

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 € 389.000,-- k.k.



Andreasstraat 6 | 5431 GT 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 gelegen, goed onderhouden en recent grotendeels gemoderniseerd en verduurzaamd halfvrijstaand woonhuis, dat over de gehele achterzijde royaal is uitgebouwd met een serre/ tuinkamer. De zonnige achtertuin, waar het heerlijk vertoeven is, is gesitueerd op het zuidwesten en is voorzien van een stenen berging. Het centrum van Cuijk met winkels en verschillende restaurantjes, een supermarkt en het NS-station zijn op loopafstand gelegen.

Benieuwd naar deze energiezuinige en gemoderniseerde woning in het centrum van Cuijk? Maak vlug een afspraak en kom deze woning bekijken!

Indeling:

Begane grond: entree/ hal met meterkast, toegang tot de provisiekelder en toiletruimte met toilet en fonteintje. Ruime L-vormige woonkamer met een pvc vloer en aansluitend de keuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. Praktische bijkeuken met keukenblok en de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. De zeer royale serre biedt veel extra woonruimte en directe toegang tot de privacybiedende achtertuin.

1e verdieping: overloop, 2 ruime slaapkamers, een inloopkast en badkamer voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare zolder met aparte bergruimte en de opstelling van de cv-ketel. De 3e slaapkamer is voorzien van een dakkapel en fonteintje.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een kookplaat, koelkast, oven en vaatwasser. In de periode 2020-2021 is deze apparatuur vernieuwd.

De elektrische cv-ketel is van het merk Bosch, bouwjaar 2022.

De woning beschikt over deels houten kozijnen en deels kunststof kozijnen met dubbel glas.

In de periode 2022-2025 zijn er heel veel werkzaamheden uitgevoerd om de woning te verduurzamen en te moderniseren; o.a. in 2025 een compleet nieuwe en luxe badkamer.

Er is plafondisolatie geplaatst, nieuw stucwerk, een nieuwe meterkast en het leidingwerk en de radiatoren zijn vervangen.

De woning is gasloos gemaakt m.b.v. zonneboilers, een elektrische cv-ketel, een cv-houtkachel en een doorstroomboiler.

Het dakbeschot van de woning bestaat uit eternit dakplaten.

Op loopafstand liggen o.a. winkels, supermarkten, een theater, een bioscoop én het NS-

station.

Nijmegen is niet alleen via het op loopafstand gelegen NS-station goed bereikbaar, ook de snelfietsroute is op korte afstand gelegen, evenals de autosnelweg A73.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 316,17 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 321,00 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1960
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	in centrum, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	136 m ²
Perceeloppervlakte	201 m ²
Inhoud	528 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	4

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	zonnecollectoren, doorstroomboiler
Verwarming	Elektrische verwarming

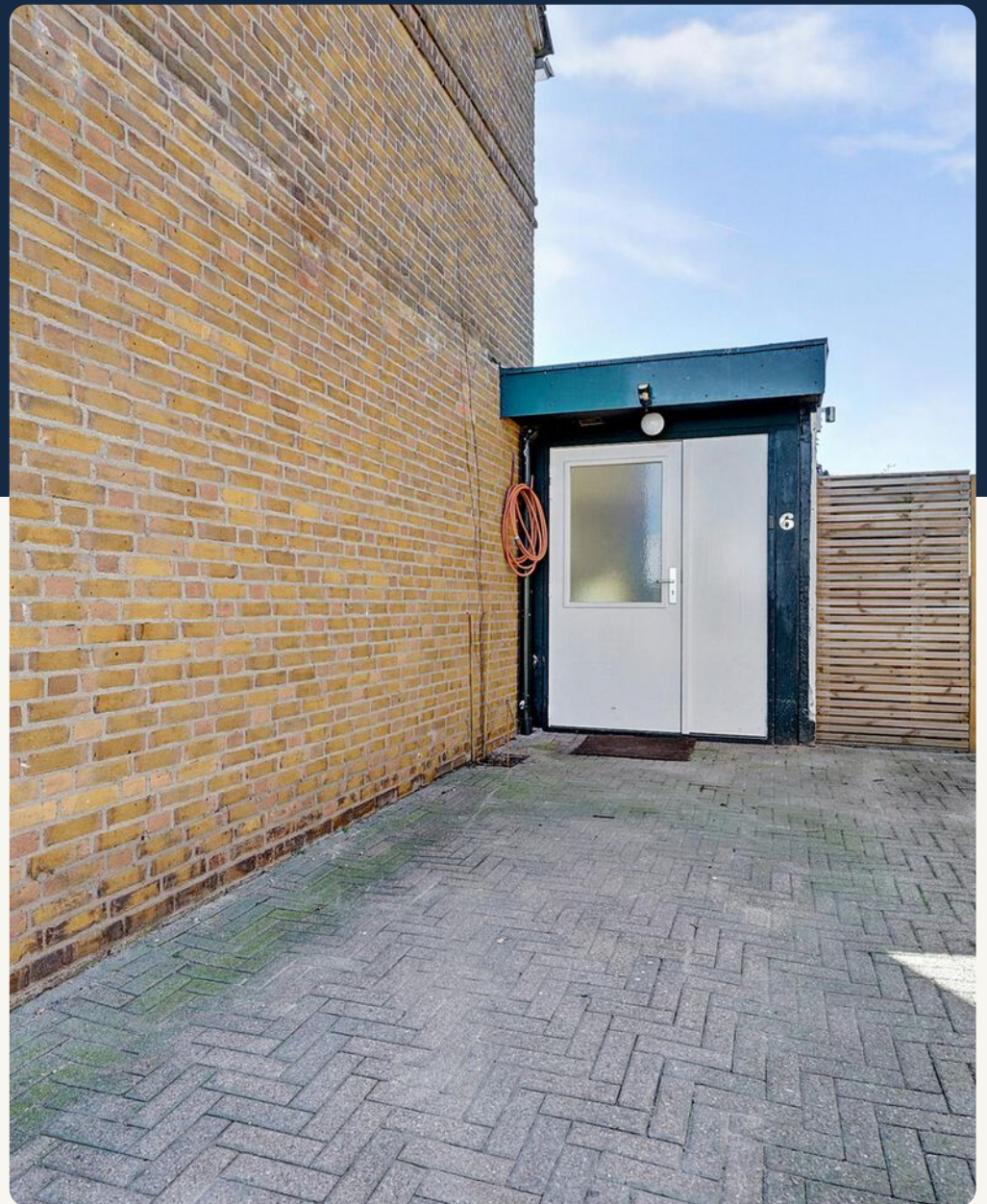
Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	48 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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



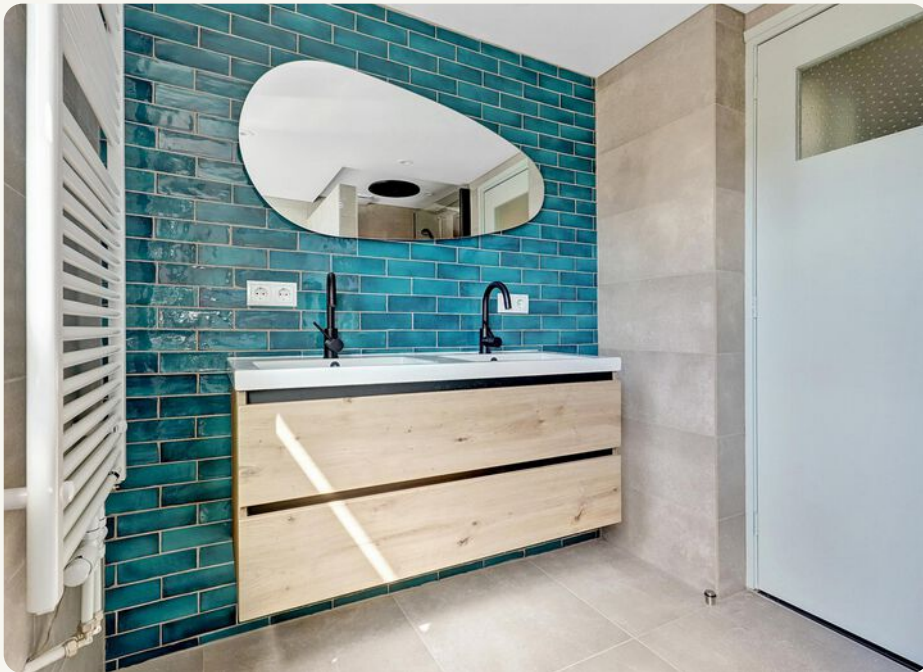
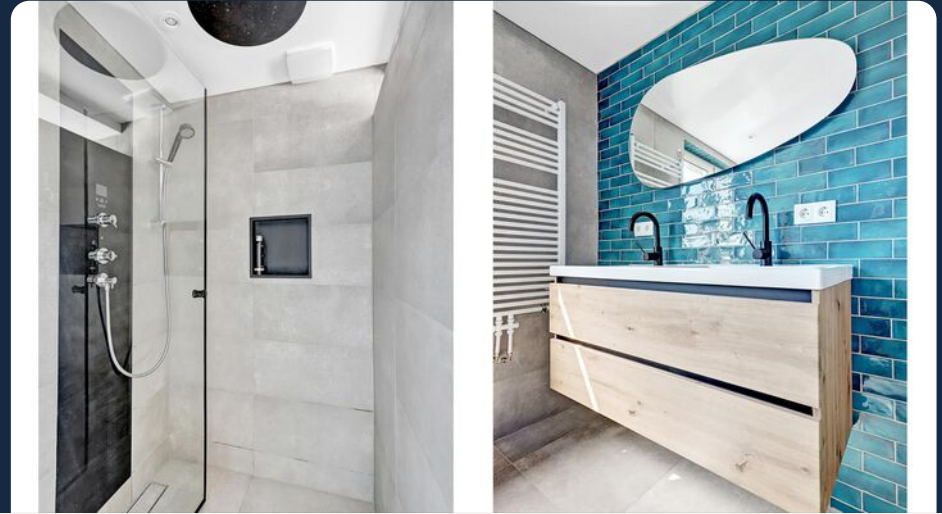




















12345 Deze kaart is noordgericht
25 Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie C
Perceel 2637

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op ...
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 databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
552492097

Datum registratie
10-04-2025

Geldig tot
07-04-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	1,1
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	+/-	1,1
4 Vloeren	-	1,1
5 Ramen	+	1,1
6 Buitendeuren	-	1,1

Installaties

7 Verwarming	Elektrische verwarming	Verbeteradvies
8 Warm water	Zonneboiler met naverwarmer	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5122 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

24,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Andreasstraat 6
5431GT Cuijk
BAG-ID: 1694010000000004

Detailaanduiding

Bouwjaar 1960
Compactheid 2,30
Vloeroppervlakte 101m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
LLJM Hinke

Examennummer
5515995

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijffnummer
SKGIKOB 012364
KvK-nummer
85018708

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

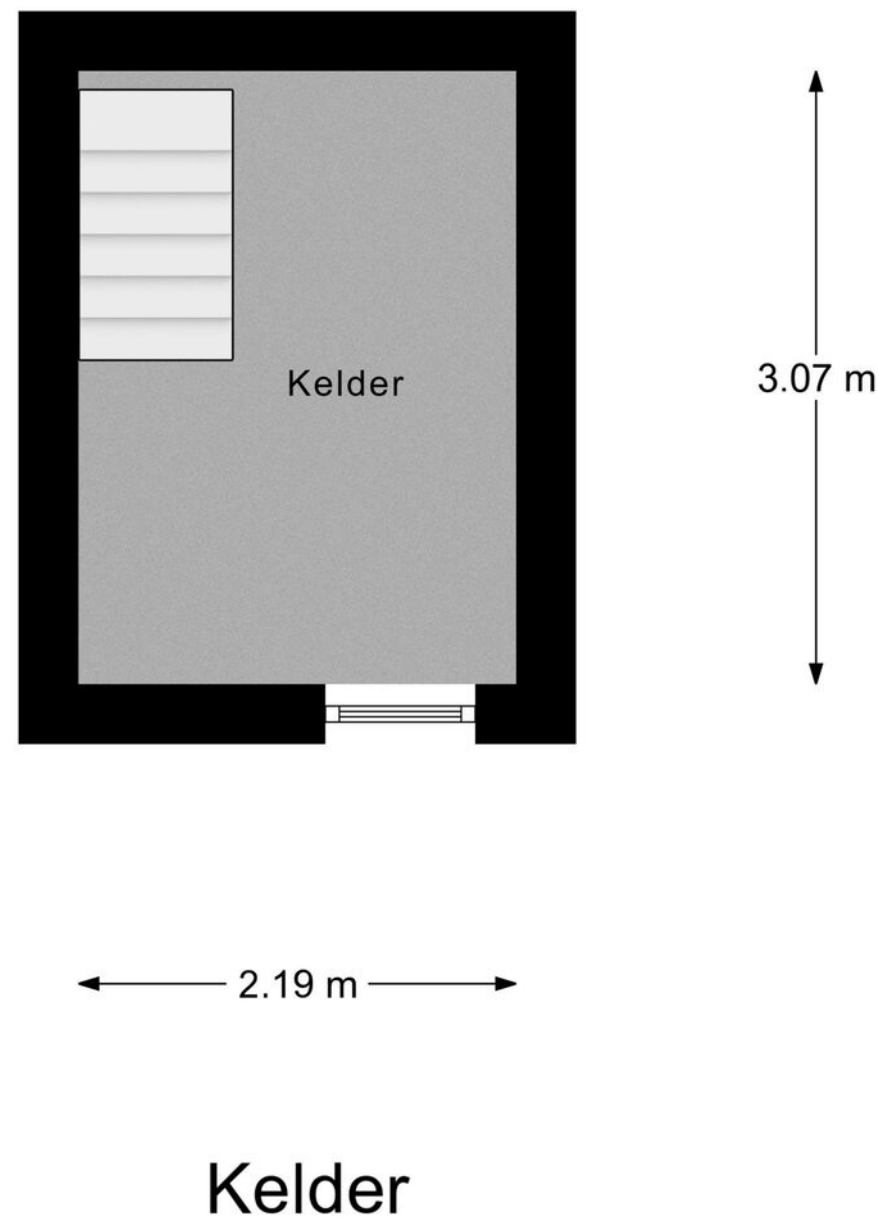
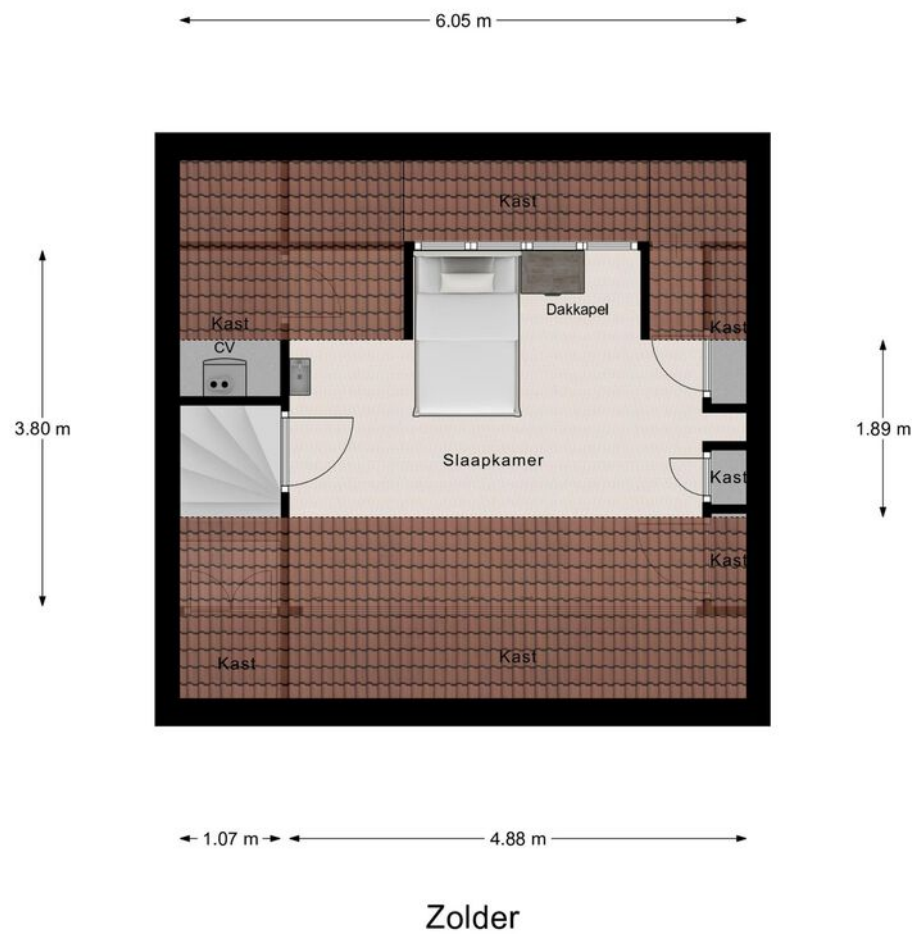




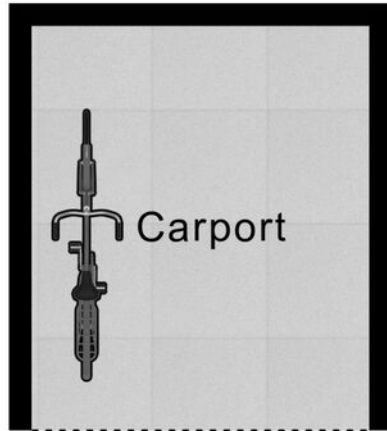
Begane Grond



1e Verdieping



← 1.48 m →



↑
1.77 m
↓

Carport

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Inbouwkast en legplanken eerste verdieping	x		
Schappen kelder & bijkeuken	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
PVC-vloer	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Radiatorknoppen			x
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Bar + krukken keuken			x
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		

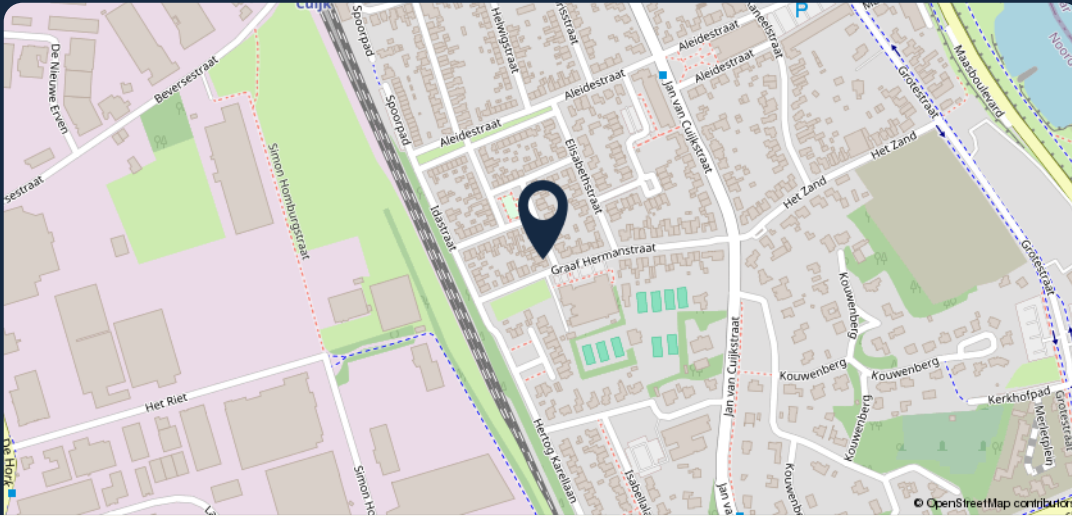
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Spiegel	x		
Badkamer Upfall shower	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat			x
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Doorstroomboiler	x		
Zonneboilers	x		
Buffervat	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Radiatorfolie	x		
Sedumdak (keuken + dakkapel)	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Kippenhok		x	
Konijnenhok		x	
Vlaggenmast(houder)	x		

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Droogmolen	x		

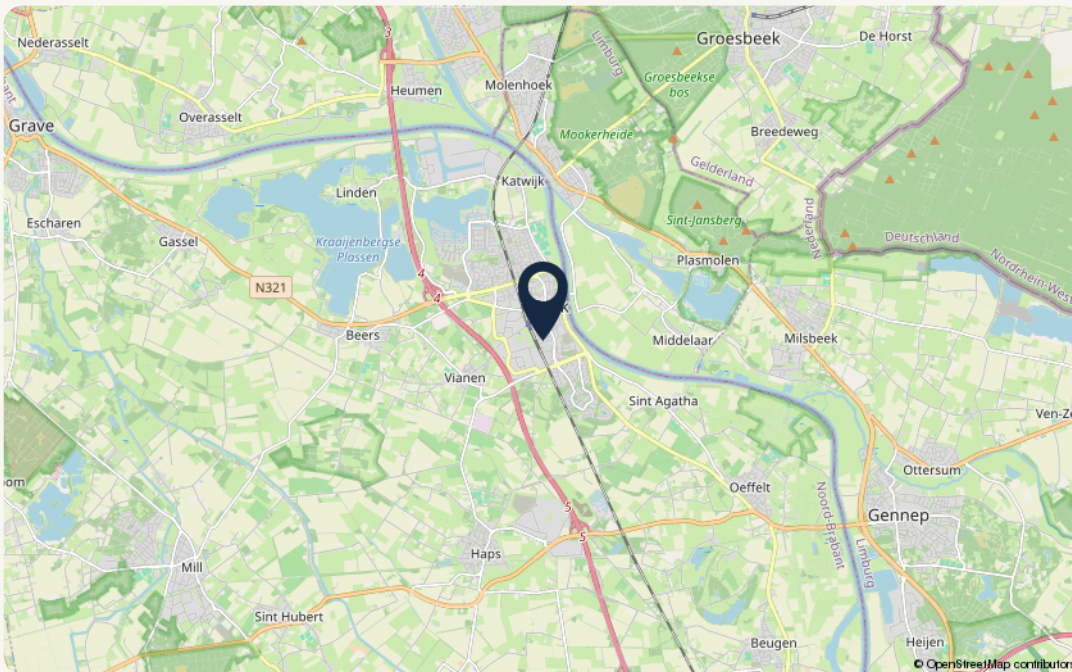
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	------------------	-------------	-----------------

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Andreasstraat 6
Postcode	5431 GT
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	C
Perceelnummer	2637
Oppervlakte	201 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 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.

99

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

