

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 € 540.000,-- k.k.



Silenus 72 | 5432 MG 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*

Ben je op zoek naar een uitstekend onderhouden en energiezuinige (A+++) uitgebouwde woning met een prachtig uitzicht? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging! Deze woning is voorzien van 3 ruime slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een eigen parkeerplaats op het achtergelegen terrein. De tuin ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. De warmtepomp zorgt ervoor dat er zowel verwarmd, als gekoeld kan worden in de woning. Je kan van het prachtige uitzicht genieten van "De Kraaijenbergse Plassen".

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, trapkast en toilet met wandcloset en fonteintje.

Woonkamer met een uitbouw en openslaande tuindeuren, open keuken, welke aan de voorzijde van de woning gelegen is.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers voorzien van een pvc-vloer, badkamer voorzien van een dubbele wastafel met meubel, wandcloset, inloofdouche en designradiator.

2e verdieping: grote zolderruimte met de mogelijkheid om deze als 4e slaapkamer in gebruik te nemen, technische ruimte met warmte terugwin installatie, witgoedaansluitingen en warmtepomp. Aan de voorzijde is een grote dakkapel aanwezig, waardoor er veel licht naar binnen komt.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een Bora inductiekookplaat, combioven, vaatwasser, koelkast en Quooker.

Op de 1e verdieping is er airconditioning aanwezig en aan de achterzijde zijn er daar rolluiken.

De woning is volledig geïsoleerd, heeft hardhouten kozijnen met triple beglazing, beschikt over vloerverwarming- en koeling en is uitstekend afgewerkt. Er zijn 10 zonnepanelen aanwezig.

Er is 1 eigen parkeerplek (met huisnummer) op het gezamenlijke binnenterrein.

Op korte afstand gelegen van de supermarkt, scholen en het recreatiegebied "De Kraaijenbergse Plassen".

De snelweg A73 richting Nijmegen en Venlo ligt op slechts enkele autominuten en Nijmegen is goed bereikbaar via het aanwezige NS-station.

Via de snelfietsroute is het slechts 15 km van centrum Cuijk naar centrum Nijmegen.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 444,50 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 393,52 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	2022
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht

Indeling

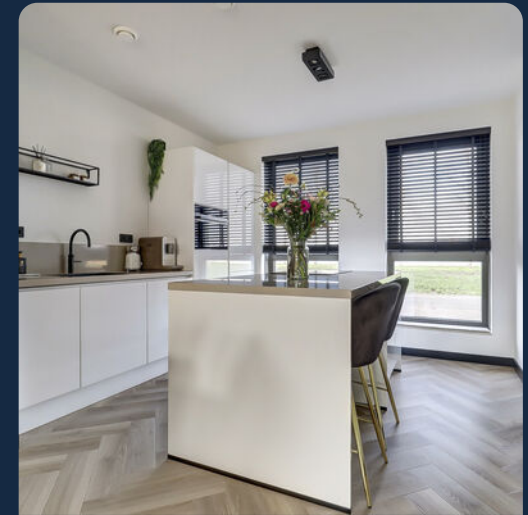
Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	109 m ²
Inhoud	496 m ³
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	39 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuid
Garage	parkeerplaats, geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren





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





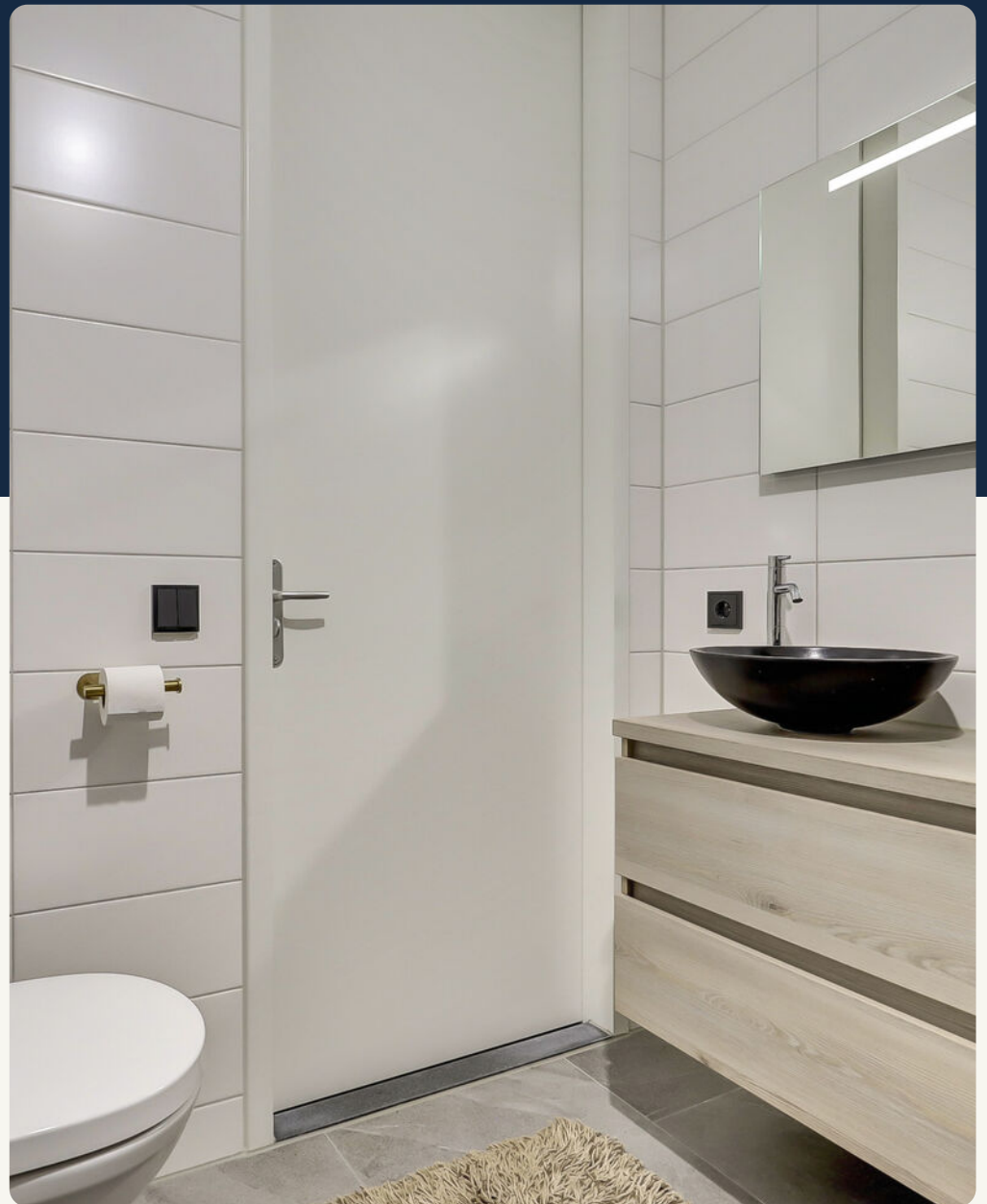
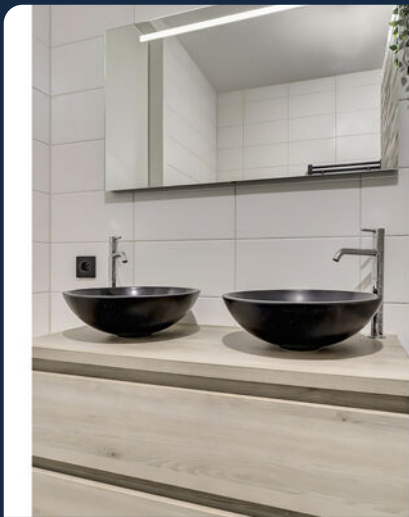














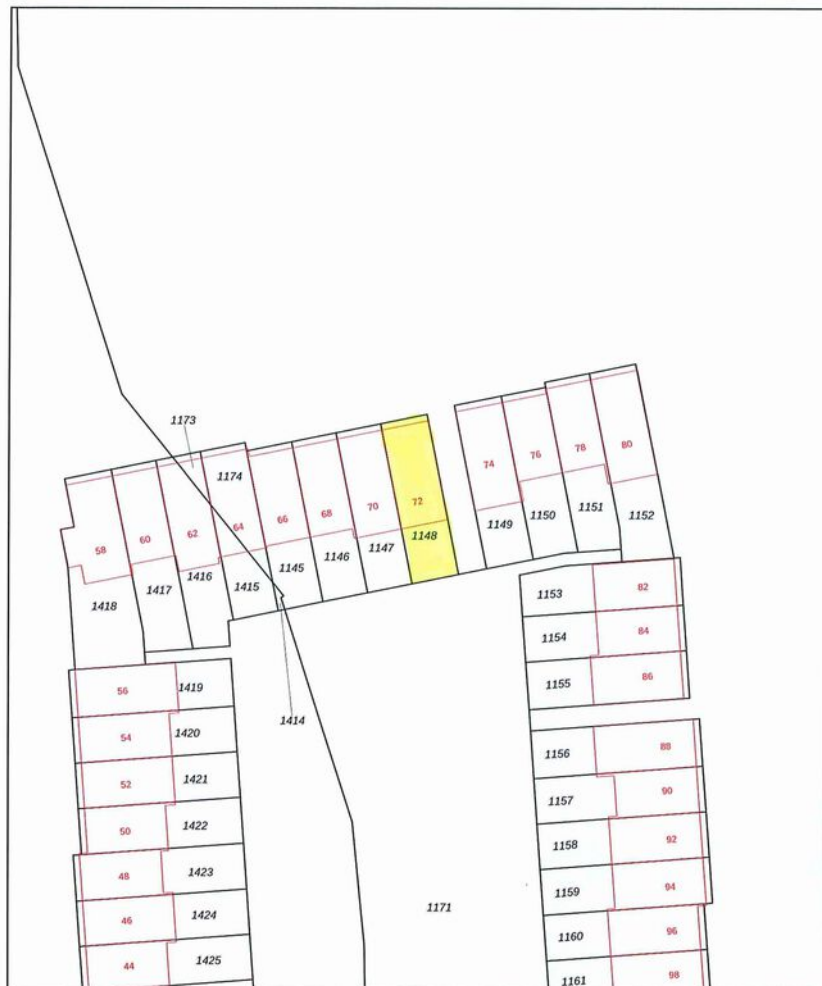












Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie F
Perceel 1148

Voor een enkelvoudig uittreksel, geliefd op
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.



Deze woning
heeft energielabel

A+++



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp
8 Warm water	Warmtepomp
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem
11 Koeling	Koeling aanwezig
12 Zonnepanelen	4300 Wp

Verbeteradvies

Verbeteradvies

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



99,7 %

Over deze woning

Adres
Silenus 72
5432MG Cuijk
BAG-ID: 1684010000135148

Detailaanduiding

Bouwjaar 2022
Compactheid 1,97
Vloeroppervlakte 134m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam C. van Ommeren
Vakbekwaamheidsnummer 5238.4492.6911

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

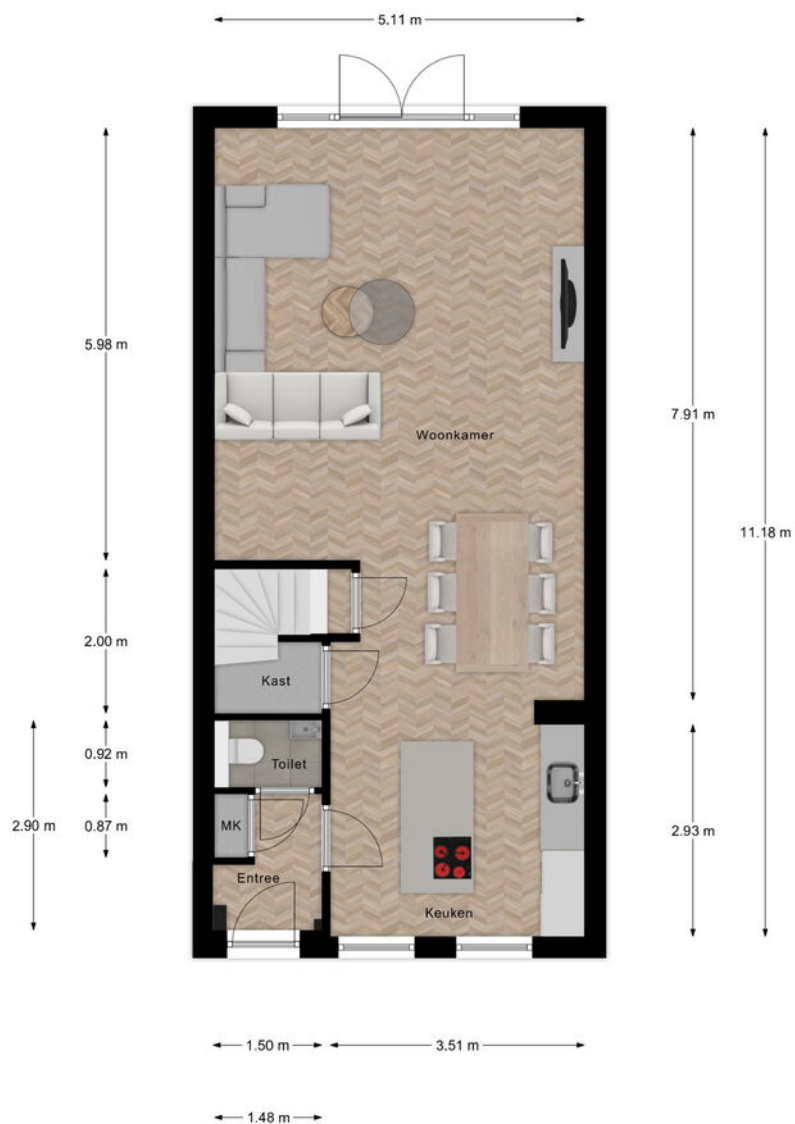
Inschrijtnummer SKGIKOB 013038
KvK-nummer 30090350

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Detailopname



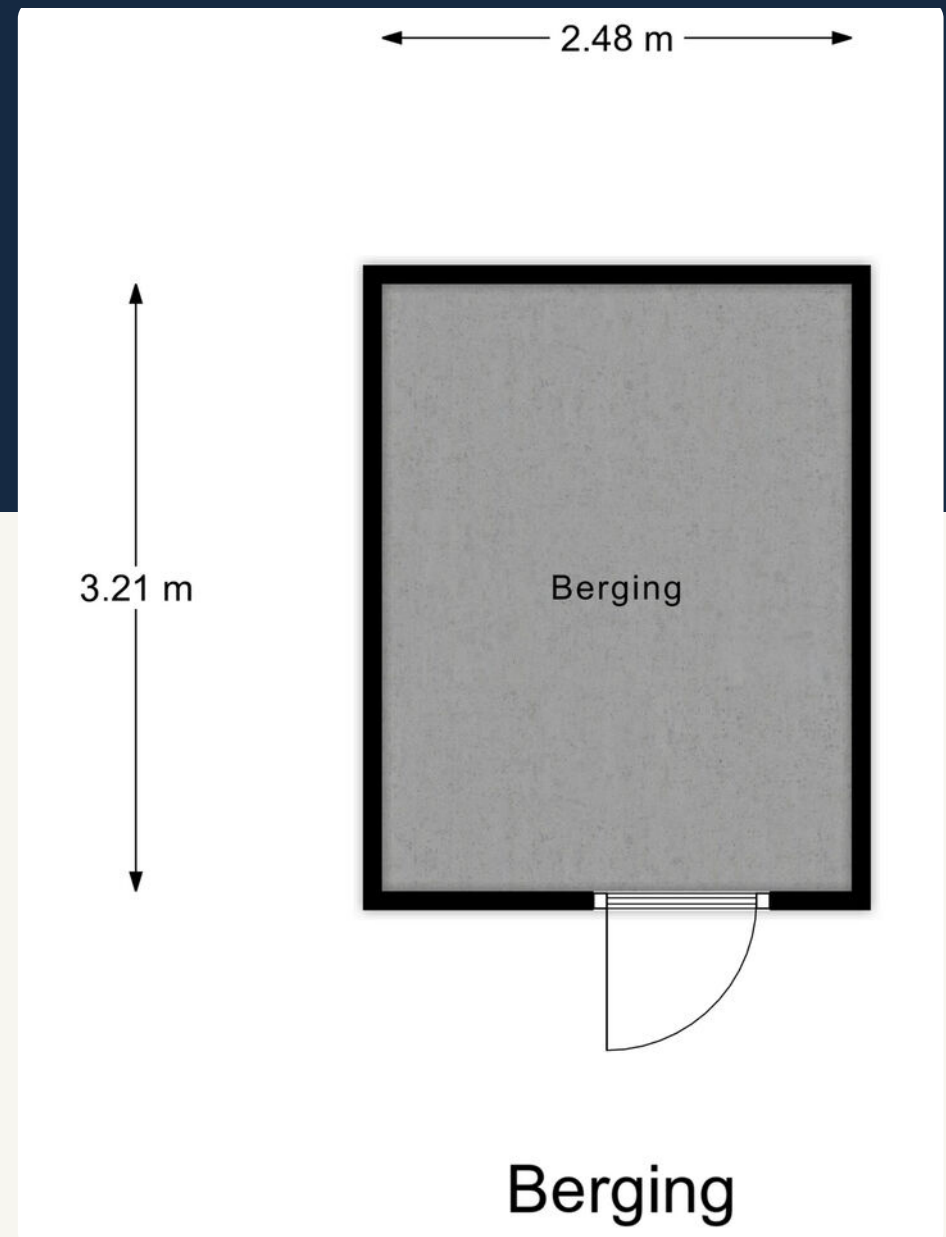
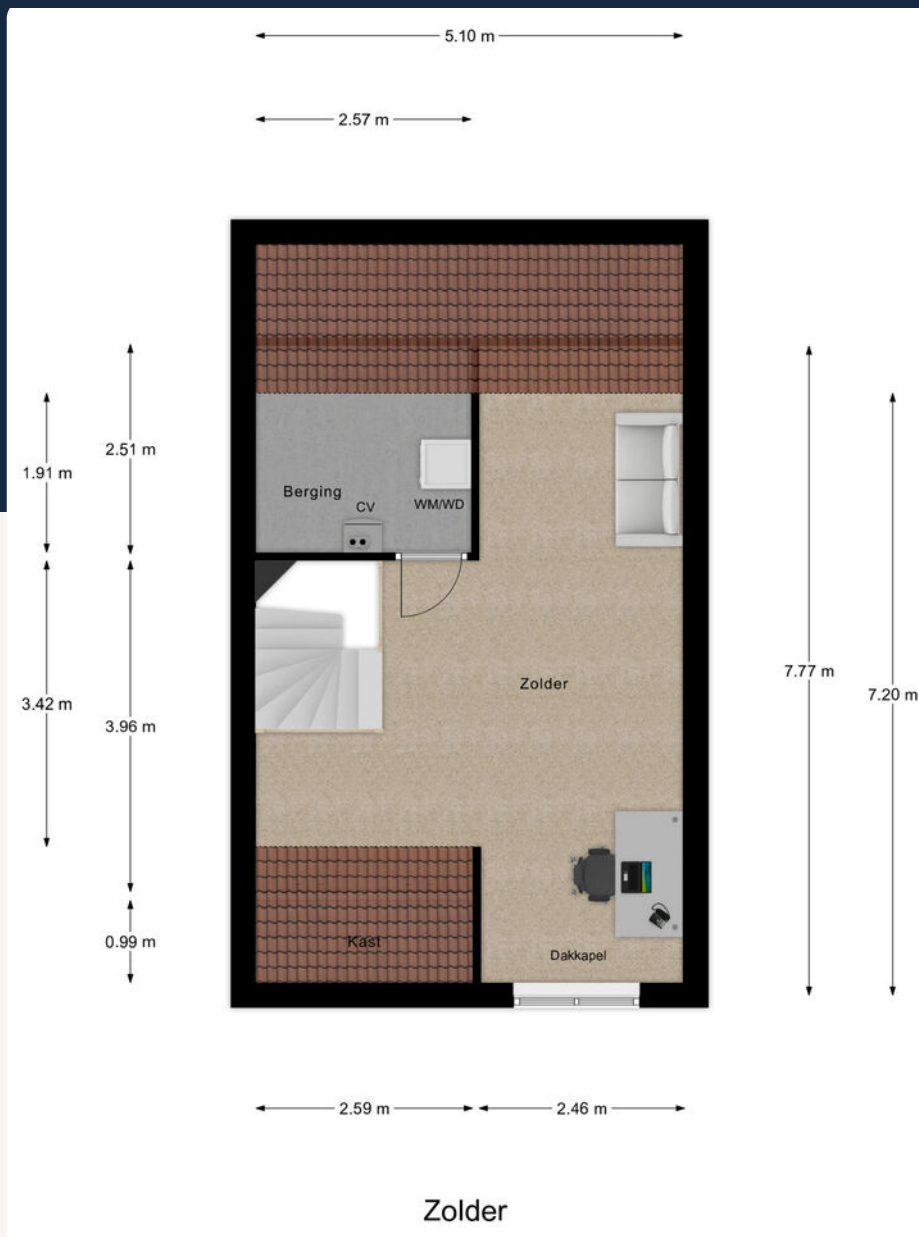
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Begane Grond



1e Verdieping



← 2.41 m →



Parkeerplaats

4.42 m

5.15 m

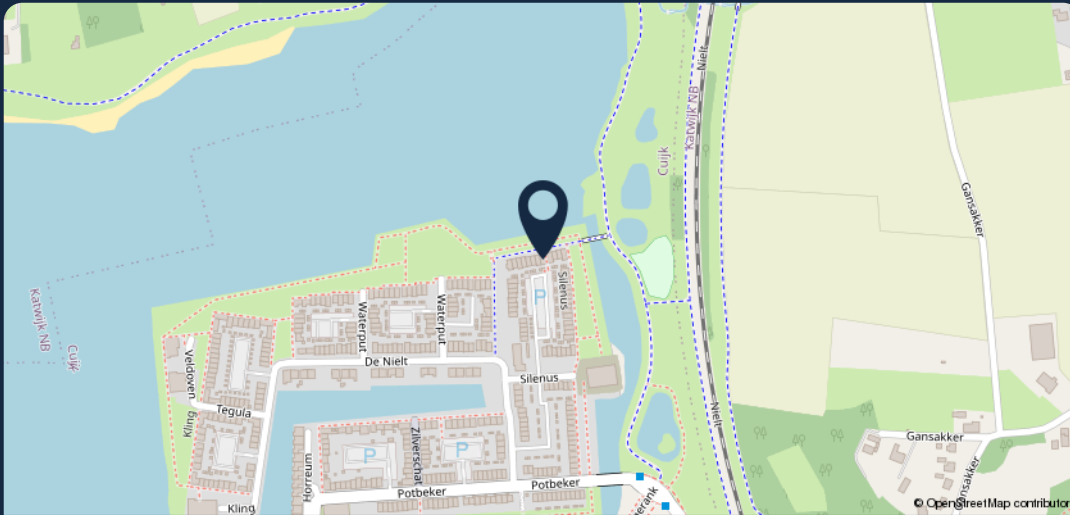
Parkeerplaats

Lijst *van zaken*

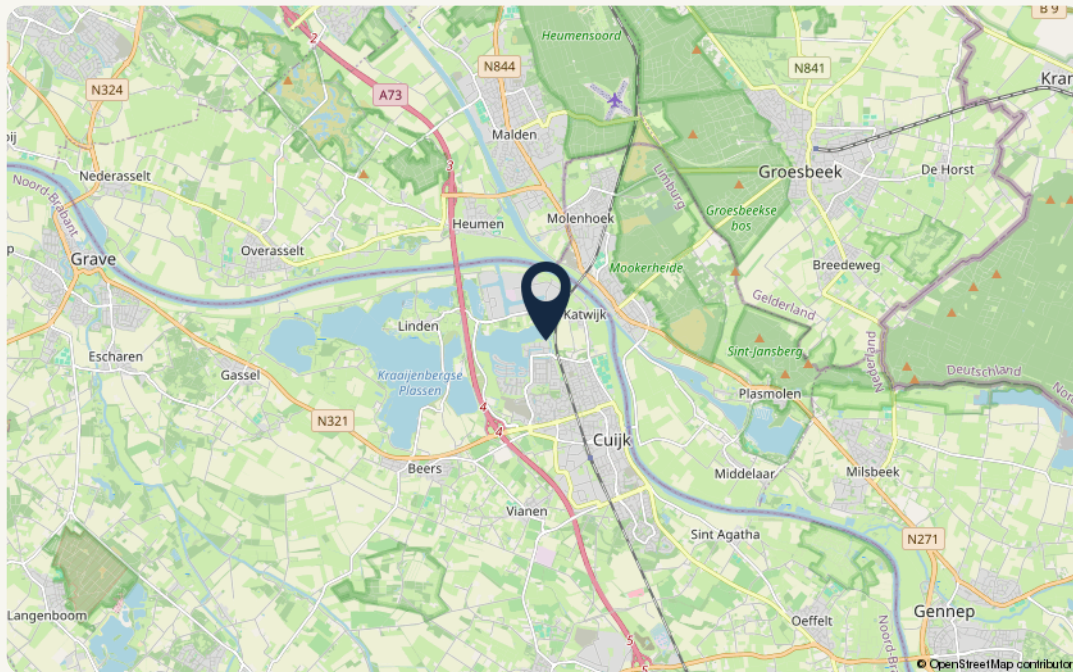
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Pax kleding kasten			x
Jaloezieën			x
Woning - Keuken			
Woning - Sanitair/sauna			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	x		
Airconditioning			x
Tuin			

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

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Silenus 72
Postcode	5432 MG
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	F
Perceelnummer	1148
Oppervlakte	109 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 Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep 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.

99

Klaar om de *volgende stap*
te zetten? Neem contact
met ons op, we bespreken
de *mogelijkheden* graag.

