

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe 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.

Vraagprijs € 725.000,-- k.k.



De Messemaker 40 | 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*

Bijzonder, vrijstaand, energiezuinig en levensloopbestendig wonen op een unieke, groene locatie in Cuijk.

Stel je voor: wakker worden met uitzicht op je eigen groene oase, genieten van een kop koffie op één van de vele terrassen en de dag afsluiten in alle rust, omringd door bomen en natuur. In deze bijzonder fraai gelegen vrijstaande woning in de geliefde woonwijk "De Messemaker" voelt iedere dag een beetje als vakantie.

Deze jonge, volledig gasloze en zeer energiezuinige woning staat op een royaal perceel van maar liefst 815 m² en grenst aan het bos. De fraai aangelegde, biodiverse tuin is een ware eyecatcher, met natuurlijke glooiingen, diverse borders, meerdere terrassen en twee monumentale bomen. Dankzij de rustige ligging met uitsluitend aanwonend verkeer geniet je hier van optimale privacy en rust. En toch ligt alles dichtbij. De uiterwaarden van de Maas bevinden zich op korte afstand en het centrum van Cuijk is gemakkelijk per fiets bereikbaar. Ook het NS-station, scholen, winkels, restaurants, het snelfietspad richting Nijmegen en de A73 richting Nijmegen en Venlo zijn uitstekend bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: hal met garderobe, toilet met fonteintje en toegang tot het overdekte terras. De ruime woonkeuken vormt het hart van de woning en staat dankzij de vide en de twee openslaande tuindeuren prachtig in verbinding met de tuin en terrassen. Via de woonkeuken bereik je de verdieping, waar de woonkamer een verrassend licht karakter heeft dankzij de twee Velux Cabrio-vensters waardoor deze ruimte ook uitermate geschikt als comfortabele werkplek.

Aan de andere zijde van de begane grond bevindt zich een hal met toegang tot de tuingerichte slaapkamer. De aangrenzende badkamer is compleet uitgevoerd met een regendouche, dubbel wastafelmeubel, ligbad en aansluitingen voor het witgoed. Op de eerste verdieping bevinden zich een overloop en twee slaapkamers, waardoor de woning volop mogelijkheden biedt voor slapen, werken, hobby's of logees.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat met downdraft-afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasser, Quooker, oven en een stijlvol composiet werkblad

De woning is gasloos, beschikt grotendeels over vloerverwarming, een elektrische boiler en een airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen.

De maar liefst 100 full-black zonnepanelen dragen bij aan een bijzonder laag energieverbruik.

Het buitenschilderwerk is in 2026 volledig uitgevoerd.

Regenwater wordt bovendien op een natuurlijke manier afgevoerd naar de wadi's in de tuin.

Aan de voorzijde zijn maar liefst drie parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, inclusief een laadpaal.

Vrijstaande berging met praktische extra bergruimte.

Maak snel een bezichtigingsafspraak en ervaar zelf het permanente vakantiegevoel van wonen aan de rand van het bos in Cuijk.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2022
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving

Indeling

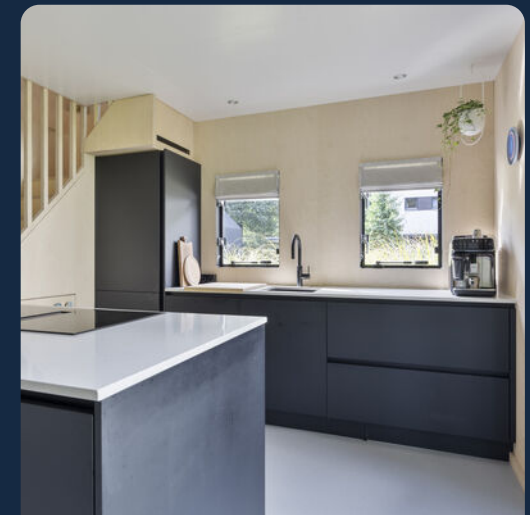
Woonoppervlakte	97 m ²
Perceeloppervlakte	815 m ²
Inhoud	360 m ³
Externe bergruimte	12 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	A ++
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

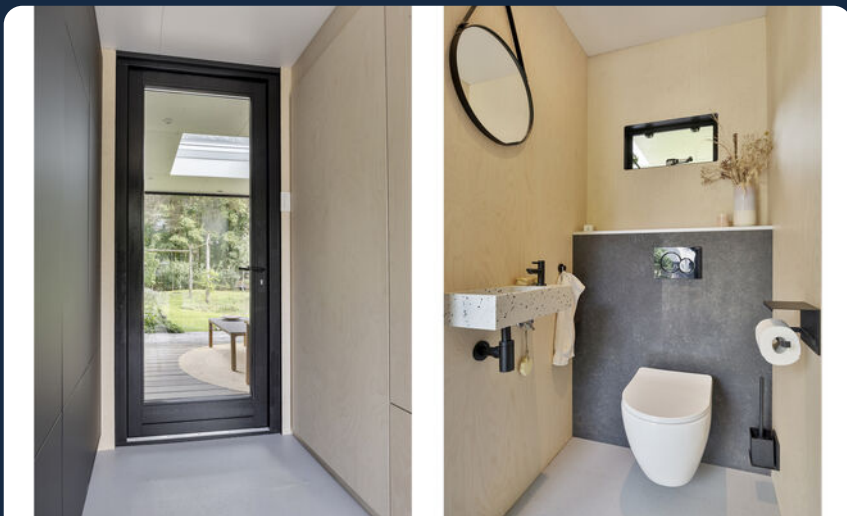
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Ligging hoofdtuin	-
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein





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



















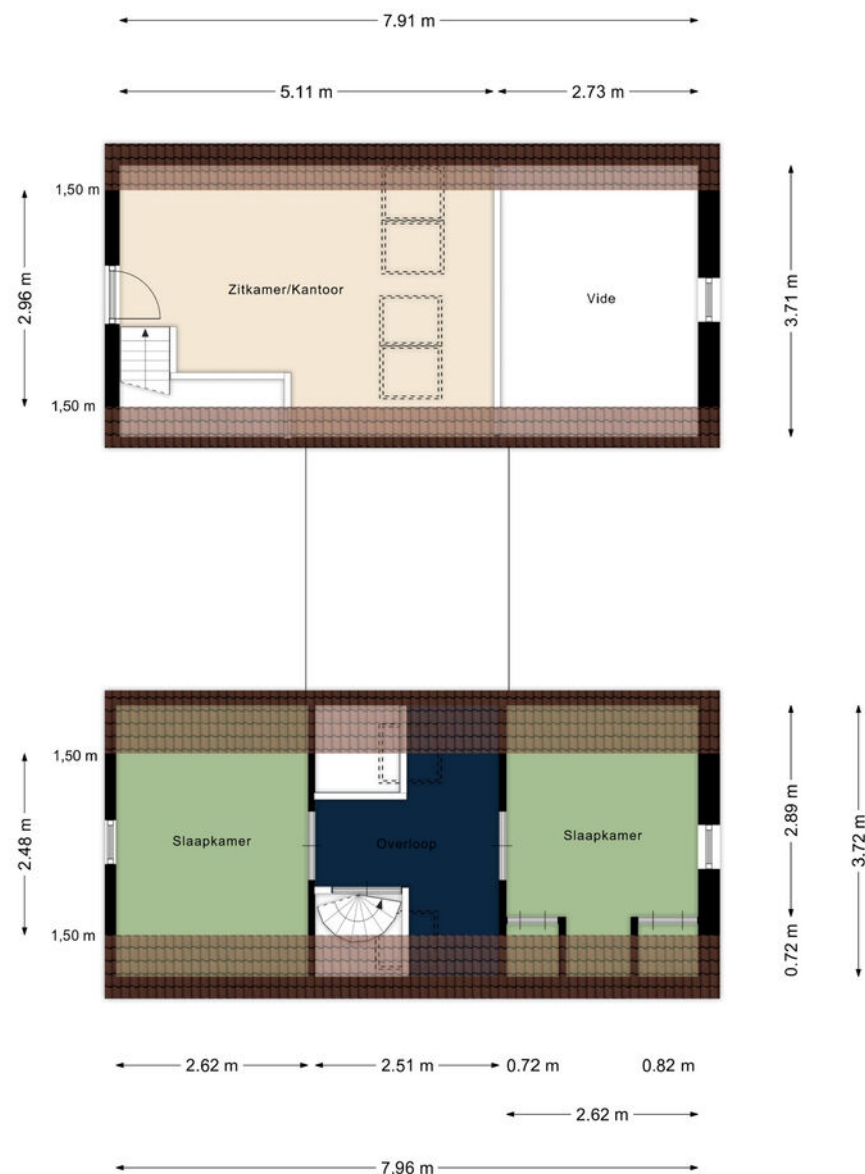




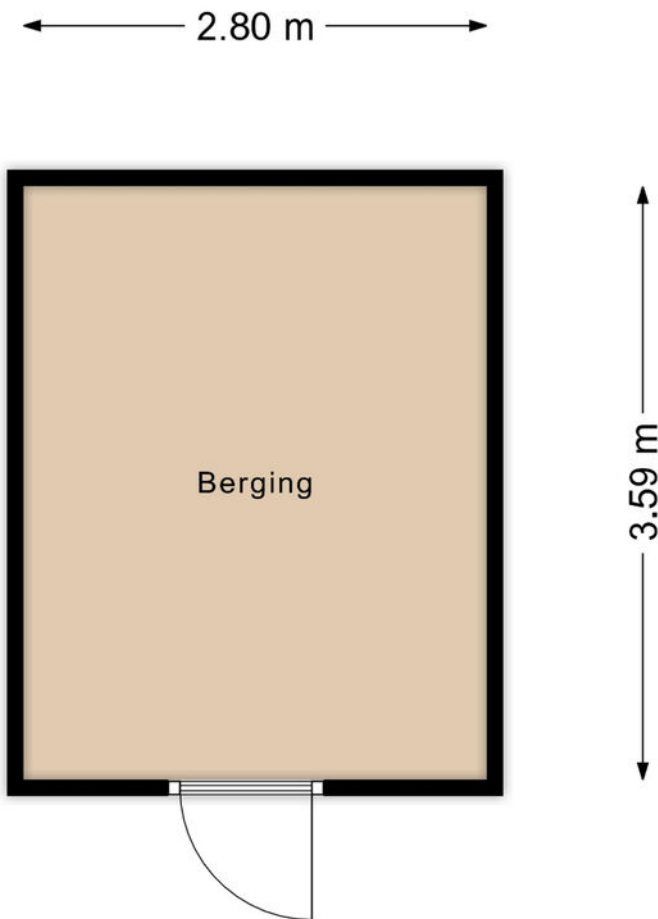




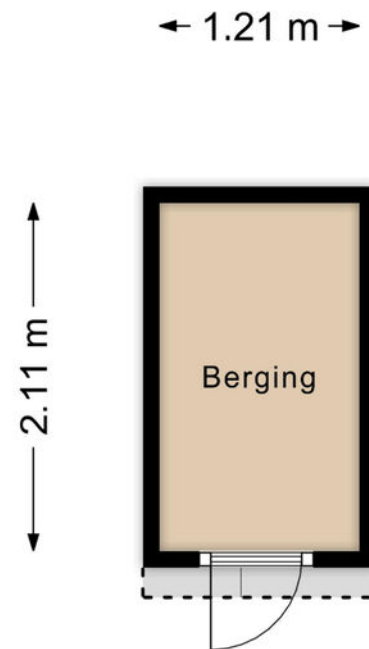
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

← 2.58 m →

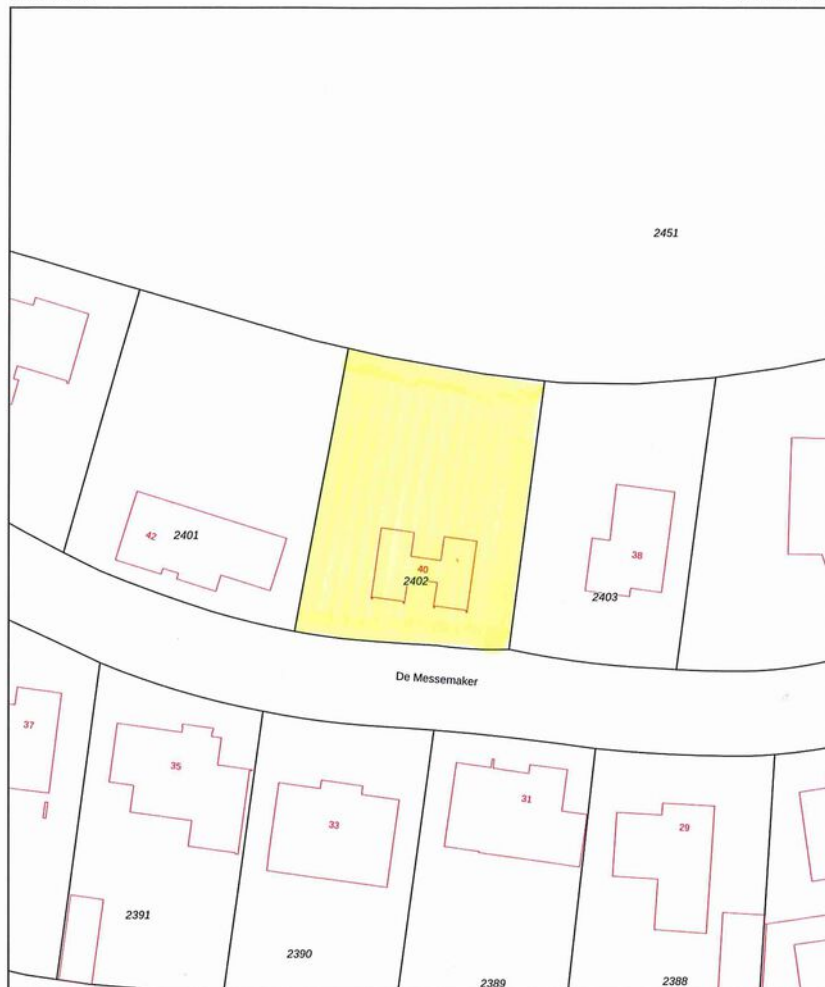


↑ 4.07 m ↓

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Schaal 1: 500

kadaster

12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie D
Perceel 2402

Voor een eensluidend uittreksel, gelveerd 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.

Energie label woningen

Registratienummer
705503914Datum registratie
03-09-2026Geldig tot
31-08-2036

Deze woning
heeft energielabel

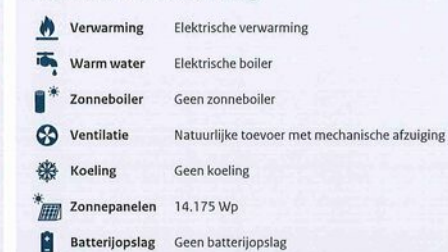
A++

(energie uit fossiele brandstoffen) 69,21 kWh/m²

Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning



Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 12,79

Aandeel hernieuwbare energie [%] 66,7

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
De Messemaker 40
5431KR Cuijk

Bouwjaar
2022

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
93 m²



Energieadviseur
J de Jong

Lijst *van zaken*

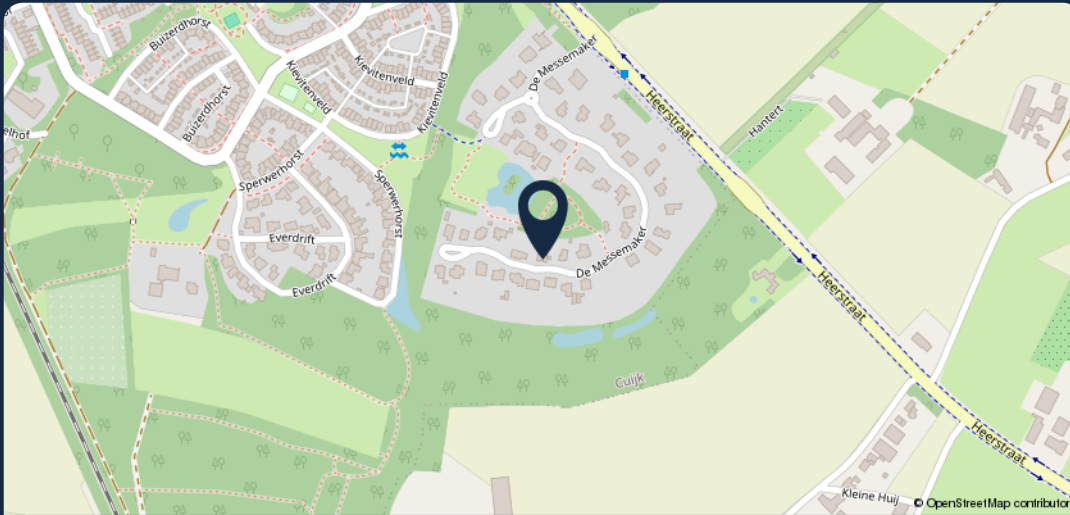
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Philips Hue systeem met bridge en schakelaars per ruimte	x		
(/losse) kasten, legplanken			
Garderobekast op maat			x
Tylko kast wit woonkamer			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Rol gordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Velux verduistering slaapkamers	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Marmoleum vloer	x		
Interieur			
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Handdoekenkast	x		
Wasmachinekast	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
Airconditioning	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Warmwatervoorziening			
Boiler	x		
Waterontharder	x		
Elektrische vloerverwarming	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Trampoline / kippenhok			x
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

Lijst *van zaken*

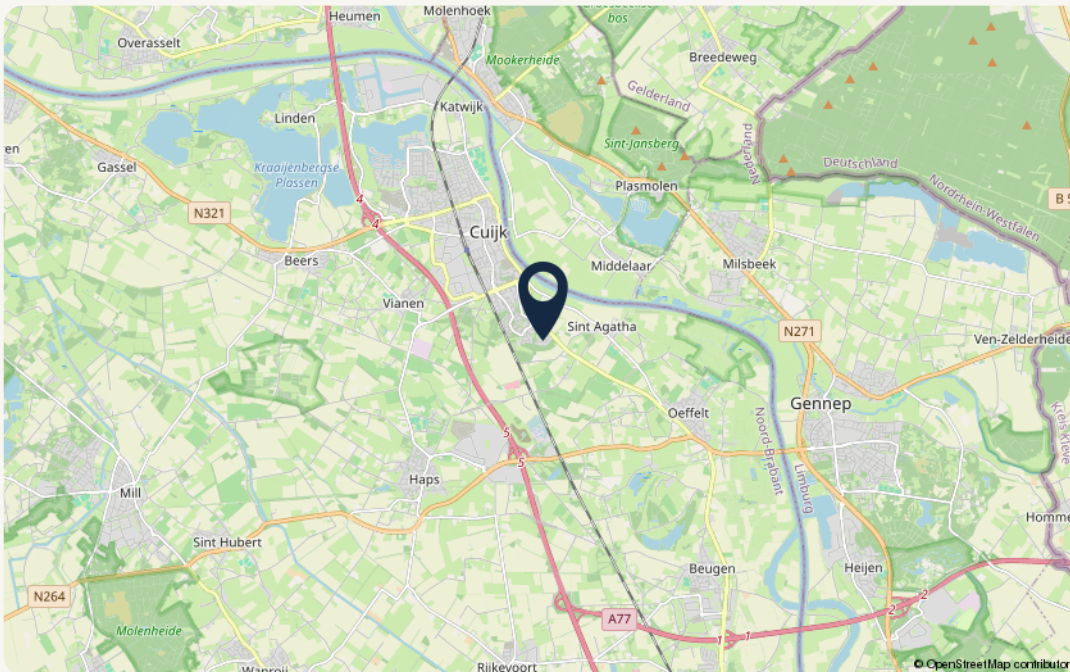
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Speelhuisje			x				
(Sier)hek		x					

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	De Messemaker 40
Postcode	5431 KR
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	D
Perceelnummer	2402
Oppervlakte	815 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.

