

**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 € 399.000,-- k.k.



Stationsplein 52 | 5431 CE 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*

Ruim bemeten 3-kamerappartement van maar liefst 92 m<sup>2</sup>, gelegen op de begane grond in het appartementencomplex " 't Loo", op korte loopafstand van het centrum en nabij het NS-station. Met een vrij uitzicht en een ideale zonligging, is het een fijne woonlocatie. Het appartement beschikt in de parkeerkelder over een eigen parkeerplaats en een privé berging.

## Indeling:

Souterrain: parkeergarage met een eigen parkeerplaats en privé berging voorzien van elektra.

Begane grond: een zeer nette gezamenlijke entree met videofooninstallatie, elektrische deuropener, lift, trappenhuis en brievenbussen.

Appartement: hal met meterkast en toilet met fonteintje. Een ruime en lichte woonkamer met een deur naar het balkon. De open hoekkeuken is aan de achterzijde gesitueerd, provisieberging met de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen t.b.v. het witgoed en de WTW-unit. Badkamer voorzien van een wastafel, ligbad, douche en toilet. Twee ruime slaapkamers, waarvan er 1 middels een schuifpui toegang heeft tot het balkon.

## Diverse gegevens:

De keukenapparatuur bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap en spoelbak.

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

Het appartement is uitstekend geïsoleerd en voorzien van een ventilatiesysteem.

Het zonnige balkon is op het westen gelegen.

Er is een eigen parkeerplaats (nr. 66) in de parkeerkelder.

Gelegen op loopafstand van het centrum van Cuijk en op enkele autominuten van de snelweg A73 richting Nijmegen-Venlo.

Verkoper attendeert hierbij koper op het feit dat hij het verkochte zelf feitelijk niet heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het object waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

De projectnotaris is Notariskantoor Cuijk.



# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| <b>Soort woning</b> | Galerijflat                 |
| <b>Type woning</b>  | Appartement                 |
| <b>Bouwjaar</b>     | 2004                        |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw              |
| <b>Ligging</b>      | aan rustige weg, in centrum |

## Indeling

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 94 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | -                  |
| <b>Inhoud</b>             | 312 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 0 m <sup>2</sup>   |
| <b>Aantal kamers</b>      | 3                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 2                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 1                  |

## Energie

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

## Buitenruimte

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | Zonneterras                      |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Zonneterras                      |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 7 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | West                             |
| <b>Garage</b>                | Parkeerkelder                    |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | openbaar parkeren, parkeergarage |





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















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

## Energie label woningen

Registratienummer  
722812360

Datum registratie  
12-02-2026

Geldig tot  
06-02-2036

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel **A**



## Isolatie

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

## Installaties

|                 |                         |                |
|-----------------|-------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel            | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel              | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler        |                |
| 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  
Stationsplein 52  
5431CE Cuijk  
BAG-ID: 1684010000010437

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2004  
Compactheid 1,55  
Vloeroppervlakte 94m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning onderste  
bouwlaag



## Opmnamedetails

Naam T.S. Leunissen  
Vakbekwaamheidsnummer 55152530

Certificaathouder  
Keurhuis Nederland

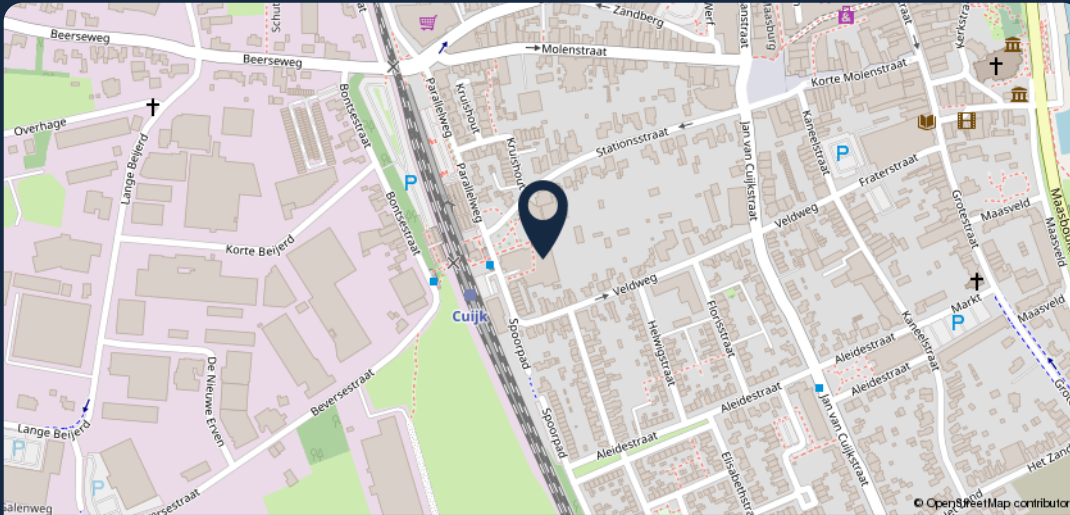
Inschrijfnnummer EPG2021-58  
KvK-nummer 30180599

Certificerende instelling  
EPG-Certificering

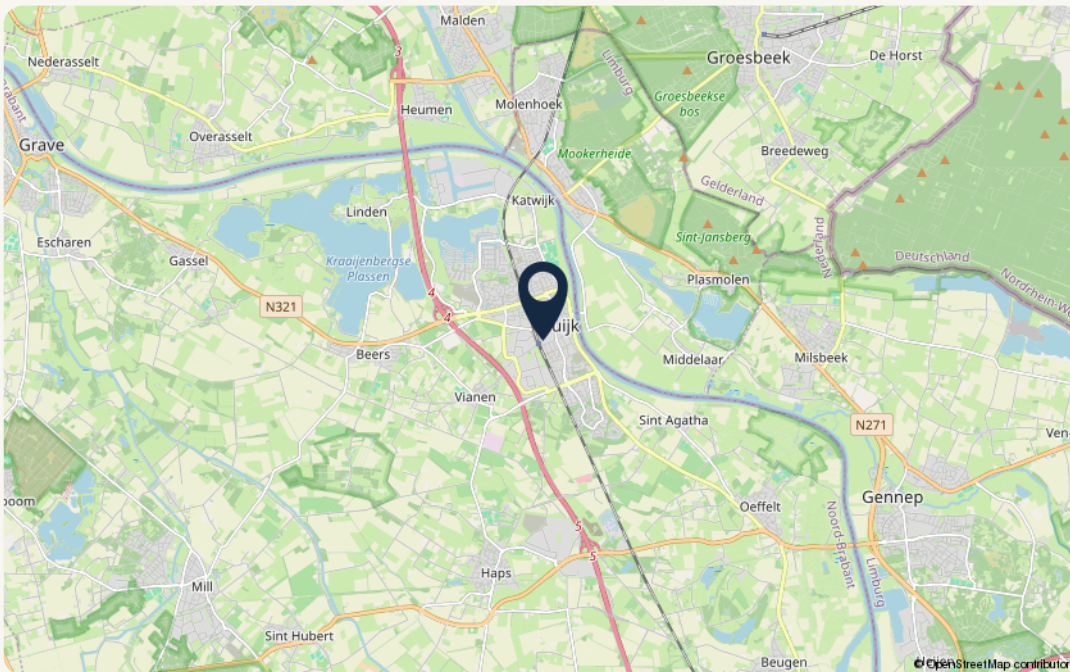
Soort opname  
Basisopname



# De *omgeving*



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| <b>Straat</b>   | Stationsplein 52 |
| <b>Postcode</b> | 5431 CE          |
| <b>Plaats</b>   | Cuijk            |

## Kadastrale gegevens

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Gemeente</b>          | - |
| <b>Sectie</b>            | - |
| <b>Perceelnummer</b>     | - |
| <b>Oppervlakte</b>       | - |
| <b>Eigendomssituatie</b> | - |

# 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.

