

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 € 375.000,-- k.k.

 Hermelijnkwartier 36 | 5431 KJ 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*

Op een rustig woonerf en midden in het groen gelegen, uitgebouwde tussenwoning met afsluitbare carport. De woning ligt aan een doodlopende straat, heeft drie slaapkamers en een vierde slaapkamer op de 2e verdieping. Deze woning ligt aan de voorzijde geheel vrij. Op korte afstand ligt een basisschool, supermarkt en het fraaie buitengebied van Cuijk.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toilet met wandcloset en fonteintje. L-vormige woonkamer met een schouw met houtkachel, open keuken. Een aangebouwde serre met een schuifpui naar de achtertuin, een praktische bijkeuken met de aansluitingen t.b.v. het witgoed. 1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, wandcloset en wastafel met meubel. 2e verdieping: via een vaste trap bereikbare voorzolder met de opstelling van de cv-ketel, de 4e slaapkamer voorzien van een dakkapel met rolluik aan de achterzijde.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een koelkast, vaatwasser (2024), combioven, inductiekookplaat (2023), afzuigkap, close-in boiler en apothekerskast.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2000.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, de spouw en het dak zijn nageïsoleerd.

Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig.

De stenen berging is voorzien van elektra, de carport is voorzien van openslaande deuren.

De woonwijk "Padbroek" is een groene en kindvriendelijke woonwijk met speeltuintjes/faciliteiten voor kinderen. Gelegen op loopafstand van vele voorzieningen, waaronder bossen, winkels, het centrum en de basisschool.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is op enkele autominuten gelegen, het NS-station ligt op fietsafstand.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 312,99 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1974
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan bosrand, aan park, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	143 m ²
Perceeloppervlakte	178 m ²
Inhoud	527 m ³
Externe bergruimte	14 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	66 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Garage	Carport
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





















Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345
25
Dere kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voortopende kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Voor een eenduidend uittreksel, gelieve op
De bevaarder van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie D
Perceel 1649



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Energie label woning

Hemelrijkswater 36
5431 KJ Cuijk
RAG-ID: 16540100000001559

Energie label B

Registratienummer: 609208432
Datum van registratie: 16-07-2019
Geldig tot: 16-07-2029

Veel besparingsmogelijkheden

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken	
1. Woningtype	Bijwoning met op een hoek
2. Bouwperiode	1965 t/m 1974
3. Woonoppervlakte	121 t/m 140 m²
4. Glas woonruimte(s)	HR glas
5. Glas slaapruimte(s)	HR glas
6. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
7. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
8. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
9. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
10. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
11. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonnecollector
12. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer
Een zonnecollector voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

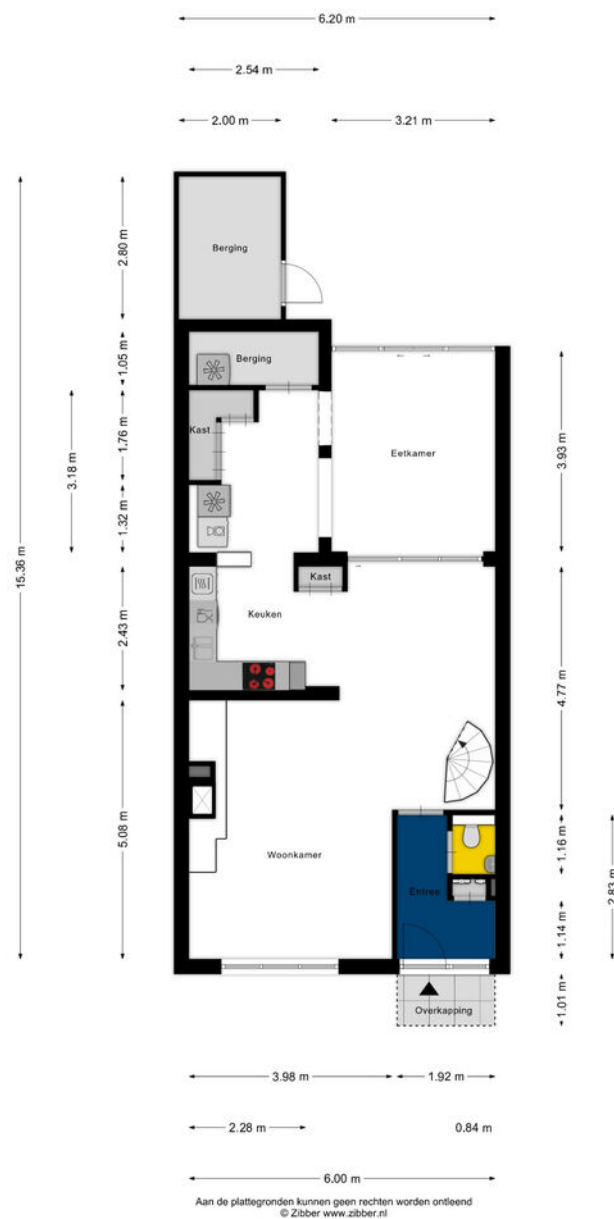
Als de besparingsmogelijkheden Rijksoverheid, Huiso-verheid en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen de voorkeur om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Bas Albers	Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD
Examennummer	1931	
KVK nummer	08194420	

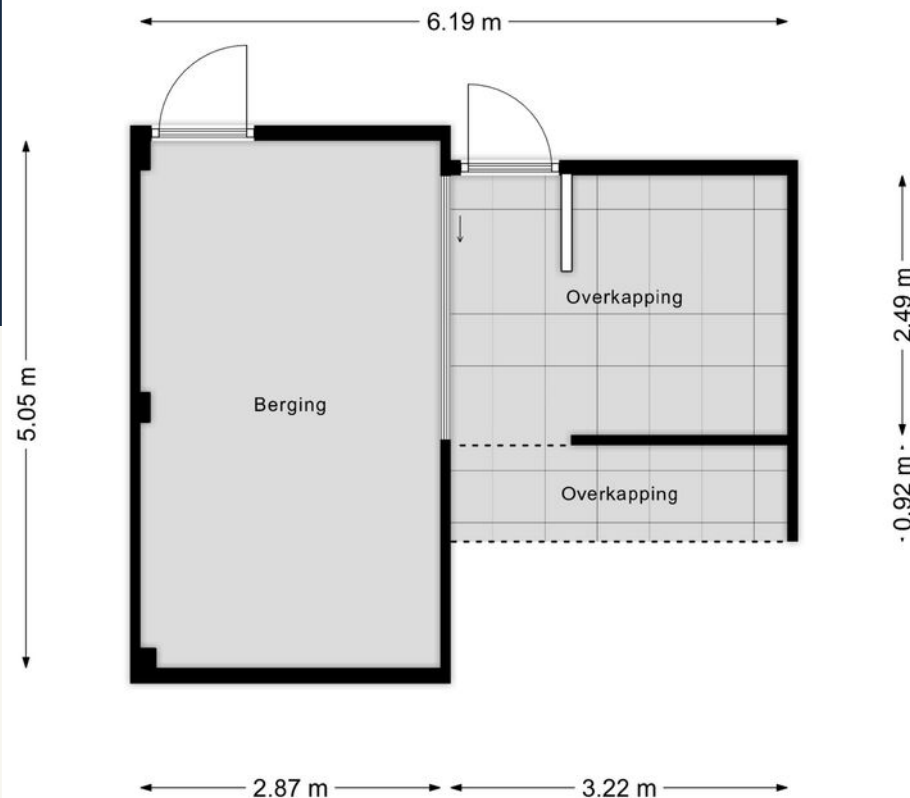
Dit energielabel is afgegeven door Rijksoverheid voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

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
technisch en economisch haalbaar zijn op dit moment. De maatregelen 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



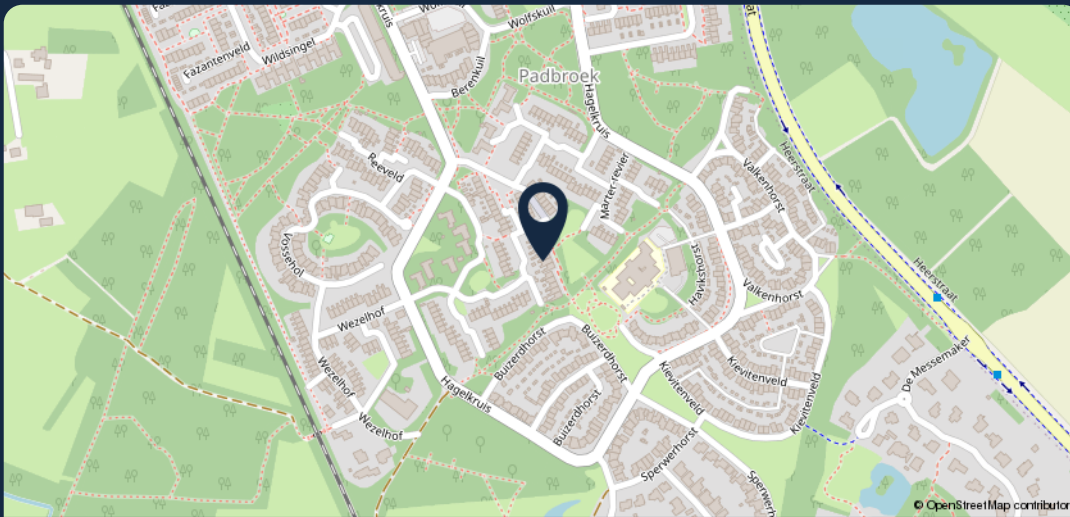
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Lamellen		x	
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	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		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		

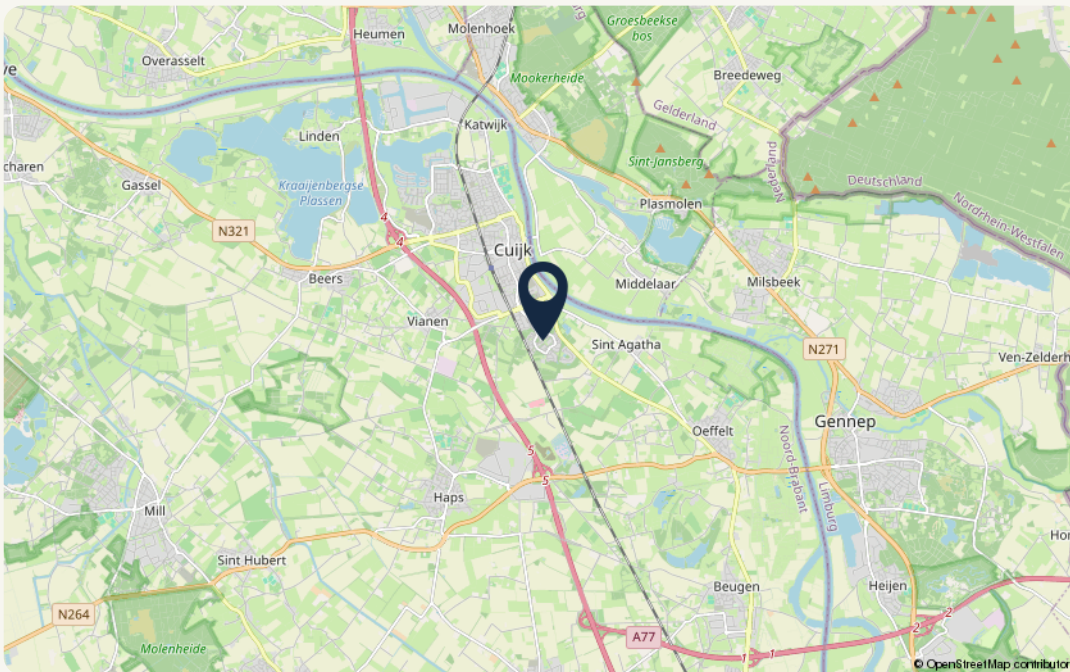
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Hermelijnkwartier 36
Postcode	5431 KJ
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	D
Perceelnummer	1649
Oppervlakte	178 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.

