

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.

Vraagprijs € 845.000,-- k.k.



De Heerlickheit 6 | 5431 BC 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*

Deze levensloopbestendige (nieuwbouw)woning uit 2019 met een royaal vrijstaand bijgebouw is op een riant perceel van 775 m² gelegen en biedt ruimte en vrijheid, doch op korte afstand zijn diverse voorzieningen zoals het NS-station, winkels en verschillende uitvalswegen (A73) gelegen. De aangelegde achtertuin biedt optimale privacy, beschikt over een achterom via een dubbele poort naar de garage/ multifunctioneel bijgebouw. Zoek je een uitstekend geïsoleerde en perfect onderhouden woning met o.a. een slaap- en badkamer op de begane grond, op loopafstand van het centrum in een zeer gewilde en ruim opgezette straat? Dan nodigen wij je van harte uit voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toilet met wandcloset en fonteintje. L-vormige woonkamer met airconditioning, een gashaard en 2x schuifpui naar de zij- en achtertuin. Keuken met luxe en complete inrichting met o.a. een kookeiland, ruime bijkeuken met keukenblok en aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. De slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en biedt middels een schuifpui toegang tot de achtertuin, de badkamer is voorzien van een inloopdouche, wandcloset en wastafel met meubel.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, cv-ruimte en badkamer voorzien van een inloopdouche, wandcloset en wastafel met meubel.

2e verdieping: via een vlizotrap bereikbare vliering.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, 1½ spoelbak, combioven, vaatwasser en koelkast.

De cv-ketel is van het merk Atag, bouwjaar 2022.

De aluminium kozijnen zijn voorzien van HR+++ glas en deels van buitenzonwering.

De gehele begane grond en de badkamer op de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.

Er zijn 16 zonnepanelen aanwezig.

Een riant en multifunctioneel bijgebouw, dat voor meerdere gebruiksdoeleinden geschikt is.

Er is een grondwaterpuls en beregeningsinstallatie in de tuin aanwezig.

De woning is zeer centraal in Cuijk gelegen, nabij alle dagelijkse voorzieningen en diverse uitvalswegen.

Nijmegen ligt op ca. 20 autominuten en is eveneens met de fiets (via de snelfietsroute)

uitstekend bereikbaar.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: €per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2019
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk

Indeling

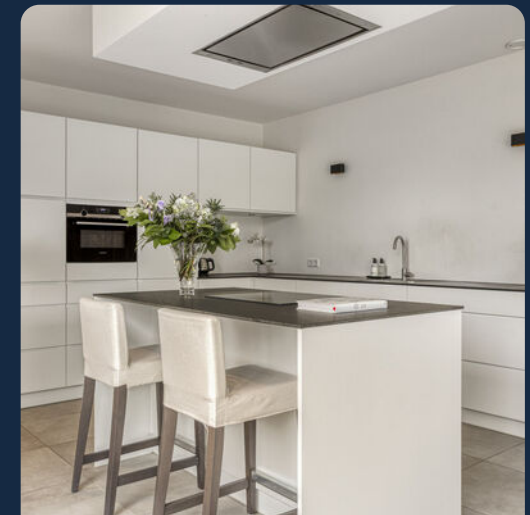
Woonoppervlakte	186 m ²
Perceeloppervlakte	775 m ²
Inhoud	879 m ³
Externe bergruimte	48 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A ++
Isolatie	volledig geïsoleerd, driedubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Combiketel: merk atag

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	270 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordwest
Garage	vrijstaand steen, carport





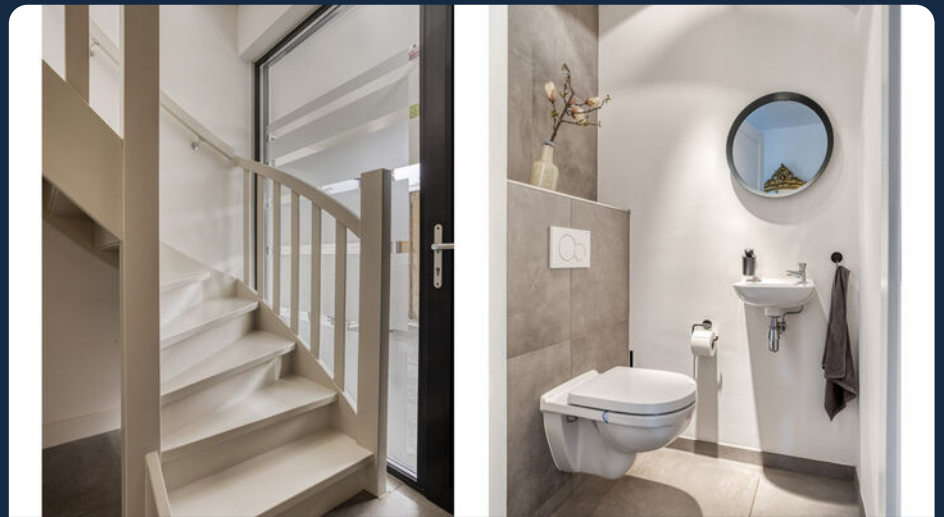
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*





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

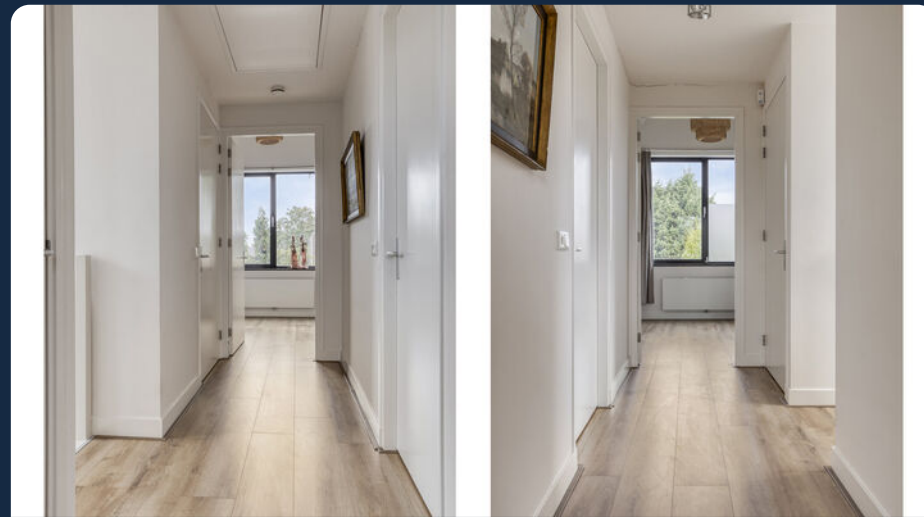
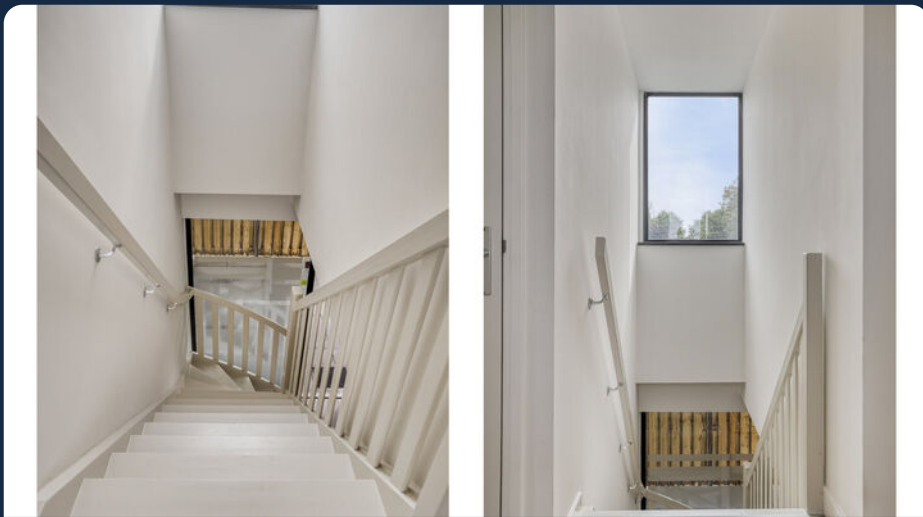


















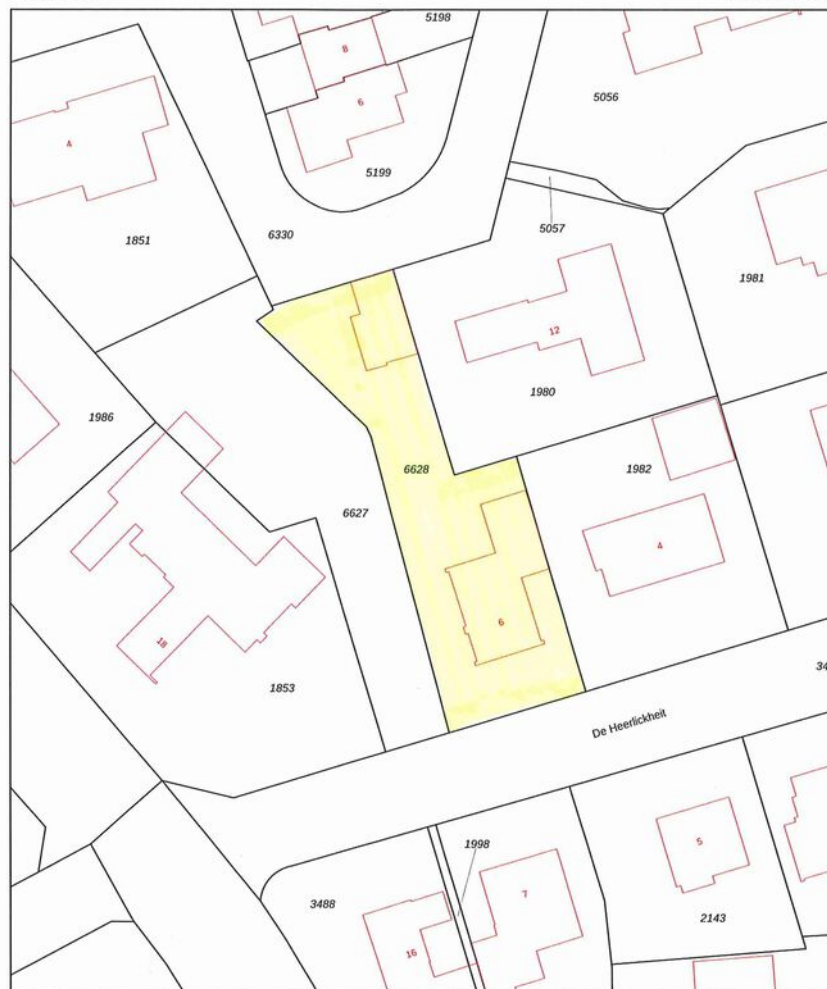






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Schaal 1: 500

kadaster

12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelsnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Cuijk
A
6628

Voor een eensluidend uittreksel, gelooft 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
610502165Datum registratie
26-08-2025Geldig tot
26-08-2035Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A++

Isolatie

1 Gevels	++
2 Gevelpanelen	+/-
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	Balansventilatiesysteem	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	6480 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

32,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
De Heerlichkeit 6
5431BC Cuijk
BAG-ID: 1684010000129705

Detailaanduiding

Bouwjaar 2019
Compactheid 2,41
Vloeroppervlakte 193m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

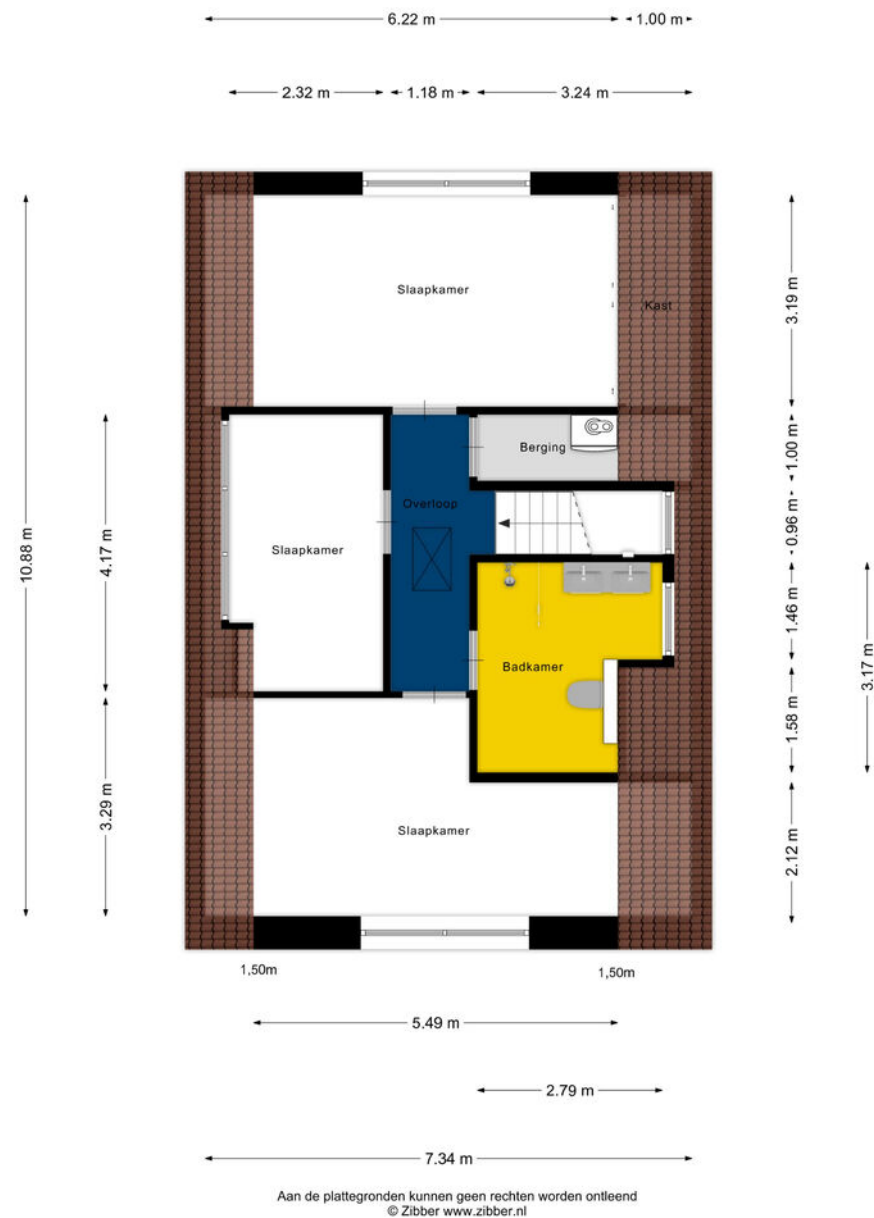
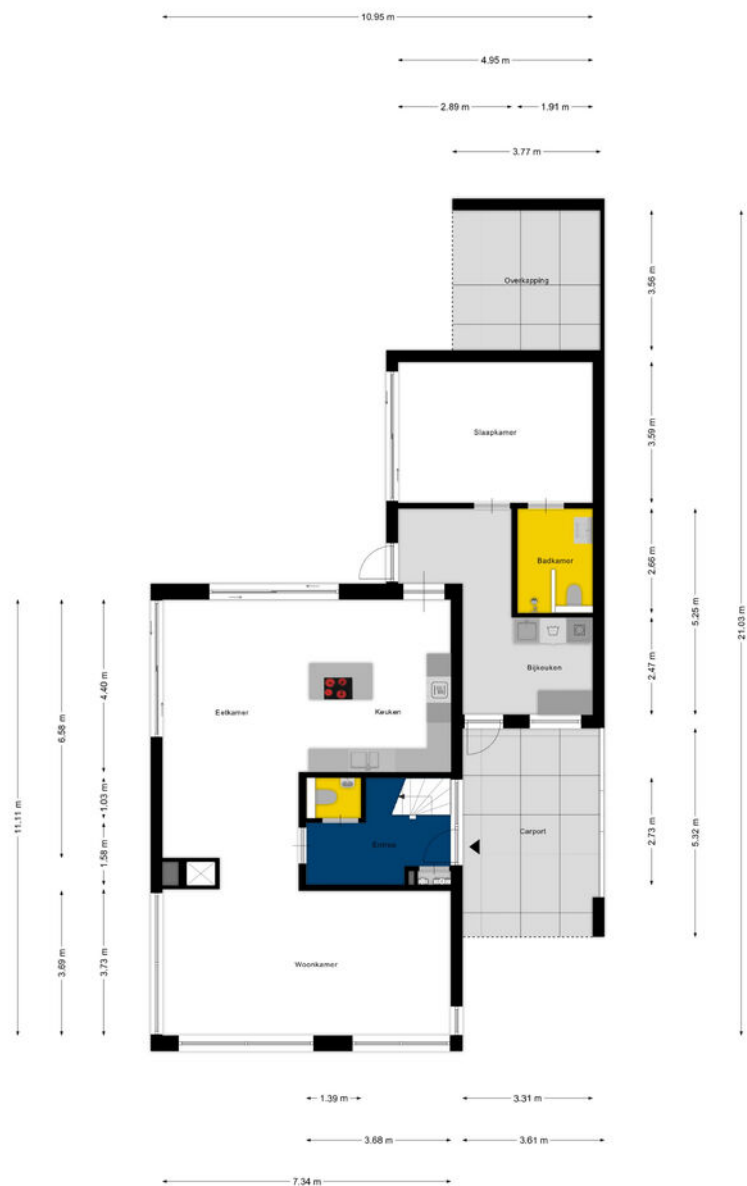
Naam WJS Stegeman
Certificaathouder E-Label Nederland B.V.
Vakbekwaamheidsnummer 9296.4993.4187

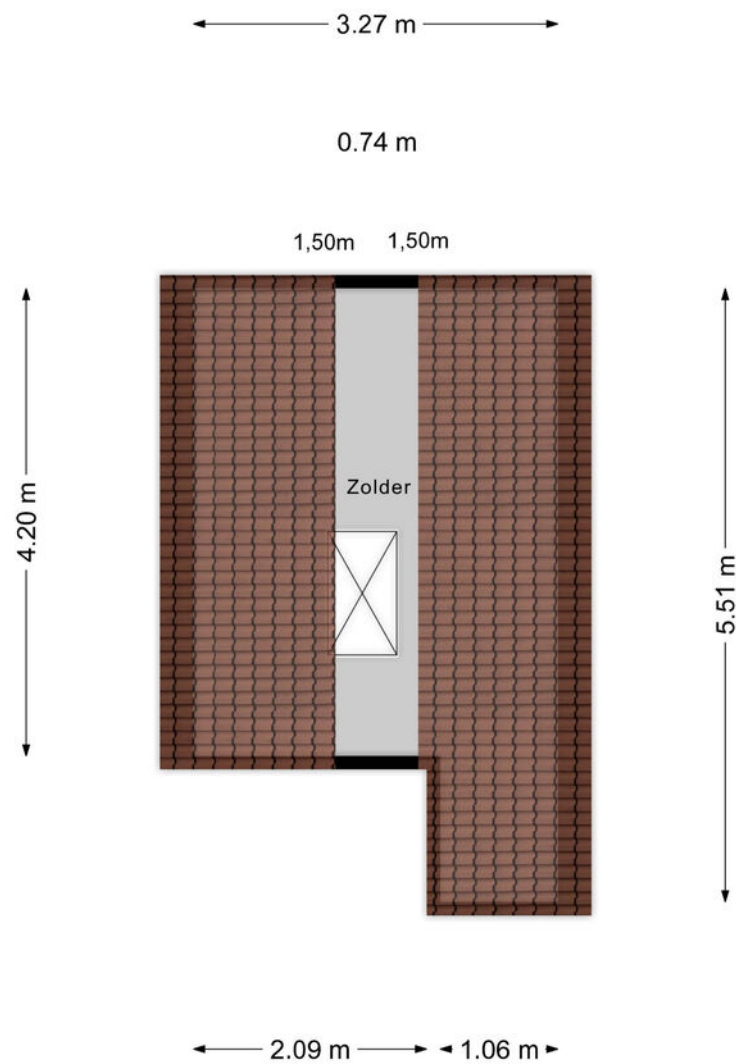
Inschrijfnnummer SKGIKOB 012197
KvK-nummer 65361040

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

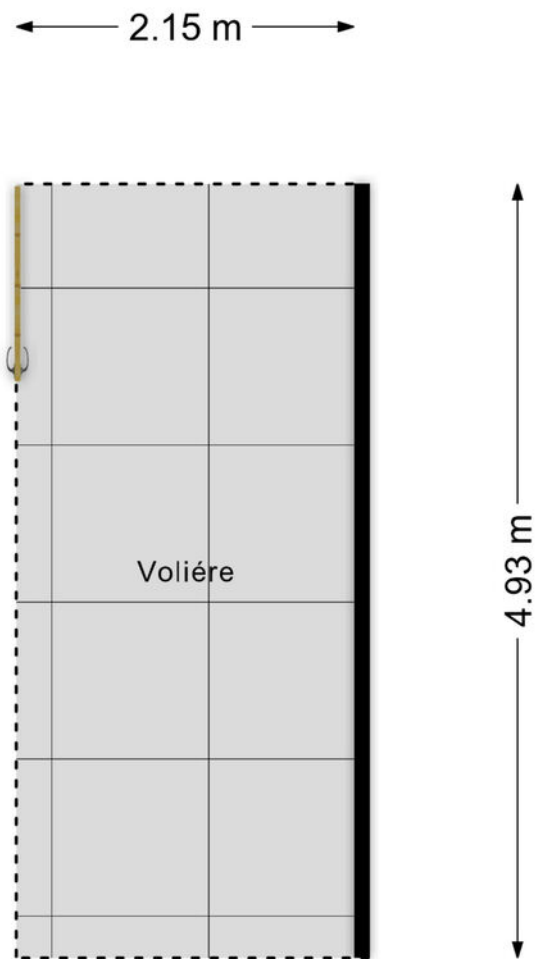




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



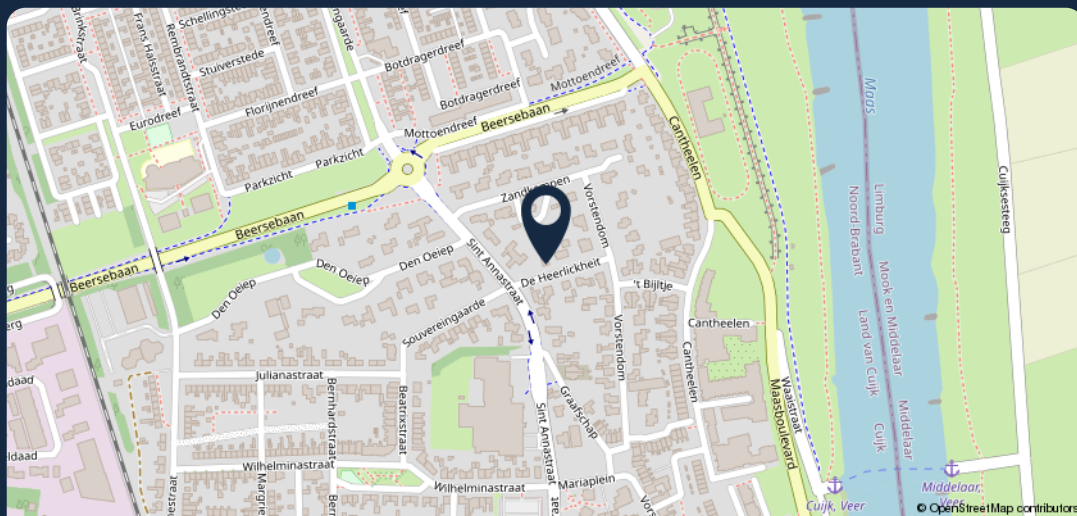
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

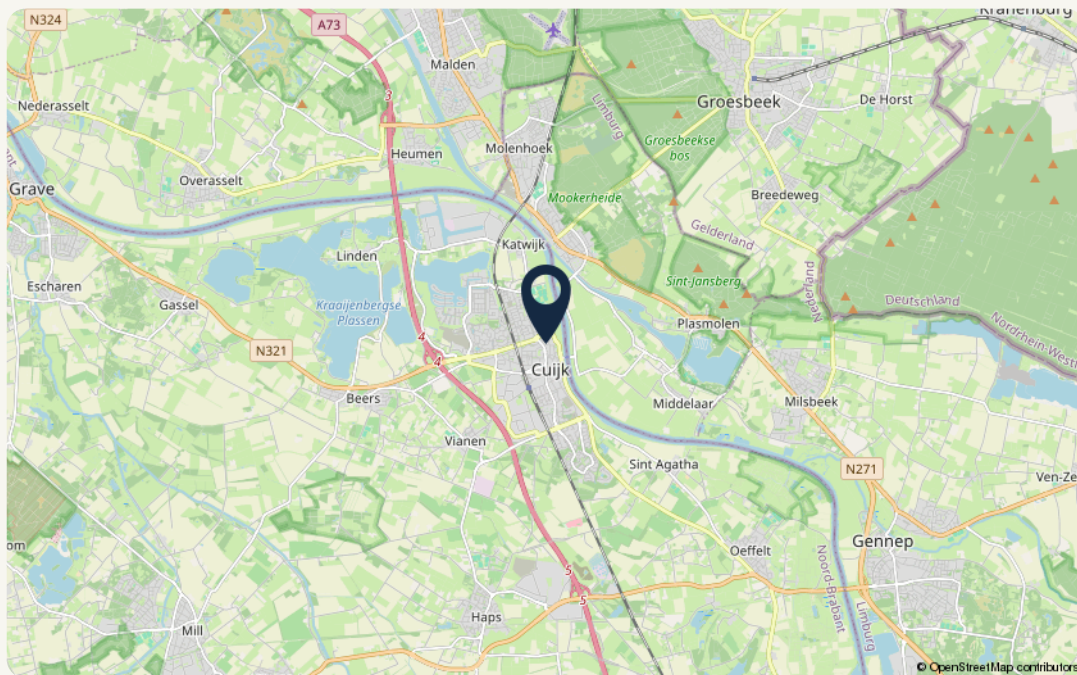
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Kledingkasten slaapkamers boven en losse antieke kasten eetkamer, woonkamer en slaapkamer beneden.		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Kasten bijkeuken.	x		
Vaatwasser en droger bijkeuken.		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toilethouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Kast badkamer boven.		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	De Heerlichkeit 6
Postcode	5431 BC
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	6628
Oppervlakte	775 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.

