

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 € 450.000,-- k.k.

 Vossehol 8 | 5431 LL 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*

Ruim, licht en heerlijk vrij wonen aan de bosrand!

Op zoek naar een ruime gezinswoning op een rustige en kindvriendelijke plek, met volop privacy en een bos dat vanuit de achtertuin direct bereikbaar is? Dan is deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning in de groene wijk "Padbroek" zeker het bekijken waard!

De woning ligt in een autoluwe en kindvriendelijke woonomgeving en grenst aan de achterzijde volledig vrij aan de bosrand. Vanuit de royale, tuingerichte woonkamer kijk je heerlijk vrij uit over de beschutte achtertuin op het noordwesten. Dankzij de tuinkamer/serre, de inpandige garage, vier slaapkamers en de praktische indeling biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin.

Indeling:

Begane grond: via de entree kom je in de hal met meterkast en toegang tot de inpandige garage. De ruime open keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en heeft een sterke verbinding met de tuin. Via de schuifpui stap je zo de vrij gelegen achtertuin in. Hier geniet je in alle rust van de privacy en het groen. Via de tuin én de garage is de tuinkamer/ serre bereikbaar; een fijne extra ruimte die zich uitstekend leent als hobbyruimte, werkplek of plek om het hele jaar door van de tuin te genieten. Portaal met toiletruimte en trapopgang.

1e verdieping: de overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de complete badkamer. Deze badkamer beschikt over een douche, toilet, ligbad en vaste wastafel. De gehele eerste verdieping is voorzien van een praktische pvc-klikvloer.

2e verdieping: via een vaste trap bereik je de ruime voorzolder, met de cv-opstelling, deze ruimte is prima te gebruiken als thuiswerkplek of wasruimte bijvoorbeeld. Aansluitend bevindt zich een royale vierde slaapkamer. Dankzij de bergruimte achter de knieschotten is hier bovendien volop praktische opbergruimte aanwezig.

Buitenleven en omgeving:

De achtertuin is één van de absolute pluspunten van deze woning. De tuin ligt op het noordwesten, is beschermt en grenst aan de achterzijde volledig vrij aan de bosrand. Een heerlijke plek om in alle privacy te ontspannen, terwijl je tegelijkertijd direct van de groene omgeving kunt genieten. Aan de voorzijde van de woning is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

gelegen tussen de sierplantsoenen. Op korte afstand bevinden zich een speelweide en speeltuintje, waardoor ook kinderen hier volop ruimte hebben om buiten te spelen.

De wijk "Padbroek" is een groene en prettige woonwijk met veel voorzieningen binnen handbereik. Basisscholen, een middelbare school, bossen en het centrum zijn allemaal op korte afstand gelegen. In het centrum van Cuijk vind je onder andere supermarkten, restaurants, een bioscoop en de schouwburg.

Diverse gegevens:

Geschakelde twee-onder-een-kapwoning.

Ruime open keuken met diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, combioven en koelkast.

Vier slaapkamers.

Deels voorzien van rolluiken.

Intergas cv-ketel, bouwjaar 2018.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1976
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan bosrand, in woonwijk, beschutte ligging

Indeling

Woonoppervlakte	137 m ²
Perceeloppervlakte	263 m ²
Inhoud	550 m ³
Externe bergruimte	5 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	104 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordwest
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





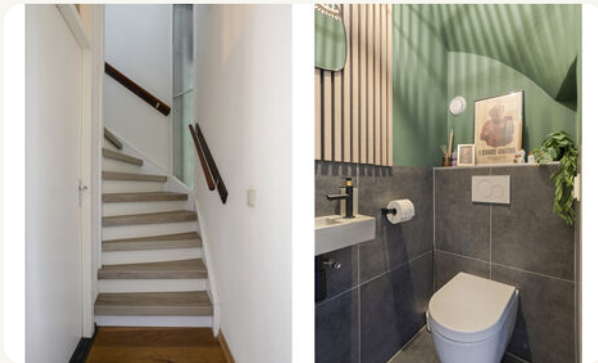
99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet



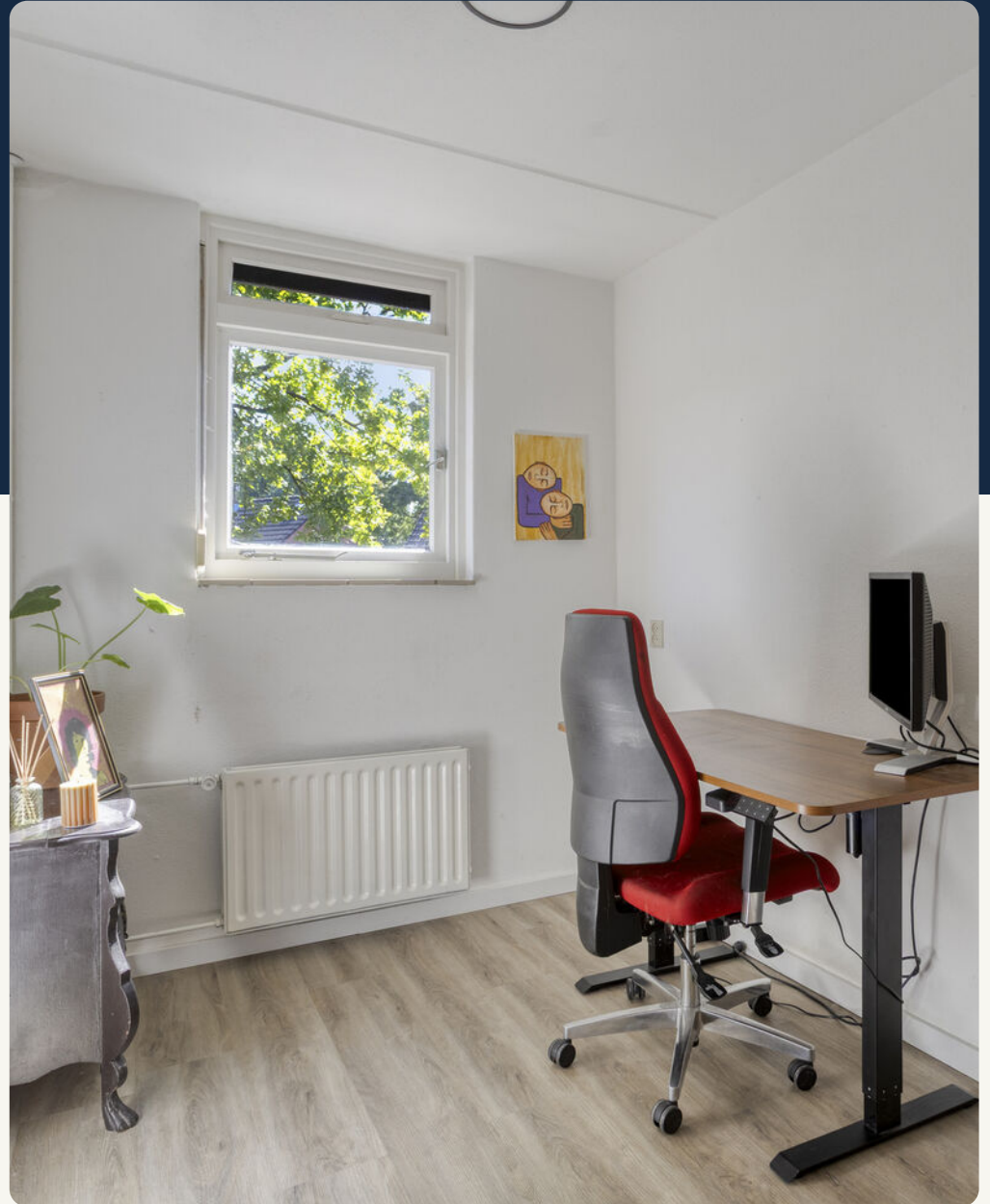




















Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Culjk
Sectie	D
Perceel	1530



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder 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 databankenrecht.

Registrierungsnummer
278058450

Datum registratie
11-02-2022

Geldig tot
10-02-2032

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden Laag Gemiddeld Hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Laag Hoog	Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %
---	---	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Vossehol 8
5431LL Cuijk
BAG-ID: 1684010000000395

Detailaanduiding

Woningtype
Hoekwoning

Opnamedetails

Naam
F.A.J. Verdonk

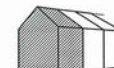
Examnummer
5515661

Certificaathouder
BengCert

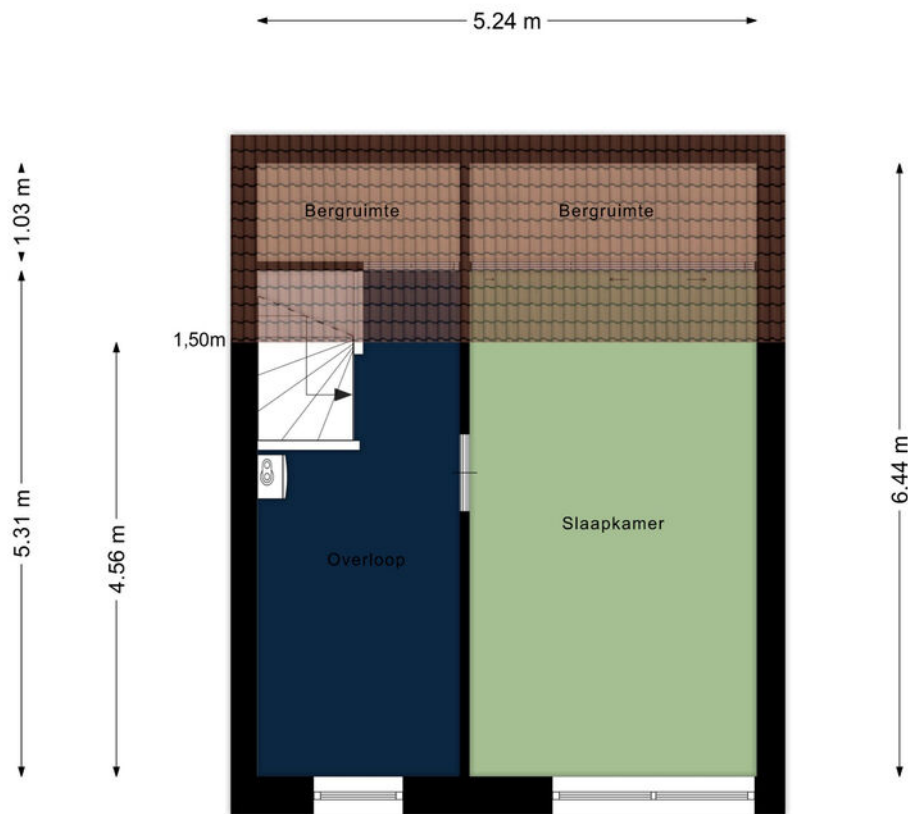
Inschrijfnummer	KvK-nummer
SKGIKOB.012106	81091516

Certificerende instelling
SKGIKOB

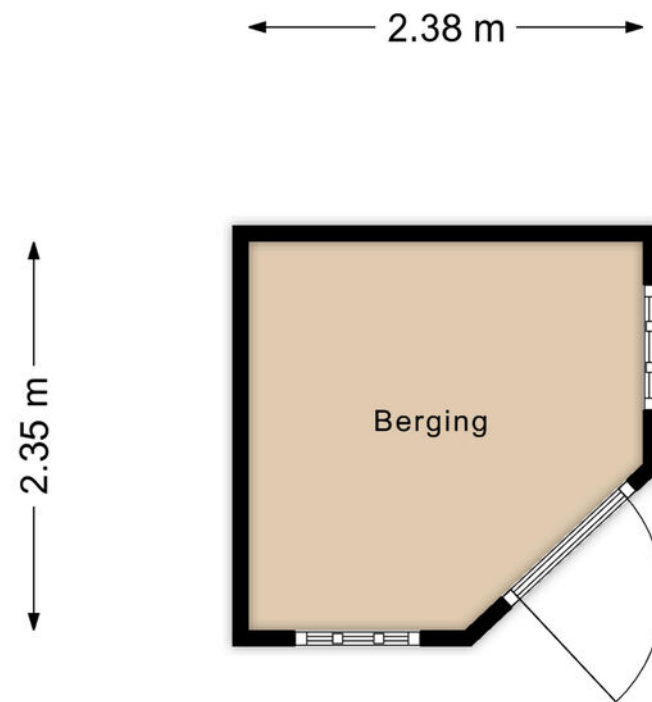
Soort opname
Basisopname







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



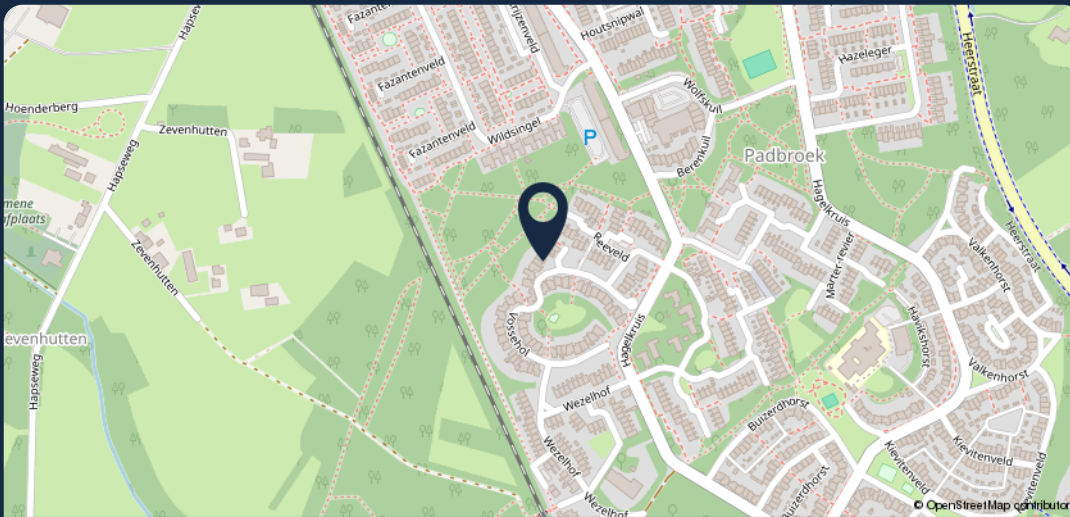
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Philips Hue lampen/lichtschakelaren beneden		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		

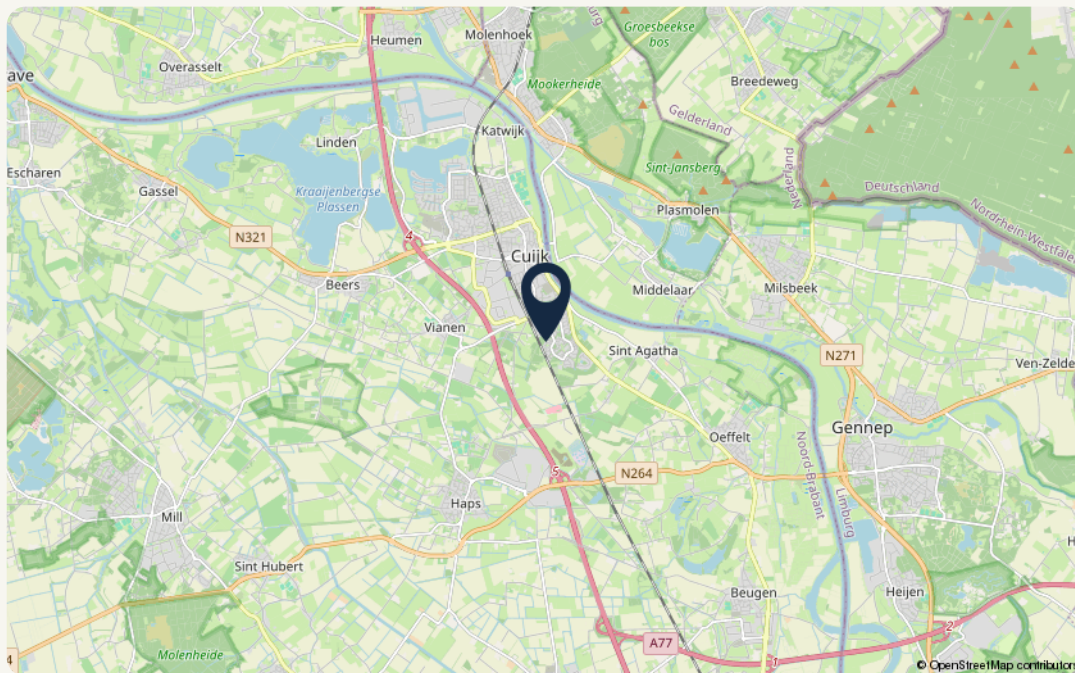
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	x		

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Vossehol 8
Postcode	5431 LL
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	D
Perceelnummer	2238
Oppervlakte	263 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 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.

99

Klaar om de *volgende stap*
te zetten? Neem contact
met ons op, we bespreken
de *mogelijkheden* graag.

