

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 € 379.000,-- k.k.

 Lavendel 469 | 5432 CZ 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*

In de geliefde woonwijk “De Heeswijkse Kampen” en direct aan de rand van “De Kraaijenbergse plassen” gelegen appartement. Door de ligging van het appartement op de (bovenste) 4e verdieping heeft men veel lichtinval en vanuit de woonkamer, slaapkamer en vanaf het op het zuiden gelegen balkon (9 m²) een fantastisch weids uitzicht over de omgeving. De sfeervolle “Lavendelkade” met een eetgelegenheid, supermarkt, fysiopraktijk, kapper en de fraaie recreatieplassen is op zeer korte loopafstand gelegen.

Indeling:

Begane grond: entree van het complex met trappenhuis, lift, videofooninstallatie en toegang tot de bergingen. Tevens bevindt zich hier een gezamenlijke fietsenstalling van ca. 14 m².

4e verdieping: entree/ hal, meterkast, berging, toilet, badkamer voorzien van een wastafel, douche en de aansluitingen t.b.v. het witgoed. Open keuken, een zeer lichte woonkamer met hoog plafond en slaapkamer grenzend aan de woonkamer. Het balkon met een schitterend uitzicht is vanuit de slaapkamer middels een schuifpui bereikbaar.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, koelkast, vriezer en vaatwasser.

De HR-combiketel is van het merk Nefit (ProLine NxT), bouwjaar 2018.

De slaapkamer beschikt over een airco unit (Mitsubishi).

De ruimtelijke hoge plafonds (alleen op de 4e verdieping) maken het extra ruimtelijk en elk jaargetijde biedt een prachtig uitzicht.

Het appartement is met enige luxe verbeteringen een penthouse. Het wonen op de bovenste verdieping geeft vele voordelen zoals veel natuurlijke lichtinval, geweldig uitzicht, veilig, minder verkeersgeluiden en meer privacy.

Een aantal aanpassingen van de indeling zijn mogelijk zoals het maken van een 2e kamer achter in de keuken met een deur naar de hal. Er is een mogelijkheid om een deur te maken van de slaapkamer naar de badkamer. Hierdoor kan de gang worden ingekort en creëer je meer leefruimte in de keuken/ woonkamer.

Op loopafstand gelegen van de Lavendelkade en recreatieplassen.

De snelfietsroute richting Nijmegen is uitstekend bereikbaar.

Cuijk is gelegen aan de autosnelweg A73, waardoor diverse steden in de omgeving goed bereikbaar zijn. Daarnaast beschikt Cuijk over een NS-station en een snelfietsroute richting Nijmegen.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 329,97 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Portiekflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2005
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan water, aan park, vrij uitzicht

Indeling

Woonoppervlakte	77 m ²
Inhoud	297 m ³
Externe bergruimte	3 m ²
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Aantal woonlagen	1

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk nefit proline nxt

Buitenruimte

Tuin	Geen tuin
Garage	Parkeerplaats
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein

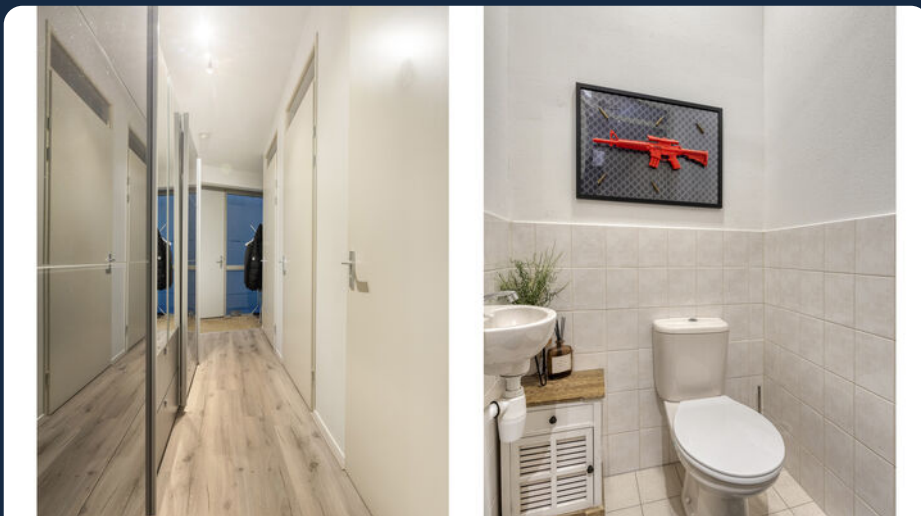




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's

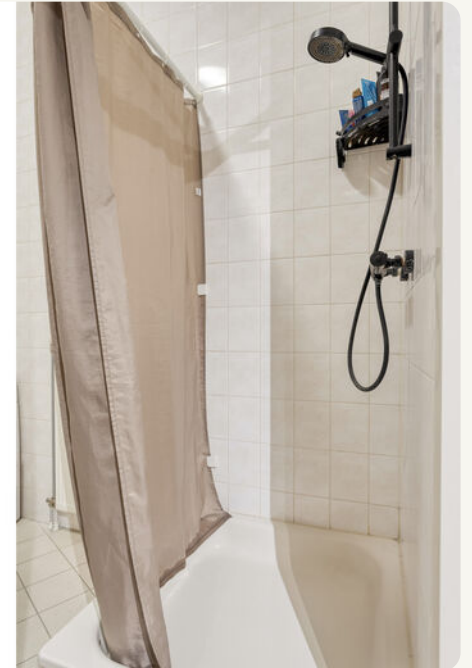






99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt







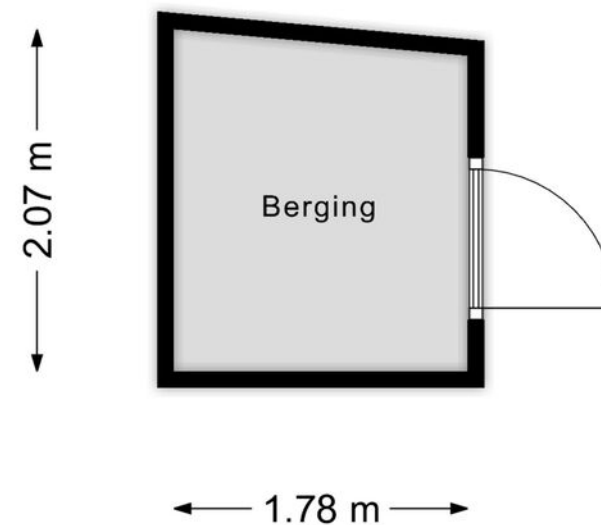
99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*



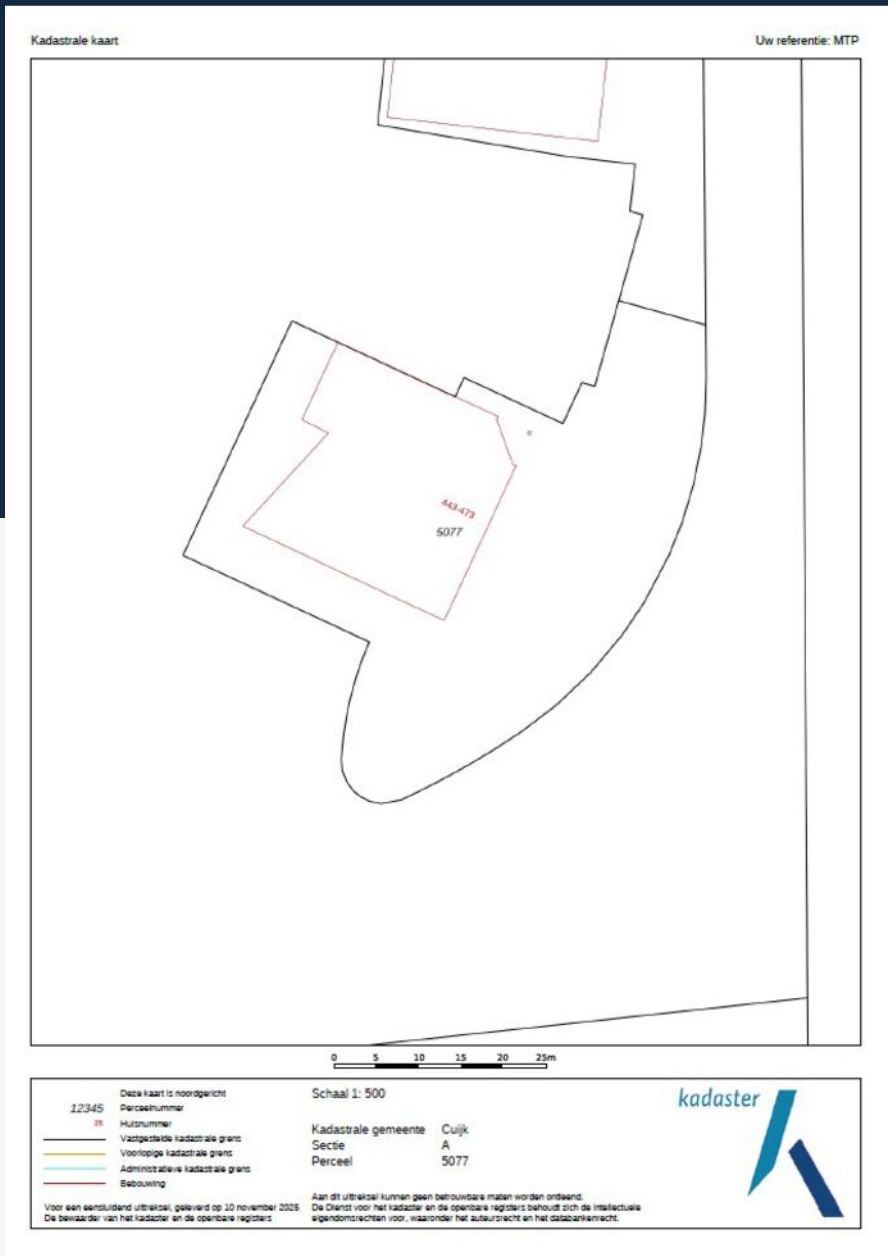




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



Energie label woningen

Registratienummer 752203174 Datum registratie 23-12-2025 Geldig tot 17-12-2035 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **A**

Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+++	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3 Daken	+++	9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen Verbeteradvies
4 Vloeren	n.v.t.	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging Verbeteradvies
5 Ramen	+++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	+++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres	Naam	Vakbekwaamheidsnummer	
Lavendel 469	WJS Stegeman	9206.4993.4187	
5432CZ Cuijk	Certificaathouder		
BAG-ID: 1684010000000246	E-Label Nederland B.V.		
Detailaanduiding	Bouwjaar	Inschrijffnummer	KvK-nummer
	2005	SKGIKOB 012107	65361040
	Compactheid	Certificerende instelling	
	1,65	SKGIKOB	
	Vloeroppervlakte	Soort opname	
	83m²	Basisopname	
Woningtype			
Tussenvoerwoning onder dak			

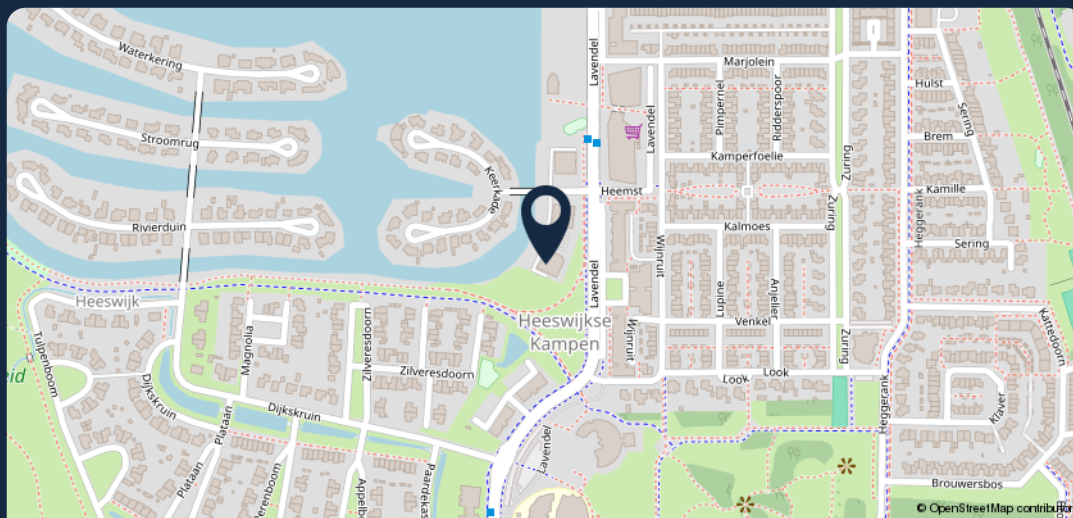
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Tuin			

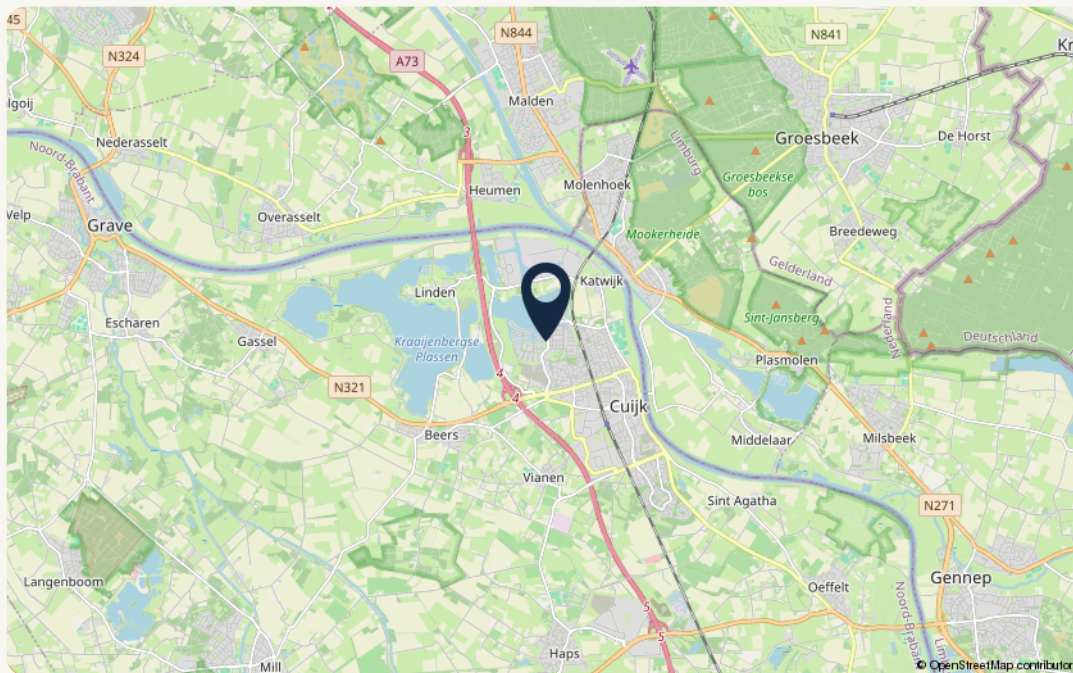
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	------------------	-------------	-----------------

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Lavendel 469
Postcode	5432 OZ
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Statie	A
Perceelnummer	5088
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.

