

**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 € 375.000,-- k.k.

 Zwaanstraat 64 | 5431 BP 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*

Tegen het centrum van Cuijk gelegen goed onderhouden 2-kamerappartement met een terras, berging en eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder. In het complex bevindt zich een liftinstallatie. Op loopafstand liggen supermarkten, winkels, het NS-treinstation en overige gebruikelijke voorzieningen en diensten, denk hierbij o.a. aan huisarts, apotheek, fysiotherapeut, schouwburg, bioscoop en kapper.

## Indeling:

Begane grond: centrale entree met bellentableau, brievenbussen, lift en trappenhuis. Eigen entree/ hal met toilet, ruime slaapkamer, badkamer voorzien van een douche, vaste wastafel en wasmachine-aansluiting. Woonkamer met een open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via de openslaande deuren in de woonkamer kom je op het privé-gelegen terras.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een gaskookplaat met afzuigkap en een combioven. Het appartement is volledig geïsoleerd en voorzien van mechanische ventilatie.

Er is een eigen parkeerplaats aanwezig in de afgesloten parkeerkelder en een eigen berging waar bijvoorbeeld de fietsen gestald kunnen worden.

Perfect gelegen tegen het centrum van Cuijk, nabij alle dagelijkse voorzieningen.

Er is een actieve VvE aanwezig. De maandelijkse bijdrage voor de VvE bedraagt € 214,93.

## Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 378,77 per jaar

Rioolrecht: € 197,40 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar



# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>Soort woning</b> | Portiekflat    |
| <b>Type woning</b>  | Appartement    |
| <b>Bouwjaar</b>     | 2007           |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw |
| <b>Ligging</b>      | In centrum     |

## Indeling

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 76 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | -                  |
| <b>Inhoud</b>             | 245 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 17 m <sup>2</sup>  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 2                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 1                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 1                  |

## Energie

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| <b>Energieklasse</b> | A                   |
| <b>Isolatie</b>      | Volledig geïsoleerd |
| <b>Warmwater</b>     | Cv ketel            |
| <b>Verwarming</b>    | Cv ketel            |
| <b>Cv-ketel</b>      | Intergas            |

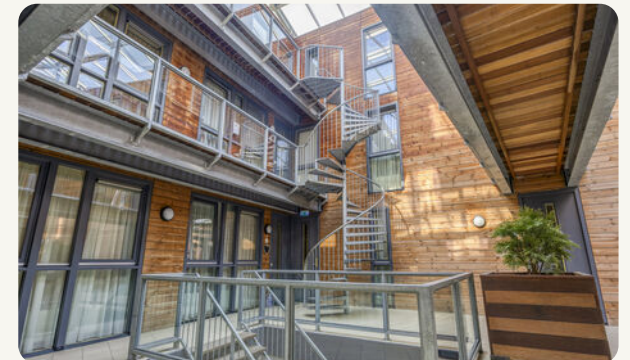
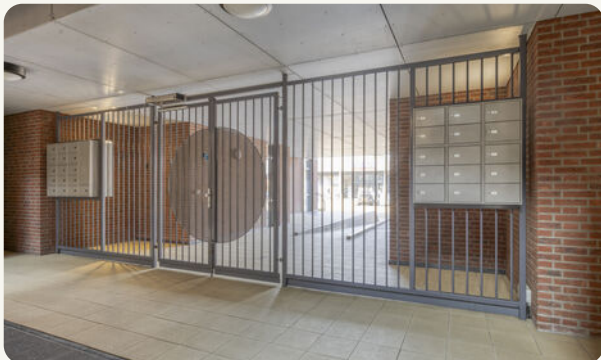
## Buitenruimte

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Tuin</b>                  | Plaats                |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Plaats                |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 15 m <sup>2</sup>     |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Noord                 |
| <b>Garage</b>                | Parkeerplaats         |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | Op afgesloten terrein |





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



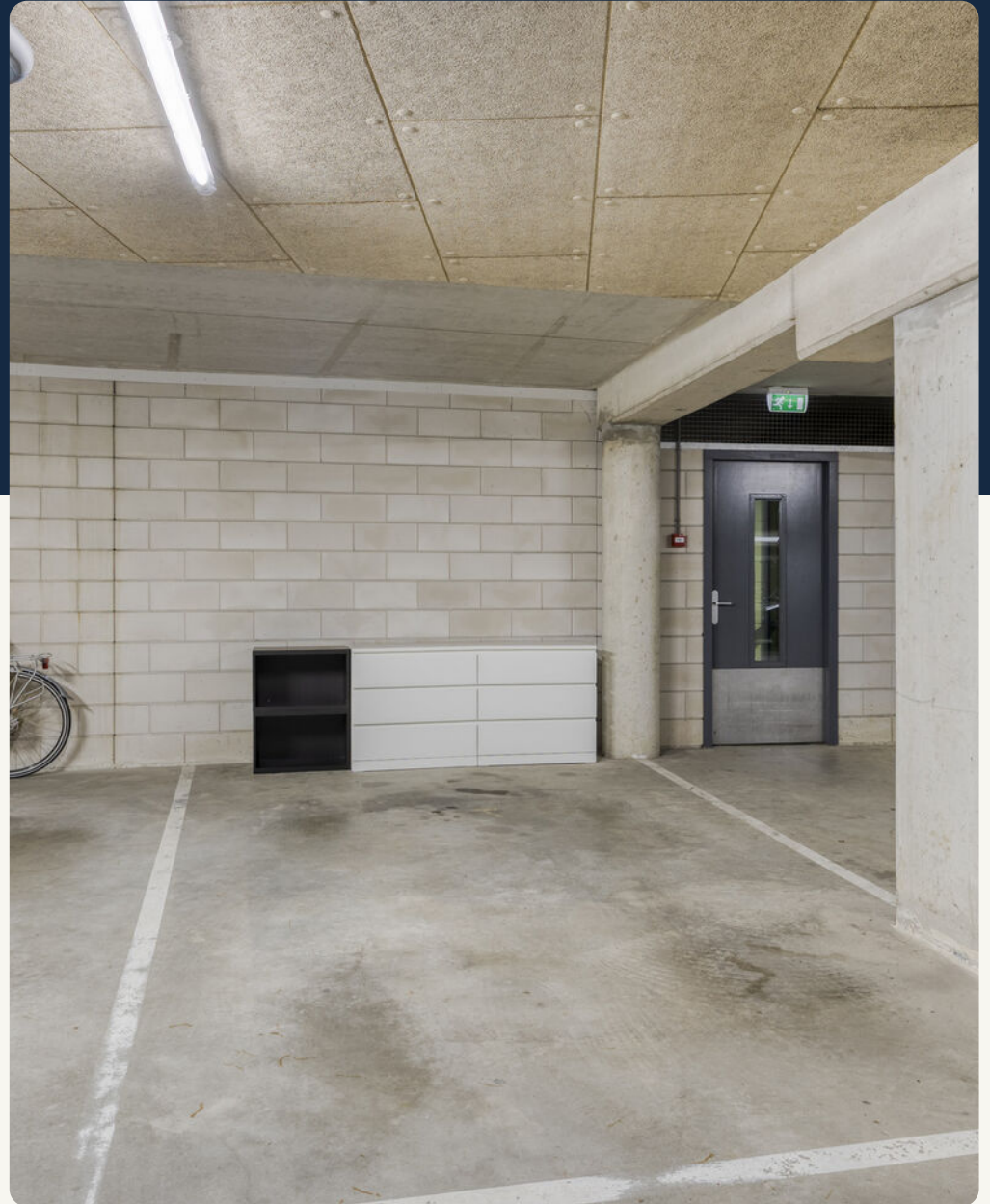


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet











## EnergieLabel woningen

Registratienummer  
199284696Datum registratie  
19-09-2025Geldig tot  
19-09-2035Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

A



## Isolatie

|                |        |
|----------------|--------|
| 1 Gevels       | +++    |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |
| 3 Daken        | n.v.t. |
| 4 Vloeren      | +++    |
| 5 Ramen        | +++    |
| 6 Buitendeuren | +++    |

## Installaties

|                 |                                               |                |
|-----------------|-----------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                  | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                    | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                              |                |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                  |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                 |                |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

## Adres

Zwaanstraat 64  
5431BP Cuijk

BAG-ID: 1684010000011676

## Detailaanduiding

Bouwjaar 2007  
Compactheid 1,56  
Vloeroppervlakte 77m²

## Woningtype

Hoekwoning onderste bouwlaag



## Opnamedetails

## Naam

N. Pardoel

## Vakbekwaamheidsnummer

1863.1244.4412

## Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

## Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

## KvK-nummer

39090359

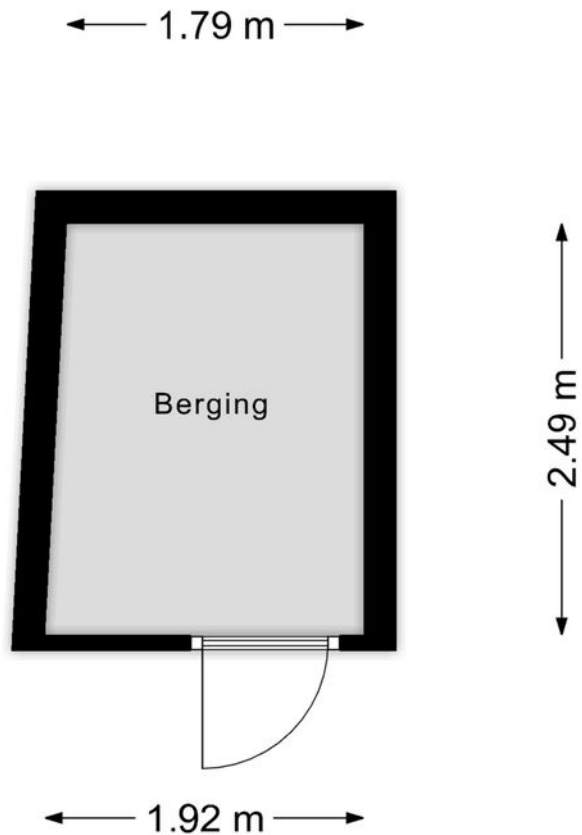
## Certificerende instelling

SKGIKOB

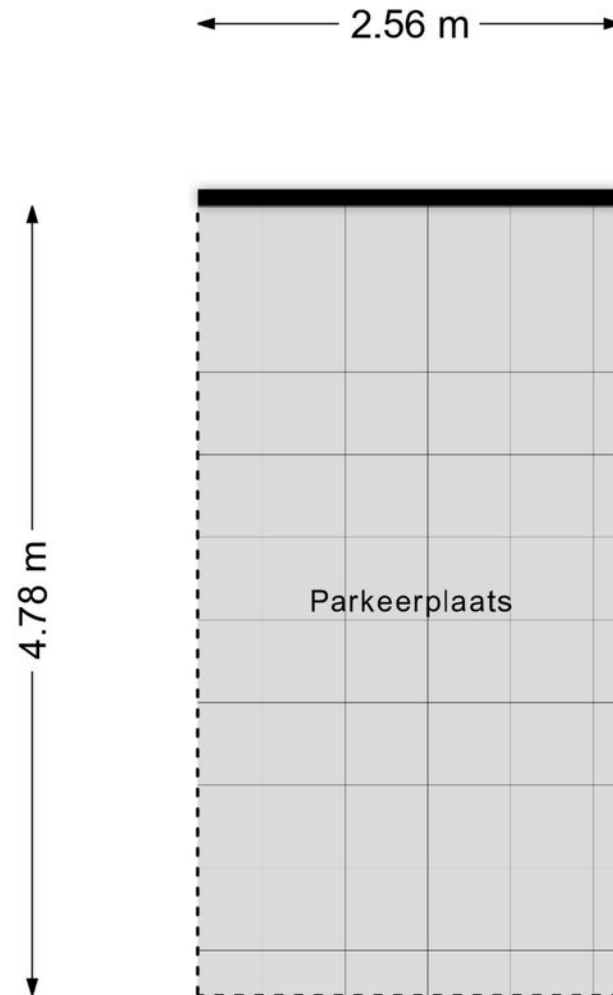
## Soort opname

Basisopname





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



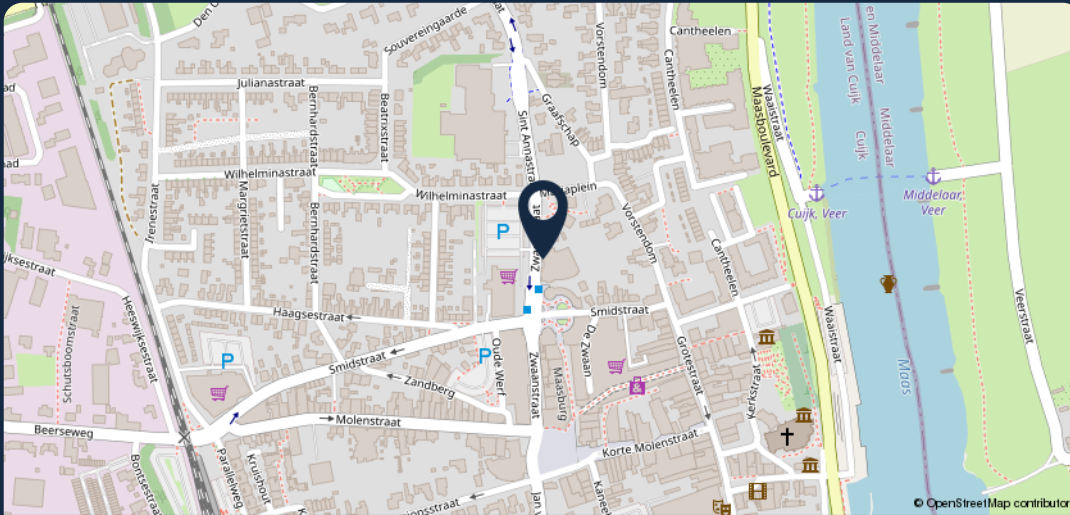
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                                                       | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |                  |             |                 |
| Inbouwspots/dimmers                                                |                  | x           |                 |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                               |                  | x           |                 |
| Losse (hang)lampen                                                 |                  | x           |                 |
| Gordijnrails                                                       | x                |             |                 |
| Gordijnen                                                          | x                |             |                 |
| Vitrages                                                           | x                |             |                 |
| Laminaat                                                           | x                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | x                |             |                 |
| Kookplaat                                                          | x                |             |                 |
| (Gas) fornuis                                                      | x                |             |                 |
| Afzuigkap                                                          | x                |             |                 |
| Combi-oven/combimagnetron                                          | x                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                                               |                  | x           |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                 |
| Toilet                                                             | x                |             |                 |
| Toiletrolhouder                                                    | x                |             |                 |
| Fontein                                                            | x                |             |                 |
| Douche (cabine/scherf)                                             | x                |             |                 |
| Wastafel                                                           | x                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                                     |                  | x           |                 |
| Badkamer Toiletrolhouder                                           | x                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                         | x                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                      | x                |             |                 |
| Rookmelders                                                        | x                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | x                |             |                 |
| CV-installatie                                                     | x                |             |                 |
| Boiler                                                             | x                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Tuin</b>                                                        |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | x                |             |                 |

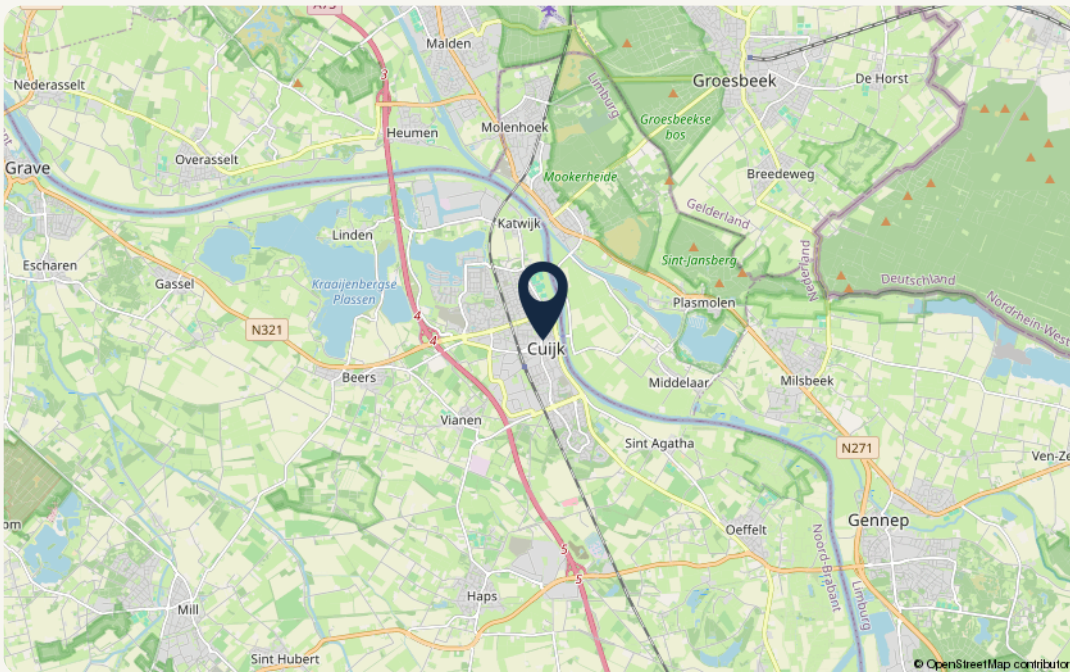
| Beschrijving | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------|------------------|-------------|-----------------|
|--------------|------------------|-------------|-----------------|

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| <b>Straat</b>   | Zwaanstraat 64 |
| <b>Postcode</b> | 5431 BP        |
| <b>Plaats</b>   | Cuijk          |

## Kadastrale gegevens

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>Gemeente</b>          | Cuijk          |
| <b>Sectie</b>            | A              |
| <b>Perceelnummer</b>     | 5225           |
| <b>Oppervlakte</b>       | -              |
| <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.

