

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 € 825.000,-- k.k.

 De Nielt 13 | 5432 ME 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 unieke locatie op het geliefde wooneiland "De Nielt" ligt deze moderne en ruime twee-onder-een-kapwoning. Deze gezinswoning telt maar liefst 5 slaapkamers, ruime woonkamer en een moderne open keuken. De achtertuin is gelegen op het zuiden met een fraai uitzicht op het water. Geniet van de rust en ruimte op een kindvriendelijke woonlocatie nabij alle dagelijkse voorzieningen zoals o.a. een supermarkt, scholen en het recreatiegebied "De Kraaijensbergse Plassen".

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, toilet voorzien van wandcloset en fonteintje, L-vormige woonkamer met PVC-vloer en schuifpui naar de zonnige achtertuin, moderne open keuken voorzien de benodigde inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een inloopkast, moderne badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wandcloset, wastafel met meubel en designradiator.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken, overloop, 2 slaapkamers waarvan is voorzien van 1 frans balkon en 1 met tuindeuren naar het dakterras met fraai uitzicht. Een aparte wasruimte met de witgoedaansluitingen, cv-opstelling, ventilatie unit en warmwater boiler.

Diverse gegevens:

De keukeninrichting bestaat uit inductie kookplaat met afzuiging, stoomoven, combioven, vaatwasser, koelkast en vriezer.

De woning is uitstekend geïsoleerd.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Er is een waterontharder aanwezig.

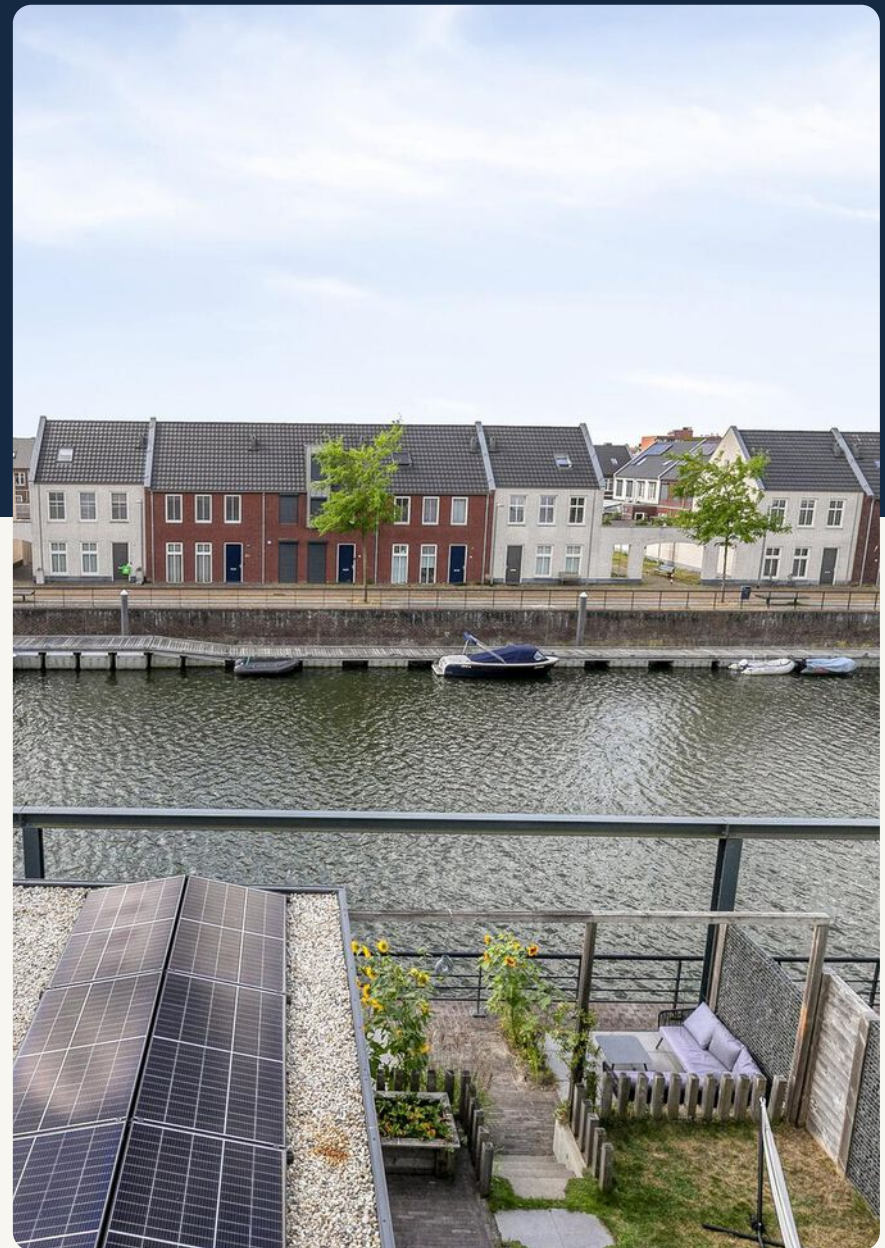
De slaapkamers op de 2e verdieping zijn voorzien van airconditioning.

De woning beschikt over 26 zonnepanelen.

Vanuit de tuin is een stenen berging bereikbaar en is voorzien van een sfeervolle veranda met ideale zonligging.

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2020. Een elektrische boiler is aanwezig voor de warmwatervoorziening.

De gehele woning is voorzien van een PVC-vloer.



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	2020
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan water, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	171 m ²
Perceeloppervlakte	199 m ²
Inhoud	630 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Intergas

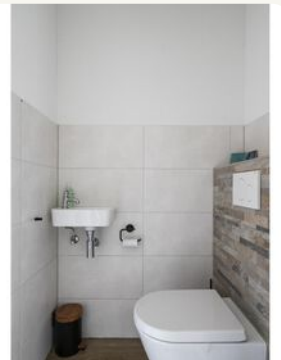
Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	68 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuid
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, 1 parkeerplaats op parkeerterrein



De foto's







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

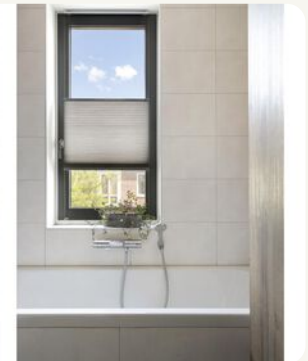
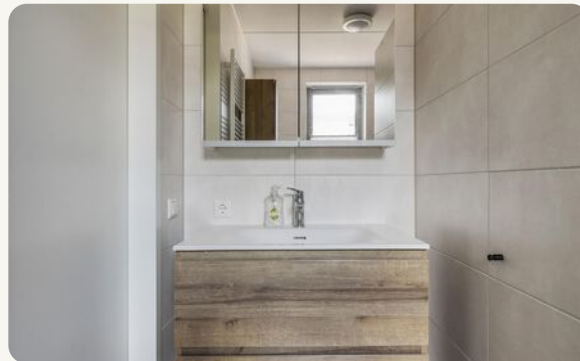


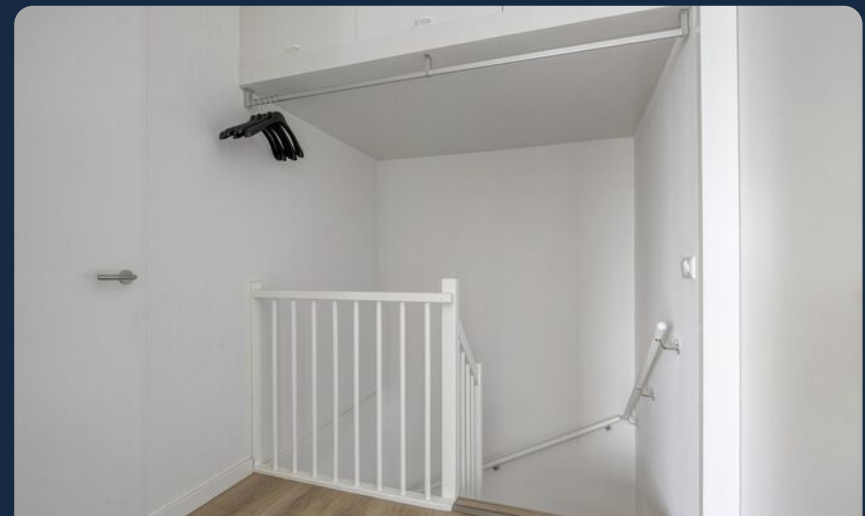


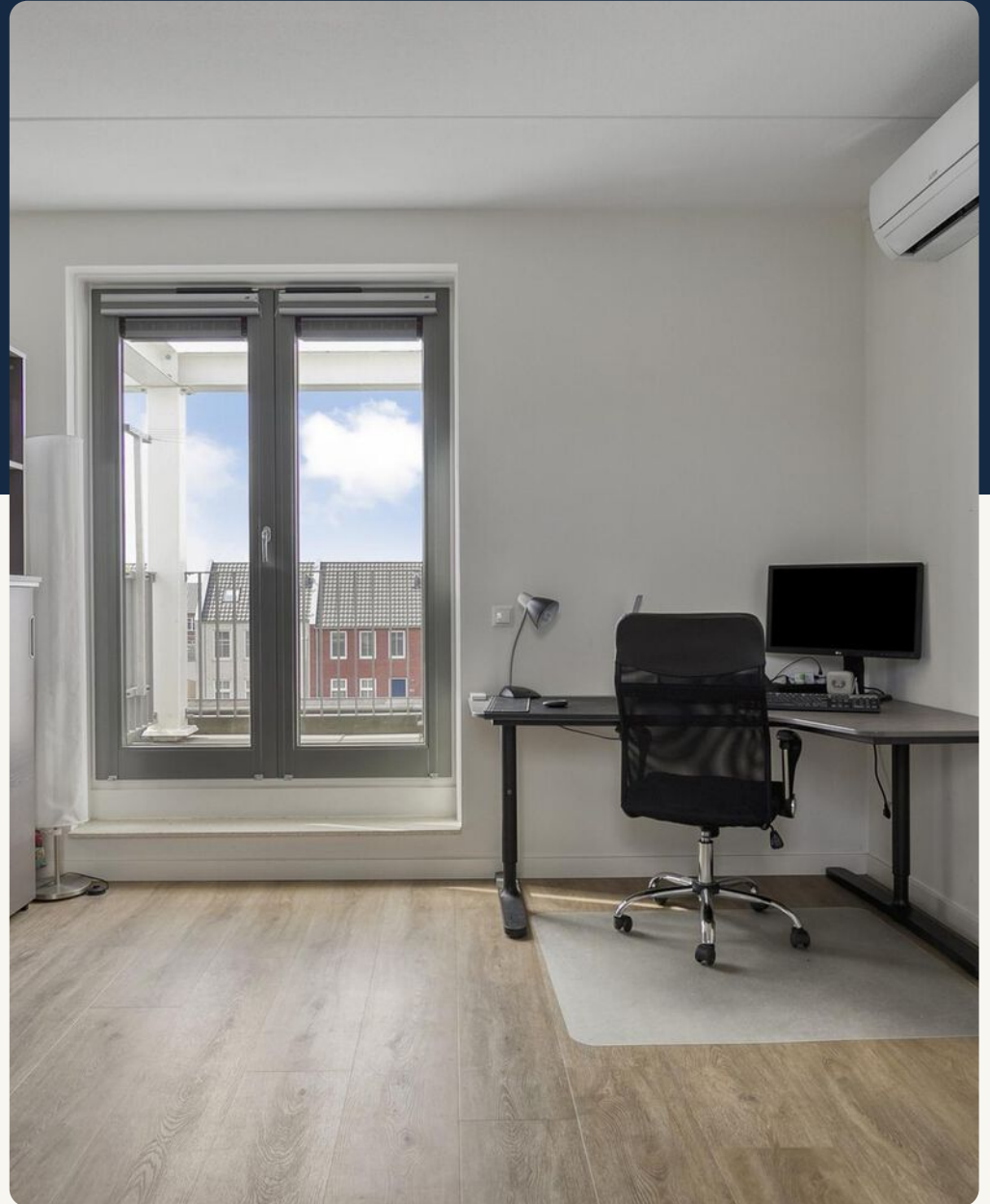
99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt



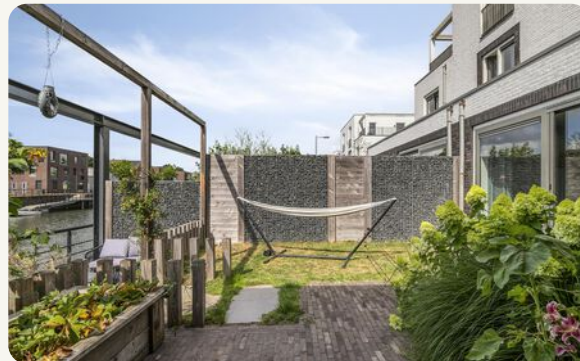










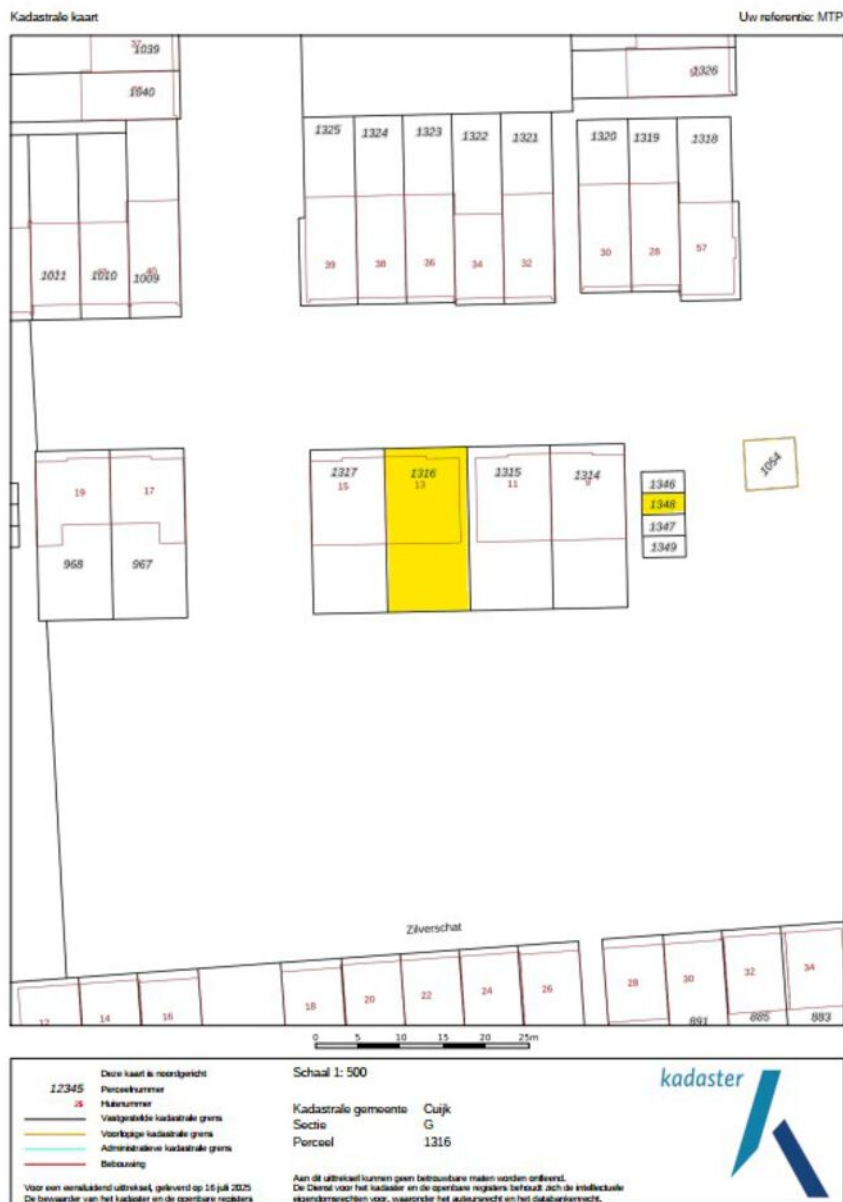




99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*







Energie label woning

De Nielt 13

5432ME Cuijk

BAG-ID: 1684010000129608



Rijksoverheid

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 944388474
Datum van registratie 19-08-2019
Geldig tot 19-08-2029



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap
Bouwperiode	2014 - heden
Woonoppervlakte	>140 m²
2. Glas woonruimte(s)	HR glas
Glas slaapruimte(s)	HR glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, gemiddeld in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	6,4 m² zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Geen balansventilatie



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

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

Goedgekeurd door:

Naam Marinus van der Sangen
Examennummer 4665
Kvk nummer 54220254

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksoverheid voor Ondernemend Nederland.

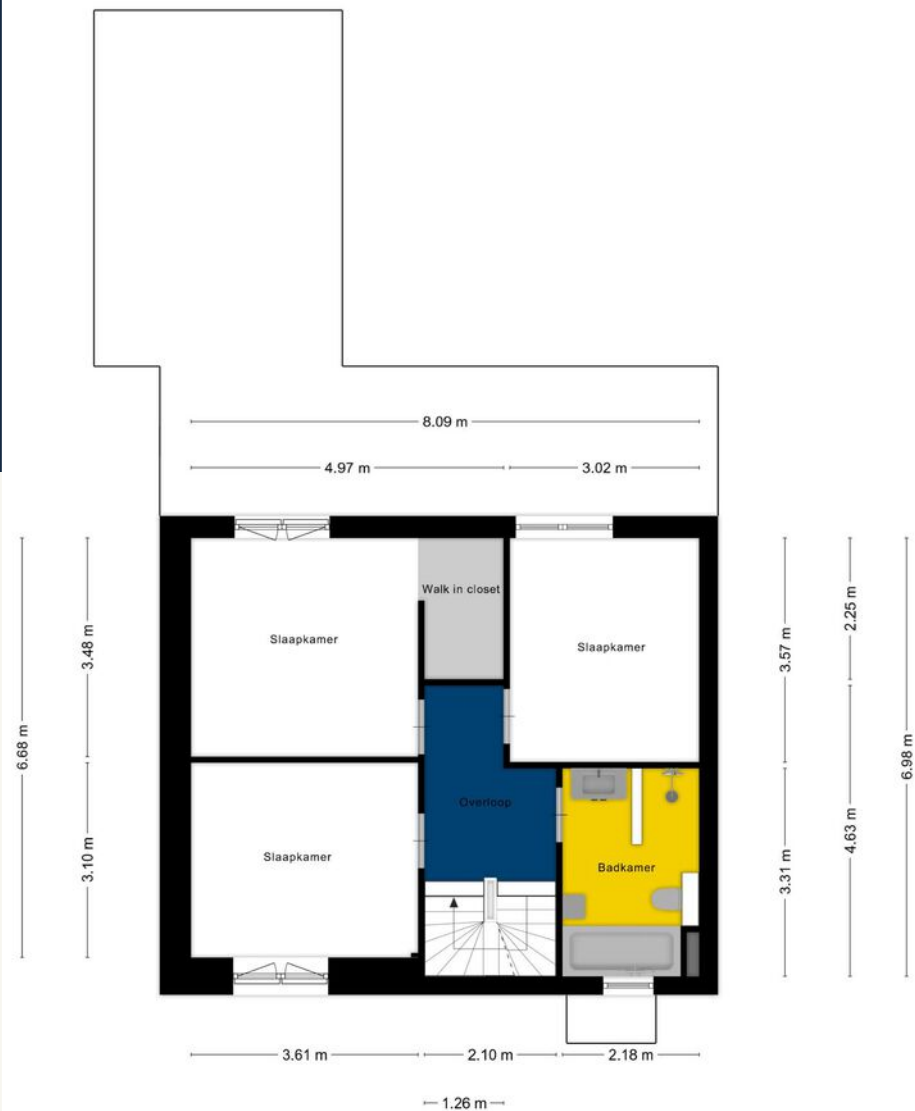
Dit energie label kunt u altijd bekijken op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

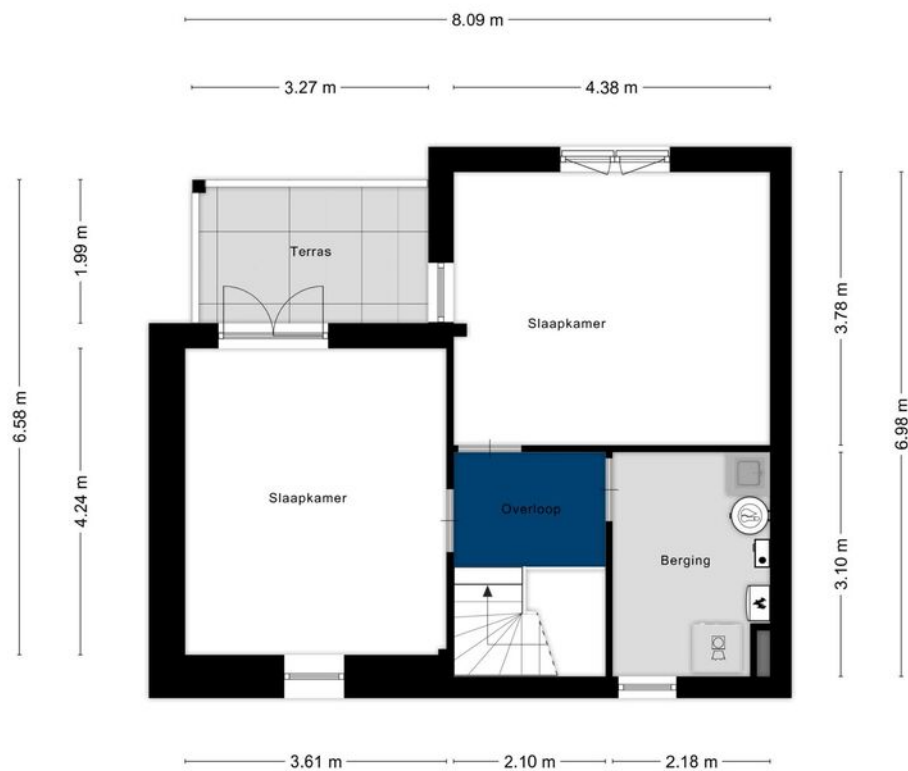
Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kostenbesparend zijn of die naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld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



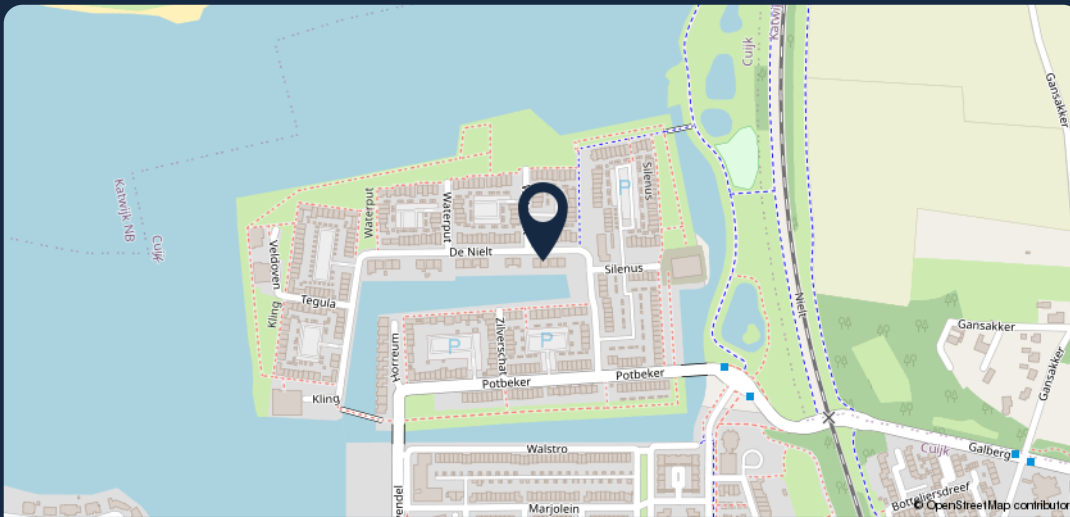
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Lampen eetkamer, slaapkamers kinderen, washok/technische ruimte		x	
Inloopkast slaapkamer 2	x		
Planken trapkast	x		
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
PVC vloer	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		

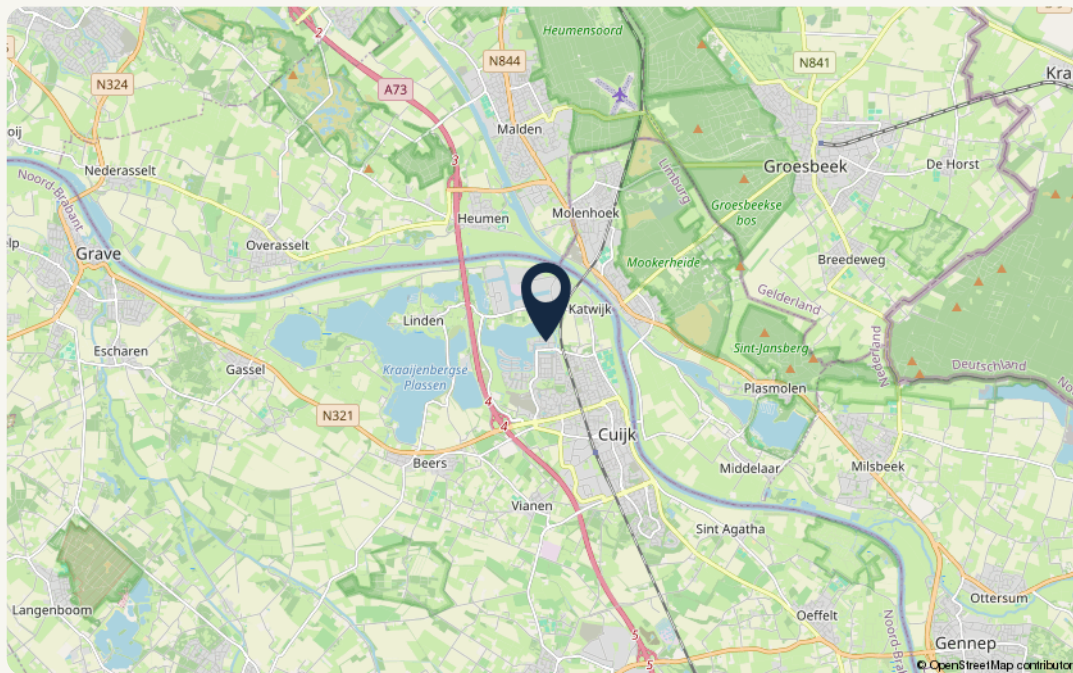
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Spiegelkast	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	De Nielt 13
Postcode	5432 ME
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	G
Perceelnummer	1316
Oppervlakte	199 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.

