

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 € 369.000,-- k.k.

 Korhoenderveld 31 | 5431 HA 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*

De ideale starterswoning met verrassend veel ruimte!

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin én een fijne ligging? Dan is deze goed onderhouden tussenwoning precies wat je zoekt. De woning beschikt over een speelse Z-vormige woonkamer, een praktische indeling en ligt in de groene, kindvriendelijke woonwijk "Padbroek". De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een carport en een berging. Bovendien bevinden een supermarkt, basisschool en de uiterwaarden van de Maas zich op korte loopafstand.

Indeling:

Begane grond: entree met hal, meterkast en toiletruimte met fonteintje. De ruime Z-vormige woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zit- en eethoek. De dichte keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en een complete badkamer voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en toilet.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare voorzolder met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-opstelling. Aansluitend bevindt zich een royale vierde slaapkamer met een dakraam.

Diverse gegevens:

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

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2009

Het energielabel is C; na afgifte van het label zijn er nog 8 zonnepanelen en 2 airco-units (woonkamer en ouderslaapkamer) geplaatst, tevens beschikt de woning over vloerisolatie en dubbelglas.

Op de 1e verdieping beschikt de woning over kunststof kozijnen met dubbel glas.

De eerste en tweede verdieping zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer.

De voortuin is eigendom van de gemeente.

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuidoosten met een terras, carport en praktische berging.

Gelegen in de groene en kindvriendelijke woonwijk "Padbroek" met diverse speeltuintjes en voorzieningen voor kinderen; "Padbroek" is een geliefde woonwijk dankzij de rustige, groene opzet en de centrale ligging. Op korte fietsafstand bevinden zich het centrum van Cuijk,

winkels, scholen, sportvoorzieningen, bossen en het NS-station. Ook de A73 richting Nijmegen en Venlo is binnen enkele autominuten bereikbaar.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1971
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

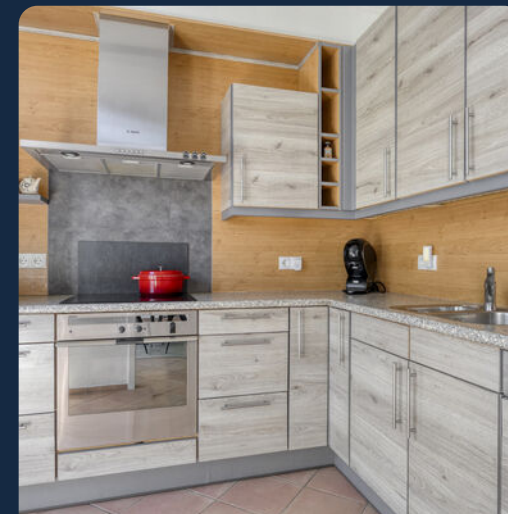
Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	133 m ²
Inhoud	412 m ³
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

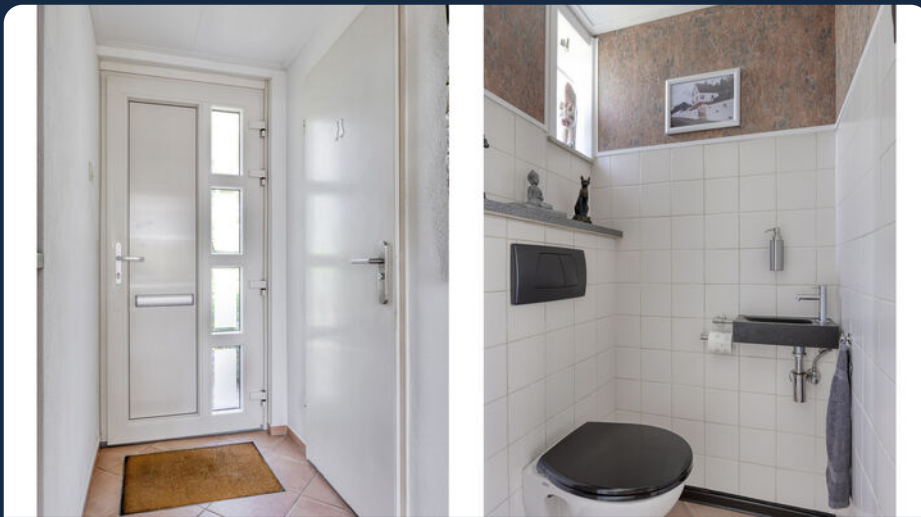
Energieklasse	C
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit6

Buitenruimte

Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	69 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidoost
Garage	carport, parkeerplaats, geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein













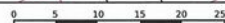












Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Cuijk
Sectie	C
Perceel	5050

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.



Rijksoverheid

Energielabel woning

Korhoenderveld 31

5431HA Cuijk

BAG-ID: 1684010000008174

Veel besparingsmogelijkheden

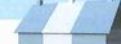


Energietabel C

Registratienummer	292157060
Datum van registratie	13-11-2020
Geldig tot	13-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
	Bouwperiode	1965 t/m 1974	
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonnepomp	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Mandy de Bruijn-Denier
Examennummer	4713
KvK nummer	61959626

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



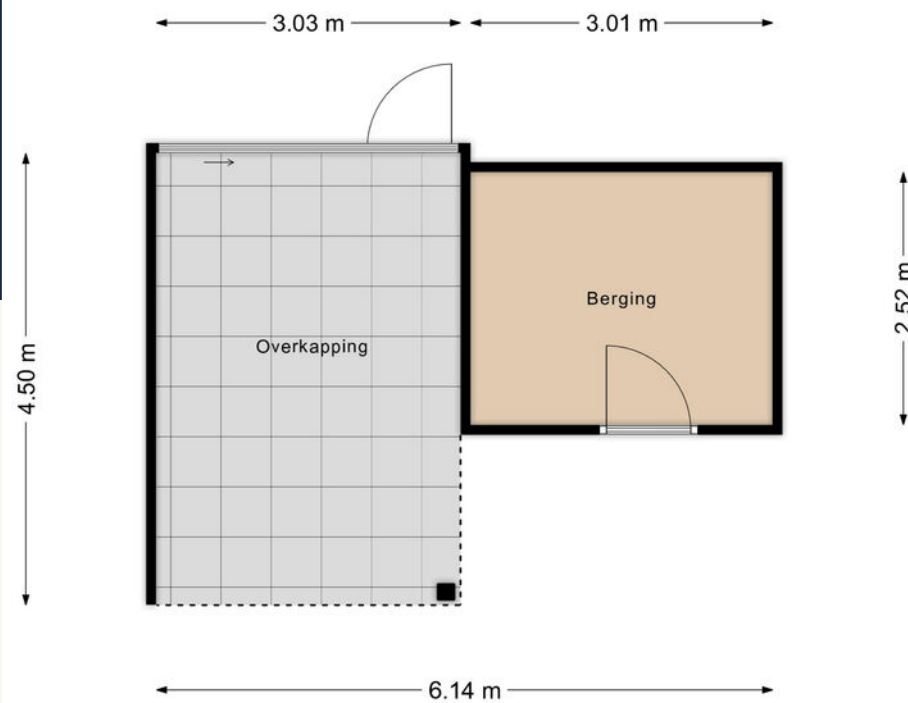
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



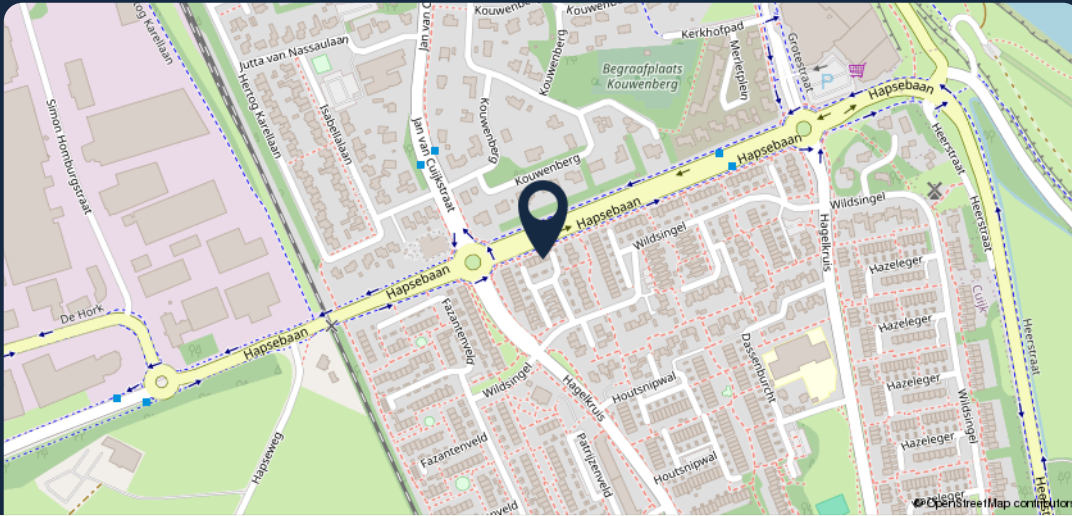
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers			x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
(/losse) kasten, legplanken			
kast en legplanken in berging		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Overgordijnen			x
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen		x	
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Sanitair/sauna			
Toilet			

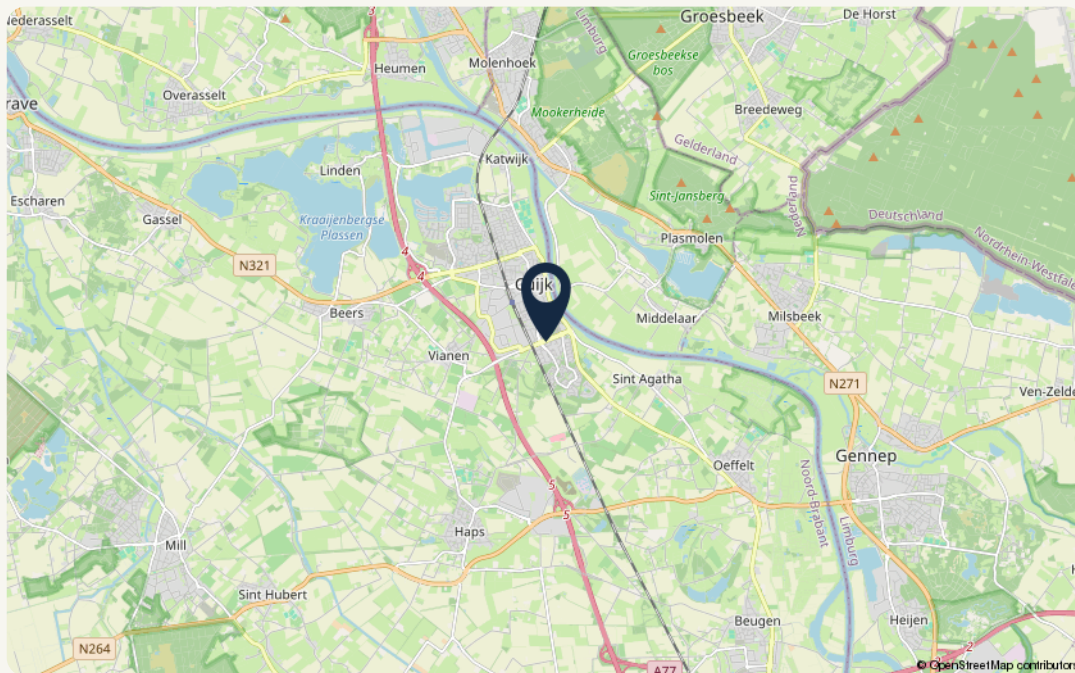
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Badspiegel		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
zonwering over de volle breedte met elektrische bediening			x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Geiser	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Enkele planten in achtertuin		x	
Buitenverlichting			x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)	x		
Keien		x	

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Korhoenderveld 31
Postcode	5431 HA
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	C
Perceelnummer	5050
Oppervlakte	133 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.

