MAKELAARDIJ
TWAN POELS

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.

Vraagprijs € 425.000,-- k.k.

Smidstraat 10 | 5431 BH 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 / verhuurassistente



Kimber Heere
Nieuwbouwassistente



Moniek Kersten
Binnendienst- en marketingmedewerkster



Niki Boumans-Janssen
Binnendienstmedewerkster



Marieke Peters - Brugmans
Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels
Directiesecretaresse



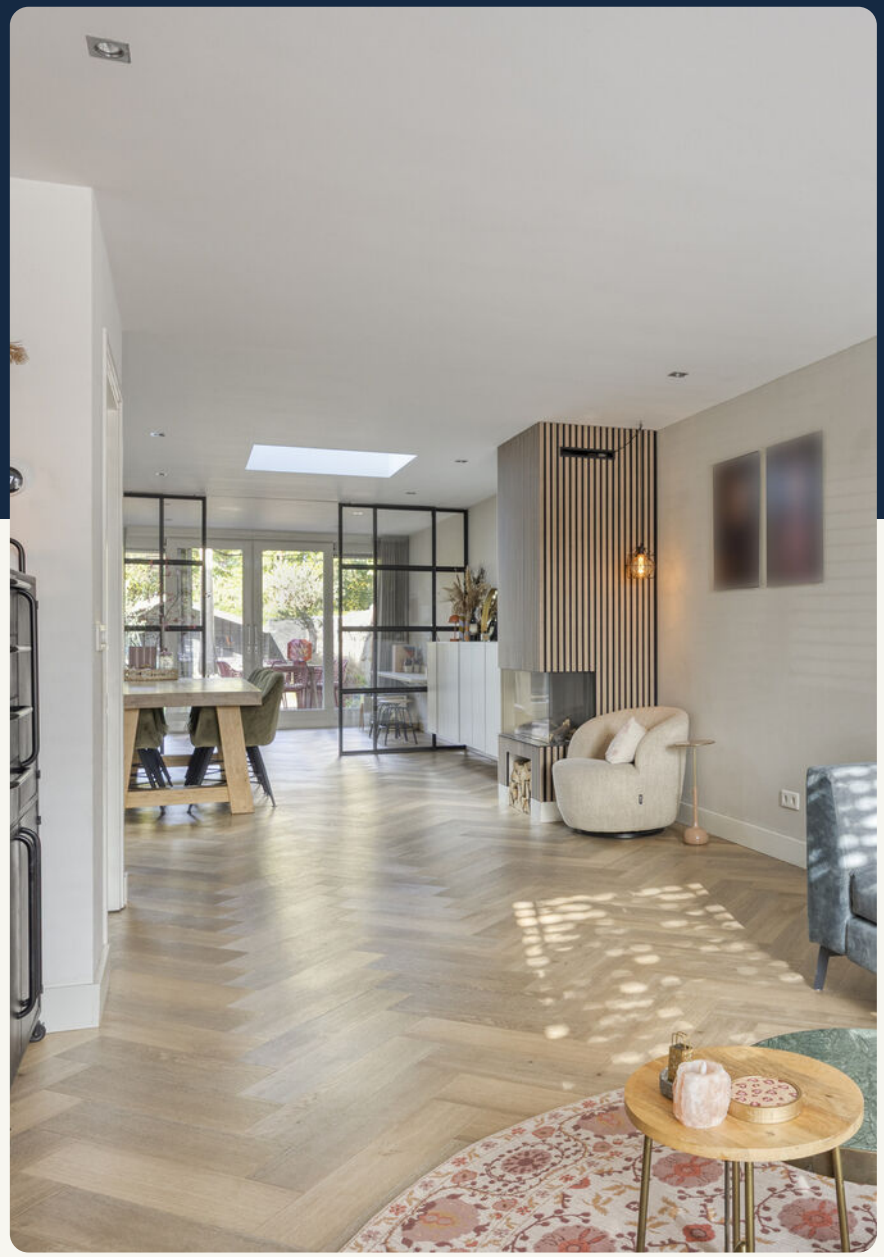
Wilmien Poels
Backoffice manager

Over *de woning*

Midden in het centrum van Cuijk ligt deze goed onderhouden en moderne eengezinswoning. Deze verrassend ruime woning beschikt over drie slaapkamers en een fraaie aangebouwde tuinkamer, een fijne plek om te ontspannen of gezellig samen te zijn. Dankzij de verzorgde afwerking is de woning instapklaar en kun je hier direct genieten van je nieuwe thuis. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, supermarkten en horeca, bevinden zich op zeer korte afstand. Ideaal voor wie comfortabel wil wonen met alles binnen handbereik!

Indeling:
Begane grond: hal met toegang tot de provisiekelder en toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, een zeer ruime en lichte woonkamer met sfeervolle gashaard en toegang tot de aan de achterzijde uitgebouwde tuinkamer met schuifpui dat binnen en buiten met elkaar verbindt, moderne open keuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met schuifkastenwand.
1e verdieping: overloop, 2 ruime slaapkamers, moderne badkamer voorzien van inloopdouche, wandcloset, wastafel met meubel en designradiator en een aparte wasruimte met de witgoedaansluitingen.
2e verdieping: via een vaste trap bereikbare voorzolder met cv-ruimte, 3e slaapkamer voorzien van een dakkapel met rolluik en bergruimte achter de knieschotten.

Diverse gegevens:
De keukenopstelling is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combioven en spoelbak.
De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over houten kozijnen met grotendeels HR++ glas en gedeeltelijk dubbele beglazing.
De HR-combiketel is van het merk Vaillant, bouwjaar 2023.
Fraai aangelegde achtertuin met praktische berging en is bereikbaar via eigen achterom.
De woning is in de afgelopen jaren gemoderniseerd en verduurzaamd.
Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig.
Het dak aan de voorzijde van de woning is betimmerd met eterniet.
Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, restaurants, de schouwburg en het NS-station zijn op loopafstand gelegen.
Nijmegen is uitstekend bereikbaar per auto, trein én het snelfietspad.



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1956
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum

Indeling

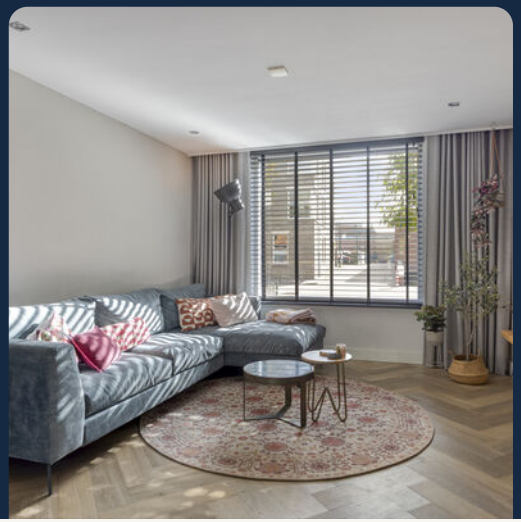
Woonoppervlakte	125 m^2
Perceeloppervlakte	240 m^2
Inhoud	469 m^3
Externe bergruimte	13 m^2
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geisoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	HR-combiketel; merk Vaillant

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	132 m^2
Ligging hoofdtuin	Noord
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein









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

De *foto's*































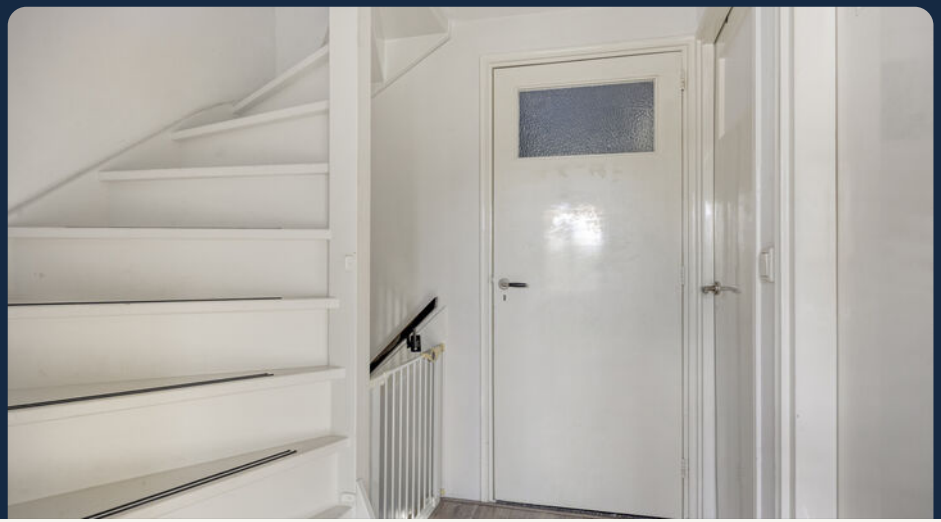




































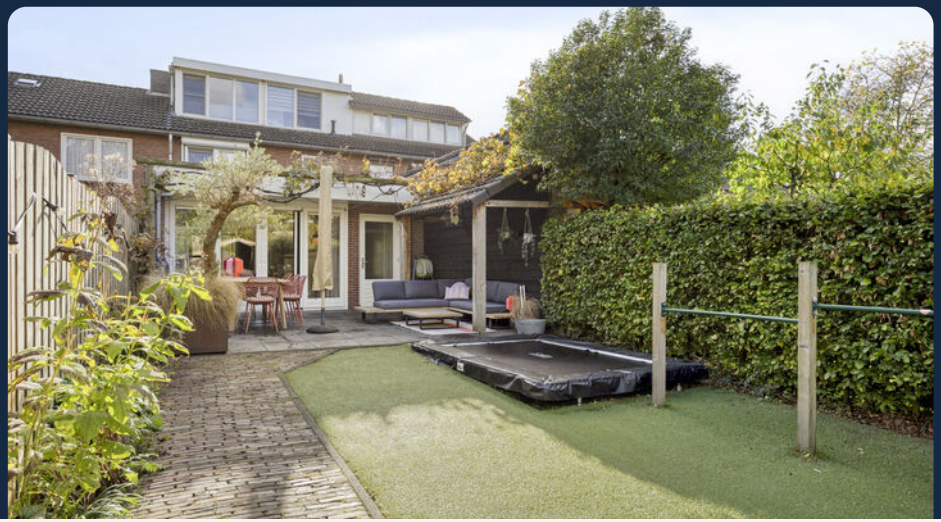














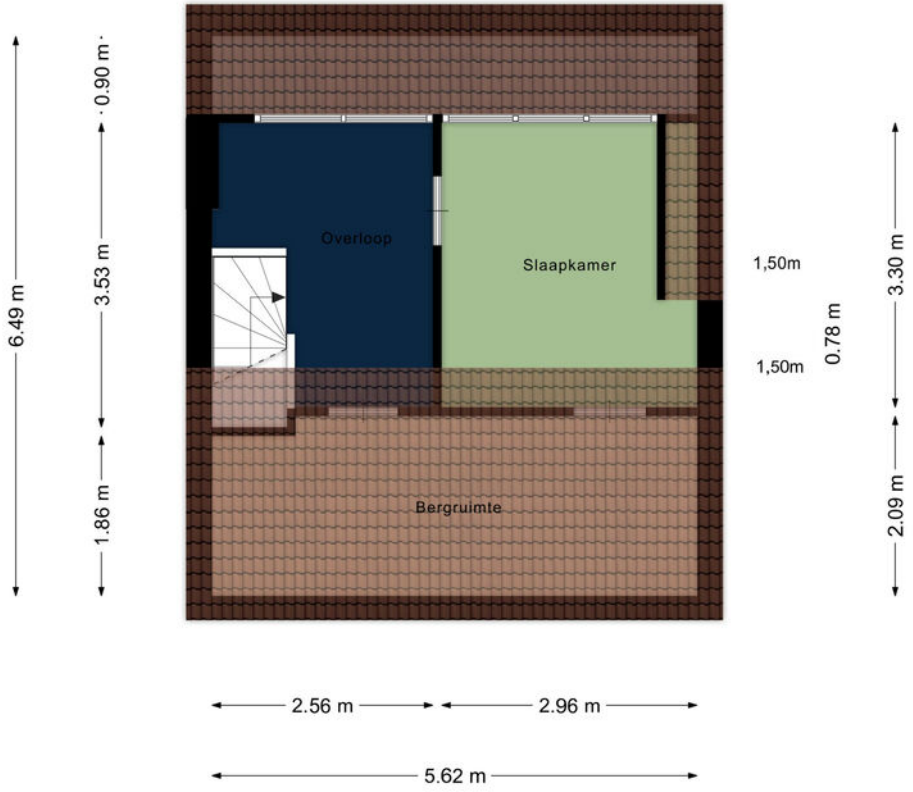



MASSURG
Primera

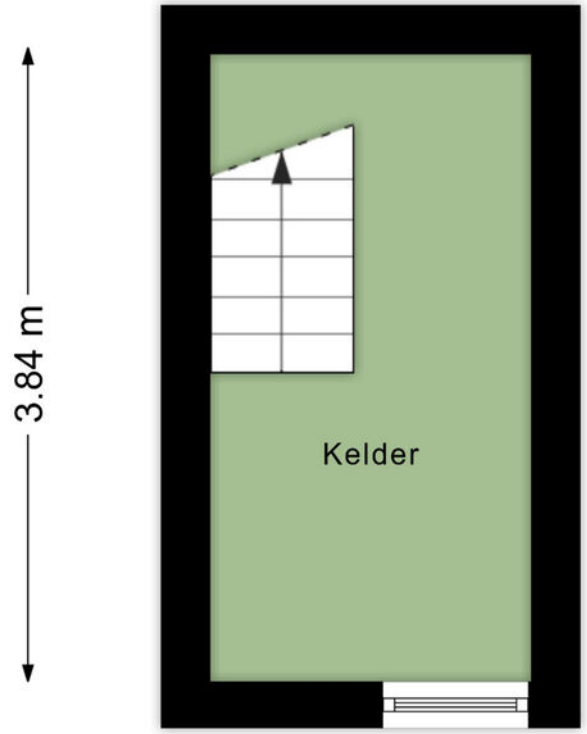

Jola


1.81 m
1.52 m
3.65 m
5.54 m
0.97 m
0.86 m
2.71 m
5.07 m
1.21 m
3.84 m
13.41 m
5.20 m
3.00 m
10.47 m
Overkapping
Kast
Gang
Keuken
Hal
Woonkamer
1.96 m
3.47 m
0.87 m
5.62 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

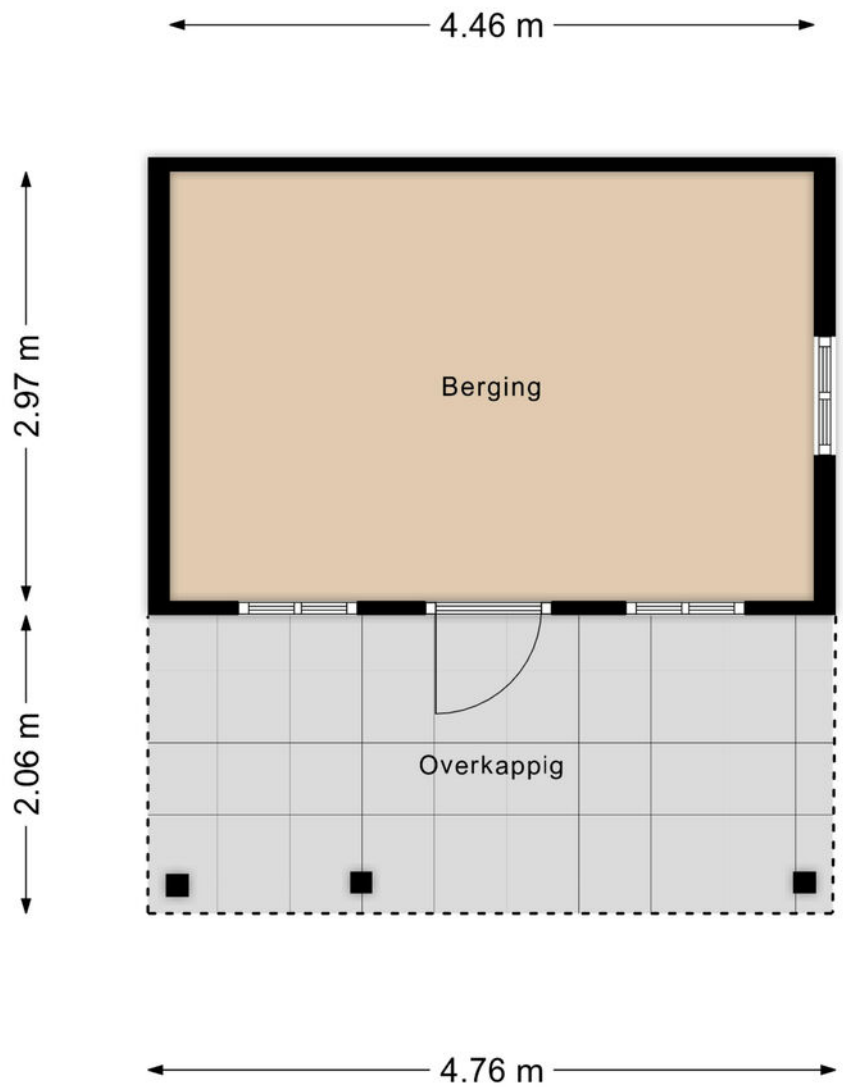

5.62 m
2.00 m
3.49 m
6.42 m
2.43 m
1.97 m
1.73 m
3.48 m
2.84 m
Badkamer
Slaapkamer
Overloop
Slaapkamer
Wasruimte
2.03 m
3.46 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



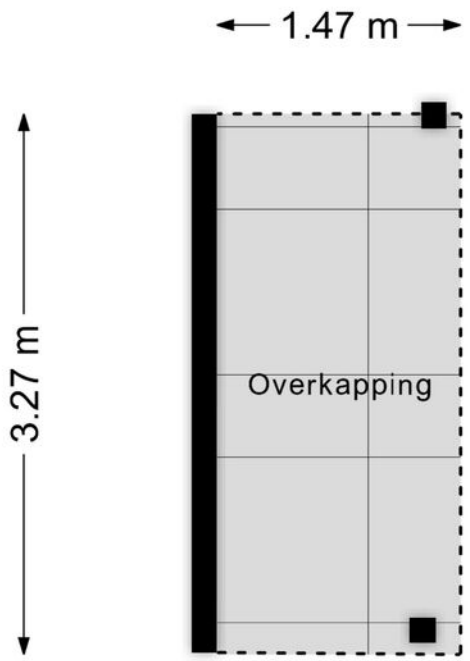
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



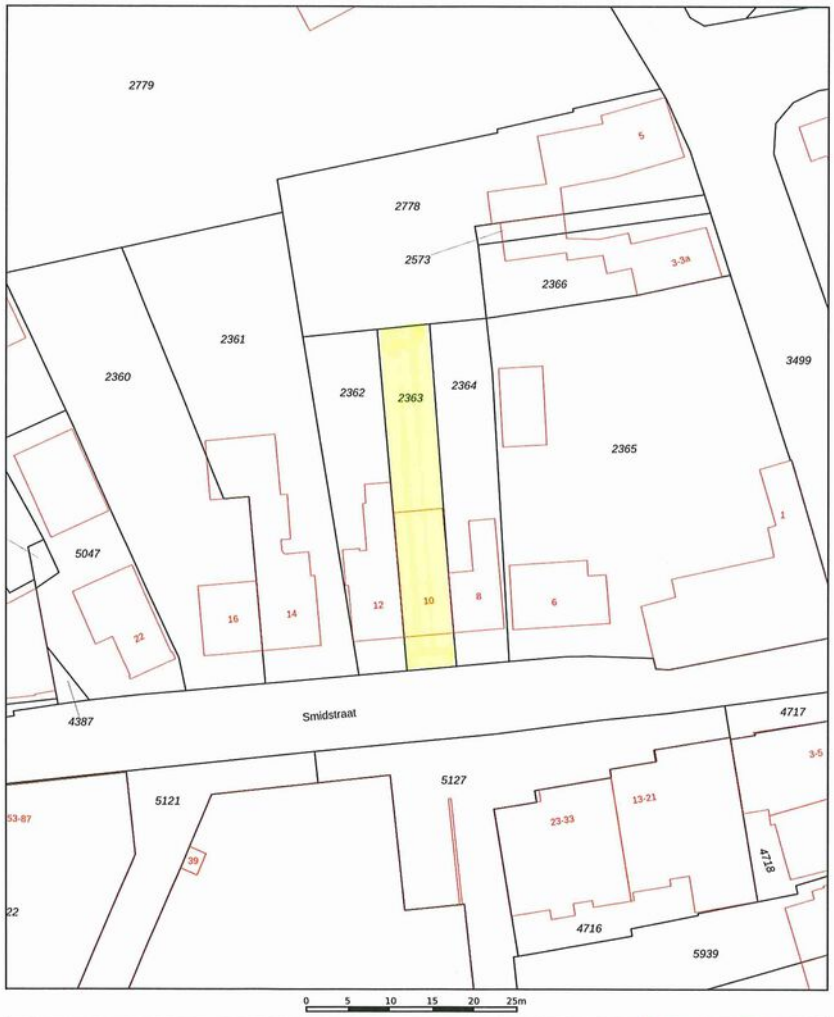
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: cuijk



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceel	2363

kadastral

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd 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.

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
390996350	30-10-2026	19-10-2036

Deze woning heeft energielabel A

(energie uit fossiele brandstoffen) **151,51 kWh/m²**

G | F | E | D | C | B | A (++++)

380 | 335 | 290 | 250 | 190 | 160

Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	+/-
Ramen	+
Buitendeuren	-
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	Geen koeling
Zonnepanelen	4.095 Wp
Batterijopslag	≥ 5 kWh

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning 127,30 kWh/m²

veel warmte verlies — 70 doel: Standaard voor woningisolatie — weinig warmte verlies

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	34,28
Aandeel hernieuwbare energie [%]	21,2
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Smidstraat 10
5431BH Cuijk

Bouwjaar
1956

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
128 m²

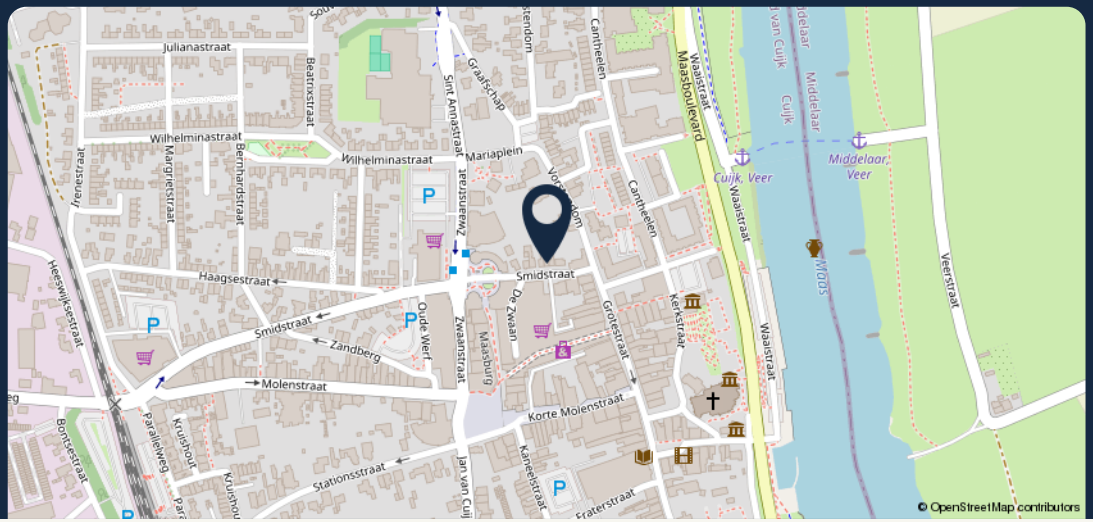
Energieadviseur
C Nguyen

Lijst *van zaken*

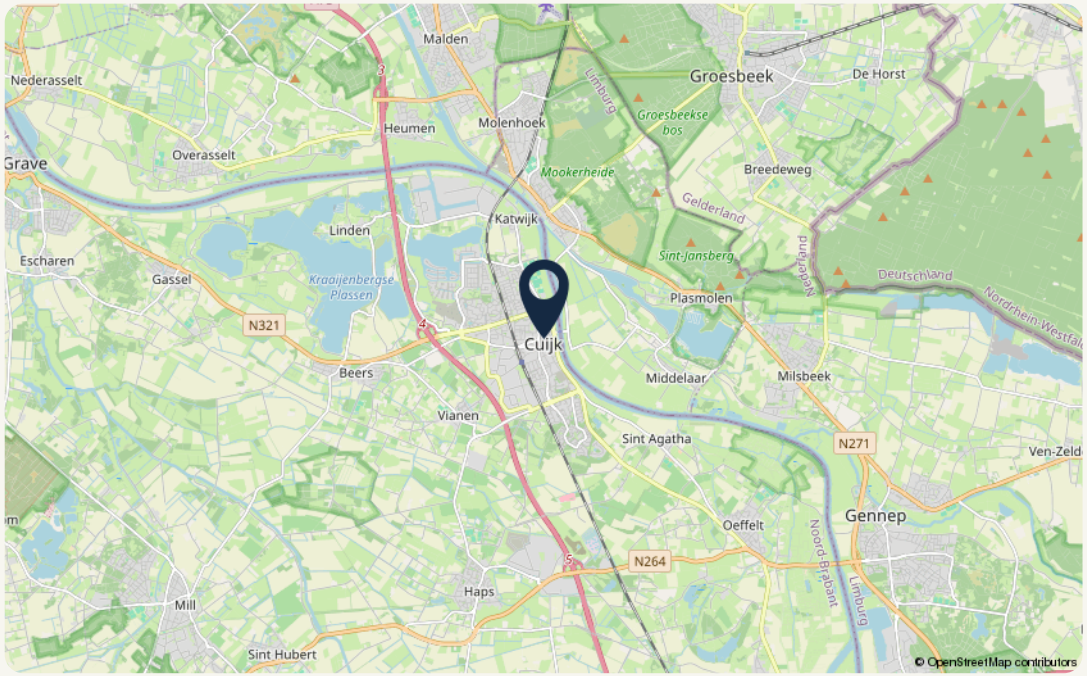
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Rolgordijnen			x
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting			x
Tuinhuis/buitenberging	x		

De *omgeving*



> Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Smidstraat 10
Postcode	5431 BH
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	2363
Oppervlakte	240 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 Gennep

0485-550450
gennep@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.

Ruimte *voor aantekeningen*

MAKELAARDIJ
TWAN POELS

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.



> Klaar om de *volgende stap* te zetten? Neem contact met ons op, we bespreken de *mogelijkheden* graag.