

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 € 375.000,-- k.k.



Zwaanstraat 92 | 5431 BP 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*

Comfortabel wonen op een centrale locatie, met het centrum van Cuijk letterlijk om de hoek! Dit goed onderhouden 2-kamerappartement beschikt over een zonnig balkon op het westen, een eigen berging én een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder. Daarmee combineert het appartement comfortabel en praktisch wonen met het gemak van alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Of je nu op zoek bent naar een fijne woning voor jezelf, een pied-à-terre of een interessant appartement voor de toekomst: de ligging en voorzieningen maken dit een aantrekkelijke plek om te wonen.

Het appartement is gelegen in een verzorgd complex met liftinstallatie, nabij het gezellige centrum van Cuijk. Supermarkten, winkels, horecagelegenheden en het NS-treinstation bevinden zich op korte loopafstand. Ook diverse voorzieningen zoals een huisarts, apotheek, fysiotherapeut, schouwburg, bioscoop en kapper zijn dichtbij gelegen. Dankzij de goede aansluiting op de A73 richting Nijmegen en Venlo en de A77 richting Duitsland zijn ook omliggende steden en dorpen uitstekend bereikbaar. Nijmegen is bovendien in korte tijd te bereiken.

Indeling:

Begane grond: centrale entree met bellentableau, brievenbussen, lift en trappenhuis.

Appartement: eigen entree/ hal met toilet. Ruime slaapkamer en badkamer voorzien van een douche en vaste wastafel.

De woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van het appartement en staat in open verbinding met de keuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer is het balkon bereikbaar dat zonder twijfel één van de aantrekkelijke kenmerken van dit appartement is. Het is gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Daarnaast biedt het balkon een vrij uitzicht en is het een fijne plek om na een dag werken even buiten te zitten.

Diverse gegevens:

Goed onderhouden 2-kamerappartement, gelegen op een zeer centrale locatie, direct nabij het centrum van Cuijk.

Het appartement is volledige geïsoleerd.

De keukenopstelling is voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en

combimagnetron.

Er is een Liftinstallatie aanwezig.

Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder.

Eigen berging voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Actieve Vereniging van Eigenaars (VvE), de maandelijkse VvE-bijdrage is € 175,-.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 332,28 per jaar.

Rioolrecht: € 204,12 per jaar.

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar.

Kortom: een praktisch en verzorgd appartement op een uitstekende locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik, een zonnig balkon én het extra gemak van een eigen parkeerplaats. Een ideale combinatie van comfortabel en centraal wonen in Cuijk!

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Galerijflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2008
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum

Indeling

Woonoppervlakte	78 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	255 m ³
Externe bergruimte	5 m ²
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Aantal woonlagen	1

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel

Buitenruimte

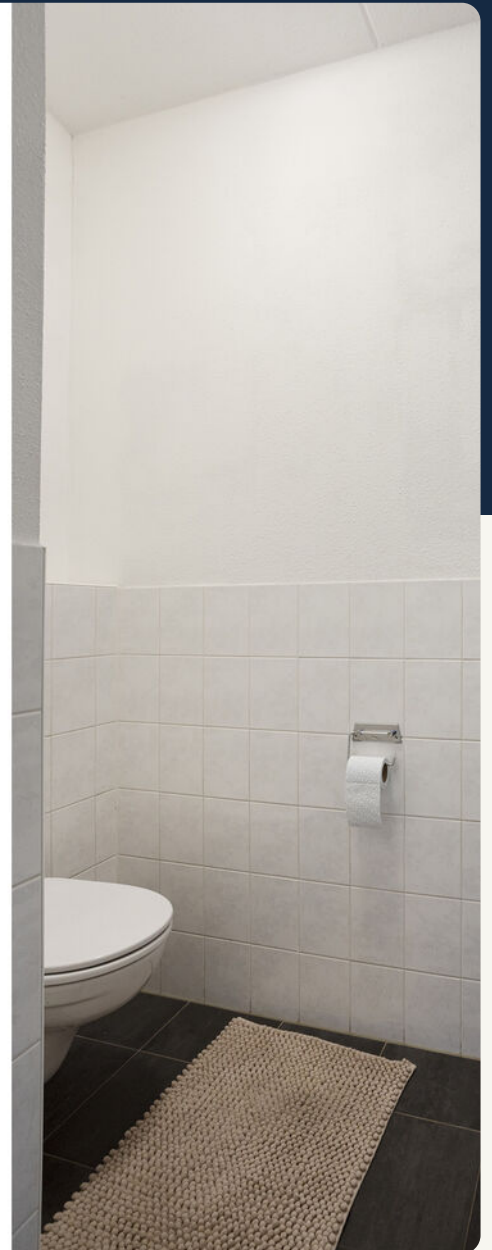
Tuin	Geen tuin
Hoofdtuin	-
Oppervlakte hoofdtuin	-
Ligging hoofdtuin	-
Garage	parkeerkelder, parkeerplaats





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







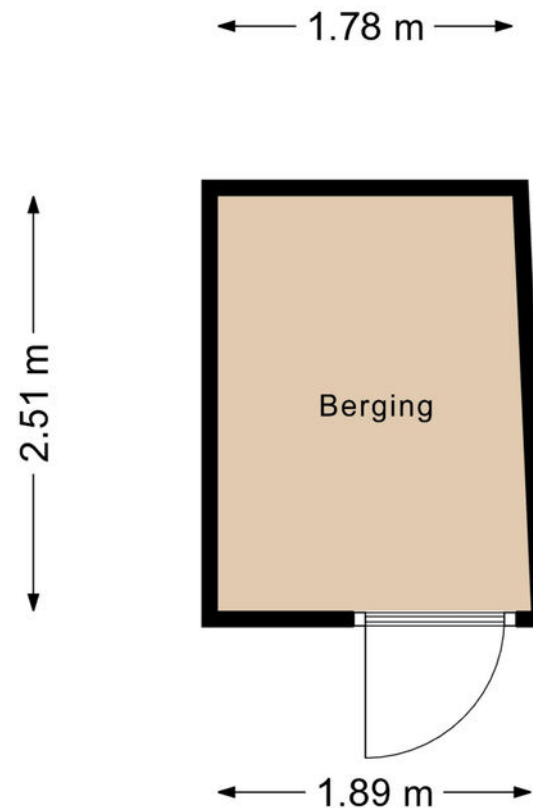








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

← 2.60 m →

↑ 4.97 m ↓



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

Energie label woningen

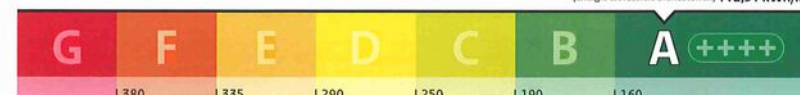
Registratienummer
266646360

Datum registratie
14-08-2026

Geldig tot
14-08-2036

Deze woning
heeft energielabel **A**

(energie uit fossiele brandstoffen) 112,51 kWh/m²



Isolatie van uw woning

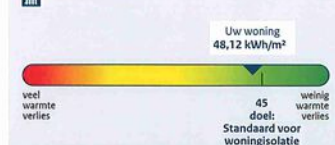
Gevels	
Daken	Niet van toepassing
Vloeren	Niet van toepassing
Ramen	
Buitendeuren	
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 24,37

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Zwaanstraat 92
5431BP Cuijk

Bouwjaar
2007

Woningtype
Tussenwoning op tussenverdieping

Gebruiksooppervlakte
78 m²



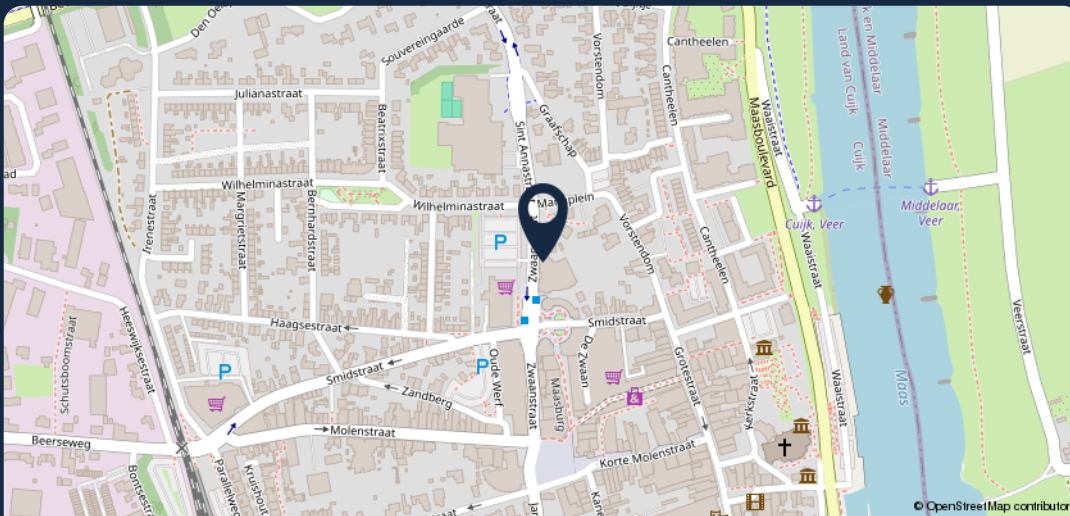
Energieadviseur
V.A.J. van Alphen

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Lamellen	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Interieur			
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		

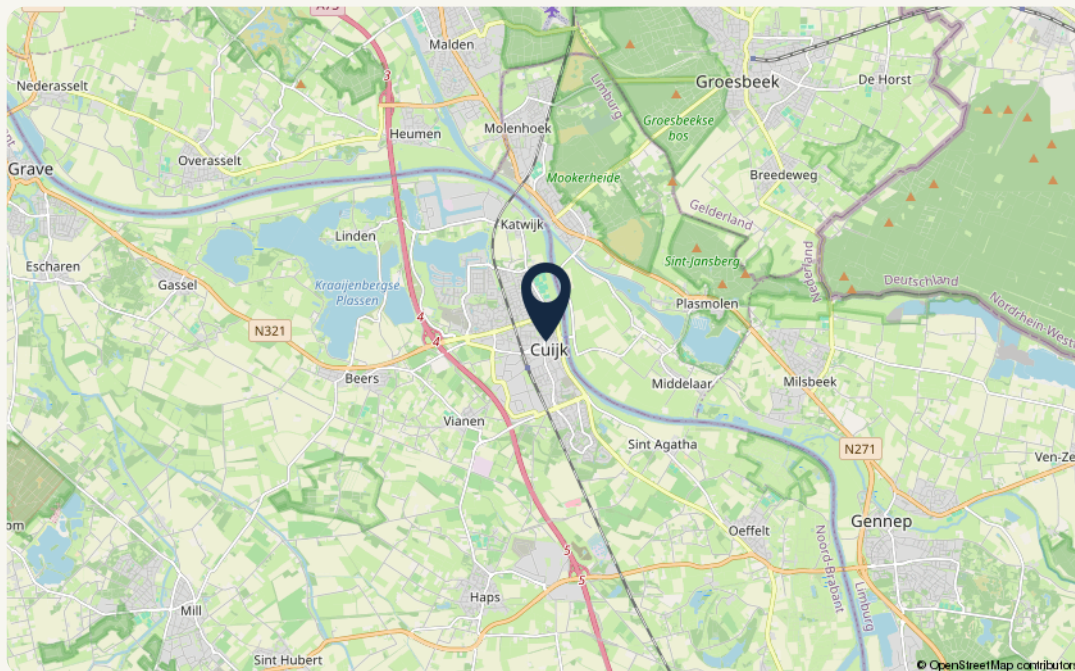
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Geiser	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Zwaanstraat 92
Postcode	5431 BP
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	5225
Oppervlakte	-
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 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.

