

**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 € 275.000,-- k.k.

 In 't Hoefijzer 35 | 5431 XE 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 / verhuurassistent*



**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*

Op een rustige woonlocatie gelegen hoekwoning met een stenen berging en garage op eigen terrein. De woning beschikt over een achtertuin op het oosten en ligt nabij diverse speelvoorzieningen, een kinderboerderij, een basisschool en het buitengebied.

## Indeling:

Begane grond: entree, meterkast, toilet, kelderkast, dichte keuken en een doorzonwoonkamer.

1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers en een badkamer voorzien van een douche en een vaste wastafel.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van fornuis met gaskookplaat en oven, afzuigkap en koelkast.

De cv-ketel is van het merk Remeha, bouwjaar 2014.

De woning is deels voorzien van isolerende beglazing.

Gelegen op enkele autominuten van de toerit van de snelweg A73 richting Nijmegen-Venlo.

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.

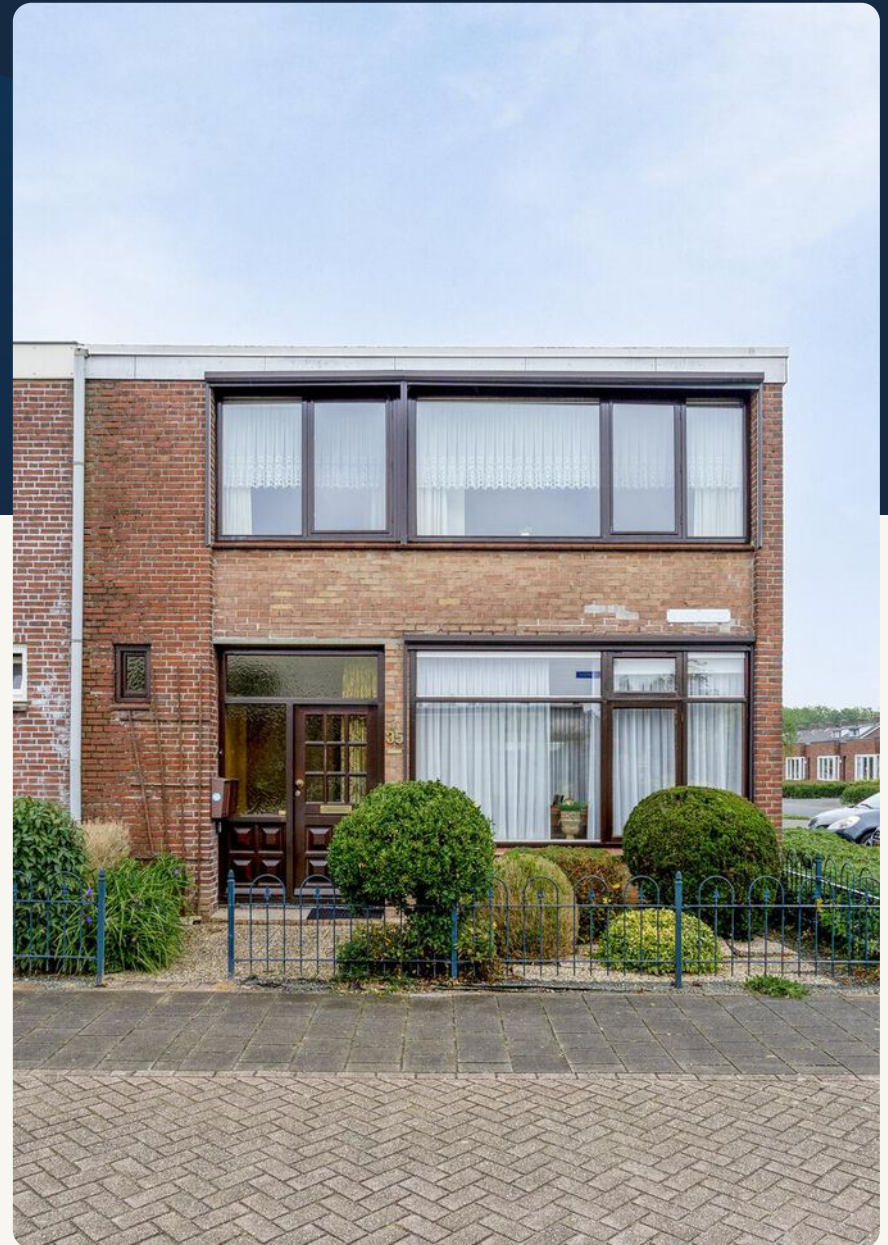
## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 219,60 per jaar

Rioolheffing: € 181,92 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 213,96 per jaar



# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Soort woning</b> | eengezinswoning |
| <b>Type woning</b>  | hoekwoning      |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1968            |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw  |
| <b>Ligging</b>      | in woonwijk     |

## Indeling

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 93 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 153 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 329 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 21 m <sup>2</sup>  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 2                  |

## Energie

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | -                        |
| <b>Isolatie</b>      | gedeeltelijk dubbel glas |
| <b>Warmwater</b>     | geiser eigendom          |
| <b>Verwarming</b>    | c.v.-ketel               |
| <b>Cv-ketel</b>      | Remeha                   |

## Buitenruimte

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| <b>Tuin</b>                  | achtertuin, voortuin |
| <b>Hoofdtuin</b>             | achtertuin           |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 60 m <sup>2</sup>    |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | oost                 |
| <b>Garage</b>                | vrijstaand steen     |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | openbaar parkeren    |





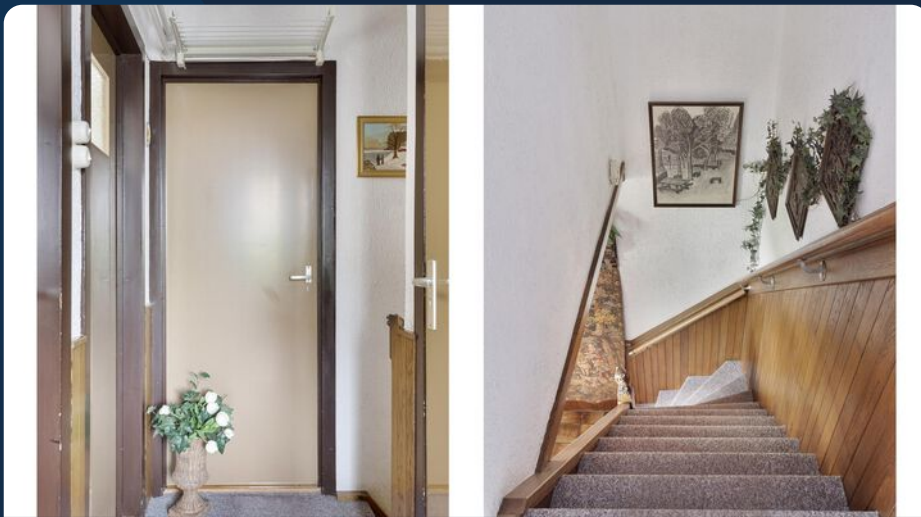
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

# De *foto's*



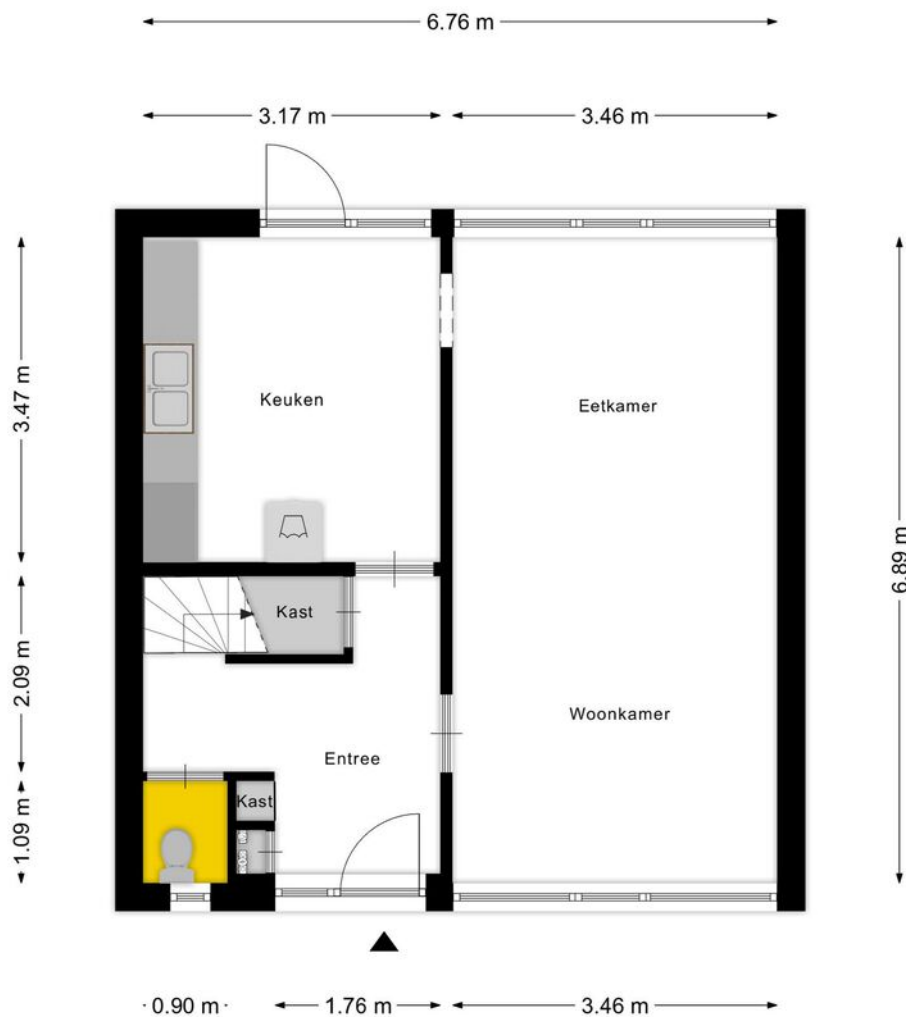




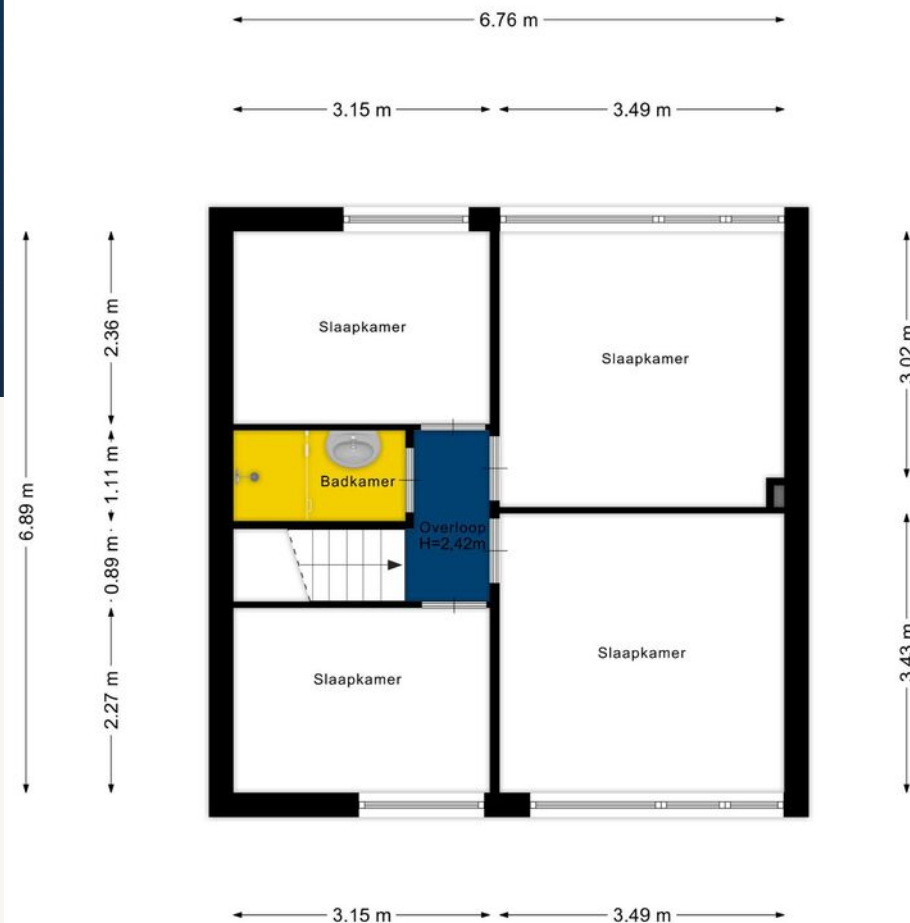




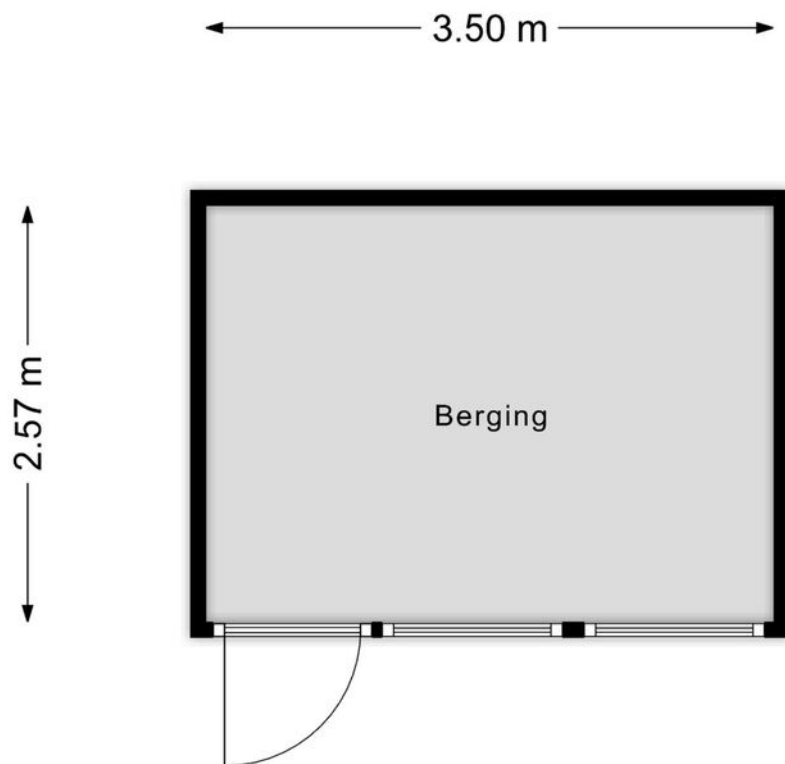




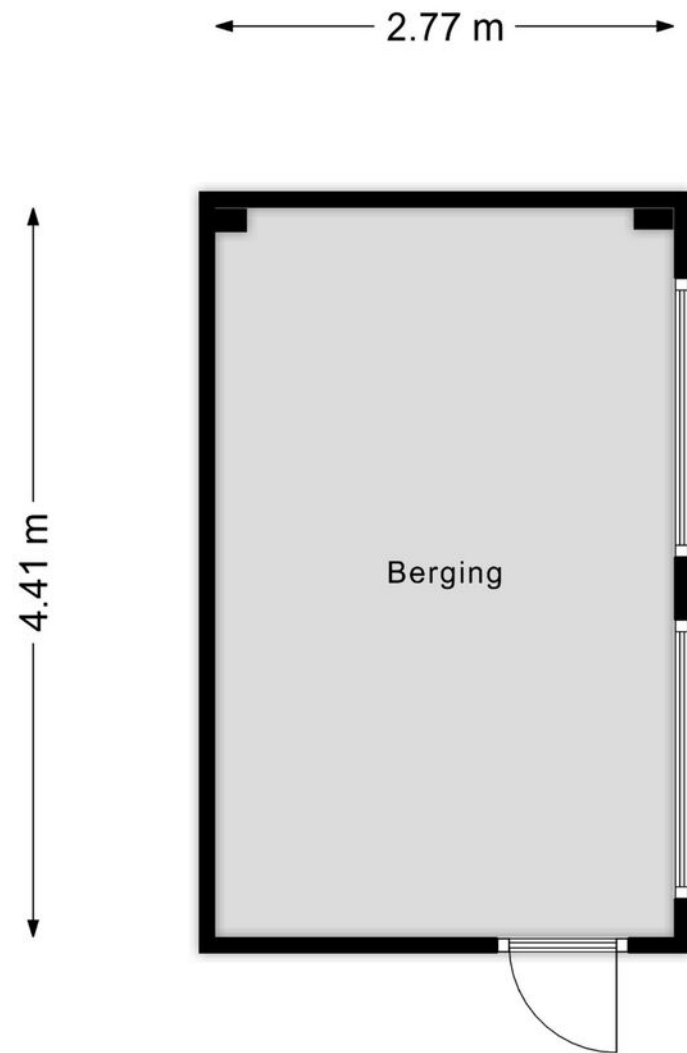
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

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

Secitie A

Perceel 2233

kadaster

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 eensluidend uitsnede, gelieve u te wenden tot de Dienst voor het kadaster en de openbare registers

## Energie label woningen

Registratienummer  
308809427Datum registratie  
26-06-2024Geldig tot  
21-06-2034Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

D



## Isolatie

|                |     |   |   |   |   |
|----------------|-----|---|---|---|---|
| 1 Gevels       | -   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2 Gevelpanelen | +/- | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 3 Daken        | +/- | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 4 Vloeren      | -   | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 5 Ramen        | -   | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 6 Buitendeuren | -   | 1 | 2 | 3 | 4 |

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Keukengeliser                                   | 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



Laag

Aanvaardbaar

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
In 't Hoefijzer 35  
5431XE Cuijk  
BAG-ID: 1684010000003364

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1968  
Compactheid 1,96  
Vloeroppervlakte 97m²

Woningtype  
Hoekwoning



## Opnamedetails

Naam M. Jansen Examennummer 9792.3454.3655

Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer SKGKOB 013038 KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling  
SKGKOB

Soort opname  
Basisopname



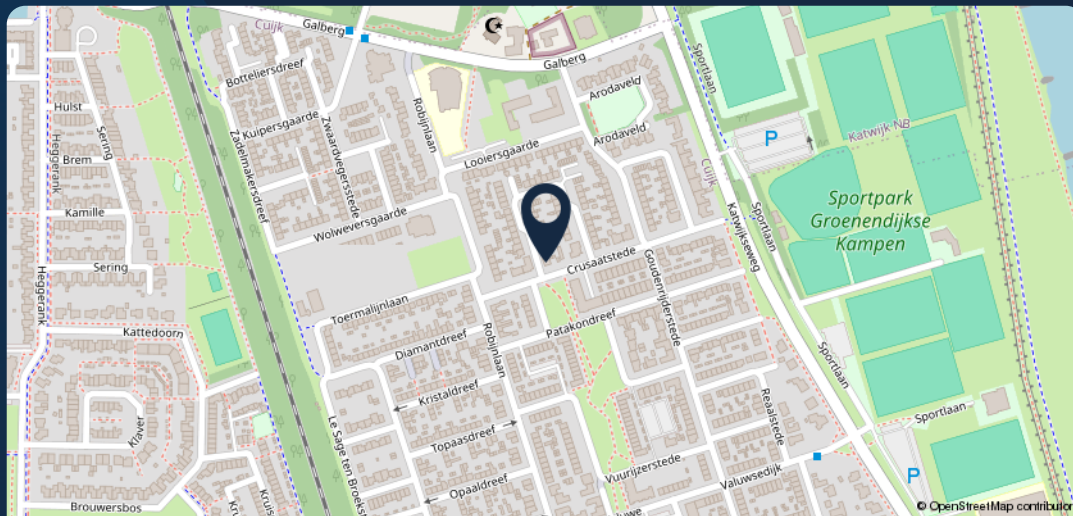
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                             | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| Radiatorafwerking                        | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  |             | X               |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 |
| -                                        |                  |             | X               |
| -                                        |                  |             | X               |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 |
| - gordijnen                              | X                |             |                 |
| - overgordijnen                          | X                |             |                 |
| - vitrages                               | X                |             |                 |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - vloerbedekking                         | X                |             |                 |
| - plavuizen                              | X                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - kookplaat                              | X                |             |                 |
| - (gas)fornuis                           | X                |             |                 |
| - afzuigkap                              | X                |             |                 |
| - magnetron                              |                  |             | X               |
| - oven                                   | X                |             |                 |
| - koelkast                               | X                |             |                 |
| - vriezer                                |                  | X           |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren        |                  |             |                 |
| - toilet                                 | X                |             |                 |

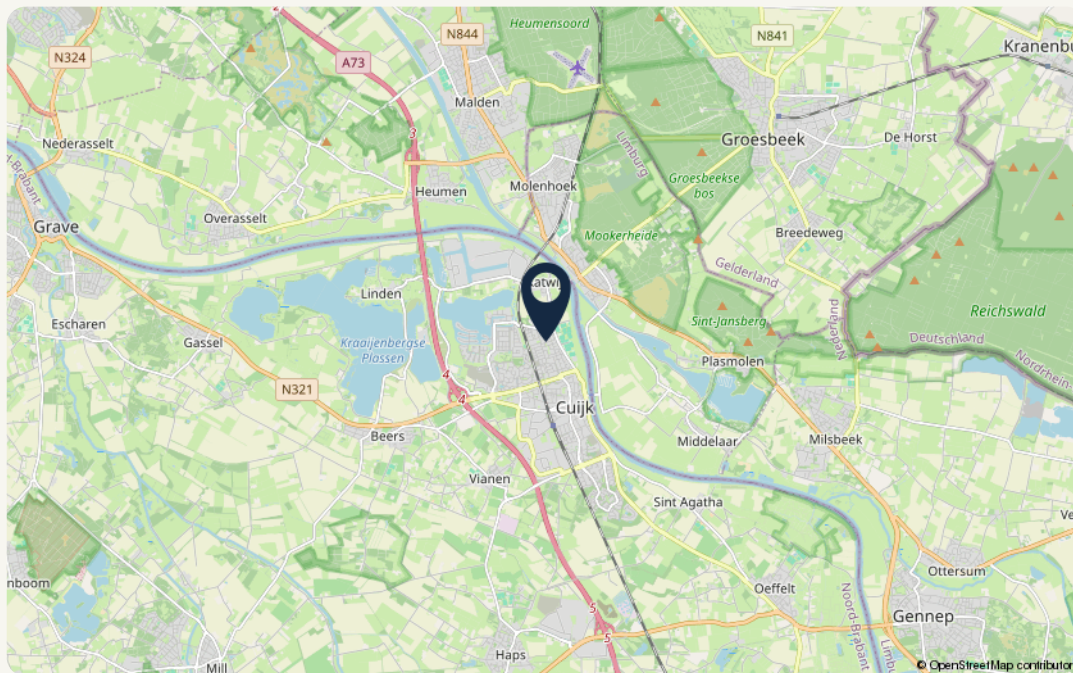
| Beschrijving                                                      | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - toiletrolhouder                                                 | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                           | X                |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                               |                  |             |                 |
| - douche (cabine/scherm)                                          | X                |             |                 |
| - wastafel                                                        | X                |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                  | X                |             |                 |
| - toiletkast                                                      | X                |             |                 |
| - toilet                                                          | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                 | X                |             |                 |
| <b>Woning - Exterior/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                        | X                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                     | X                |             |                 |
| Rookmelders                                                       | X                |             |                 |
| Screens                                                           | X                |             |                 |
| Rolluiken                                                         | X                |             |                 |
| Zonwering buiten                                                  | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           | X                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                  | X                |             |                 |
| - geiser                                                          | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                          |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                             | X                |             |                 |
| Beplanting                                                        | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                            |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                                                 | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                           |                  |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                                            | X                |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                               | X                |             |                 |

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>Straat</b>   | In 't Hoefijzer 35 |
| <b>Postcode</b> | 5431 XE            |
| <b>Plaats</b>   | Cuijk              |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Cuijk              |
| <b>Sectie</b>            | A                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 2223               |
| <b>Oppervlakte</b>       | 153 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](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.

99

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

