

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 € 629.000.-- k.k.

 Veldoven 25 | 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



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Wonen met uitzicht! Dit uitstekend onderhouden 4-kamerappartement is gelegen op de 4e verdieping van het appartementencomplex "De Wachter 2", op het populaire wooneiland "De Nielt". Dit appartement beschikt over maar liefst 3 slaapkamers en biedt een schitterend uitzicht over "De Kraaijenbergse Plassen". Een unieke plek om dagelijks te genieten van rust, ruimte en het water. Daarnaast beschikt het appartement over een privé berging en privé parkeerplaats in de parkeergarage.

Indeling:

Begane grond: centrale entree met trappenhuis en lift.

4e verdieping: entree, hal, een zeer ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen en met fraai uitzicht over het water. De open keuken is voorzien van een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, een zonnig balkon dat middels een schuifpui bereikbaar is. Vanuit de hal is de ruime berging met de opstelling van de cv-ketel en de witgoedaansluitingen bereikbaar, de toiletruimte is voorzien van wandcloset en fonteintje, een geheel in lichte kleurstelling betegelde badkamer met inloopdouche, wandcloset en een dubbele wastafel met badmeubel. En dit appartement beschikt over 3 slaapkamers.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat (2025), afzuigkap, vaatwasser (2024), combioven, koelkast, oven en spoelbak.

Het appartement beschikt over zonnescreeën.

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2025.

Het appartement is volledig geïsoleerd.

Er is een WTW-unit aanwezig.

De servicekosten bedragen ca. € 247,31 per maand.

Gelegen aan "De Kraaijenbergse 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: € 247,31 per maand

De *kenmerken*

Bouwvorm

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

Indeling

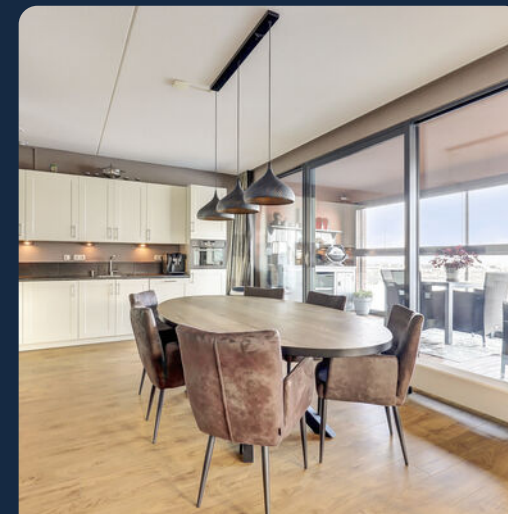
Woonoppervlakte	141 m ²
Inhoud	479 m ³
Externe bergruimte	4 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	1

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk intergas

Buitenruimte

Tuin	Zonneterras
Garage	parkeerkelder, parkeerplaats
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, parkeergarage, op eigen terrein, op afgesloten terrein



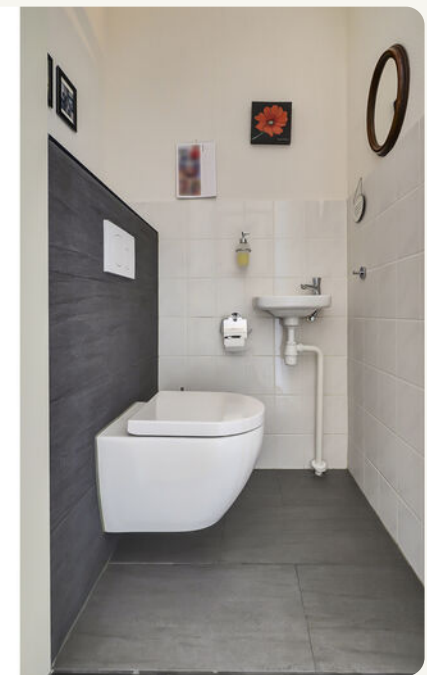
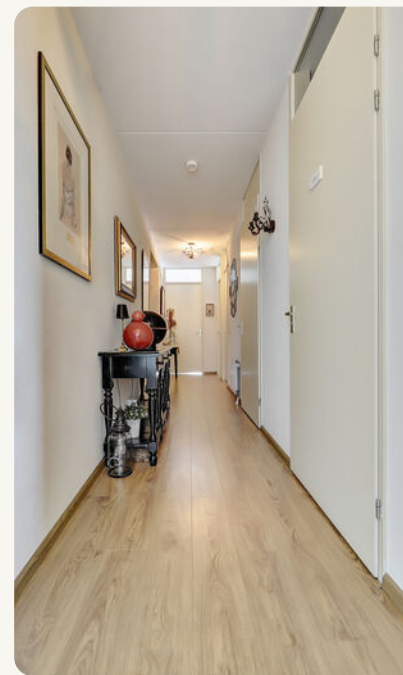


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*









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





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



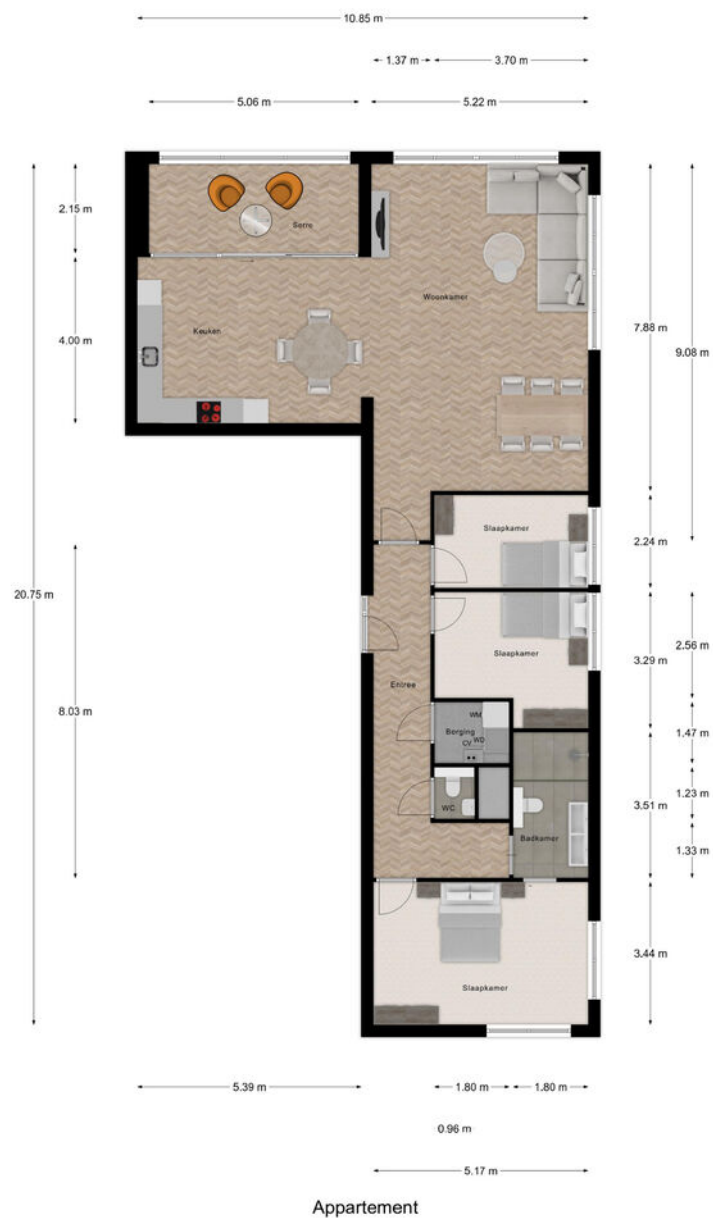




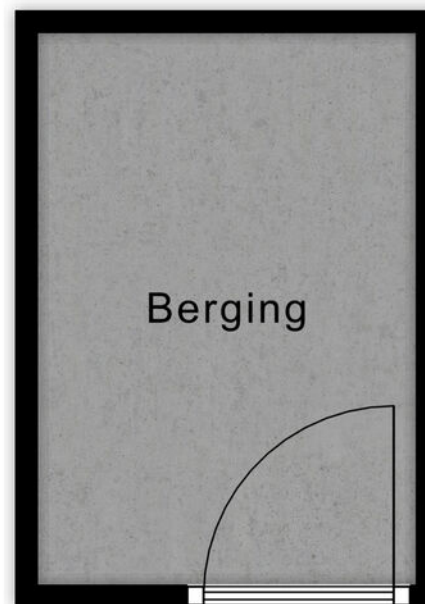








1.63 m



2.38 m

Berging

← 2.54 m →

↑
4.99 m
↓



Parkeerplaats

Parkeerplaats

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 1000
Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie G
Perceel 1182

kadaster

Aan dit uitsluitend 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.

Voor een eenduidend uitsluitend, geleverd op 23 december 2025
De bevrager van het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer
301932479Datum registratie
13-01-2026Geldig tot
13-01-2036Status
DefinitiefDeze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Veldoven 25
5432MB Cuijk

BAQ-ID: 1684010000000077

Opnamedetails

Naam
J.W. SpronkVakbekwaamheidsnummer
1427.7501.4829Certificaathouder
Energielabel.comInschrijffnummer
VINK202509-W0001KvK-nummer
85018708Certificerende instelling
VINK CertificeringSoort opname
Basisopname

Woningtype

Hoekwoning op tussenverdieping

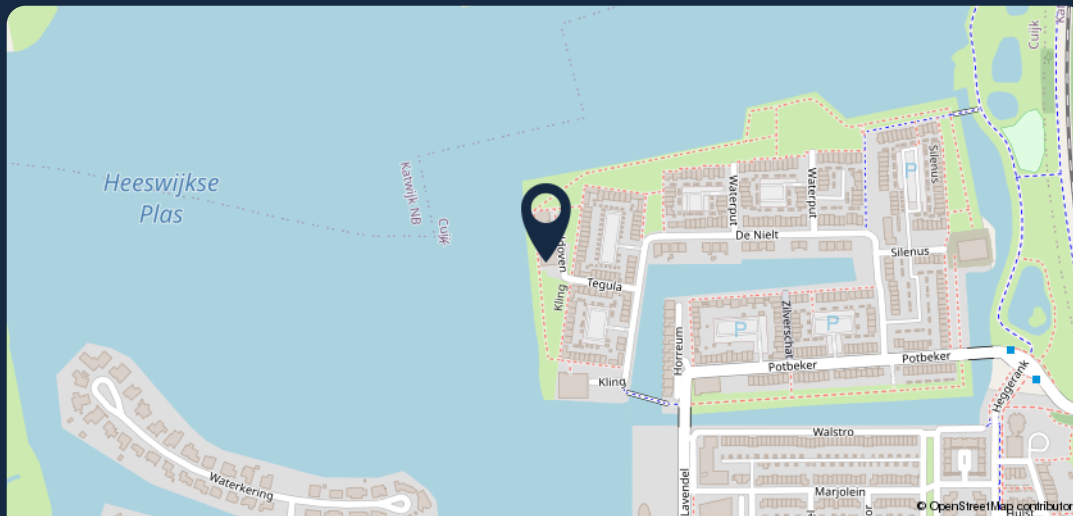
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Eettafellampen 3			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Rolgordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Parketvloer	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Wijnkast inclusief zwarte kasten eromheen			x
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	

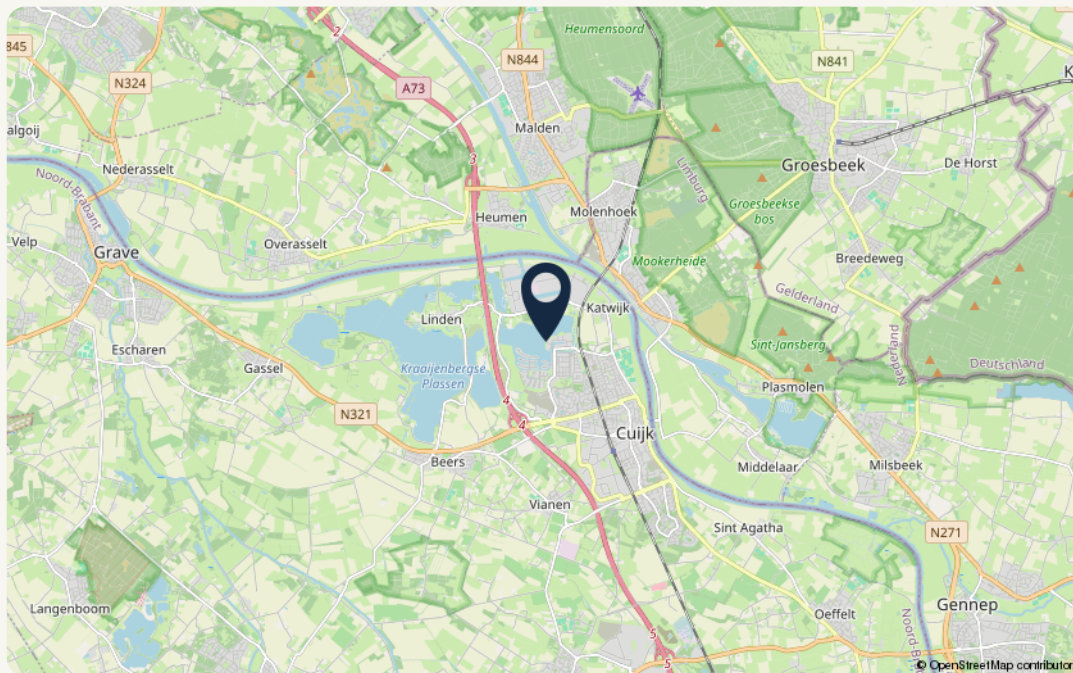
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Balkon houten vloer	x		
Buitenverlichting	x		
Buitenkeuken			x

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Veldoven 25
Postcode	5432 MB
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	G
Perceelnummer	1185
Oppervlakte	-
Eigendomssituatie	Mandelig

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.

