

**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 € 500.000,-- k.k.

 De Nielt 32 | 5432 MJ 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*

Een uitstekend onderhouden en zeer modern ingerichte "nieuwbouw" woning, die veel ruimte biedt door de royale woonvertrekken. De woonkamer is over de gehele achterzijde uitgebouwd en biedt veel natuurlijke lichtinval. De eerste en tweede verdieping zijn beide voorzien van 2 slaapkamers (totaal 4 slaapkamers). Gelegen in een jonge en gewilde woonwijk met op loopafstand o.a. "De Kraaijensbergse Plassen" en de Lavendelkade.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, een zeer ruime woonkamer, uitgebouwd aan de achterzijde, met een fraaie lichtstraat en openslaande deuren naar het terras. De halfopen keuken is aan de voorzijde gesitueerd en ingericht met een complete keukeninrichting. Portaal met trapopgang naar de verdieping en toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers (voorheen 3), waarvan 1 zeer riante ouderslaapkamer met een inloopgarderobe, badkamer voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafel met meubel.

2e verdieping: overloop met de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen t.b.v. het witgoed, 2 slaapkamers met Velux-dakramen.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, oven en hardstenen aanrechtblad.

Het betreft een uitstekend geïsoleerde woning.

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2019.

Er zijn 4 zonnepanelen aanwezig.

De lichtstraat van 3,8 meter in de woonkamer kan in zijn geheel elektrisch geopend worden.

Een vaste parkeerplaats (205) op het mandelige binnenterrein.

Gelegen in een waterrijke woonwijk nabij supermarkt, school en kinderdagopvang. Ook de autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is uitstekend bereikbaar.

## Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 425,46 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar



# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning |
| <b>Type woning</b>  | Eindwoning      |
| <b>Bouwjaar</b>     | 2019            |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw  |
| <b>Ligging</b>      | In woonwijk     |

## Indeling

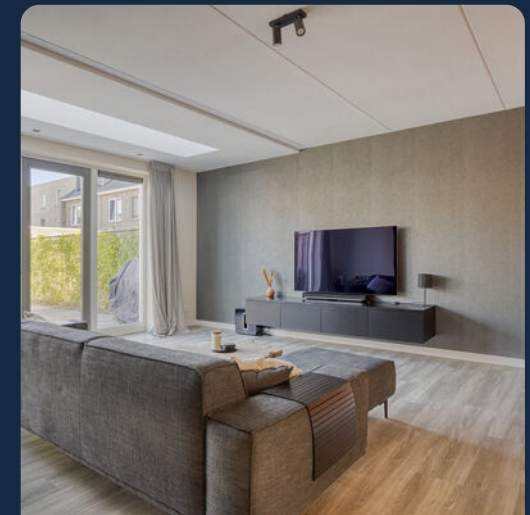
|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 146 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 134 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 517 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 8 m <sup>2</sup>   |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 3                  |

## Energie

|                      |                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | A                                                                      |
| <b>Isolatie</b>      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, hr glas |
| <b>Warmwater</b>     | Cv ketel                                                               |
| <b>Verwarming</b>    | cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk                                 |

## Buitenruimte

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | Achtertuin                          |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Achtertuin                          |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 57 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Noord                               |
| <b>Garage</b>                | Geen garage                         |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | openbaar parkeren, op eigen terrein |





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



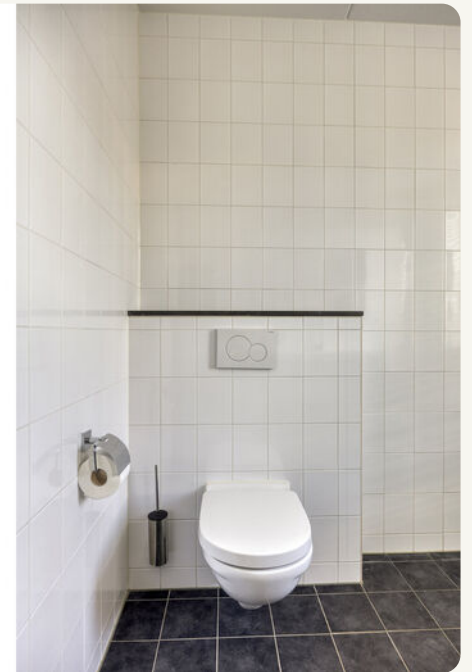




99 Koop geen huis, koop een  
*toekomst* vol *mogelijkheden*



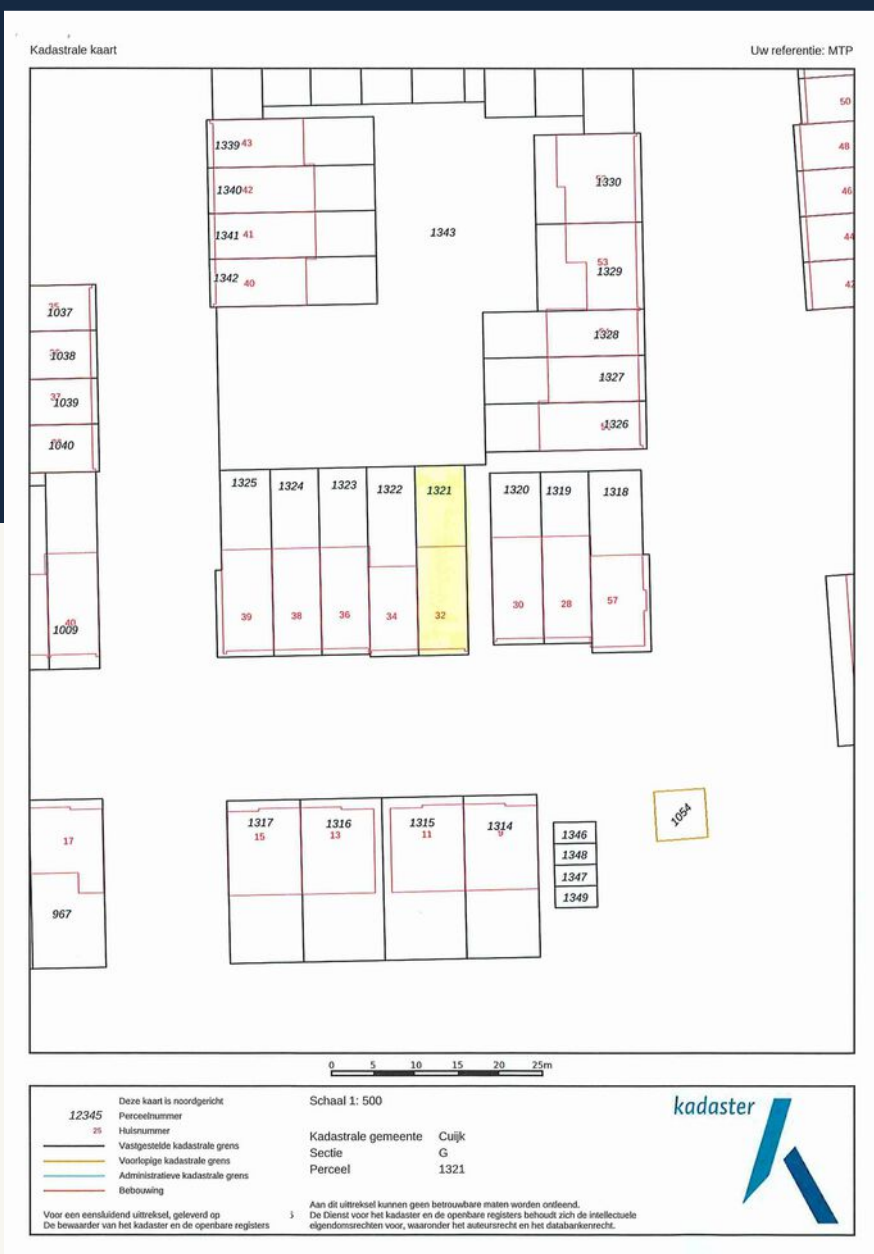












## Energie label woning

De Niet 32  
5432MJ Cuijk

BAG-ID: 1684010000129592



Veel besparingsmogelijkheden

## Energie label A

Registratienummer 929945682  
Datum van registratie 19-08-2019  
Geldig tot 19-08-2029



Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

|                                   |                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. Woningtype                     | Hoekwoning                                        |
| Bouwperiode                       | 2014 - heden                                      |
| Woonoppervlakte                   | 121 t/m 140 m²                                    |
| 2. Glas woonruimte(s)             | HR glas                                           |
| Glas slaaperuimte(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, geïnstalleerd 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 HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel 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

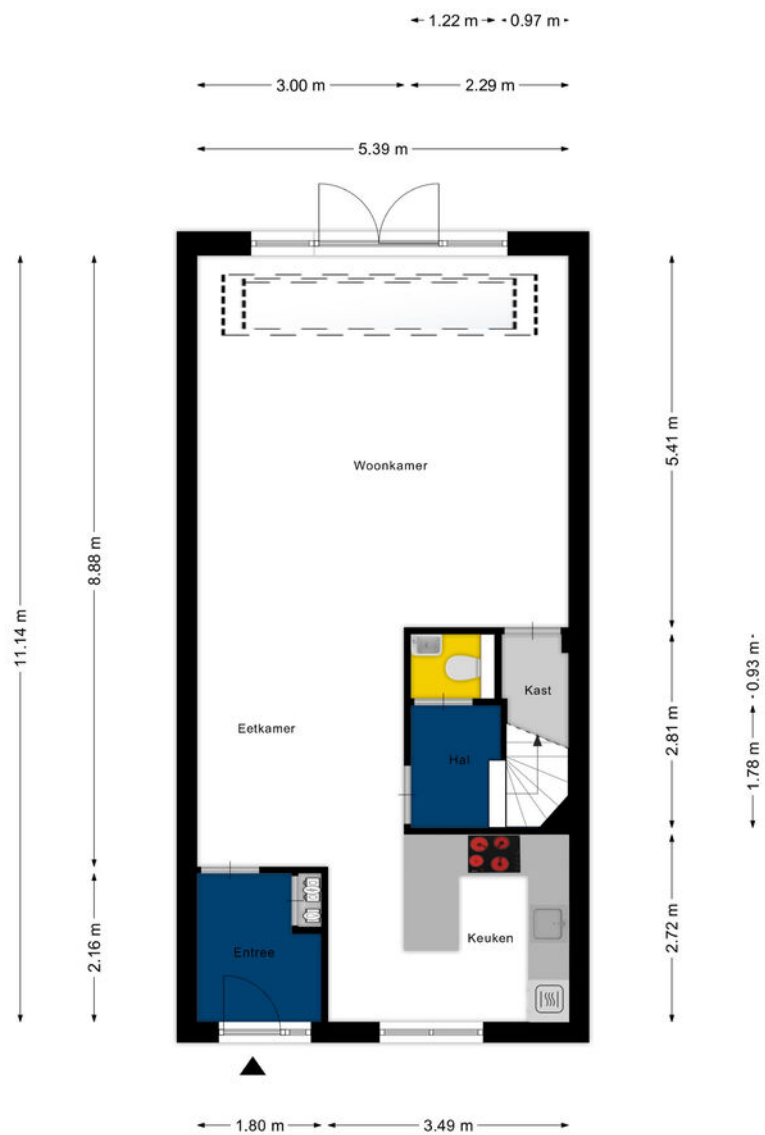
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energieverbruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



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

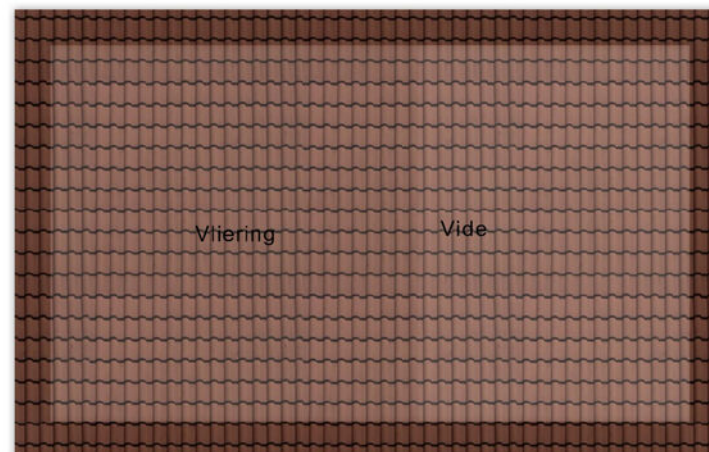


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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

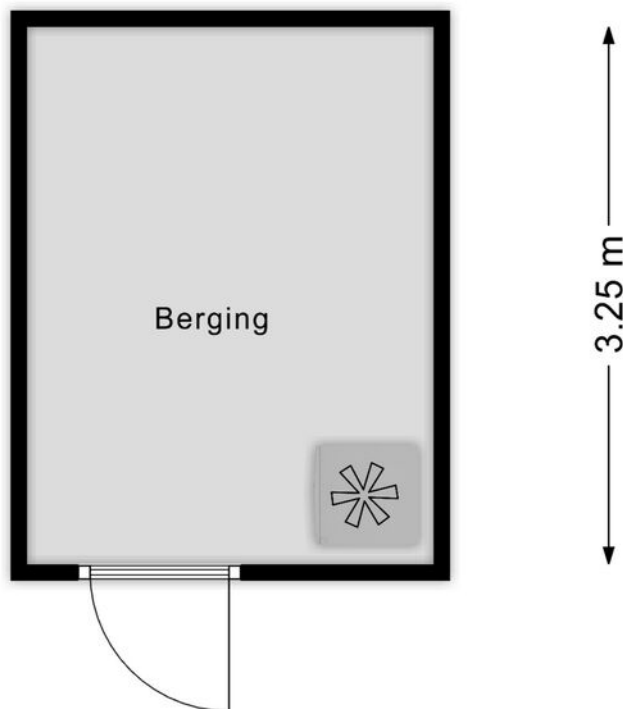
5.39 m



3.18 m

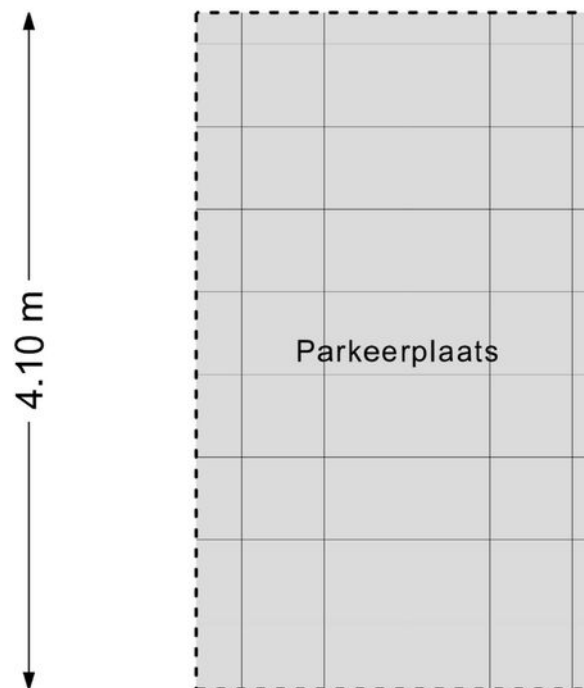
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

← 2.46 m →



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

← 2.42 m →



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

# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Woning - Interieur                   |                  |             |                 |
| Inbouwspots/dimmers                  | x                |             |                 |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | x                |             |                 |
| Losse (hang)lampen                   |                  | x           |                 |
| Inloopkast                           |                  |             | x               |
| Gordijnrails                         | x                |             |                 |
| Gordijnen                            | x                |             |                 |
| Rolgordijnen                         | x                |             |                 |
| Jaloezieën                           | x                |             |                 |

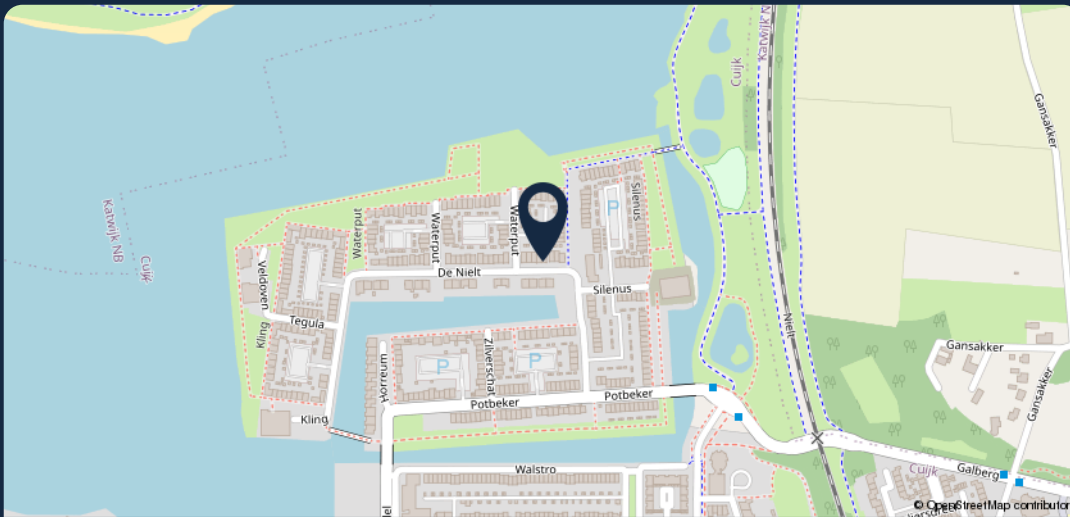
|                              |   |  |  |
|------------------------------|---|--|--|
| Woning - Keuken              |   |  |  |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x |  |  |
| Kookplaat                    | x |  |  |
| Afzuigkap                    | x |  |  |
| Combi-oven/combimagnetron    | x |  |  |
| Koelkast                     | x |  |  |
| Vaatwasser                   | x |  |  |

|                                |   |  |  |
|--------------------------------|---|--|--|
| Woning - Sanitair/sauna        |   |  |  |
| Toilet                         | x |  |  |
| Toiletrolhouder                | x |  |  |
| Toiletborstel(houder)          | x |  |  |
| Fontein                        | x |  |  |
| Douche (cabine/scherf)         | x |  |  |
| Wastafelmeubel                 | x |  |  |
| Badkamer Toilet                | x |  |  |
| Badkamer Toiletrolhouder       | x |  |  |
| Badkamer Toiletborstel(houder) | x |  |  |

|                                                             |   |   |  |
|-------------------------------------------------------------|---|---|--|
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |   |   |  |
| (Voordeur)bel                                               | x |   |  |
| Rookmelders                                                 | x |   |  |
| (Klok)thermostaat                                           | x |   |  |
| CV-installatie                                              | x |   |  |
| Telefoonaansluiting/internet aansluiting                    | x |   |  |
| Waterslot wasautomaat                                       |   | x |  |
| Zonnepanelen                                                | x |   |  |

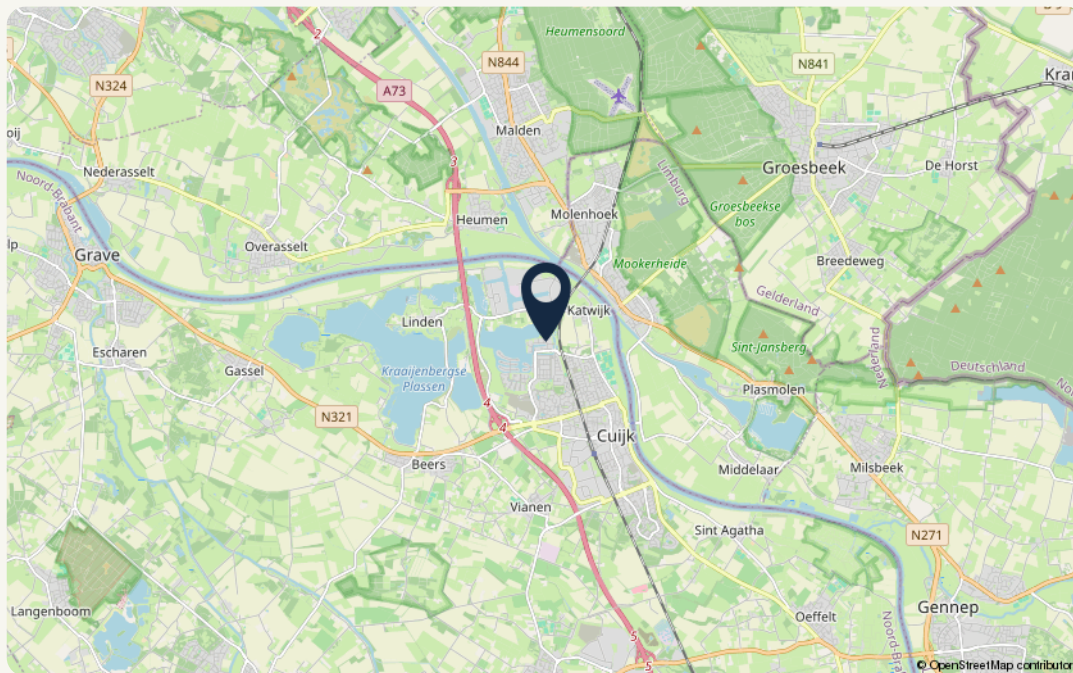
| Beschrijving                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Tuin                                |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating               | x                |             |                 |
| Buitenverlichting                   | 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

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| <b>Straat</b>   | De Nielt 32 |
| <b>Postcode</b> | 5432 MJ     |
| <b>Plaats</b>   | Cuijk       |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Cuijk              |
| <b>Sectie</b>            | G                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 1321               |
| <b>Oppervlakte</b>       | 134 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ [gennepe@twanpoels.nl](mailto: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](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.

