MAKELAARDIJ TWAN POELS

Contact vestiging Gennep
Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep 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 € 359.000,-- k.k.

Wegedoorn 201 | 5432 EX 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*

Met een vrij uitzicht over de vijverpartij, gelegen in de populaire woonwijk "De Heeswijkse Kampen", goed onderhouden tussenwoning met royale vrijstaande garage. Deze starterswoning beschikt over 3 slaapkamers met de mogelijkheid tot het creëren van een 4e slaapkamer op de zolderverdieping. Met de achtertuin gesitueerd op het zuidwesten is het er heerlijk vertoeven. De woning is gunstig gelegen nabij de recreatieplassen, de Lavendelkade, basisschool, supermarkt en de snelweg A73 richting Nijmegen-Venlo.

Indeling:
Begane grond: entree/ hal met meterkast, toilet met fonteintje, een lichte woonkamer met aan de voorzijde uitzicht op de vijver, moderne halfopen keuken, voorzien van de benodigde inbouwapparatuur.
1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers en een moderne in 2018 vernieuwde badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet.
2e verdieping: via vaste trap te bereiken zolderverdieping met de cv-opstelling en aansluitingen t.b.v. het witgoed. Mogelijkheid tot het creëren van een 4e slaapkamer.

Diverse gegevens:
De keukenopstelling is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, koelkast, combioven, vaatwasser, apothekerskast en carrouselkast.
De woning beschikt over dak- en muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas.
De cv-ketel is van het merk Intergas.
De royale vrijstaande garage beschikt over elektra en een vliering, deze garage is ideaal als hobbyruimte.
Op korte afstand gelegen van o.a. de basisschool, de Lavendelkade, een supermarkt en recreatiegebied "De Kraaijenbergse Plassen", met op enkele autominuten de toerit van de snelweg A73 richting Nijmegen-Venlo.

Belangrijkste vaste lasten
(volgens opgave huidige gebruiker):
Onroerendezaakbelasting: € 344,31 per jaar
Rioolheffing: € 192,76 per jaar
Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1990
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht

Indeling

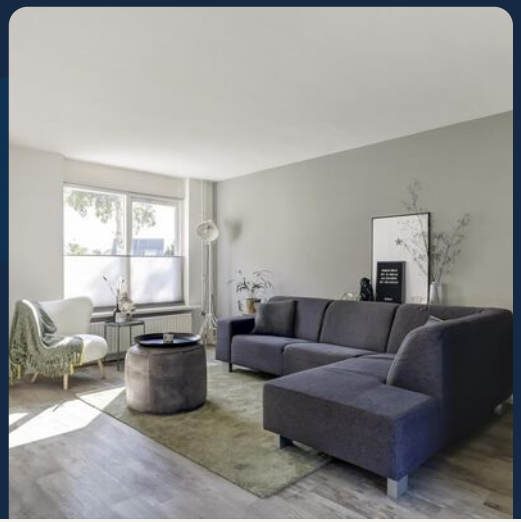
Woonoppervlakte	79 m^2
Perceeloppervlakte	160 m^2
Inhoud	340 m^3
Externe bergruimte	39 m^2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

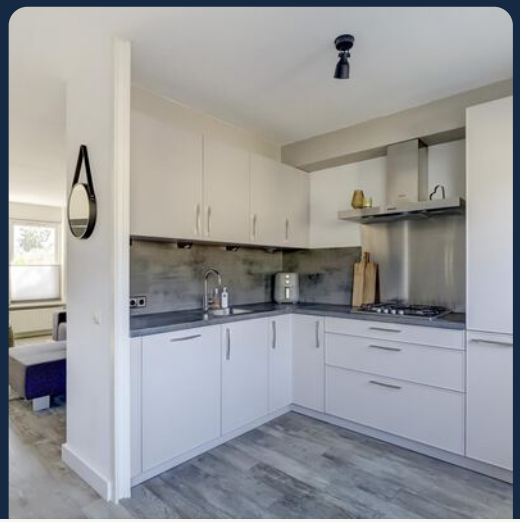
Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel

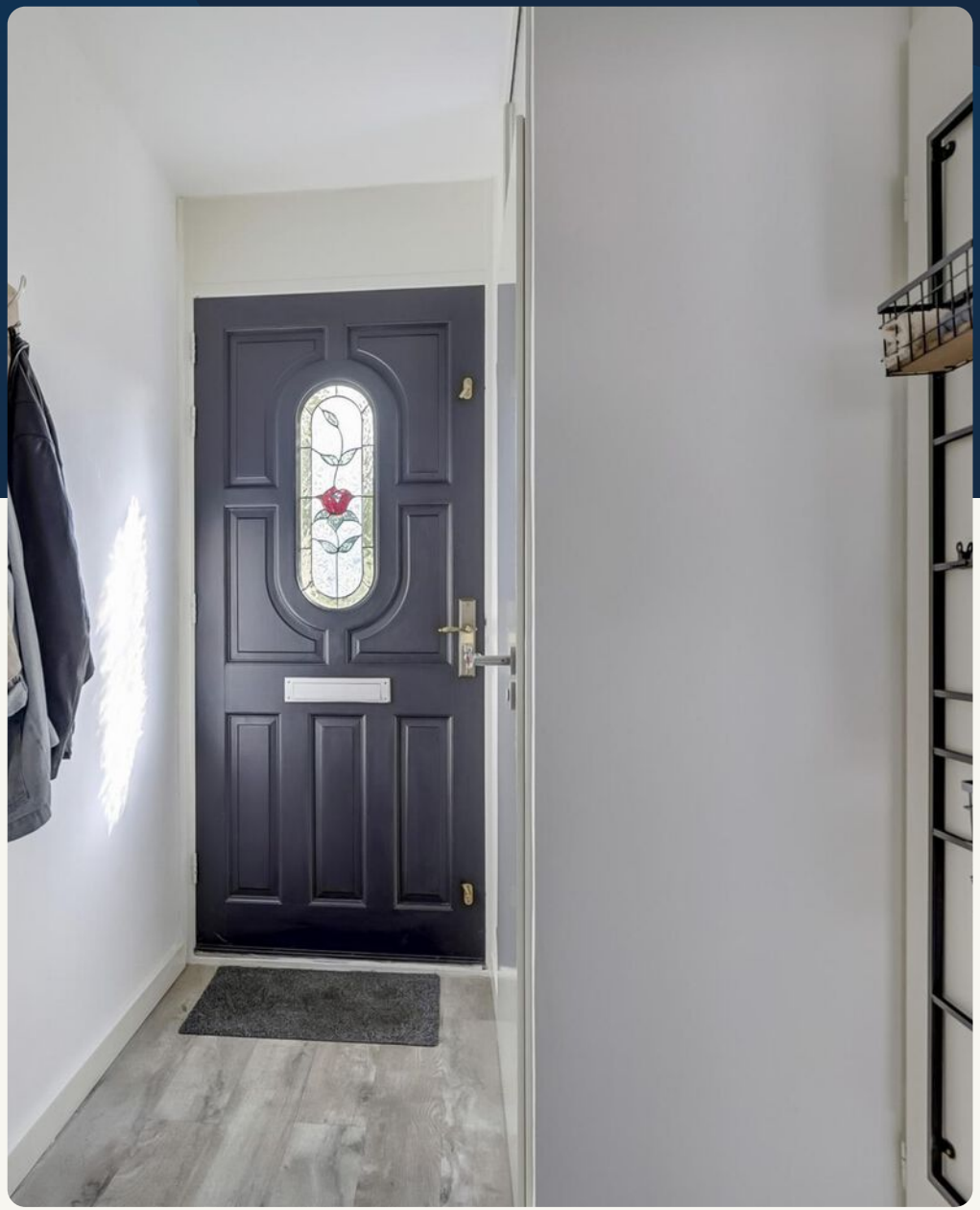
Buitenruimte

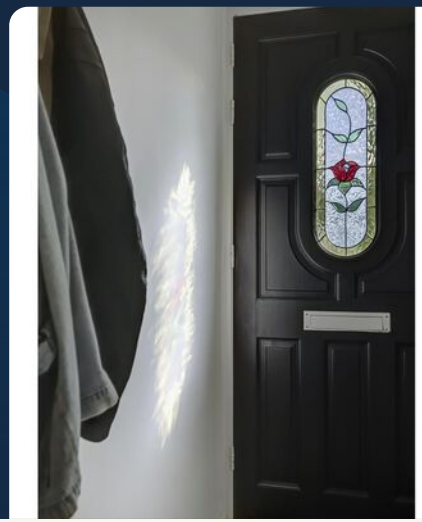
Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	50 m^2
Ligging hoofdtuin	zuidwest
Garage	vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren

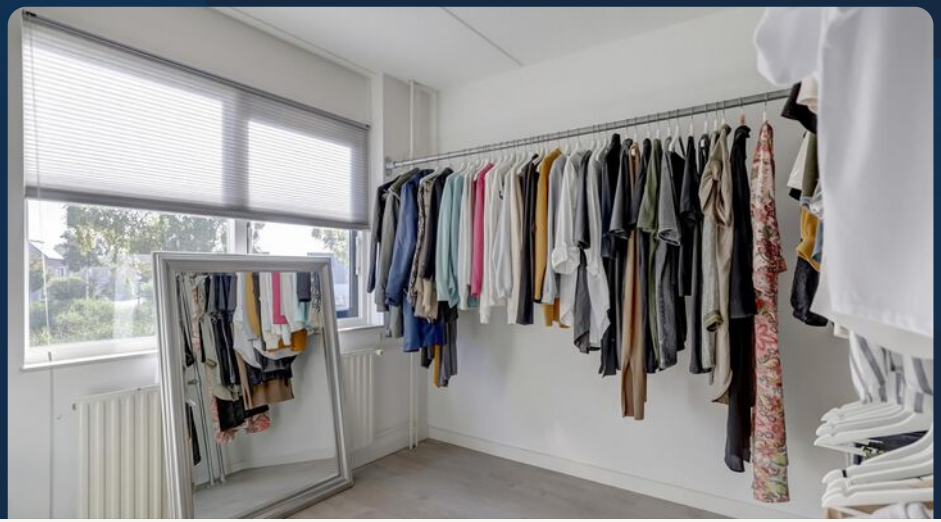


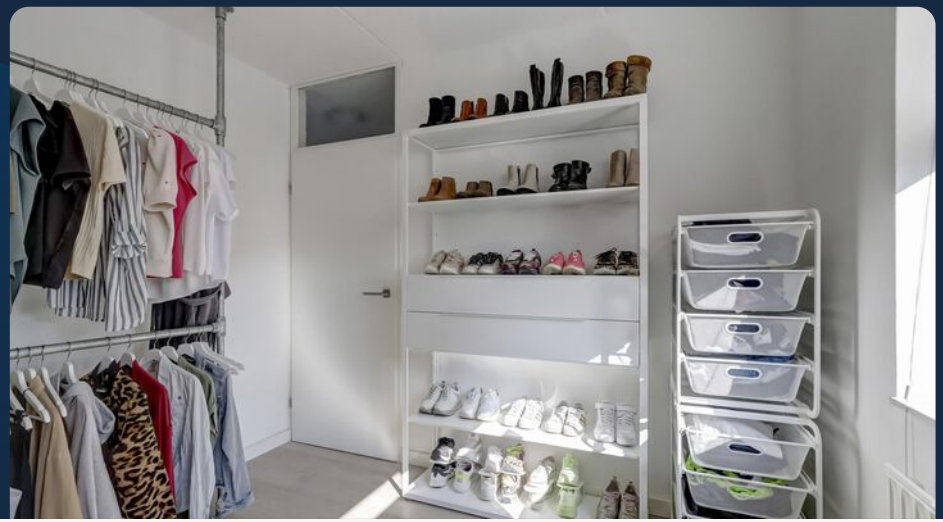


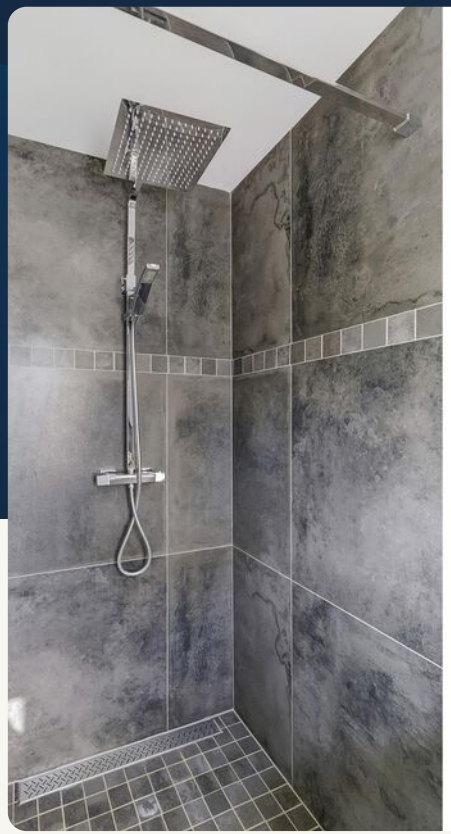
> Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

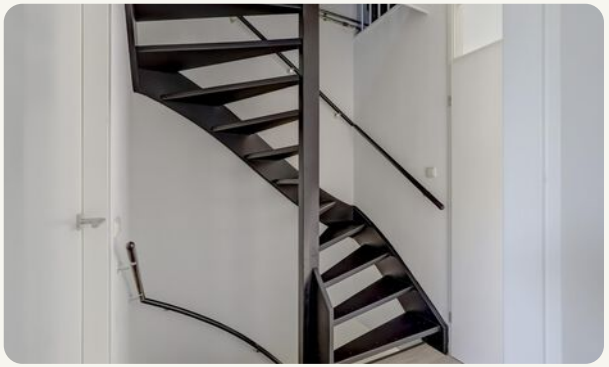


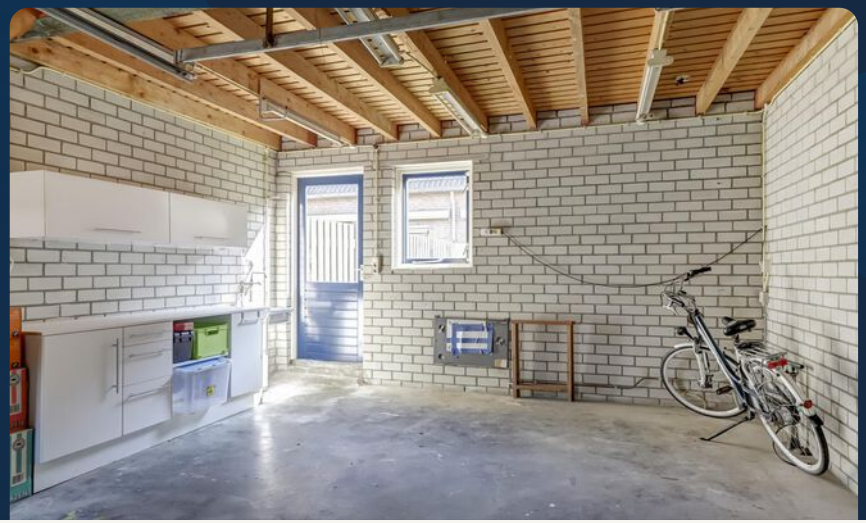


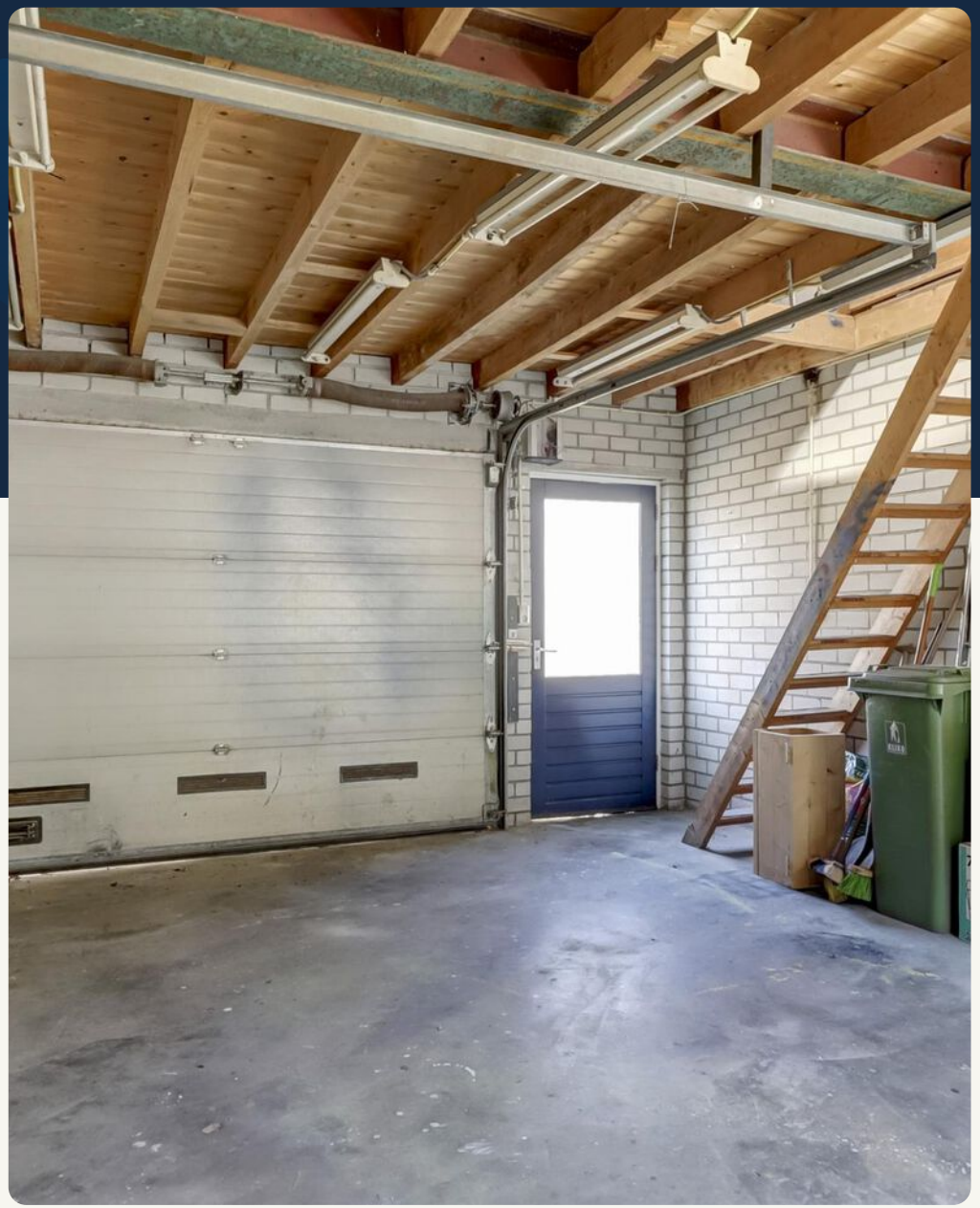






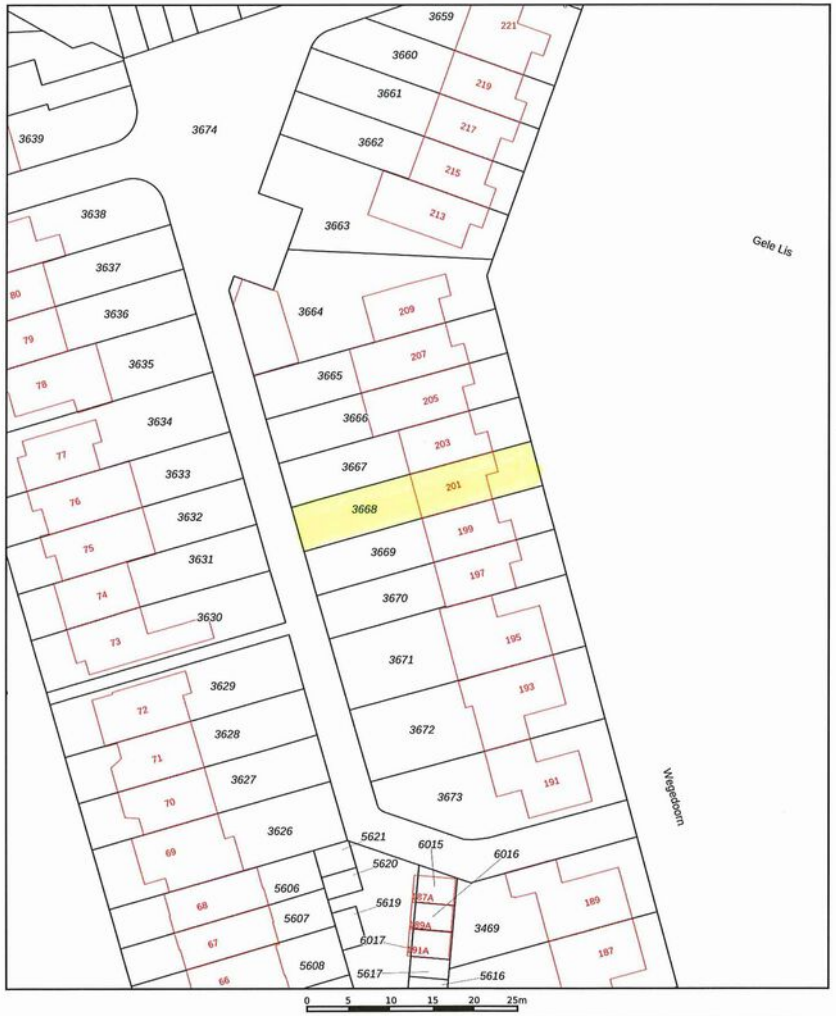






Kadastrale kaart

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	3668

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd o
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 databankenrecht.

MAKELAARDIJ TWAN POELS

Rijksoverheid

Energielabel woning

Wegedoorn 201
5431EX Cuijk

BAG-ID: 0865010000[illegible]

Energielabel B

Registratienummer [illegible]
Datum van registratie 03-10-2017
Geldig tot 03-10-2027

Huidige energiegebruiksmogelijkheden

Huidige energiegebruiksmogelijkheden

Woning bespaarmogelijkheden

De meeste vierkantswoningen zo zeer hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzichte woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1988 t/m 1991
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel 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 warmtapwaterverwarming	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afvoerging

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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de bespaarmogelijkheden HR++ glas, hr++ opentheid en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is dubbel HR++ van deze maatregelen alleen om uit te voeren. Uiteraard kunt dan ook beide maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Gilbert Remmer	Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke ondersteund is van de Europese richtlijn EPBD
Examennummer	311763	
KvK nummer	64363600	

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekvoorenergielabel.nl.

Disclaimer
De bespaarmogelijkheden die gemeld worden op dit energielabel zijn maatregelen die op de monetaire grenzen hoeveelheid zijn of die binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage bij je een indicatie kunnen maatregelen kosten en wat zij exploiteren aan energiebesparing. Of de gemelde maatregelen daadwerkelijk waarmeevoed toegepast kunnen worden als ingrepen van bijvoorbeeld zonlicht, grondbeld, kosten e.d. In afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd een kleinere professional advies in te winken.

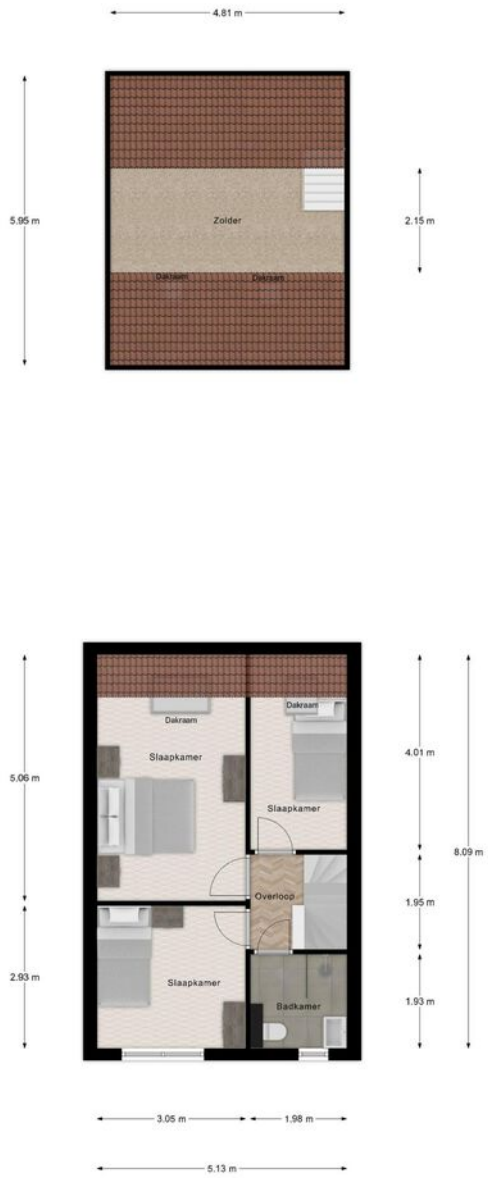
(niet op schaal)

Wegedoorn 201 - Cuijk

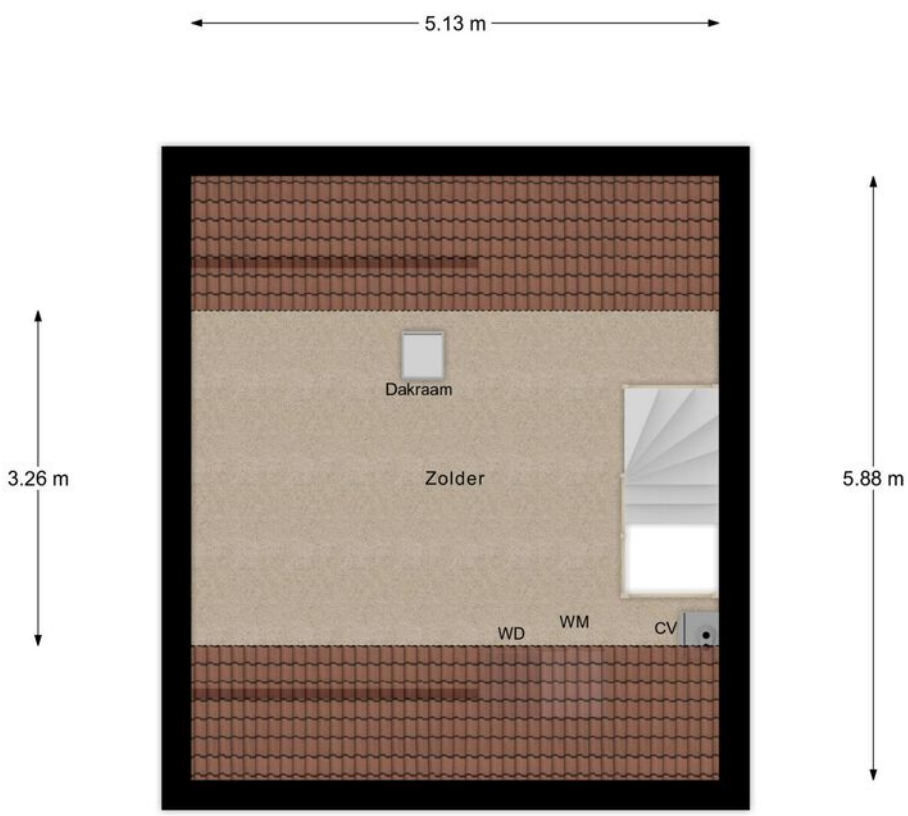
NVM

funda

Begane Grond



1e Verdieping



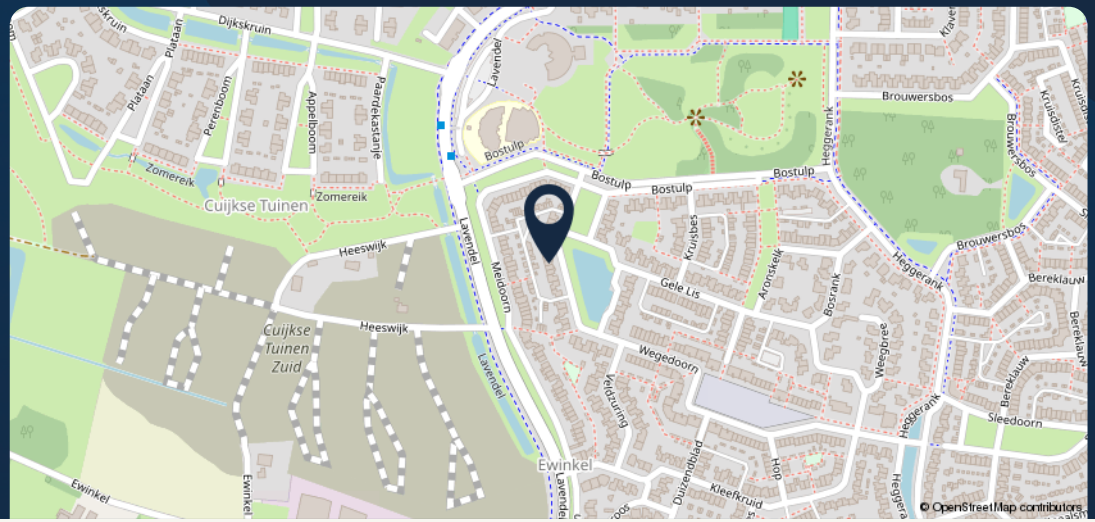
2e Verdieping

Lijst *van zaken*

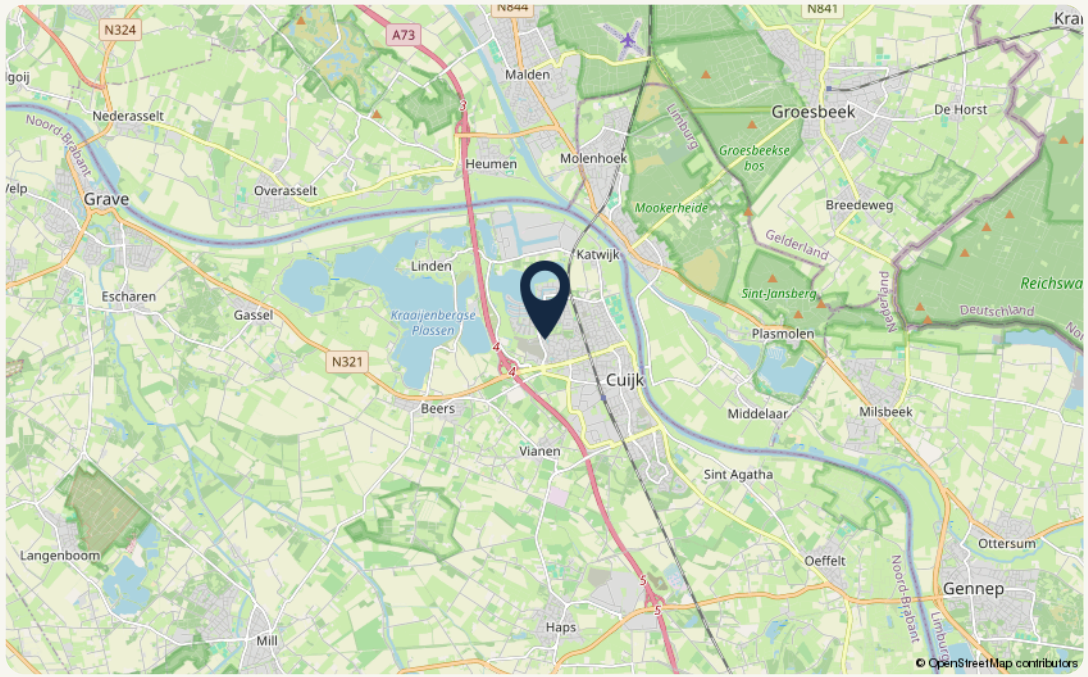
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Buizen inloopkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- Plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

De *omgeving*



> Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Wegedoorn 201
Postcode	5432 EX
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	3668
Oppervlakte	160 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 Gennep

0485-550450
gennep@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.

Gezamelijk 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.

Ruimte *voor aantekeningen*

MAKELAARDIJ
TWAN POELS

Contact vestiging Gennep
Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep 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.

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