

**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 € 350.000,-- k.k.

 Berenkuil 13 | 5431 LE 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*



**Marieke Peters - Brugmans**

*Binnendienstmedewerkster*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de woning*

Op een fraaie en groenrijke woonlocatie in de geliefde woonwijk "Padbroek" ligt dit goed onderhouden 3-kamerappartement op de 2e verdieping van een verzorgd appartementencomplex. Het appartement beschikt over een eigen berging op de begane grond, een ruim balkon op het zuidoosten en een prettige, praktische indeling met volop lichtinval. Dankzij de aanwezigheid van een liftinstallatie is het appartement bovendien comfortabel en toegankelijk voor een brede doelgroep, de ligging van het appartement is tegenover de lift, waardoor er sprake is van een overdekte entree zonder last van weersinvloeden.

Het appartementencomplex is duurzaam uitgevoerd met zonnepanelen ten behoeve van de algemene ruimtes en elektra. De ligging is bijzonder gunstig: alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en zorgfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Ook het gezellige centrum van Cuijk, het treinstation en de uitvalswegen richting de A73 zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

## Indeling:

Begane grond: verzorgde, overdekte centrale entree met brievenbussen, trappenhuis, liftinstallatie en toegang tot de privé berging.

1e verdieping: entree/ hal met meterkast en praktische bergruimte voorzien van de cv-opstelling (2020). Vanuit de hal zijn de diverse vertrekken bereikbaar. Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers, een separaat modern toilet met fonteintje en een nette badkamer voorzien van douchecabine, tweede toilet en wastafelmeubel. De royale woonkamer kenmerkt zich door de prettige lichtinval en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en zorgt voor een open en ruimtelijk geheel. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het ruime balkon op het zuidoosten, waar je heerlijk kunt genieten van de rustige en groene woonomgeving.

## Diverse gegevens:

Het appartement is goed onderhouden en keurig afgewerkt.

Voorzien van een eigen berging op de begane grond.

Het complex beschikt over een liftinstallatie en zonnepanelen ten behoeve van de algemene ruimtes;

Er is een actieve en gezonde VvE aanwezig. De maandelijkse VvE bijdrage is € 181,-.

Er is volop openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Gelegen op een mooie, rustige en groene woonlocatie, terwijl het centrum van Cuijk, het treinstation en de oprit naar de A73 zich ook op korte afstand bevinden.

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Galerijflat
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	1999
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	In woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	89 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	295 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Aantal woonlagen</b>	1

## Energie

<b>Energieklasse</b>	A
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Nefit

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Geen tuin
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren





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

# De foto's





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













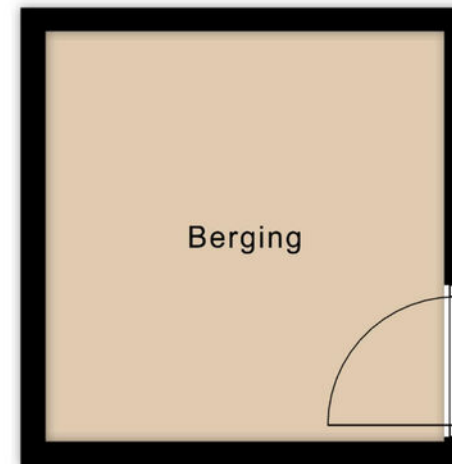




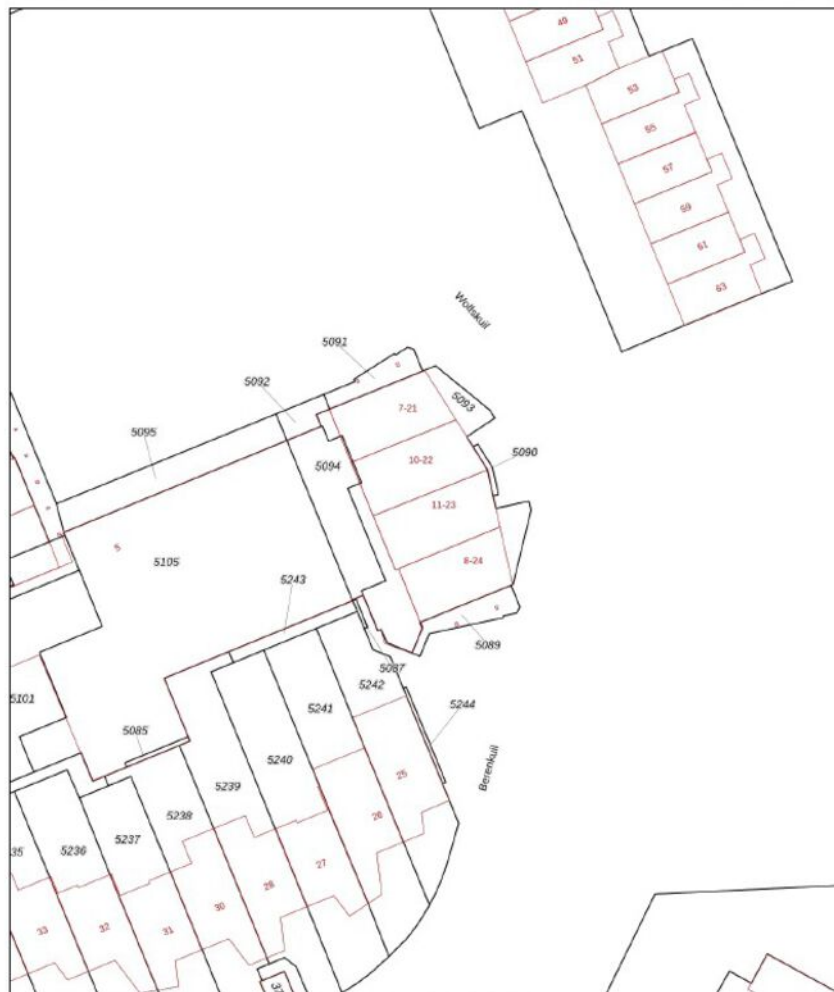


2.41 m

2.48 m



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



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk  
Sectie C  
Perceel 5091



Voor een aanvullend uittreksel, geleverd op 18 februari 2025.  
De bezwaarder van het kadastrale en de openbare registers.

Aan dit uittreksel 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.

# Deze woning heeft energielabel

# A



## Isolatie

1 Gevels	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2 Gevelpanelen	<input checked="" type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3 Daken	n.v.t.
4 Vloeren	n.v.t.
5 Ramen	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
6 Buitendeuren	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
8 Warm water	Combiketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	<a href="#">Verbeteradvies</a>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder.

## Over deze woning

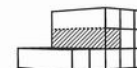
Adres  
Berenkuil 13  
5431LE Cuijk  
BAG-ID: 1684010000000547

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1999  
Compactheid 0,70  
Vloeroppervlakte 90m<sup>2</sup>

## Woningtype

Hoekwoning op tussenverdieping



## Opnamedetails

Naam JAH Donders  
Vakbekaamheidsnummer 55152140

Certificaathouder  
Energie label Deskundige

Inschrijfnnummer EPG2022-69W  
KvK-nummer 85722022

Certificerende instelling  
EPG-Certificering

Soort opname  
Basisopname

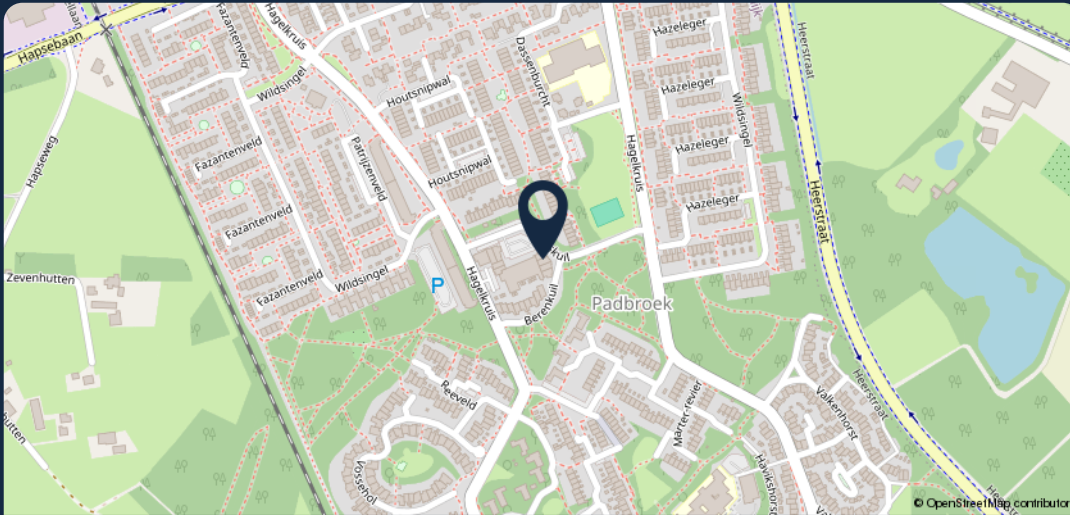


# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Betreft twee kasten in slaapkamer. Ook het bed (inclusief lattenbodern en matrassen) kan worden overgenomen.			x
Betreft hoge vitrinekast en bijbehorende kast in woonkamer			x
Gordijnrails	x		
Overgordijnen	x		
Lamellen	x		
Vloerbedekking	x		
5 speakers (mordout-short), 2 hangend en 3 staand			x
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Koelkast			x
Vriezer			x
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer wasmachine en droogtrommel kunnen worden overgenomen			x
Sauna met toebehoren		x	

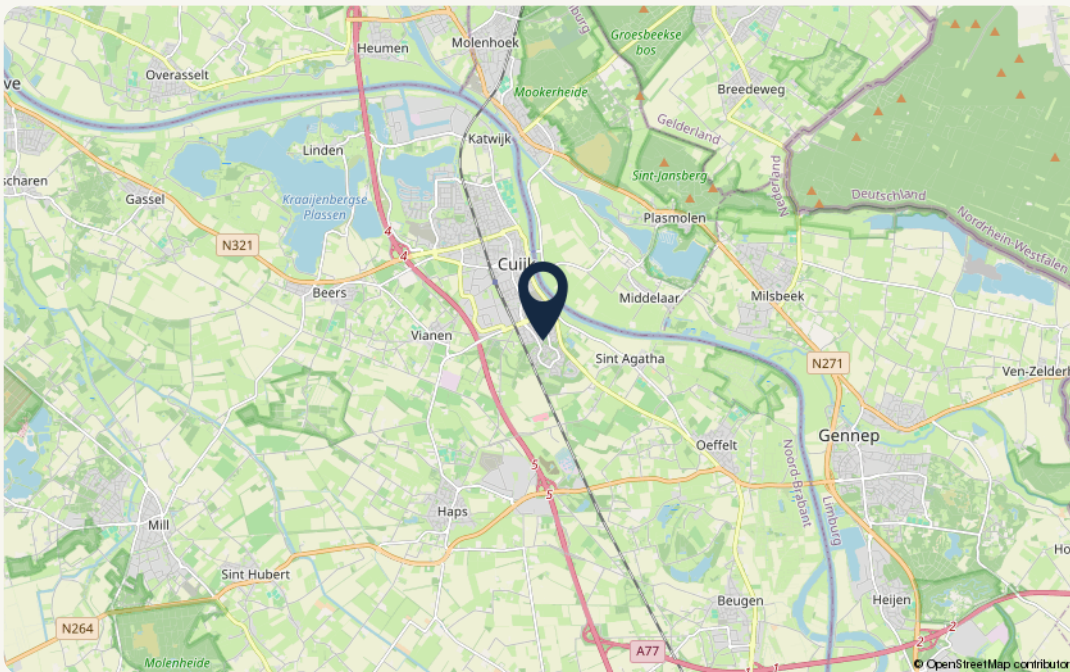
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning			x
CV-installatie	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting		x	
tuinmreubilair			x
Buitenverlichting	x		
(Sier)hek	x		

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Berenkuil 13
<b>Postcode</b>	5431 LE
<b>Plaats</b>	Cuijk

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	C
<b>Perceelnummer</b>	5106
<b>Oppervlakte</b>	-
<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 Genep

☎ 0485-550450

✉ [genep@twanpoels.nl](mailto:genep@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.

