

Contact vestiging Genep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Genep genep@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 € 825.000,-- k.k.

 Kouwenberg 72 | 5431 GZ 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

Gelegen in de groene wijk "Kouwenberg" op loopafstand van het centrum van Cuijk, waar grote kavels en prachtige vrijstaande huizen ontsloten worden door rustige autoluwe straten in weelderig groen ligt dit goed onderhouden landhuis / villa.

De toch al grote tuin met zonligging op het zuiden en westen wordt nog extra omringd door prachtige bomen en ruim gemeentelijk groen waardoor nog meer privacy en buitenleven gewaarborgd is. Ruime parkeergelegenheid op eigen oprit en in de directe omgeving zijn eveneens aanwezig. Het gezellige centrum van Cuijk dichtbij, met alle voorzieningen zoals scholen, winkels, supermarkten, bioscoop en schouwburg en aansluitingen op de A73 richting Venlo en Nijmegen evenals NS-station, maken het wonen uiterst aantrekkelijk.

Indeling:

Begane grond: fraaie hal en vide, meterkast, garderobe en toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje. Woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een L-vormige woonkamer met sfeervolle inbouwhaard, airconditioning/ verwarming en schuifpui met zonneluifel naar de tuin waardoor er veel natuurlijke lichtinval is en binnen- en buiten mooi in elkaar overlopen. Praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, een spoelbak en aansluiting voor waterontharder. Tuin-/ werkkamer met schuifpui en zonneluifel naar de zonovergoten tuin.

1e verdieping: overloop/ vide met 4 slaapkamers in totaal. De masterbedroom op het westen met een vaste kastenwand en badkamer en-suite voorzien van een douchcabine, ligbad, toilet, en dubbele wastafel met meubel. De masterbedroom beschikt tevens over een schuifpui en rolluik met toegang tot het balkon met zicht op de privacy biedende tuin. 1 slaapkamer op het noorden met vaste wastafel en frans balkon. 1 slaapkamer op het zuiden met schuifpui en rolluik naar het balkon met zicht op de tuin. 1 slaapkamer op het zuiden en badkamer met een douchecabine en wastafel alsmede een gastentoilet met fonteintje.

2e verdieping: middels een vlizotrap bereikbare zolder met de cv-installatie.

Diverse gegevens:

De woning is grotendeels geïsoleerd en beschikt over dak- en muurisolatie en hardhouten kozijnen grotendeels voorzien van dubbelglas.

De ramen op de begane grond zijn eveneens voorzien van rolluiken.

De woonkeuken uit 2002 is voorzien van keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser,

koelkast, combimagnetron, oven, close-in boiler en spoelbak.

De woning beschikt over 27 zonnepanelen à 415 Wp in 2025 goed voor +/- 9500 kWh.

Met laadpaal voor EV 's en 3X25 Amp krachtstroom aansluiting, glasvezel en ziggo aansluiting.

De inbouw houtkachel in de woonkamer is voorzien van brandgas ventilatie voor optimale trek en comfort.

De aangebouwde garage (12 x 3,5m) beschikt over een extra opslagzolder, verlichting en verwarming, grondwaterpomp en een extra toilet. De onderliggende kelder is voorzien van verlichting en verwarming.

De fraaie tuin is voorzien van een terras, sproei installatie, tuinverlichting en buitenverlichting tegen de woning.

Belangrijke vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendzaakbelasting: € 742,- per jaar

Rioolrecht: € 263,- per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,- per jaar

Waterschapslasten: € 479,- per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1976
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	252 m ²
Perceeloppervlakte	918 m ²
Inhoud	1242 m ³
Externe bergruimte	-
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, ged.dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, open haard

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, zijtuin, zonneteras
Hoofdtuin	Zijtuin
Oppervlakte hoofdtuin	481 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Garage	aangebouwd steen, souterrain
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein



De foto's

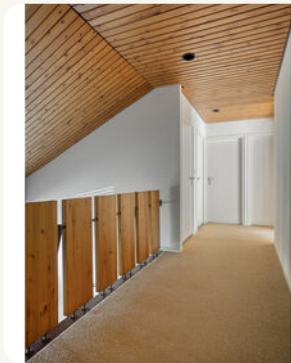
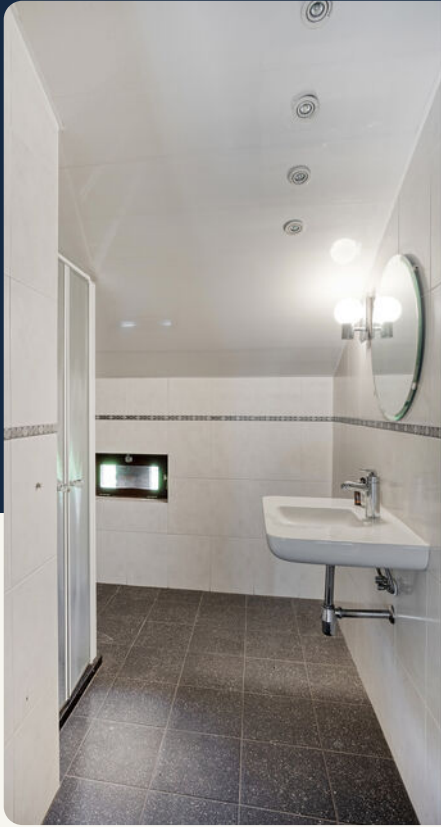




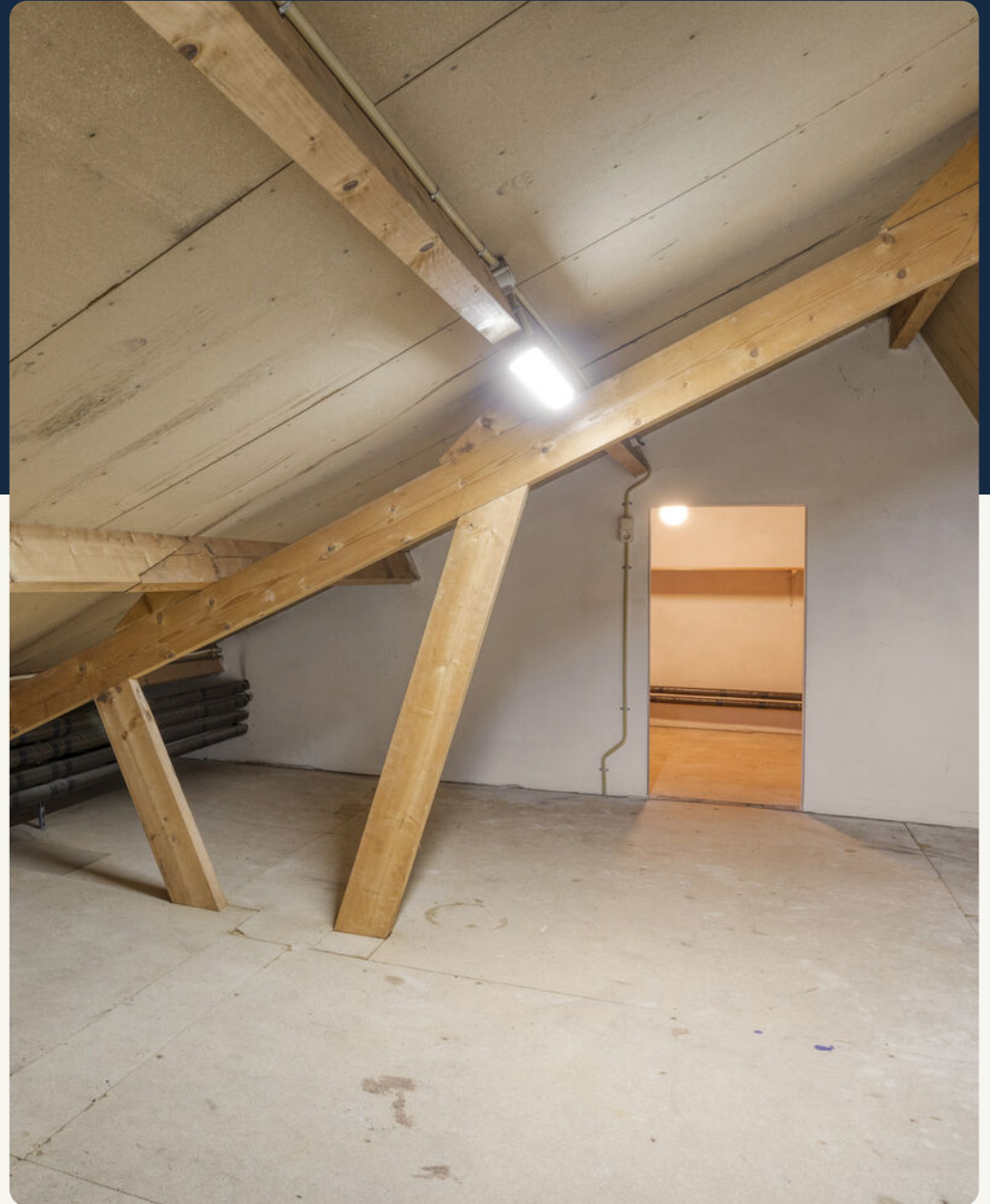












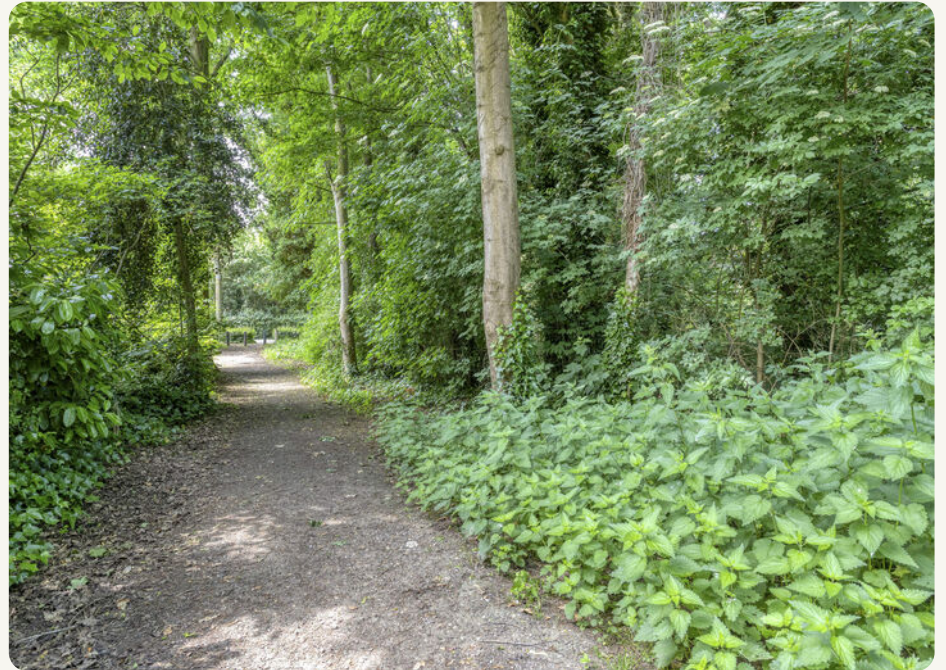




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

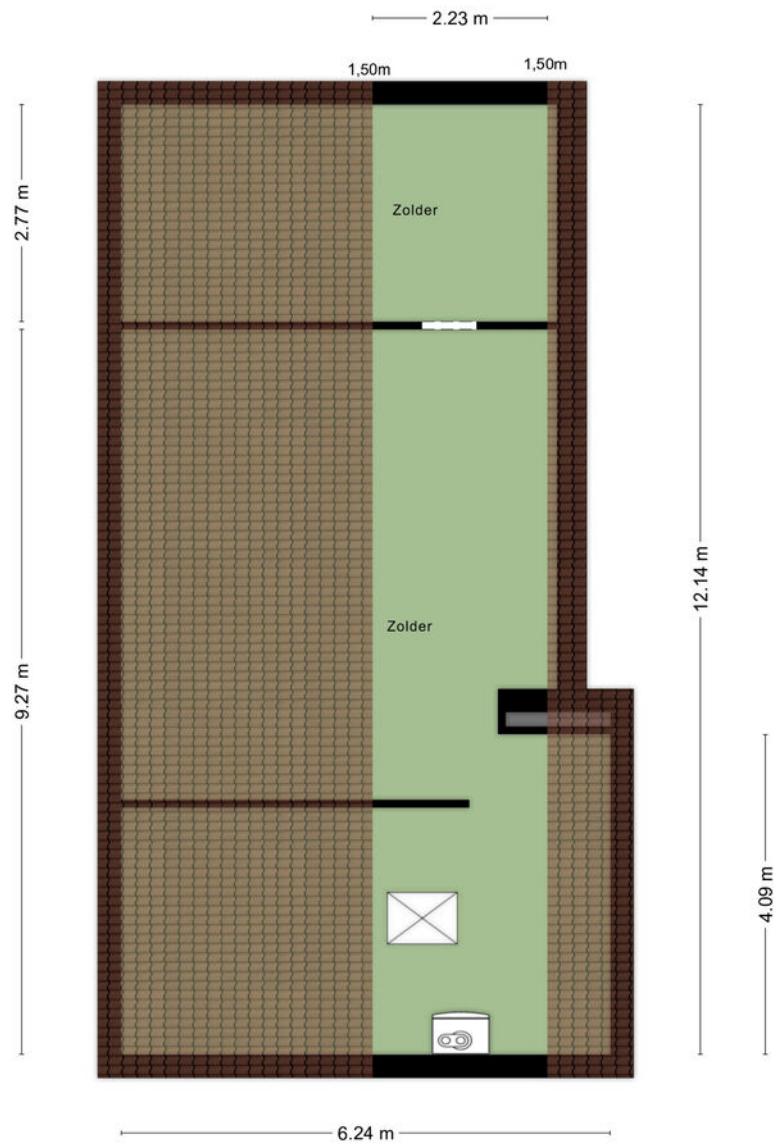




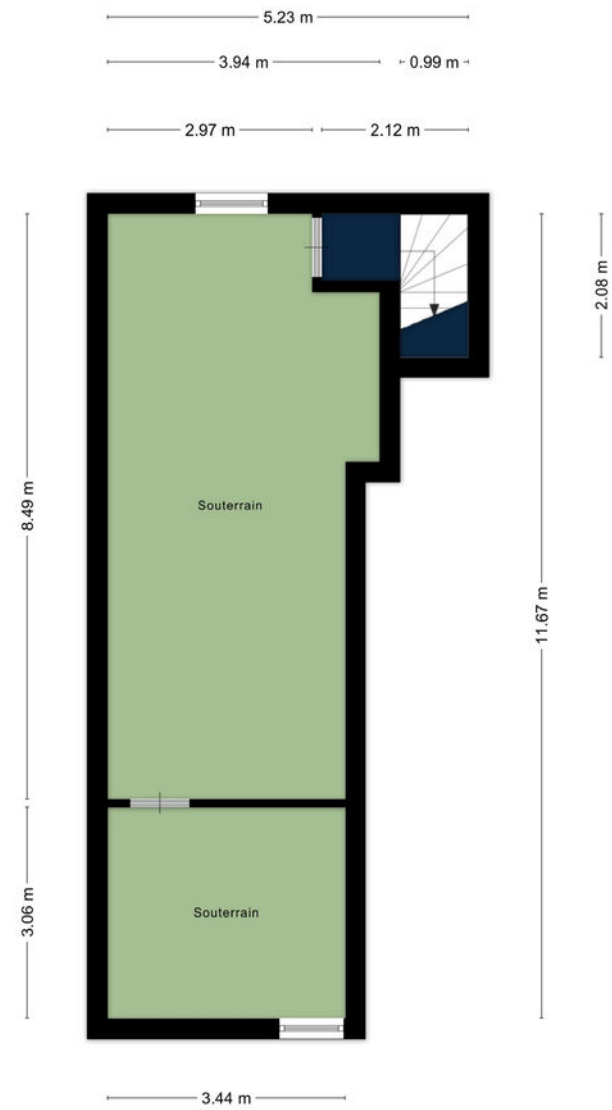




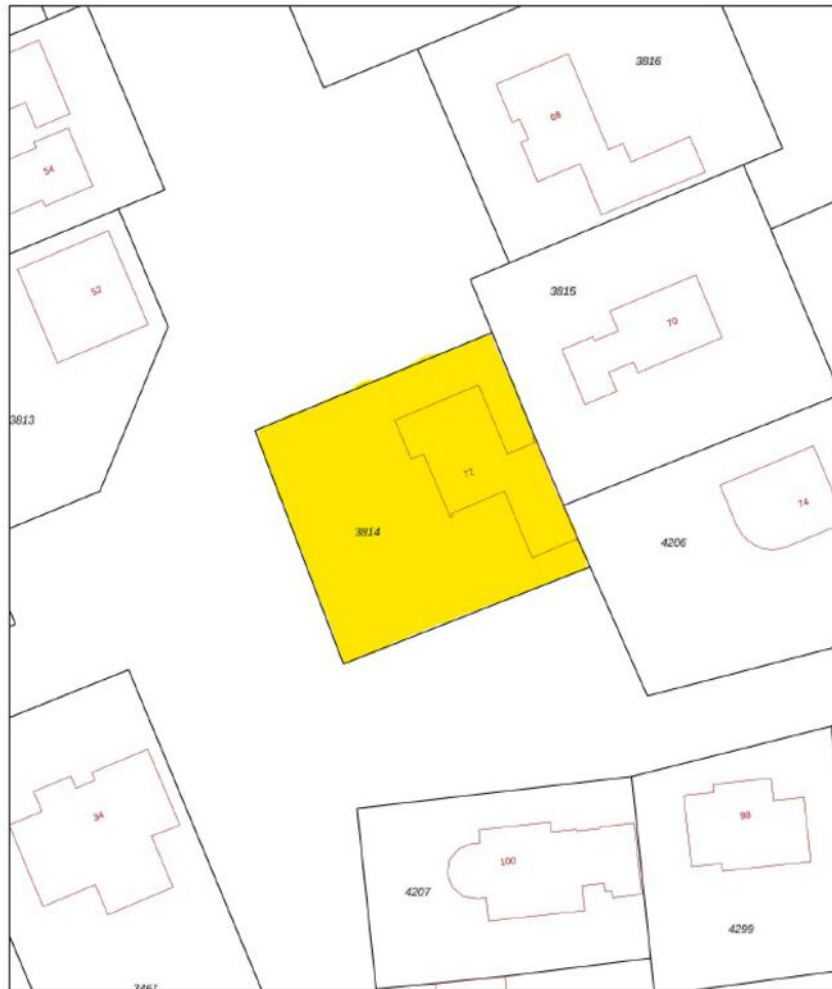




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk

Sectie C

Perceel 3814

kadaster

Voor een eenduidig uitspraak, geleesd op 8 mei 2025
De bevrager van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Aan dit uitspraak 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

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	1	1	1	1
2 Gevelpanelen	n.v.t.				
3 Daken	+/-	1	1	1	1
4 Vloeren	+/-	1	1	1	1
5 Ramen	+/-	1	1	1	1
6 Buitendeuren	-	1	1	1	1

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	11205 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



22,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Kouwenberg 72
5431GZ Cuijk
BAG-ID: 1684610000007650

Detailaanduiding

Bouwjaar 1976
Compactheid 1,88
Vloeroppervlakte 240m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam P. van de Werken
Vakbekwaamheidsnummer 64783

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer SKGIKOB 013038
KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

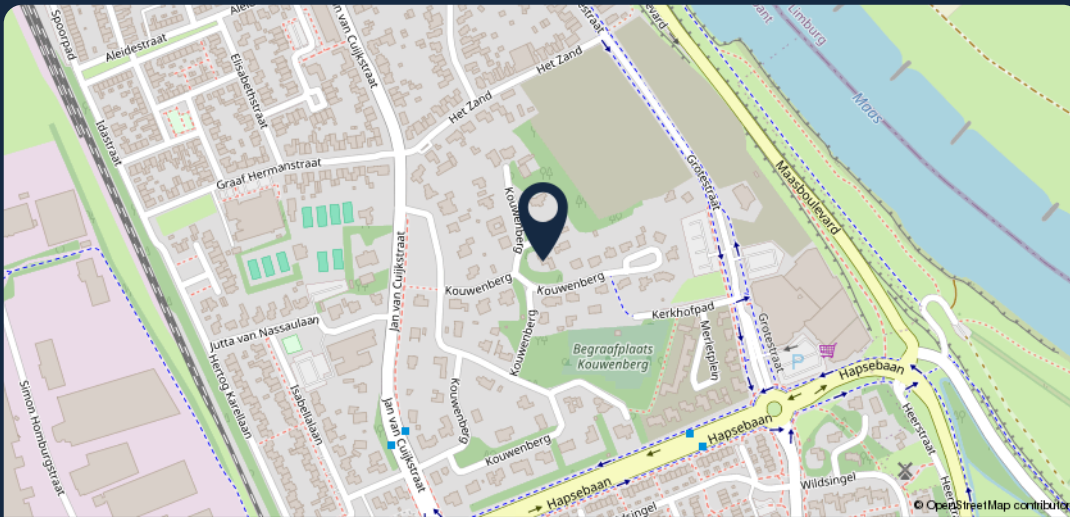


Lijst van zaken

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		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	

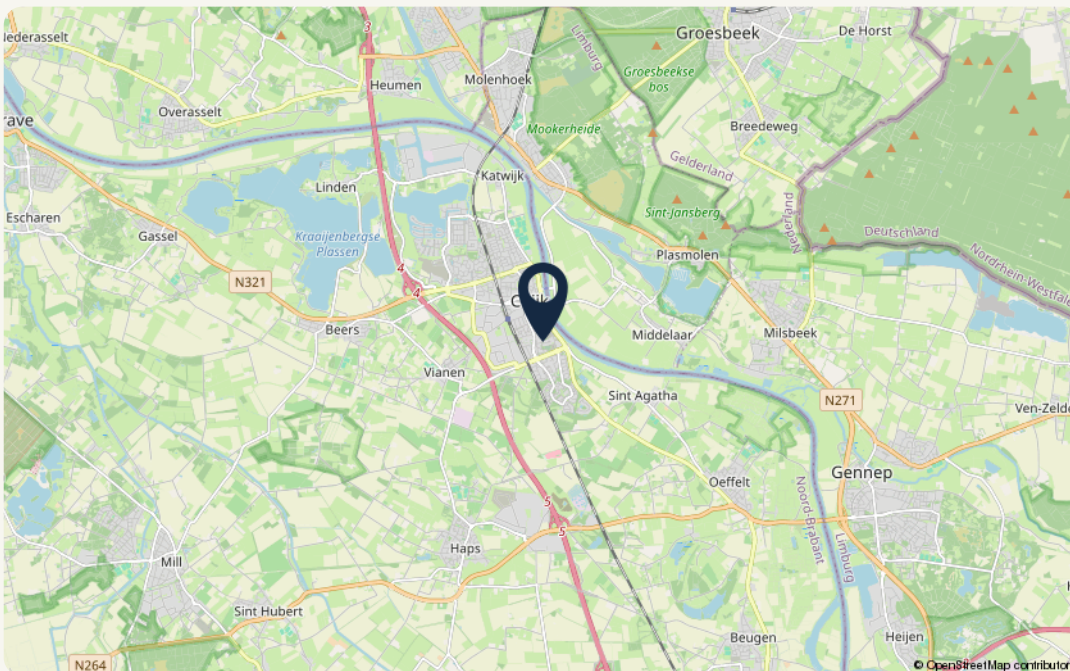
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie			x
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Kouwenberg 72
Postcode	5431 GZ
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	C
Perceelnummer	3814
Oppervlakte	918 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.

