

**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 € 465.000,-- k.k.

 Bosrank 23 | 5432 HB 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*

De perfect onderhouden en in een zeer mooie staat zijnde twee-onder-een-kapwoning met een aanbouw, royale garage en sfeervolle overkapping. Deze woning ligt in een rustige kindvriendelijke woonomgeving met veel groen en speelgelegenheden, dankzij de praktische indeling en maar liefst 4 slaapkamers is dit een ideale gezinswoning. Op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, huisarts en basisschool. Kortom: een instapklare (gezins)woning op een populaire woonlocatie!

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast (vernieuwd in ....), een ruime sfeervolle woonkamer met een eikenhouten vloer, praktische trapkast en een aangebouwde halfopen keuken voorzien van een moderne en compleet ingerichte keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur, vanuit deze keuken heb je toegang tot de achtertuin.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers (1 slaapkamer is ingericht als kledingkamer/ kantoor) en een nette en geheel betegelde badkamer voorzien van een douchecabine, dubbele wastafel met meubel en wandcloset.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken voorzolder met de cv-opstelling en de witgoed aansluitingen, een 4e slaapkamer voorzien van een dakkapel aan de achterzijde.

3e verdieping: middels vlizotrap bereikbare bergzolder.

## Diverse gegevens:

De moderne keukeninrichting bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combioven, close-in boiler en spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Nefit (bouwjaar 2005), daarnaast beschikt de woning over een warmtepompboiler (bouwjaar 2021).

De woning is voorzien van 10 zonnepanelen en er is airconditioning op de 2e verdieping.

Fraai aangelegde achtertuin met overkapping.

De ruime garage is volledig geïsoleerd en beschikt over verwarming, elektra en water.

Gelegen in de kindvriendelijke woonwijk "De Heeswijkse Kampen", nabij een supermarkt, basisschool en kinderopvang. Zowel het centrum van Cuijk, als het NS-station zijn op fietsafstand gelegen, de oprit van de autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo zijn eveneens op korte afstand gelegen.

## Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: €429,70 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 389,24 per jaar

# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning              |
| <b>Type woning</b>  | Twee onder een kapwoning     |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1991                         |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw               |
| <b>Ligging</b>      | aan rustige weg, in woonwijk |

## Indeling

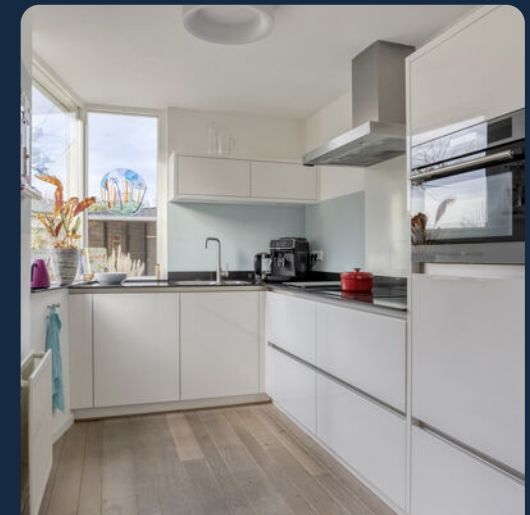
|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 114 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 232 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 506 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 2 m <sup>2</sup>   |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 4                  |

## Energie

|                      |                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | B                                                                          |
| <b>Isolatie</b>      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd |
| <b>Warmwater</b>     | Cv ketel                                                                   |
| <b>Verwarming</b>    | Cv ketel                                                                   |

## Buitenruimte

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | achtertuin, voortuin                |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Achtertuin                          |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 108 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Noord                               |
| <b>Garage</b>                | Aangebouwd steen                    |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | openbaar parkeren, op eigen terrein |

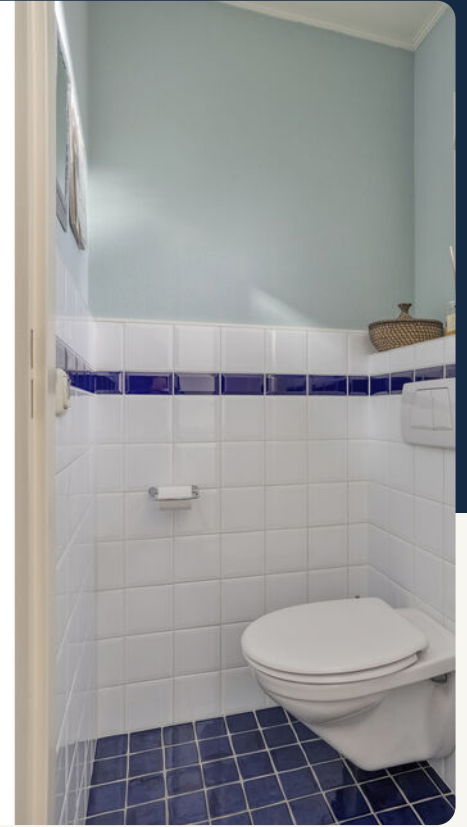




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

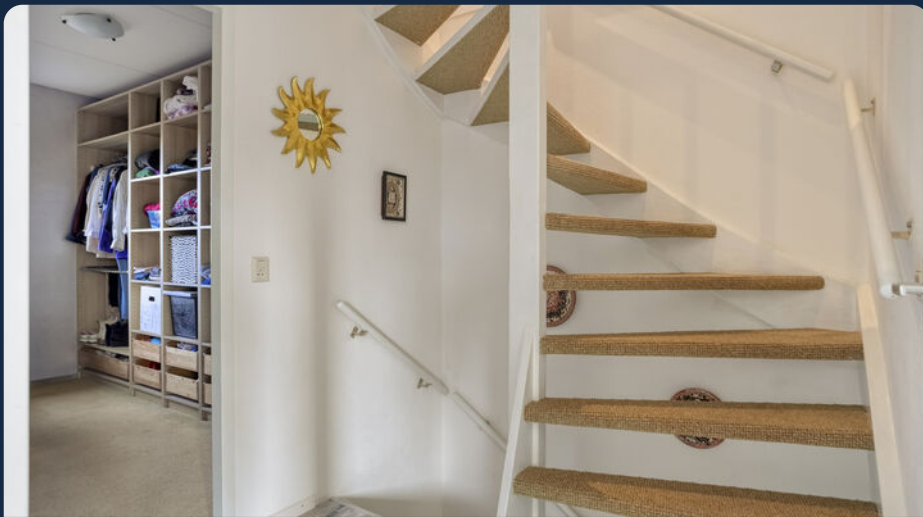
# De foto's





















Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Schaal 1: 500

kadaster

12345  
25  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel  
Cuijk  
A  
4188

Voor een eensluidend uittreksel, geliefd 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 databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer  
411429541Datum registratie  
23-12-2025Geldig tot  
17-12-2035Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

**B**

## Isolatie

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

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Warmtepomp                                      | Verbeteradvies |
| 9 Zonnepanelen  | Geen zonnepanelen                               | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 12 Zonnepanelen | 2800 Wp                                         |                |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaandenRisico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaandenAandeel hernieuwbare  
energie

Laag Gemiddeld Hoog

Laag Hoog

16,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Bosrank 23  
5432HB Cuijk  
BAG-ID: 16840100000000960

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1989  
Compactheid 1,97  
Vloeroppervlakte 111m²

Woningtype  
Hoekwoning



## Opnamedetails

Naam  
WJS Stegeman  
Vakbekwaamheidsnummer  
9296.4993.4187

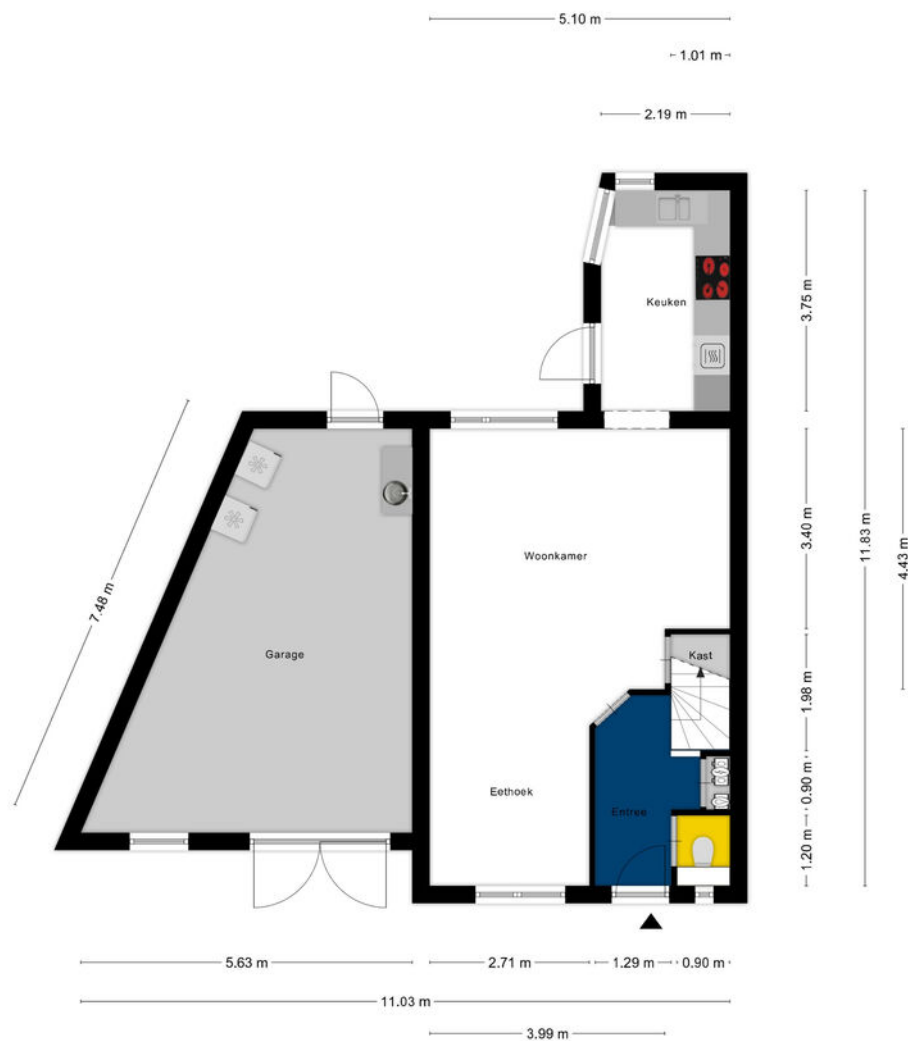
Certificaathouder  
E-Label Nederland B.V.

Inschrijffnummer  
SKGIKOB 012197  
KvK-nummer  
65361040

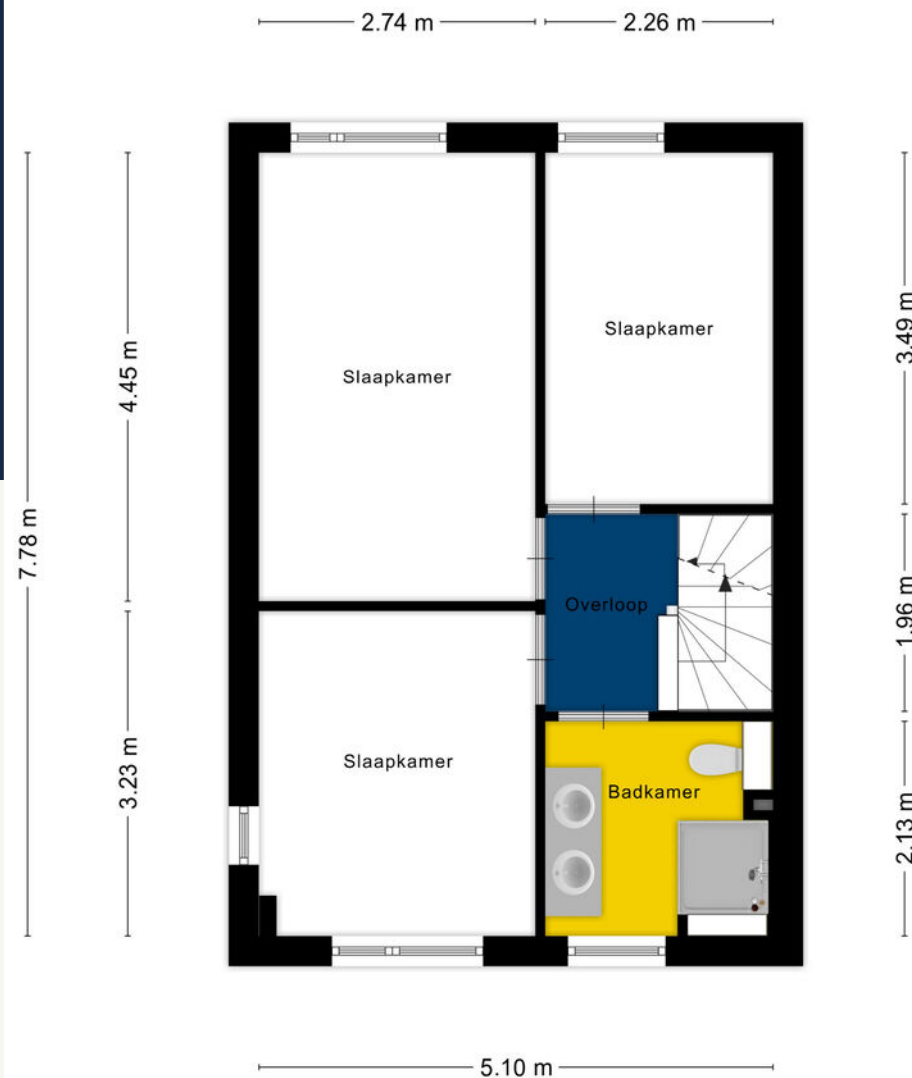
Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



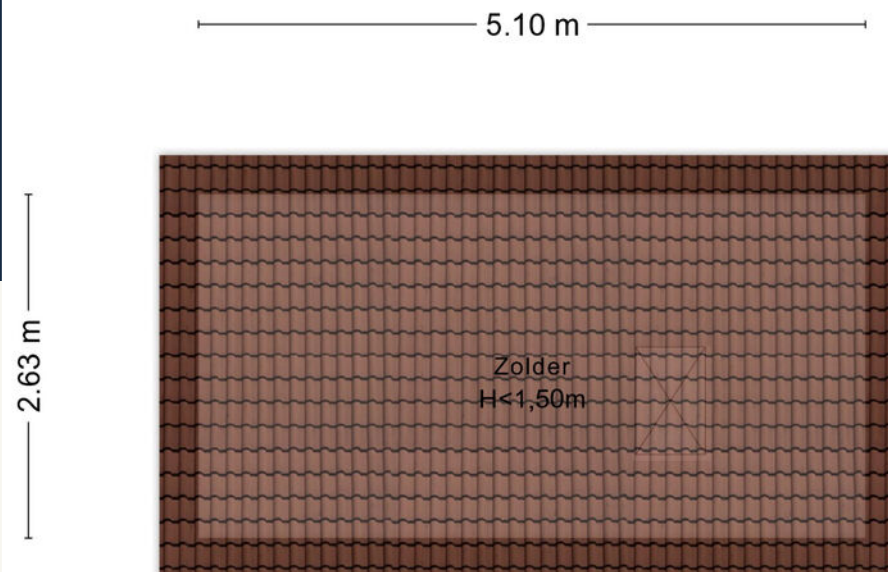
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



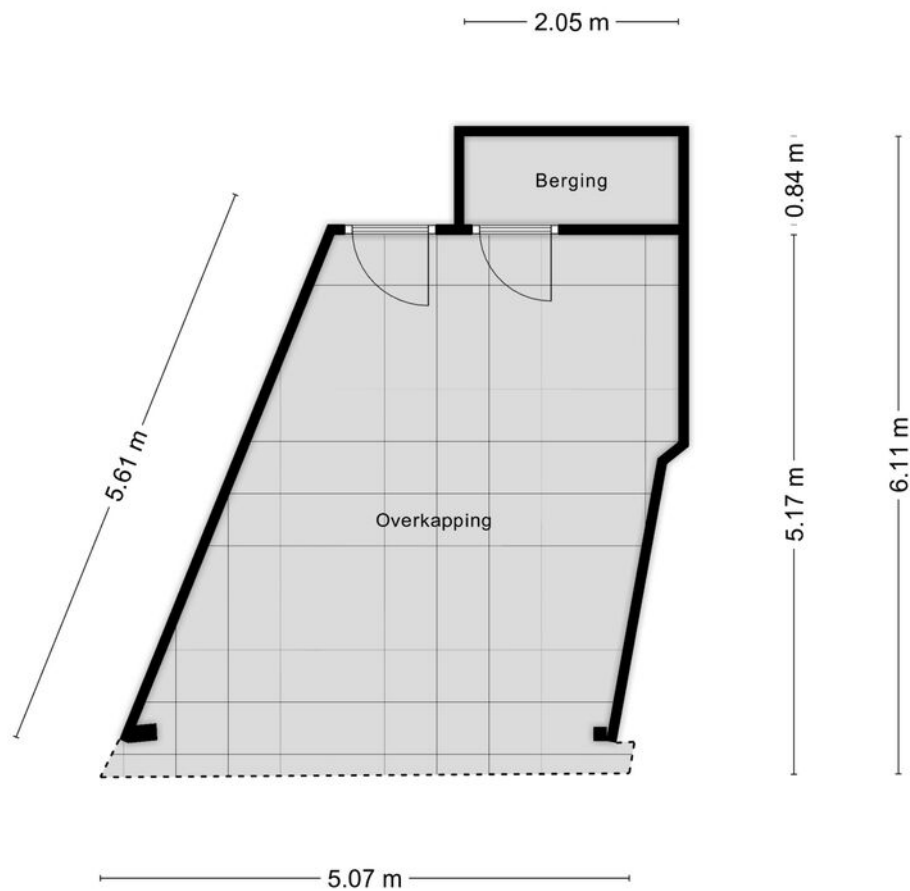
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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)



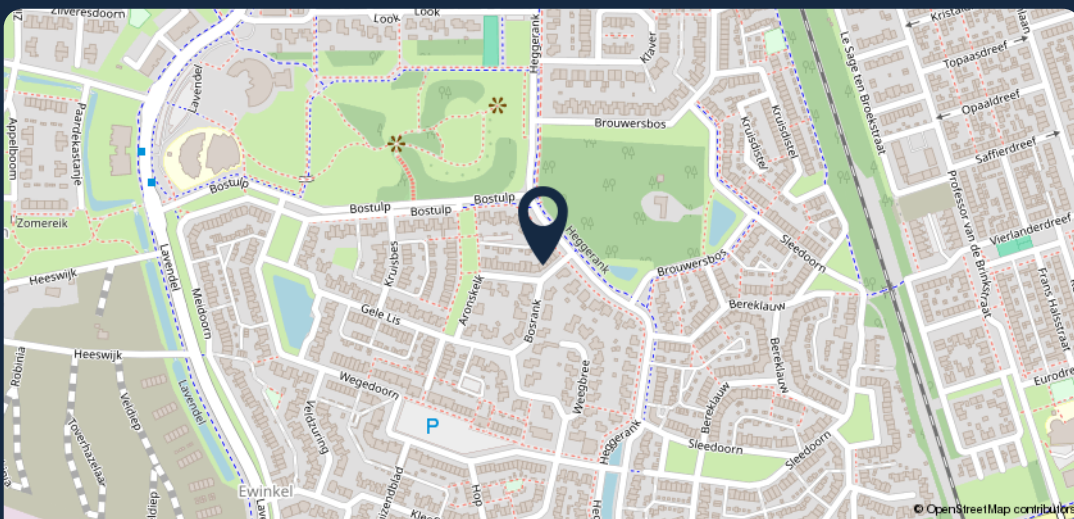
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst *van zaken*

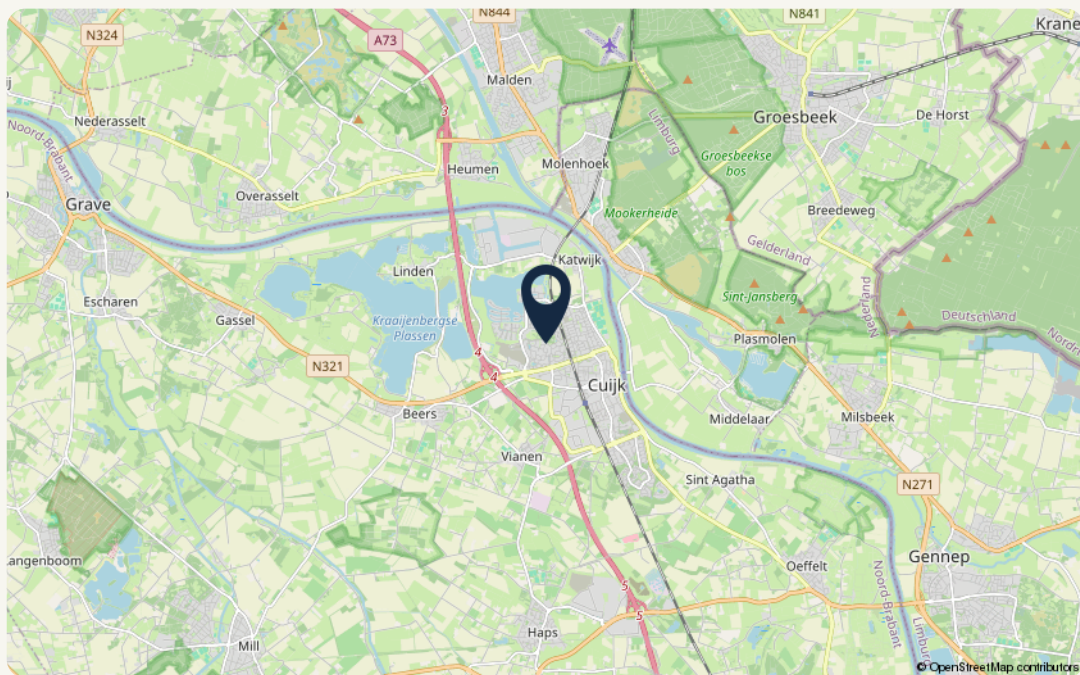
| Beschrijving                                                       | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |                  |             |                 |
| Losse (hang)lampen                                                 |                  |             | x               |
| Gordijnrails                                                       | x                |             |                 |
| Gordijnen                                                          | x                |             |                 |
| Overgordijnen                                                      | x                |             |                 |
| Vitrages                                                           | x                |             |                 |
| Jaloezieën                                                         | x                |             |                 |
| (Losse) horren/rolhorren                                           | x                |             |                 |
| Parketvloer                                                        | x                |             |                 |
| Laminaat                                                           | x                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | x                |             |                 |
| Kookplaat                                                          | x                |             |                 |
| (Gas) fornuis                                                      | x                |             |                 |
| Afzuigkap                                                          | x                |             |                 |
| Combi-oven/combimagnetron                                          | x                |             |                 |
| Koelkast                                                           | x                |             |                 |
| Vaatwasser                                                         | x                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                 |
| Toilet                                                             | x                |             |                 |
| Toiletrolhouder                                                    | x                |             |                 |
| Toiletborstel(houder)                                              |                  | x           |                 |
| Douche (cabine/scherf)                                             | x                |             |                 |
| Wastafel                                                           | x                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                                     | x                |             |                 |
| Badkamer Toilet                                                    | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletrolhouder                                           | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                     |                  | x           |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                      | x                |             |                 |
| Alarminstallatie                                                   | x                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | x                |             |                 |
| Rookmelders                                                        | x                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | x                |             |                 |

| Beschrijving                               | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Airconditioning                            | x                |             |                 |
| CV-installatie                             | x                |             |                 |
| Boiler                                     | x                |             |                 |
| Screens                                    | x                |             |                 |
| Rolluiken                                  | x                |             |                 |
| Zonwering buiten                           | x                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting    | x                |             |                 |
| Waterslot wasautomaat                      |                  | x           |                 |
| Zonnepanelen                               | x                |             |                 |
|                                            |                  |             |                 |
| <b>Tuin</b>                                |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                      | x                |             |                 |
| Beplanting                                 | x                |             |                 |
| Buitenverlichting                          | x                |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | x                |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                     | x                |             |                 |
| Vlaggenmast(houder)                        | x                |             |                 |

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>Straat</b>   | Bosrank 23 |
| <b>Postcode</b> | 5432 HB    |
| <b>Plaats</b>   | Cuijk      |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Cuijk              |
| <b>Sectie</b>            | A                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 4188               |
| <b>Oppervlakte</b>       | 232 m <sup>2</sup> |
| <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.

