

**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 € 525.000,-- k.k.

 Zilverschat 28 | 5432 MN 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*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de woning*

In de populaire nieuwbouwwijk op wooneiland "De Nielt" ligt deze zeer goed onderhouden en instapklare eindwoning met berging en privé parkeerplaats, op het gezamenlijke binnenterrein, in een waterrijke woonomgeving. Deze eengezinswoning is afgewerkt met luxe en duurzame materialen en uitstekend geïsoleerd, waardoor het optimaal wooncomfort biedt. Door de diverse raampartijen komt veel licht naar binnen, aan de voorzijde is de woning vrij gelegen met uitzicht op het water. Op korte afstand van de recreatieplassen, supermarkt, basisschool en een strandje gelegen, daarnaast is de A73 zeer goed en snel bereikbaar.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toilet met wandcloset en fonteintje, woonkamer met een trapkast en openslaande tuindeuren, open keuken met inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een wastafel met meubel, inloopdouche en toilet.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare zolder met dakkapel, wasruimte met de cv-opstelling en witgoedaansluitingen. Door de aanwezigheid van de dakkapel is het zeer goed mogelijk om een 4e kamer te realiseren.

## Diverse gegevens:

De luxe en moderne keukeninrichting is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combioven, vriezer en vaatwasser.

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2017.

De begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming.

De achtertuin is gesitueerd op het zuiden met achterom naar het binnenterrein.

Er is een mandelig binnenterrein met 1 privé parkeerplaats, de maandelijkse bijdrage hiervoor is € 14,00.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk, gekenmerkt door veel water. Verdere voorzieningen, zoals de Lavendelkade, een basisschool, supermarkt en recreatieplas bevinden zich op loopafstand.

De snelfietsroute richting Nijmegen is op korte afstand gelegen.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 392,00 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 356,83 per jaar

# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning                       |
| <b>Type woning</b>  | Eindwoning                            |
| <b>Bouwjaar</b>     | 2017                                  |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw                        |
| <b>Ligging</b>      | aan water, in woonwijk, vrij uitzicht |

## Indeling

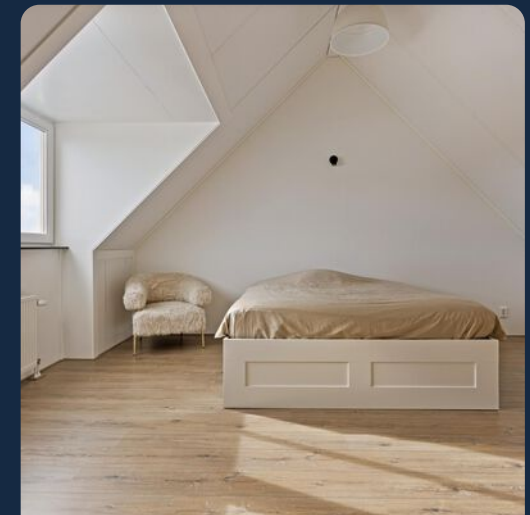
|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 126 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 145 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 446 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 6 m <sup>2</sup>   |
| <b>Aantal kamers</b>      | 4                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 3                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 3                  |

## Energie

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | A                                      |
| <b>Isolatie</b>      | Volledig geïsoleerd                    |
| <b>Warmwater</b>     | Cv ketel                               |
| <b>Verwarming</b>    | cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| <b>Cv-ketel</b>      | Intergas                               |

## Buitenruimte

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | Achtertuin                          |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Achtertuin                          |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 70 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Zuid                                |
| <b>Garage</b>                | Geen garage                         |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | openbaar parkeren, op eigen terrein |

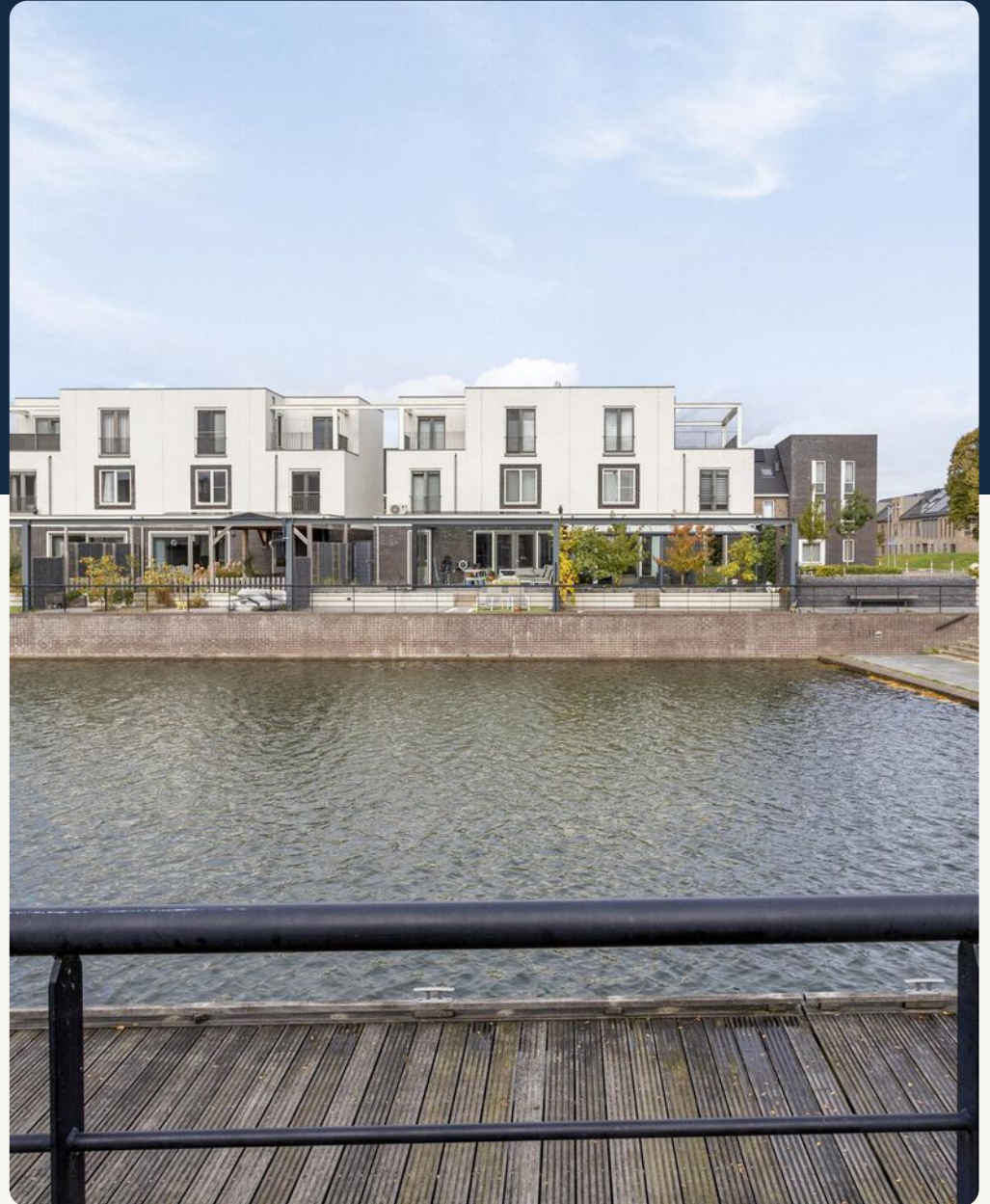


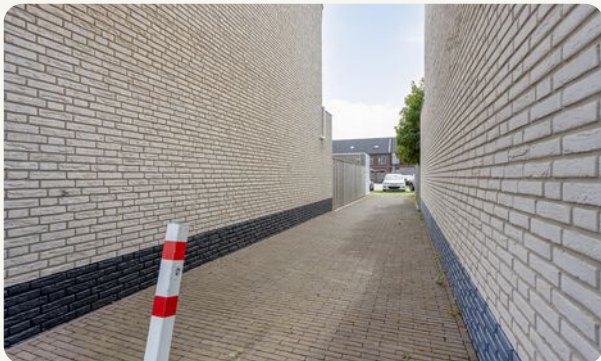


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

# De foto's

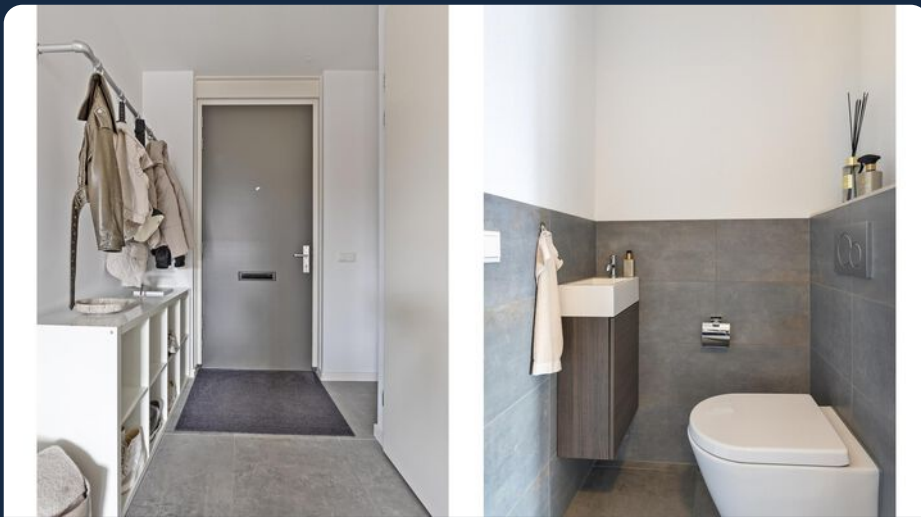








99 We willen niets liever dan dat jij  
*bewust de juiste keuze* voor jezelf maakt





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



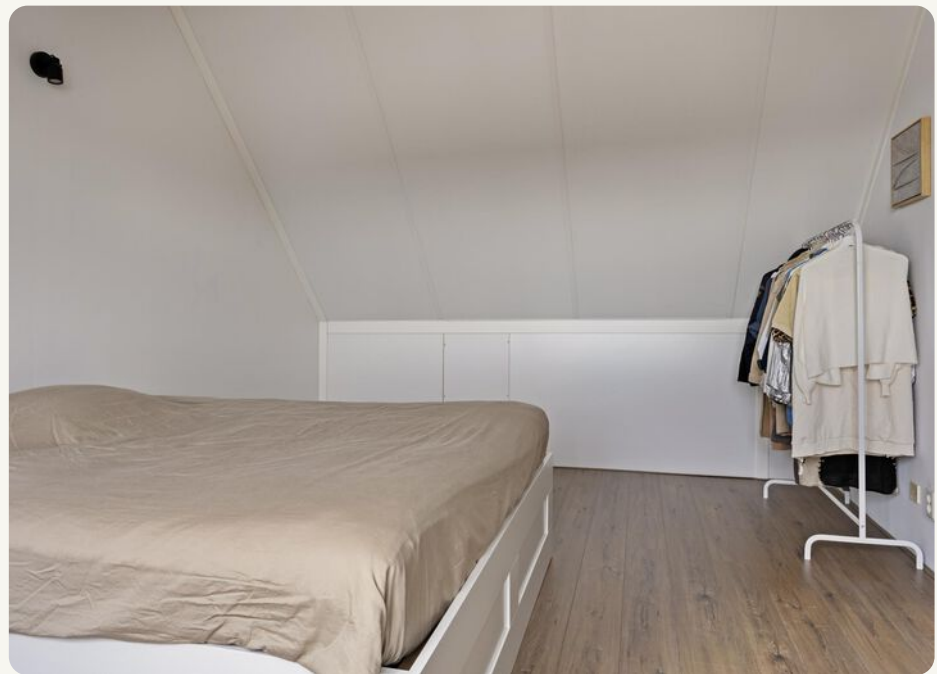
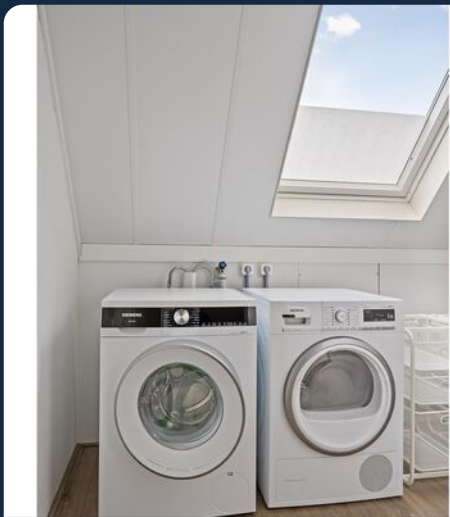
















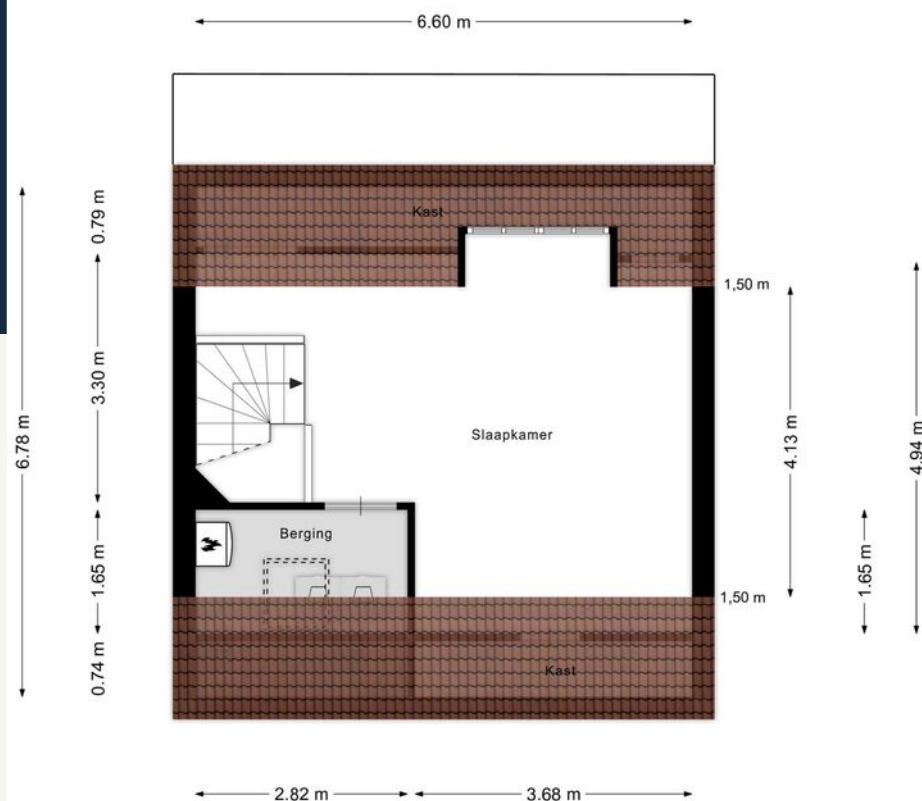




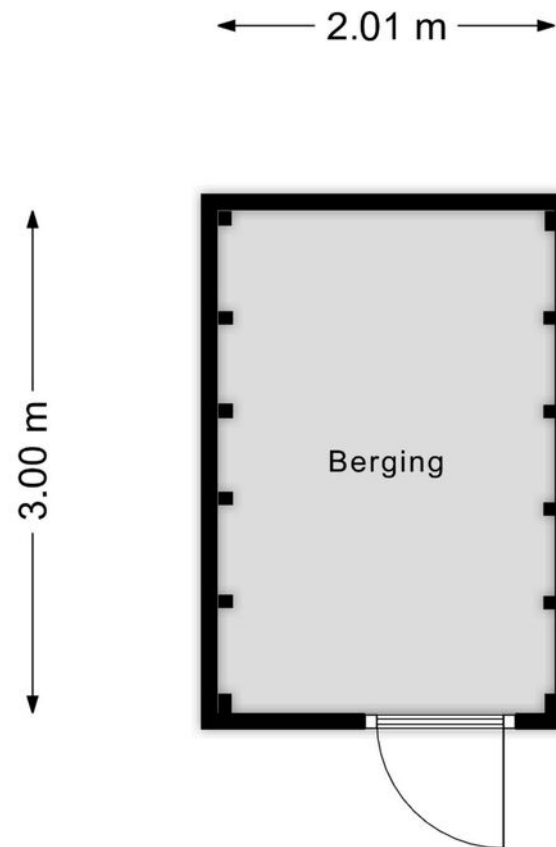
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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



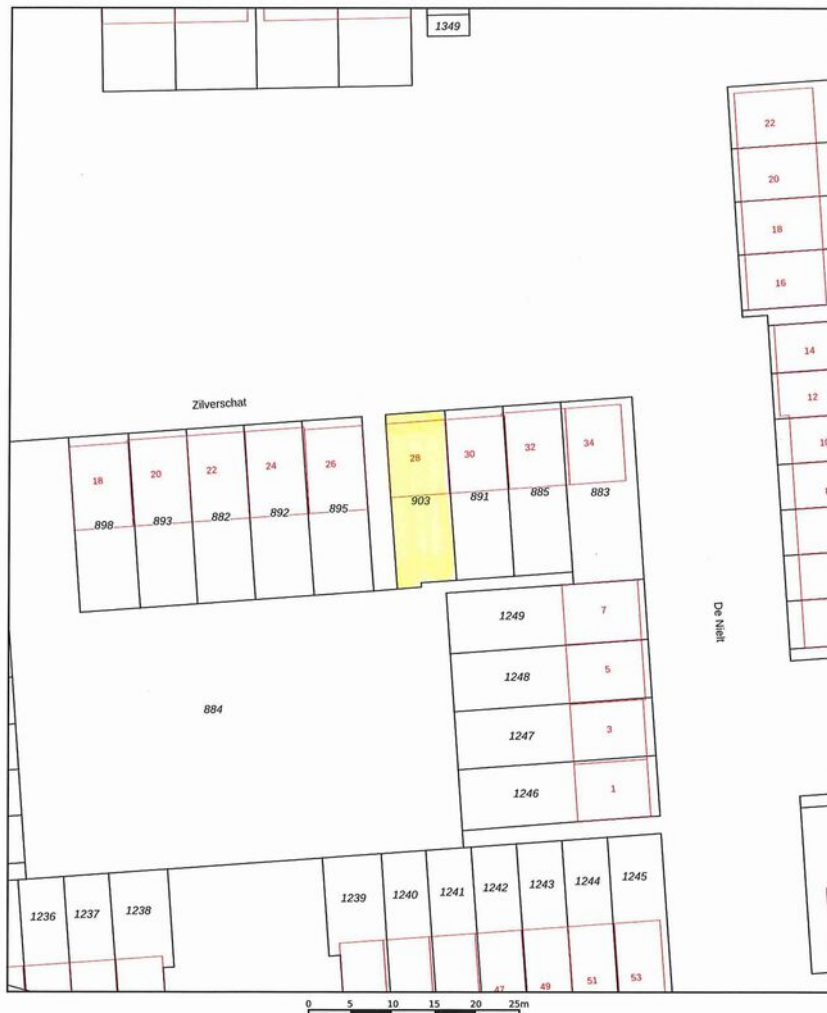
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



**12345** Deze kaart is noordgericht

**25** Perceelnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eersluitend uitsreksel, geleverd op De bevaarder van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk

Sectie F

Perceel 903

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



Rijksoverheid

## Energie label woning

Zilverchat 28

5432MN Cuijk

BAG-ID: 1684010000012869



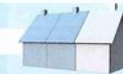
Energie label A

Registratienummer 135746966  
Datum van registratie 07-05-2017  
Geldig tot 07-05-2027

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

|                                   |                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. Woningtype                     | Hoekwoning                                        |
| Bouwperiode                       | 2014 - heden                                      |
| Woonoppervlakte                   | 101 t/m 120 m²                                    |
| 2. Glas woonruimte(s)             | HR glas                                           |
| Glas slaapruijnte(s)              | HR 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                  | Geen zonnepanelen en geen zonneboiler             |
| 9. Ventilatie                     | Geen balansventilatie                             |



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater  
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Marinus van der Sangen  
Examennummer 4665  
KVK nummer 54220254

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

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

### Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of die binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

# Lijst *van zaken*

| Beschrijving              | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b> |                  |             |                 |
| Losse (hang)lampen        |                  |             | x               |
| Gordijnrails              |                  |             | x               |
| Gordijnen                 |                  |             | x               |
| Overgordijnen             |                  |             | x               |
| Jaloezieën                |                  |             | x               |
| (Losse) horren/rolhorren  |                  |             | x               |
| Laminaat                  |                  |             | x               |
| Plavuizen                 | x                |             |                 |

|                              |   |  |  |
|------------------------------|---|--|--|
| <b>Woning - Keuken</b>       |   |  |  |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x |  |  |
| Kookplaat                    | x |  |  |
| Afzuigkap                    | x |  |  |
| Combi-oven/combimagnetron    | x |  |  |
| Koel-vriescombinatie         | x |  |  |
| Vaatwasser                   | x |  |  |

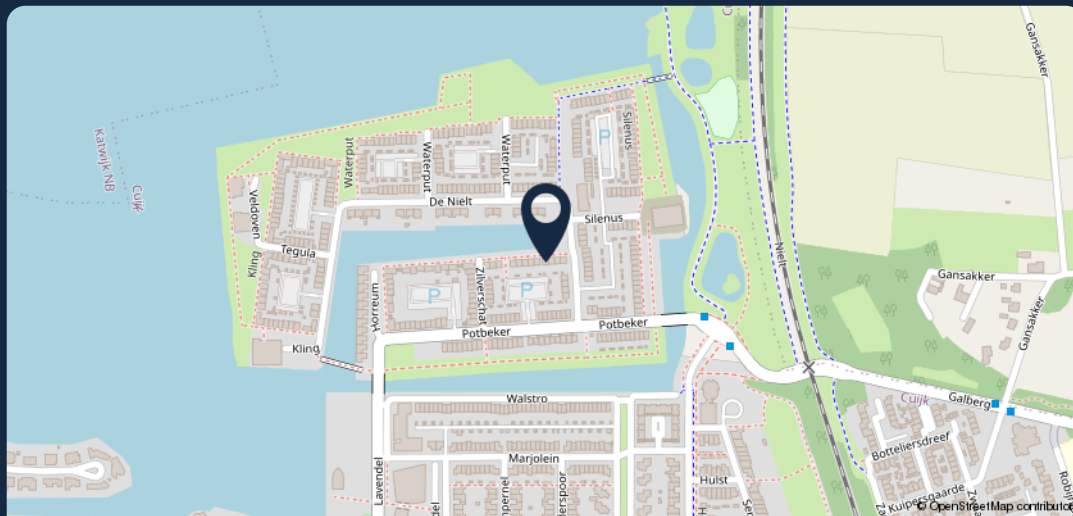
|                                |   |  |  |
|--------------------------------|---|--|--|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b> |   |  |  |
| Toilet                         | x |  |  |
| Toiletrolhouder                | x |  |  |
| Fontein                        | x |  |  |
| Douche (cabine/scherf)         | x |  |  |
| Wastafel                       | x |  |  |
| Wastafelmeubel                 | x |  |  |
| Badkamer Toilet                | x |  |  |
| Badkamer Toiletrolhouder       | x |  |  |

|                                                                    |   |  |  |
|--------------------------------------------------------------------|---|--|--|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |   |  |  |
| (Voordeur)bel                                                      | x |  |  |
| Rookmelders                                                        | x |  |  |
| (Klok)thermostaat                                                  | x |  |  |
| Airconditioning                                                    | x |  |  |
| CV-installatie                                                     | x |  |  |
| Boiler                                                             | x |  |  |

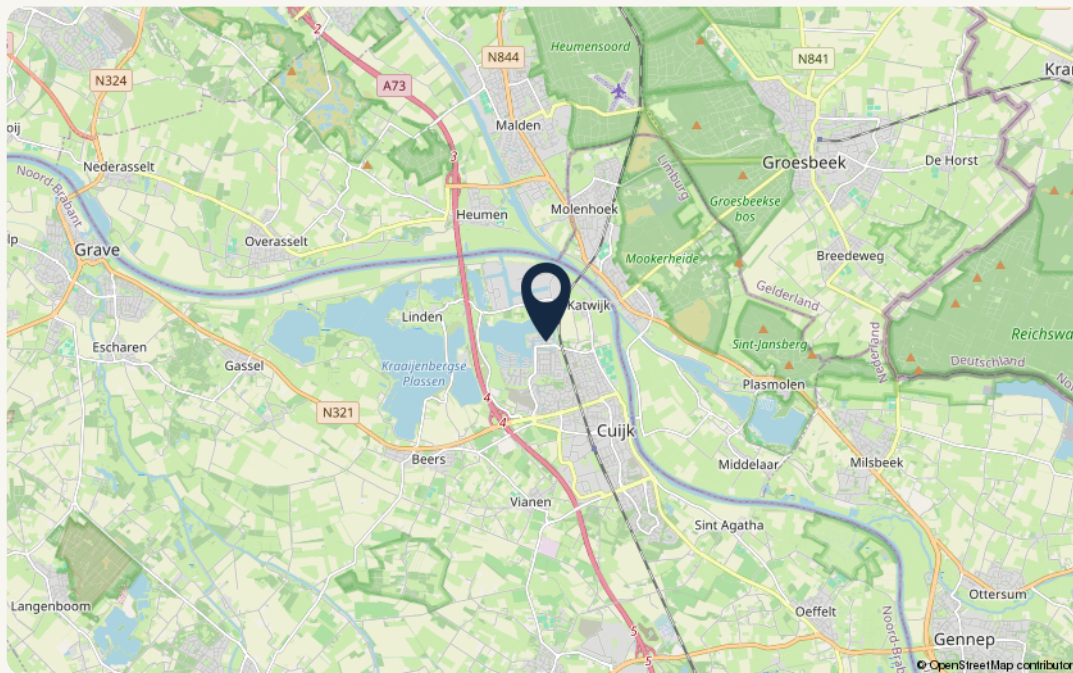
|             |  |  |  |
|-------------|--|--|--|
| <b>Tuin</b> |  |  |  |
|-------------|--|--|--|

| Beschrijving           | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Tuinaanleg/bestrating  | x                |             |                 |
| Beplanting             | x                |             |                 |
| Buitenverlichting      | x                |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging | x                |             |                 |

# De *omgeving*



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| <b>Straat</b>   | Zilverchat 28 |
| <b>Postcode</b> | 5432 MN       |
| <b>Plaats</b>   | Cuijk         |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Cuijk              |
| <b>Sectie</b>            | F                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 903                |
| <b>Oppervlakte</b>       | 145 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.

