

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.

Vraagprijs € 298.000,-- k.k.

 Robijnlaan 72 | 5431 ZR 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*

Starters opgelet!

In de woonwijk "De Valuwe" ligt deze starterswoning met een L-vormige woonkamer en open keuken. De aangebouwde serre/ tuinkamer zorgt voor extra leefruimte en veel lichtinval. De woning biedt een goede basis, maar dient deels nog gemoderniseerd te worden; ideaal voor wie het geheel naar eigen smaak wil inrichten en afwerken. Een mooie kans voor starters die hun eigen thuis willen creëren!

Indeling:

Begane grond: hal met bergruimte, kelderkast, gemoderniseerde meterkast en toilet met fonteintje. Een ruime woonkamer met veel lichtinval en een fraai uitzicht aan de voorzijde en een open keuken. Over de gehele achterzijde is een serre/ tuinkamer aangebouwd.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, wandcloset en dubbele wastafel.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een 4-gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combioven.

De cv-ketel is van het merk Nefit.

De meterkast is vernieuwd in en er zijn 8 zonnepanelen met accupakket aanwezig.

Het "oude" energielabel is C, daarna zijn de 8 zonnepanelen met accupakket en airconditioning geïnstalleerd.

De begane grond en ouderslaapkamer zijn voorzien van airconditioning.

De achtertuin is voorzien van een dubbele berging.

Op fietsafstand gelegen van het centrum van Cuijk, het NS-station, de snelfietsroute naar Nijmegen en de uiterwaarden van "De Maas".

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendzaakbelasting: € 289,00 per jaar

Rioolrecht: € 204,12 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar

Waterschapslasten: € 142,00 per jaar



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1965
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	117 m ²
Inhoud	392 m ³
Externe bergruimte	18 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	

Buitenruimte

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





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

De *foto's*







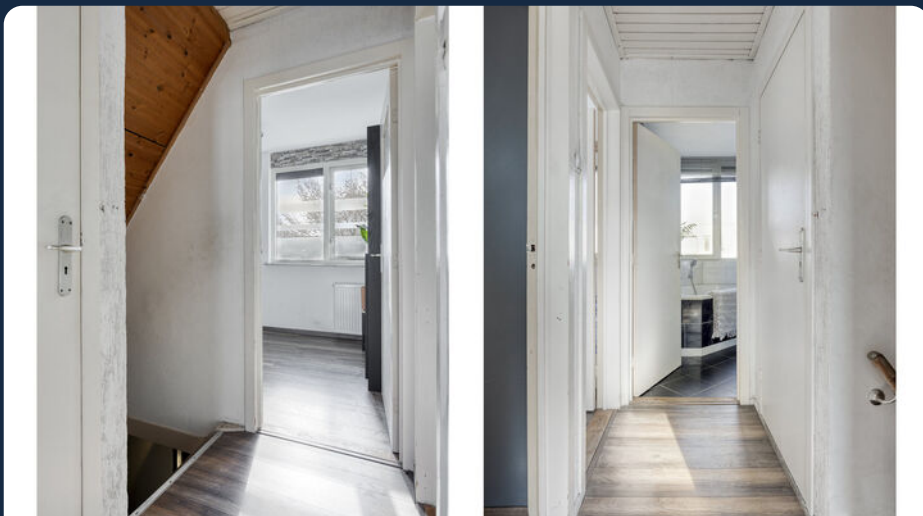


99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt

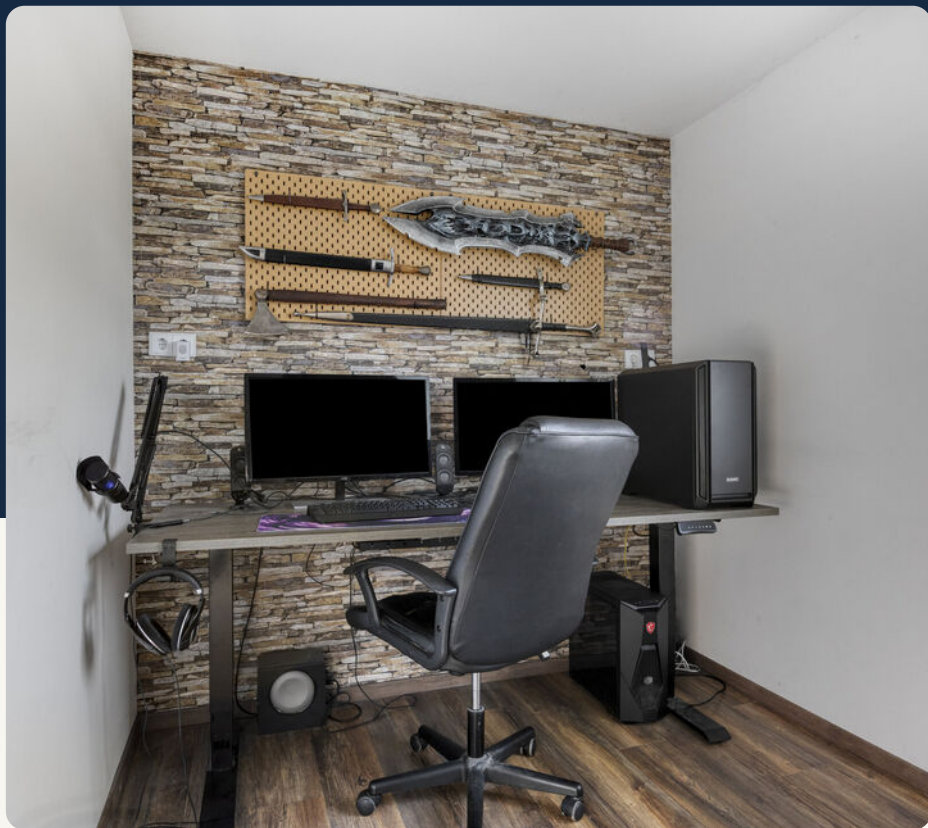












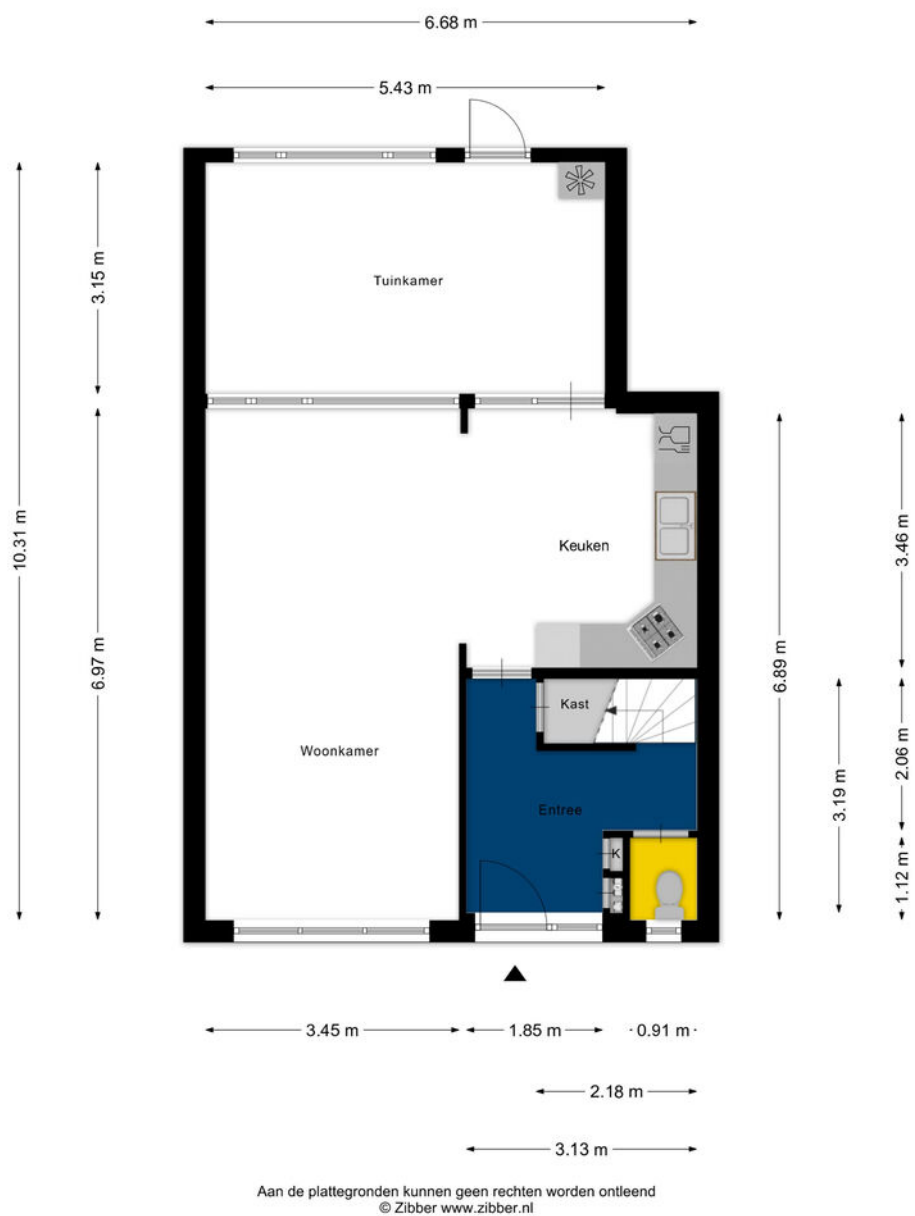


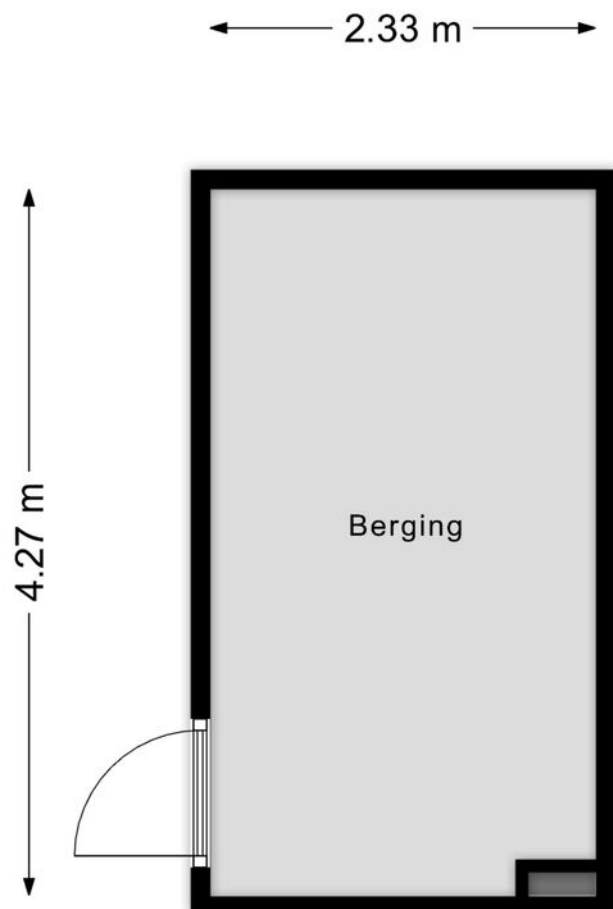
99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*



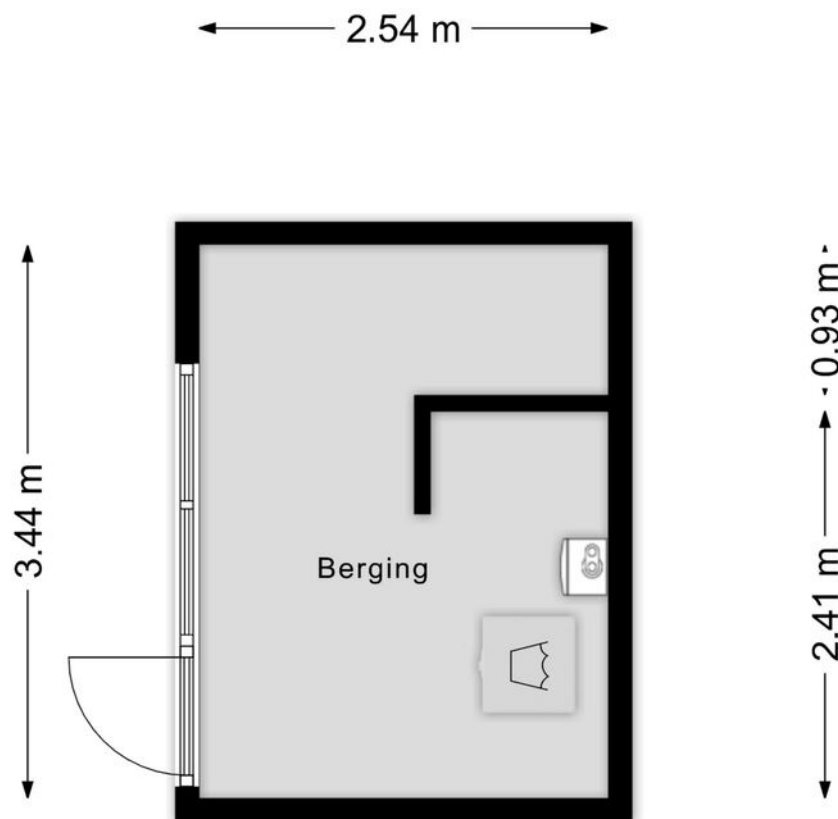








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceel	1949

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 databankenrecht.



C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1	Gevels	☒	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	7	Verwarming	HR-107 ketel	☐ ☒
2	Gevelpanelen	n.v.t.		8	Warm water	Combiketel	☐ ☒
3	Daken	☒ +/-	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	9	Zonneboiler	Niet aanwezig	☐ ☒
4	Vloeren	☒ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	☐ ☒
5	Ramen	☒ ☒ ☐ ☐ ☐	☒ ☐ ☐ ☐ ☐	11	Koeling	Niet aanwezig	☒ ☐ ☐ ☐ ☐
6	Buitendeuren	☒ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	☐ ☒

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Opnamedetails

55152169

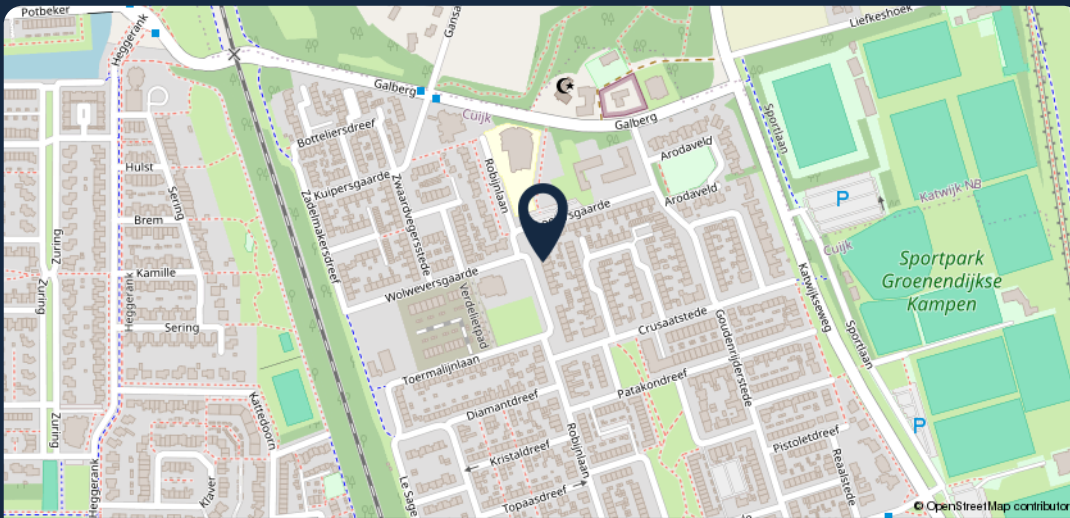


Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Lampen kamers boven, woonkamer centrale lamp		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Laminaat	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven			x
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		

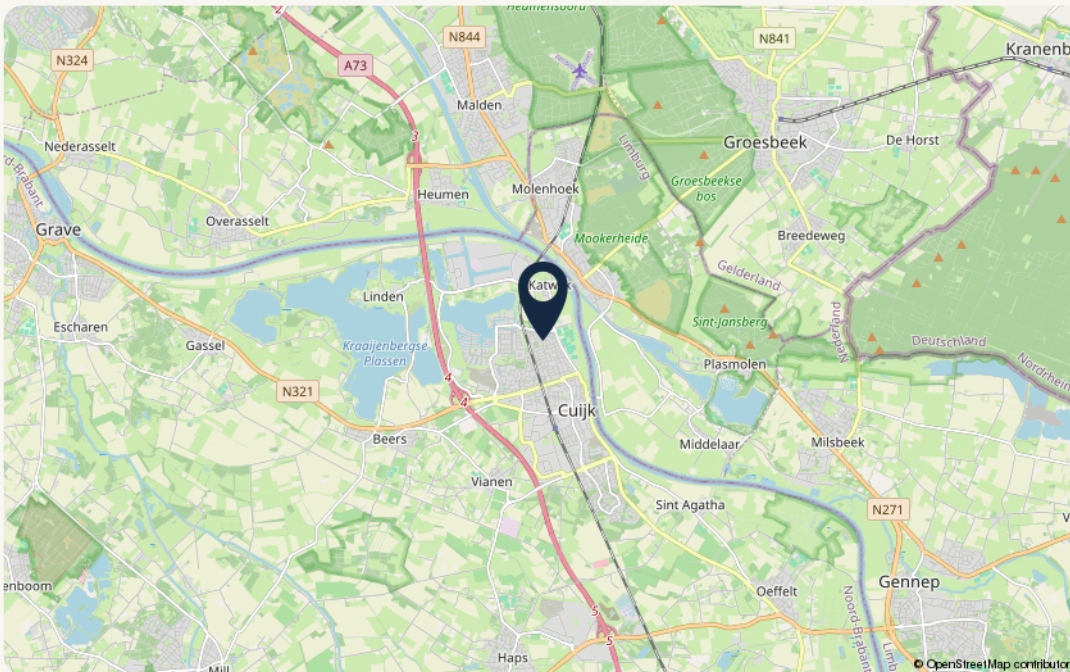
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Thuisbatterij (3.50 kWh)	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Over te nemen contracten			
Contract bijlage 1			

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Robijnlaan 72
Postcode	5431 ZR
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	1949
Oppervlakte	117 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.

