

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 € 475.000,-- k.k.

 Marjolein 28 | 5432 DS 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" staat deze goed onderhouden, uitgebouwde en modern ingerichte eengezinswoning met een vrijstaand houten tuinhuis. Deze tussenwoning beschikt over 4 slaapkamers en 2 badkamers en biedt daardoor volop leefruimte voor het hele gezin. Gelegen nabij "De Lavendelkade", het recreatiegebied "De Kraaijensbergse Plassen", supermarkt, basisschool en de toerit naar de A73 richting Nijmegen en Venlo.

Indeling:

Begane grond: entree/ hal met meterkast, toiletruimte voorzien van toilet met fonteintje. Een lichte woonkamer met pvc-vloer en schuifpui naar de fraai aangelegde achtertuin, moderne keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

2e verdieping: via een vaste trap te bereiken tweede verdieping met zowel aan de voor- als achterzijde een grote dakkapel over de gehele breedte van de woning. Ruime vierde slaapkamer, wasruimte met witgoed aansluitingen, cv-installatie en warmtepomp, tweede badkamer voorzien van een inloopdouche, vaste wastafel en zwevend toilet.

Diverse gegevens:

De moderne keukeninrichting bestaat uit een kookplaat met afzuigkap, oven, magnetron en koelkast. De vaatwasser is van 2025.

De cv-ketel is van het bouwjaar 2014, in 2025 is er een hybride warmtepomp geïnstalleerd.

De woning is volledig geïsoleerd en heeft zowel kunststof als hardhouten kozijnen met isolerend glas.

De woonkamer en de slaapkamer op de tweede verdieping beschikken over een airco die zowel kan koelen als verwarmen.

De begane grond is voorzien van een visgraat pvc-vloer met vloerverwarming.

De badkamer op de zolder is in 2022 aangelegd.

De zolderverdieping is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

De fraai aangelegde achtertuin is gesitueerd op het noorden, heeft in de zomer de hele dag de zon en beschikt over een houten tuinhuis, welke voorheen in gebruik was als carport (de deur is nog aanwezig). Het tuinhuis is afsluitbaar met de glazen schuifpui en beschikt ook nog over een fietsenberging. Via het tuinhuis is de achtergelegen straat bereikbaar.

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

Kraaijensbergse 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: € 411,58 per jaar

Rioolheffing: € 271,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar

Waterschapslasten: € 375,00 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2001
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	155 m ²
Inhoud	430 m ³
Externe bergruimte	7 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	84 m ²
Ligging hoofdtuin	Noord
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren

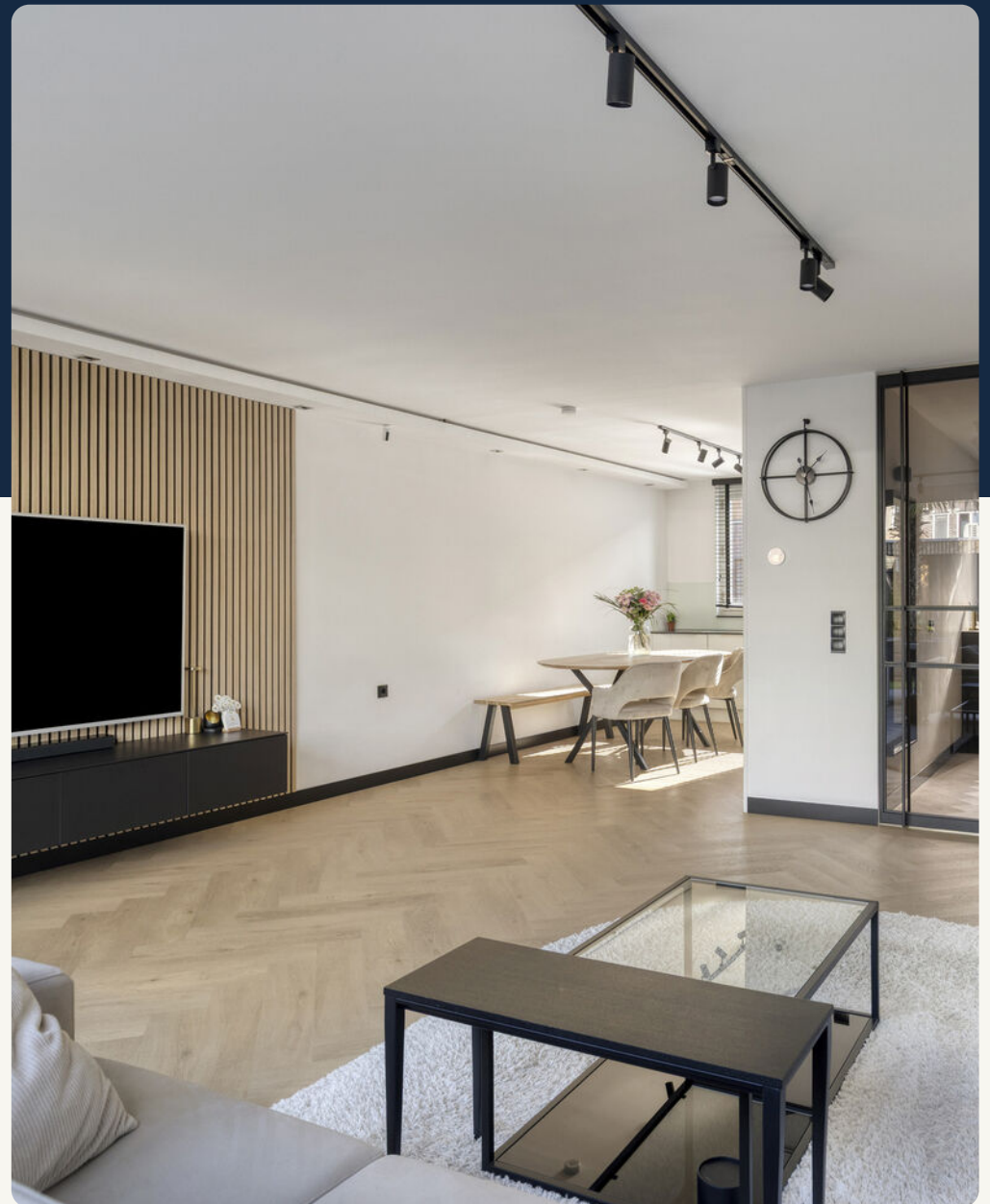




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet



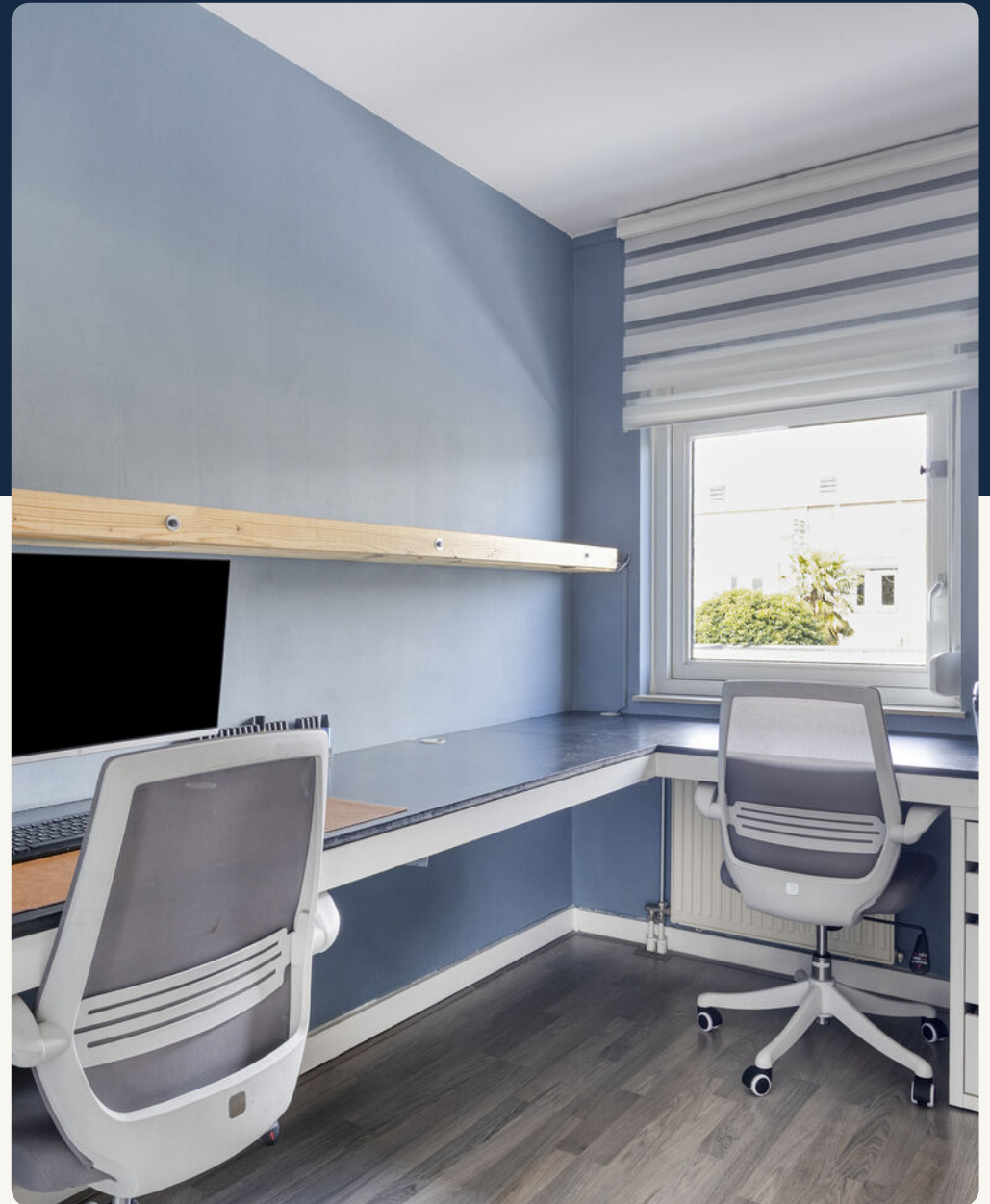
























Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceel	5000

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

Installaties

7

Verwarming

Warmtepomp

8

Warm water

Combiketel

Verbeteradvies

9

Zonneboiler

Geen zonneboiler

Verbeteradvies

10

Ventilatie

Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging

Verbeteradvies

11

Koeling

Koeling aanwezig

12

Zonnepanelen

Niet aanwezig

Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden 	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden 	Aandeel hernieuwbare energie 
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	0,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Marjolein 28
5432DS Cuijk
BAG-ID: 1684010000006475

Detailaanduiding

Bouwjaar	2001
Compactheid	1,94
Vloeroppervlakte	118m ²

Opnamedetails

Naam
J.G.N.M. Klouwer

Certificaathouder
Label-UP Advies B.V.

Vakbekwaamheidsnummer
1551.8265.3175

Inschrijfnummer	KvK-nummer
EPG2024-28W	92917410

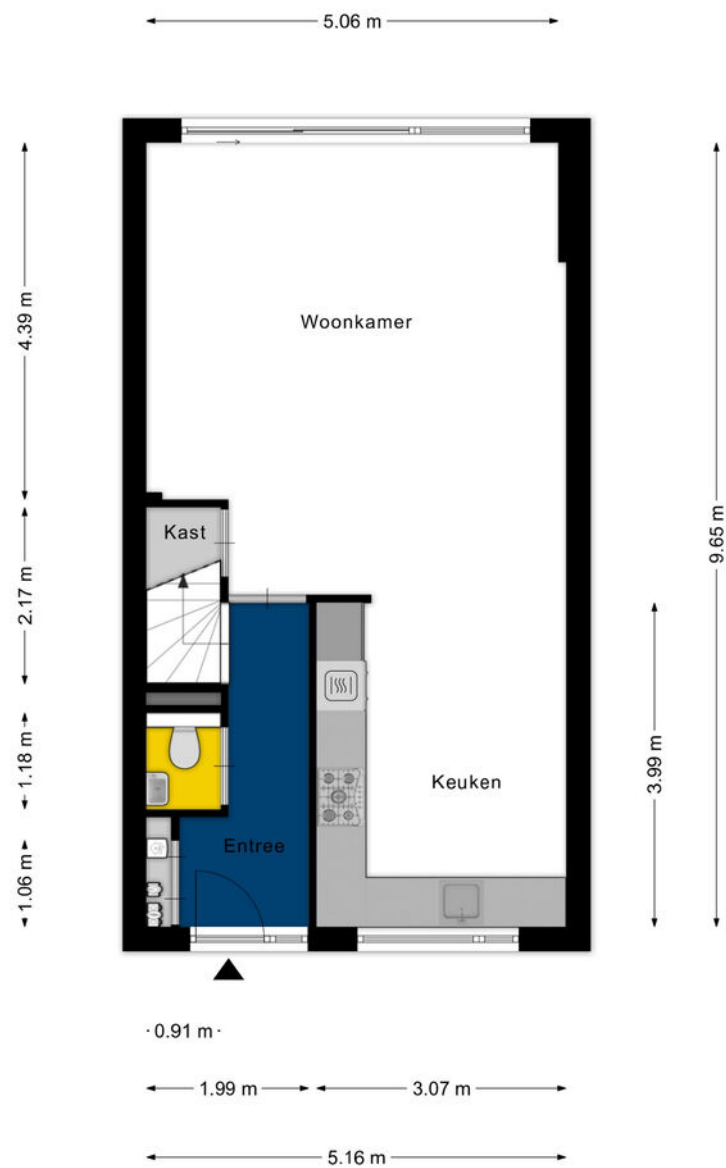
Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

Woningtype
Tussenwoning



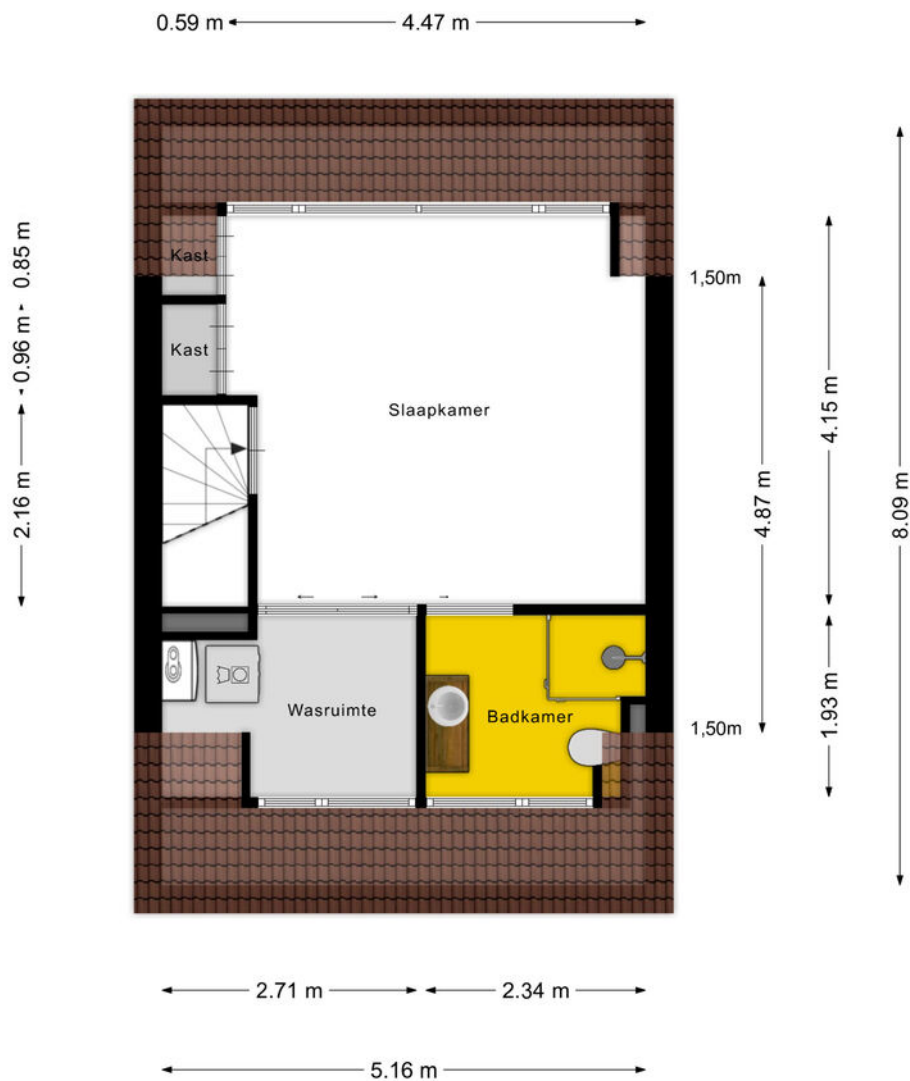
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



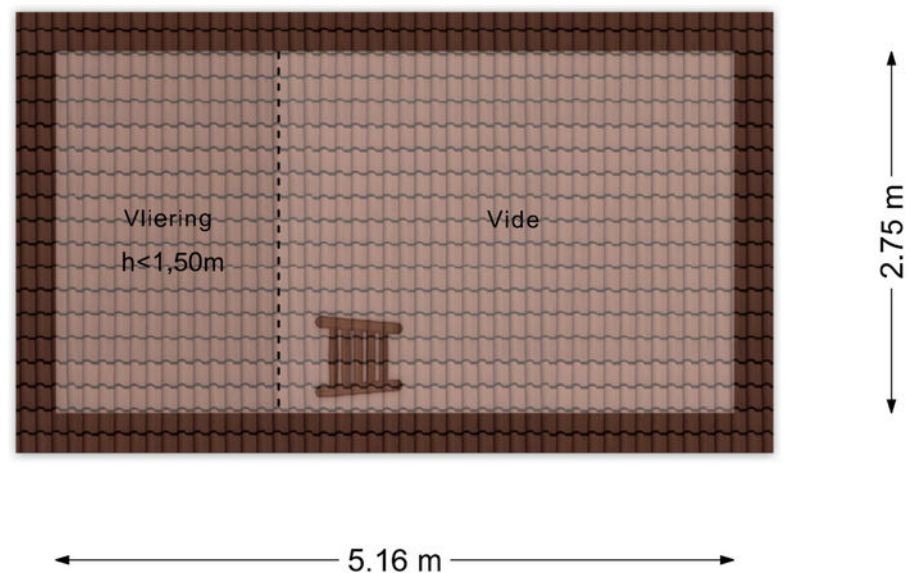
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



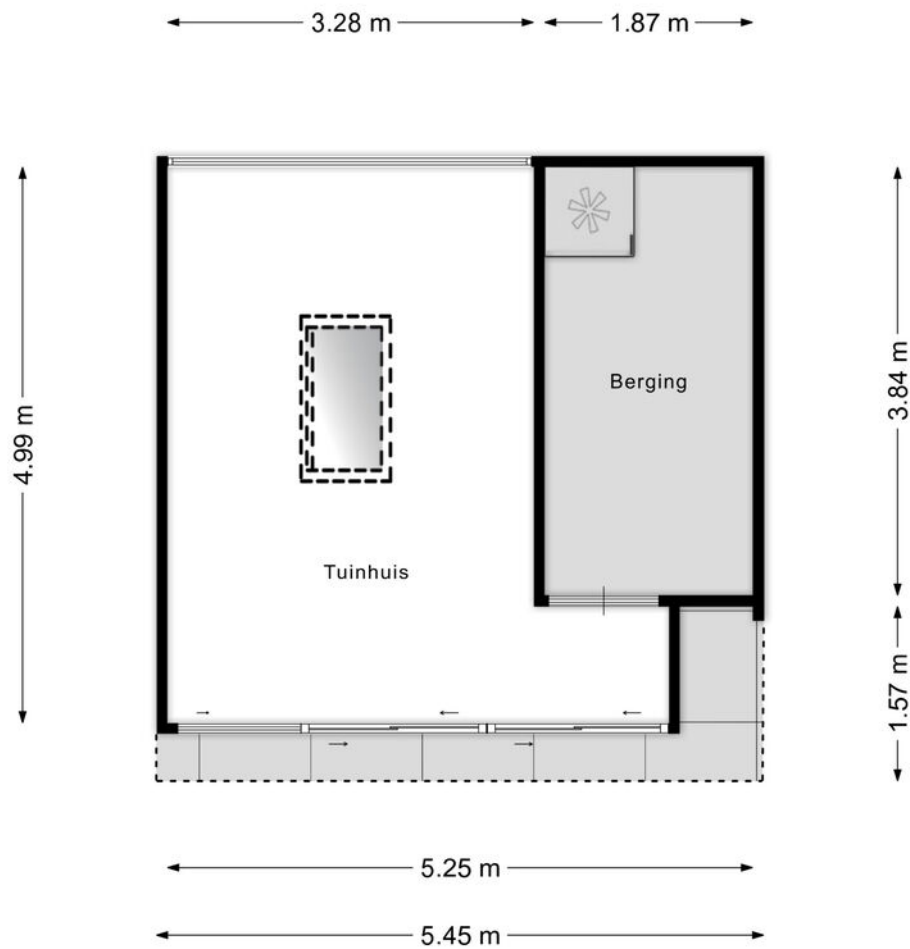
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



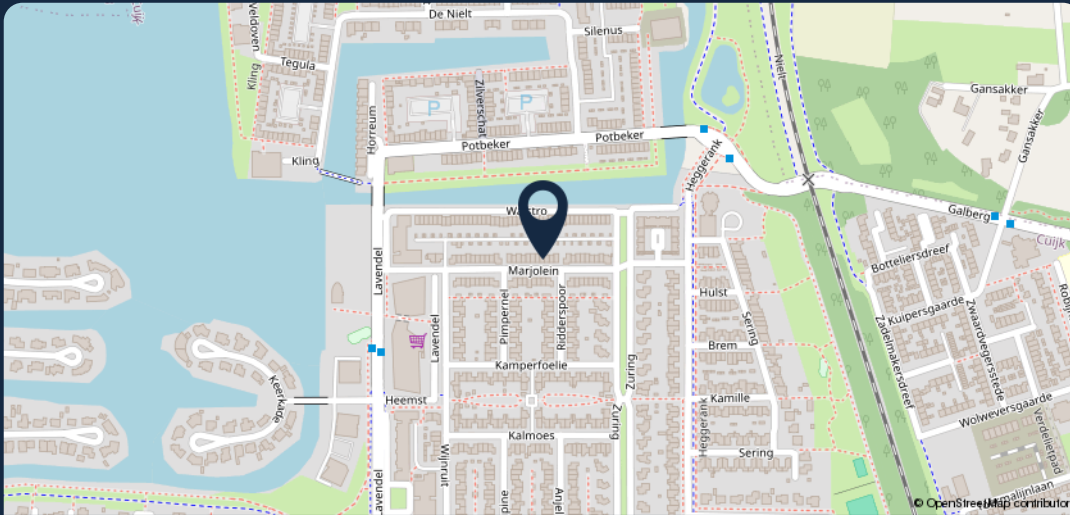
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		

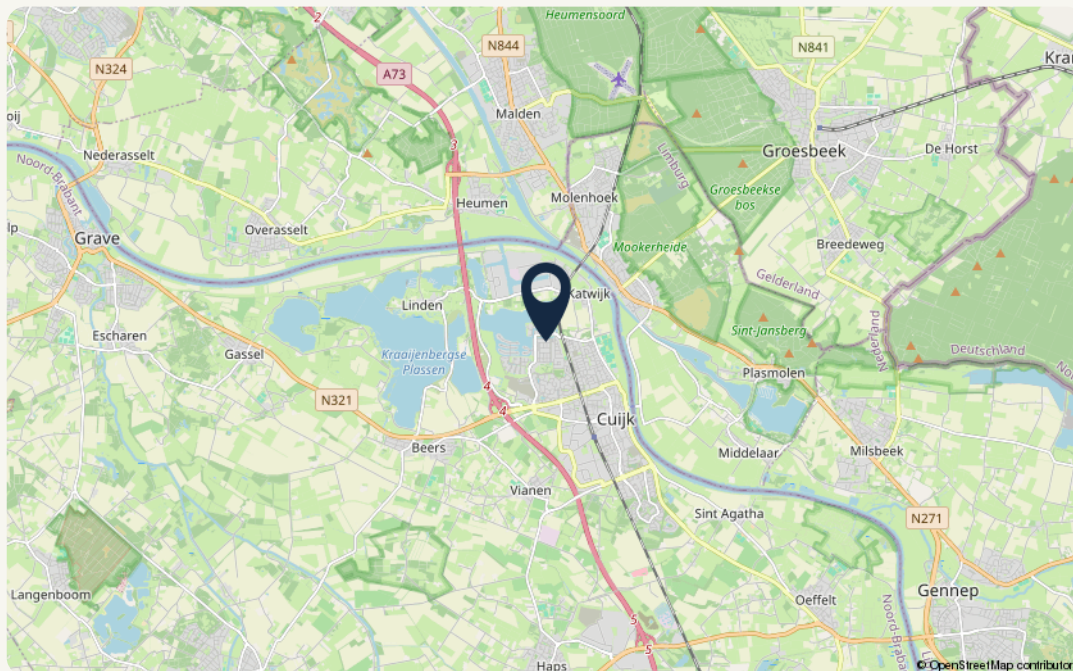
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning			x
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Marjolein 28
Postcode	5432 DS
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	5000
Oppervlakte	155 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 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.

