

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 € 589.000,-- k.k.

 Veldoven 7 | 5432 MB 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*

Dit op de 1e verdieping gelegen schitterend en royaal 4-kamerhoekappartement biedt vanuit meerdere oogpunten een zeer fraai en weids uitzicht over het water. Het appartement is gelegen in één van de exclusieve woontorens "De Wachter" en beschikt over een zonnig balkon op het westen. Het complex is voorzien van een parkeergarage met een privé parkeerplaats, een eigen berging en een liftinstallatie en is gelegen op loopafstand van de Lavendelkade met alle dagelijkse voorzieningen.

Indeling:

Begane grond: centrale entree met trappenhuis en lift.

1e verdieping: entree, hal, berging met de opstelling voor een wasmachine en de cv-ketel, toilet met fonteintje, een geheel betegelde badkamer voorzien van een douche, toilet en wastafel, 3 slaapkamers met veel lichtinval en waarvan één toegang heeft tot de badkamer, een zeer royale living met aan de voorzijde enorme raampartijen tot aan de grond, waardoor er een zeer fraai uitzicht is over het water, een ruime woonkeuken in hoekopstelling, welke voorzien is van inbouwapparatuur, het zonnige balkon is middels een schuifpui bereikbaar, hier zit je aan 3 zijden beschut en er zijn screens aanwezig.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, koelkast, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vriezer en afzuigkap.

Het gehele appartement is voorzien van een pvc-vloer.

Het appartement is uitstekend geïsoleerd.

Het appartement beschikt aan de woonkamerzijde over screens.

In 2025 is er een nieuwe cv-ketel geplaatst in verband met het vernieuwen van de rookgasafvoer.

Er is eveneens een WTW-unit aanwezig.

De servicekosten bedragen ca. € 234,- per maand.

Gelegen aan "De Heeswijkse Plassen" met een vrij uitzicht over het water en op loopafstand van o.a. een supermarkt.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is uitstekend bereikbaar, op enkele autominuten is tevens een NS-station gelegen.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 584,61 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,- per jaar

Servicekosten: € 234,67 per maand

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Portiekflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2008
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater

Indeling

Woonoppervlakte	131 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	433 m ³
Externe bergruimte	18 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	1

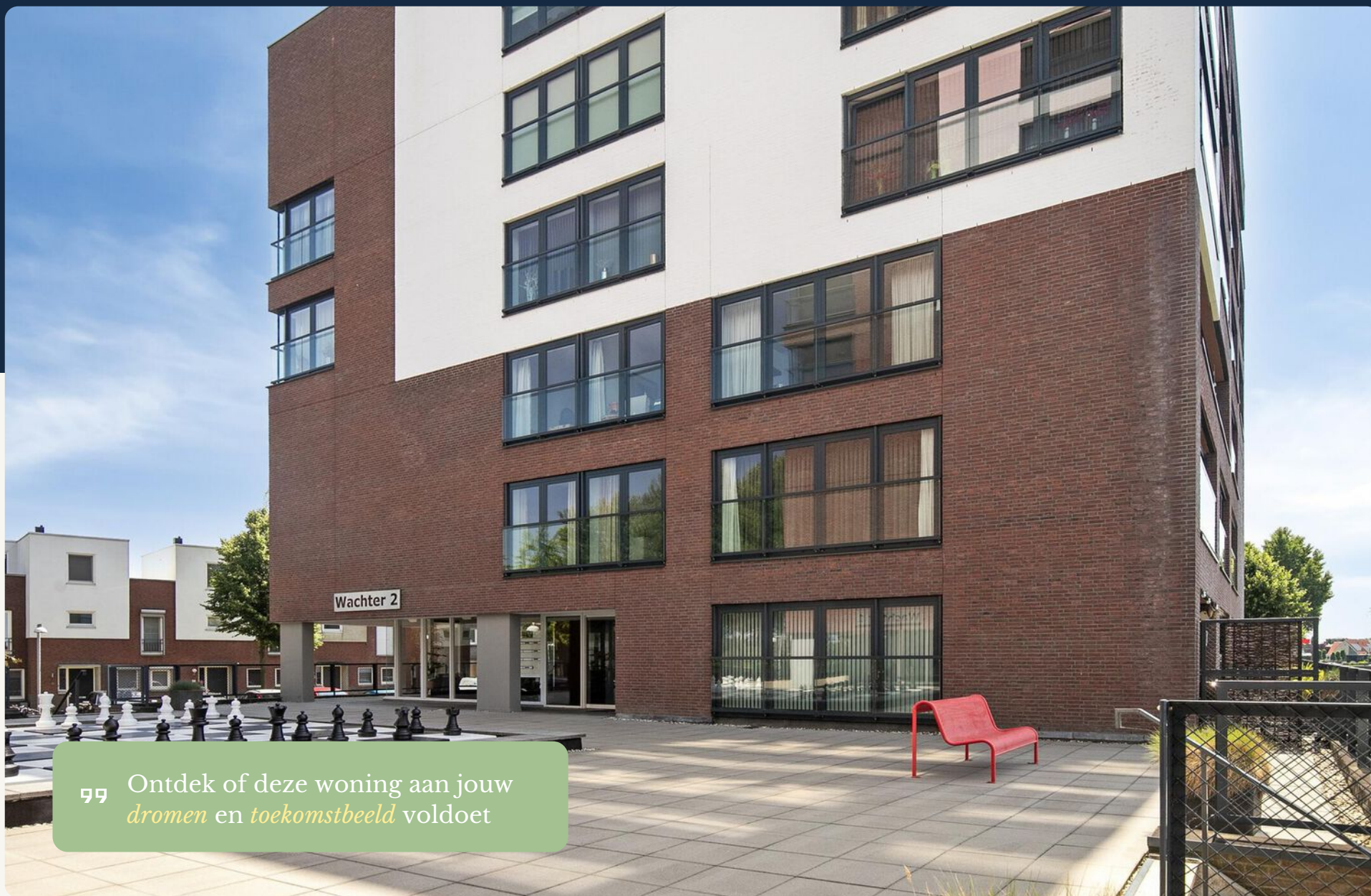
Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel

Buitenruimte

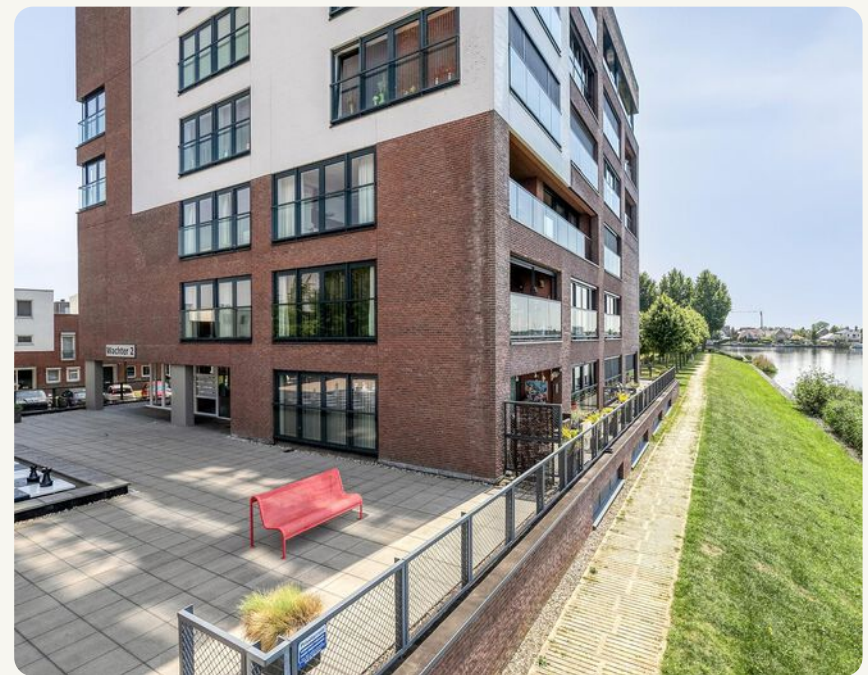
Balkon	Zonneterras
Oppervlakte	12 m ²
Ligging	West
Garage	parkeerkelder, parkeerplaats
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, parkeergarage, op eigen terrein, op afgesloten terrein

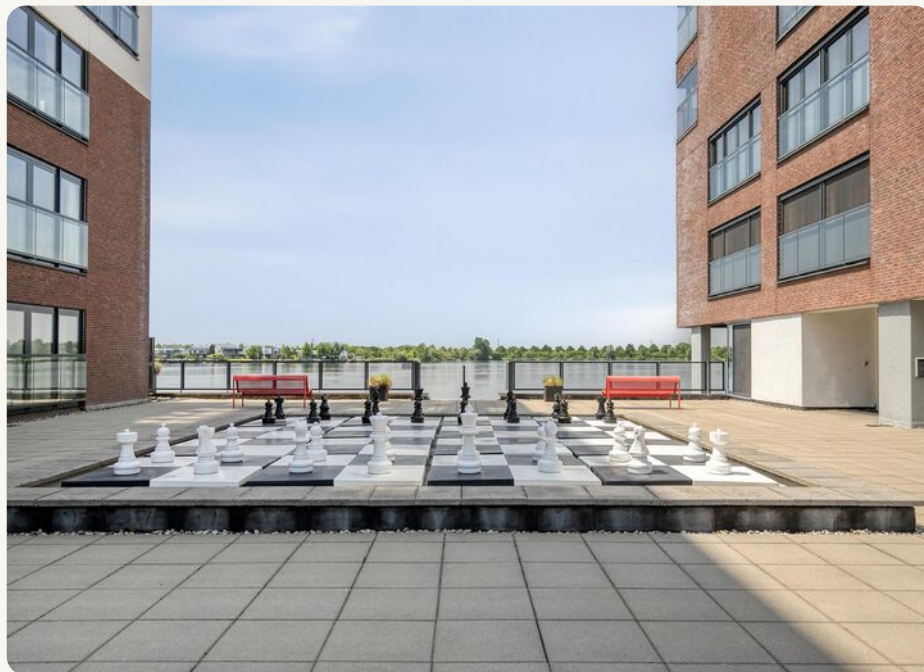




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's







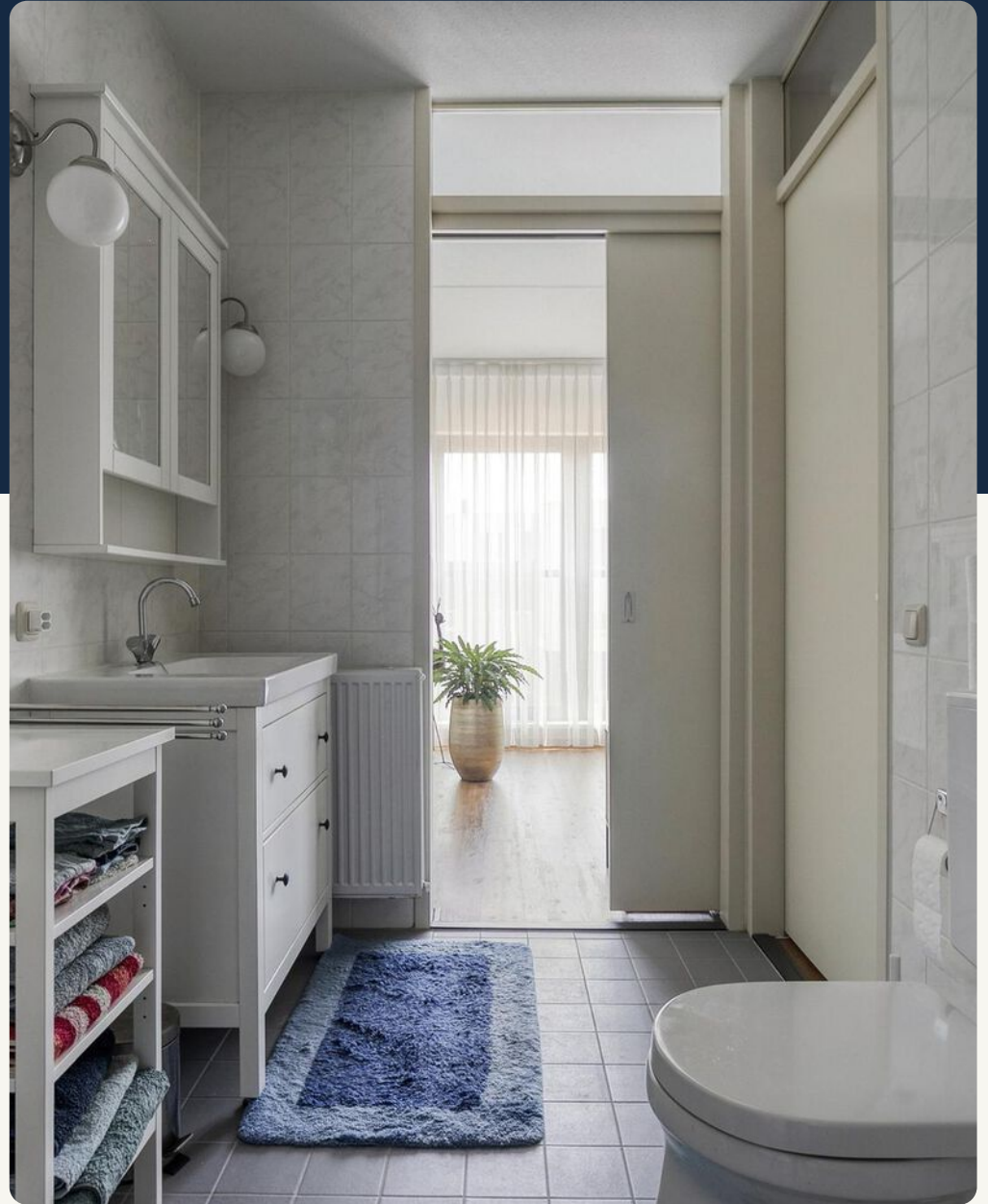
















Energie label woningen

Registratienummer
618406694

Datum registratie
19-06-2025

Geldig tot
16-06-2035

Status
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	Combi ketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Lang Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Lang Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Veldoven 7
5432MB Cuijk

BAG-ID: 16B401000009959

Detailaanduiding

Bouwjaar 2008
Compactheid 1,79
Vloeroppervlakte 116m²

Woningtype

Hoekwoning op tussenverdieping



Opnamedetails

Naam

L.A. Solano

Vakbekwaamheidsnummer

55151664

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

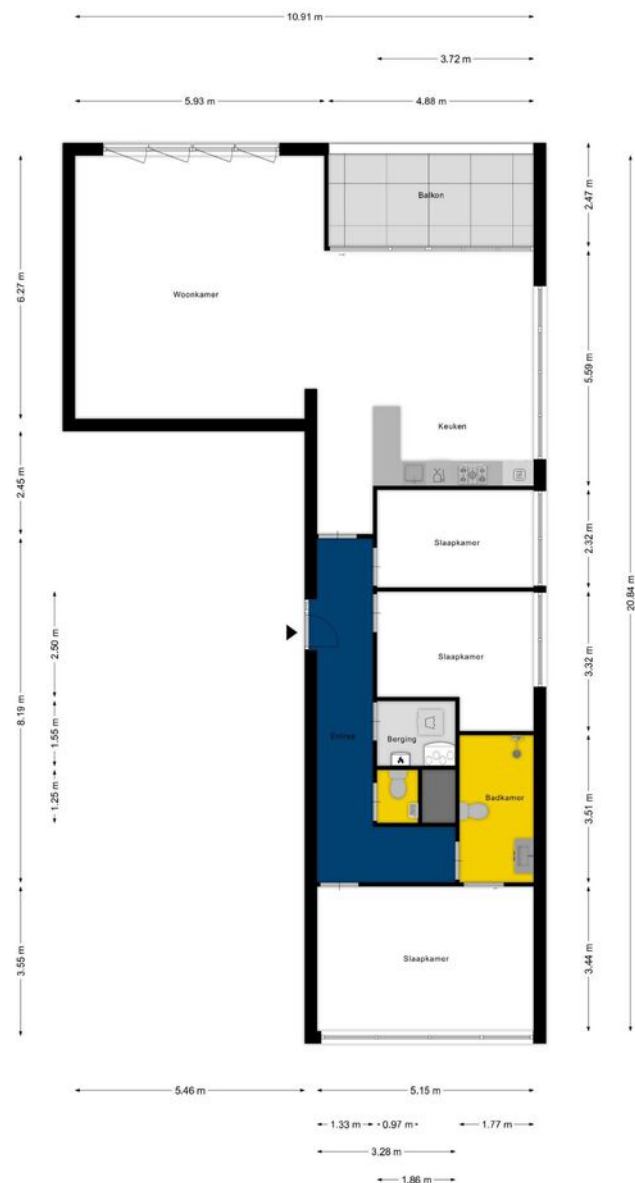
SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

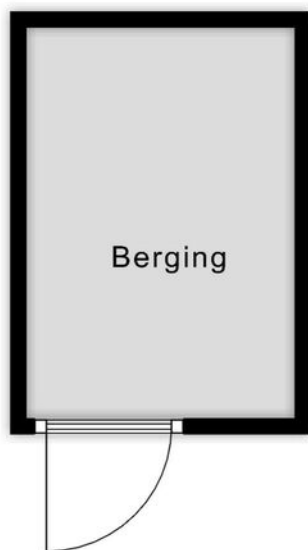


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



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

← 1.62 m →

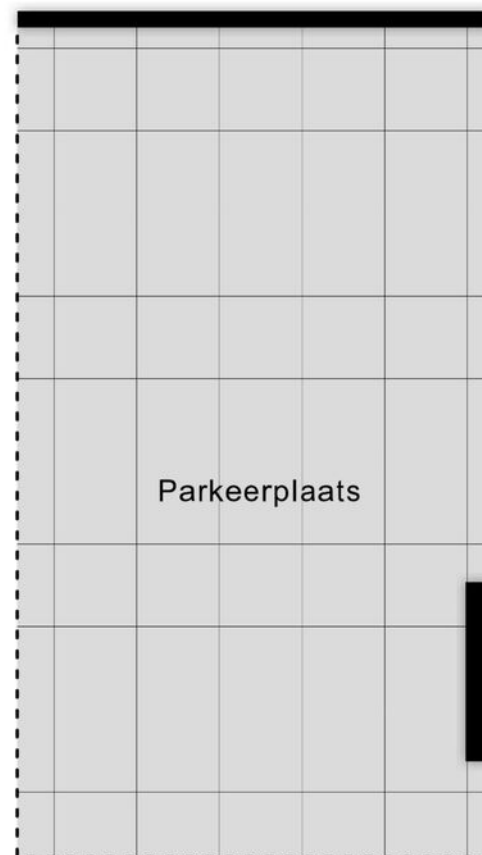


↑ 2.36 m ↓

Berging

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

← 2.87 m →



↑ 5.02 m ↓

Parkeerplaats

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

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		x	
Alle plafonnieres		x	
Alle losse kasten gaan mee		x	
Legplanken toilet en hobbykamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Screens huiskamer en Loggia	x		
Vloerbedekking		x	
PVC vloeren	x		

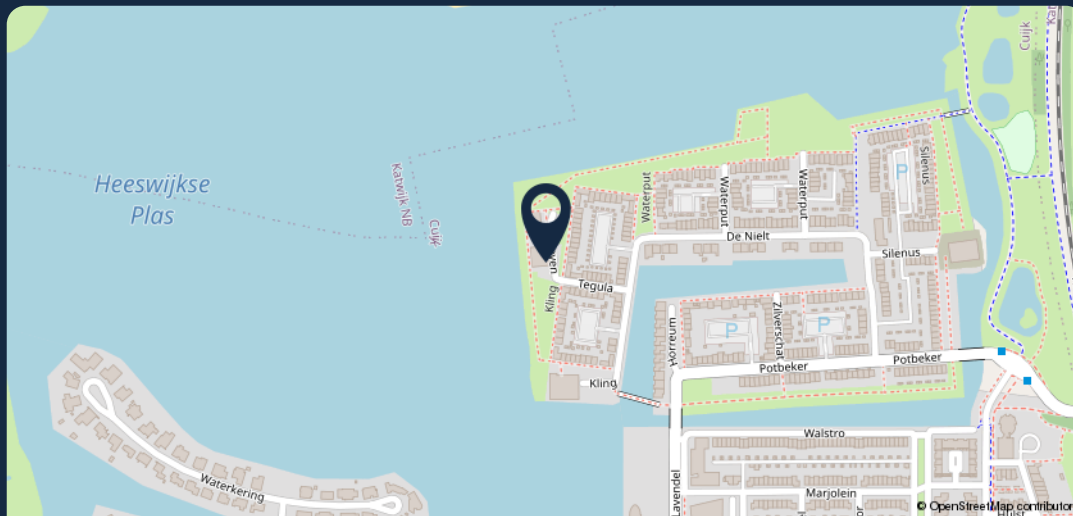
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	

Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
--	--	--	--

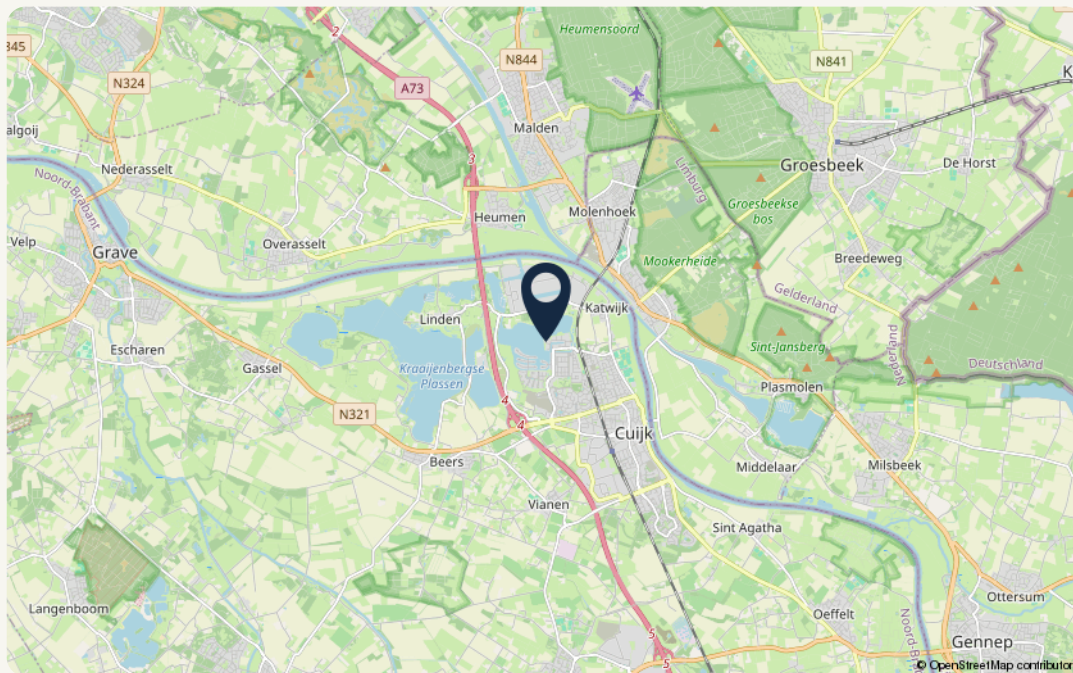
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Buitenverlichting		x	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Veldoven 7
Postcode	5432 MB
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	G
Perceelnummer	1185
Oppervlakte	-
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.

