

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 € 275.000,-- k.k.

 Houtsnipwal 68 | 5431 JT 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*

In de groene, kindvriendelijke en gewilde woonwijk "Padbroek" ligt deze ruime tussenwoning met een carport, berging en een diepe achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten. Op korte afstand van de basisschool, een middelbare school en het centrum van Cuijk. De carport op eigen terrein biedt parkeergelegenheid voor je auto en de berging heeft voldoende ruimte voor fietsen.

Indeling:

Begane grond, hal, meterkast, kastruimte, toilet met fonteintje, woonkamer met een houtkachel en parketvloer, eenvoudige open keuken.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers (waarvan 1 met witgoedaansluiting, de slaapkamers aan de achterzijde geven toegang tot het balkon), badkamer, voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en toilet.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare voorzolder met de opstelling van de cv-ketel en boiler, zolderkamer voorzien van een dakkapel en bergruimte.

Diverse gegevens:

Rustig gelegen in een kindvriendelijke en groenrijke woonomgeving.

Op loopafstand vind je een basisschool, supermarkt en "De Maas". Het treinstation, het centrum van Cuijk en de middelbare school zijn binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Bovendien bieden snelle routes naar het centrum en de snelwegopritten de mogelijkheid om binnen enkele minuten op weg te zijn richting Venlo of Nijmegen.

De woning is op de begane grond en de eerste verdieping voorzien van aluminium (schuif-)ramen met dubbel glas, deels voorzien van rolluiken.

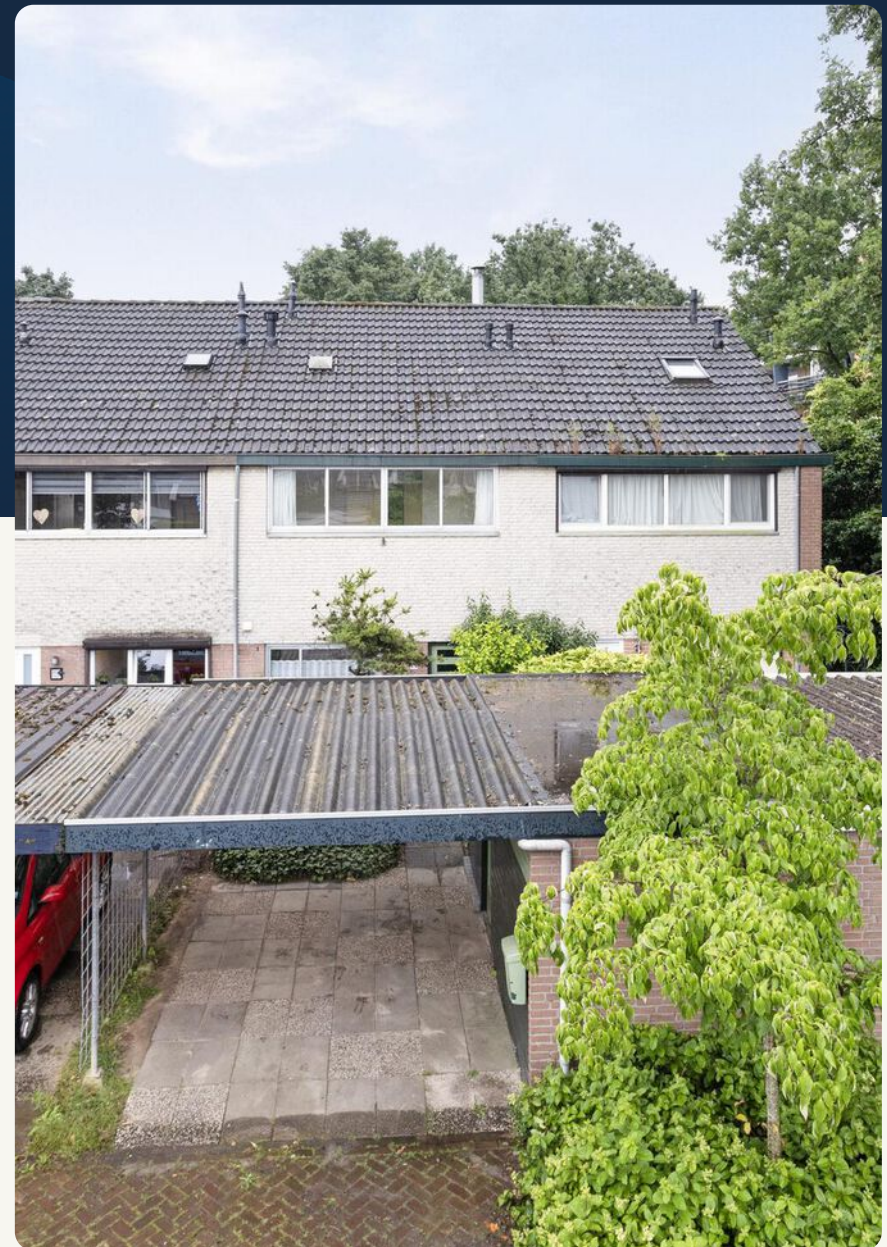
De zolderkamer is voorzien van een aluminium schuifraam met enkel glas. Op de voorzolder is een mogelijke asbestpijp aanwezig.

De keuken is zeer eenvoudig en zonder apparatuur.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar omstreeks 2005.

De woning dient gemoderniseerd te worden.

Verkoper attendeert hierbij koper op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het object waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1972
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	in woonwijk

Indeling

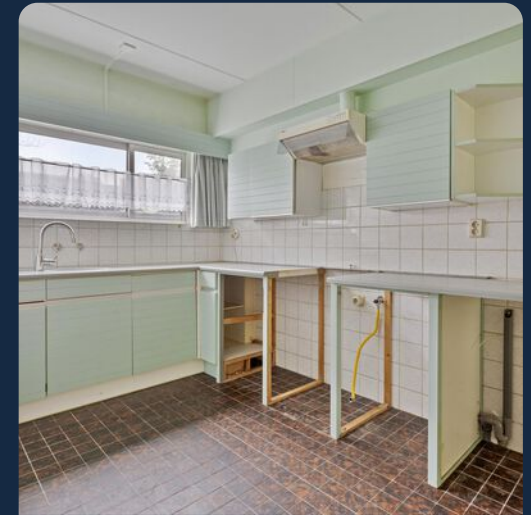
Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	165 m ²
Inhoud	415 m ³
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	D
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	55 m ²
Ligging hoofdtuin	zuidwest
Garage	carport, geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren

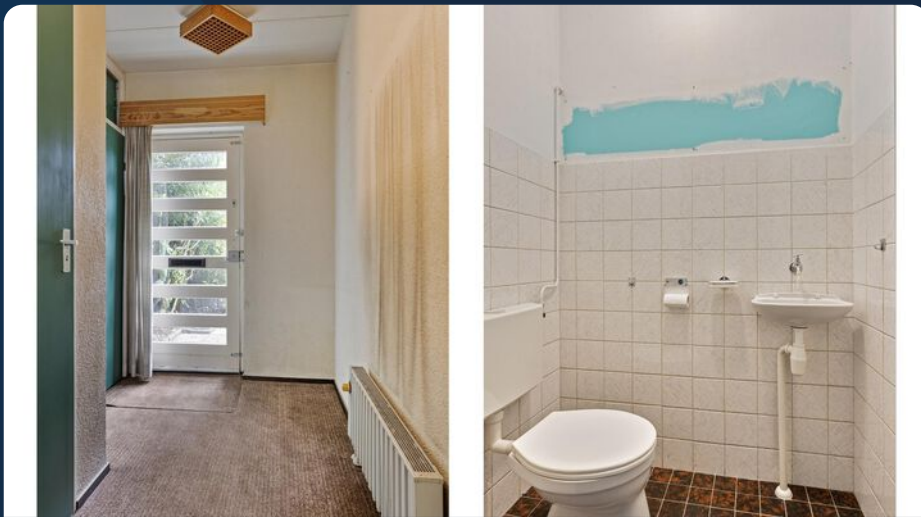




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*



















Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie C
Perceel 3214



Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 23 mei 2024
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.

Energie label woningen

Registratienummer
530927445

Datum registratie
26-06-2024

Geldig tot
25-06-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Indirect gestookte boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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

Adres
Houtsnipwal 68
5431JT Cuijk
BAG-ID: 1684010000002991

Detailaanduiding

Bouwjaar 1973
Compactheid 1,37
Vloeroppervlakte 118m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam
LF Vinagre de Freitas

Examennummer
88181047

Certificaathouder
Duurzaam Energieloket

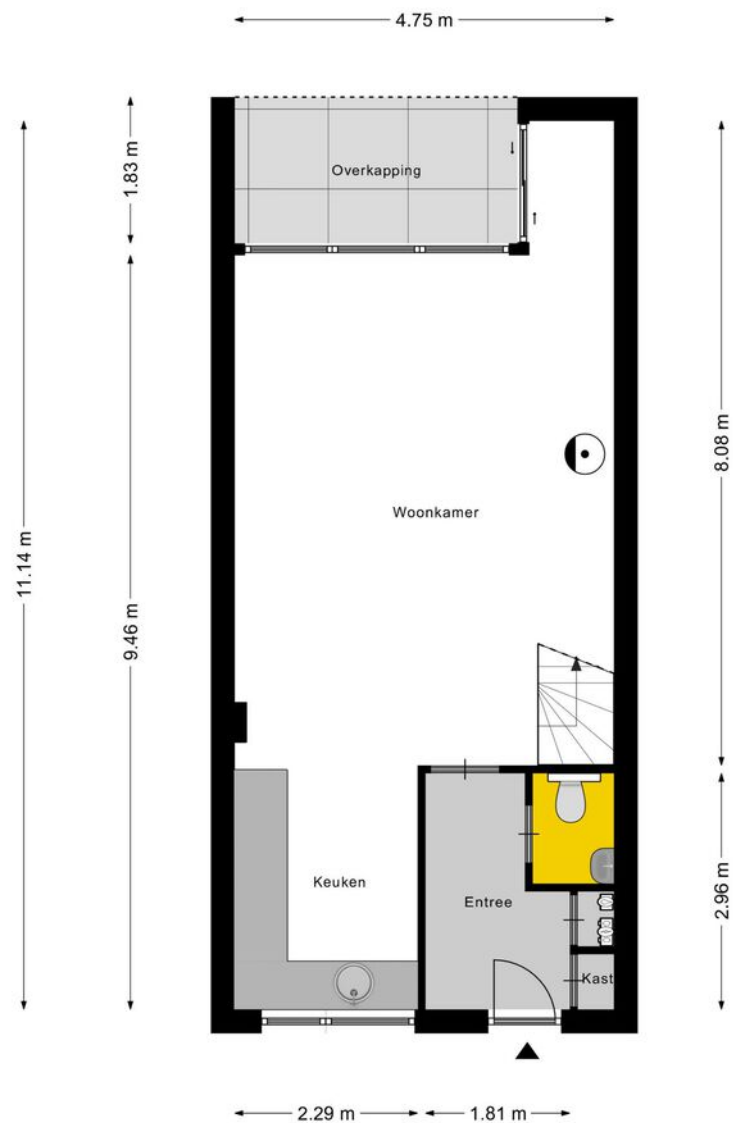
Inschrijfnnummer SKGIKOB 012213
KvK-nummer 65135121

Certificerende instelling
SKGIKOB

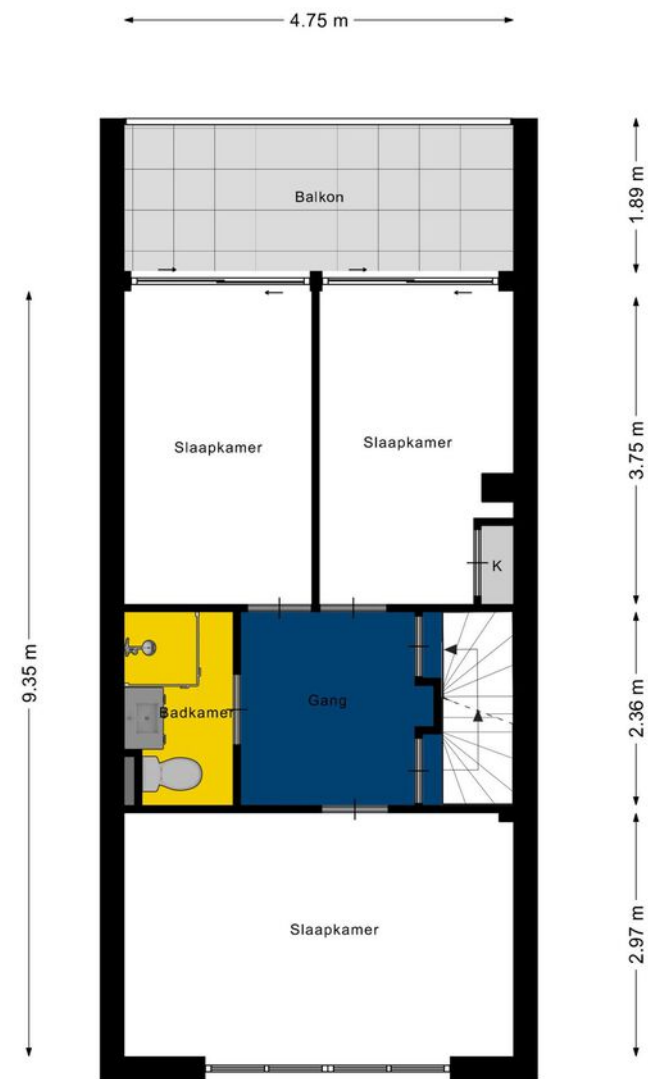
Soort opname
Basisopname



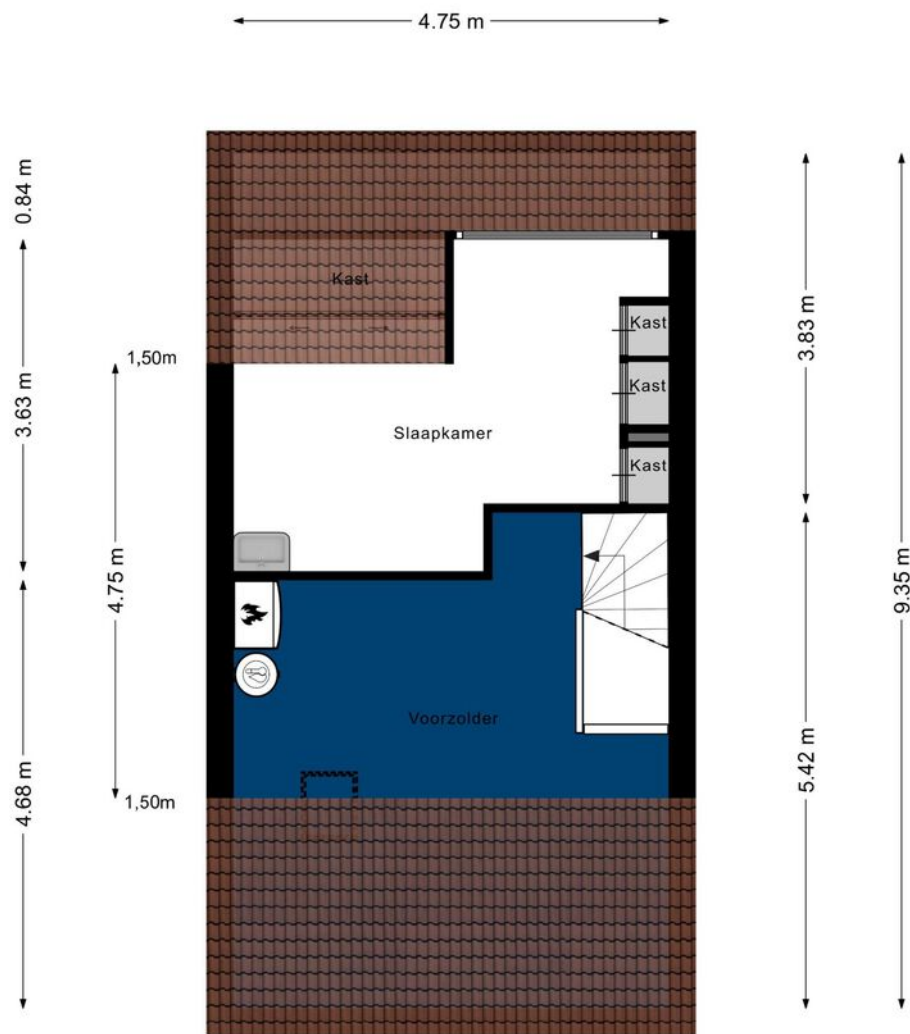
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



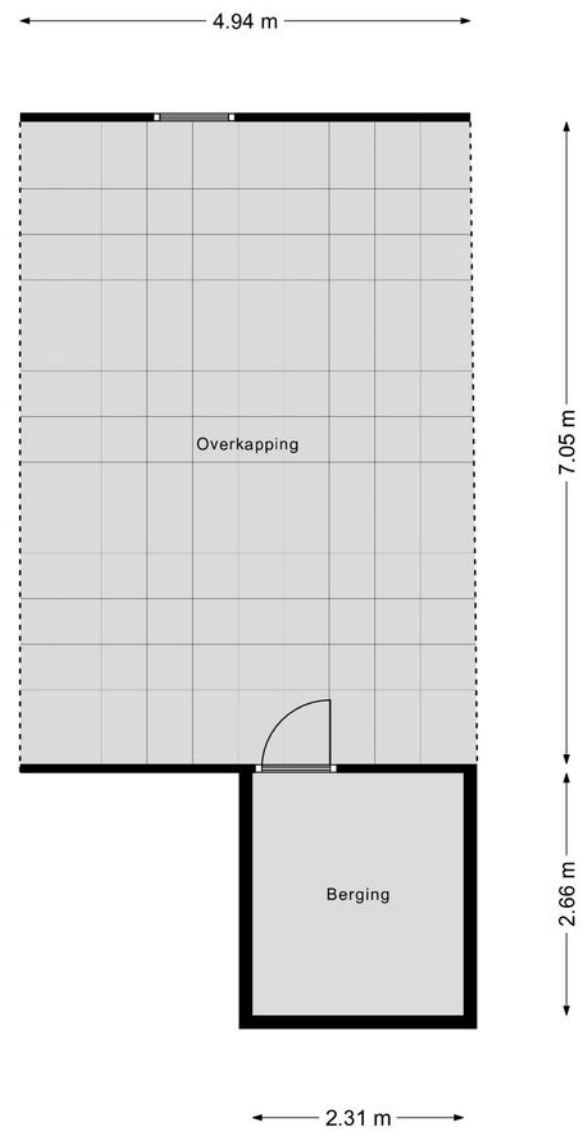
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

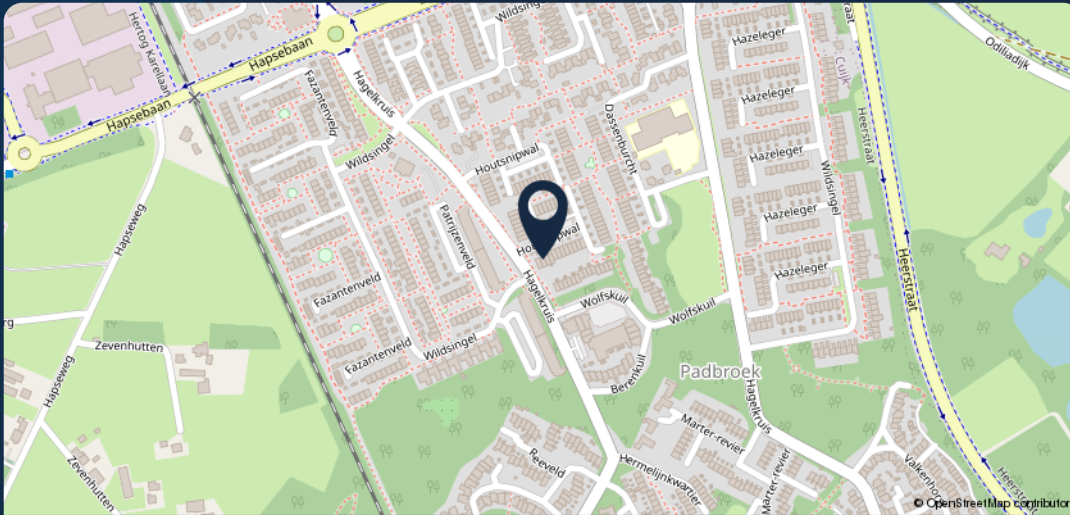


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

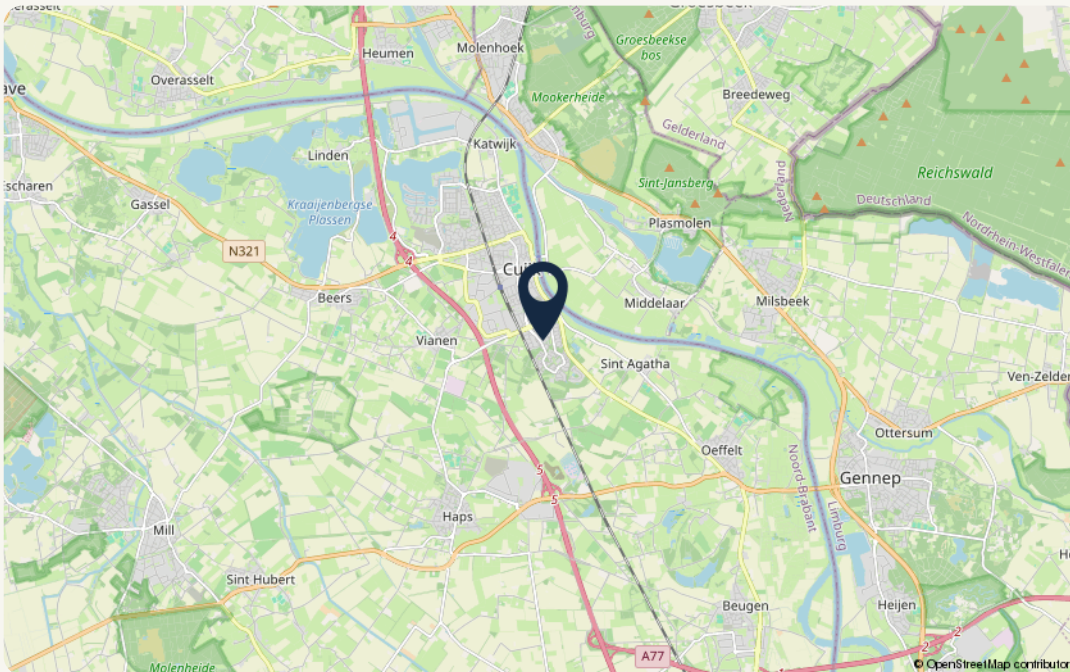


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Houtsnipwal 68
Postcode	5431 JT
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk, Cuijk
Sectie	C, C
Perceelnummer	3214, 4958
Oppervlakte	165 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom, 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

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.

