

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@twanpoels.nl)

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 629.000,-- k.k.

 Koebaksestraat 8 A | 5434 ST Vianen Nb



# 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

Deze moderne vrijstaande woning combineert luxe, ruimte en comfort op een prachtige woonlocatie in Vianen NB. Deze fraaie gezinswoning is gelegen op een hoekperceel en biedt aan de voorzijde een vrij uitzicht, wat zorgt voor een heerlijk gevoel van rust en vrijheid. De uitstekend onderhouden woning is onlangs gemoderniseerd en hoogwaardig, luxe en eigentijds afgewerkt, wat zorgt voor optimaal wooncomfort. De privacybiedende achtertuin met sfeervolle overkapping is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

Kortom: een instapklare woning waar luxe, sfeer en een fijne ligging perfect samenkomen.

## Indeling:

Begane grond: fraaie entree met meterkast, sfeervolle L-vormige woonkamer met gashaard en vrij uitzicht, moderne open keuken (2023) voorzien van een kookeiland en alle benodigde inbouwapparatuur en met toegang middels openslaande deuren tot de zijtuin, hal met toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, provisieruimte en toegang tot de achtertuin, praktische bijkeuken met keukenblok voorzien van een spoelbak en de witgoed aansluitingen, vanuit de bijkeuken is er directe toegang tot de sfeervolle overkapping. 1e verdieping: overloop met vide, 3 ruime slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer beschikt over dubbele inbouwkasten en airconditioning, praktische berging met de cv-opstelling, moderne en luxe badkamer (2023) voorzien van ligbad, inlopdouche, wandcloset en dubbele wastafel.

## Diverse gegevens:

De luxe en moderne keukenopstelling is voorzien van een kookeiland met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, combioven, vaatwasser, koelkast en spoelbak.

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

De woning is volledig geïsoleerd.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming en airconditioning.

In 2023 is de woning volledig gemoderniseerd.

Er is een grondwaterpuls aanwezig t.b.v. de berekening van de tuin.

De vrijstaande houten berging is voorzien van elektra.

Het groenrijke buitengebied en de "Kraaijenbergse Plassen" met volop fiets- en wandelroutes zijn goed bereikbaar. De autosnelweg A73 richting Nijmegen - Venlo is ook op korte afstand gelegen.

## Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 613,- per jaar

Rioolrecht: € 271,- per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,- per jaar

Waterschapslasten: € 450,- per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1985
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	In woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	144 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	375 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	536 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	2

## Energie

<b>Energieklasse</b>	B
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Hr-combiketel; merk nefit

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	143 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Noordoost
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen 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



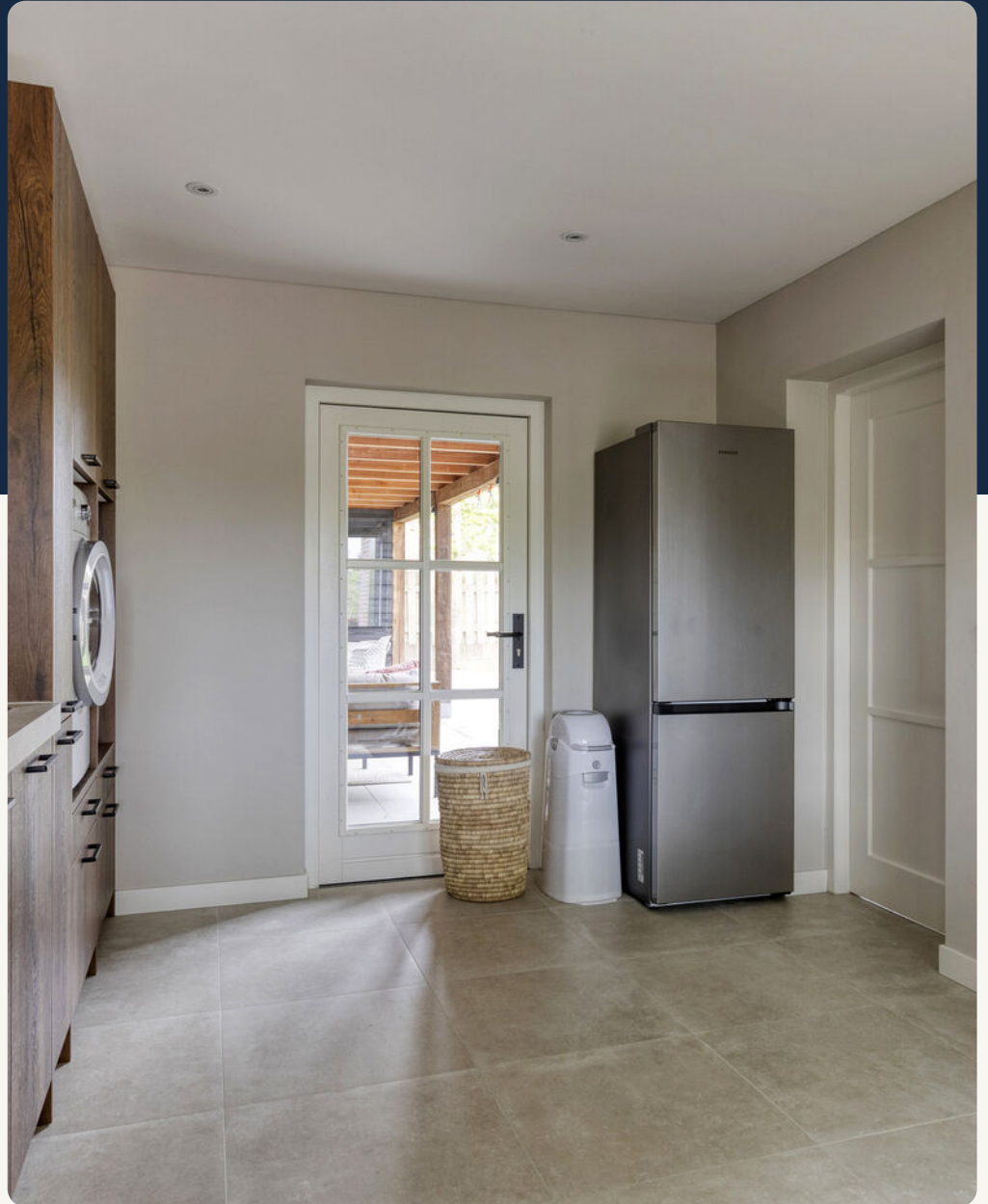




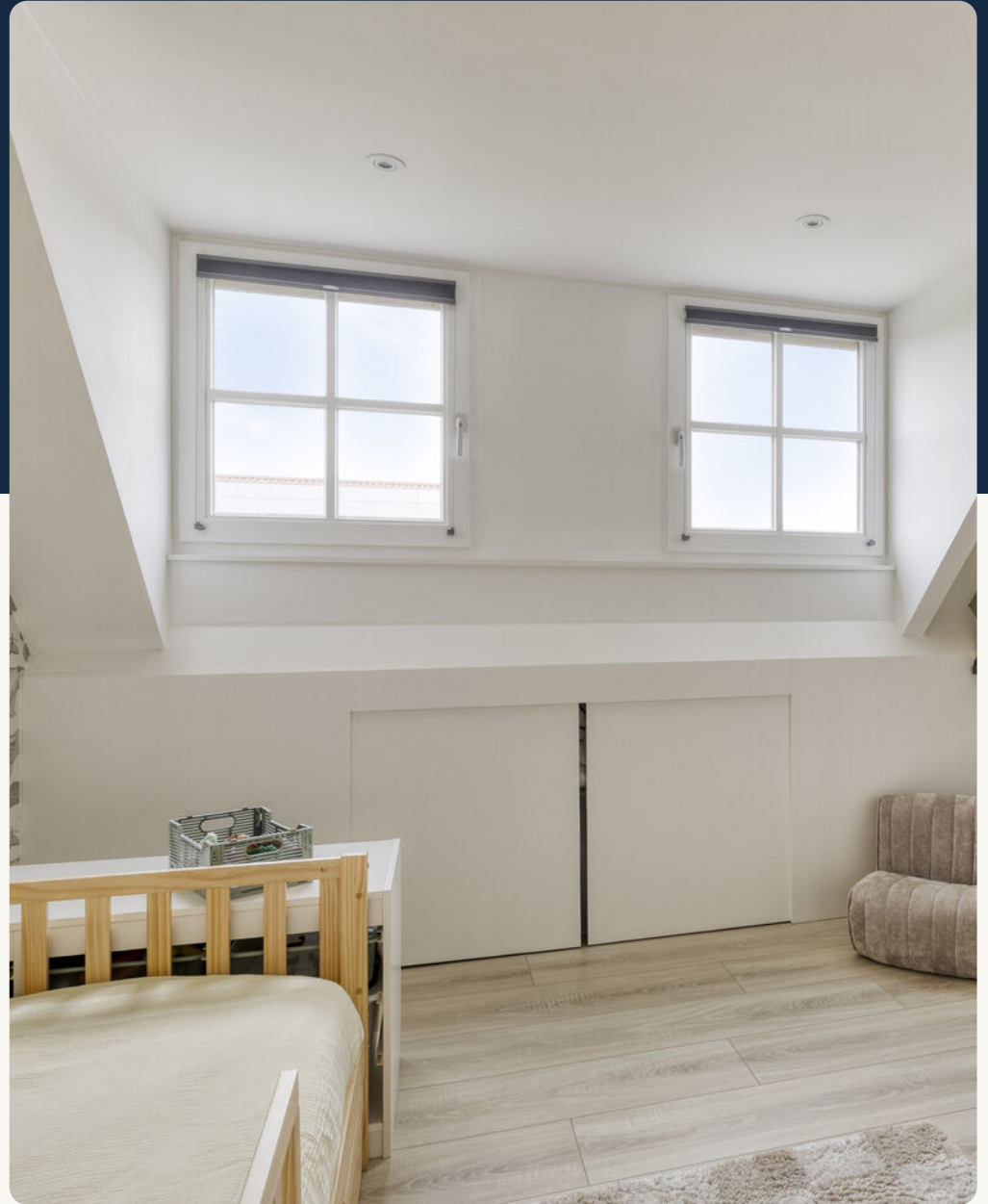
99 Koop geen huis, koop een  
*toekomst* vol *mogelijkheden*

























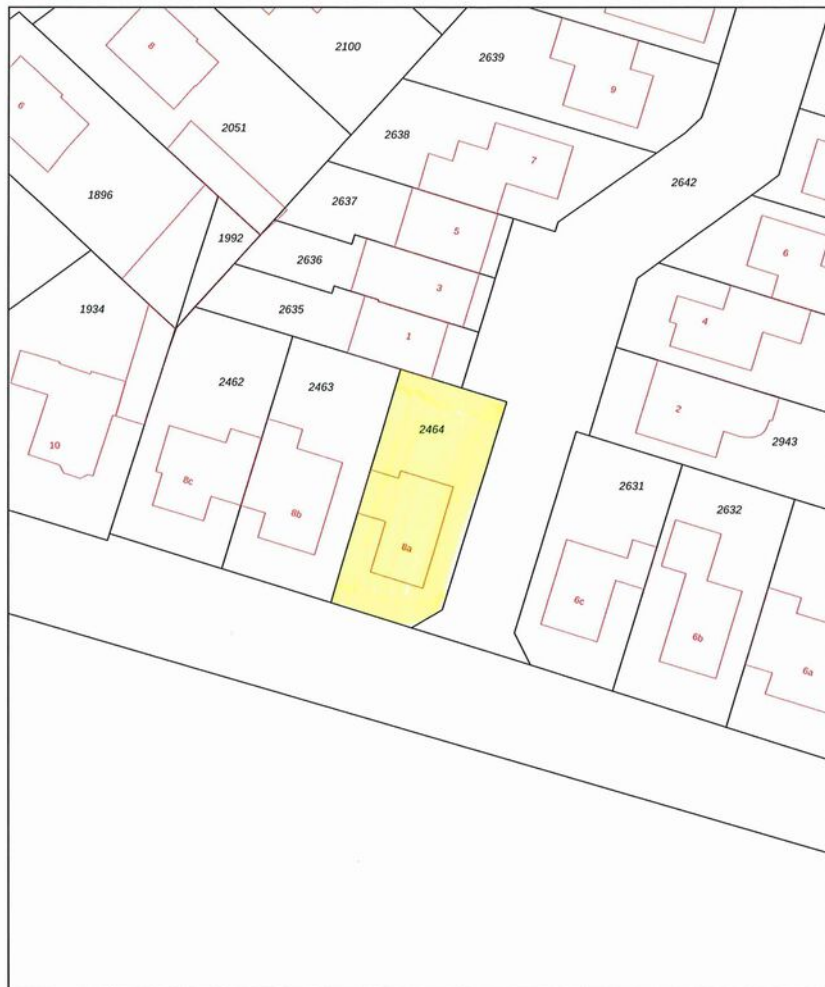
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



0 5 10 15 20 25m

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

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Cuijk  
Sectie B  
Perceel 2464



Voor een eensluidend uittreksel, gelieveerd op De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer  
880047247

Datum registratie  
13-05-2022

Geldig tot  
11-05-2032

Status  
Definitief

Deze woning heeft energielabel

**B**



Isolatie

1 Gevels	+/-	++
2 Gevelpanelen		++
3 Daken		+
4 Vloeren	+/-	++
5 Ramen		+
6 Buitendeuren	-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3925 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de winter maanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomer maanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie



13,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres  
Koebaksestraat 8 A  
5434ST Vianen NB  
BAG-ID: 1684010000007802

Detailaanduiding

Bouwjaar 1967  
Compactheid 2,51  
Vloeroppervlakte 133m<sup>2</sup>

Woningtype  
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam  
Bas Albers  
Vakbekaamheidsnummer  
7717323

Certificaathouder  
EP Certificatie B.V.

Inschrijffnummer  
EPG2020-54  
KvK-nummer  
87870258

Certificerende instelling  
EPG-Certificering

Soort opname  
Basisopname



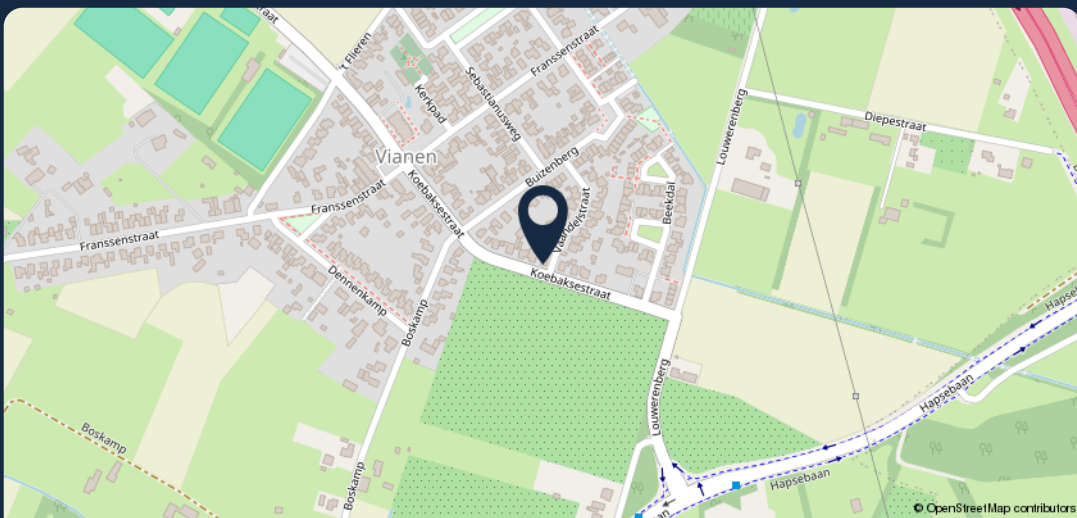
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Lijst van zaken

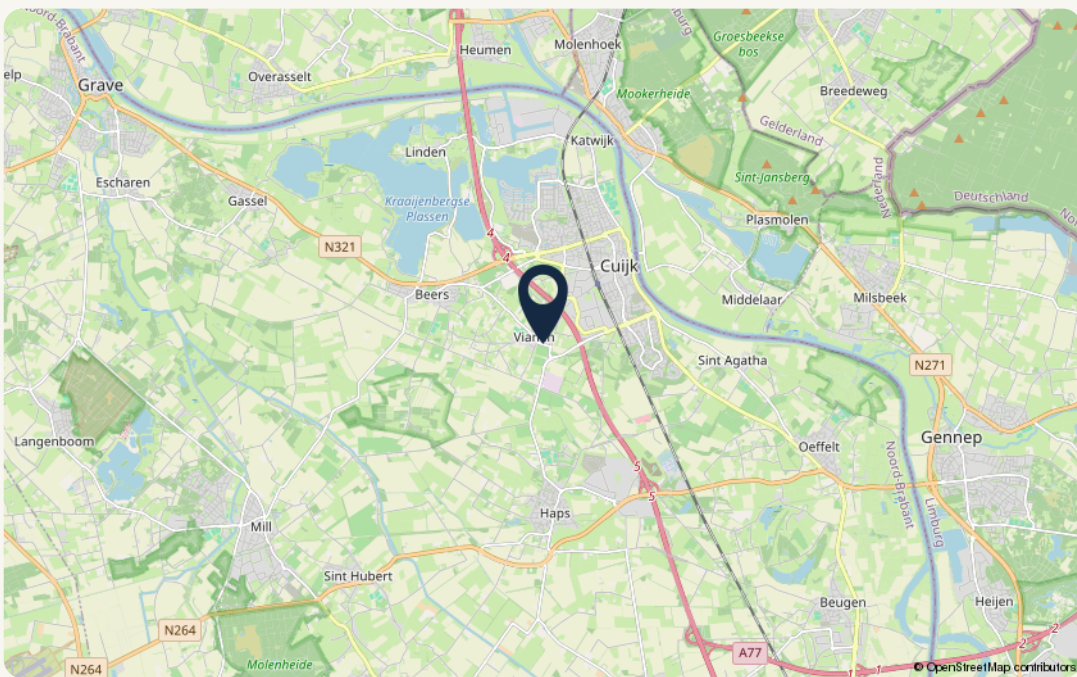
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
(Gas)kachels	x		
Radiatorafwerking	x		
2 stuks banken woonkamer			x
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	
Grondwaterpomp (2024)			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Kinderspeelhuis			x

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

**Straat** Koebaksestraat 8 A  
**Postcode** 5434 ST  
**Plaats** Vianen Nb

## Kadastrale gegevens

**Gemeente** Cuijk  
**Sectie** B  
**Perceelnummer** 2464  
**Oppervlakte** 375 m<sup>2</sup>  
**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 Genep

☎ 0485-550450

✉ [genep@twanpoels.nl](mailto:genep@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.

