

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 € 300.000,-- k.k.

 Zwaardvegersstede 45 | 5431 ZG 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*

Op een rustige locatie en in een kindvriendelijke woonomgeving gelegen tussenwoning met een vrijstaande stenen berging en zonnige tuin op het zuidwesten met achterom. De woning is met veel groen omgeven en ligt op loopafstand van de supermarkt, scholen, kinderboerderij en recreatieplassen.

Indeling:

Begane grond: hal, toilet, provisiekast met meterkast, doorzonwoonkamer, dichte eenvoudige keuken. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin welke beschikt over een aangebouwde stenen berging.

1e verdieping: overloop, badkamer voorzien van een douche, toilet en vaste wastafel, 3 slaapkamers waarvan 2 slaapkamers met vaste kasten.

2e verdieping: voorzolder met bergruimte en cv-opstelling, zolderkamer met een dakraam.

Diverse gegevens:

De woning beschikt over een Nefit cv-ketel, bouwjaar 2017, de warmwatervoorziening wordt geregeld via een geiser (bouwjaar onbekend).

Bij de cv-ketel bevindt zich een asbestplaatje.

De woning is in 2013 voorzien van nieuwe dakpannen.

De woning is deels voorzien van dubbel glas.

De wijk waar de woning is gelegen, is de laatste jaren voor een deel opnieuw ontwikkeld en is zeer veelzijdig met alle mogelijke voorzieningen.

Belangrijkste vaste lasten

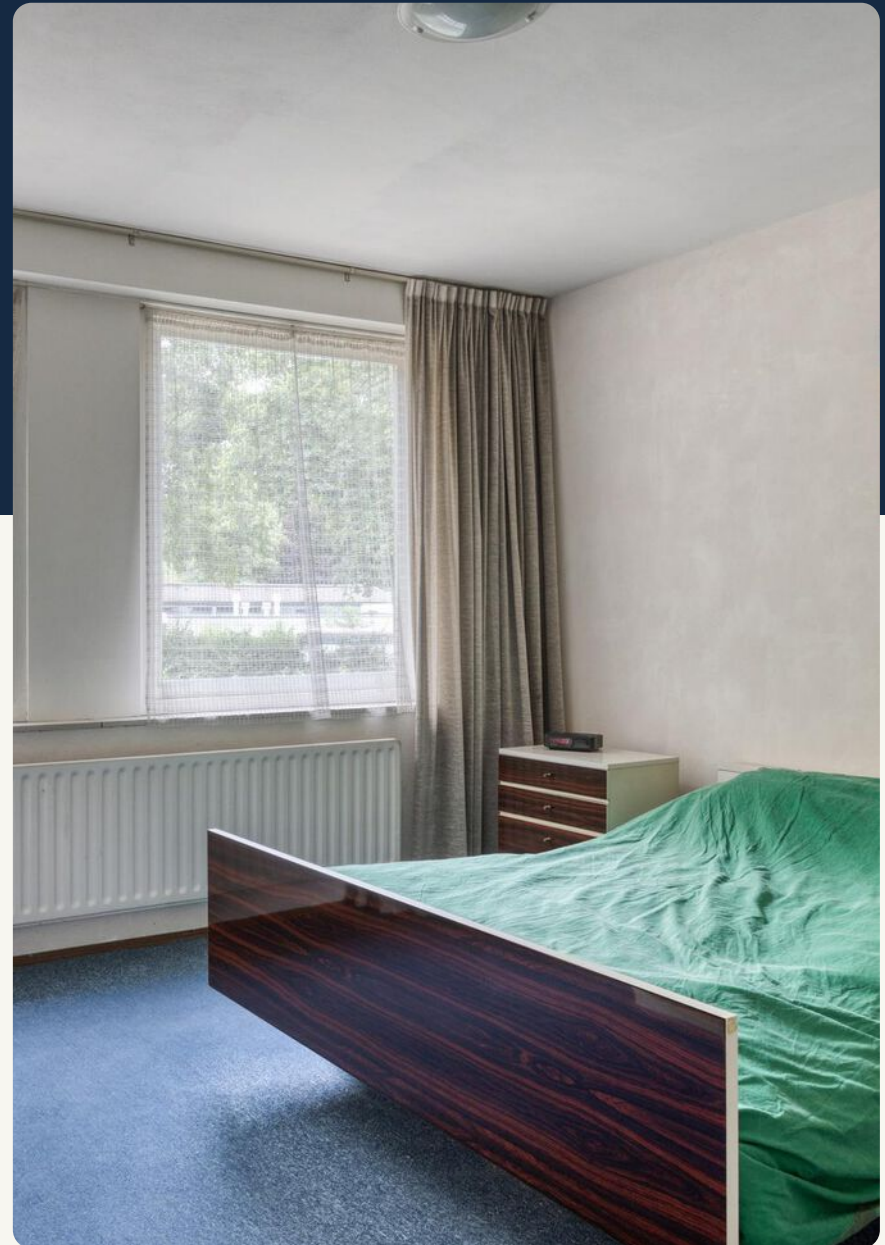
(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 200,70 per jaar



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1972
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	126 m ²
Inhoud	389 m ³
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Geiser eigendom
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit

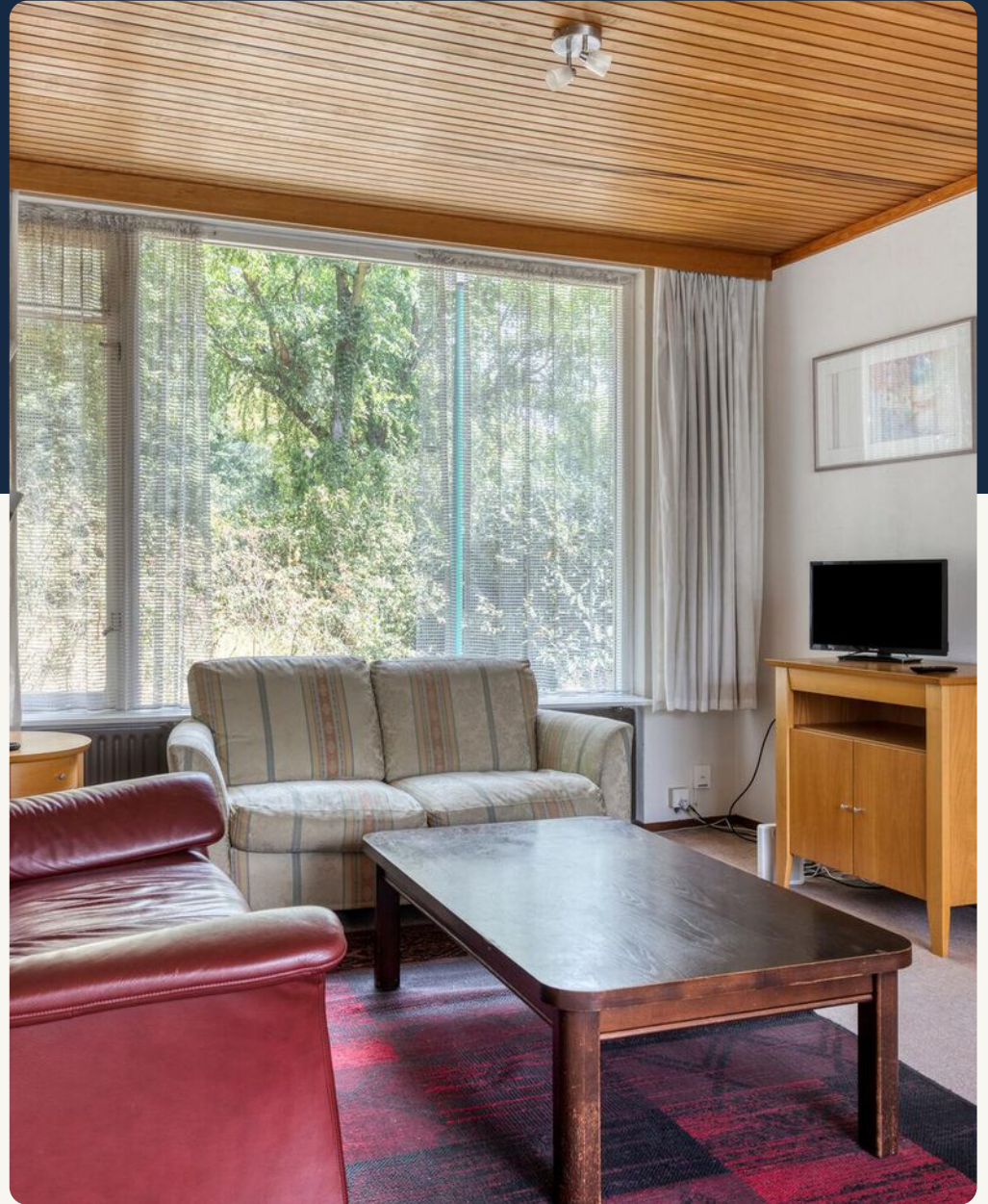
Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	48 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren



De *foto's*



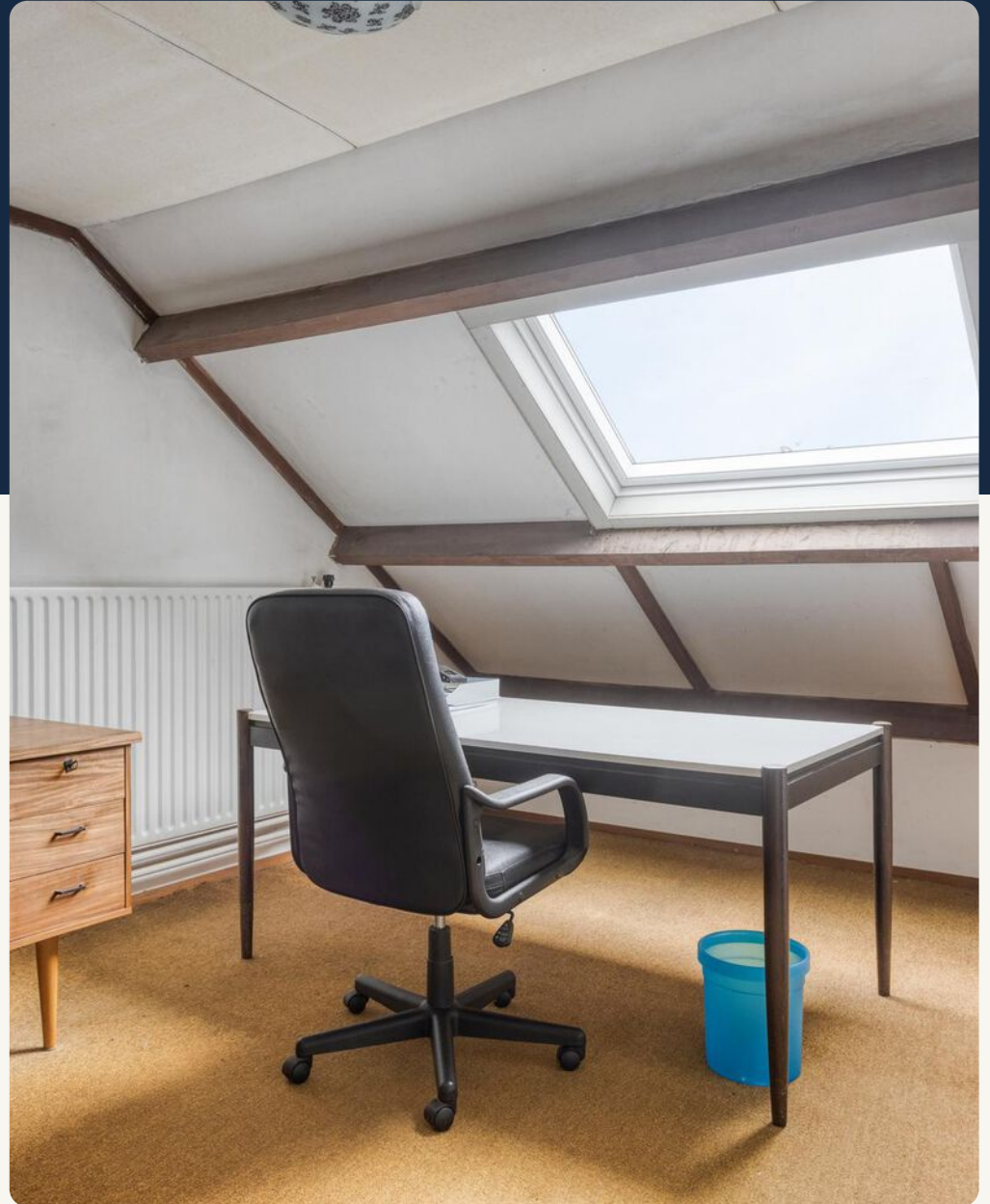




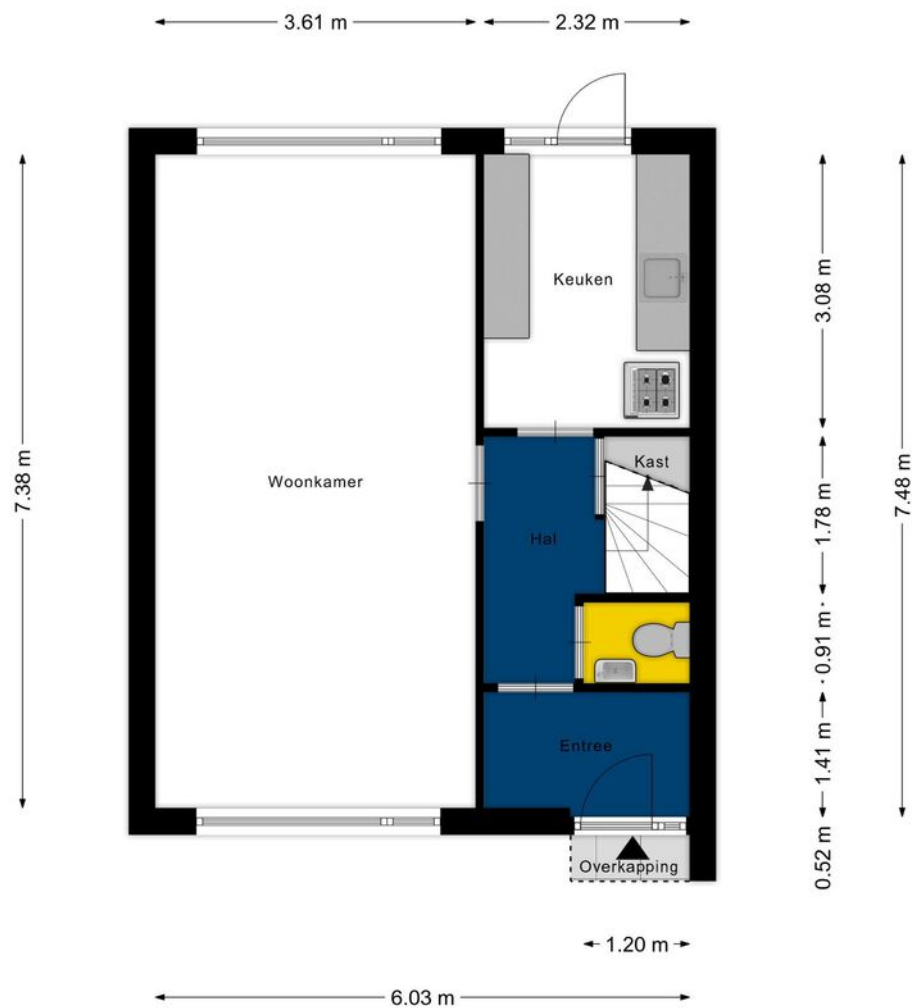








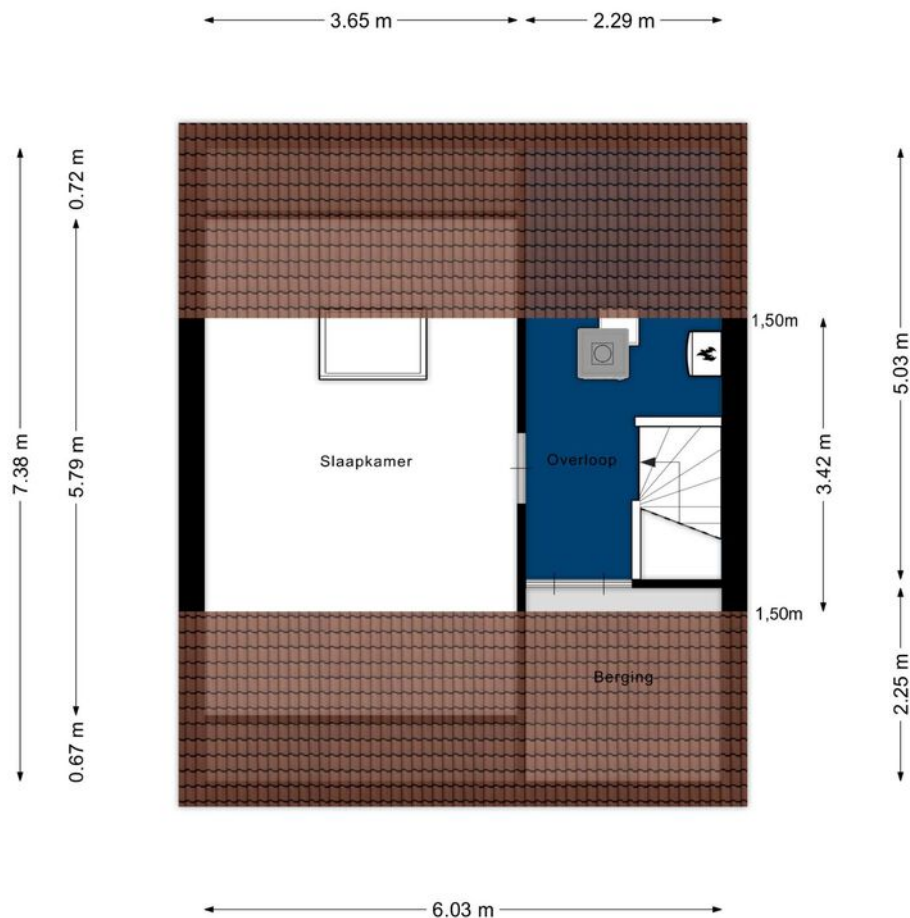




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

← 2.32 m →

↑ 3.44 m ↓



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is neergelegd op Perceelnummer 23345. Het kadastrale gemeentenummer is Cuijk, Sectie A, Perceel 2330. De kaart is schaal 1:500.

Legenda:

- 23345: Perceelnummer
- 23345: Kadastrale gemeente
- 23345: Kadastrale sectie
- 23345: Kadastrale perceel
- 23345: Kadastrale gemeente
- 23345: Kadastrale sectie
- 23345: Kadastrale perceel
- 23345: Kadastrale gemeente
- 23345: Kadastrale sectie
- 23345: Kadastrale perceel

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

Voor een versie van de kaart, geleverd op 7 april 2025. De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers.

kadaster

Energie label woningen

Registratienummer
611404175Datum registratie
29-07-2025Geldig tot
21-07-2035Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	1/2	1	1.1
2 Gevelpanelen	+/-	1	1.1	
3 Daken	+/-	1	1.1	
4 Vloeren	-	1/2	1	1.1
5 Ramen	+/-	1	1.1	
6 Buitendeuren	-	1/2	1	1.1

Installaties

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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de winter maanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer maanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Zwaardvegersstede 45
5431ZG Cuijk
BAG-ID: 168401000011807

Detailaanduiding

Bouwjaar 1972
Compactheid 1,44
Vloeroppervlakte 110m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam WJS Stegeman
Vakbekwaamheidsnummer 9296.4993.4187

Certificaathouder
E-Label Nederland B.V.

Inschrijffnummer SKGIKOB 012197
KvK-nummer 65361040

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

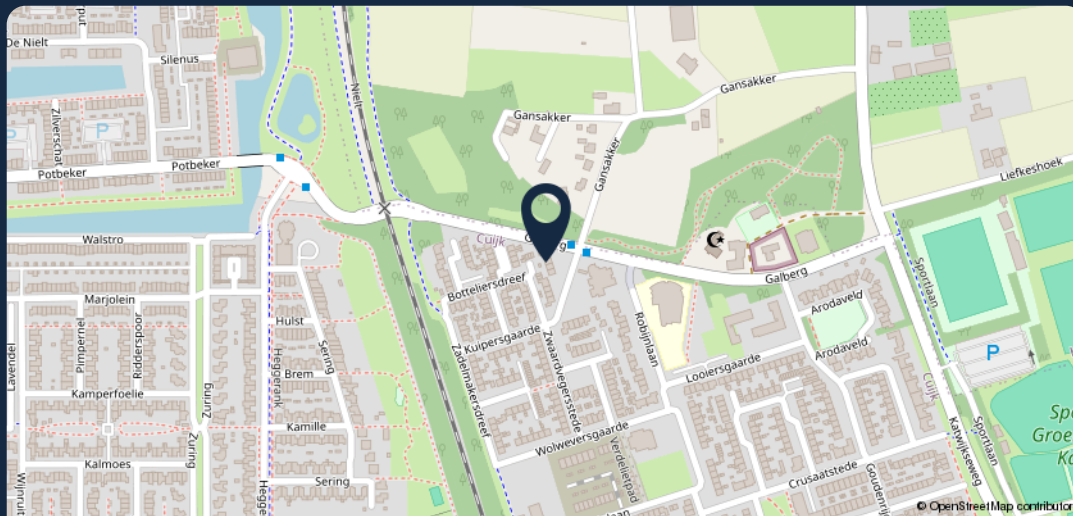


Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Kapstok in halletje	x		
bed/ nachtkastjes en kaptafel	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Luxafles	x		
Vloerbedekking	x		
Zeil	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Koelkast	x		
Stoeltjes keuken	x		
Keukenrolhouder	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Rail douchegordijn, zeepbakje en houder	x		
Badkamer Wasmachine en droger	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		

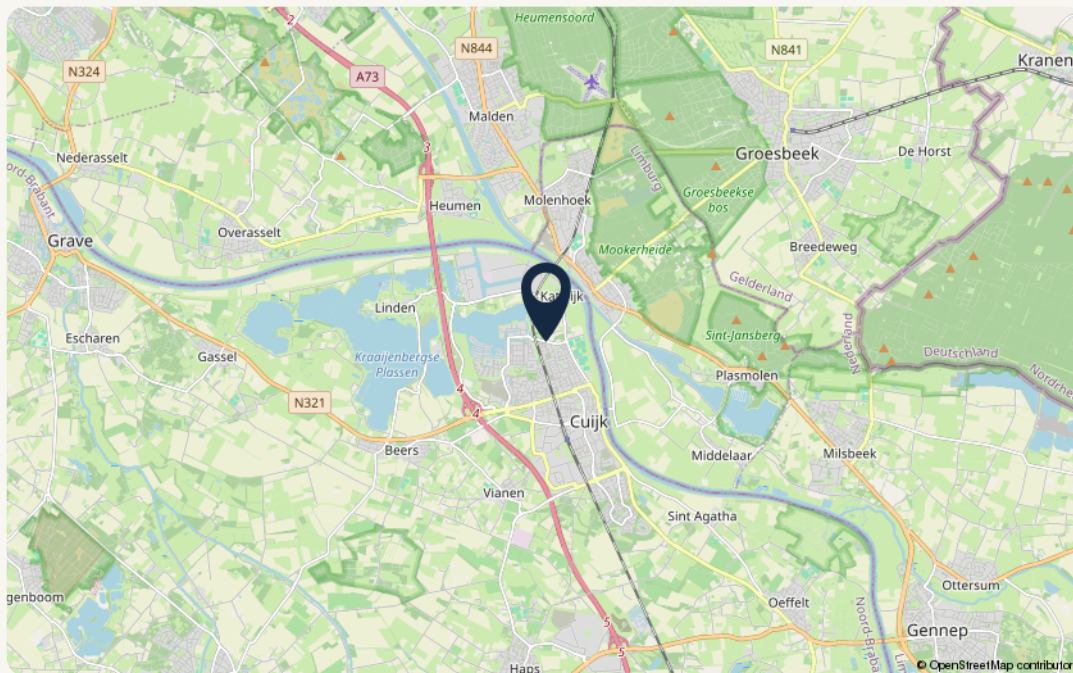
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Geiser	x		
Zonwering buiten	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Schapjes in berging	x		

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Zwaardvegersstede 45
Postcode	5431 ZG
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	2330
Oppervlakte	126 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 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.

