

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 € 485.000,-- k.k.

 Kling 31 | 5432 MA 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*

Genieten van water, licht en ruimte in de Nielt

Wakker worden met vrij uitzicht over het water, ontbijten in je ruime woonkeuken en ontspannen in je zonnige tuin. Deze energiezuinige eengezinswoning (energielabel A) in de gewilde nieuwbouwwijk de Nielt biedt alles voor comfortabel wonen.

Bijzonder aan deze woning:

- * Woonkamer op de eerste verdieping met panoramisch uitzicht over het water
- * Royale woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin
- * Eigen oprit én privé parkeerplaats op afgesloten binnenterrein
- * Ruime externe berging voor al je spullen
- * Energielabel A: lage energiekosten en duurzaam wonen

Ideale ligging in kindvriendelijke wijk

De Nielt combineert het beste van twee werelden: rustig wonen aan het water met alle voorzieningen binnen handbereik. Loop zo naar de supermarkt, basisschool of het populaire recreatiestrand Lavendelkade. Voor werk of uitstapjes ben je via de A73 of NS-station Wijchen binnen enkele minuten op weg.

Binnen en buiten optimaal verbonden

De ruime woonkeuken op de begane grond is het kloppend hart van het huis. Hier kook, eet en leef je samen, met de openslaande deuren als naadloze overgang naar je tuin. Boven wacht een lichte woonkamer met dat bijzondere wateruitzicht – de perfecte plek om te ontspannen na een drukke dag.

Nieuwsgierig geworden?

Plan een bezichtiging en ontdek zelf waarom wonen in de Nielt zo bijzonder is.

INDELING

Begane grond

Hal met meterkast, modern zwevend toilet met fonteintje en trapopgang. Open woonkeuken met eetkamer, voorzien van openslaande tuindeuren en inpandige berging. De karakteristieke houten vloer geeft warmte en sfeer aan de hele begane grond.

Eerste verdieping

Via de overloop kom je in de woonkamer met veel lichtinval en vrij zicht naar buiten. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. De sfeervolle houtkachel maakt het plaatje compleet – perfect voor gezellige avonden.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en complete badkamer voorzien van toilet, douche, ligbad en dubbele wastafel.

BIJZONDERHEDEN

- * Keukenopstelling met gaskookplaat, afzuigkap en combi oven
- * Volledig geïsoleerd (vloer/muur/dak) met isolerend glas
- * CV-installatie Remeha, bouwjaar 2023
- * Mechanische ventilatie voor gezond binnenklimaat
- * Sfeervolle houtkachel in woonkamer
- * Energielabel A heeft ruime berging
- * Eigen oprit en ook privé parkeerplaats op gezamenlijk binnenterrein

Vaste lasten (volgens opgave huidige gebruiker):

- * Onroerendezaakbelasting: € 414,00 per jaar
- * Rioolheffing: € 262,44 per jaar
- * Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar
- * Waterschapslasten: € 340,00 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	2008
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	123 m ²
Perceeloppervlakte	139 m ²
Inhoud	435 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv-ketel
Verwarming	Cv-ketel
Cv-ketel	Remeha

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	43 m ²
Ligging hoofdtuin	Noord
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren

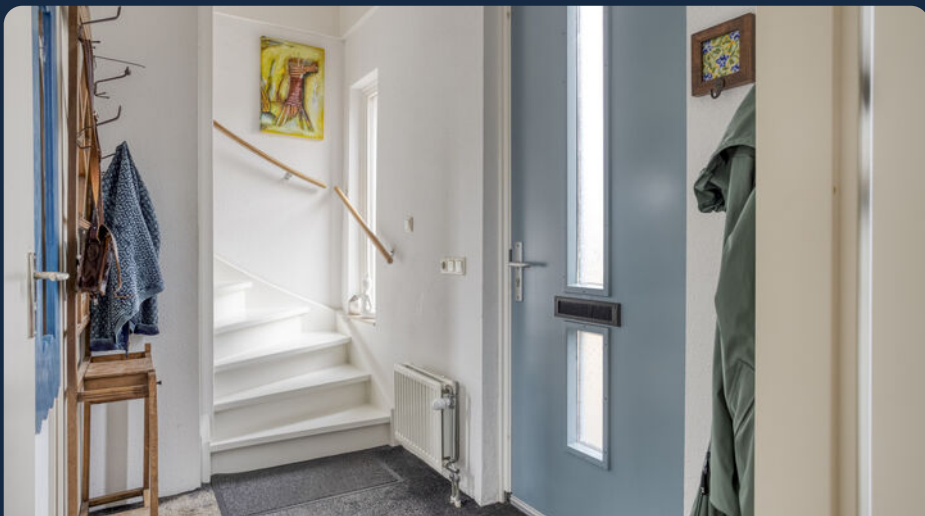


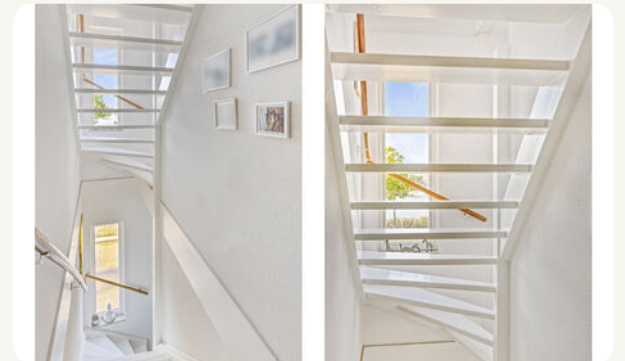


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*

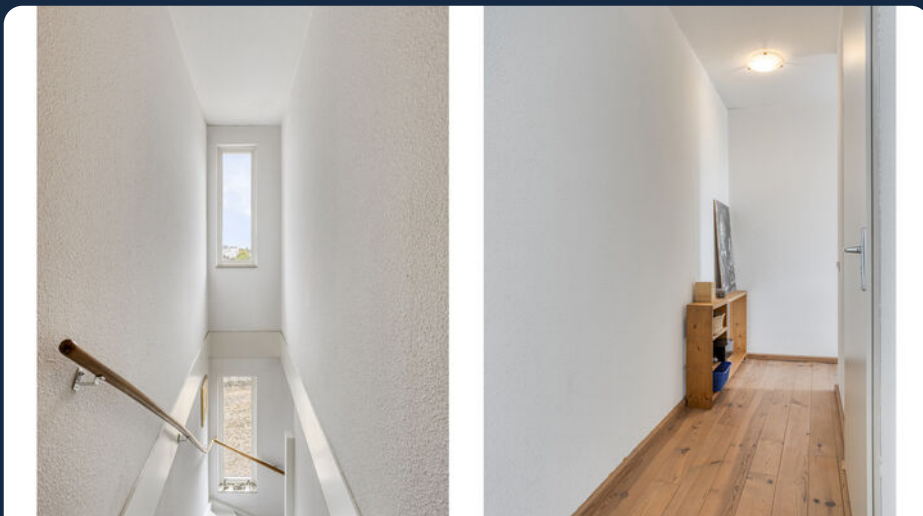




















Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceel	5460



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1
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.



Rijksoverheid

Energielabel woning

Kling 31

5432MA Cuijk

BAG-ID: 1684010000007618

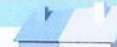
Veel besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer	884345737
Datum van registratie	18-12-2020
Geldig tot	18-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap	
	Bouwperiode	2006 t/m 2013	
	Woonoppervlakte	>140 m²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruimte(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	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Balansventilatie	

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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	Rob Doedijns
Examennummer	4577
KvK nummer	65385624

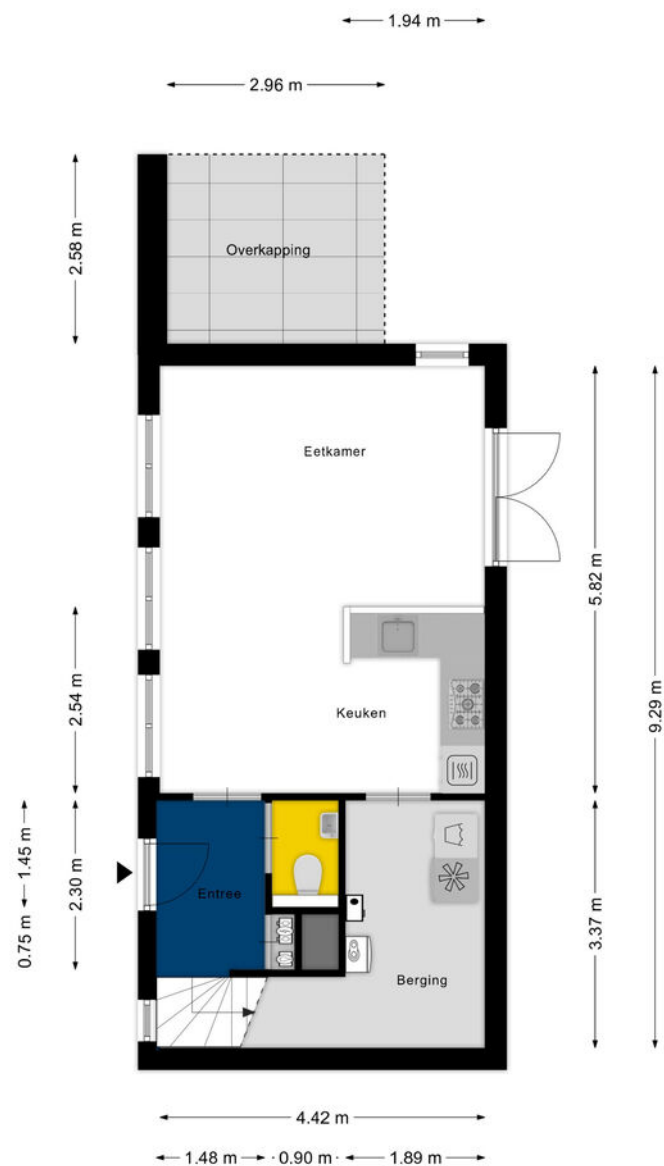
Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

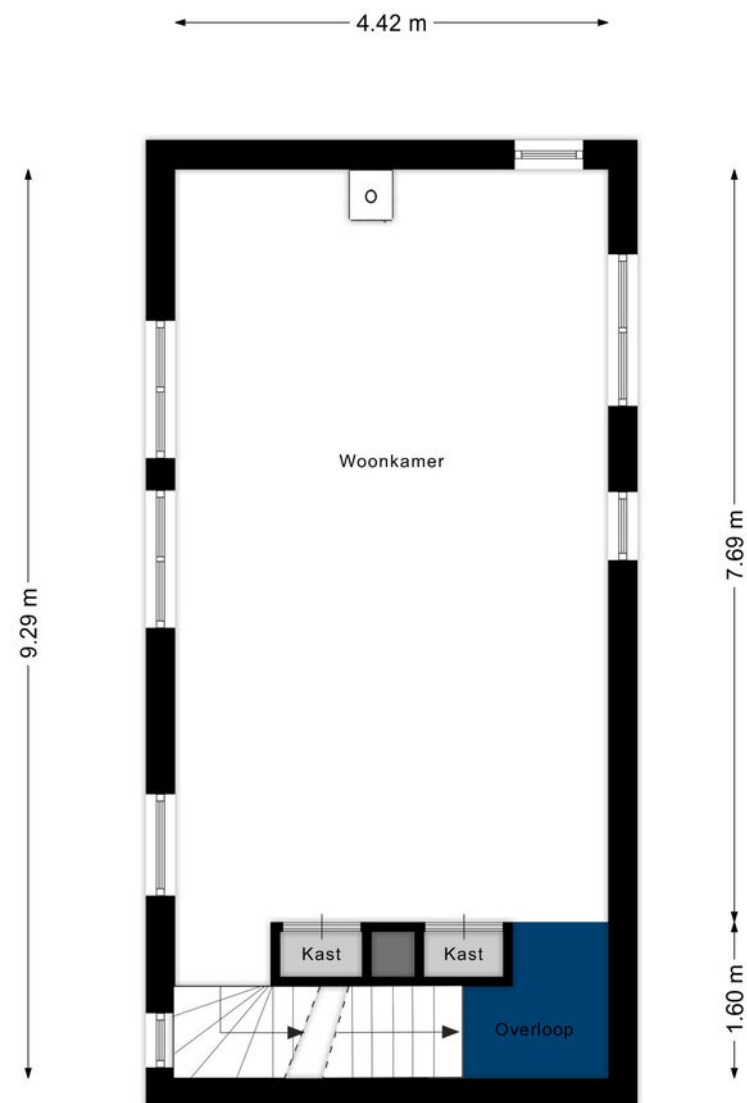
*Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

sinner

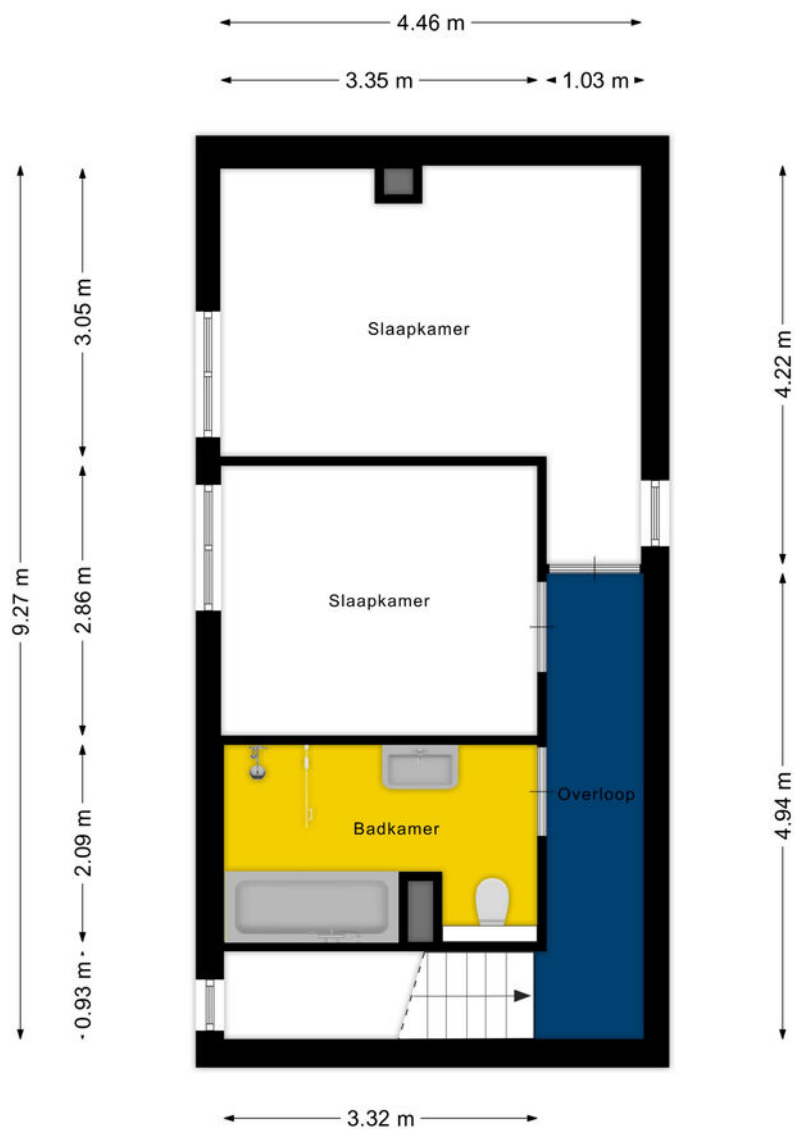
¹ Het label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment 'tief zijn' of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.



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



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



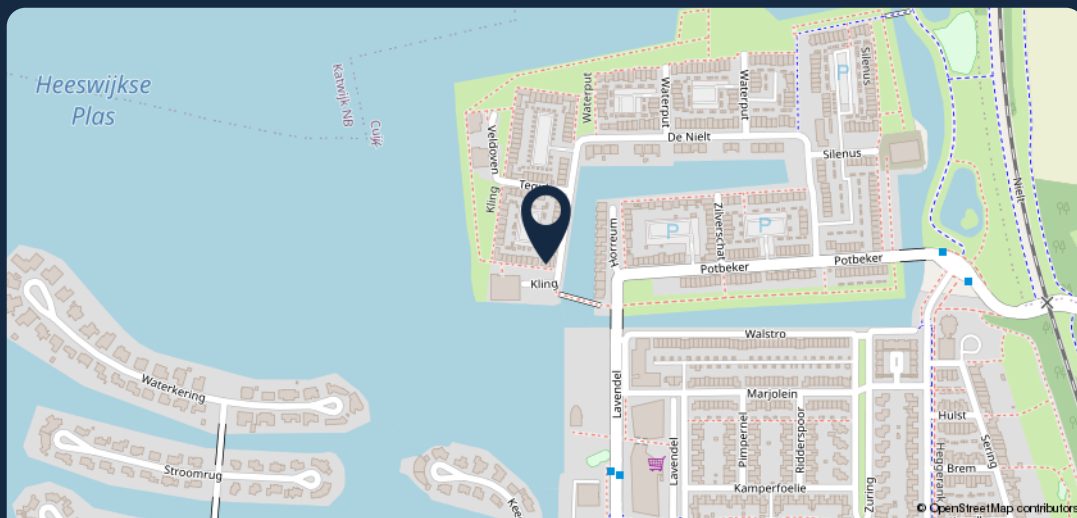
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

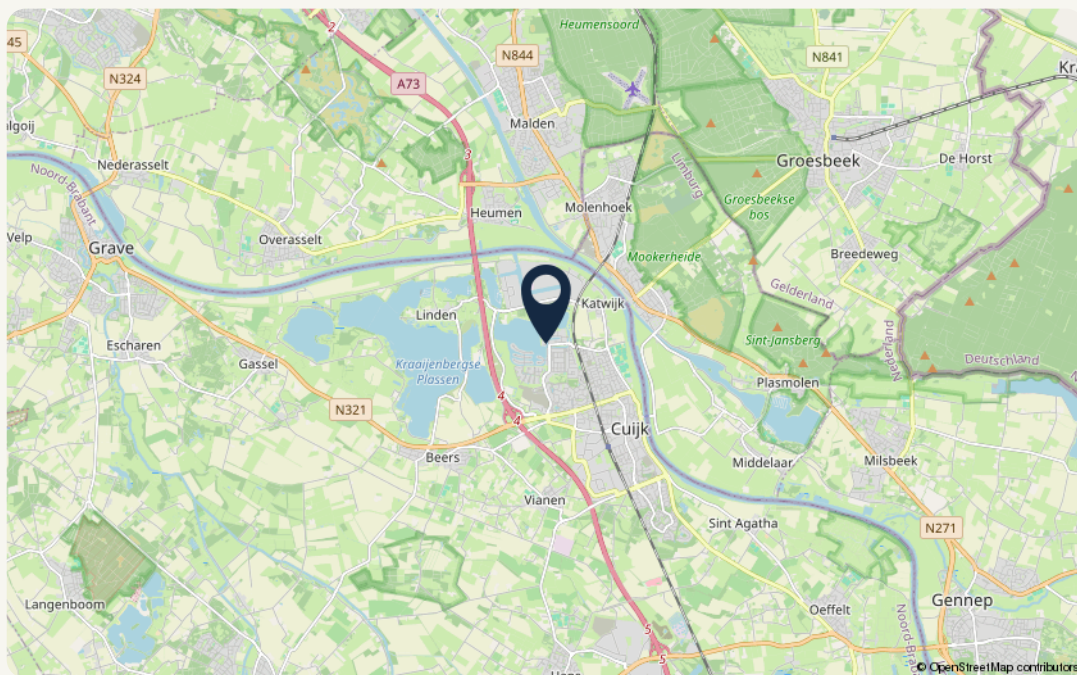
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Lamellen		x	
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Houtkachel	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel		x	
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Kling 31
Postcode	5432 MA
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	5460
Oppervlakte	139 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.

