

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 € 350.000,-- k.k.



Valkenhorst 38 | 5431 KN 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*

Goed onderhouden hoekwoning met veel privacy, 4 slaapkamers en een ideale ligging!

Deze goed onderhouden hoekwoning beschikt over een fraai aangelegde achtertuin met volop privacy, twee terrassen en een praktische berging. Dankzij de dubbele achterom, één aan de zijkant en één aan de achterzijde richting de parkeergelegenheid, is de tuin uitstekend bereikbaar. De woning is gelegen in de groene en kindvriendelijke woonwijk "Padbroek", op korte afstand van dagelijkse voorzieningen, basisschool, het centrum van Cuijk en het NS-station. Een ideale woning voor starters en gezinnen!

Indeling:

Begane grond: entree met hal, meterkast en toilet met fonteintje. De lichte woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en biedt een prettige leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en met uitzicht op de fraai aangelegde tuin.

1e verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers. De badkamer is voorzien van een douchecabine, toilet en wastafelmeubel.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare voorzolder met de cv-opstelling en aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast bevindt zich hier praktische bergruimte en een vierde slaapkamer met twee dakramen en extra bergruimte achter de knieschotten.

Diverse gegevens:

De keuken is voorzien van een koelkast (2018), afzuigkap, apothekerskast, gaskookplaat, combioven met magnetron (Whirlpool) en vaatwasser (2023).

De fraai aangelegde achtertuin biedt veel privacy en twee terrassen, waardoor altijd een plek in de zon of schaduw te vinden is. Er is een praktische berging en dubbele achterom.

De woning beschikt over een c.v.-ketel van het merk Nefit, bouwjaar 2005.

De woning is voorzien van dakisolatie, spouwmuurisolatie en grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

Er zijn vier slaapkamers aanwezig, waarvan één op de tweede verdieping.

Ideale ligging nabij winkels, basisschool, bossen, sportvoorzieningen en het centrum van Cuijk. De wijk "Padbroek" staat bekend als een groene en kindvriendelijke woonomgeving met diverse speelvoorzieningen en veel ruimte rondom de woningen. Vanuit de woning zijn onder andere het centrum van Cuijk, het NS-station en dagelijkse voorzieningen eenvoudig per fiets bereikbaar. Via de snelfietsroute is ook Nijmegen goed bereikbaar. De autosnelweg A73 richting Nijmegen en Venlo ligt op slechts enkele autominuten afstand.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1978
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	109 m ²
Inhoud	367 m ³
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	55 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordwest
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren



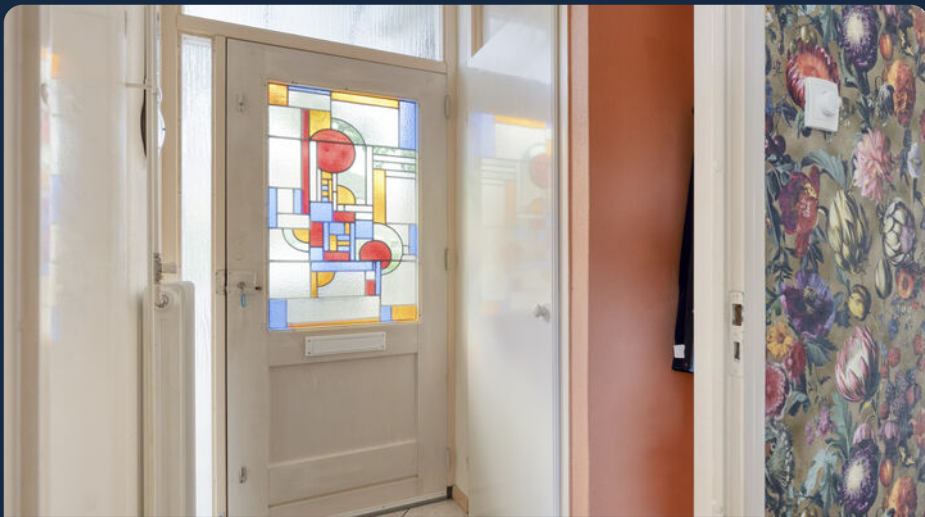


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De *foto's*









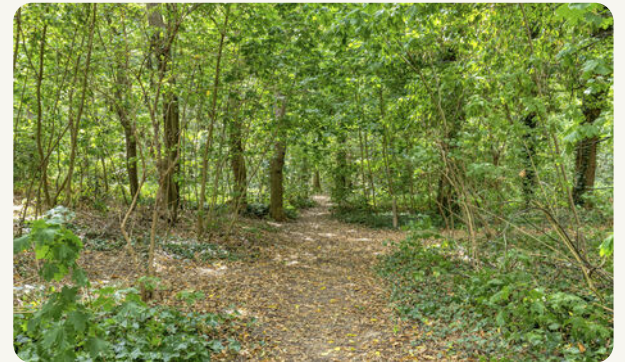






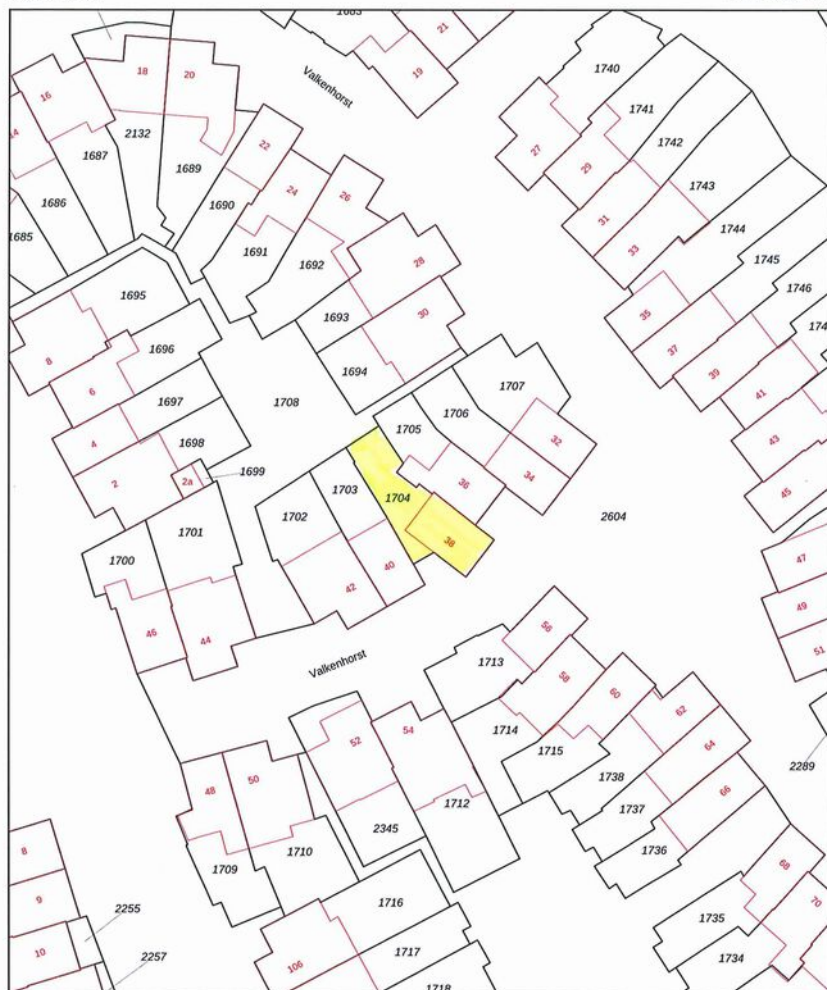






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



0 5 10 15 20 25m

12345

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Cuijk
D
1704

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geliefd 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 databankenrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
100435680

Datum registratie
30-09-2025

Geldig tot
24-09-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

- | | |
|----------------|--------|
| 1 Gevels | +/- |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |
| 3 Daken | +/- |
| 4 Vloeren | - |
| 5 Ramen | + |
| 6 Buitendeuren | - |

Installaties

- | | | |
|-----------------|---|----------------|
| 7 Verwarming | HR-107 ketel | Verbeteradvies |
| 8 Warm water | Combiketel | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler | Geen zonneboiler | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling | Geen koeling | |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaandenRisico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaandenAandeel hernieuwbare
energie

Gemiddeld

Hoog

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Valkenhorst 38
5431KN Cuijk
BAG-ID: 168401000009102

Detailaanduiding

Bouwjaar 1976
Compactheid 1,99
Vloeroppervlakte 103m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam	H Ouazil	Vakbekwaamheidsnummer	2081.7293.2268
Certificaathouder	Enven B.V.		
Inschrijfnnummer	SKGIKOB 012505	KvK-nummer	80623581
Certificerende instelling	SKGIKOB		
Soort opname	Basisopname		





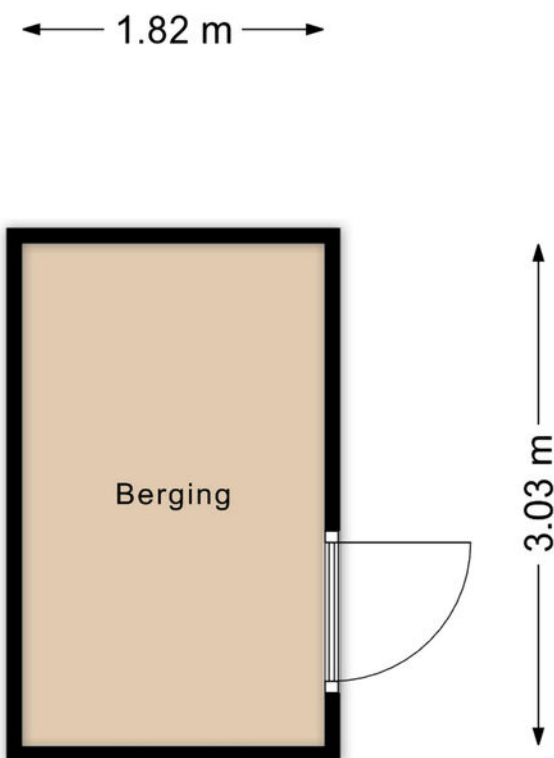
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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	
Lampen in trappengat, op slaapkamer en nog enkele plaatsen blijven hangen	x		
(/losse) kasten, legplanken			
Kast op kleine kamer blijft. Ook ombouw en legplanken op de voorzolder	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Hordeur keuken gaat mee.		x	
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
1 kapotte plavuis, sommige voegsel los. Zijn reserve tegels aanwezig	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		x	
Overige			
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		

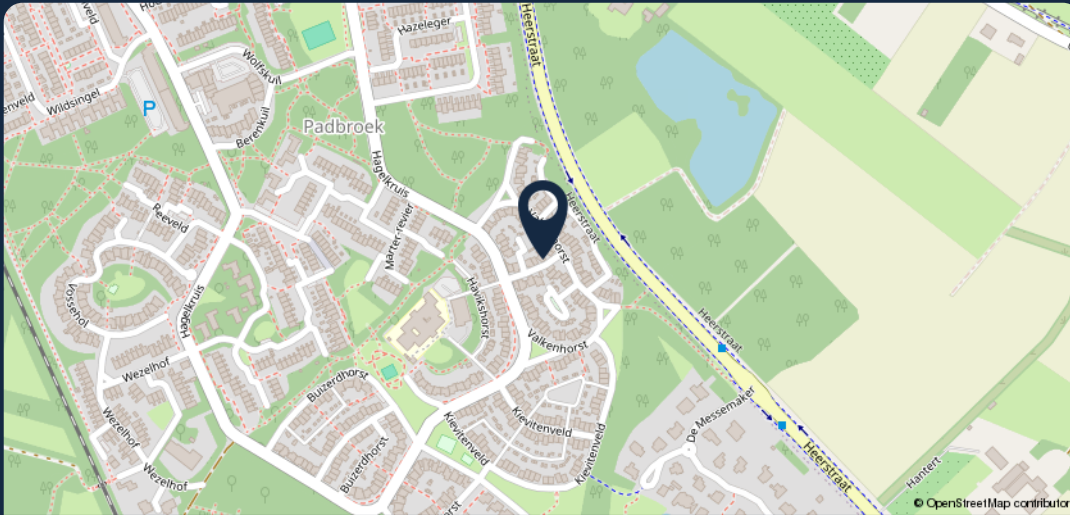
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten		x	
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alle vastzittende verlichtin	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Bovenkast blijft, planken en onderkast gaan mee	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

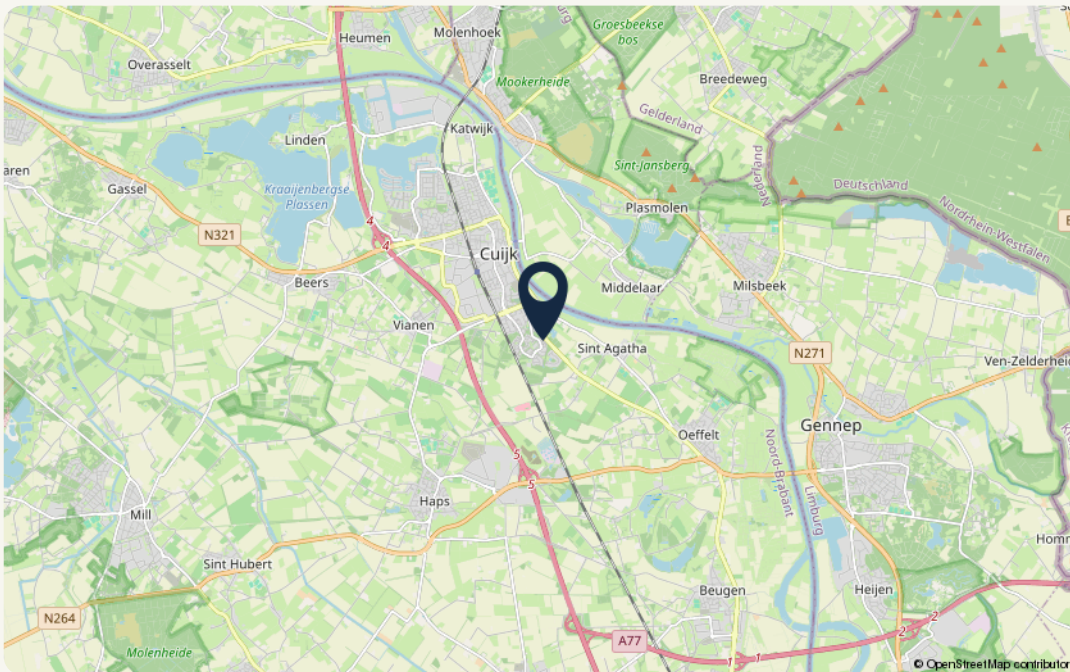
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	------------------	-------------	-----------------

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Valkenhorst 38
Postcode	5431 KN
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	D
Perceelnummer	1704
Oppervlakte	109 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 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.

