

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.

Vraagprijs € 650.000,-- k.k.

 Franssenstraat 132 | 5434 SK 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 / verhuurassistente



Kimber Heere

Nieuwbouwassistente



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Landelijk wonen met volop rust, ruimte en privacy. Deze goed onderhouden halfvrijstaande woning is gelegen op een fraaie vrije locatie en bereikbaar via een karakteristiek zandpad met een oprijlaan, wat direct zorgt voor een sfeervol en exclusief buitengevoel. Het perceel biedt diverse mogelijkheden voor liefhebbers van het buitenleven en paarden, mede dankzij de aanwezige paardenstallen. Een ideale plek voor wie rustig wil wonen in een landelijke omgeving met alle ruimte om van het buitenleven te genieten.

Indeling:

Begane grond: entree/hal, toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, geheel betegelde badkamer voorzien van douchecabine, wastafel met meubel en de witgoed aansluitingen, royale sfeervolle woonkamer met schouw en schuifpui naar de op de voorzijde gelegen tuin op het zuiden en toegang tot de achter gelegen tuin met overkapping. Ruime woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en dakraam voor veel lichtinval. Riante slaapkamer op de begane grond met openslaande tuindeuren en de mogelijkheid tot het realiseren van een badkamer en-suite.

1e verdieping: op de 1e verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers die ieder vanuit een eigen trapopgang bereikbaar zijn.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling bestaat uit inductie kookplaat met afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combioven, Quooker en spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Atag, bouwjaar 2022.

Het dak van de woning is geïsoleerd en de woning beschikt daarnaast over houten kozijnen met HR++ glas en rolluiken.

De dakpannen zijn vernieuwd in 2023.

De woning beschikt over 16 zonnepanelen.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming en een PVC vloer.

De voorbereidende voorzieningen voor het realiseren van een badkamer en-suite op de begane grond zijn reeds aangebracht.

In de achtertuin bevindt zich een tuinhuis. Aan de voorzijde van de woning zijn 2 vrijstaande houten bijgebouwen met paardenstallen.

Er zijn 2 grondwaterpulsen aanwezig.

Op korte afstand is het centrum van Cuijk (via voetgangers/ fietstunnel) gelegen en Nijmegen ligt op ca. 15 autominuten.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 458,- per jaar

Waterschapslasten: € 405,- per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1922
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	146 m ²
Perceeloppervlakte	3773 m ²
Inhoud	542 m ³
Externe bergruimte	82 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Atag

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Voortuin
Oppervlakte hoofdtuin	480 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuid
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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

De foto's



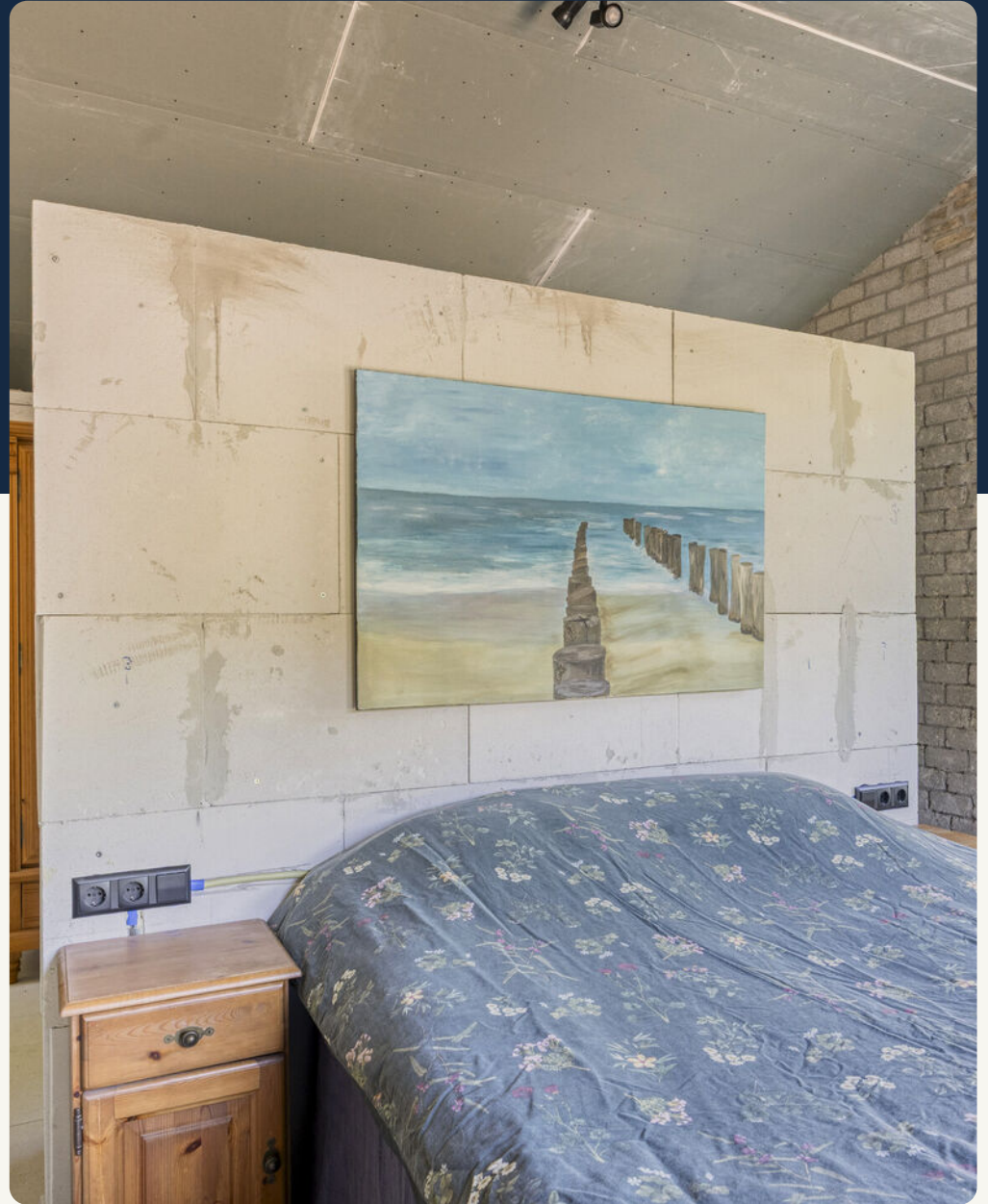




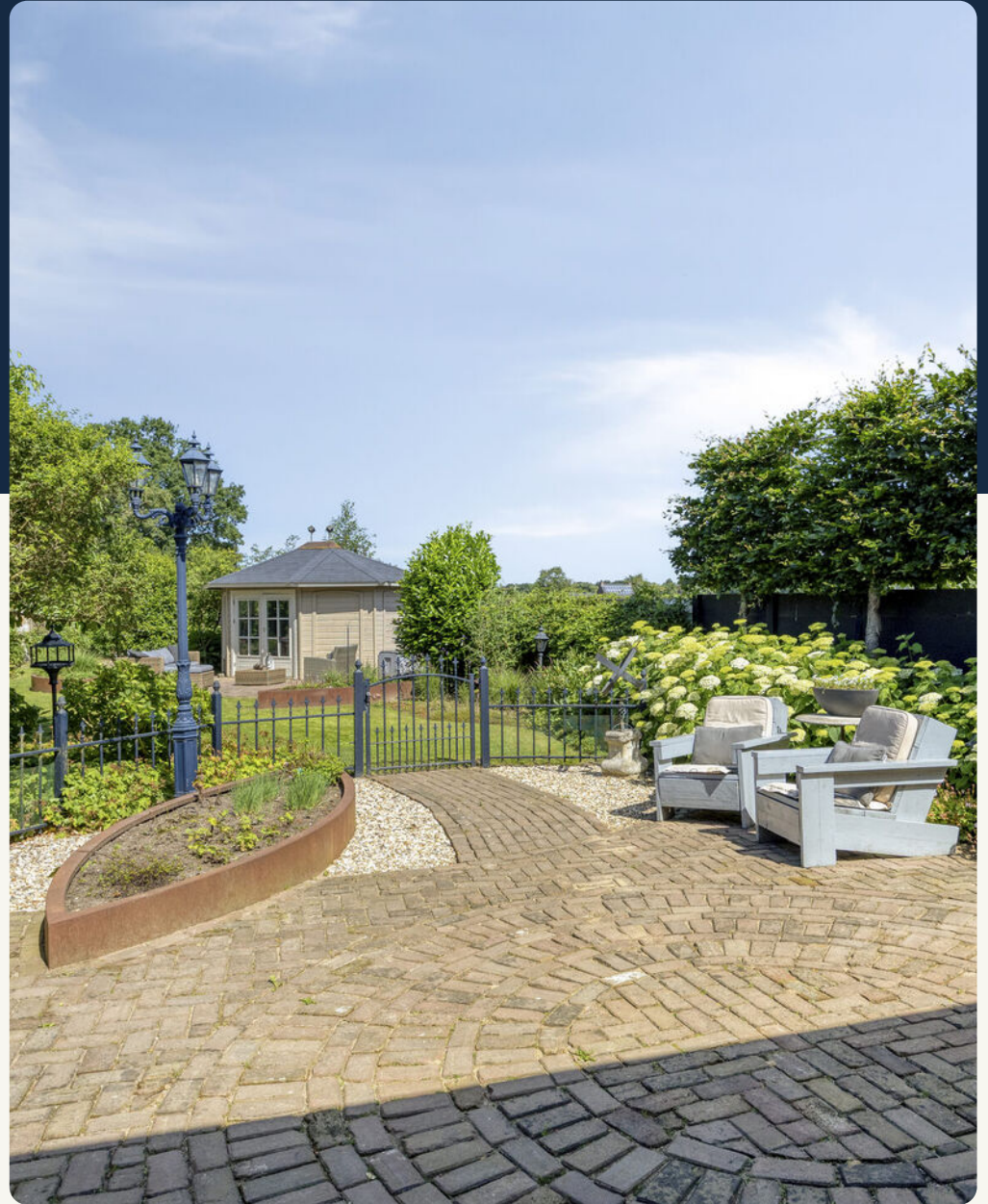
























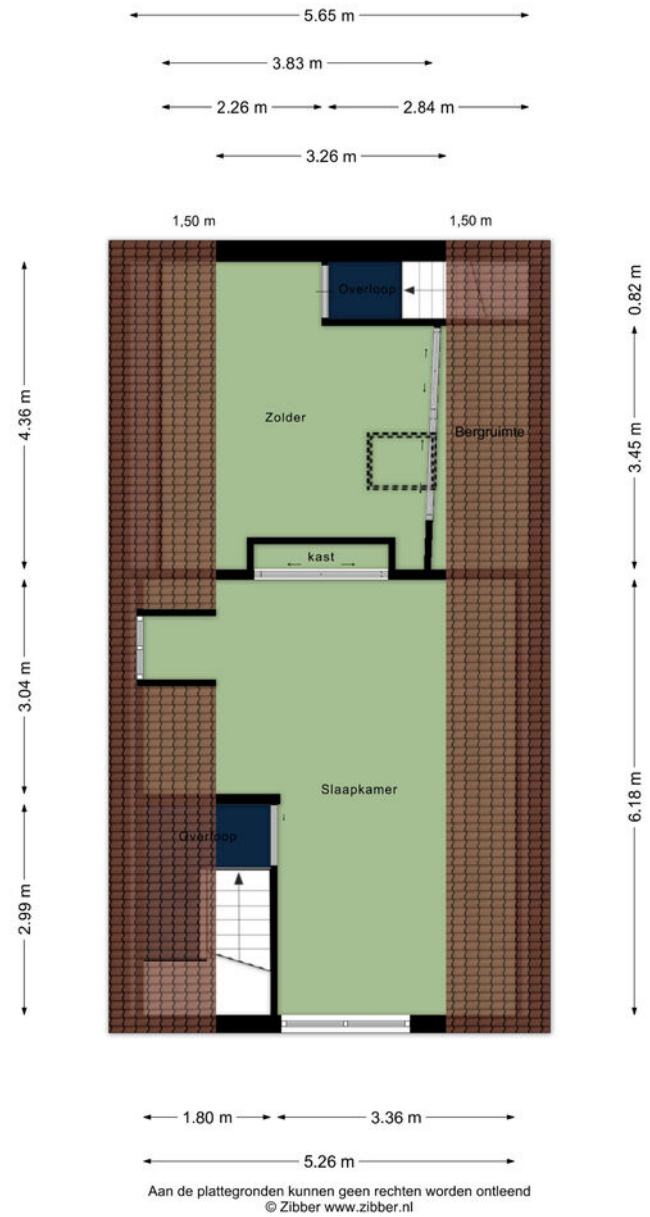








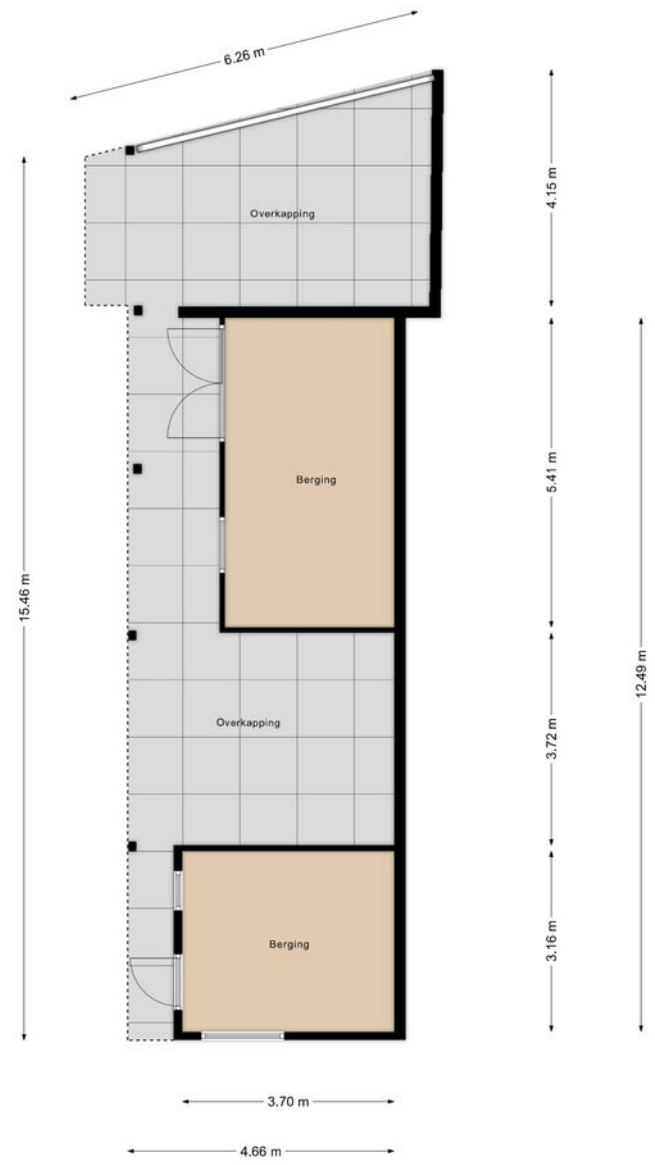
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



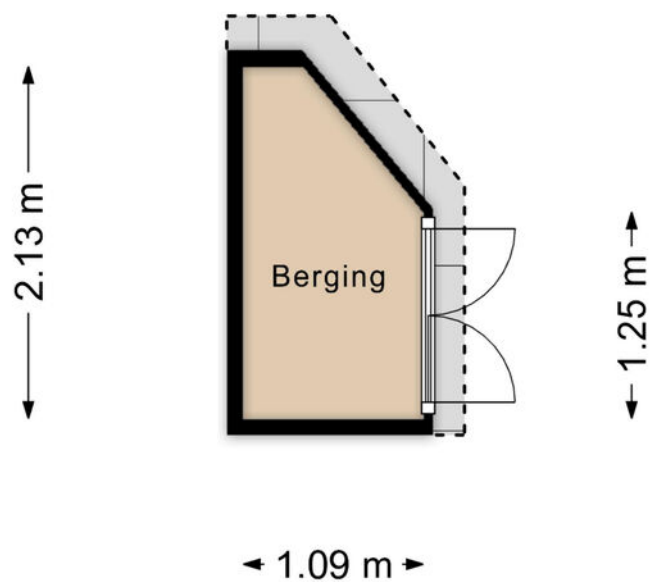
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



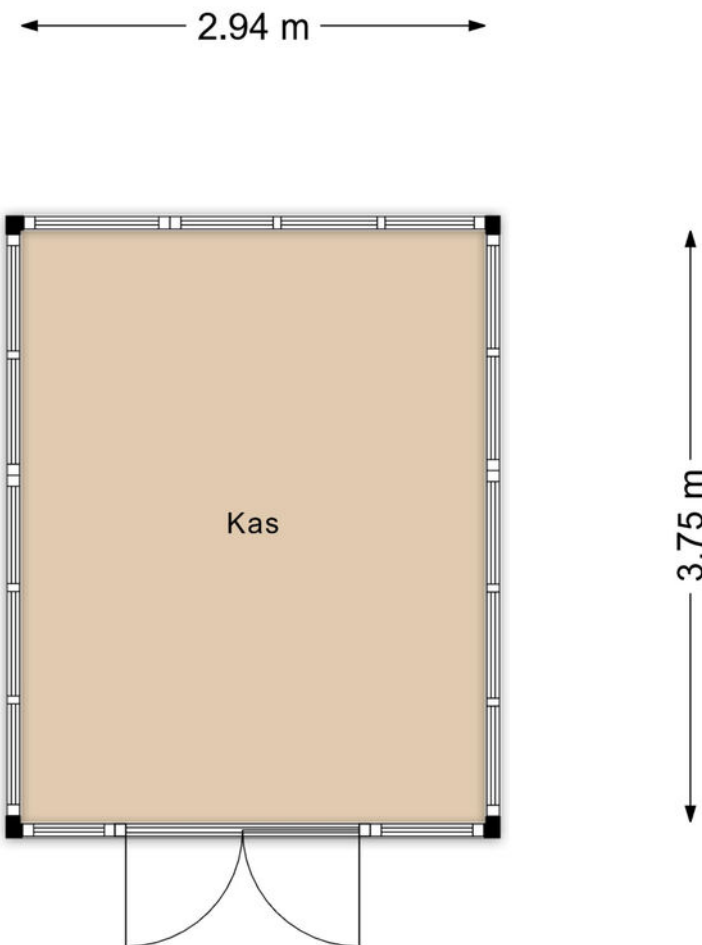
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

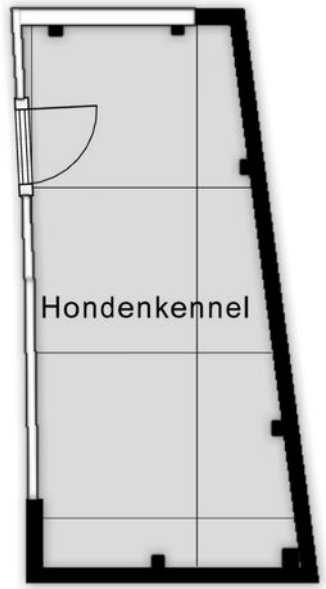


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

← 1.31 m →

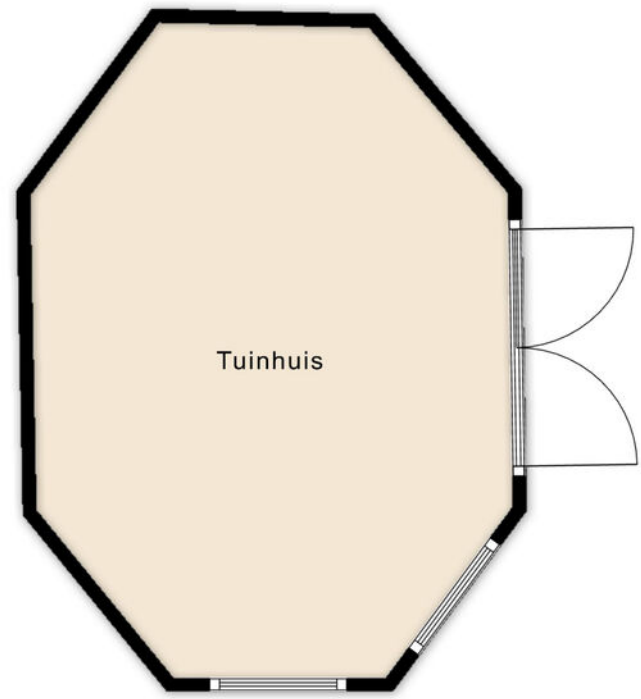


3.28 m

← 1.55 m →

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

← 3.41 m →



4.69 m

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



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 26 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voortopende kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Cuijk
 Sectie B
 Perceel 1553



Voor een eentijdend uittreksel, geleverd op 10 april 2026
 De bevrader van het kadaster en de openbare registers

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.

Energie label woning

Franssenstraat 132
 5434SK Vianen NB

BAG-ID: 168401000005332

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label C

Registratienummer 433474440
 Datum van registratie 20-12-2020
 Geldig tot 20-12-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap	
Bouwperiode	vóór 1946	
Woonoppervlakte	>140 m²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)	
5. Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1990	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonnecollector	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonnecollector voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HRV-ketel, HRV-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam William Huijbregts
 Bsnrnummer 2133
 KvK nummer 24284992

Afgegeven conform de regeling energieprestatie
 gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
 Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

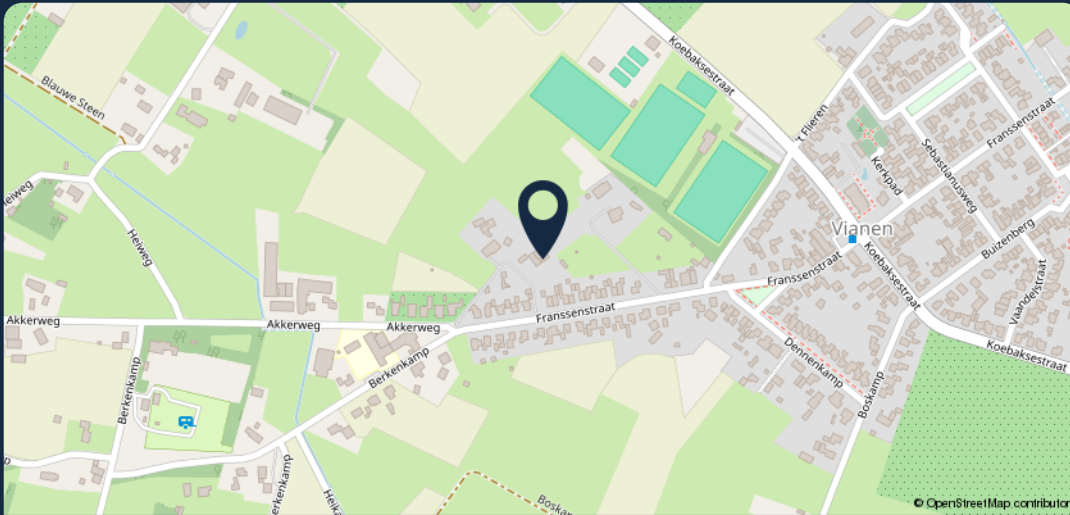
Disclaimer
 Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugbetalingen zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Lijst van zaken

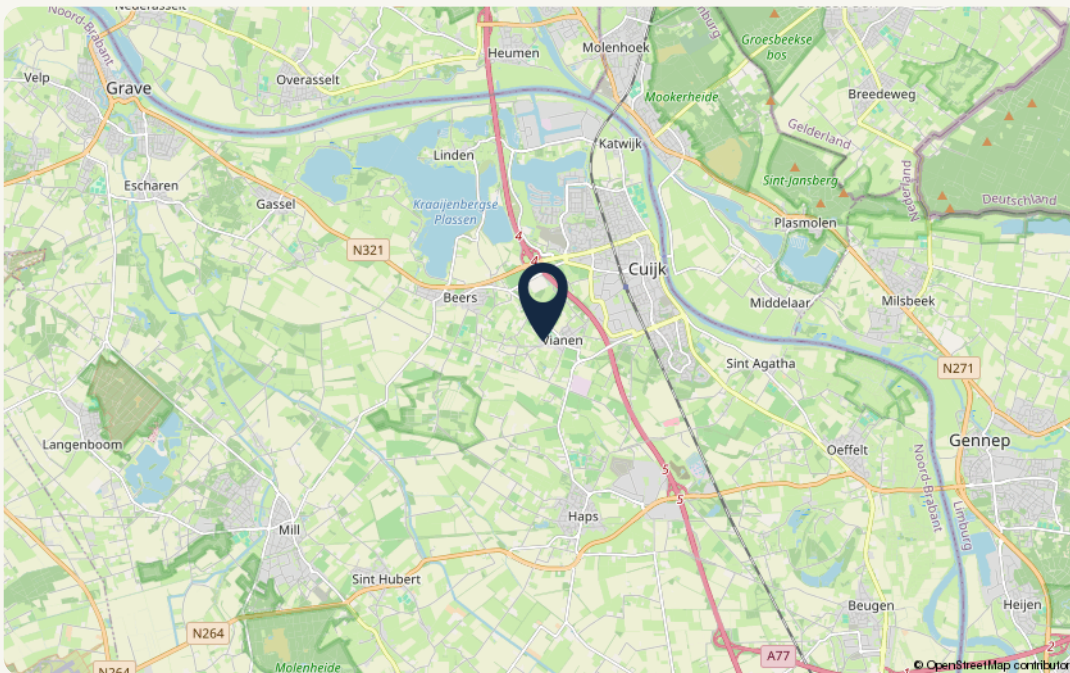
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Tuinverlichting	x		
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
pvc vloer	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
vloerverwarming	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
bepaald aantal planten in de tuin		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	
grondspots	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Broei)kas			x
hondenkennel			x
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
hekwerk paddock, omheining longecirkel		x	
Schrikdraadinstallatie plus toebehoren		x	

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Franssenstraat 132
Postcode	5434 SK
Plaats	Vianen Nb

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	B
Perceelnummer	1553
Oppervlakte	3773 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ 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

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.

