

**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 € 550.000,-- k.k.



Sering 16 | 5432 DD 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*

In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk "De Heeswijkse Kampen" ligt deze ruime geschakelde twee-onder-een-kapwoning met een carport, sfeervolle overkapping en zonnige tuin op het zuiden. De woning is gelegen aan een rustige woonstraat, op korte afstand van scholen, winkels, sportvoorzieningen en de recreatieplassen. Met maar liefst vier slaapkamers is dit een ideale gezinswoning die ruimte, comfort en een uitstekende ligging perfect combineert.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje. Riante woonkamer met veel lichtinval aan zowel de voor,- als achterzijde door de hoge raampartijen en schuifpui wat toegang geeft tot de achtertuin gesitueerd op het zuiden. Moderne halfopen keuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met toegang tot de carport en achtertuin.

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers waarvan 1 is voorzien van een dakraam en 1 slaapkamer toegang geeft middels openslaande deuren tot het balkon, badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet en wastafel met meubel.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken voorzolder met de cv-opstelling en de witgoedaansluitingen en volop bergruimte, 4e slaapkamer met dakraam.

## Diverse gegevens:

De moderne keukeninrichting bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combioven, vaatwasser (2025), spoelbak en koffiecorner.

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2011.

De woning beschikt over 17 zonnepanelen. Er zijn in totaal 4 airco's geplaatst. Eén in de woonkamer, twee op de slaapkamers en één op zolder.

De woning is goed geïsoleerd en voorzien van dak- en muurisolatie en beschikt over dubbel glas, HR-glas en HR++ beglazing.

De berging is eveneens geïsoleerd en kan zodoende gebruikt worden als kantoor of praktijk aan huis.

De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en de sfeervolle overkapping is voorzien van elektra.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk, gekenmerkt door veel water. Verdere voorzieningen, zoals een school, fysio, supermarkt en recreatieplas bevinden zich op loopafstand.

De snelfietsroute richting Nijmegen is op korte afstand gelegen.

# De *kenmerken*

## Bouwvorm

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning              |
| <b>Type woning</b>  | Twee onder een kapwoning     |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1996                         |
| <b>Bouwvorm</b>     | Bestaande bouw               |
| <b>Ligging</b>      | aan rustige weg, in woonwijk |

## Indeling

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 144 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 257 m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>             | 512 m <sup>3</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | -                  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |
| <b>Aantal woonlagen</b>   | 3                  |

## Energie

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Energieklasse</b> | A                                               |
| <b>Isolatie</b>      | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, hr glas |
| <b>Warmwater</b>     | Cv ketel                                        |
| <b>Verwarming</b>    | Cv ketel                                        |

## Buitenruimte

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                  | achtertuin, voortuin                |
| <b>Hoofdtuin</b>             | Achtertuin                          |
| <b>Oppervlakte hoofdtuin</b> | 75 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Ligging hoofdtuin</b>     | Zuid                                |
| <b>Garage</b>                | carport, geen garage                |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b>   | openbaar parkeren, op eigen terrein |



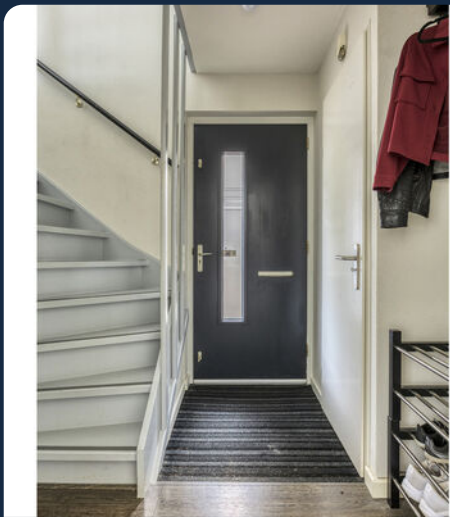


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

# De *foto's*



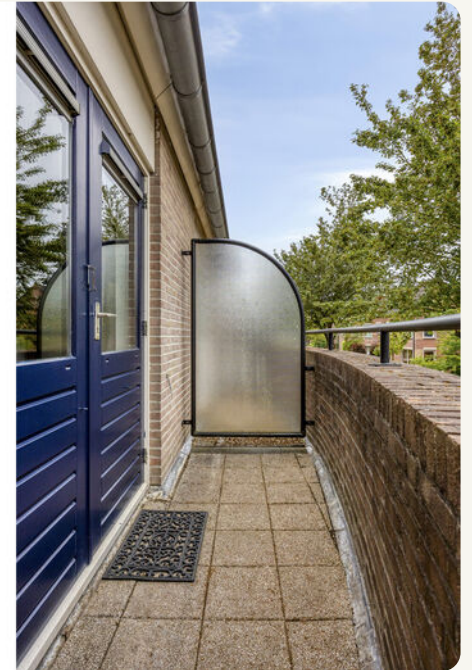






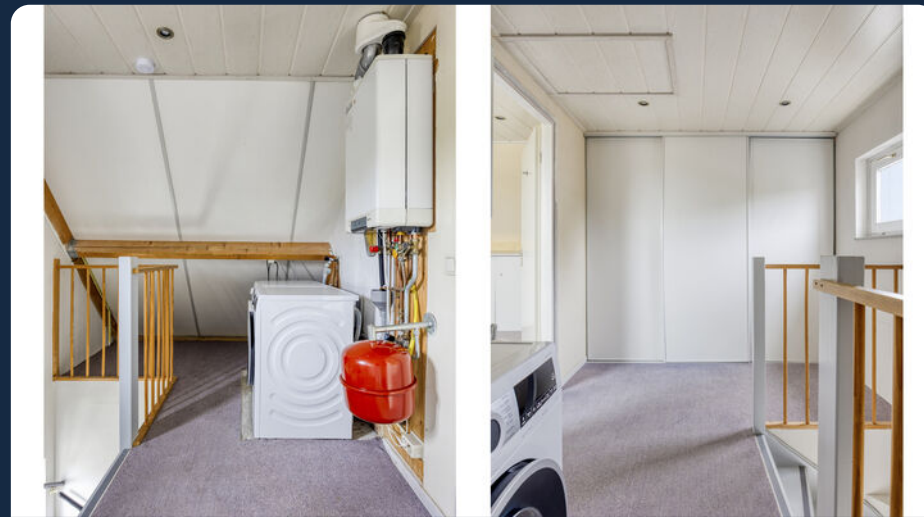
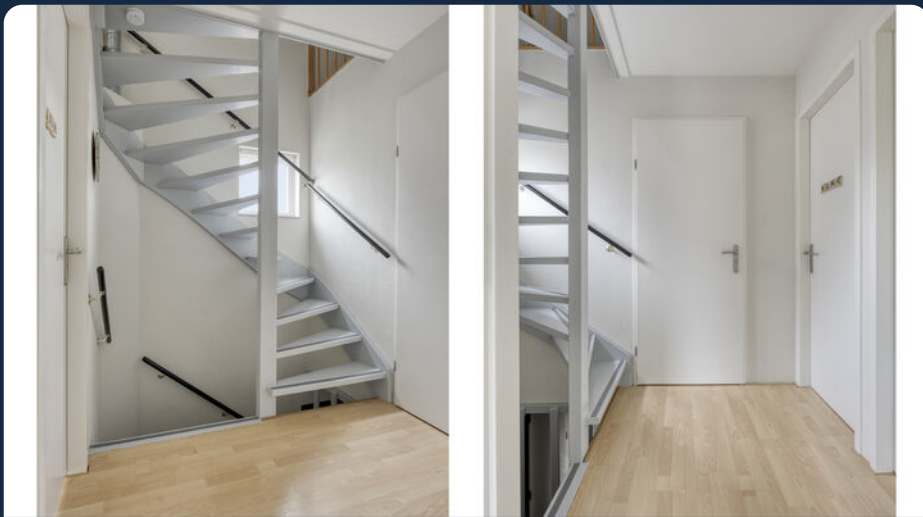


















Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



|             |                                                                                                                                                                            |                                                           |                    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| 12345<br>26 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>Vastgestelde kadastrale grens<br>Voorlopige kadastrale grens<br>Administratieve kadastrale grens<br>Bebouwing | Schaal 1: 500<br>Kadastrale gemeente<br>Sectie<br>Perceel | Cuijk<br>A<br>4226 |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|

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  
110803346Datum registratie  
21-07-2026Geldig tot  
15-07-2036Deze woning  
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 135,50 kWh/m<sup>2</sup>

## Isolatie van uw woning

|              |                                     |                                     |                          |
|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Gevels       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Daken        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vloeren      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Ramen        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Buitendeuren | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Gevelpanelen | Niet van toepassing                 |                                     |                          |

## Installaties in uw woning

|                |                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------|
| Verwarming     | HR-107 ketel                                    |
| Warm water     | Combitoestel                                    |
| Zonneboiler    | Geen zonneboiler                                |
| Ventilatie     | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters |
| Koeling        | Koeling aanwezig                                |
| Zonnepanelen   | 5.950 Wp                                        |
| Batterijopslag | Geen batterijopslag                             |

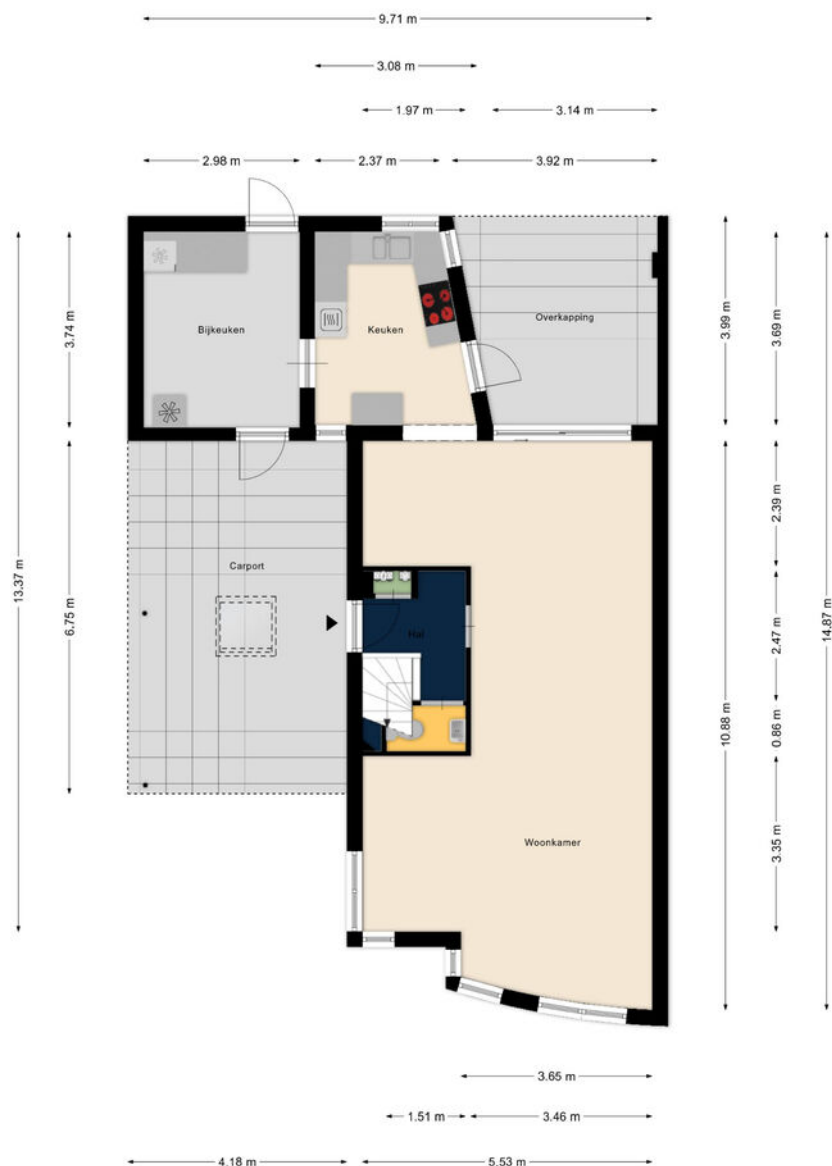
Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

|                                                         |                                                                            |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Warmteverlies<br>Uw woning<br>121,82 kWh/m <sup>2</sup> | CO <sub>2</sub> -uitstoot [kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ]<br>30,52 |
| Aandeel hernieuwbare energie [%]<br>27,0                | Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer<br>groot                       |

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

## Over deze woning

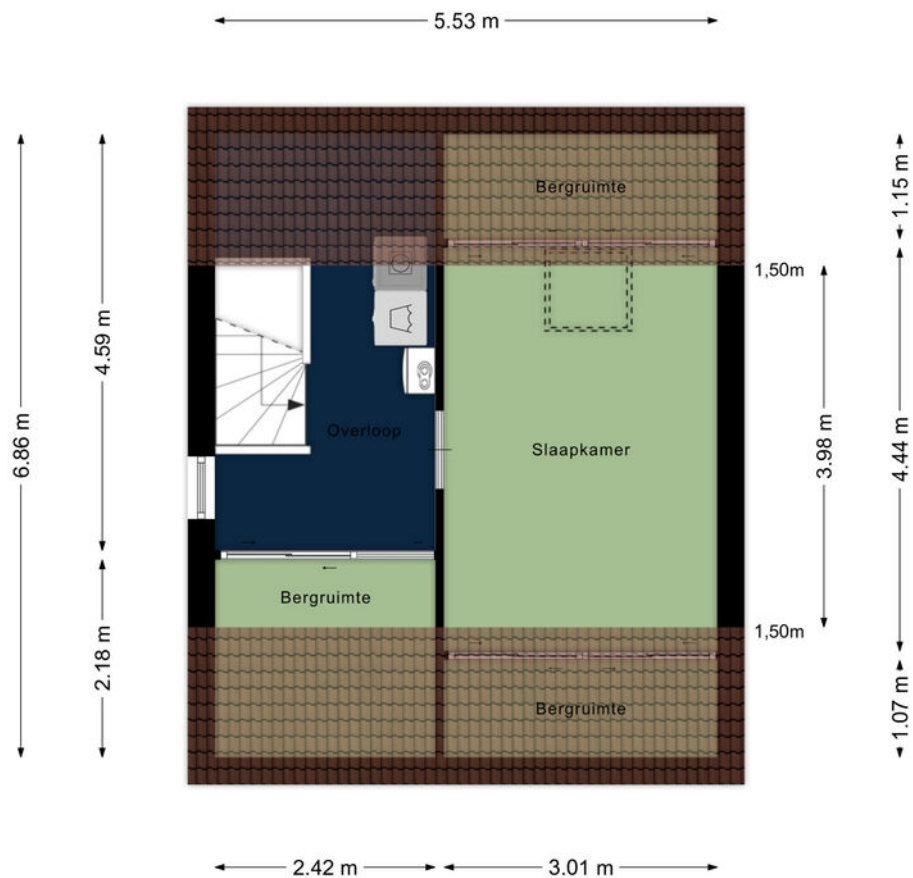
Adres  
Sering 16  
5432DD CuijkBouwjaar  
1996Woningtype  
Twee-onder-één kapGebruiksoppervlakte  
149 m<sup>2</sup>Energieadviseur  
C de Jong



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](http://www.zibber.nl)

# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Verlichting</b>                    |                  |             |                 |
| Inbouwspots/dimmers                   | x                |             |                 |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers  |                  | x           |                 |
| Losse (hang)lampen                    |                  | x           |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>(/losse) kasten, legplanken</b>    |                  |             |                 |
| inbouwkasten zolder                   | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |                  |             |                 |
| Gordijnrails                          | x                |             |                 |
| Gordijnen                             | x                |             |                 |
| Rolgordijnen                          | x                |             |                 |
| Jaloezieën                            | x                |             |                 |
| (Losse) horren/rolhorren              | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |                  |             |                 |
| Vloerbedekking                        | x                |             |                 |
| Laminaat                              | x                |             |                 |
| Plavuizen                             | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Interieur</b>                      |                  |             |                 |
| Designradiator(en)                    | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Overige</b>                        |                  |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Keuken</b>                         |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | x                |             |                 |
|                                       |                  |             |                 |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>      |                  |             |                 |
| Kookplaat                             | x                |             |                 |
| Afzuigkap                             | x                |             |                 |
| Combi-oven/combimagnetron             | x                |             |                 |
| Koelkast                              | x                |             |                 |
| Vriezer                               |                  | x           |                 |
| Vaatwasser                            | x                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                     |                  | x           |                 |
| extra koelkast in berging             |                  | x           |                 |

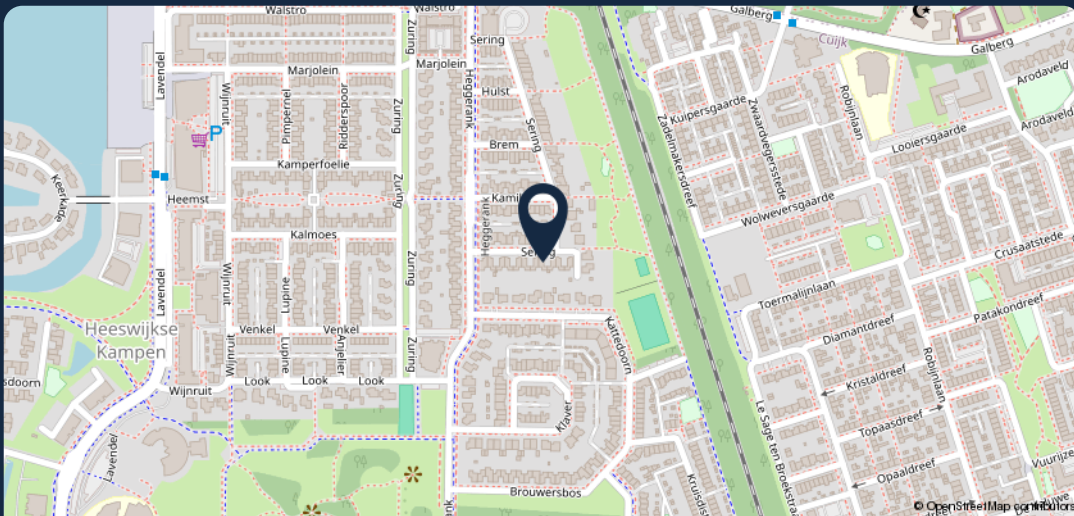
| Beschrijving                                                   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Toilet</b>                                                  |                  |             |                 |
| Toilet                                                         | x                |             |                 |
| Toiletrolhouder                                                | x                |             |                 |
| Toiletborstel(houder)                                          |                  | x           |                 |
| Fontein                                                        | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Badkamer</b>                                                |                  |             |                 |
| Ligbad                                                         | x                |             |                 |
| Douche (cabine/scherm)                                         | x                |             |                 |
| Wastafel                                                       | x                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                                 | x                |             |                 |
| Planchet                                                       | x                |             |                 |
| Badkamer Toilet                                                | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletrolhouder                                       | x                |             |                 |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                 |                  | x           |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>      |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                  | x                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                | x                |             |                 |
| Rookmelders                                                    | x                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                              | x                |             |                 |
| Airconditioning                                                | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                                    |                  |             |                 |
| CV-installatie                                                 | x                |             |                 |
| Boiler                                                         | x                |             |                 |
| Screens                                                        | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)</b> |                  |             |                 |
| Telefoonaansluiting/Internetaansluiting                        | x                |             |                 |
| Waterslot wasautomaat                                          |                  | x           |                 |
| Zonnepanelen                                                   | x                |             |                 |
|                                                                |                  |             |                 |
| <b>Tuin</b>                                                    |                  |             |                 |

# Lijst *van zaken*

| Beschrijving                                | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Tuinaanleg/bestrating                       | x                |             |                 |
| Beplanting                                  | x                |             |                 |
| Olijfbom voortuin was een geschenk          |                  | x           |                 |
| Buitenverlichting                           |                  | x           |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging         |                  | x           |                 |
| container ombouw                            | x                |             |                 |
| Tuinkast achtertuin                         |                  | x           |                 |
| Vlaggenmast(houder)                         | x                |             |                 |
| vijver, vissen en pomp/ filter (in overleg) | x                |             |                 |

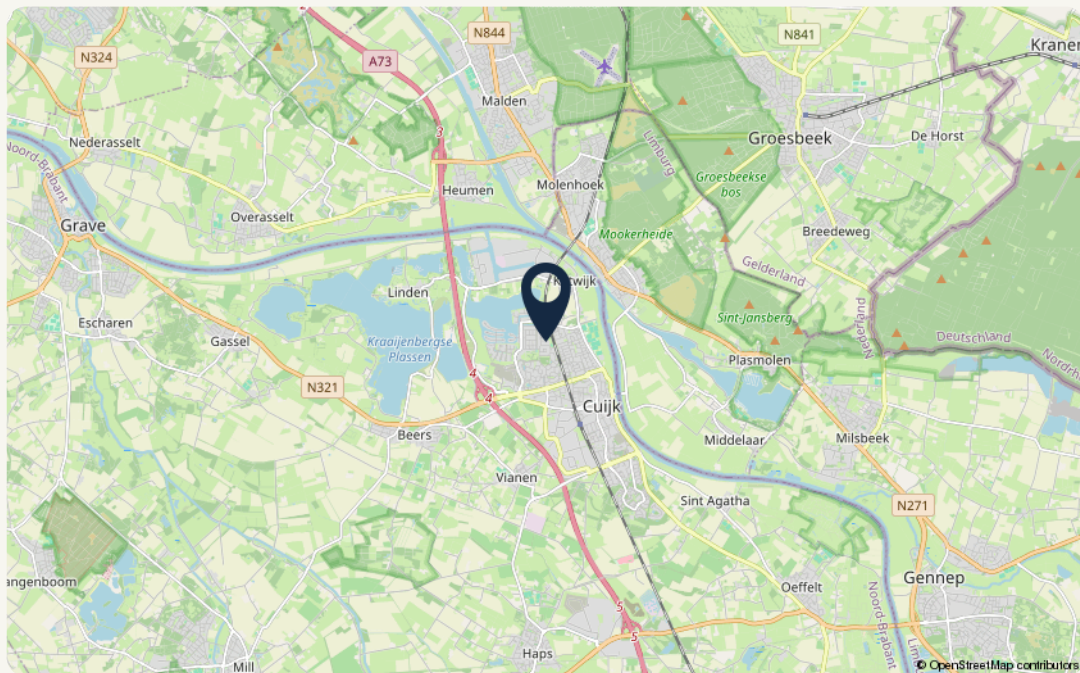
| Beschrijving | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------|------------------|-------------|-----------------|
|--------------|------------------|-------------|-----------------|

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Straat</b>   | Sering 16 |
| <b>Postcode</b> | 5432 DD   |
| <b>Plaats</b>   | Cuijk     |

## Kadastrale gegevens

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Gemeente</b>          | Cuijk              |
| <b>Statie</b>            | A                  |
| <b>Perceelnummer</b>     | 4226               |
| <b>Oppervlakte</b>       | 257 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ [gennepe@twanpoels.nl](mailto: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](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.

