

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 € 475.000,-- k.k.



Stationsplein 112 | 5431 CE 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

Meet the *team*



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



Vincent Visscher

Assistent makelaar



Claudia Tillemans

Officemanager / verhuurassistent



Kimber Heere

Nieuwbouwassistent



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

In het centrum van Cuijk, nabij het NS-station gelegen, verrassend ruime hoekwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 150 m². Er is een mooie multifunctionele aanbouw gerealiseerd, welke ideaal is voor een werk-/ hobbykamer, maar ook als slaapkamer of praktijk aan huis kan dienen, met een extra loopdeur naar openbaar gebied. Er is een privacybiedende achtertuin en het fraaie dakterras biedt een mooi uitzicht. Alle dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand en zowel vanaf het nabijgelegen NS-station als middels de snelfietsroute ben je snel in Nijmegen.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toilet. Een ruim bemeten L-vormige woonkamer met (airco) volop daglicht en een schuifpui die toegang biedt tot de achtertuin. De open keuken is aan de voorzijde gelegen en ingericht met een complete inrichting. In de aanbouw is een extra ruimte die in te richten is als werk-/ hobbykamer of zelfs als slaapkamer.

1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers (3e slaapkamer mogelijk) waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een airco, een separate toiletruimte en badkamer voorzien van een douchecabine, ligbad en dubbele wastafel.

2e verdieping: voorzolder met aparte cv-/ wasruimte met de opstelling van de cv-ketel en warmtepomp boiler ten behoeve van het warme water, ventilatie-unit en de wasapparatuur, 3e slaapkamer en een riant dakterras van 20 m² met een mooi uitzicht aan de achterzijde.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combioven.

De HR-combiketel is van het merk Vaillant, bouwjaar 2016, deze wordt gebruikt voor de verwarming.

Voor warm water beschikt de woning over een warmtepompboiler.

Er is airconditioning in de woonkamer en op 1 slaapkamer.

De woning is uitstekend geïsoleerd.

Er zijn 16 zonnepanelen geïnstalleerd.

Het gezamenlijke binnenterrein aan de achterzijde is afgesloten middels een elektrische poort.

Dit parkeerterrein is voorzien van een eigen carport.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin beschikt over veel privacy en een eigen achterom. Via deze achterom komt men op dit afgesloten parkeerterrein.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 457,29 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 358,30 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	2002
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum

Indeling

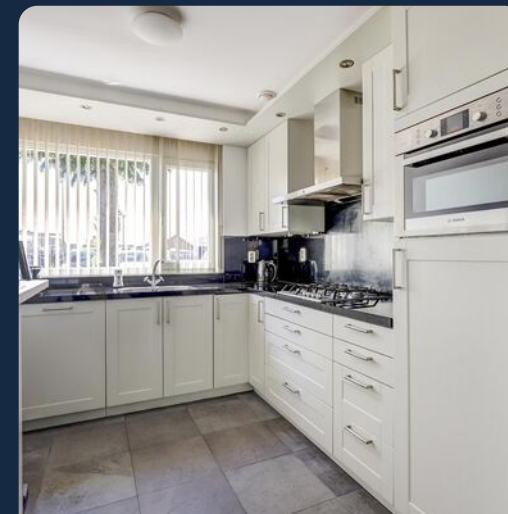
Woonoppervlakte	150 m ²
Perceeloppervlakte	146 m ²
Inhoud	589 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	.volledig geïsoleerd
Warmwater	Warmtepompboiler
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming ged.
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk vaillant

Buitenruimte

Tuin	Patio atrium
Hoofdtuin	Patio atrium
Oppervlakte hoofdtuin	33 m ²
Ligging hoofdtuin	Oost
Garage	Carport
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op afgesloten terrein

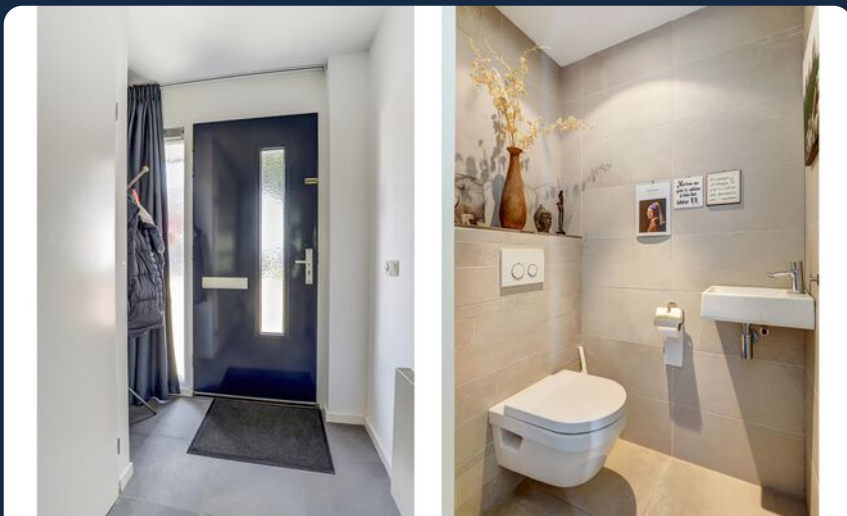


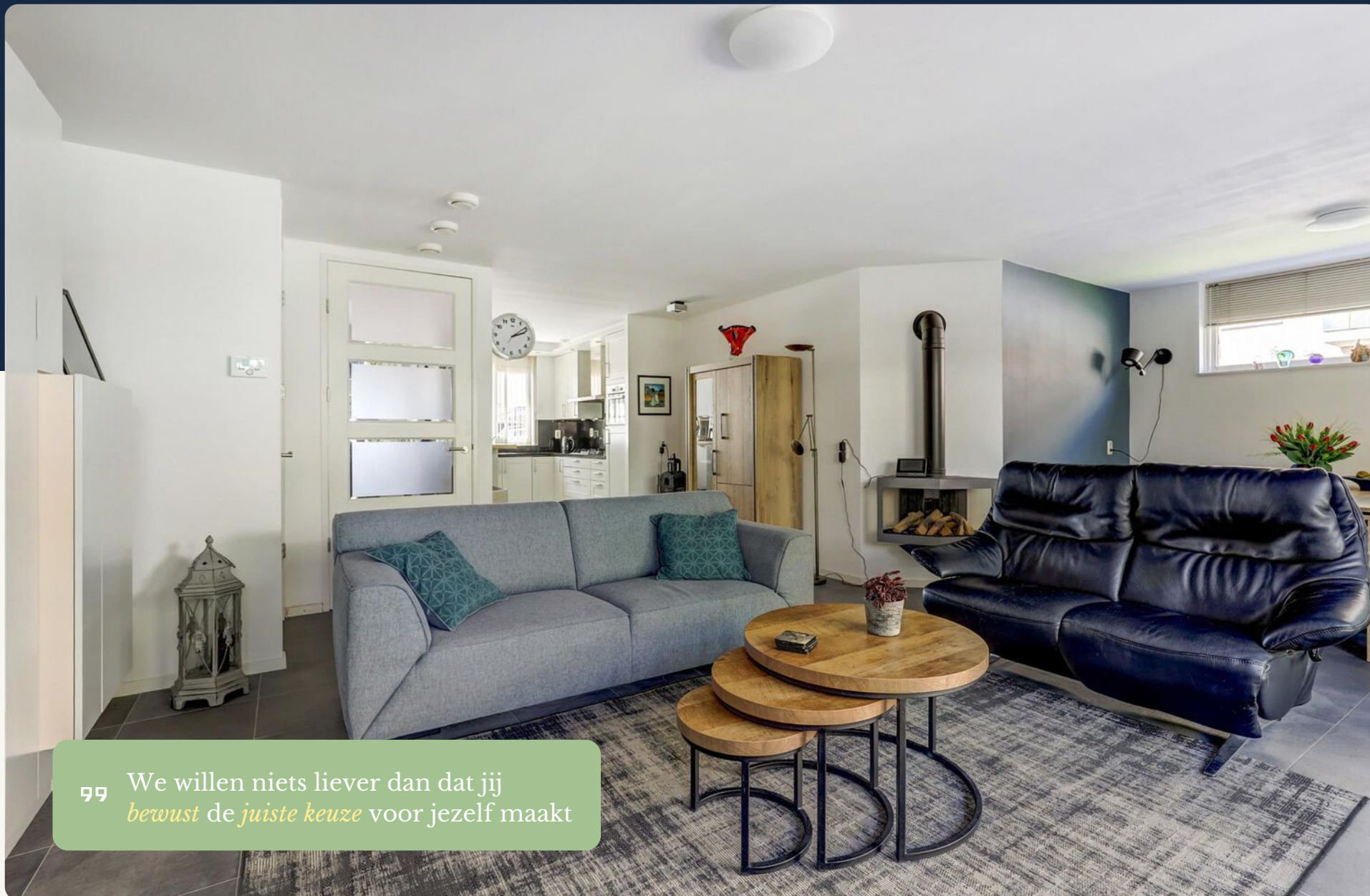


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's



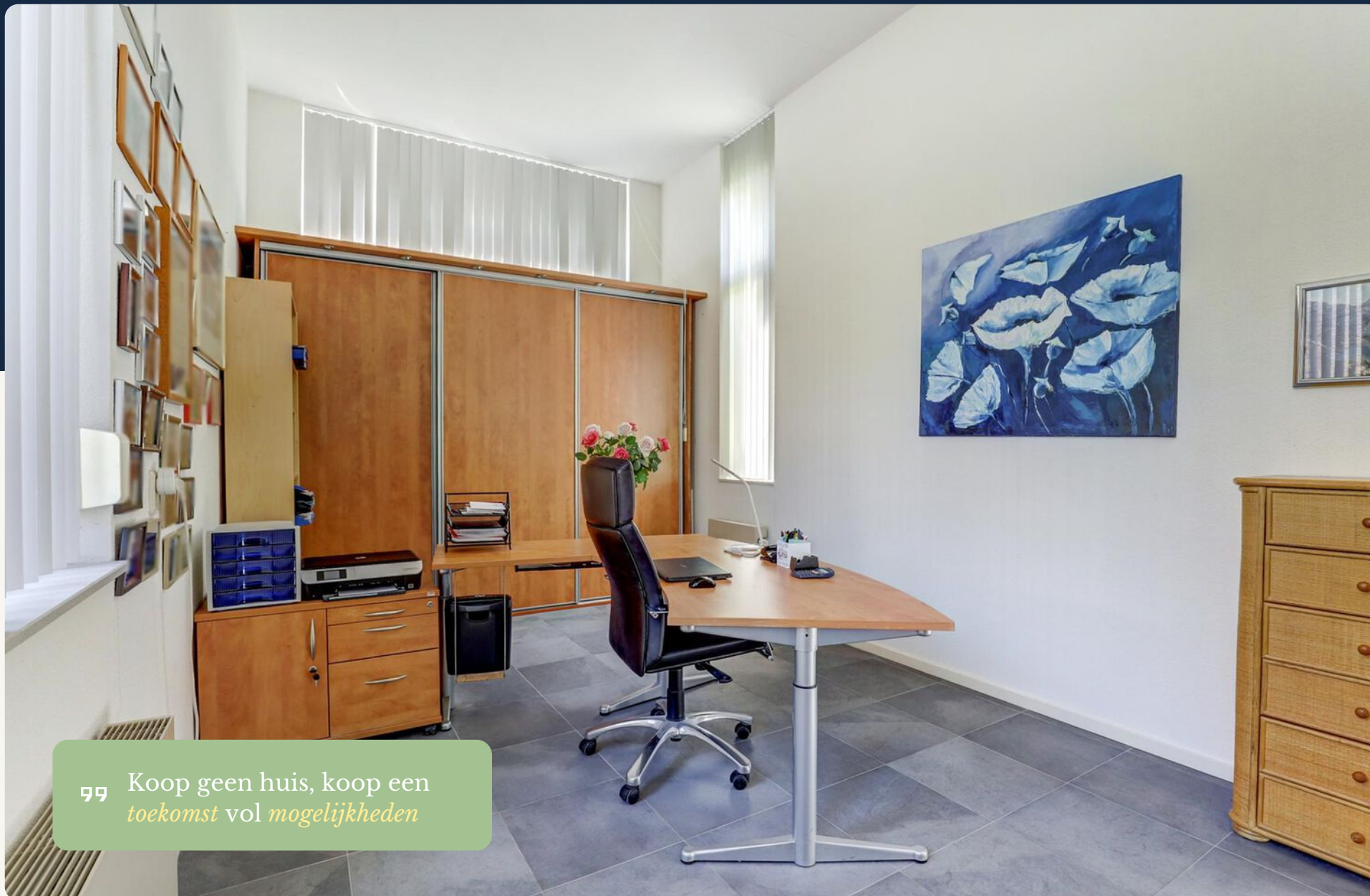




99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt

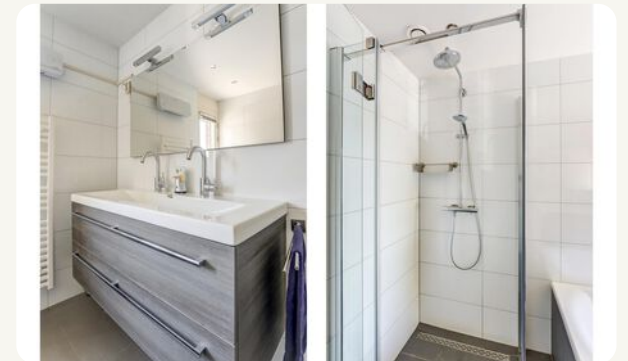




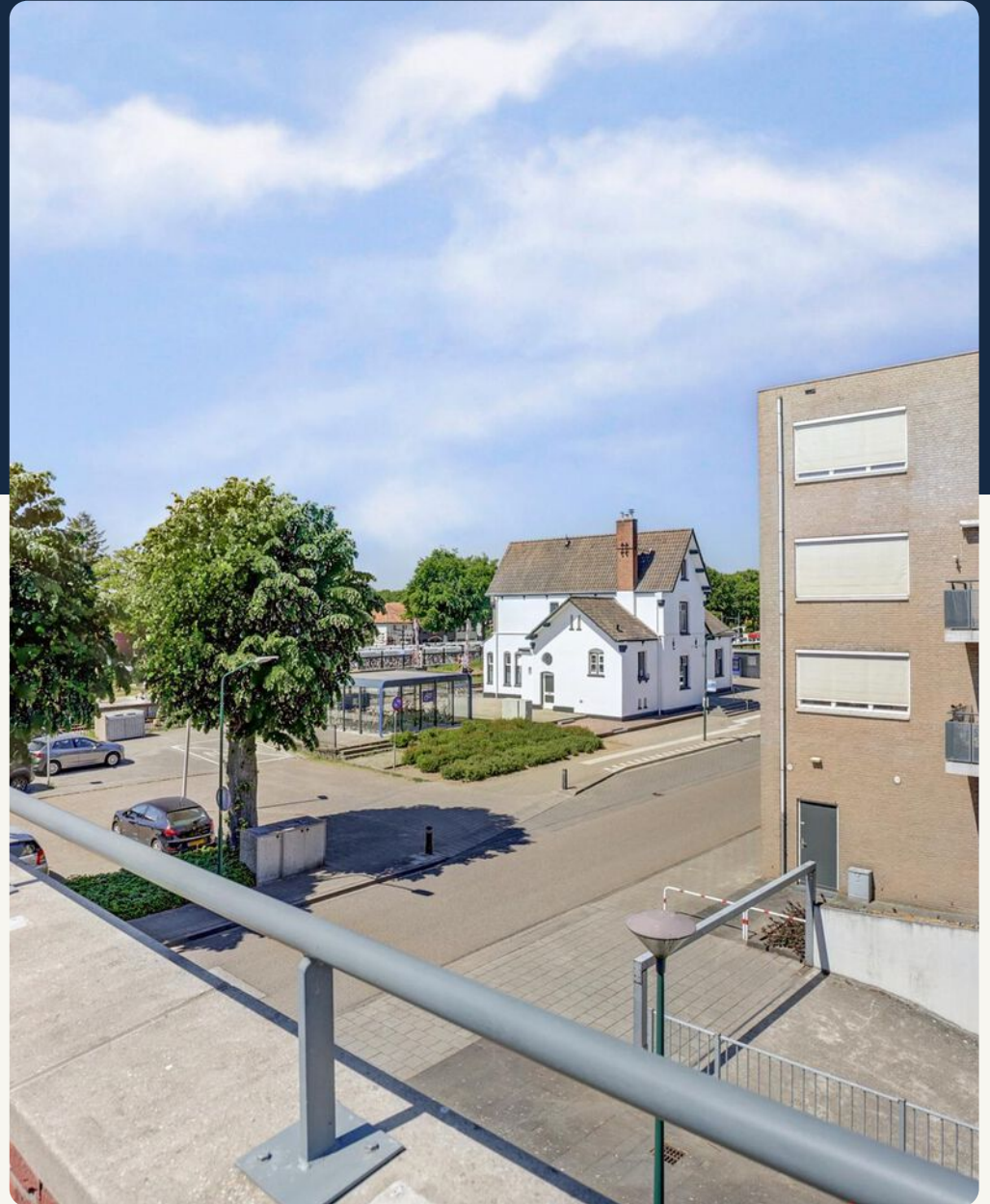


99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*



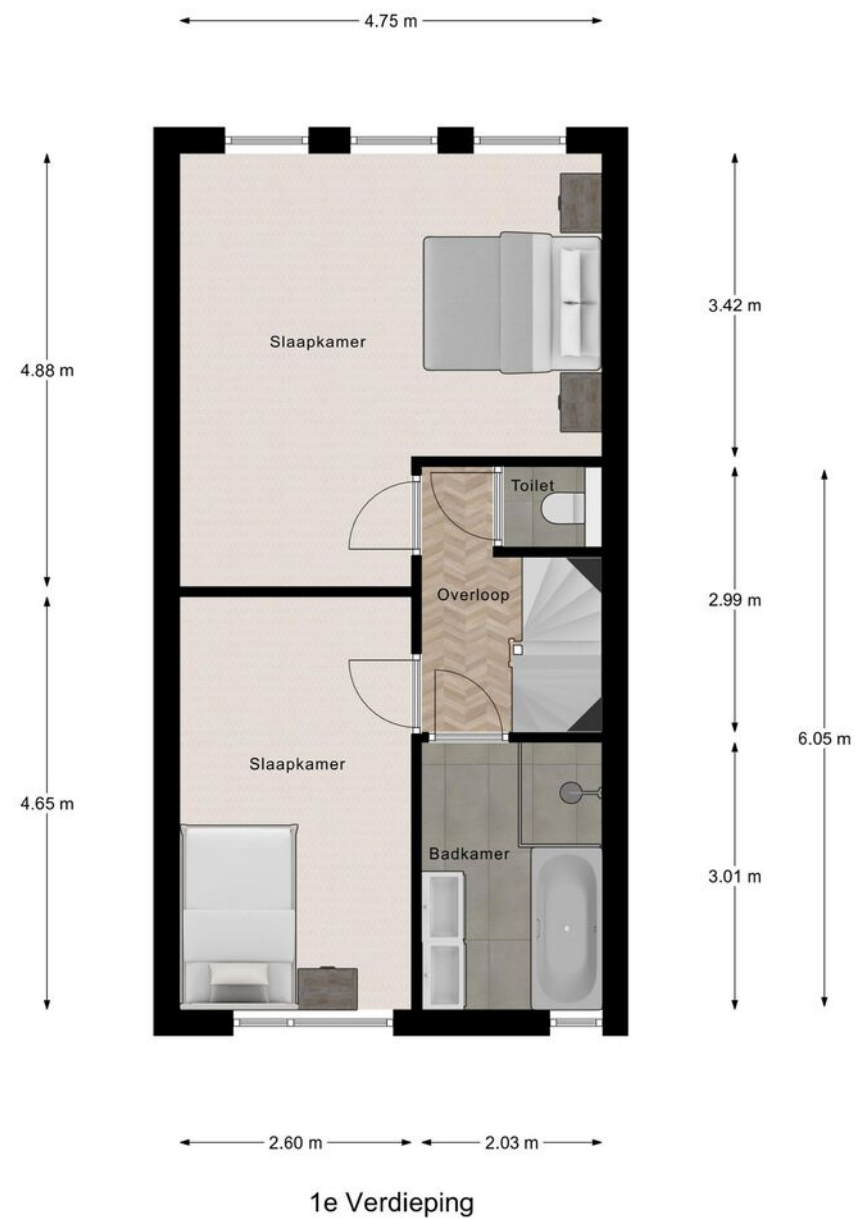










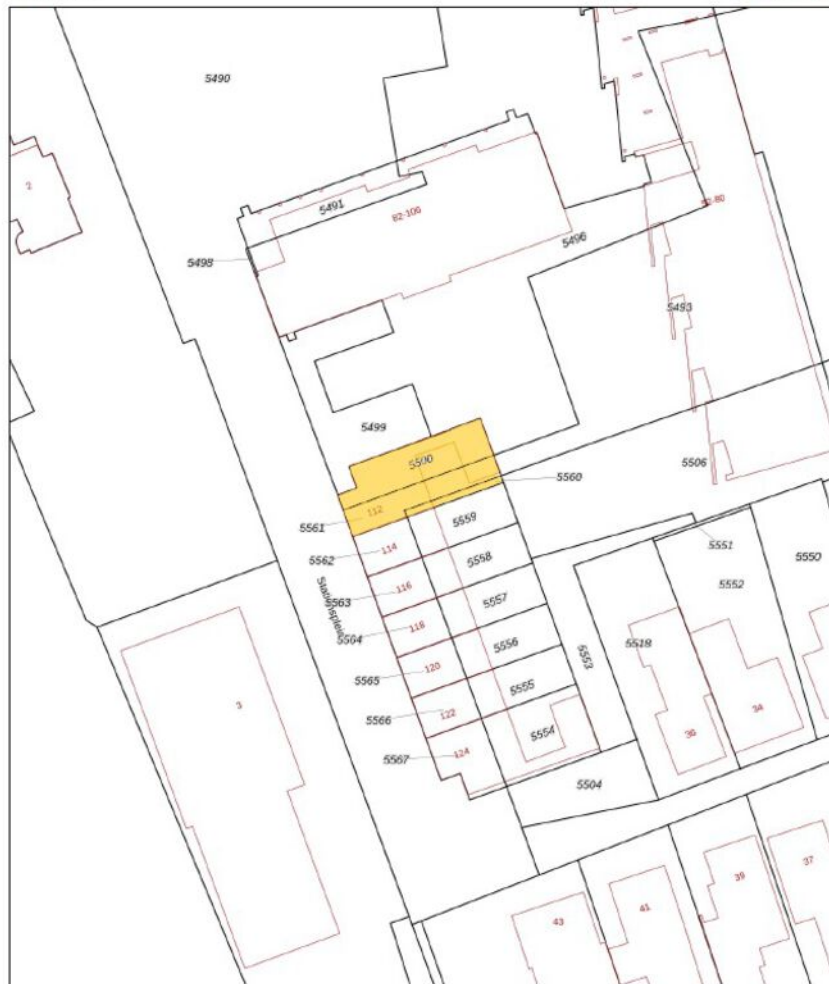




2e Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie C
Perceel 5561

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 26 juni 2024.
De bevrager van het kadastraal en de openbare registers

kadaster

Energie label woningen

Registratienummer
20651720Datum registratie
20-05-2025Geldig tot
13-05-2035Status
DefinitiefDeze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Boosterwarmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	4469 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

19,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Stationsplein 112
5431CE Cuijk
BAO-ID: 1684010000000164

Detailaanduiding

Bouwjaar 2002
Compactheid 2,50
Vloeroppervlakte 162m²Woningtype
Hoekwoning

Opnamedetails

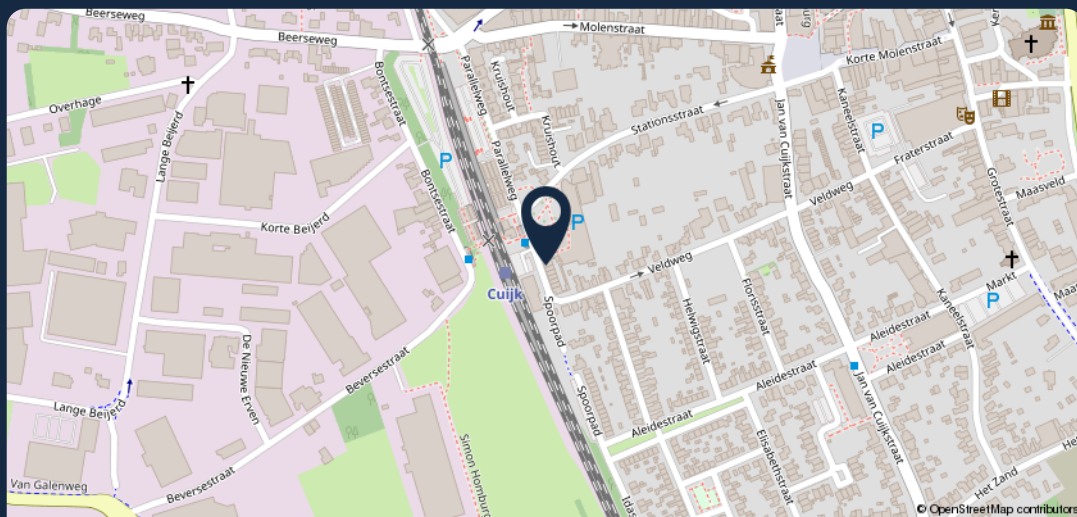
Naam J. A.C. Grouwers
Vakbekwaamheidsnummer 7031.6923.7470Certificaathouder
EnergieLabel.comInschrijffnummer SKG|KOB 012364
KvK-nummer 85018708Certificerende instelling
SKG|KOBSoort opname
BasisopnameU kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst *van zaken*

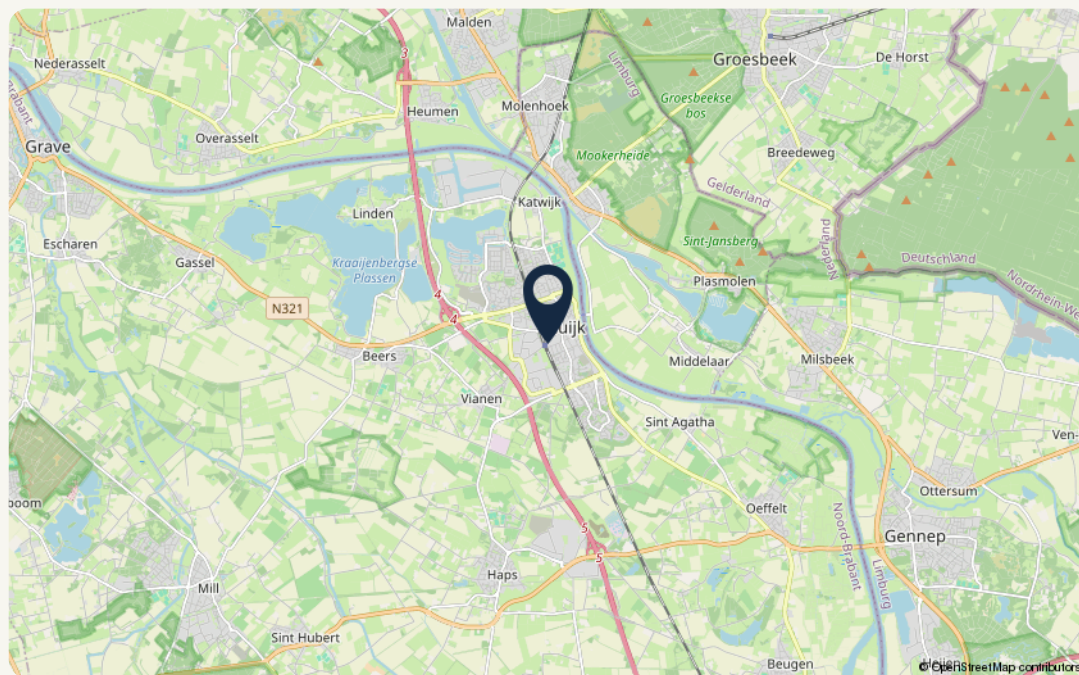
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
hangkasten machinekamer, wandkast woonkamer, kast studio, kast 1e verdieping kleine kamer	x		
legplanken trapkast	x		
Gordijnrails	x		
Vitrages	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
overgordijnen woonkamer		x	
overgordijnen slaapkamers en voordeur	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
koel-vriescombinatie studio	x		
keukenkastje met plank	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer elektrisch kacheltje	x		
Badkamer handdoekrekjes en doucheplateautje	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
warmtepompboiler	x		
boiler keukenkast	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
rek onder overkapping	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Stationsplein 112
Postcode	5431 CE
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	C
Perceelnummer	5560
Oppervlakte	146 m ²
Eigendomssituatie	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.

