

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 € 359.000,-- k.k.

 Hermelijnkwartier 44 A | 5431 KJ 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*

Op een zeer rustige en in een groenrijke woonomgeving gelegen starterswoning biedt veel wooncomfort. Deze tussenwoning is in 2021 gebouwd. Laat je verrassen door de ruimtelijke opzet en het vele natuurlijke lichtinval in deze woning. De achtertuin is ideaal gelegen op het zuidwesten. De rustige ligging in het hart van de groene woonwijk "De Padbroek" biedt rust en ook vele wandelmogelijkheden.

Indeling:

Begane grond: hal met de meterkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Een lichte en ruime woonkamer met veel natuurlijk lichtinval en aan de achterzijde een loopdeur naar de achtertuin. De open keuken is aan de voorzijde gelegen.

1e verdieping: overloop met 3 ruim bemeeten slaapkamers, een techniekruimte met o.a. warmte-pomp en de aansluitingen t.b.v de wasapparatuur. De in lichte kleurstelling uitgevoerde badkamer is ingericht met een inloofdouche, wandcloset en wastafel.

Diverse gegevens:

Een moderne keukeninrichting met inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en vaatwasser.

De woning is uitstekend geïsoleerd.

De woning beschikt over een lucht-water-warmtepomp met boiler.

De achtertuin is op zuidwesten gelegen en beschikt over een parkeerplaats op eigen terrein.

Fraai gelegen op een rustige woonlocatie.

In het centrum van Cuijk zijn er meerdere winkels, cafés, restaurants en culturele voorzieningen en er zijn meerdere basisscholen en middelbare scholen verspreid over de wijken. Vanuit Hermelijnkwartier zijn deze doorgaans binnen enkele minuten fietsen of wandelen bereikbaar.

Ook het NS-station en bushaltes zijn op fietsafstand gelegen.

Cuijk biedt diverse sportmogelijkheden zoals voetbalvelden, tennisbanen, een zwembad en sportscholen.

Verkoper attendeert hierbij koper op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het object waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 319,36 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 91,89 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2021
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

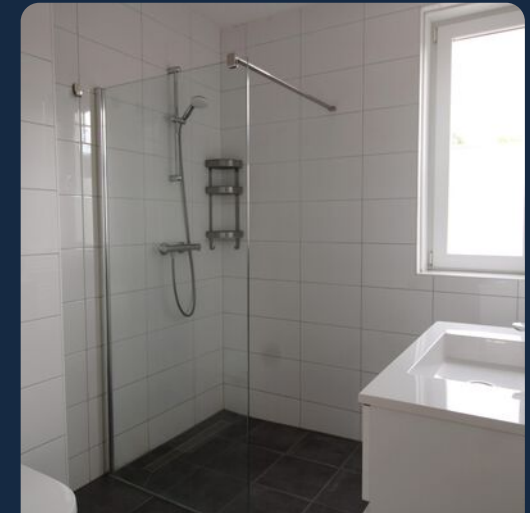
Woonoppervlakte	n.t.b.
Perceeloppervlakte	110 m ²
Inhoud	n.t.b.
Externe bergruimte	n.t.b.
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	A ++
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, hr glas
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Verwarming	Warmtepomp

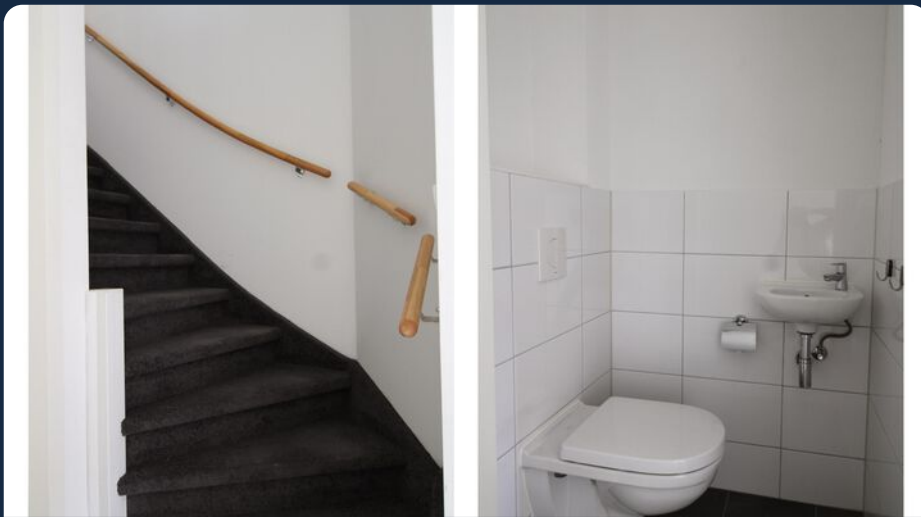
Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	39 m ²
Ligging hoofdtuin	West
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren



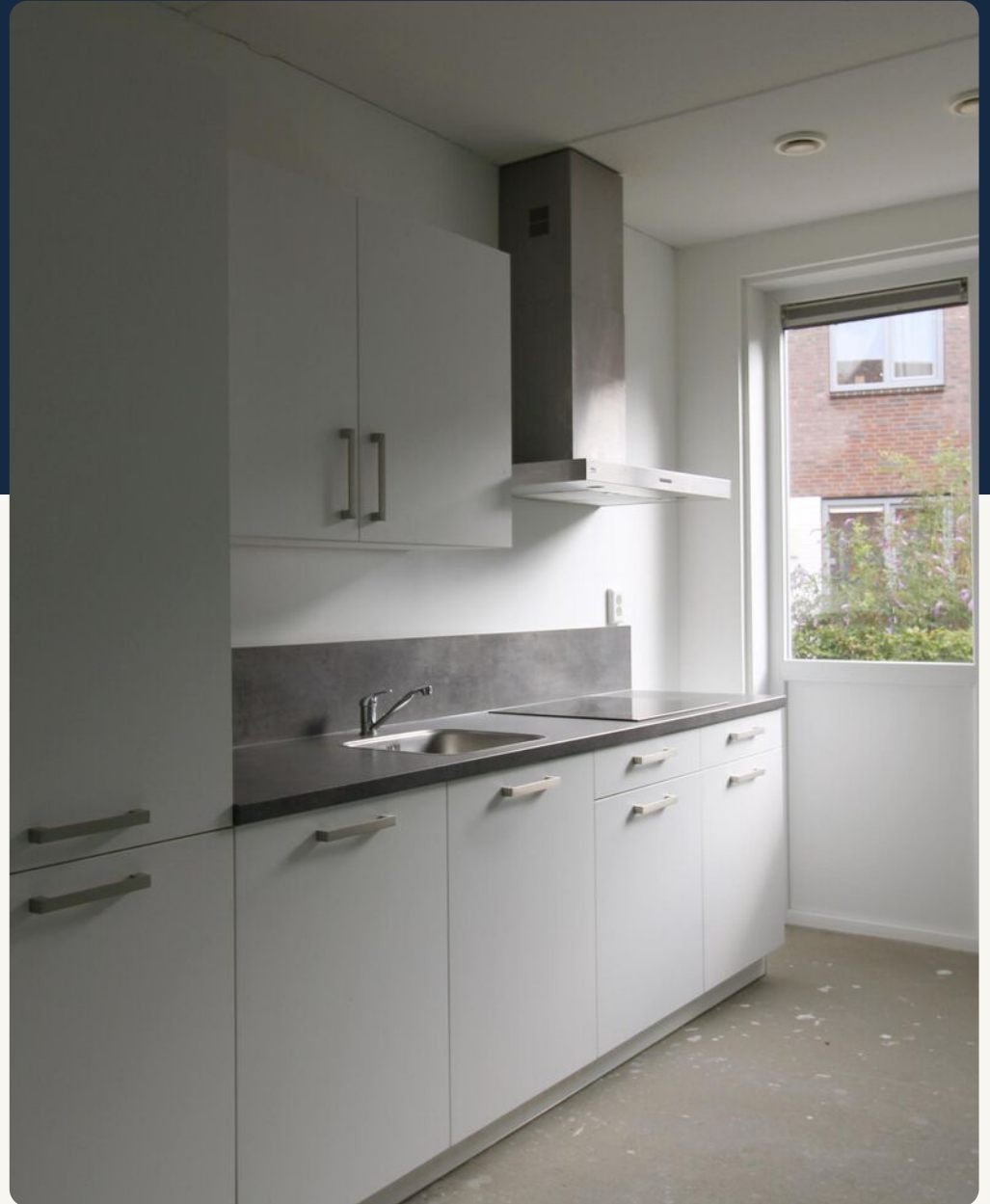
De *foto's*







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







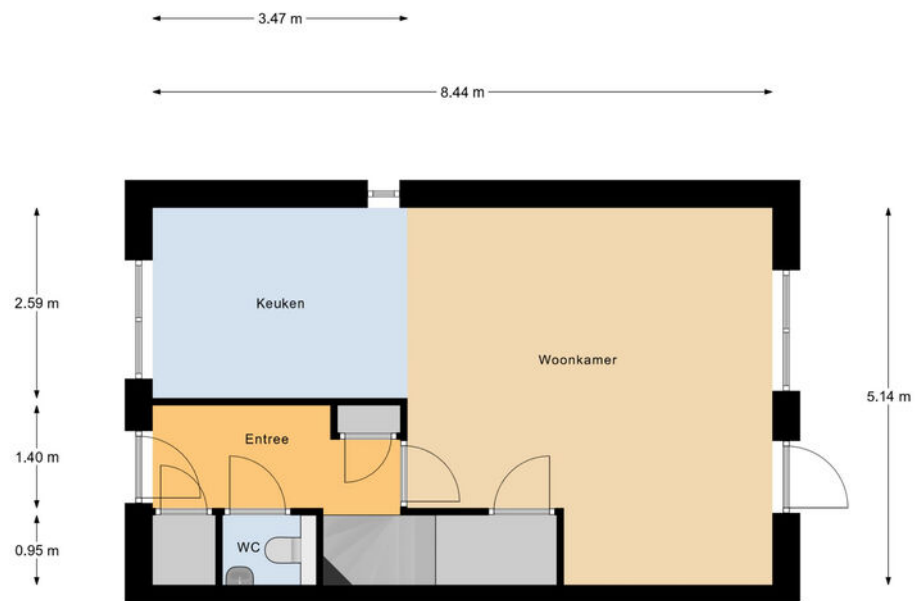




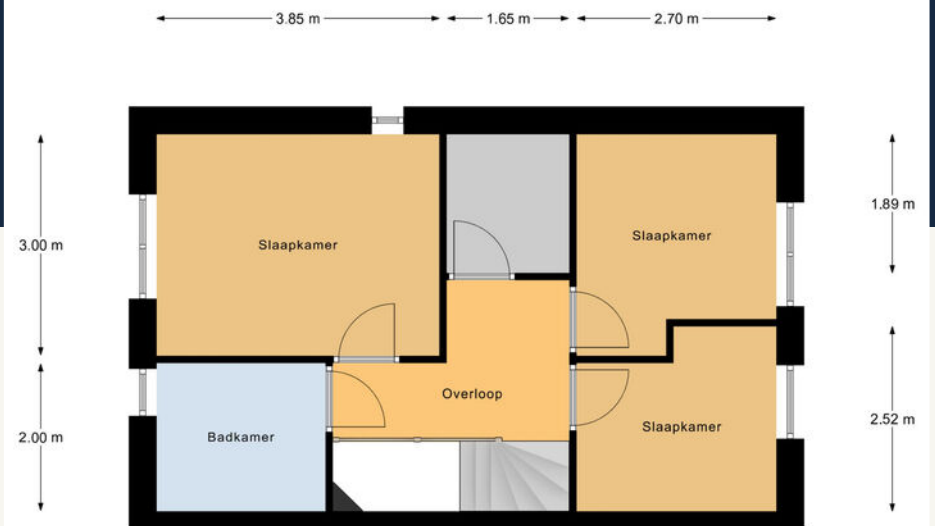
99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*



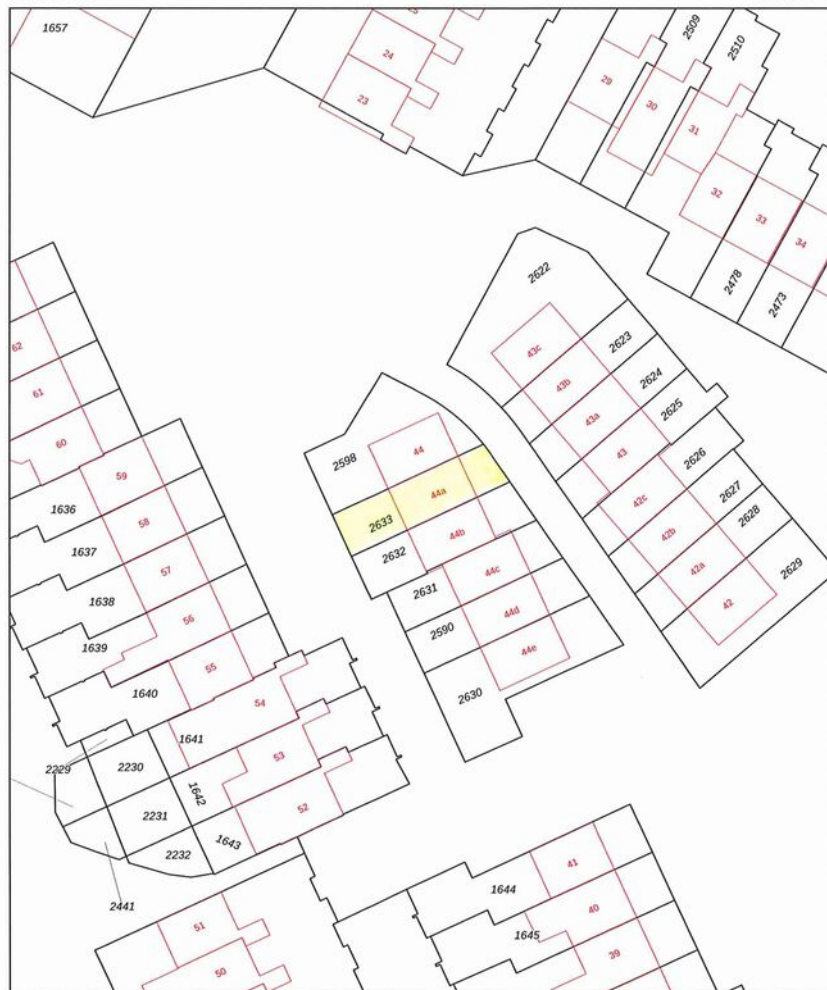




Begane Grond



1e Verdieping



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	D
Perceel	2633



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd 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.

Deze woning heeft energielabel **A++**



Isolatie				
1	Gevels	  	 	
2	Gevelpanelen	 	 	
3	Daken	  	 	
4	Vloeren	  		
5	Ramen	  	 	
6	Buitendeuren	  	 	

Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7	Verwarming	Warmtepomp		
8	Warm water	Warmtepomp		
9	Zonnepanelen	Niet aanwezig		
10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging		
11	Koeling	Niet aanwezig		
12	Zonnepanelen	Aanwezig		

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden  Laag Gemiddeld tot hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden  Laag Hoog	Aandeel hernieuwbare energie  50,2 %
--	--	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Hermelijnkwartier 44 A
5431KJ Cuijk
BAG-ID: 1684010000134540

Detailaanduiding

Woningtype
Tussenwoning

Bouwjaar	2021
Compactheid	1,59
Vloeroppervlakte	86 m ²



Opnamedetails

Naam	Examennummer
Richard Oomen	6616820

Certificaathouder
Innax Bouwkundig adviseurs BV

Inschrijfnummer	KvK-nummer
K45175	34156488

Certificerende instelling
Kiwa N.V.

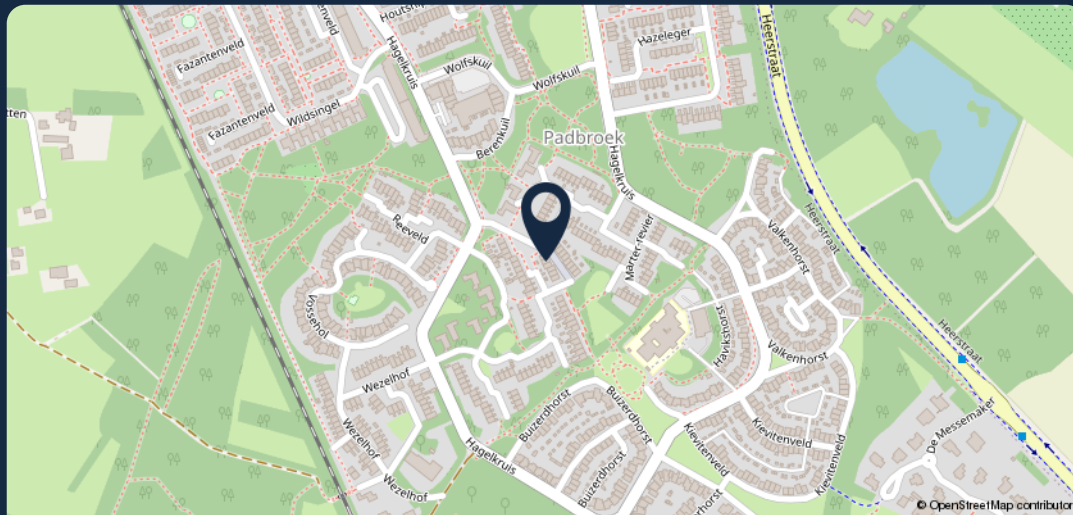
Soort opname
Detailopname



Lijst *van zaken*

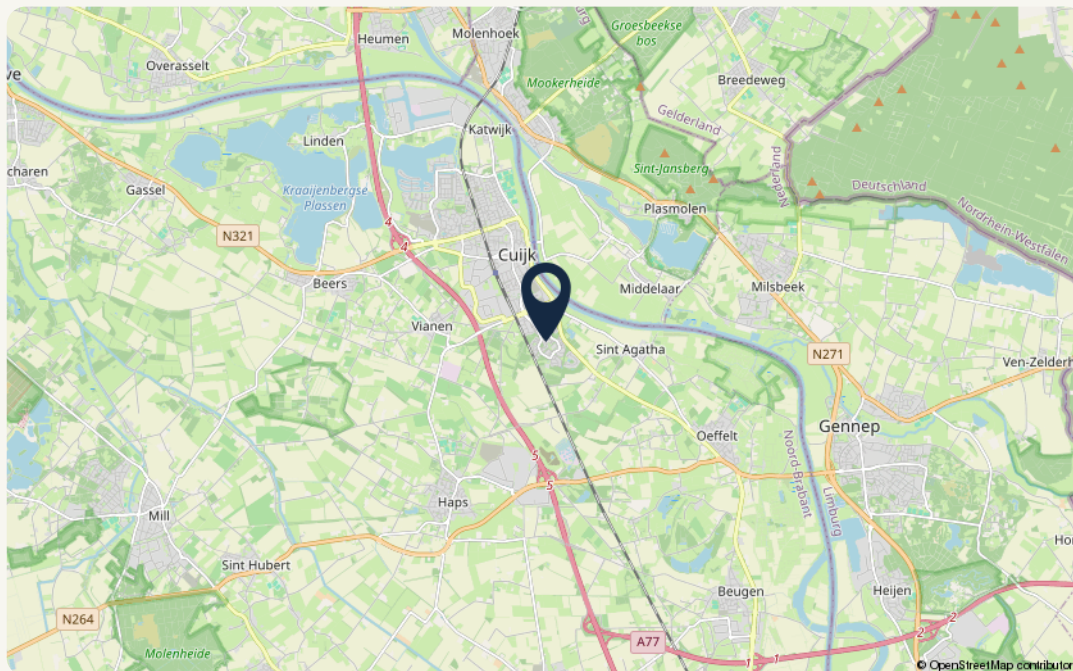
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
Woning - Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	x						
Kookplaat	x						
Afzuigkap	x						
Koelkast	x						
Woning - Sanitair/sauna							
Toilet	x						
Fontein	x						
Douche (cabine/schermb)	x						
Wastafel	x						
Badkamer Toilet	x						
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
Brievenbus	x						
(Voordeur)bel	x						
Rookmelders	x						
(Klok)thermostaat	x						
CV-installatie	x						
Zonnepanelen	x						
Tuin							
Tuinaanleg/bestrating	x						
Buitenverlichting	x						
Tuinhuis/buitenberging	x						
Over te nemen contracten							
CV			x				

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Hermelijnkwartier 44 A
Postcode	5431 KJ
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	D
Perceelnummer	2633
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 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.

