

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.

 Silenus 56 | 5432 MG 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*

Ben je op zoek naar een uitstekend onderhouden en energiezuinige (A+++) uitgebouwde woning met een prachtig uitzicht? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging! Deze woning is voorzien van 3 ruime slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een eigen parkeerplaats op het achtergelegen terrein. De tuin ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. De warmtepomp zorgt ervoor dat er zowel verwarmd als gekoeld kan worden in de woning. Je kan van het prachtige uitzicht genieten van "De Kraaijenbergse Plassen".

Indeling:

Begane grond: hal met uitgebreide meterkast, een modern zwevend toilet met fonteintje, open keuken met diverse inbouwapparatuur en een uitgebouwde woonkamer met extra bergruimte.

1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers (voorheen 3), beide over de gehele breedte van de woning, een luxe badkamer voorzien van een inloopdouche, zwevend toilet en een vaste wastafel.

2e verdieping: grote zolderruimte met de mogelijkheid om deze als 3e slaapkamer in gebruik te nemen, technische ruimte met warmte terugwin installatie, witgoedaansluitingen en warmtepomp. Aan de voorzijde is een grote dakkapel aanwezig, waardoor er veel licht naar binnen komt.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, combioven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een Quooker.

De woning is volledig geïsoleerd, heeft hardhouten kozijnen met triple beglazing, beschikt over vloerverwarming- en koeling en is uitstekend afgewerkt. Er zijn 8 zonnepanelen aanwezig.

Er is 1 eigen parkeerplek op het gezamenlijke binnenterrein. De kosten hiervan bedragen € 11,-- per maand.

Deze eigen parkeerplaats beschikt over een eigen oplaadpaal.

Op korte afstand gelegen van de supermarkt, scholen en het recreatiegebied "De Kraaijenbergse Plassen".

De snelweg A73 richting Nijmegen en Venlo ligt op slechts enkele autominuten en Cuijk is goed bereikbaar via het aanwezige NS-station.

Via de snelfietsroute is het slechts 15 km van centrum Cuijk naar centrum Nijmegen.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 445,62 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 417,00 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	2022
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	110 m ²
Inhoud	492 m ³
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A+++
Isolatie	volledig geïsoleerd, driedubbel glas
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie

Buitenruimte

Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	39 m ²
Ligging hoofdtuin	Oost
Garage	Parkeerplaats
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein



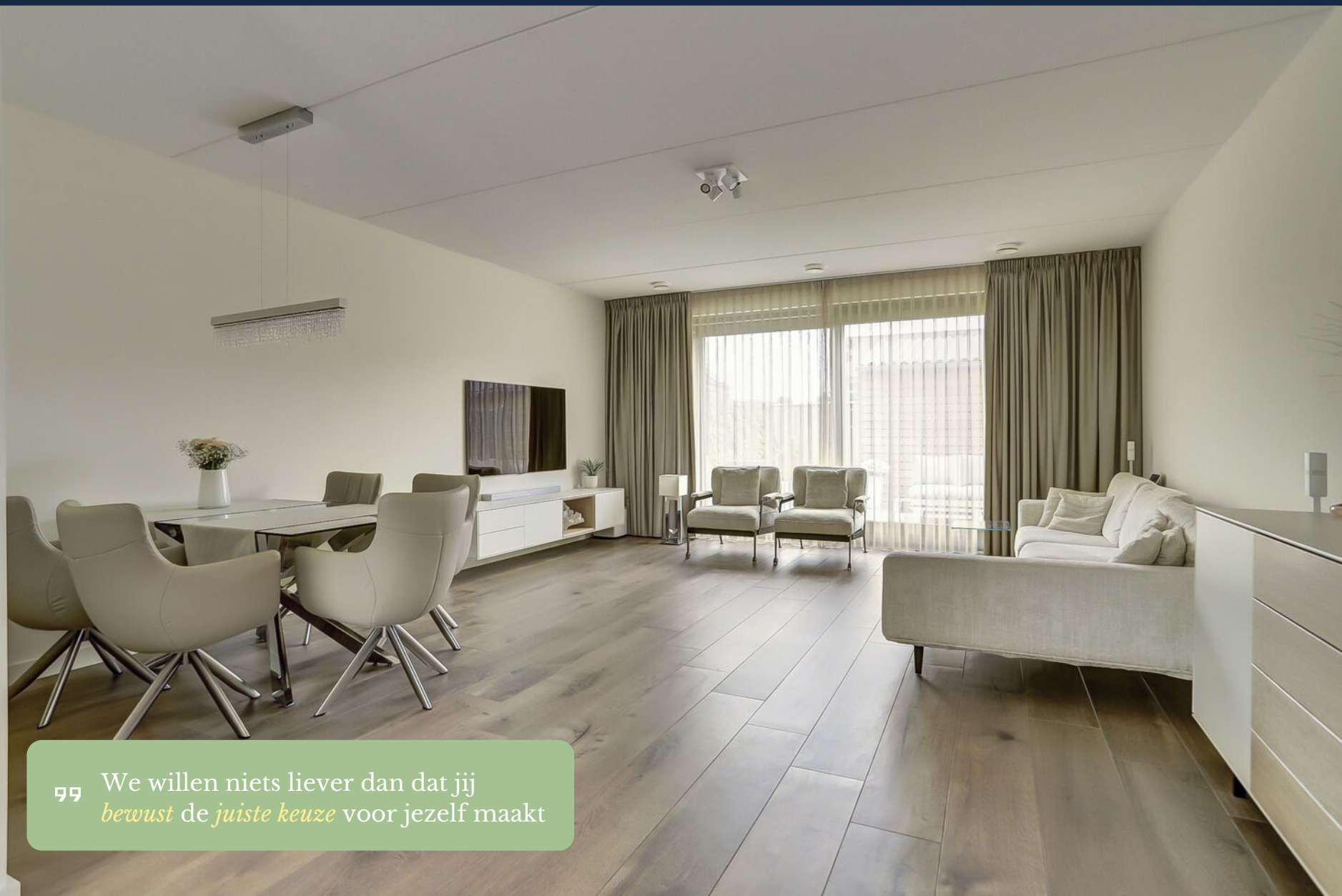


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*







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





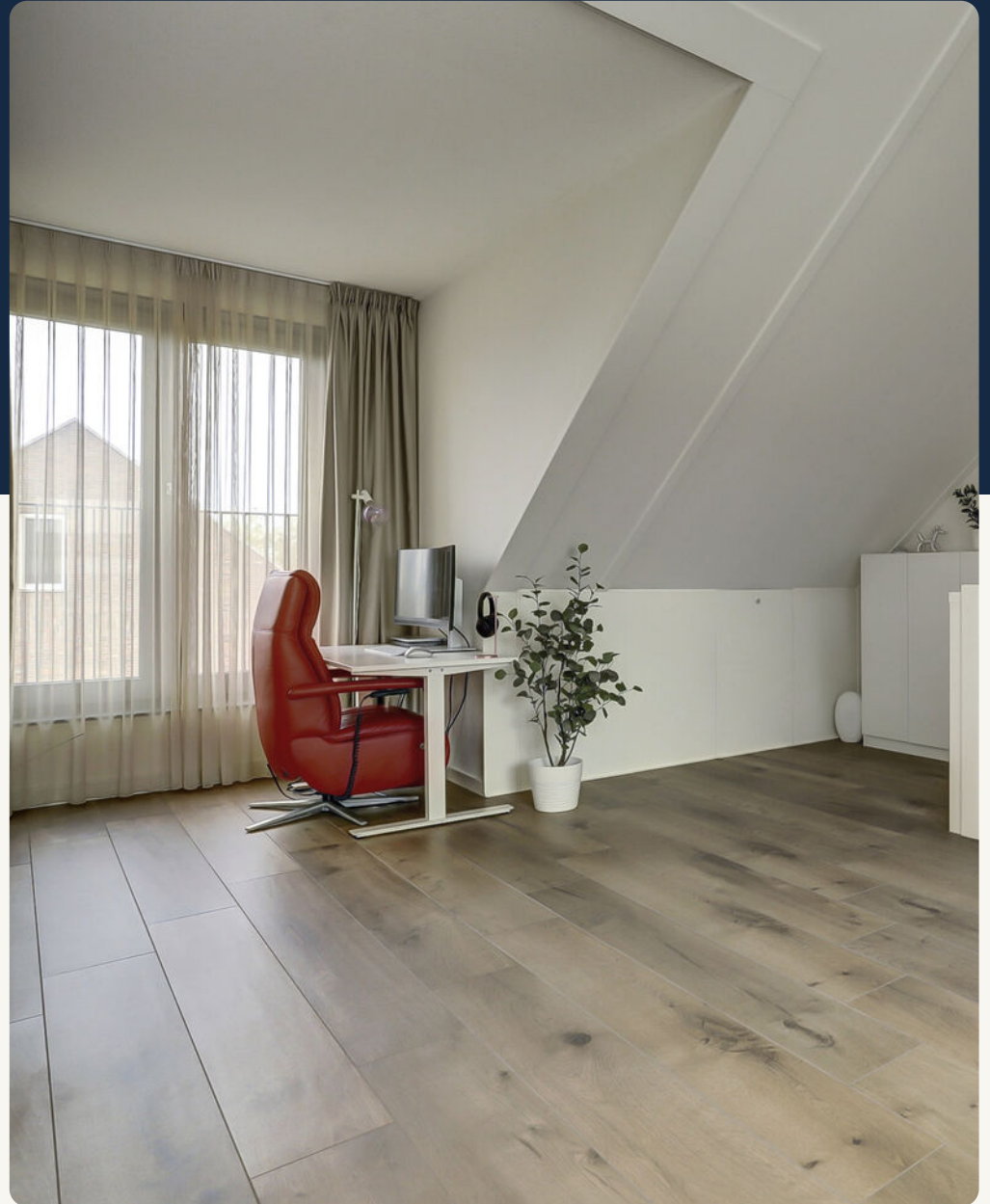
A modern kitchen with white cabinetry, a dark countertop, and a sink with a chrome faucet. A built-in oven is visible in the lower cabinets. The floor is made of light-colored wood. A window with horizontal blinds is on the right, and a potted plant is in the foreground. The ceiling has recessed lighting and a ventilation grille.

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



















12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Belevoogd Voor een eeuwigdurende uittreksel, geleverd op de basis van het kadastraal en de openbare registers	Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Cuijk Secie G Perceel 1419 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dient voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
--	--	---

Deze woning heeft energielabel **A+++**



Isolatie

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

Installaties

7	Verwarming	Warmtepomp	
8	Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11	Koeling	Koeling aanwezig	
12	Zonnepanelen	2744 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden Laag Geenrisico Hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Laag Hoog	Aandeel hernieuwbare energie 87,7 %
---	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Silenus 56
5432MG Cuijk
BAG-ID: 1684010000135125

Detailaanduiding

Bouwjaar	2022
Compactheid	1,92
Vloeroppervlakte	132m ²

Opnamedetails

Naam	Vakbekwaamheidsnummer
F.M. Stolk	7547.8406.6271

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

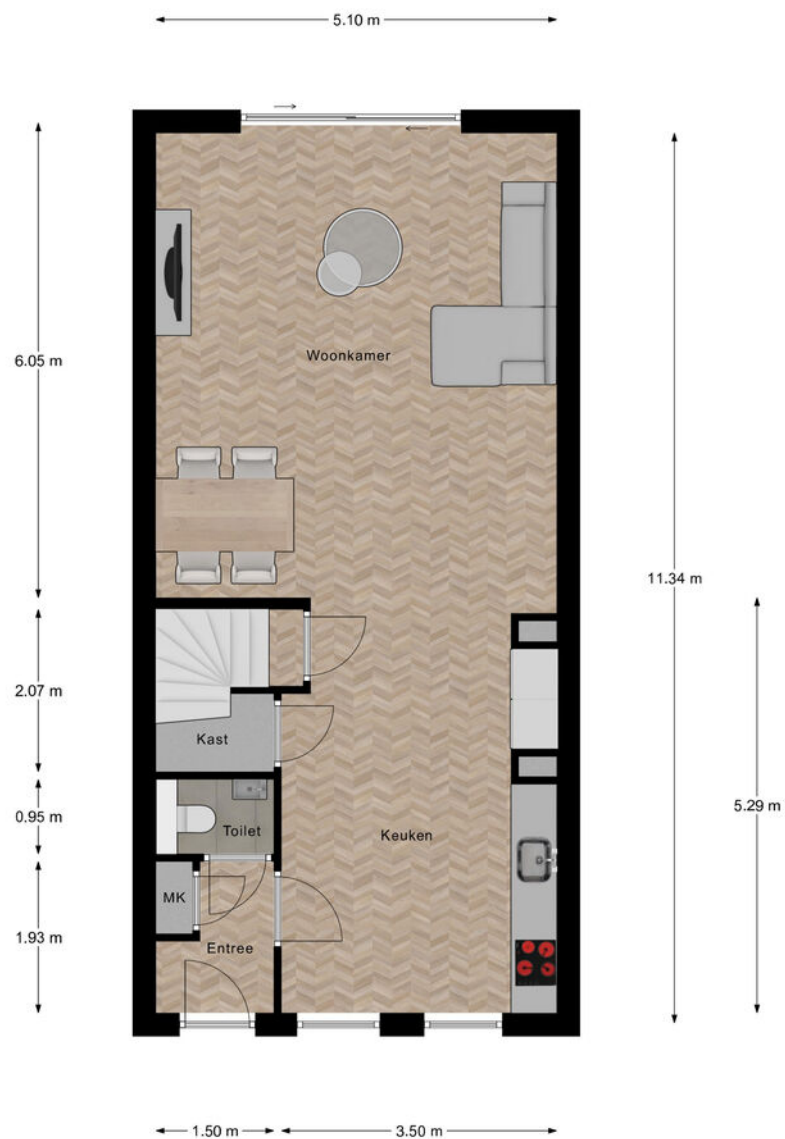
Inschrijfnummer	KvK-nummer
SKGIKOB 013038	39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

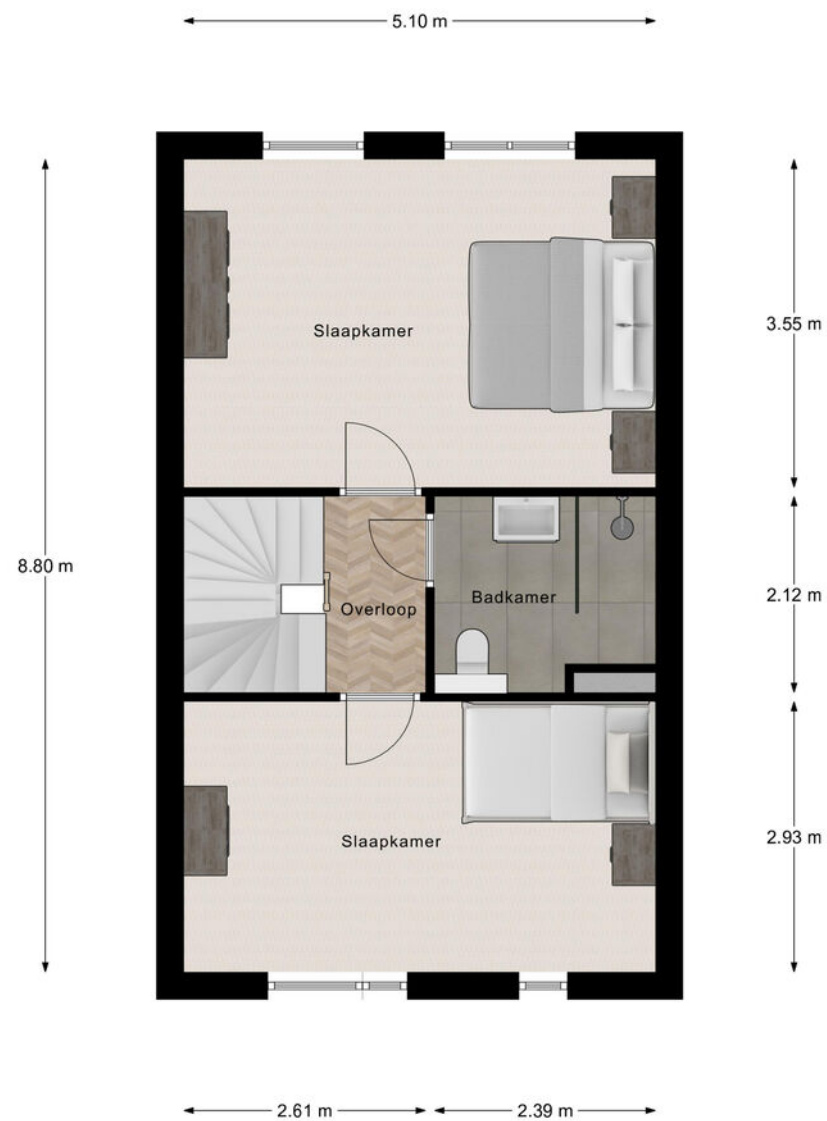
Soort opname
Detailopname

Woningtype
Hoekwoning

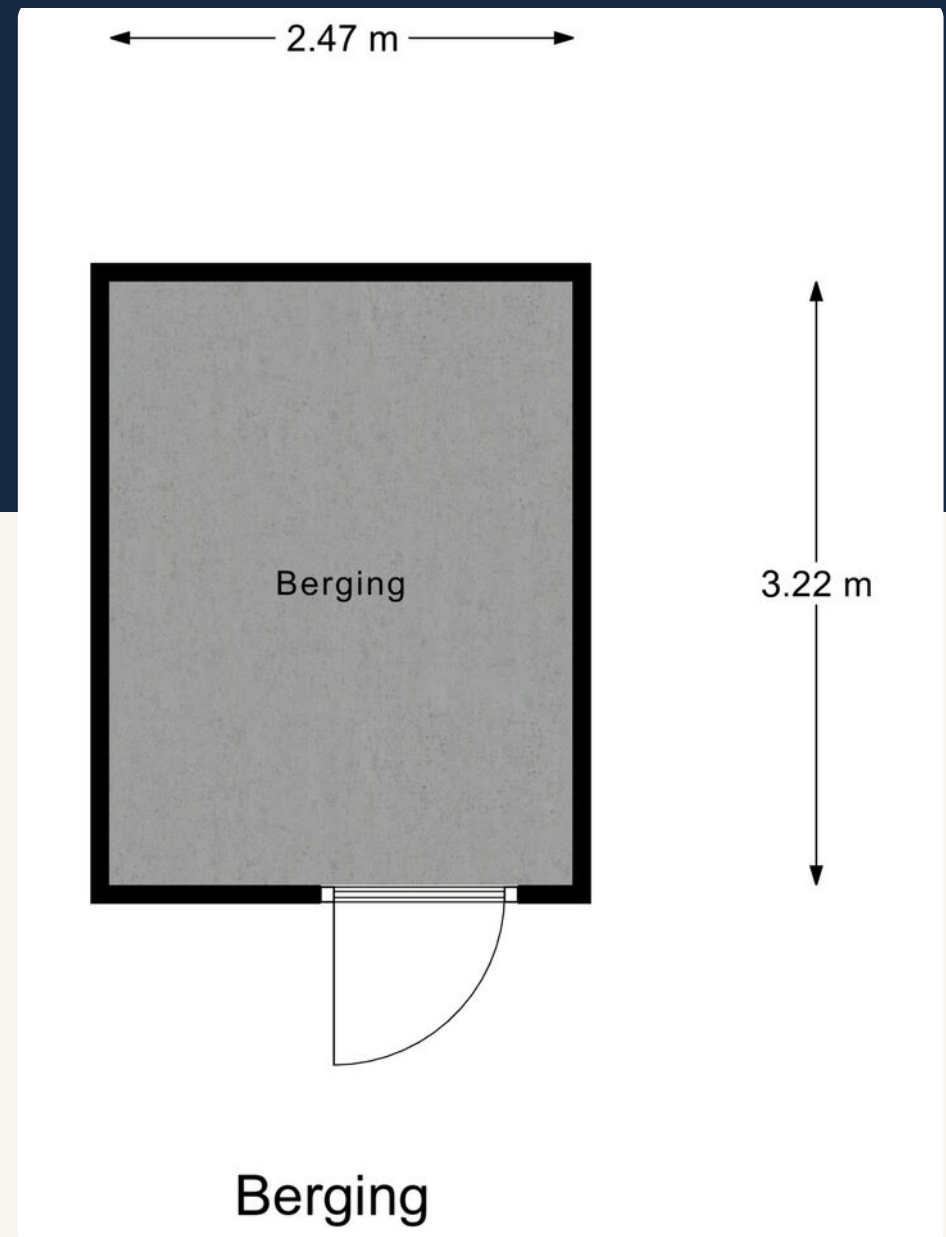


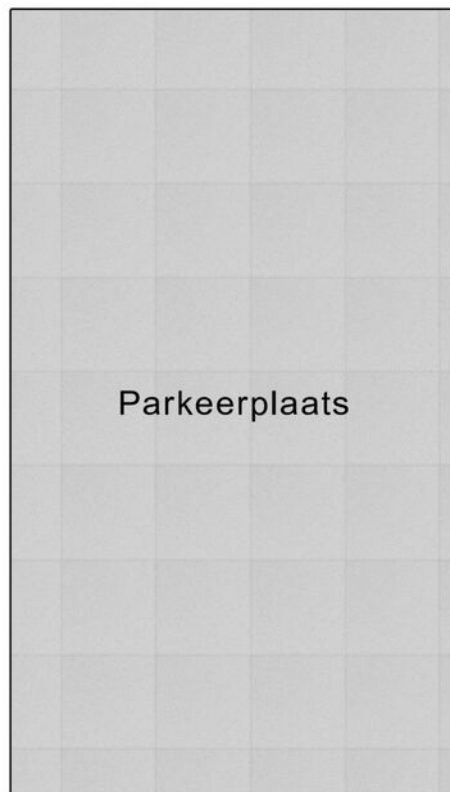


Begane Grond



1e Verdieping





Parkeerplaats

4.18 m

← 2.36 m →

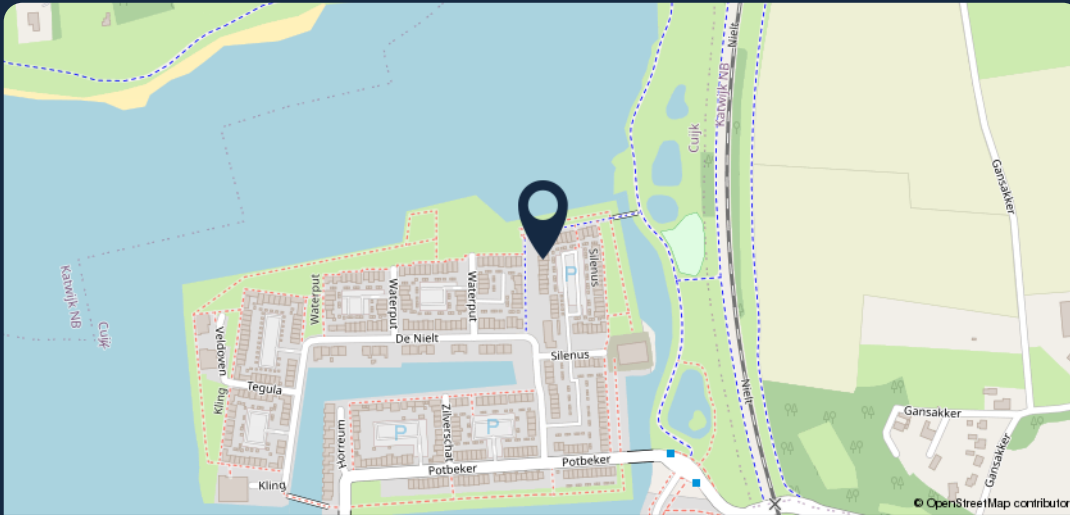
Parkeerplaats

Lijst *van zaken*

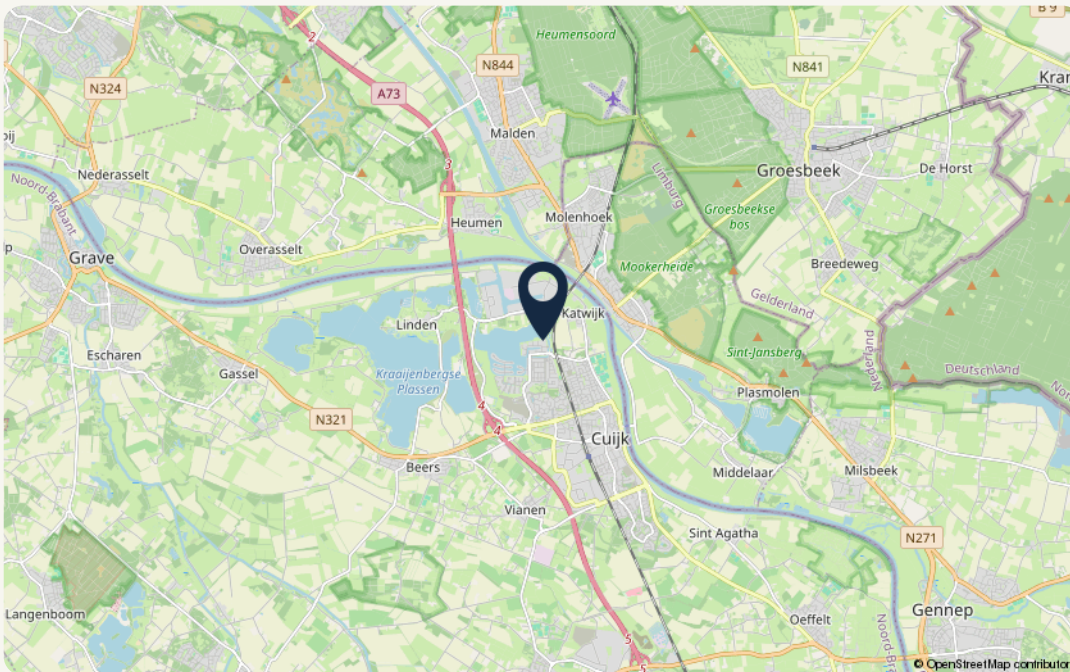
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Luxe kledingkast kantoorkamer, zolder/logeerkamer			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Plavuizen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting		x	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Silenus 56
Postcode	5432 MG
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	G
Perceelnummer	1419
Oppervlakte	110 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.

