

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@twanpoels.nl)

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 785.000,-- k.k.

 Zuring 62 | 5432 BV 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**

*Nieuwbouwassistent*



**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*

Welkom in de Heeswijkse Kampen te Cuijk – een schilderachtige en serene locatie, ideaal voor wie op zoek is naar rust en ruimte in de nabijheid van alle noodzakelijke voorzieningen, zoals een basisschool, kinderopvang, supermarkt en de Lavendelkade. Deze robuuste vrijstaande woning biedt het beste van beide werelden: een moderne, uitstekend onderhouden woning met een fraai aangelegde tuin, gelegen in een waterrijke omgeving. De moderne inrichting zorgt voor een eigentijdse sfeer, waarin luxe en comfort samenkomen. De ruime woonkamer en de extra tuinkamer bieden beide veel natuurlijke lichtinval en vormen het hart van het huis, ideaal voor gezellige familiemomenten en ontspanning.

## Indeling:

Begane grond: entree/ hal met meterkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, woonkamer voorzien van vloerverwarming en een sfeervolle gashaard, tuinkamer met openslaande deuren naar de achtertuin met overkapping en vijver, keuken welke beschikt over de benodigde inbouwapparatuur, bijkeuken voorzien van voorraadmast met de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een balkon en 1 slaapkamer voorzien van een vaste kastenwand, badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, wandcloset, wastafel met meubel, elektrische vloerverwarming, designradiator en inbouwradio.

2e verdieping: middels een vaste trap te bereiken voorzolder met grote schuifkasten, de opstelling van de cv-ketel en een 4e slaapkamer met Velux-dakraam.

## Diverse gegevens:

De fraaie en complete keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combioven, vaatwasser en spoelbak.

De HR-combiketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2015.

Uitstekend geïsoleerde woning beschikt over draai-/ kiepramen met dubbel glas.

De woning is voorzien van zonnecreëns.

De sfeervolle tuinkamer beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin en is voorzien van een airco-unit (koelen/ verwarmen).

De woning beschikt over 10 zonnepanelen.

Op de 1e en 2e verdieping ligt een PVC visgraatvloer.

De gehele woning is voorzien van een alarmsysteem.

De aangebouwde garage is voorzien van elektra, verwarming en een spoelbak.

Er is een grondwaterpuls aanwezig inclusief beregeningsinstallatie in voor- en achtertuin.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen en Venlo is uitstekend bereikbaar.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 765,38 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 451,00 per jaar

# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| <b>Soort woning</b> | eengezinswoning              |
| <b>Type woning</b>  | vrijstaande woning           |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1995                         |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw               |
| <b>Ligging</b>      | aan rustige weg, in woonwijk |

## Indeling

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 192 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 506 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 733 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 24 m <sup>2</sup>  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 6                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 3                  |

## Energie

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | A                         |
| <b>Isolatie</b>      | volledig geïsoleerd       |
| <b>Warmwater</b>     | c.v.-ketel                |
| <b>Verwarming</b>    | c.v.-ketel                |
| <b>Cv-ketel</b>      | HR-combiketel; merk Nefit |

## Buitenruimte

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | achtertuin, voortuin, zijtuin       |
| <b>Hoofdtuin</b>             | achtertuin                          |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 219 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | oost                                |
| <b>Garage</b>                | aangebouwd steen                    |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | op eigen terrein, openbaar parkeren |

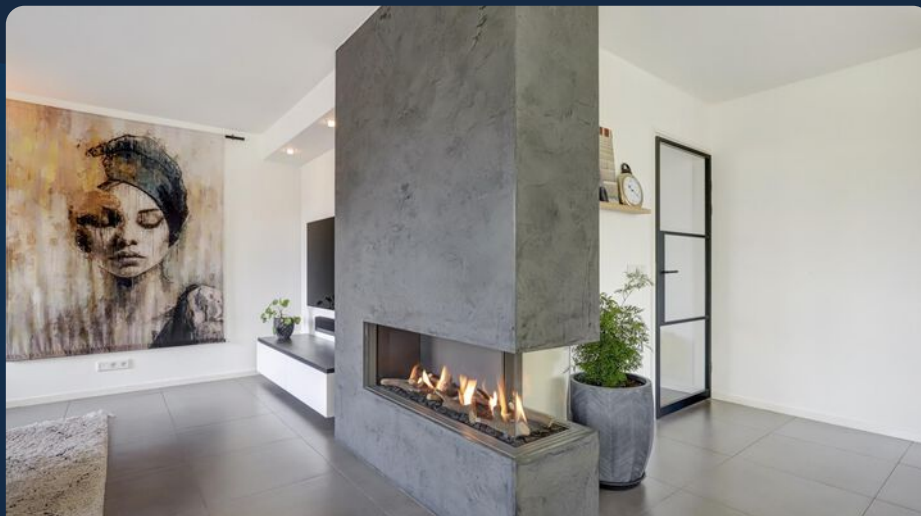
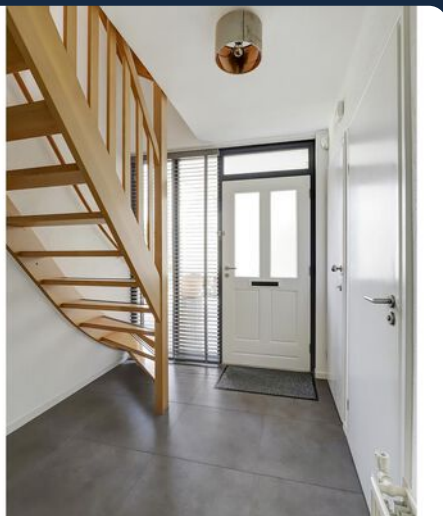
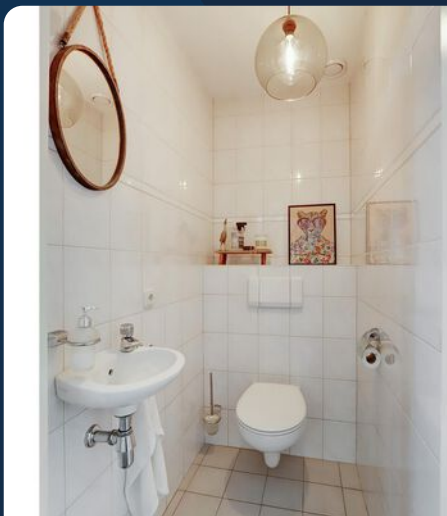




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

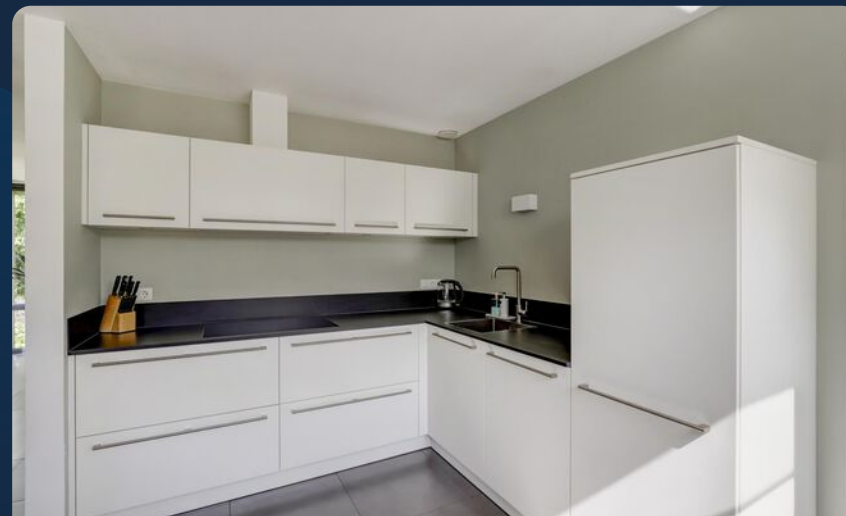
















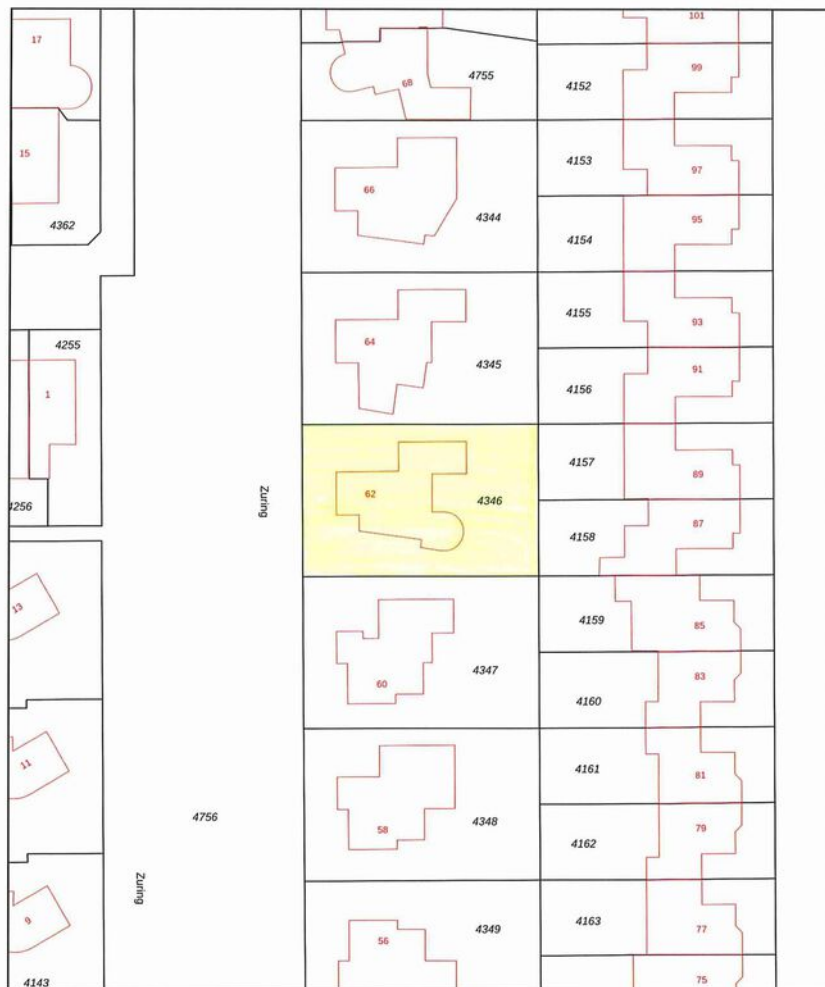






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk

Sectie A

Perceel 4346

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.

kadaster



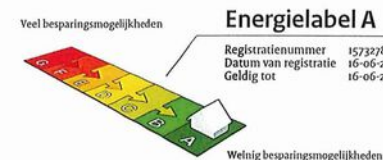
Rijksoverheid

## Energielabel woning

Zuring 62

5432BV Cuijk

BAG-ID: 168401000011607



### Overzicht woningkenmerken

|                                   |                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. Woningtype                     | Vrijstaande woning                                |
| Bouwperiode                       | 1992 t/m 1999                                     |
| Woonoppervlakte                   | 1/m 80 m²                                         |
| 2. Glas woonruimte(s)             | HR glas                                           |
| Glas slaapruijnte(s)              | Dubbel 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                  | 13,0 m² zonnepanelen en geen zonnepooler          |
| 9. Ventilatie                     | Mechanische afzuiging                             |

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de slaapruijnte(s)

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 Martin Peters

Examennummer 56810

Kvk nummer 69585458

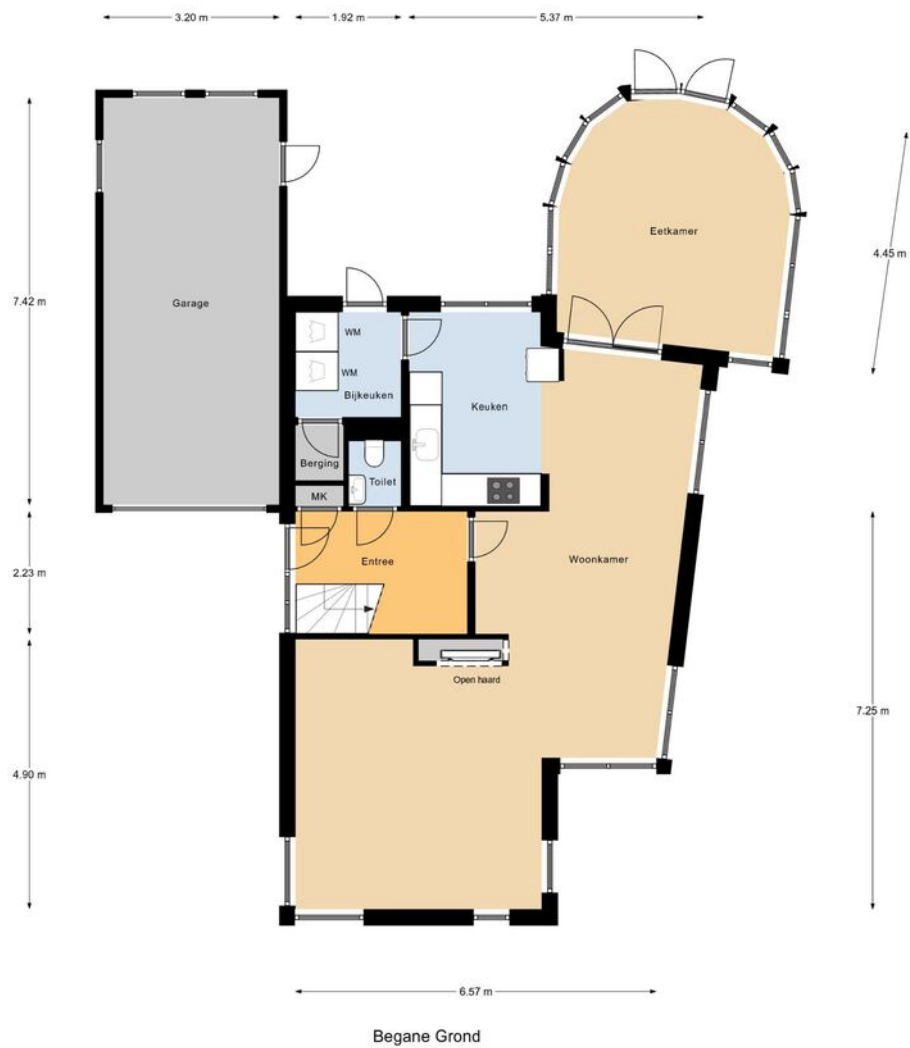
Afgegeven conform de regeling energiereprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

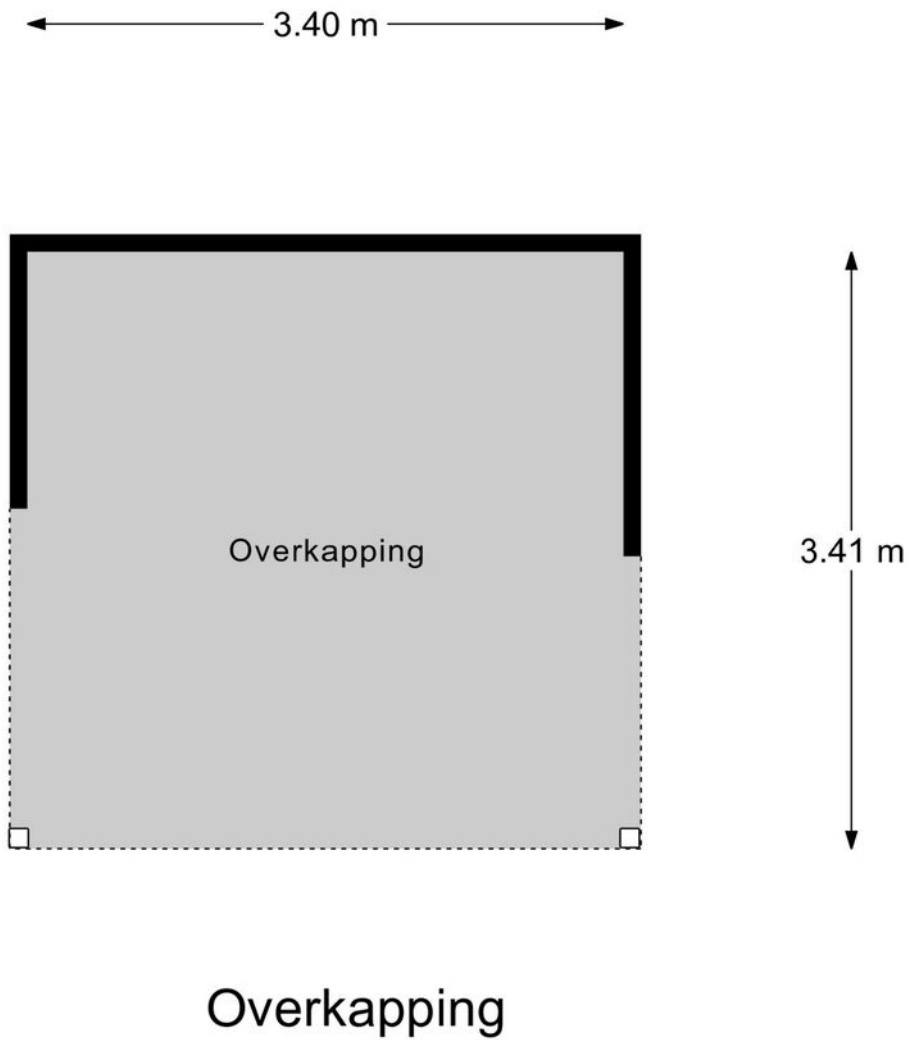
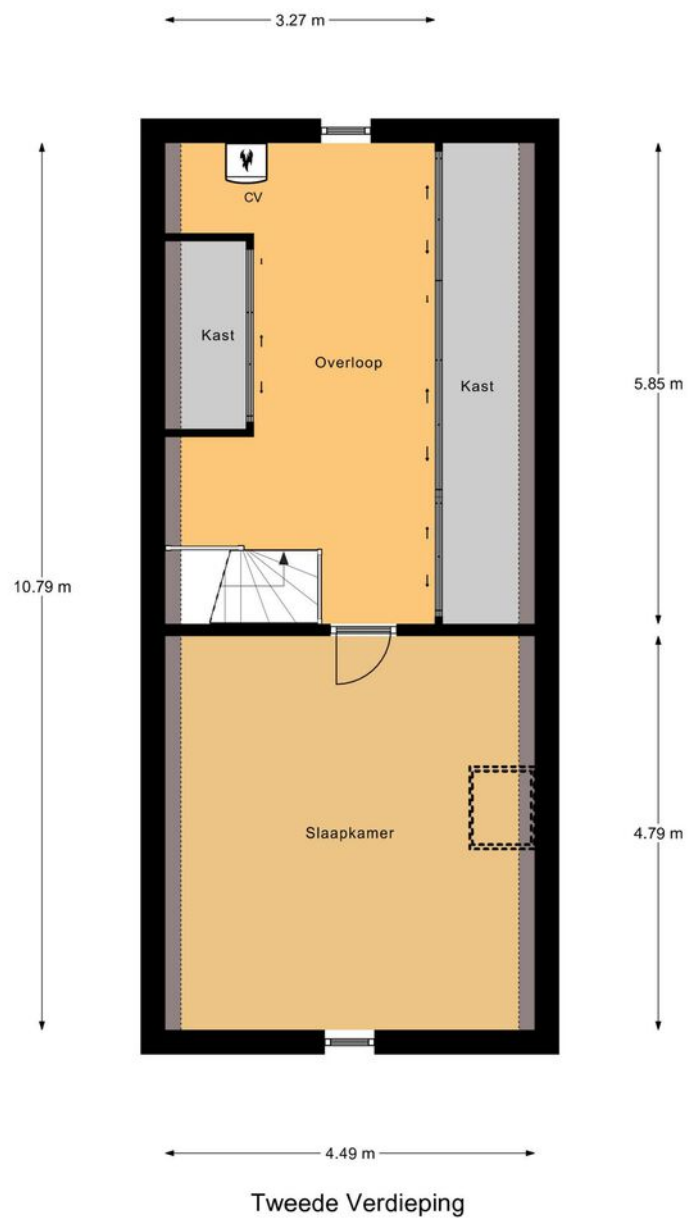
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energiereprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit 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.





# Lijst *van zaken*

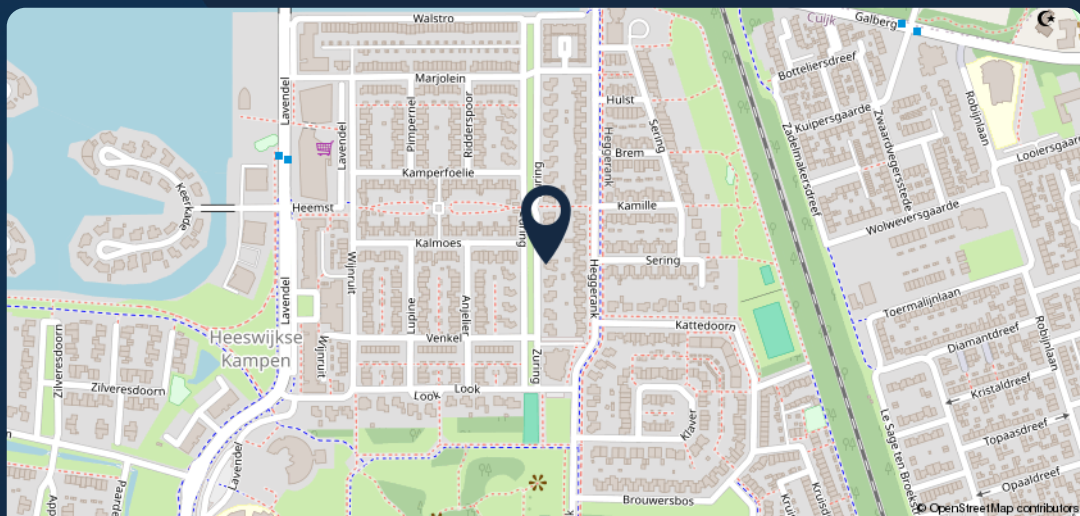
| Beschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Inbouwkasten zolder                    | X             |          |              |
| - Inbouwkast slaapkamer                  | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - overgordijnen                          |               |          | X            |
| - vitrages                               |               |          | X            |
| - rolgordijnen                           |               |          | X            |
| - jaloezieën                             |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| - PVC vloer                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Wasmachinekast berging                 | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| 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             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - Spiegelkast badkamer                                             | X             |          |              |
| - Designradiator                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| Kluis                                                              | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Alarminstallatie                                                   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Bepanting                                                          | X             |          |              |
| Vijver met toebehoren                                              | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |

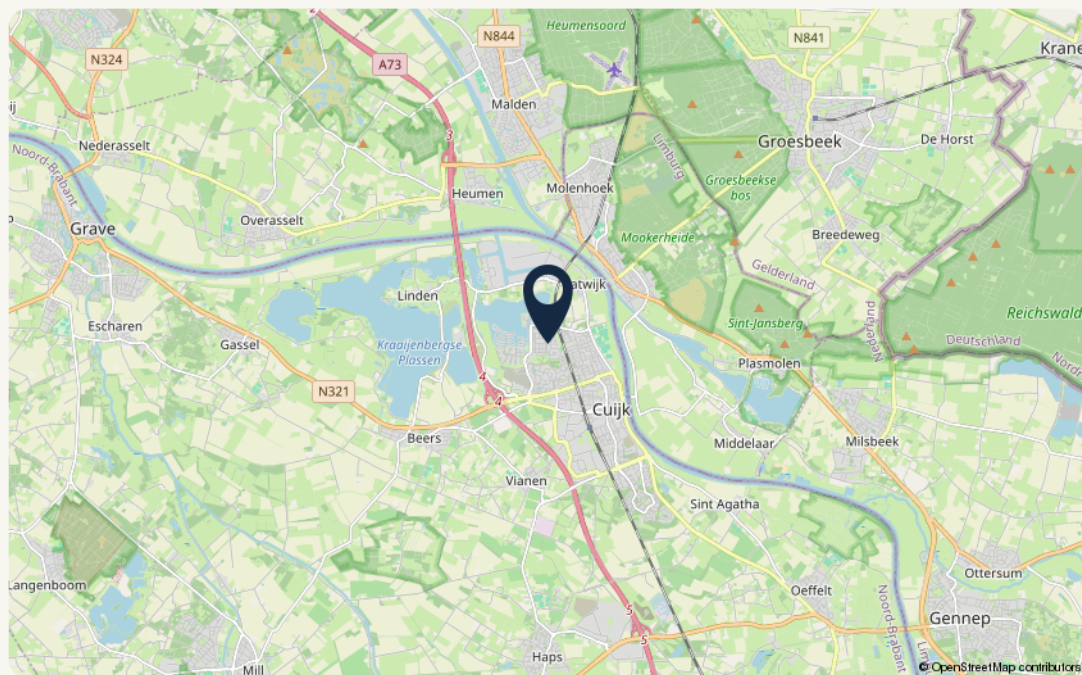
# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                               | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Beschrijving | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|--------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                          |                  | X           |                 |              |                  |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |                  | X           |                 |              |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                     |                  | X           |                 |              |                  |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |                  | X           |                 |              |                  |             |                 |
| Stellingkast garage                        |                  |             | X               |              |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                     |                  |             |                 |              |                  |             |                 |
| - (sier)hek                                |                  | X           |                 |              |                  |             |                 |
| - vlaggenmast(houder)                      |                  | X           |                 |              |                  |             |                 |
| - Waterpomp met beregening                 |                  | X           |                 |              |                  |             |                 |
| - Terrasparasol verankerd                  |                  | X           |                 |              |                  |             |                 |

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Straat</b>   | Zuring 62 |
| <b>Postcode</b> | 5432 BV   |
| <b>Plaats</b>   | Cuijk     |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Cuijk              |
| <b>Streek</b>            | A                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 4346               |
| <b>Oppervlakte</b>       | 506 m <sup>2</sup> |
| <b>Eigendomssituatie</b> | Volle eigendom     |

# 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](mailto: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](mailto: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.

