

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 € 539.000,-- k.k.

 Heggerank 93 | 5432 CE 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*

Deze luxe afgewerkte en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning biedt alles wat je zoekt: royale leefruimtes, een inpandige garage en maar liefst vijf slaapkamers, aangevuld met een functioneel ingerichte voorzolder. Zowel de voor- als achtertuin zijn fraai aangelegd. De woning is volledig geoptimaliseerd en bovendien woon je hier energiezuinig. Deze ideale gezinswoning is gelegen in de populaire en kindvriendelijke woonwijk “De Heeswijkse Kampen”, op korte afstand van alle belangrijke voorzieningen, speeltuinen, recreatieplas en nabij de toerit van de A73. Kortom: een instapklare woning op een uitstekende locatie.

Indeling:

Begane grond: via de hal met vernieuwde uitgebreide meterkast en toilet met fonteintje, bereik je de ruime L-vormige woonkamer met schuifpui voor directe toegang naar de achtertuin. De tegelvloer, met vloerverwarming over de volledige begane grond, zorgt voor optimaal wooncomfort. De moderne open keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur. Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met een doorgang naar de inpandige garage met tegelvloer en vloerverwarming. In de garage bevinden zich de cv-ketel (Atag, 2004) en de vloerverwarmingsverdelers (2016). Vanuit de garage kun je de achtertuin en de oprit bereiken. De achtertuin is smaakvol aangelegd en biedt dankzij de sfeervolle overkapping een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten van het buitenleven.

1e verdieping: de overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, waarvan één slaapkamer is voorzien van een dakkapel en een andere slaapkamer van een balkon. De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wandcloset en dubbele wastafel met meubel en spiegelkast.

2e verdieping: via een vaste trap bereik je de voorzolder met de omvormer voor de zonnepanelen, aansluitingen t.b.v. het witgoed en een wastafel. Aan de andere zijde is een grote kast op maat met werkplek gecreëerd. Daarnaast bevinden zich op de zolder twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. Alle zijwanden hebben bergruimte achter de knieschotten.

3e verdieping: via een vlizotrap is een bergzolder over de volledige breedte bereikbaar.

Diverse gegevens:

- De luxe ingerichte keuken is voorzien van een inductiekookplaat met wokbrander, afzuigkap, bakoven met stoomfunctie, vaatwasser, koelkast met vriesvak en een spoelbak met kokend waterkraan. In de aangrenzende bijkeuken bevinden zich een extra keukenblok, lange kast, een tweede koelkast en een vriezer.
- Vrijwel alle ramen zijn voorzien van op maat gemaakte horren en verduisterende plisségordijnen.
- De slaapkamer met balkon en alle ramen op de tweede verdieping beschikken over automatische rolluiken.
- De woning beschikt over uitstekende isolatie, de aanwezigheid van 14 zonnepanelen en een hybride warmtepomp (Quatt).
- De woning beschikt over airconditioning met verwarmingsfunctie op alle drie de verdiepingen.
- Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van automatische sfeerverlichting en extra stopcontacten.
- De achtertuin is voorzien van een bewateringssysteem.
- In de voortuin is onder het bankje een bak gecreëerd waar extra stopcontacten te vinden zijn en waar vuilniszakken kwijt kunnen voor ze aan straat gezet mogen worden.
- De schoorsteen is gerenoveerd en het huis is voorzien van zinken hemelwaterafvoer.
- Onder de oprit ligt een krachtstroomkabel ten behoeve van een laadpaal.

Belangrijkste vaste lasten (volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendzaakbelasting: € 442,43 per jaar.

Rioolheffing: € 262,44 per jaar.

Afvalstoffenheffing: € 261,- per jaar.

Waterschapslasten: 355,- per jaar.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1995
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	132 m ²
Perceeloppervlakte	252 m ²
Inhoud	531 m ³
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A +
Isolatie	volledig geïsoleerd, hr glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk atag

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	99 m ²
Ligging hoofdtuin	West
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein

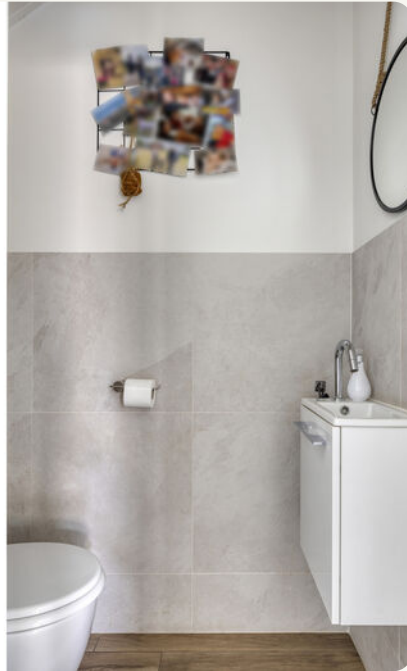




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's















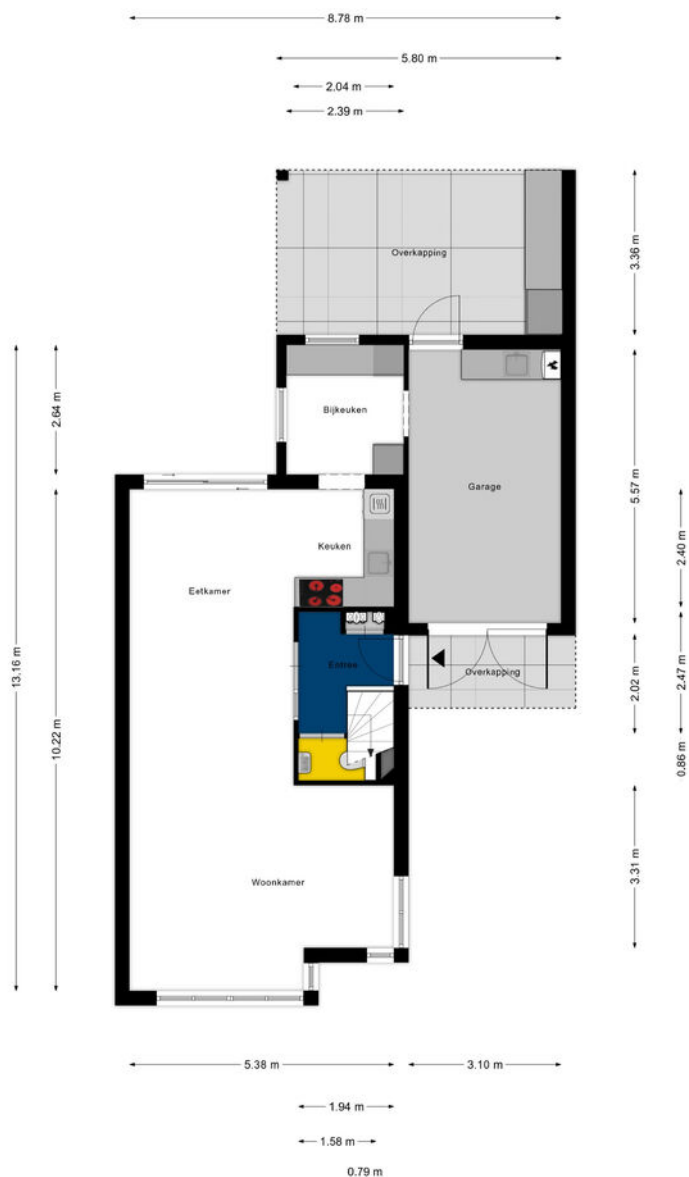








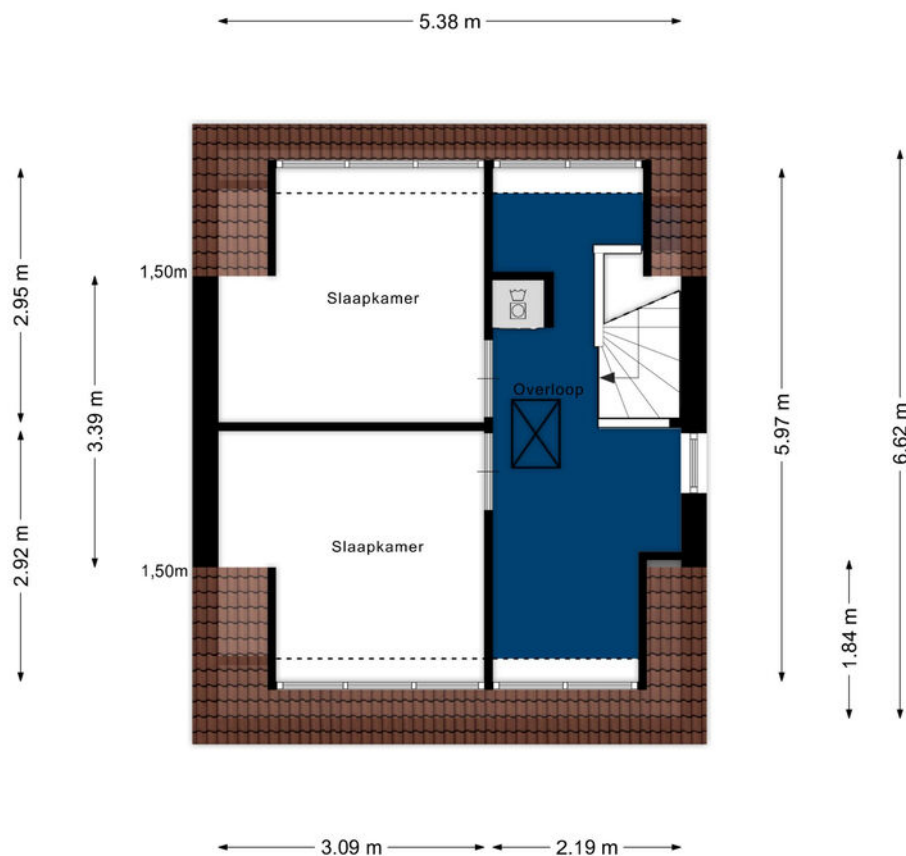




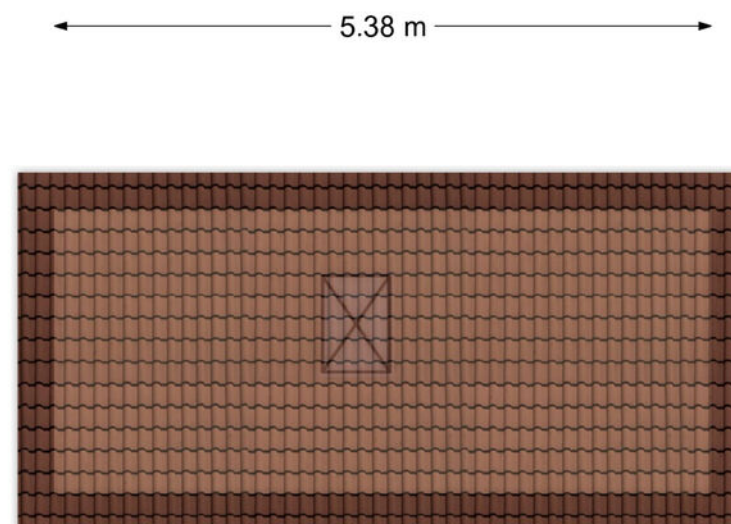
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



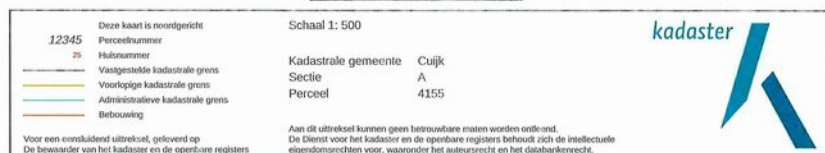
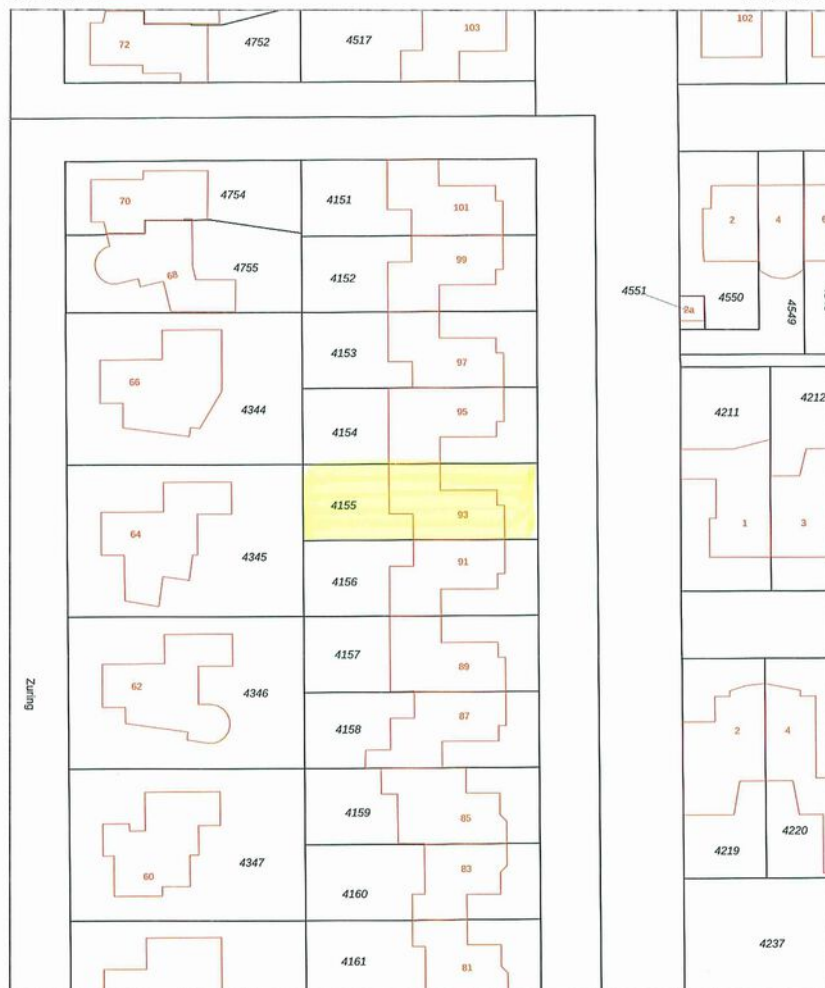
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: cti



Energie label woningen

Registratienummer
361072624Datum registratie
01-07-2025Geldig tot
01-07-2035Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel **A⁺**



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
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	4425 Wp	

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

62,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Heggerank 93
5432CE Cuijk
BAG-ID: 169401000005481

Detailaanduiding

Bouwjaar 1995
Compactheid 1,85
Vloeroppervlakte 132m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

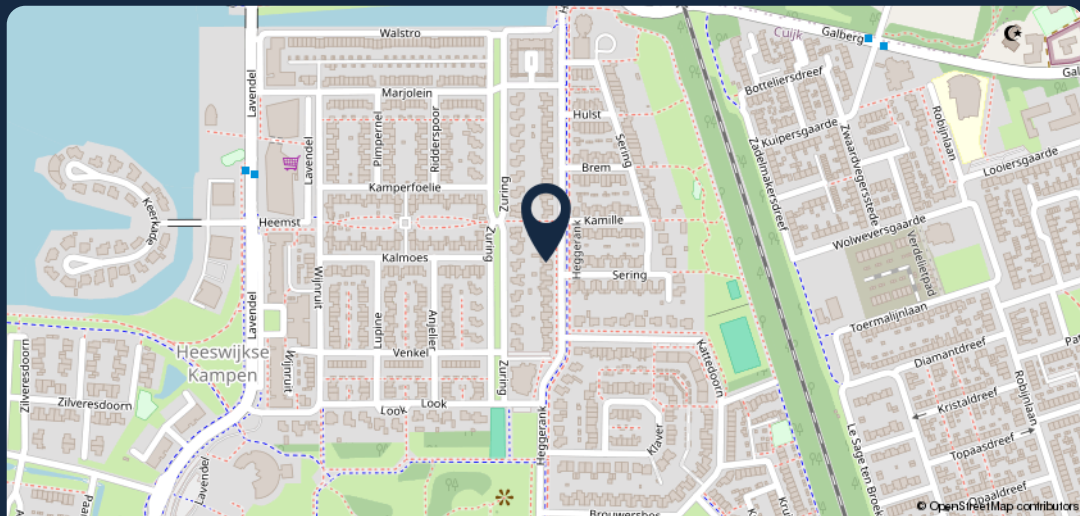
Naam
WJS Stegeman
Vakbekwaamheidsnummer
9296.4993.4187Certificaathouder
E-Label Nederland B.V.Inschrijffnummer
SKGIKOB 012197
KvK-nummer
65361040Certificerende instelling
SKGIKOBSoort opname
Basisopname

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Alle kasten inpandig, m.u.v. op maat gemaakte kast met bureau op zolder		x	
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Verduisterende en op maat gemaakte plisseegordijnen	x		
Hor bij schuifpui		x	
Vloerbedekking	x		
Houtlook tegelvloer	x		
PVC vloer zolder	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Kokendwater kraan (Flow)	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

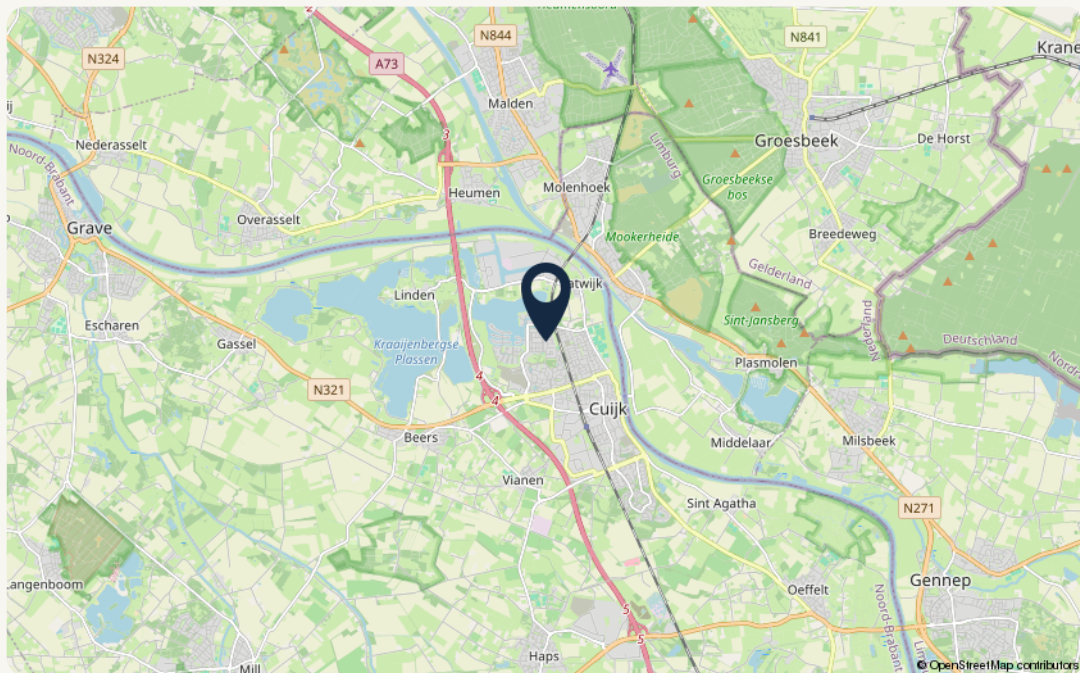
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat		x	
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten		x	
Beveiligingscamera voorzijde	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Verstelbare parasol met voet + wandslangenbox		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Speelhuis met zandbank + regenton		x	
Trampoline	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Balk tbv schommel	x		
Overkapping met verlichting	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Heggerank 93
Postcode	5432 OE
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	4155
Oppervlakte	252 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.

