

**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 € 425.000,-- k.k.

 Kalmoes 17 | 5432 DE 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 / verhuurassistente*



**Kimber Heere**

*Nieuwbouwassistente*



**Moniek Kersten**

*Binnendienst- en  
marketingmedewerkster*



**Niki Boumans-Janssen**

*Binnendienstmedewerkster*



**Marieke Peters - Brugmans**

*Binnendienstmedewerkster*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de woning*

In de populaire woonwijk "De Heeswijkse Kampen" staat deze hoekwoning met garage en carport. De woning is goed onderhouden en is centraal gelegen in de woonwijk. Op korte afstand vind je de dagelijkse voorzieningen, zoals o.a. een supermarkt, scholen, sportfaciliteiten en de recreatieplassen voor volop watersportactiviteiten.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje. Woonkamer, halfopen keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en een praktische trapkast.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafel met meubel en de witgoedaansluitingen.

2e verdieping: middels een vaste trap te bereiken voorzolder met de cv-opstelling.

Zolderkamer met 2 dakramen en veel bergruimte.

## Diverse gegevens:

De keukeninrichting bestaat uit een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven en koelkast.

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2020.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt deels over rolluiken.

Het buitenschilderwerk is in 2023 opnieuw uitgevoerd.

Zeer gunstige ligging nabij de Lavendelkade, basisschool met kinderopvang, speelveldjes en de recreatieplassen.

Nijmegen is op meerdere manieren uitstekend bereikbaar, via de nabijgelegen A73, het NS-station en het snelfietspad.

## Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 380,89 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 375,20 per jaar



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1996
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	In woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	97 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	202 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	412 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	-
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	-
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Intergas

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Zuid
<b>Garage</b>	aangebouwd steen, carport
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein





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

# De foto's

















Kadastrale kaart

Uw referentie: cti



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

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Cuijk  
Sectie A  
Perceel 4264



Voor een eensluidend uittreksel, gelieve 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  
301233240

Datum registratie  
26-09-2025

Geldig tot  
23-09-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

**B**



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	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  
Kalmoes 17  
5432DE Cuijk  
BAG-ID: 1684010000003749

Detailaanduiding

Bouwjaar 1996  
Compactheid 1,98  
Vloeroppervlakte 97m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam WJS Stegeman  
Vakbekwaamheidsnummer 9296.4993.4187

Certificaathouder  
E-Label Nederland B.V.

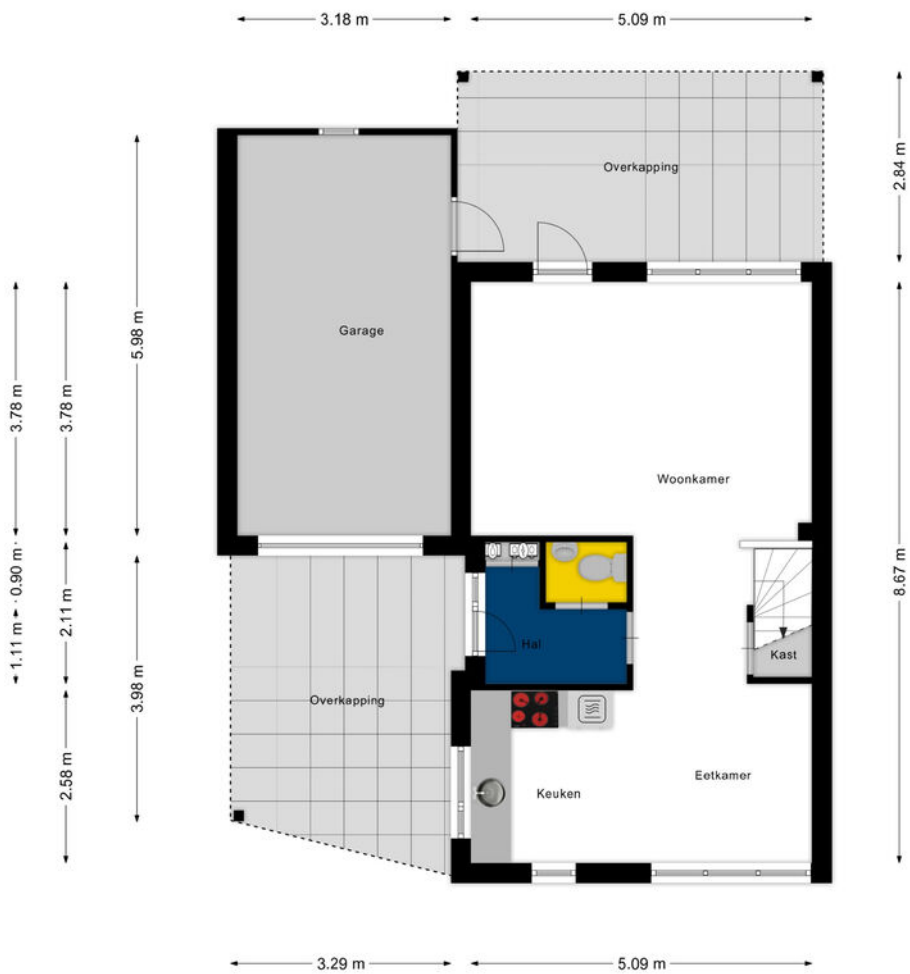
Inschrijfnummer SKGIKOB 012197  
KvK-nummer 65361040

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname



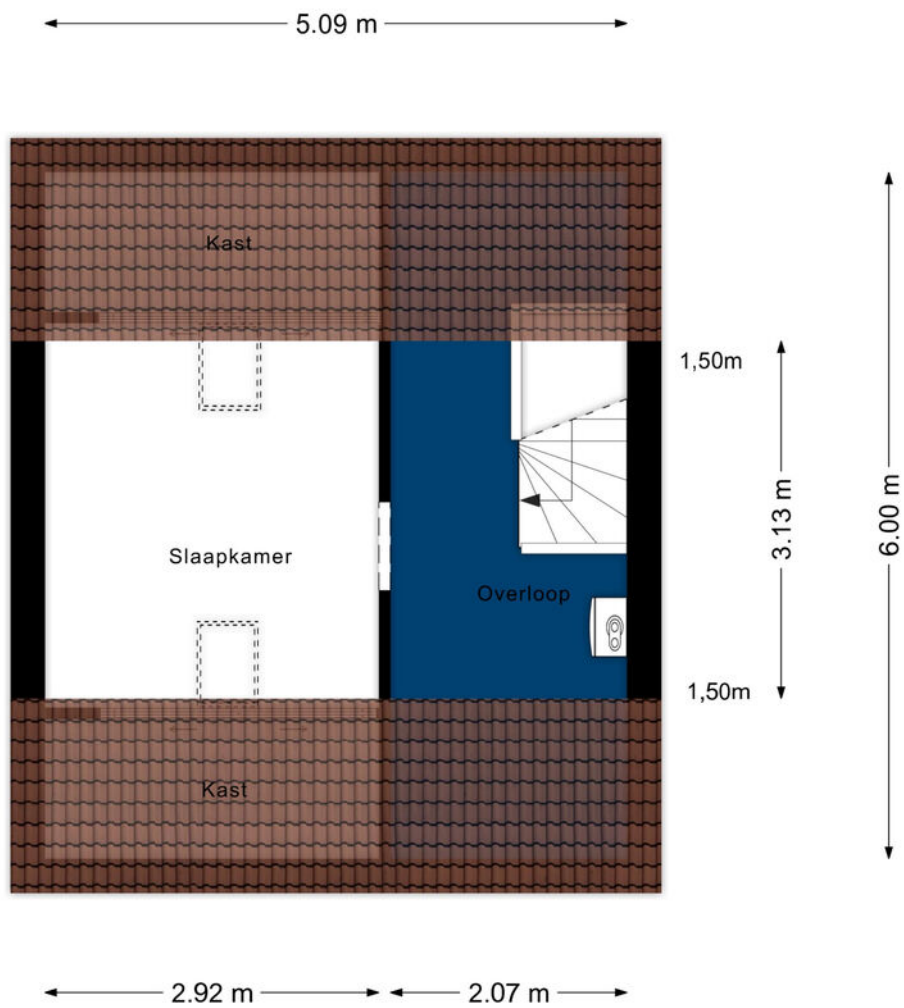
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



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



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



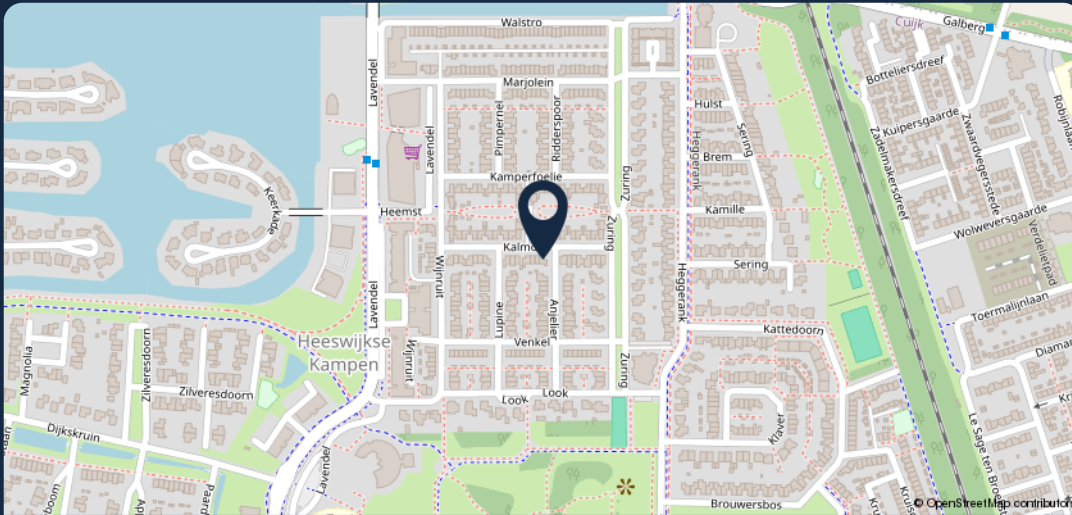
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Kledingkastenn			x
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Rolgordijnen			x
Lamellen	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Zeil	x		
Bankstel			x
Eethoek			x
Dressoir			x
Bedankt en nachtkastjes			x
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Kastje			x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	x		
CV-installatie	x		

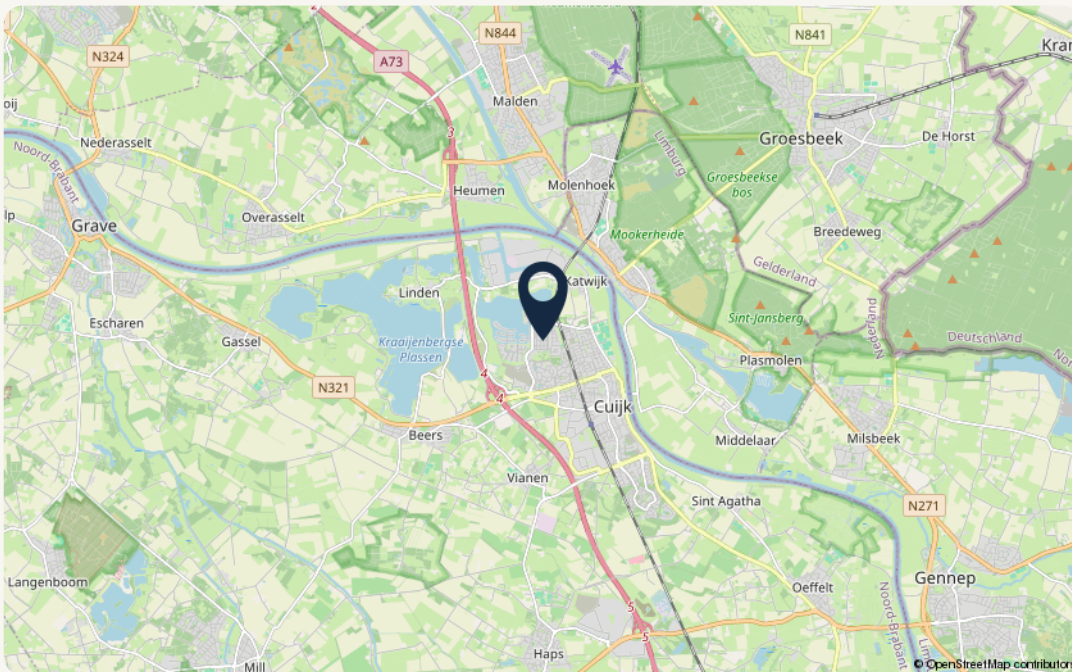
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten			x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Kalmoes 17
<b>Postcode</b>	5432 DE
<b>Plaats</b>	Cuijk

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	A
<b>Perceelnummer</b>	4264
<b>Oppervlakte</b>	202 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	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 Genep

☎ 0485-550450

✉ [genep@twanpoels.nl](mailto:genep@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](mailto: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.

