

**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 € 395.000,-- k.k.



Korhoenderveld 29 | 5431 HA 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*

INSTAPKLAAR, VERRASSEND RUIM EN ZONNIG GELEGEN IN EEN FIJNE WOONWIJK!

Op zoek naar een goed onderhouden en verrassend ruime woning waar je eigenlijk zo in kunt? Deze fijne eengezinswoning in Cuijk heeft veel te bieden. Met vier slaapkamers, een serre, zonnige achtertuin op het zuiden, carport, stenen berging én 13 zonnepanelen is dit een woning die zowel binnen als buiten prettig wonen combineert.

De woning ligt in een groene en kindvriendelijke woonwijk, op korte afstand van het centrum van Cuijk. Dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen zijn gemakkelijk bereikbaar. Ook de omliggende natuur en het buitengebied zijn dichtbij. Daarmee is dit een fijne woonomgeving voor zowel starters als jonge gezinnen.

Bij binnenkomst valt direct de ruime en speels ingedeelde Z-vormige woonkamer op. Dankzij de grote raampartijen is er volop daglicht en de airconditioning zorgt ook op warme dagen voor een aangenaam binnenklimaat. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en staat in directe verbinding met de keuken aan de achterzijde van de woning. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Een echte plus is de serre aan de achterzijde. Dankzij de verschuifbare glaswand haal je het buitenleven naar binnen en heb je vanuit hier een mooi uitzicht over de achtertuin. De tuin is gelegen op het zuiden, onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop ruimte om te genieten van de zon. Achter in de tuin bevinden zich de carport en stenen berging. Via de eigen achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer. De master bedroom beschikt over airconditioning en één van de overige kamers is momenteel ingericht als walk-in-closet. De badkamer is in 2018 vernieuwd en uitgevoerd met een inloopdouche, zwevend toilet, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming.

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte. Via een vaste trap bereik je de ruime voorzolder met de cv-opstelling en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast bevindt zich hier een volwaardige vierde slaapkamer met wastafel. Ook aan bergruimte is geen gebrek.

Op het gebied van duurzaamheid is de woning voorzien van dak- en vloerisolatie, isolerend glas in kunststof kozijnen en 13 zonnepanelen die in 2021 zijn geplaatst.

Kortom: een uitstekend onderhouden, ruime en instapklare woning met vier slaapkamers, een zonnige tuin, serre, carport en zonnepanelen. Een ideale combinatie van ruimte, comfort en een fijne ligging in Cuijk. Kom jij hier binnenkort een kijkje nemen?

# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning                |
| <b>Type woning</b>  | Tussenwoning                   |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1974                           |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw                 |
| <b>Ligging</b>      | in woonwijk, beschutte ligging |

## Indeling

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 112 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 133 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 395 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | 8 m <sup>2</sup>   |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 3                  |

## Energie

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | B                                       |
| <b>Isolatie</b>      | dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| <b>Warmwater</b>     | Cv ketel                                |
| <b>Verwarming</b>    | Cv ketel                                |
| <b>Cv-ketel</b>      | Nefit                                   |

## Buitenruimte

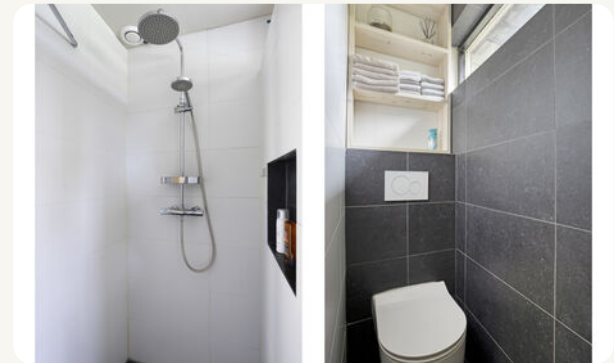
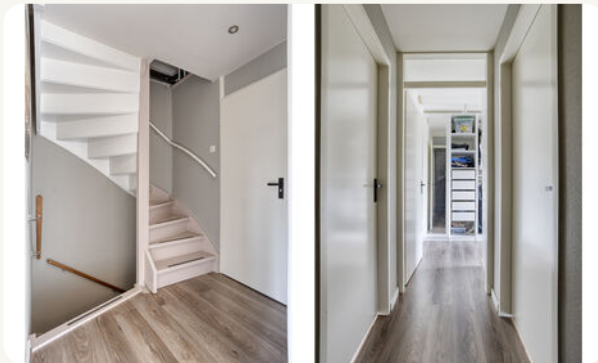
|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | Achtertuin                          |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Achtertuin                          |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 65 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Zuidoost                            |
| <b>Garage</b>                | Carport                             |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | openbaar parkeren, op eigen terrein |















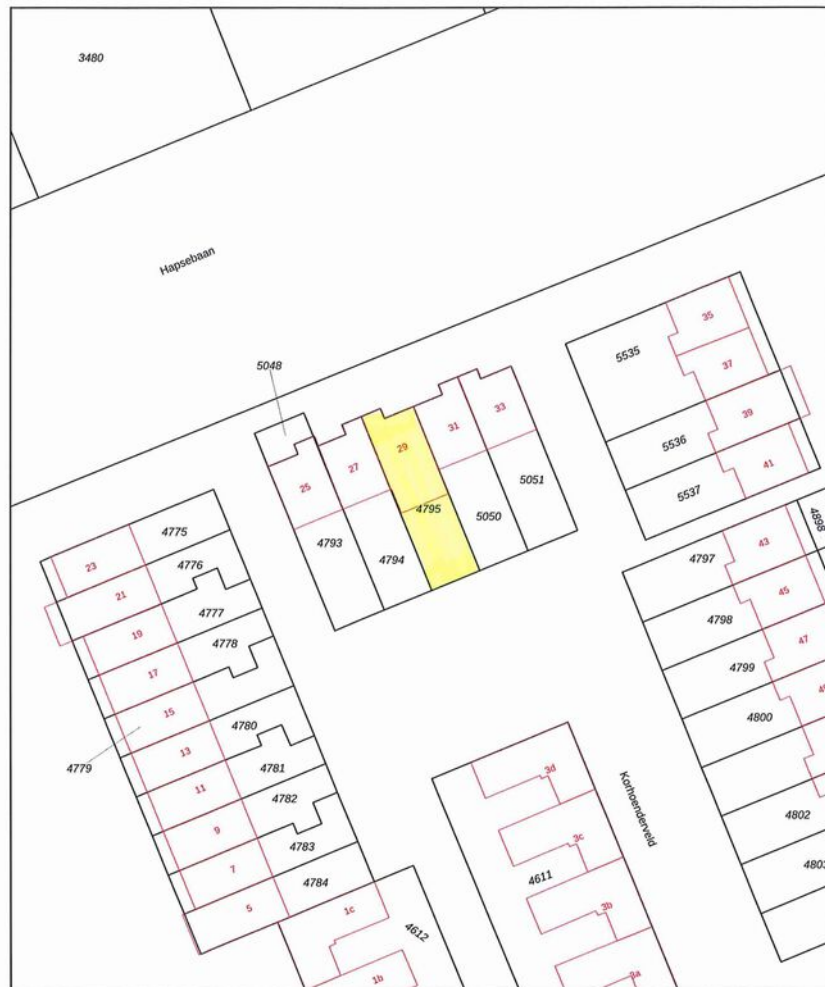




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet







12345

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel

Cuijk

C

4795

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, gelveend op  
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

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

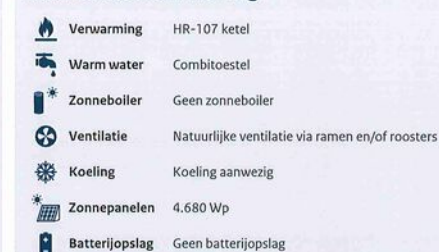
## Deze woning heeft energielabel

**B**189,35 kWh/m<sup>2</sup> (energie uit fossiele brandstoffen)

### Isolatie van uw woning



### Installaties in uw woning



Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

### Warmteverlies

CO<sub>2</sub>-uitstoot [kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>] 40,00

Aandeel hernieuwbare energie [%] 21,6

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

### Over deze woning

Adres  
Korhoenderveld 29  
5431HA Cuijk

Bouwjaar  
1971

Woningtype  
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte  
115 m<sup>2</sup>



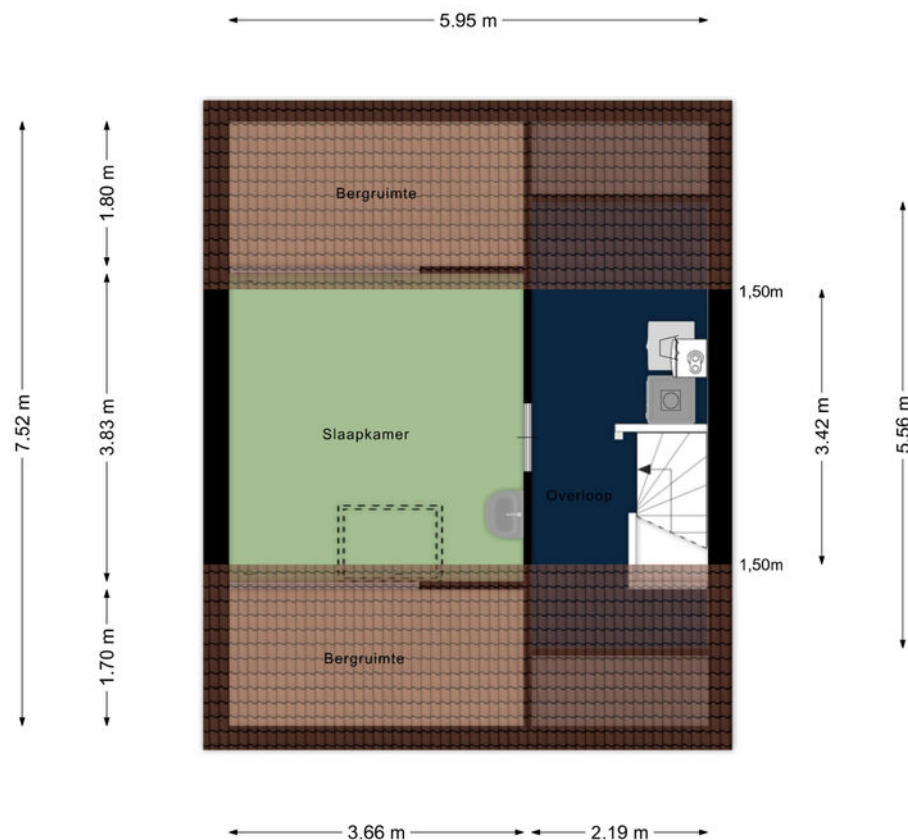
Energieadviseur  
M.A.C. Peereboom



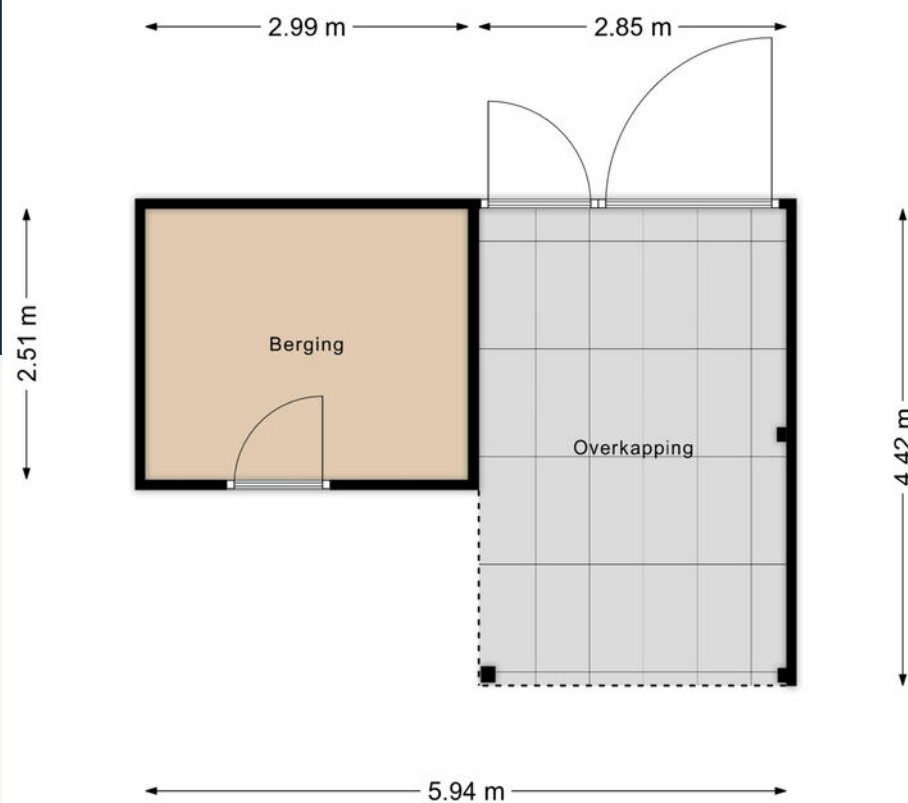
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Interieur</b>                      |                  |             |                 |
| Radiatorafwerking                     | x                |             |                 |
| <b>Verlichting</b>                    |                  |             |                 |
| Inbouwspots/dimmers                   | x                |             |                 |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers  |                  | x           |                 |
| Losse (hang)lampen                    |                  | x           |                 |
| slimme verlichting gang               | x                |             |                 |
| <b>(/losse) kasten, legplanken</b>    |                  |             |                 |
| boekenkast woonkamer                  | x                |             |                 |
| boekenkast zolder                     | x                |             |                 |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |                  |             |                 |
| Gordijnrails                          | x                |             |                 |
| Gordijnen                             |                  | x           |                 |
| Overgordijnen                         |                  | x           |                 |
| Rolgordijnen                          | x                |             |                 |
| (Losse) horren/rolhorren              |                  | x           |                 |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |                  |             |                 |
| Laminaat                              | x                |             |                 |
| <b>Overige</b>                        |                  |             |                 |
| Tablet woonkamer voor energiekosten   | x                |             |                 |
| Slimme verlichting overloop           | x                |             |                 |
| <b>Keuken</b>                         |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | x                |             |                 |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>      |                  |             |                 |
| Kookplaat                             | x                |             |                 |
| (Gas) fornuis                         | x                |             |                 |
| Afzuigkap                             | x                |             |                 |
| Combi-oven/combimagnetron             | x                |             |                 |
| Koelkast                              | x                |             |                 |
| Vaatwasser                            | x                |             |                 |

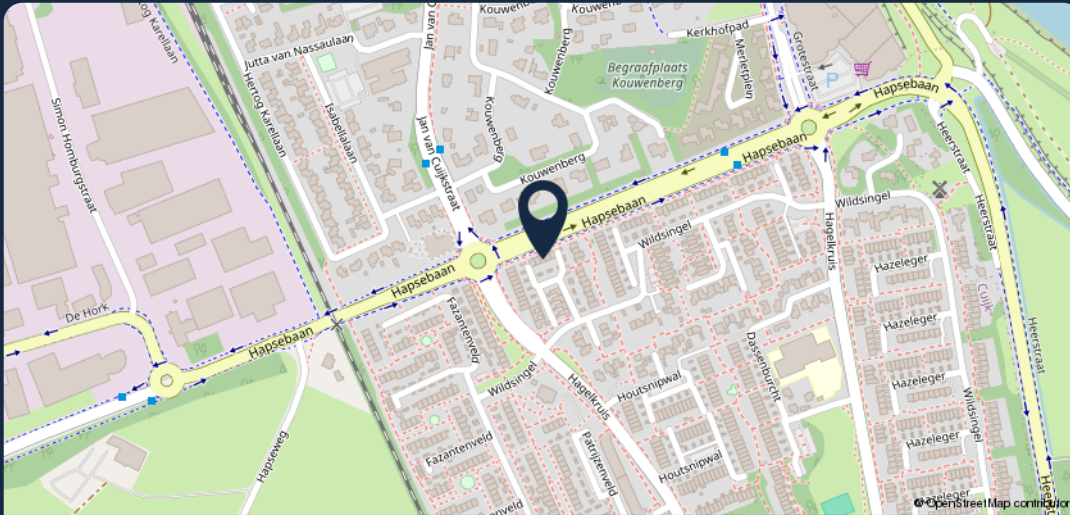
| Beschrijving                                              | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Koffiezetapparaat                                         |                  | x           |                 |
| Grijze keukenkast                                         |                  |             | x               |
| Smart verlichting koof/plafondlamp                        | x                |             |                 |
| <b>Keukenaccessoires</b>                                  |                  |             |                 |
| Warmwaterboiler 10 liter                                  | x                |             |                 |
| Schapje boven aanrecht                                    | x                |             |                 |
| <b>Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                 |
| <b>Toilet</b>                                             |                  |             |                 |
| Toilet                                                    | x                |             |                 |
| Toiletrolhouder                                           | x                |             |                 |
| Toiletborstel(houder)                                     | x                |             |                 |
| Fontein                                                   | x                |             |                 |
| Electrische verwarming                                    | x                |             |                 |
| Handdoekhouder                                            | x                |             |                 |
| <b>Badkamer</b>                                           |                  |             |                 |
| Douche (cabine/scherf)                                    | x                |             |                 |
| Wastafel                                                  | x                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                            | x                |             |                 |
| Planchet                                                  | x                |             |                 |
| Toiletkast                                                | x                |             |                 |
| Toilet                                                    | x                |             |                 |
| Toiletrolhouder                                           | x                |             |                 |
| Toiletborstel(houder)                                     | x                |             |                 |
| Electronische verwarming met afstandsbediening            | x                |             |                 |
| Slimme verlichting plafond                                | x                |             |                 |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Kluis                                                     | x                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                             | x                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie           | x                |             |                 |
| Rookmelders                                               |                  | x           |                 |
| (Klok)thermostaat                                         | x                |             |                 |
| Airconditioning                                           | x                |             |                 |

# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Afrastering katten plus schapjes tegen schutting                     |                  | x           |                 |
| Buitenkeuken plus kapstok                                            | x                |             |                 |
| Waterslot wasautomaat                                                |                  | x           |                 |
| Zonnepanelen                                                         | x                |             |                 |
| Stroomkabel van meterkast tot aan de veranda voor eventueel laadpaal | x                |             |                 |
| Warmwatervoorziening                                                 |                  |             |                 |
| CV-installatie                                                       | x                |             |                 |
| Tado thermostaat                                                     | x                |             |                 |
| Tuin                                                                 |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                                | x                |             |                 |
| Beplanting                                                           | x                |             |                 |
| Buitenverlichting                                                    | x                |             |                 |
| Verlichting Carport                                                  | x                |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                                               | x                |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                  | x                |             |                 |
| schappen schuurtje                                                   | x                |             |                 |
| Plantenbakken voortuin                                               | x                |             |                 |

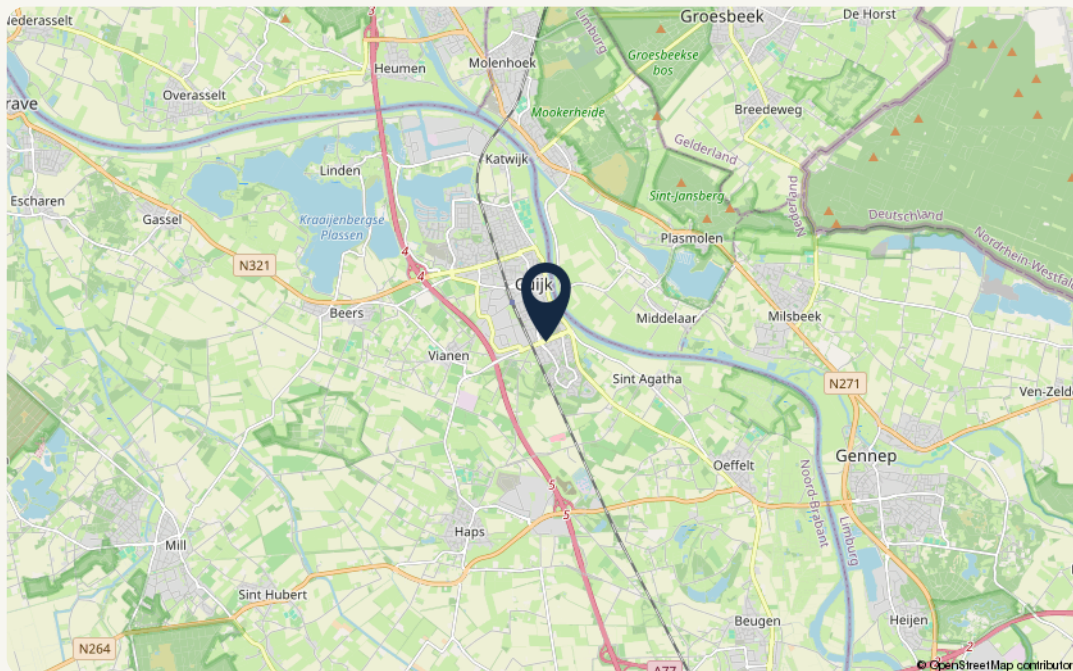
| Beschrijving | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------|------------------|-------------|-----------------|
|--------------|------------------|-------------|-----------------|

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| <b>Straat</b>   | Korhoenderveld 29 |
| <b>Postcode</b> | 5431 HA           |
| <b>Plaats</b>   | Cuijk             |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Cuijk              |
| <b>Sectie</b>            | C                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 4795               |
| <b>Oppervlakte</b>       | 133 m <sup>2</sup> |
| <b>Eigendomssituatie</b> | 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](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.

