

**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 € 445.000,-- k.k.

 Franssenstraat 124 | 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 / 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*

Op een zeer rustige woonlocatie gelegen twee-onder-een-kapwoning met een ruime vrijstaande garage met carport. De achtertuin biedt voldoende privacy en is goed gelegen t.o.v. de zon. De basisschool, de sportvoorzieningen en het fraaie buitengebied zijn op loopafstand gelegen.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, praktische provisiekast en toilet. L-vormige woonkamer en in de uitbouw de keuken met aansluitend een berging met een vaste kastenwand met daarin de opstelling van de cv-ketel.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een douche en vaste wastafel.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare voorzolder en zolderkamer met een dakkapel aan de achterzijde en bergkasten achter de knieschotten.

## Diverse gegevens:

De cv-ketel is van het merk Remeha, bouwjaar 2005. De elektrische installatie is gedeeltelijk vernieuwd.

De dakbedekking van de garage is in 2025 vernieuwd.

De gevels zijn in 2026 geïsoleerd, evenals de vloer van de begane grond. De aluminium kozijnen op de 1e verdieping zijn recent geplaatst en voorzien van triple glas.

Op de begane grond en eerste verdieping is vloerverwarming aanwezig.

Op korte afstand is het centrum van Cuijk (via voetgangers/ fietstunnel) gelegen met alle denkbare voorzieningen, incl. een NS-station en goede ontsluitingswegen (o.a. A73 Nijmegen – Venlo).

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 372,88 per jaar

Rioolheffing: € 271,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar

Waterschapslasten: € 413,00 per jaar



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Twee onder een kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1968
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	In woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	117 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	330 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	416 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	C
<b>Isolatie</b>	vloerisolatie, dubbel glas, driedubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Remeha

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Noordwest
<b>Garage</b>	Garage met carport
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein

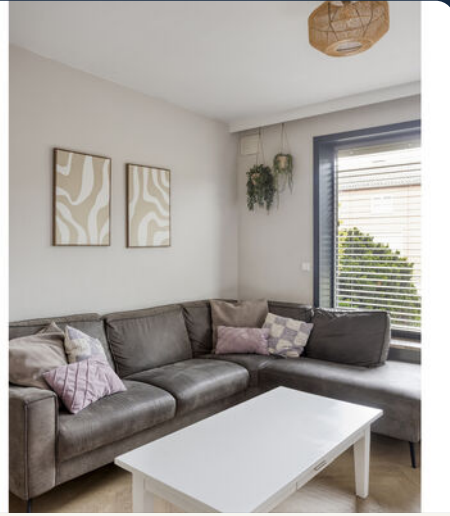


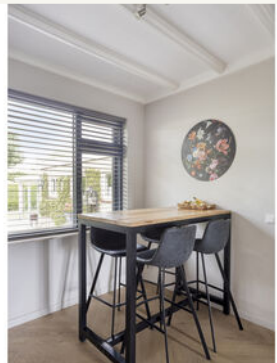


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet























Deze kaart is noordgericht

12345  
25  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk  
Sectie B  
Perceel 1753



Voor een eensluidend uittreksel, gelieve 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 databankrecht.

## Deze woning heeft energielabel

# C

220,70 kWh/m<sup>2</sup> (energie uit fossiele brandstoffen)

### Isolatie van uw woning



### Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

### Over deze woning

Adres  
Franssenstraat 124  
5434SK Vianen NB

Bouwjaar  
1968

Woningtype  
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte  
120 m<sup>2</sup>



Energieadviseur  
N Pardoel





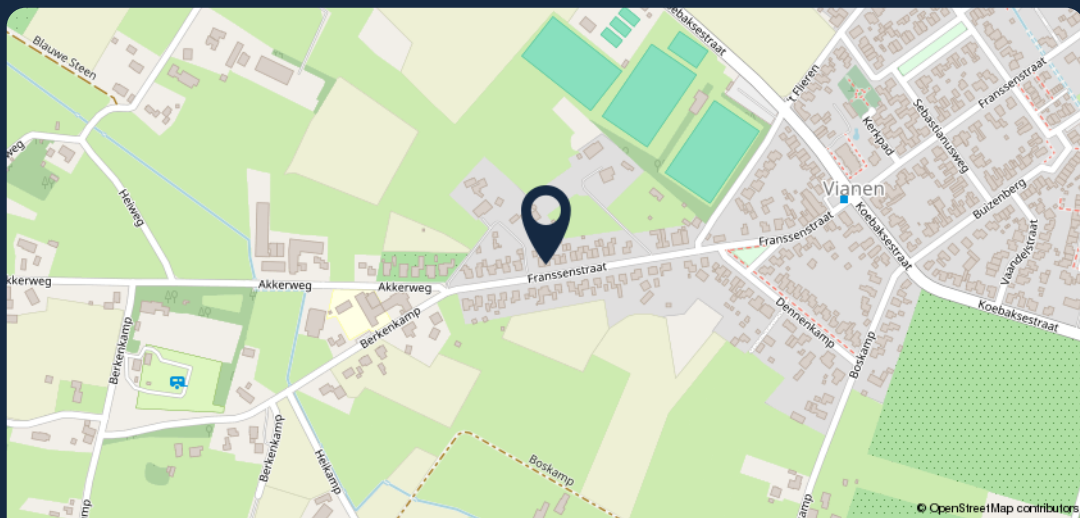
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

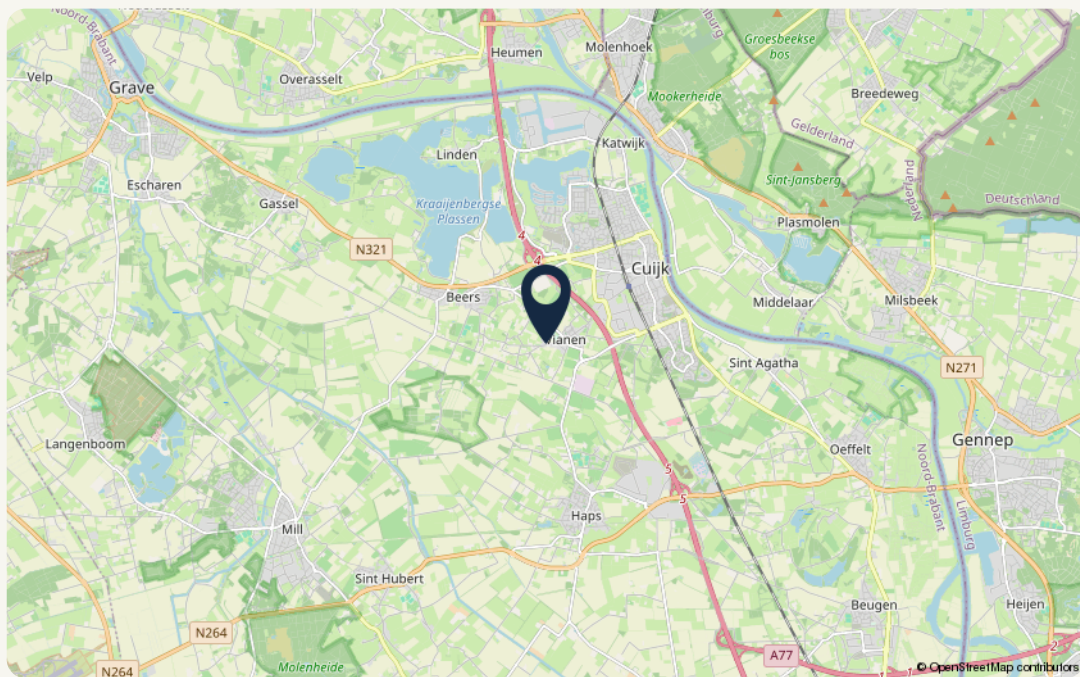
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Verlichting</b>			
Losse (hang)lampen		x	
<b>(/losse) kasten, legplanken</b>			
Kastdeur berging	x		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b>			
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Lamellen	x		
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Plisse gordijn	x		
<b>Vloerdecoratie</b>			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
PVC vloer	x		
<b>Interieur</b>			
Houtkachel	x		
Radiatorafwerking	x		
<b>Overige</b>			
Spiegelwanden	x		
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Quooker		x	
<b>Toilet</b>			
Toilet	x		
Toiletborstel(houder)		x	
<b>Badkamer</b>			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
<b>Sanitair/sauna</b>			
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat	x		
<b>Warmwatervoorziening</b>			
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)</b>			
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Franssenstraat 124
<b>Postcode</b>	5434 SK
<b>Plaats</b>	Vianen Nb

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	B
<b>Perceelnummer</b>	1753
<b>Oppervlakte</b>	330 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ [genep@twanpoels.nl](mailto: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](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.

