

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.

Vraagprijs € 399.000,-- k.k.



Brouwersbos 44 | 5432 BD 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*

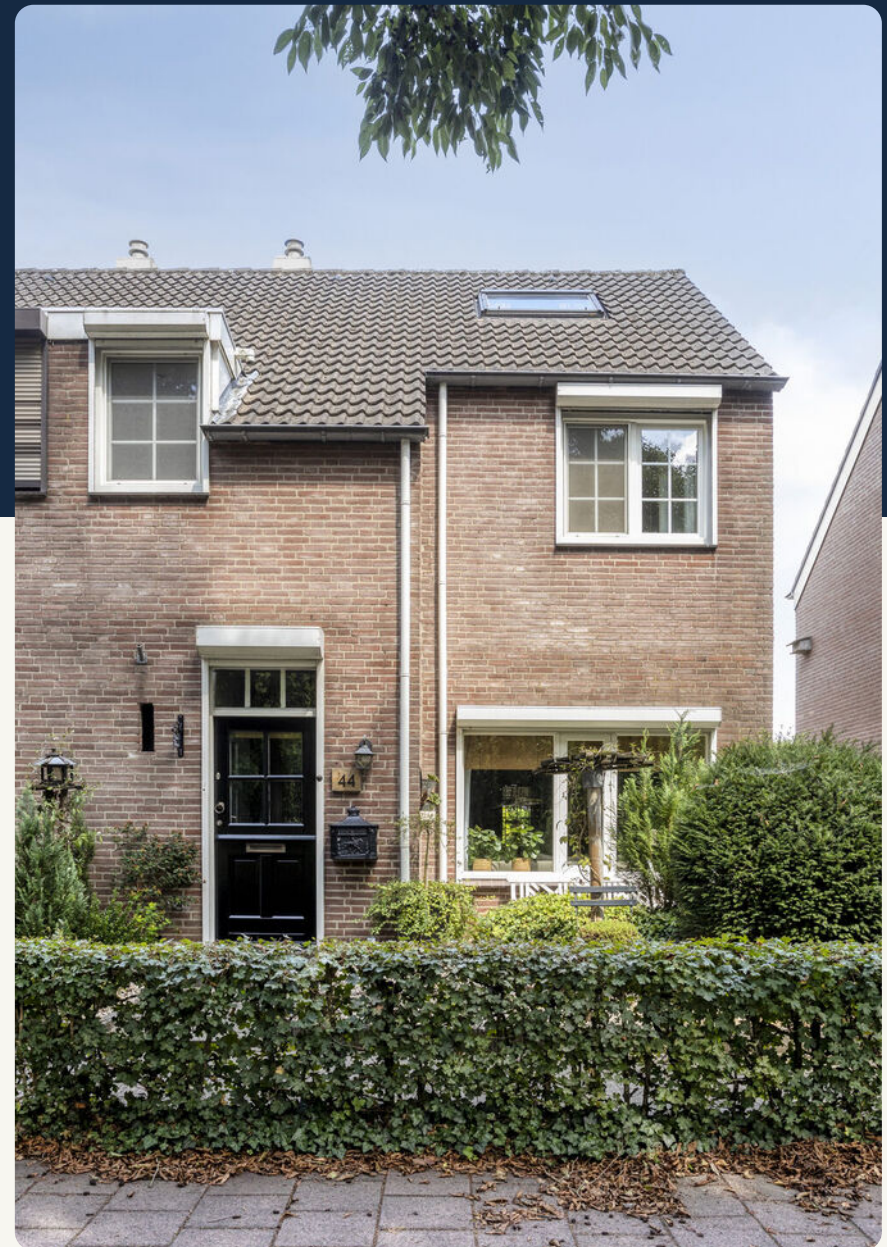
Een uiterst sfeervolle hoekwoning die verrassend ruim is van opzet en over de gehele achterzijde is uitgebouwd. Aan de voorzijde is er een vrij uitzicht over het "Brouwersbos", aan de achterzijde is er zowel een praktische berging als een garage gelegen. Deze gezinswoning beschikt over luxe en fraaie afwerking en is op loopafstand gelegen van alle dagelijkse voorzieningen zoals de basisschool met kinderopvang, een supermarkt en verschillende speelveldjes.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toilet met wandcloset en fonteintje. Een L-vormige woonkamer met een laminaatvloer en een fraai uitzicht, halfopen keuken, tuinkamer.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer (2018) voorzien van een inloopdouche, wandcloset en wastafel met meubel.

2e verdieping: via een vaste trap te bereiken voorzolder, cv-ruimte met de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur, 4e slaapkamer met een dakkapel.



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1983
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Indeling

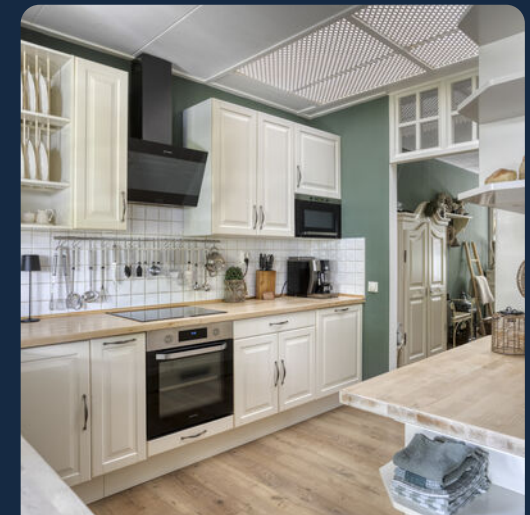
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	179 m ²
Inhoud	452 m ³
Externe bergruimte	21 m ²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, hr glas
Warmwater	gasboiler eigendom, elektrische boiler eigendom

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	81 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordoost
Garage	Vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren





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

De *foto's*

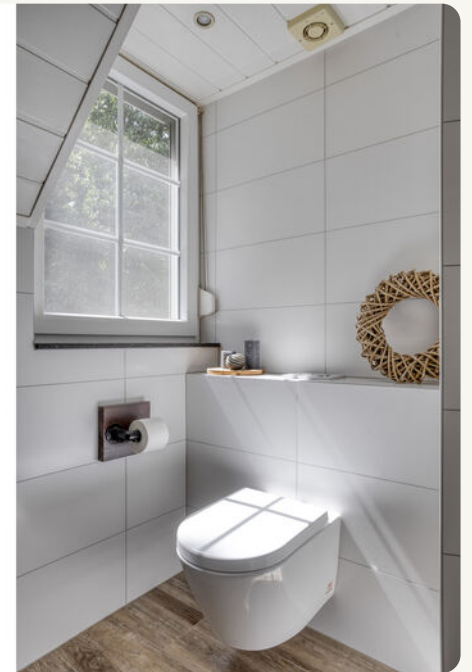












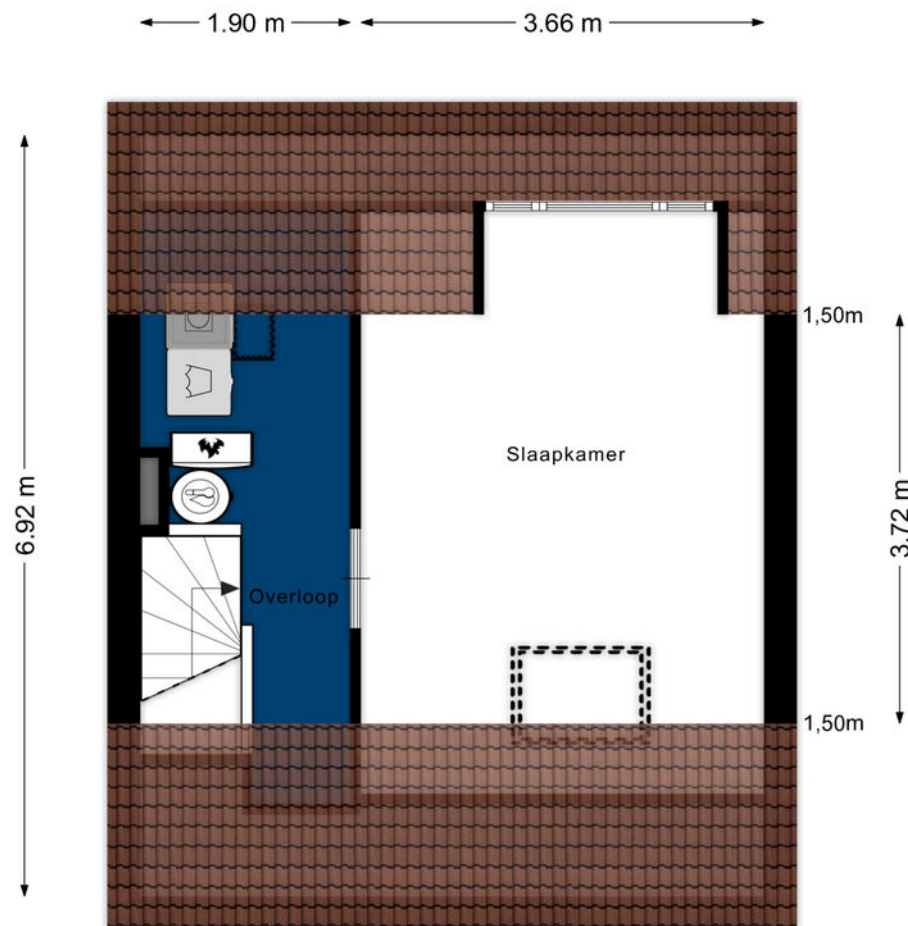




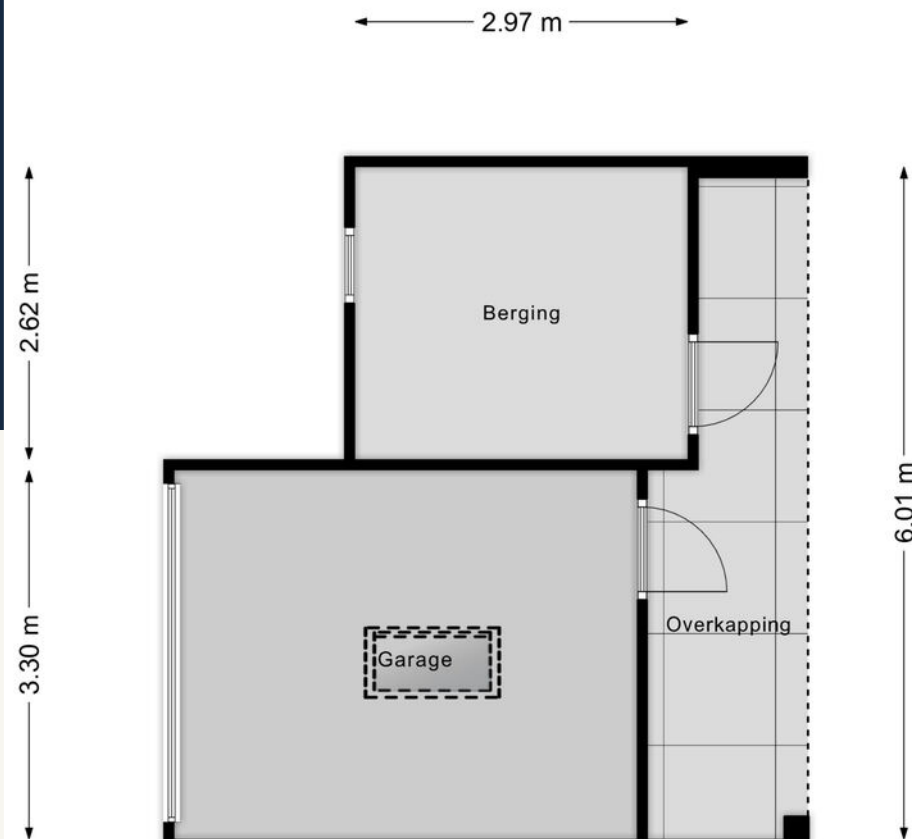








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Cuijk
A
2963

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, gelieferd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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
528839536

Datum registratie
18-07-2025

Geldig tot
18-07-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Gasboiler	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 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
Brouwersbos 44
5432BD Cuijk
BAG-ID: 1684010000001026

Detailaanduiding

Bouwjaar 1983
Compactheid 2,04
Vloeroppervlakte 127m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam
WJS Stegeman
Vakbekwaamheidsnummer
9296.4993.4187

Certificaathouder
E-Label Nederland B.V.

Inschrijfsnummer
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		
Losse (hang)lampen		x	
Kasten		x	
Handdoekenkast badkamer		x	
Gordijnrails		x	
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten hekwerk achterrazen			x
Laminaat	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren		x	

Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Keukenaccessoires		x	

Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Fontein	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Handdoekenkast en badkamer accessoires		x	

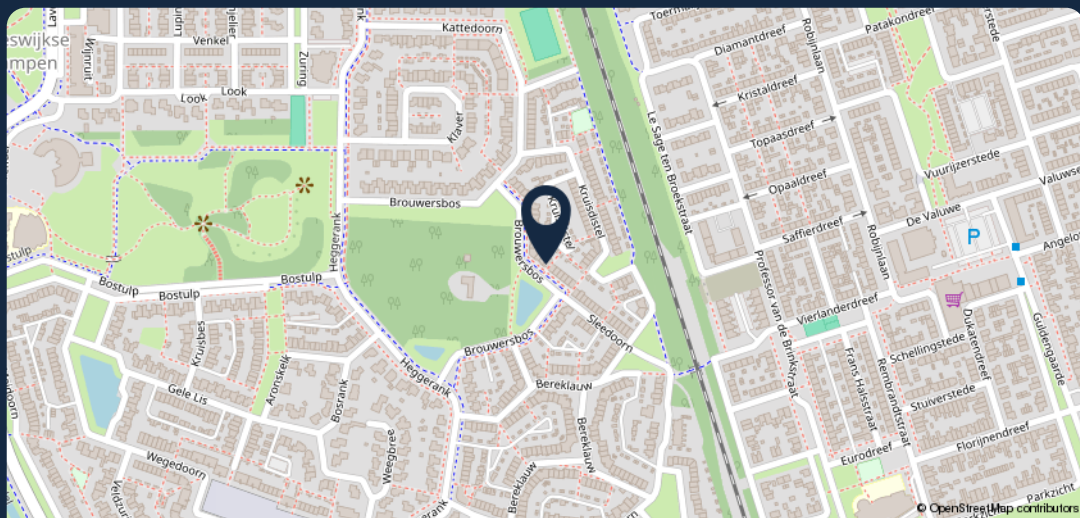
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Keukenboiler	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat		x	

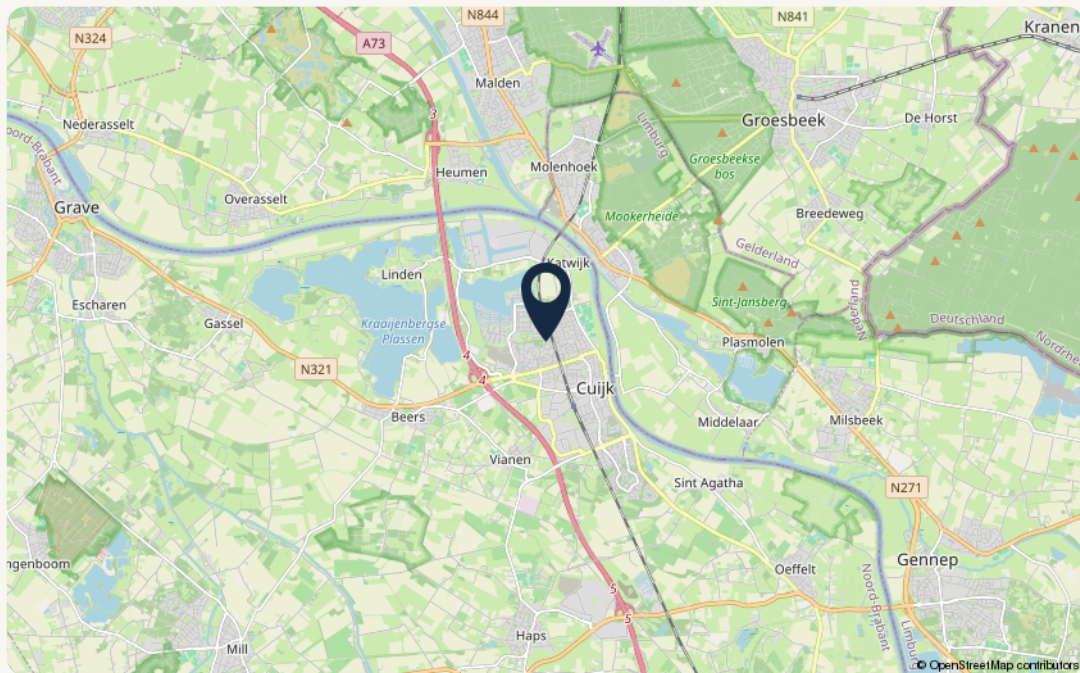
Tuin

Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting gaat gedeeltelijk mee		x	
Buitenverlichting		x	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Buitenverlichting voortuin	x		
Veranda	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Accessoires tuin		x	

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Brouwersbos 44
Postcode	5432 BD
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	2963
Oppervlakte	179 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.

