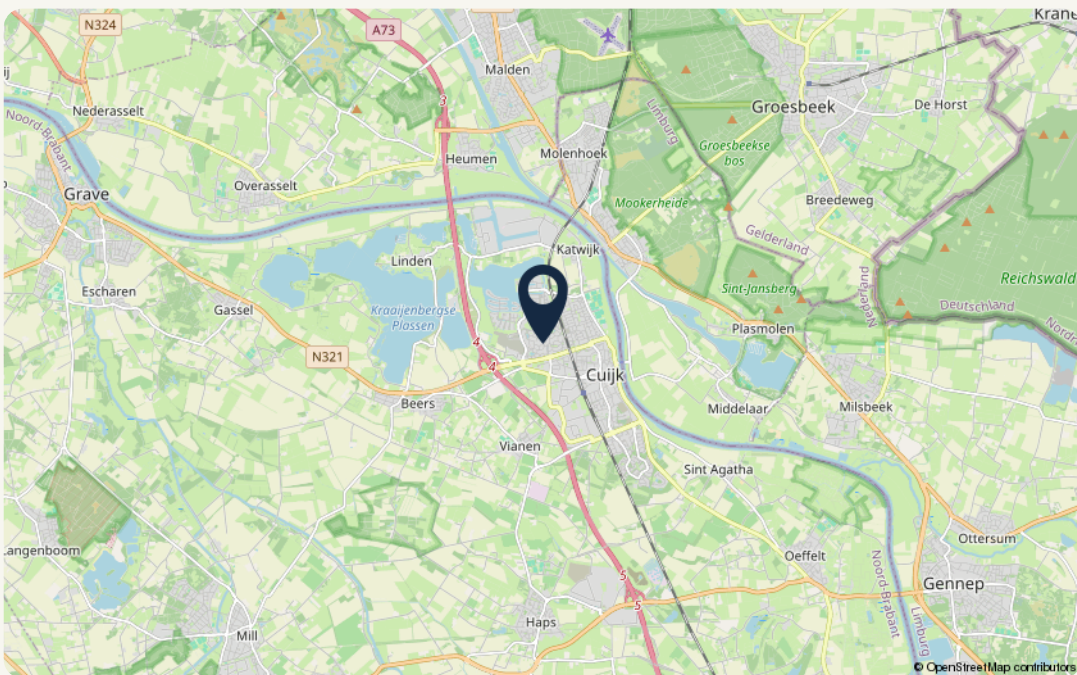
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
---------------------	--------------------------	---------------------	-------------------------

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Wegedoorn 6
Postcode	5432 EA
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	2978
Oppervlakte	1200 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.

