

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 € 679.000,-- k.k.

 Magnolia 8 | 5432 KK 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



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

In het project "Watermerk Wonen", in de jonge nieuwbouwwijk "De Heeswijkse Kampen", ligt deze verrassend ruime en luxe afgewerkte gezinswoning met over de gehele achterzijde een uitbouw van de woonkamer en zeer praktische zij-aanbouw, die ingericht is als bijkuchen. Deze licht ingerichte en uitstekend geïsoleerde, instapklare, woning biedt absoluut veel wooncomfort. Met de privacybiedende royale en fraai aangelegde achtertuin met een eigen achterom en ruime berging met veranda is het hier heerlijk vertoeven. In de kindvriendelijke en rustige woonomgeving heb je aan de voorzijde een vrij uitzicht over groen.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De royale uitgebouwde woonkamer is opgedeeld in een eetkamer met centraal gelegen keuken en aan de achterzijde een zeer royale zitkamer, voorzien van een gashaard en openslaande tuindeuren. De open keuken is zeer luxe ingericht in 20... en voorzien van o.a. een kookeiland. In de aangebouwde bijkuchen bevinden zich de aansluitingen t.b.v. het witgoed.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, een geheel betegelde badkamer voorzien van een inloopdouche, wandcloset en wastafel met meubel.

2e verdieping: via een vaste trap te bereiken voorzolder met aparte cv-ruimte met volop berging en een riante 4e slaapkamer met dakkapel.

Diverse gegevens:

De luxe keukenopstelling is in 2022 compleet vernieuwd en luxe ingericht met o.a. een kookeiland met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, combimagnetron, vaatwasser en Quooker.

De woning is volledig en uitstekend geïsoleerd, er zijn 25 zonnepanelen aanwezig, evenals airconditioning op de 1e verdieping.

Het buitenschilderwerk is in 2025 opnieuw uitgevoerd.

De royale achtertuin is gunstig gelegen t.o.v. de zon en biedt veel privacy.

Ruime houten berging met aangebouwde veranda.

Gelegen op enkele autominuten van de snelweg A73 richting Nijmegen-Venlo, het snelfietspad naar Nijmegen is eveneens uitstekend bereikbaar.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 588,00 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 435,00 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	2013
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	148 m ²
Perceeloppervlakte	338 m ²
Inhoud	525 m ³
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A++
Isolatie	.volledig geïsoleerd, hr glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming ged., gashaard
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk intergas

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	153 m ²
Ligging hoofdtuin	Oost
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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











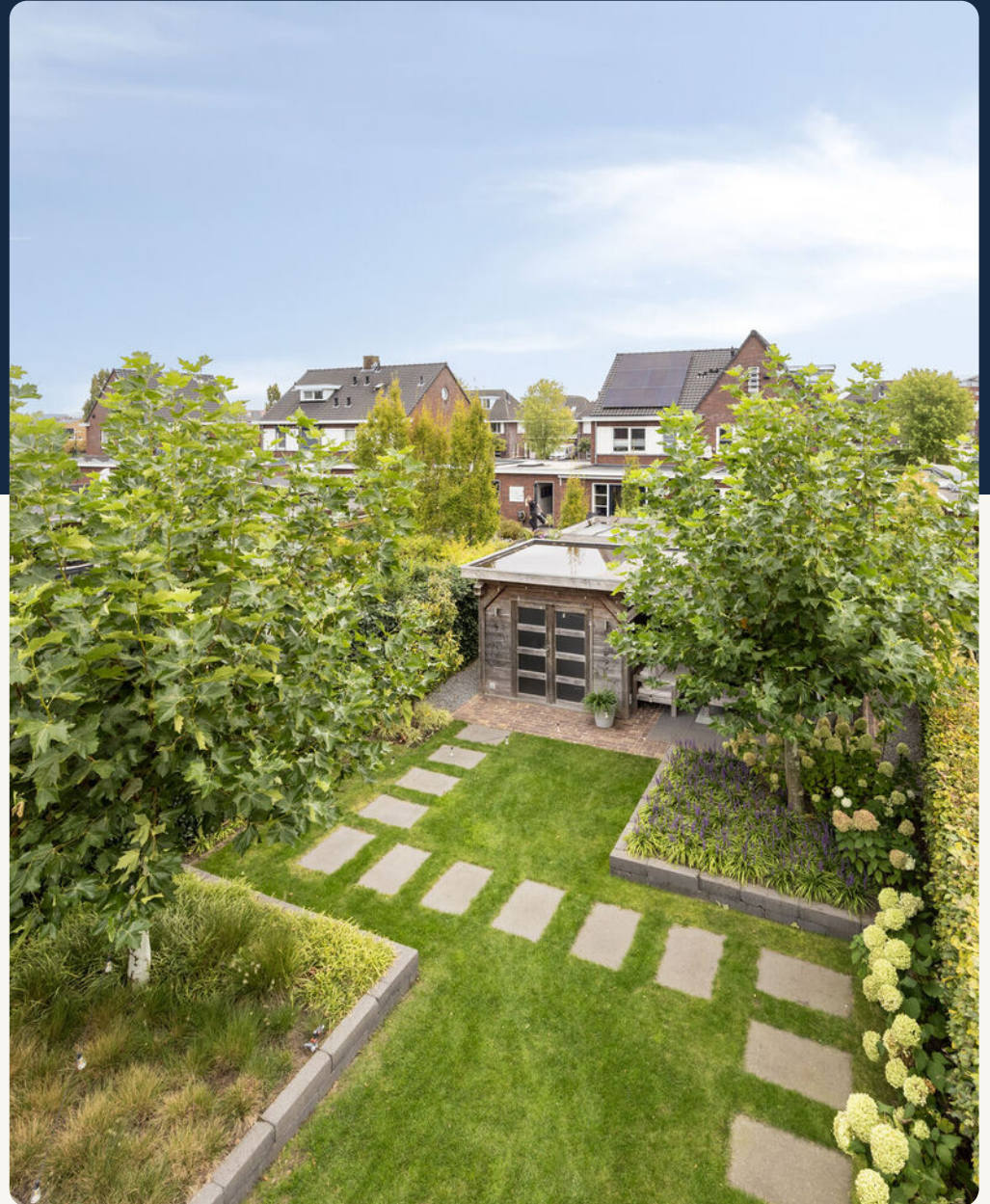
















Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceel	5950

kadaster



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 databankenrecht.

Registrierungsnummer
401054883

Datum registratie
06-10-2025

Geldig tot
01-10-2035

Status
Definitief

A⁺⁺



Installaties

- | | | |
|----|--------------|-------------------------|
| 7 | Verwarming | HR-107 ketel |
| 8 | Warm water | Combiketel |
| 9 | Zonneboiler | Geen zonneboiler |
| 10 | Ventilatie | Balansventilatiesysteem |
| 11 | Koeling | Geen koeling |
| 12 | Zonnepanelen | 4500 Wp |

Verbetradixles

Verbeteradvies

Verbeteradvies

Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare energie



31,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Opnamedetails

Adres
Magnolia 8
5432KK Cuijk
BAG-ID: 1684010000012400

Detailaanduiding

Bouwjaar	2016
Compactheid	2,08
Vloeroppervlakte	149m ²

Naam	Vakbekwaamheidsnummer
WJS Stegeman	9296.4993.4187

Certificaathouder
E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnummer	KvK-nummer
SKGIKOB 012197	65361040

Certificerende instelling
SKGIKOB

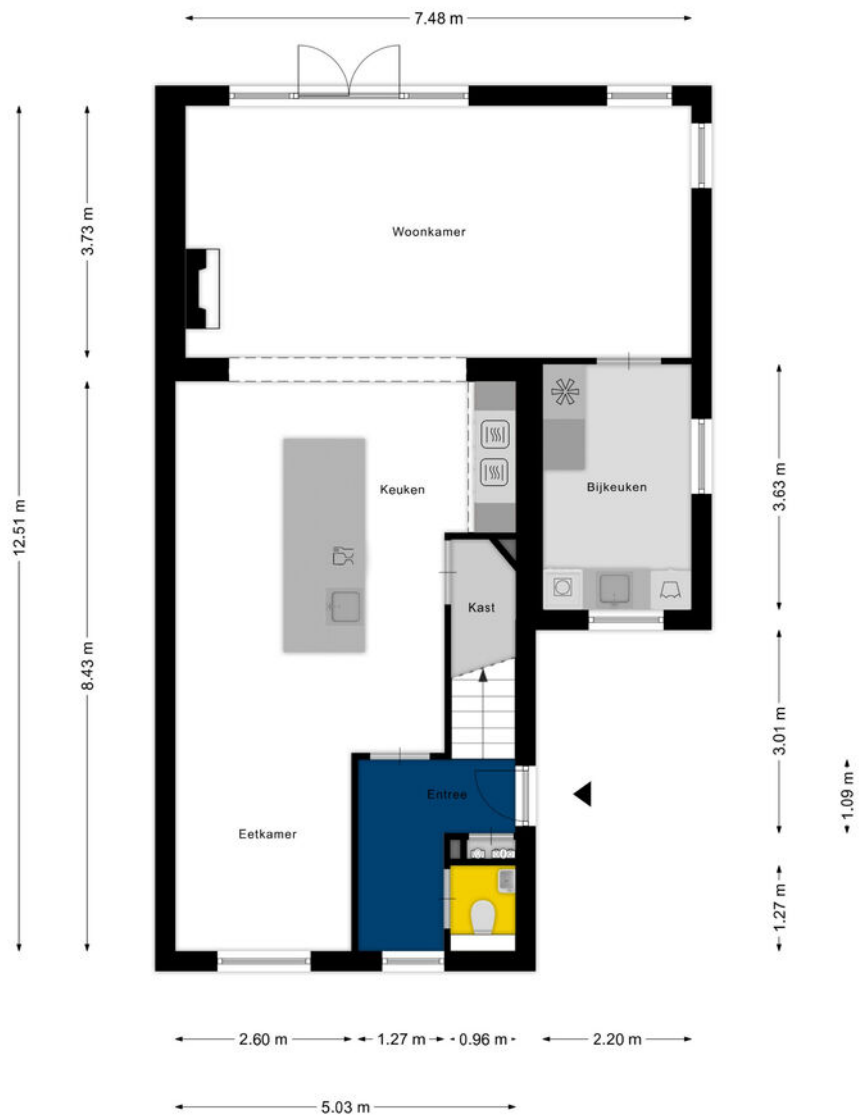
Soort opname
Basisopname



Woningtype
Twee-onder-één kap

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

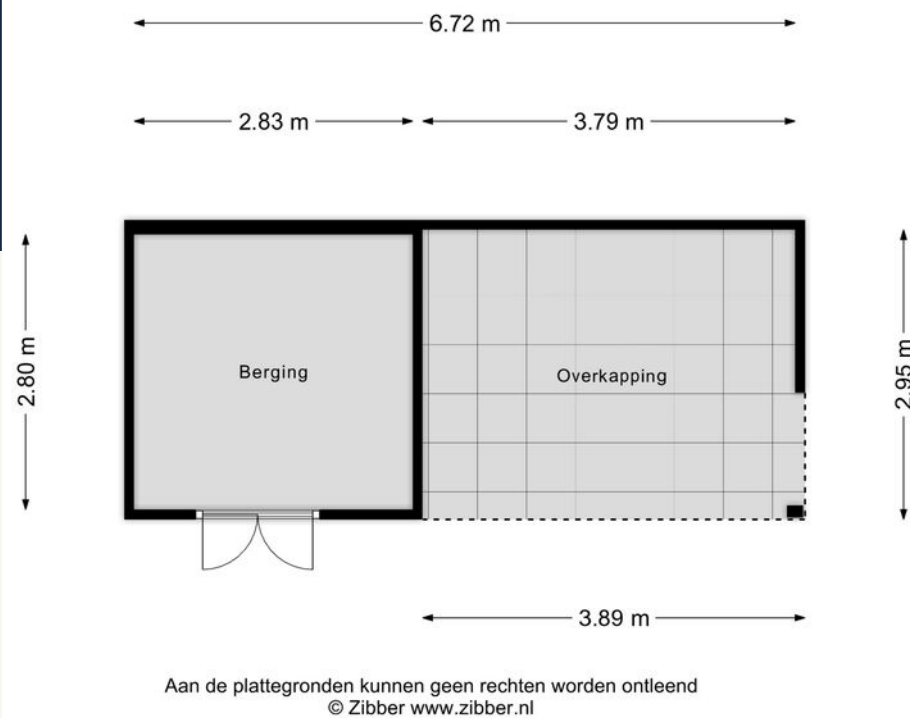




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

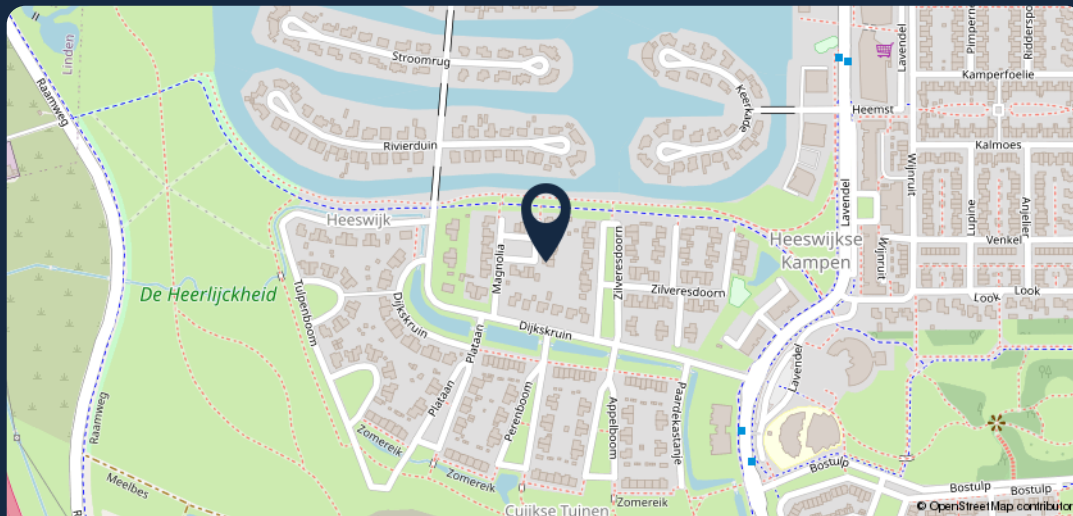


Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Lampen boven eettafel		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Lamellen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

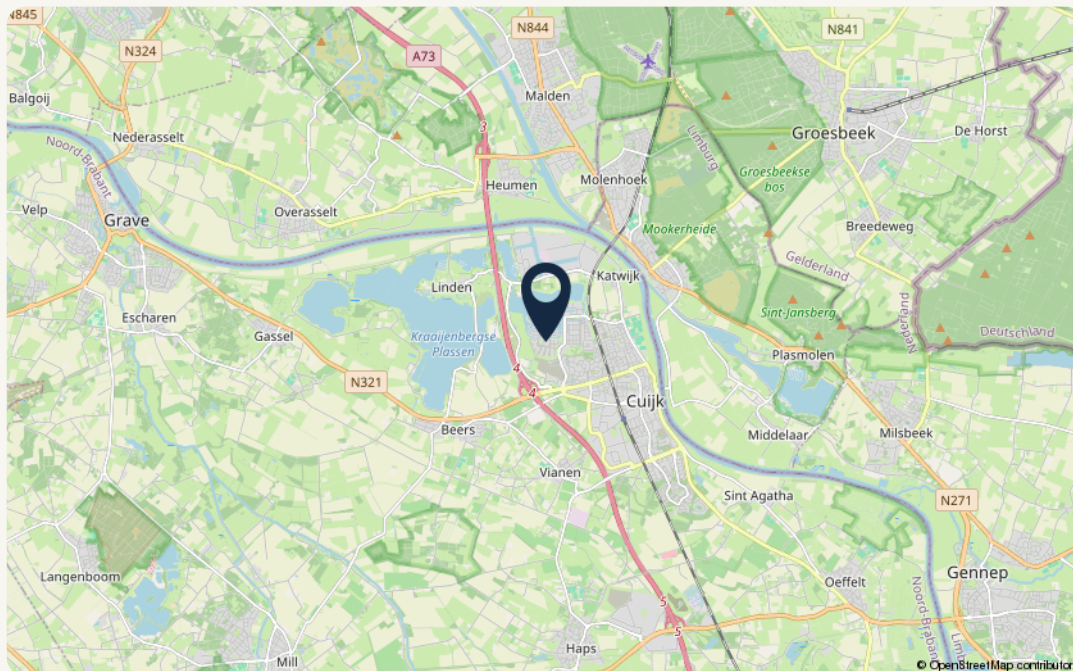
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Camera's			x
aquacell waterontharder		x	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Magnolia 8
Postcode	5432 KK
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	5950
Oppervlakte	338 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.

