

**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 € 439.000,-- k.k.

 Vossehol 55 | 5431 LK 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*

Fraai gelegen geschakelde woning met een inpandige garage, aan een rustige weg in een woonwijk met veel groen. Een perfect onderhouden starters-/ gezinswoning die modern is ingericht en afgewerkt. Op korte (loop)afstand gelegen van de basisschool en het groenrijke buitengebied.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast. Royale woonkamer met aan de voor- en achterzijde veel natuurlijk lichtinval. Een portaal met toiletruimte en verder de trapopgang naar de 1e verdieping. De halfopen keuken biedt een compleet ingerichte en lichte keukeninrichting met aansluitend de zeer praktische bijkeuken met de aansluitingen t.b.v. het witgoed, de cv-ketel opstelling en met toegang tot de inpandige berging/ garage.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers voorzien van laminaatvloer, waarvan 2 slaapkamers zijn voorzien van een schuifkastenwand. Modern ingerichte badkamer (vernieuwd in 2021) voorzien van een inloofdouche, designradiator, wandcloset en wastafel met meubel.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare verdieping met portaal met toegang tot een zeer riante 4e slaapkamer met zowel een dakkapel aan de voor- als achterzijde.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een koelkast, vaatwasser, oven, inductiekookplaat en afzuigkap.

De nieuwe HR-combiketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2024.

De ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning.

De platte daken zijn onlangs geïsoleerd.

Op een zeer rustige en kindvriendelijke woonlocatie gelegen, het NS-station is op fietsafstand gelegen en ook de autosnelweg A73 is uitstekend bereikbaar.

## Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 338,45 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 362,99 per jaar



# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning              |
| <b>Type woning</b>  | Geschakelde woning           |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1976                         |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw               |
| <b>Ligging</b>      | aan rustige weg, in woonwijk |

## Indeling

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 129 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 195 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 493 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 7 m <sup>2</sup>   |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 3                  |

## Energie

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | C                                                                  |
| <b>Isolatie</b>      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas |
| <b>Warmwater</b>     | Cv ketel                                                           |
| <b>Verwarming</b>    | Cv ketel                                                           |

## Buitenruimte

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | achtertuin, voortuin                |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Achtertuin                          |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 84 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Noordwest                           |
| <b>Garage</b>                | Aangebouwd steen                    |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | openbaar parkeren, op eigen terrein |





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









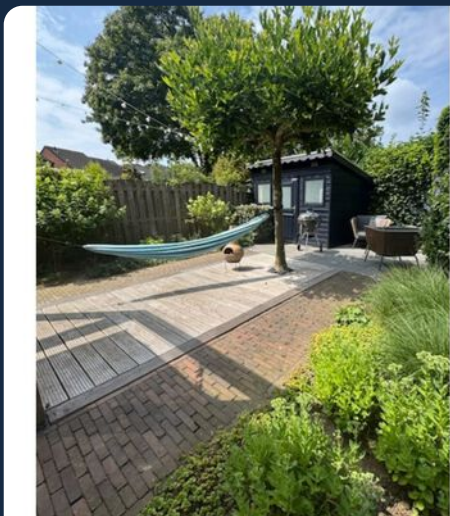








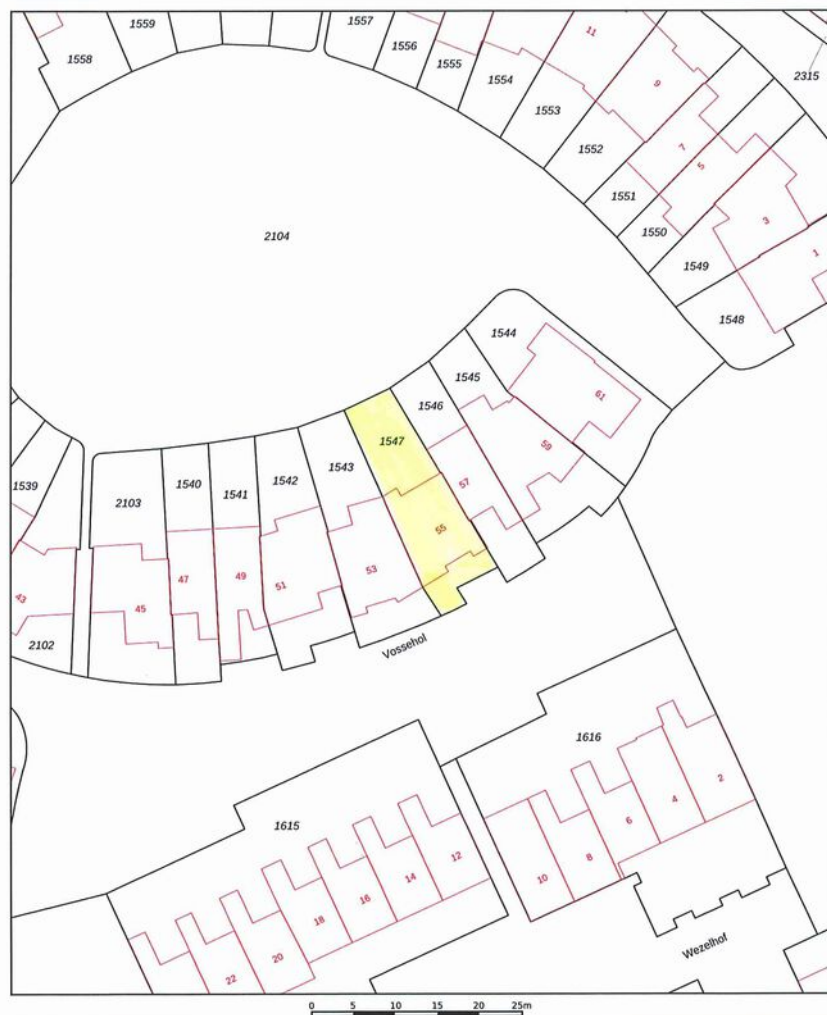






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk  
Sectie D  
Perceel 1547

kadaster

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  
309951434Datum registratie  
30-12-2025Geldig tot  
12-11-2035Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel

# C



## Isolatie

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

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                      | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Koeling aanwezig                                |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | Verbeteradvies |

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  
Vossehol 55  
5431LK Cuijk  
BAG-ID: 1684010000009507

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1979  
Compactheid 2,08  
Vloeroppervlakte 118m²

Woningtype  
Tussenwoning



## Opnamedetails

Naam H Bergsma  
Vakbekwaamheidsnummer 3122.5149.7472

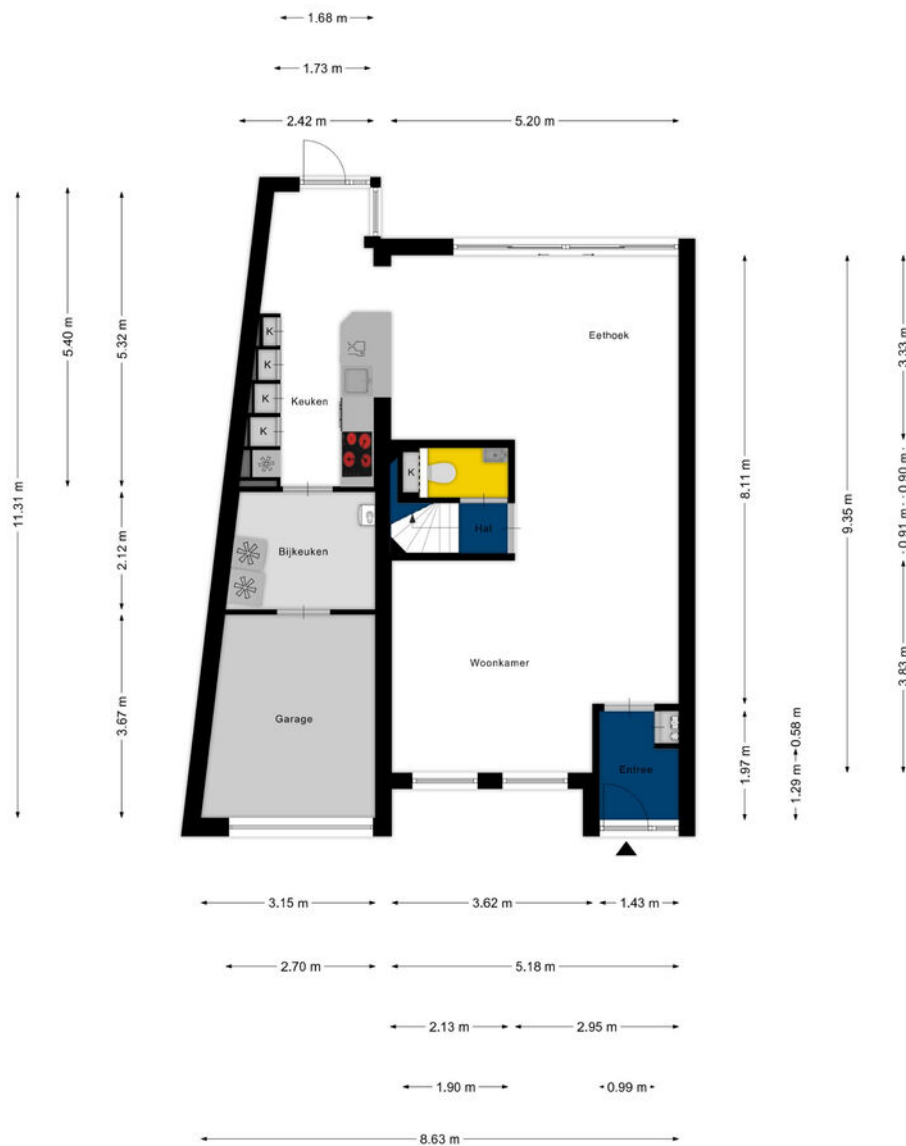
Certificaathouder  
Enven B.V.

Inschrijfnnummer SKGIKOB 012505  
Kvk-nummer 80623581

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname

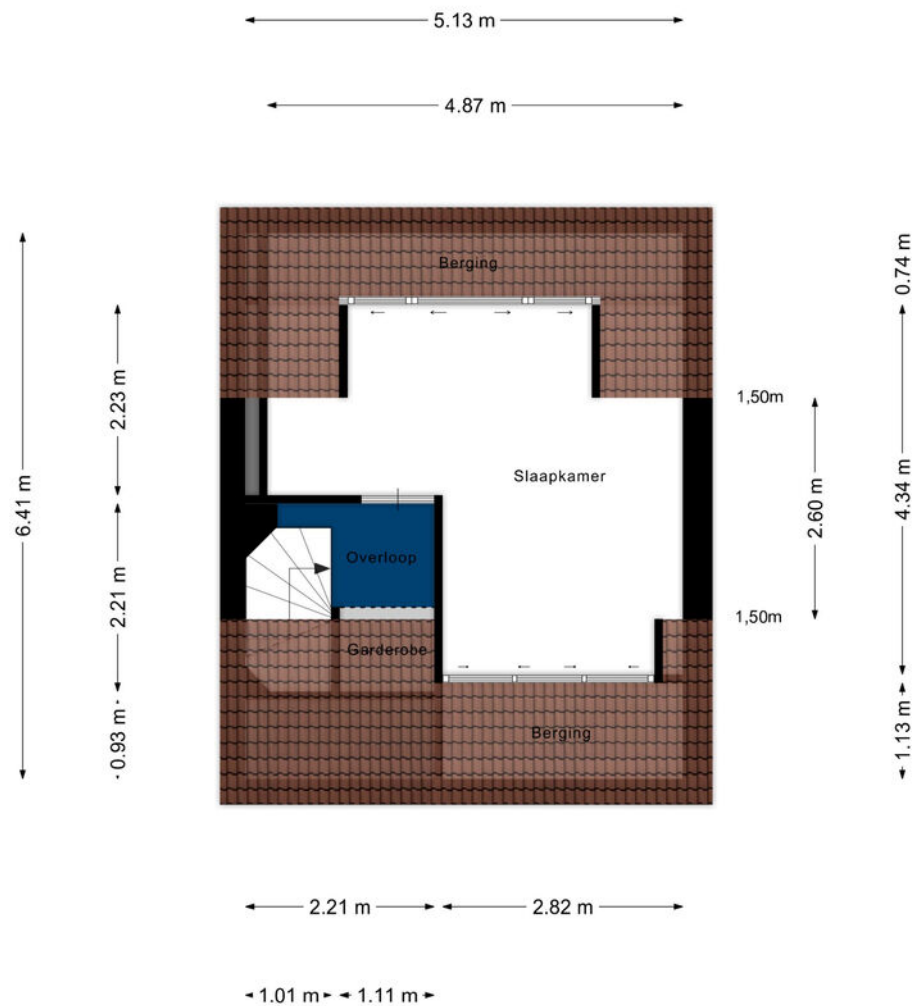




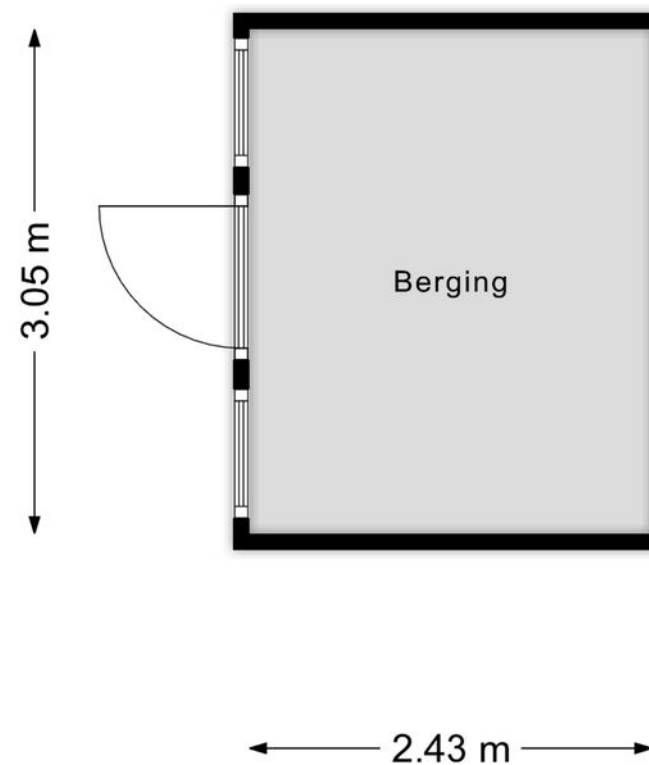
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber 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)

# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>            |                  |             |                 |
| Inbouwspots/dimmers                  | x                |             |                 |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers |                  | x           |                 |
| Losse (hang)lampen                   |                  | x           |                 |
| Gordijnrails                         | x                |             |                 |
| Gordijnen                            |                  | x           |                 |
| Rolgordijnen                         | x                |             |                 |
| Jaloezieën                           |                  |             | x               |
| (Losse) horren/rolhorren             | x                |             |                 |
| Vloerbedekking                       | x                |             |                 |
| Parketvloer                          | x                |             |                 |
| Houten vloer(delen)                  | x                |             |                 |
| Laminaat                             | x                |             |                 |
| Plavuizen                            | x                |             |                 |
| Designradiator(en)                   | x                |             |                 |

|                                               |   |   |  |
|-----------------------------------------------|---|---|--|
| <b>Woning - Keuken</b>                        |   |   |  |
| Keukenblok (met bovenkasten)                  | x |   |  |
| Kookplaat                                     | x |   |  |
| (Gas) fornuis                                 | x |   |  |
| Afzuigkap                                     | x |   |  |
| Oven                                          | x |   |  |
| Combi-oven/combimagnetron                     |   | x |  |
| Koelkast                                      | x |   |  |
| Vriezer                                       |   | x |  |
| Koel-vriescombinatie                          |   | x |  |
| Vaatwasser                                    | x |   |  |
| Koffiezetapparaat                             |   | x |  |
| Losse koelkast/koelvries combinatie bijkeuken |   | x |  |

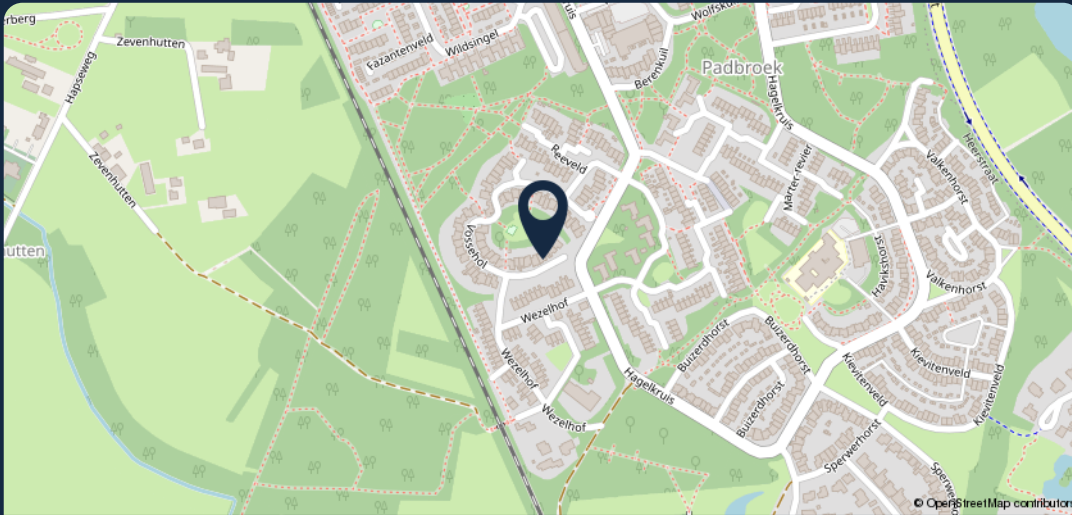
|                                |   |   |  |
|--------------------------------|---|---|--|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b> |   |   |  |
| Toilet                         | x |   |  |
| Toiletrolhouder                |   | x |  |
| Toiletborstel(houder)          |   | x |  |
| Fontein                        | x |   |  |
| WC rol houder Zack             |   | x |  |
| Douche (cabine/scherf)         | x |   |  |

| Beschrijving                   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Wastafel                       | x                |             |                 |
| Wastafelmeubel                 | x                |             |                 |
| Badkamer Toilet                | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletrolhouder       | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletborstel(houder) |                  | x           |                 |

|                                                                    |   |   |  |
|--------------------------------------------------------------------|---|---|--|
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |   |   |  |
| (Voordeur)bel                                                      |   | x |  |
| Rookmelders                                                        | x |   |  |
| (Klok)thermostaat                                                  |   | x |  |
| Airconditioning                                                    | x |   |  |
| CV-installatie                                                     | x |   |  |
| Screens                                                            | x |   |  |
| Zonwering buiten                                                   | x |   |  |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | x |   |  |

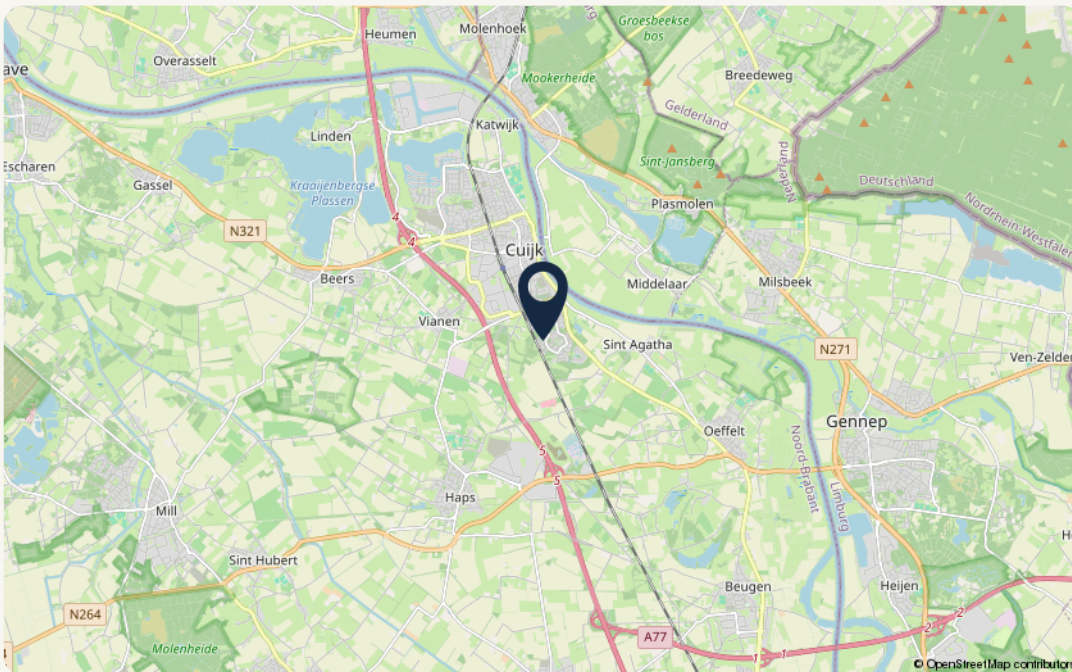
|                                     |   |   |  |
|-------------------------------------|---|---|--|
| <b>Tuin</b>                         |   |   |  |
| Tuinaanleg/bestrating               | x |   |  |
| Beplanting                          | x |   |  |
| Buitenverlichting                   | x |   |  |
| Tuinhuis/buitenberging              | x |   |  |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | x |   |  |
| Werkbank/kasten garage              |   | x |  |

# De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| <b>Straat</b>   | Vossehol 55 |
| <b>Postcode</b> | 5431 LK     |
| <b>Plaats</b>   | Cuijk       |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Cuijk              |
| <b>Sectie</b>            | D                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 1547               |
| <b>Oppervlakte</b>       | 195 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 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.

