

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 € 1.250.000,-- k.k.

 De Messemaker 30 | 5431 KR 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*

Wonen op één van de mooiste locaties van Cuijk, omringd door rust, groen en privacy? In de geliefde villawijk "De Messemaker" staat deze onder architectuur gebouwde, vrijstaande villa waar luxe, comfort en duurzaamheid op indrukwekkende wijze samenkomen. De woning grenst aan de achterzijde direct aan een park, waardoor je iedere dag geniet van een vrij en groen uitzicht. Dankzij de royale glazen pui vloeien binnen en buiten naadloos in elkaar over en wordt de woonkamer overspoeld met natuurlijk daglicht.

Deze villa is volledig geïsoleerd, voorzien van een warmtepomp, maar liefst 33 zonnepanelen, aluminium kozijnen en comfortabele vloerverwarming door de gehele woning. Zelfs de oprit naar de carport is verwarmd. Daarmee is deze woning niet alleen bijzonder stijlvol, maar ook volledig voorbereid op de toekomst.

De begane grond is ingericht met oog voor comfort. De sfeervolle, tuingerichte woonkamer vormt samen met de luxe open keuken het hart van de woning. De moderne keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, Quooker, oven, combimagnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en afzuigkap. Via een kleine trap kom je uit op de royale slaapkamer met aangrenzend de luxe badkamer. Deze badkamer is uitgerust met een vrijstaand ligbad, dubbele wastafel, zwevend toilet en inloopdouche.

Op de eerste verdieping zorgt de fraaie vide voor een ruimtelijk gevoel en biedt deze een uitstekende plek voor een thuiswerkplek, kantoor of leeshoek. Verder bevinden zich hier twee ruime slaapkamers en een tweede complete badkamer met een inloopdouche en toilet.

Ook het souterrain biedt volop mogelijkheden met een praktische berging en stookruimte.

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt veel privacy. Hier geniet je in alle rust van de groene omgeving, terwijl de vrijstaande stenen berging, uitgevoerd in dezelfde stijl als de woning, zorgt voor extra berging. De carport en de ruime oprit bieden plaats aan meerdere auto's.

De woning is uitstekend onderhouden. Zo is de dakbedekking circa vijf jaar geleden vernieuwd en is de afwerking tot in detail verzorgd. De stijlvolle glazen deur in de hal, de hoogwaardige materialen en de grote raampartijen geven de woning een exclusieve uitstraling.

De ligging is ideaal. Vanuit de rustige, bosrijke woonomgeving bereik je binnen enkele minuten het centrum van Cuijk met winkels, restaurants, scholen en andere dagelijkse voorzieningen. Daarnaast zijn de A73 richting Nijmegen en Venlo, het NS-station en het snelfietspad naar Nijmegen uitstekend bereikbaar.

Belangrijkste vaste lasten:
(volgens opgave huidige gebruiker)
Onroerendezaakbelasting: € 864,70 per jaar
Rioolrecht: € 271,44 per jaar
Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar
Waterschapslasten: € 574,07 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2011
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, beschutte ligging, landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	185 m ²
Perceeloppervlakte	919 m ²
Inhoud	865 m ³
Externe bergruimte	12 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Warmwater

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	495 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Garage	in pandig, garage met carport
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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







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

















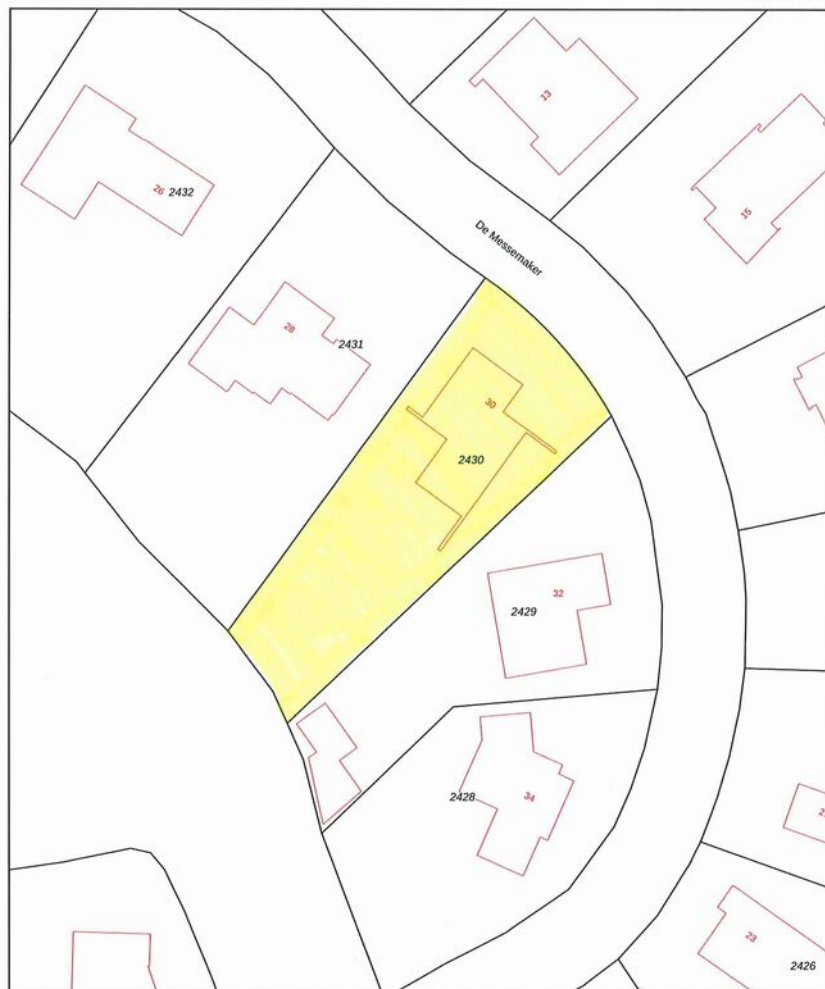












Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voortopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		

Energie label woning

De Messemaker 30
5431KR Cuijk

BAG-ID: 168401000001843



Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning	
Bouwperiode	2006 t/m 2013	
Woonoppervlakte	>140 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruiimte(s)	HR glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Warmtepomp	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	37,5 m ² zonnepanelen en geen zonnepoel	
9. Ventilatie	Balansventilatie	

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

Een zonnepoel voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-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 Fokke Spoelstra
Examennummer 7589
KvK nummer 62443909

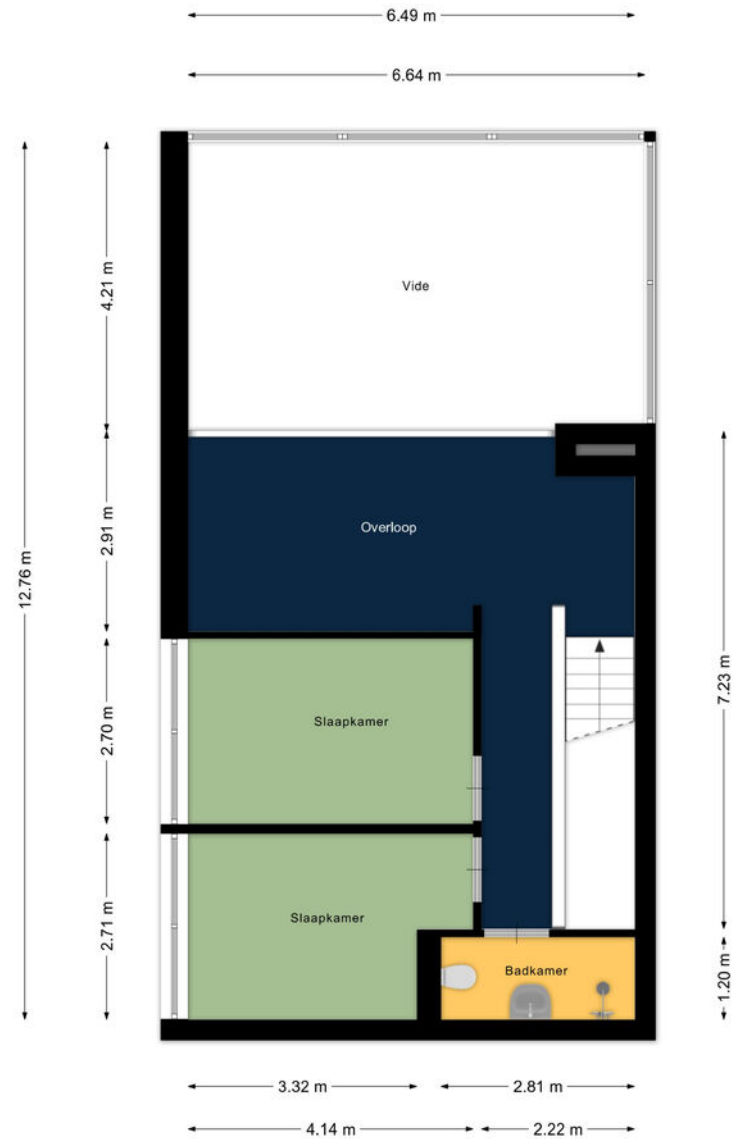
Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

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/.

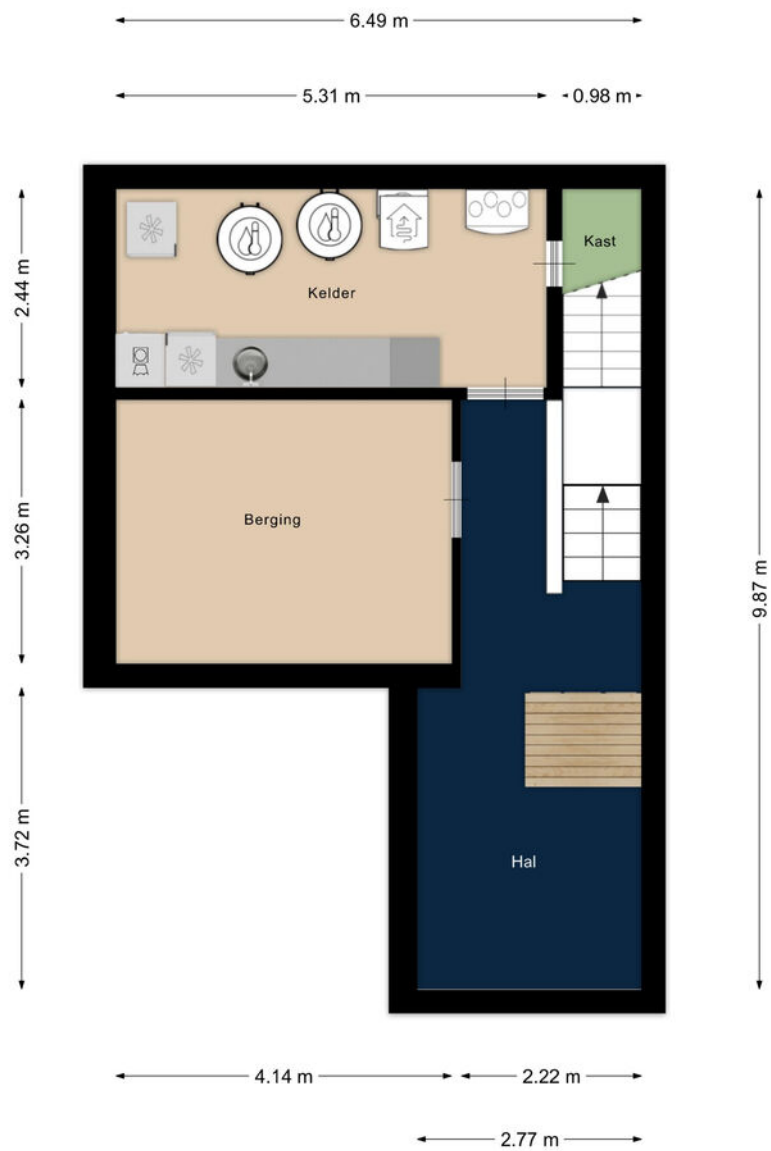
Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een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



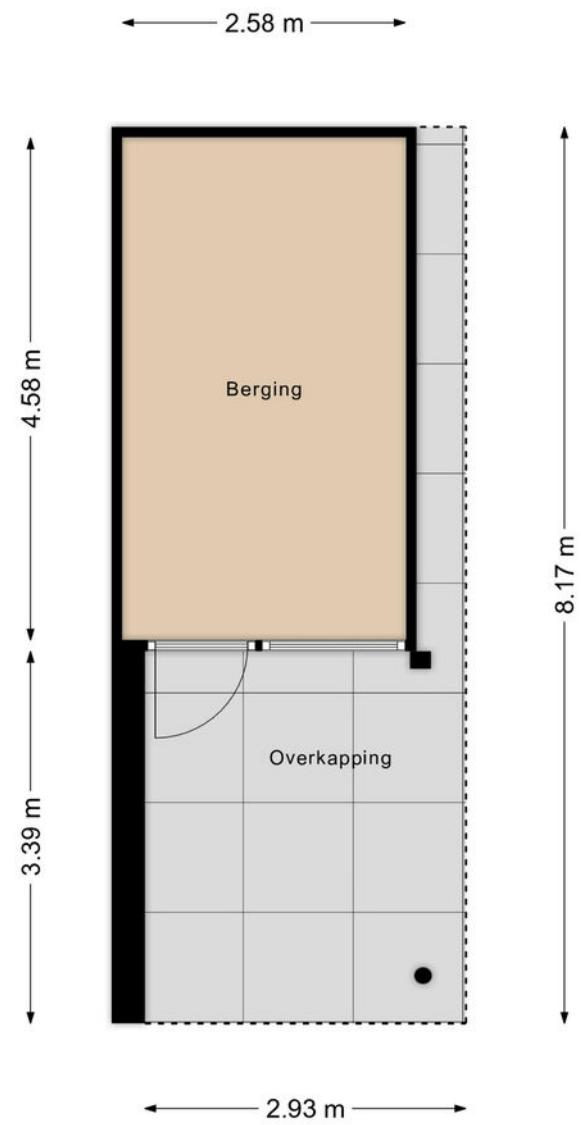
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Kasten ouderslaapkamer	x		
Andere kasten		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Losse spiegels		x	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		

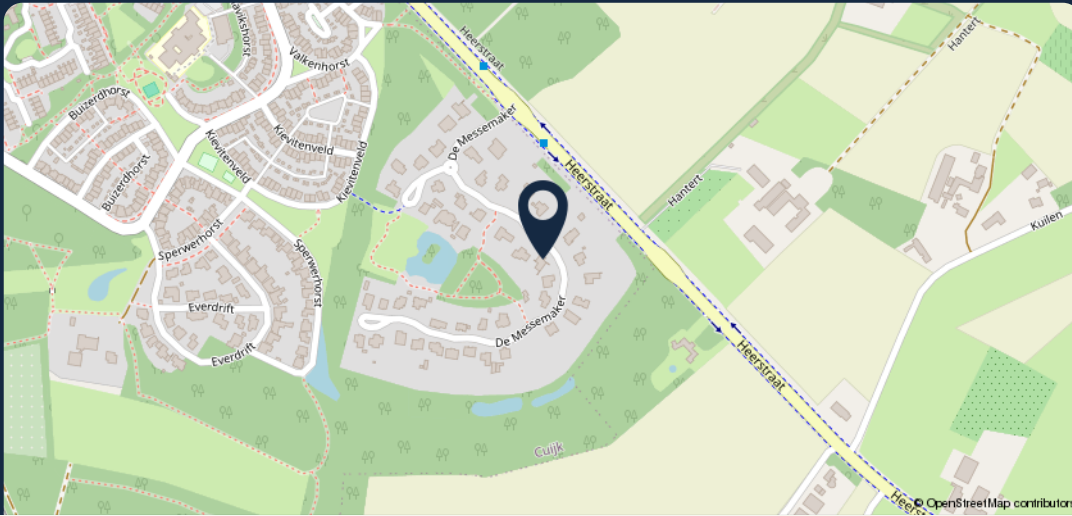
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		x	
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Warmwatervoorziening			
Warmte pomp	x		
Warmte terug win systeem	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
puls/pomp/beregeningsinstallatie	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
waterontharder			x
robotmaaier	x		

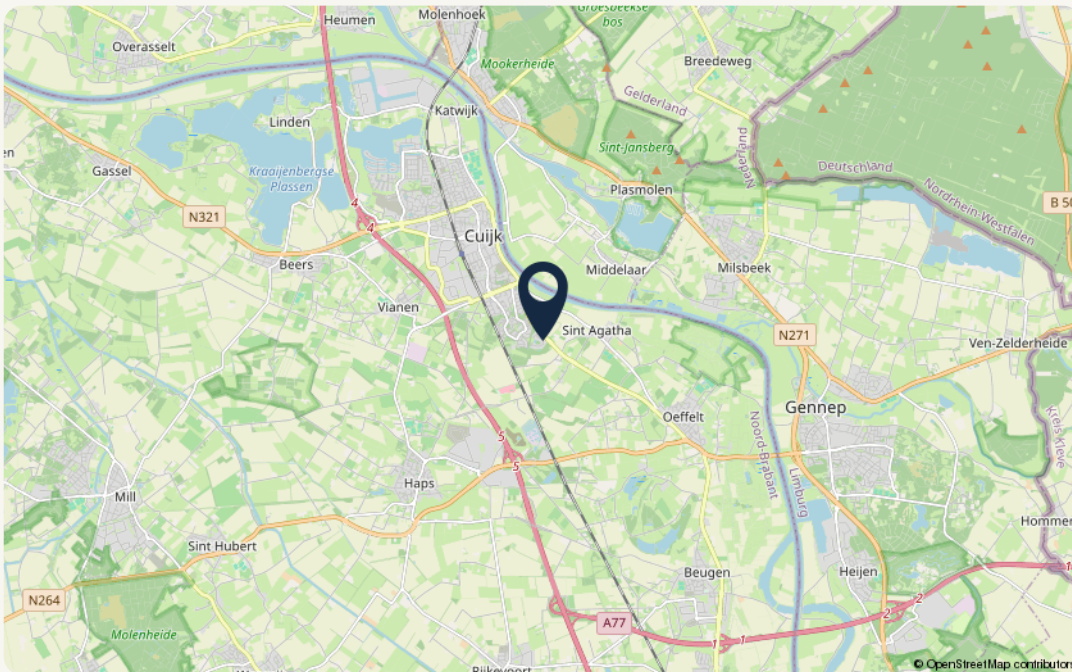
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
---------------------	--------------------------	---------------------	-------------------------

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat De Messemaker 30
Postcode 5431 KR
Plaats Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente Cuijk
Sectie D
Perceelnummer 2430
Oppervlakte 919 m²
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.

