

**Contact vestiging Genep**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Genep [genep@twanpoels.nl](mailto:genep@twanpoels.nl)

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 425.000,-- k.k.

 Kattedoorn 109 | 5432 BM 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*



**Petra van der Laan**

*Binnendienstmedewerkster*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de woning*

Een perfect onderhouden en modern ingerichte hoekwoning die zeer verrassend is van indeling! Deze woning biedt met een fraai ingerichte kapsalon, meerdere gebruiksmogelijkheden voor een aan huis-gebonden-beroep. Gelegen in een zeer ruim opgezette en gewilde woonstraat met een fraai aangelegde achtertuin met berging en sfeervolle veranda, is dit een perfecte gezinswoning.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en vernieuwd toilet met wandcloset en fonteintje.

Verrassend ruime en lichte woonkamer met een eikenhouten vloer en openslaande tuindeuren naar de achtertuin. De halfopen keuken is aan de voorzijde gesitueerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de achterzijde is een praktische bijkeuken/ portaal.

De voormalige garage is momenteel zeer modern ingericht als kapsalon met een aangebouwde berging/ pantry. Er zijn vele gebruiksmogelijkheden voor deze fraaie ruimte die is voorzien van airconditioning.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers (de hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning), geheel vernieuwde badkamer voorzien van een inlopdouche, vaste wastafel en toilet.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met een Velux-dakraam. Een mogelijkheid voor een werk-, of slaapkamer.

## Diverse gegevens:

De luxe keukenopstelling is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron.

De woonkamer is voorzien van openslaande tuindeuren en airconditioning.

De cv-ketel is van het merk Atag, bouwjaar 2010.

Er is een waterontharder aanwezig.

De woning is voorzien van een complete isolatie.

Er zijn 14 zonnepanelen aanwezig.

Op de eigen oprit is plek voor 2 auto's.

In de zonnige tuin op het zuiden is via een eigen achterom de houten berging en veranda bereikbaar.

Het vestigen van een aan-huis-gebonden-beroep is mogelijk in de huidige, zeer modern ingerichte kapsalon.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 377,36 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 344,00 per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1994
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	in woonwijk

## Indeling

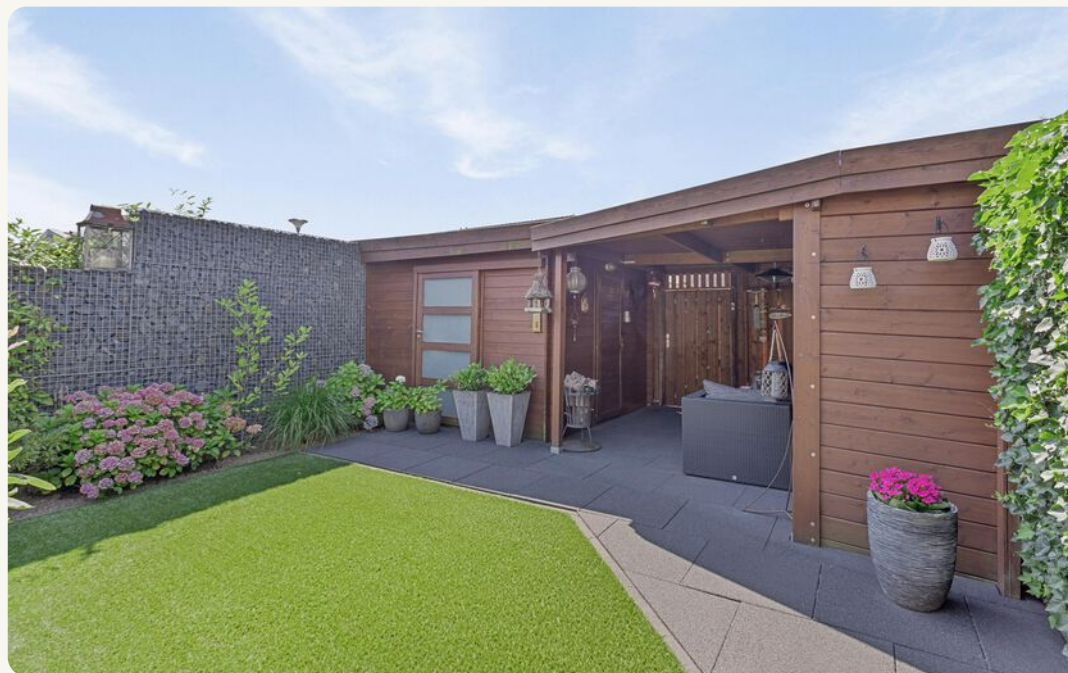
<b>Woonoppervlakte</b>	119 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	233 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	500 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	B
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Cv-ketel</b>	CV-ketel; merk Atag

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	84 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	zuid
<b>Garage</b>	geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	op eigen terrein, openbaar parkeren

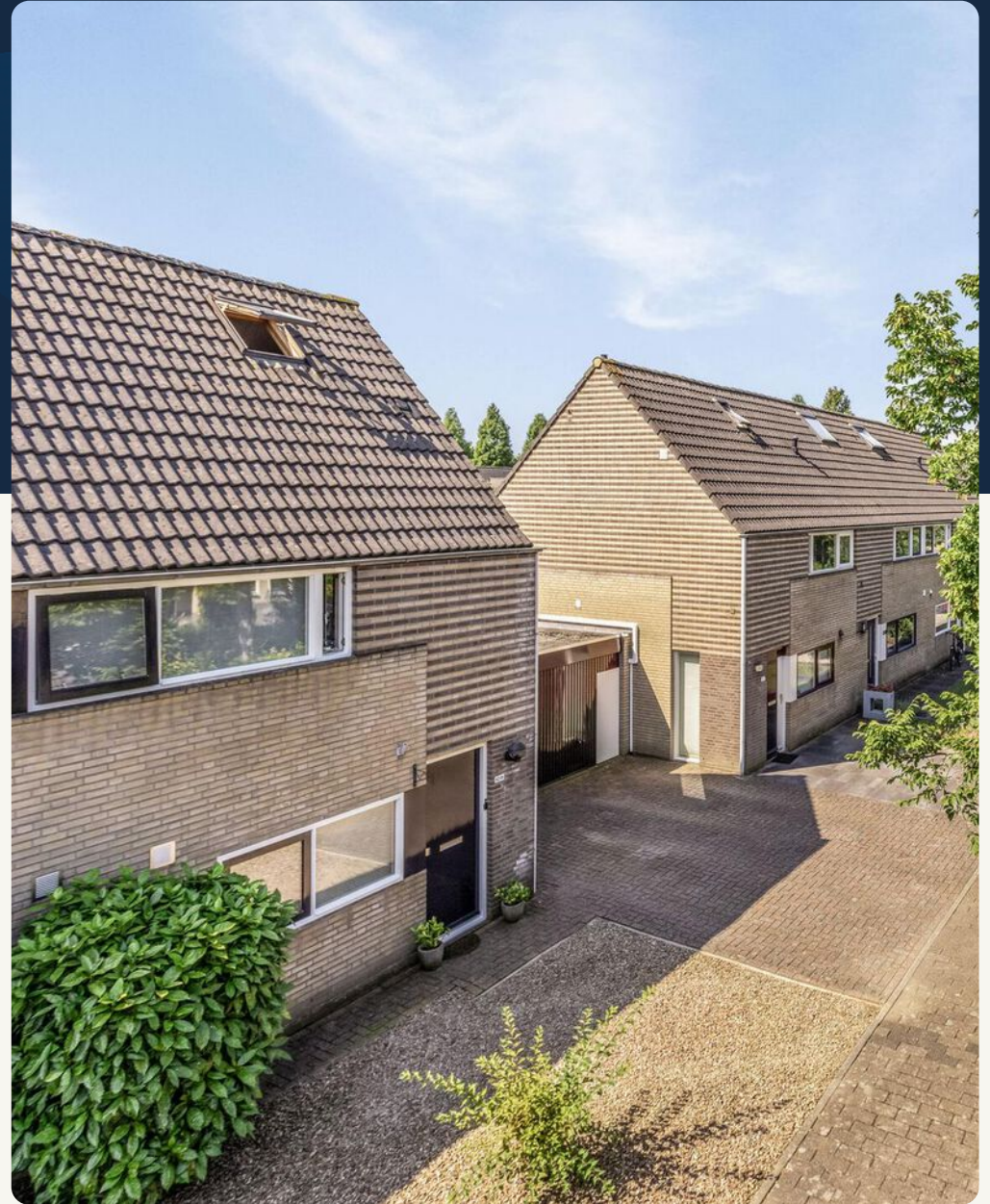




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

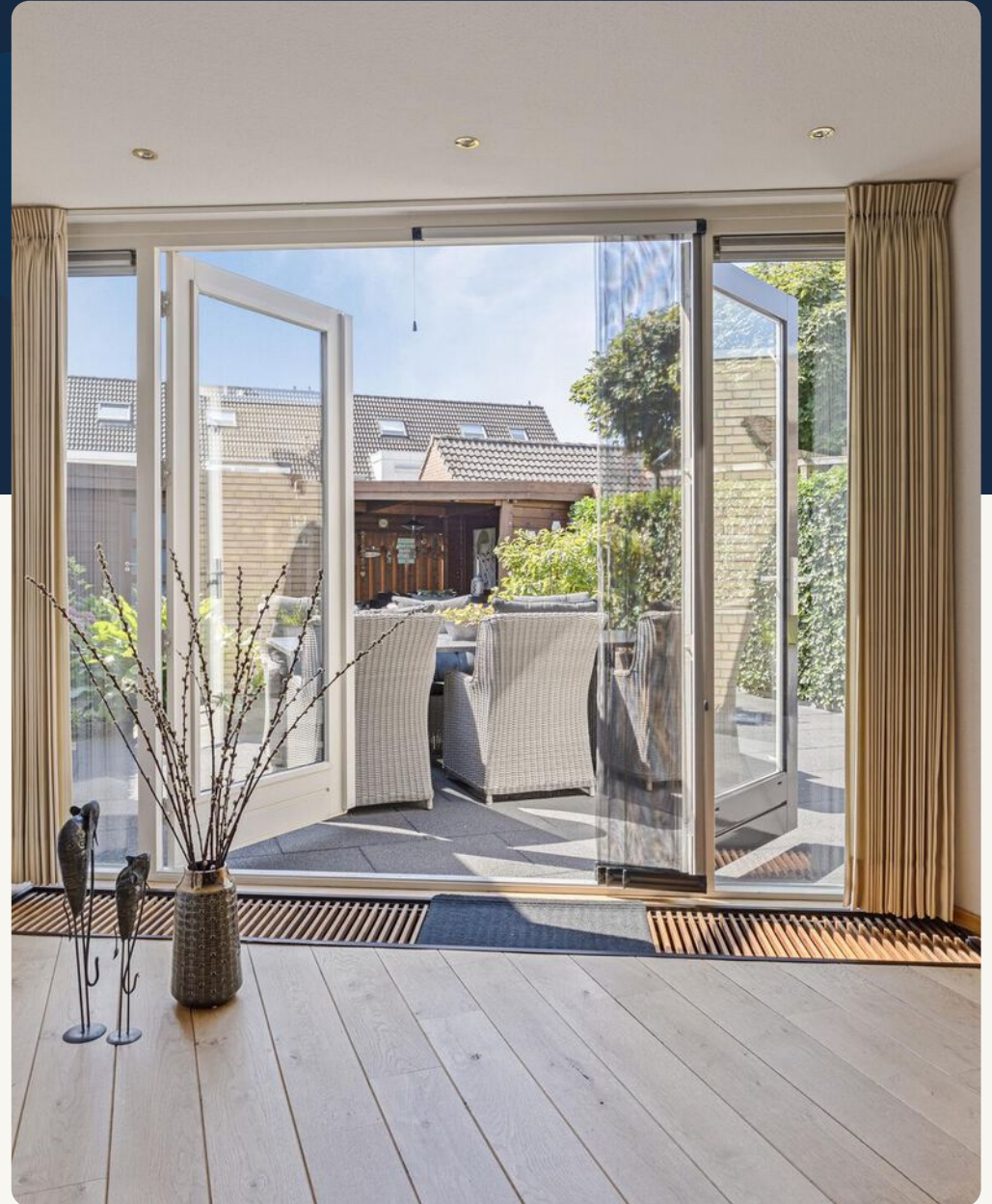
# De foto's





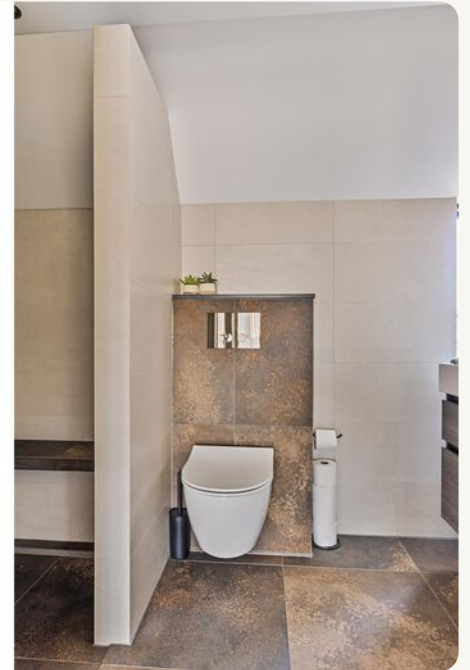














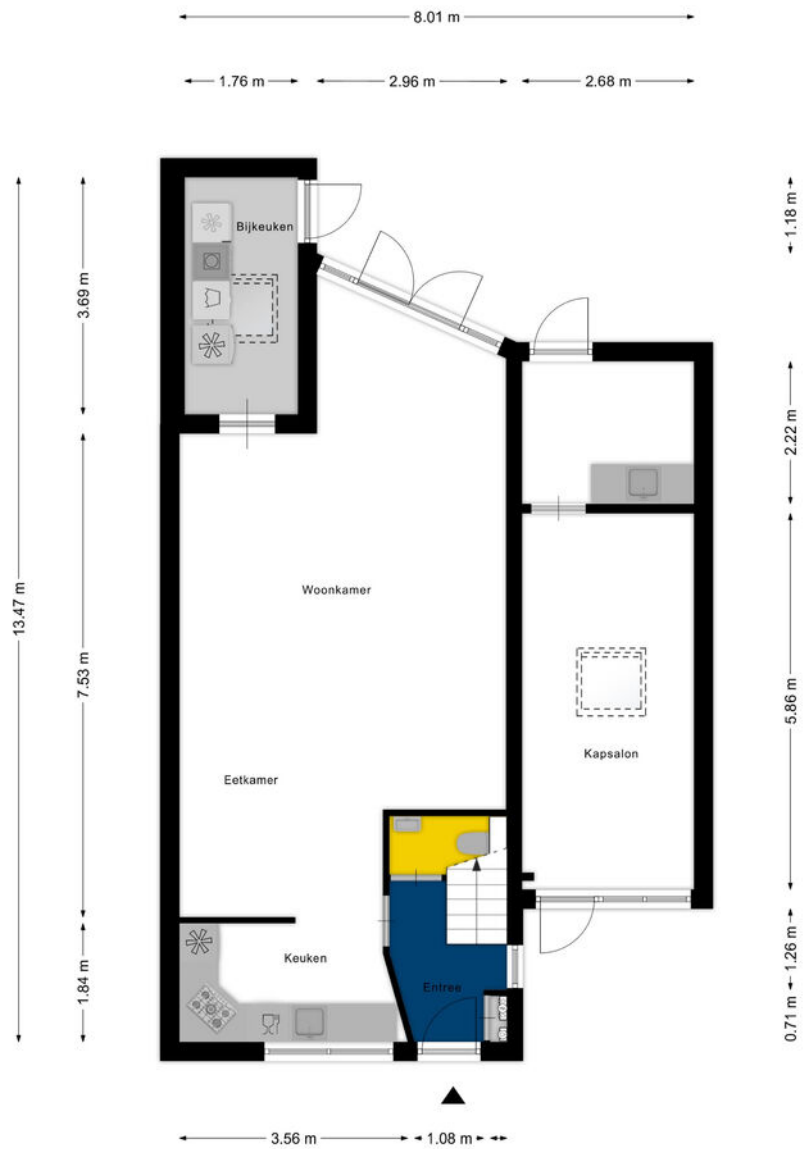




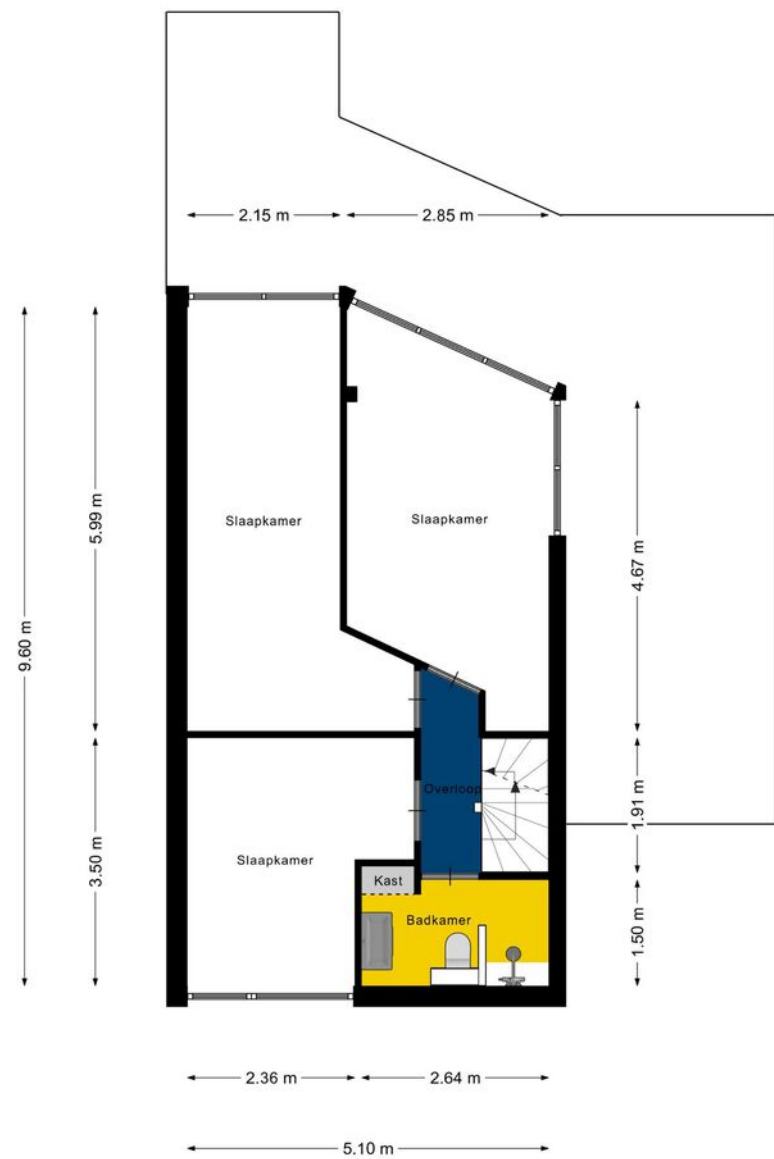




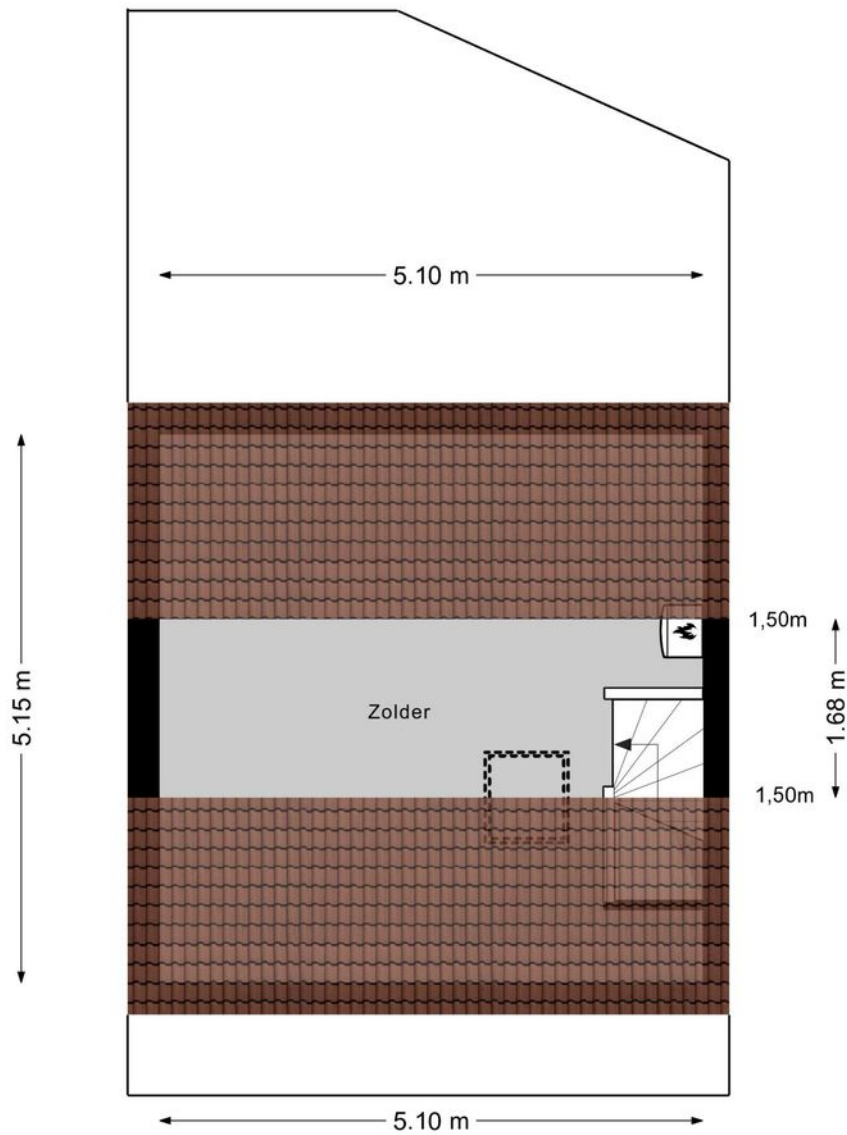




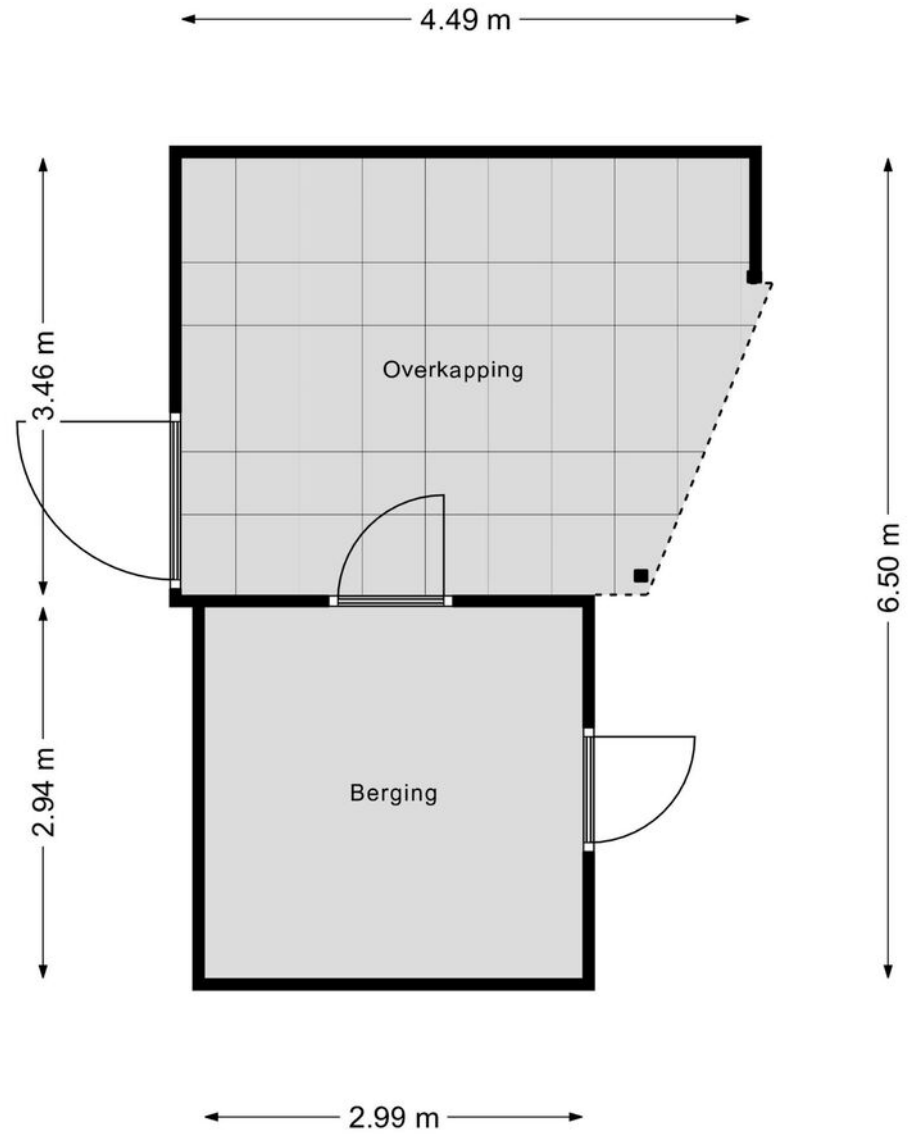
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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

Energie label woningen

Registratienummer  
651957291

Datum registratie  
02-10-2024

Geldig tot  
01-10-2034

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel **B**



### Isolatie

1 Gevels	+/-	100
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	+	100
4 Vloeren	+/-	100
5 Ramen	+/-	100
6 Buitendeuren	-	100

### Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	2920 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Aandeel hernieuwbare energie



Laag Gemiddeld Hoog

Laag Hoog

13,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Kattedoorn 109  
5432BM Cuijk

BAG-ID: 1694010000002775

### Opnamedetails

#### Naam

J. A.C. Brouwers

#### Examenummer

7031.6923.7470

Certificaathouder  
EnergieLabel.com

Inschrijfnummer  
SKGIKOB 012364

KvK-nummer  
85018708

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisonopname

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1994  
Compactheid 1,88  
Vloeroppervlakte 139m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



Kadastrale kaart

Uw referentie: Cuijk



12345  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk  
Sectie A  
Perceel 3911

kadaster



Voor een eemstuidend uittreksel, geleverd op  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

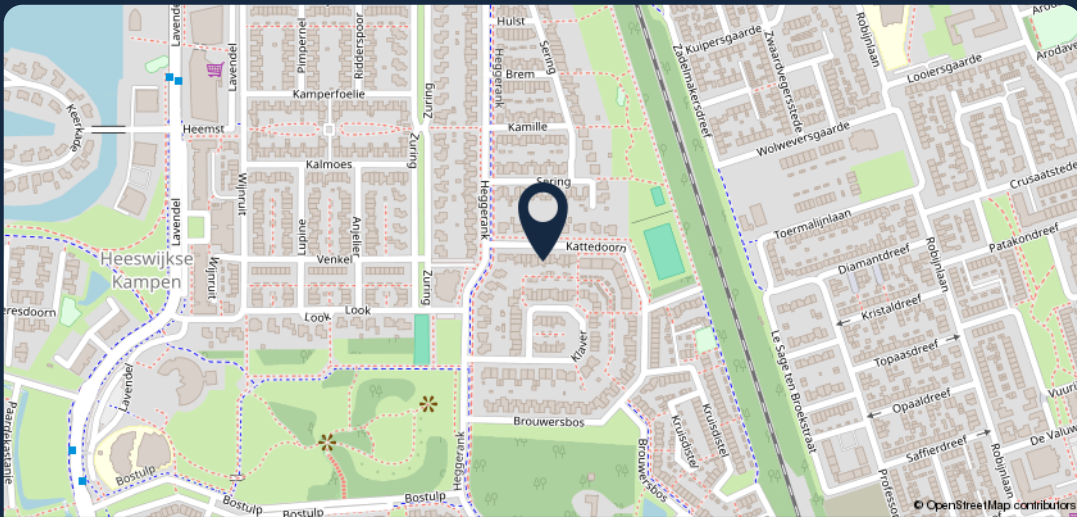
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# Lijst van zaken

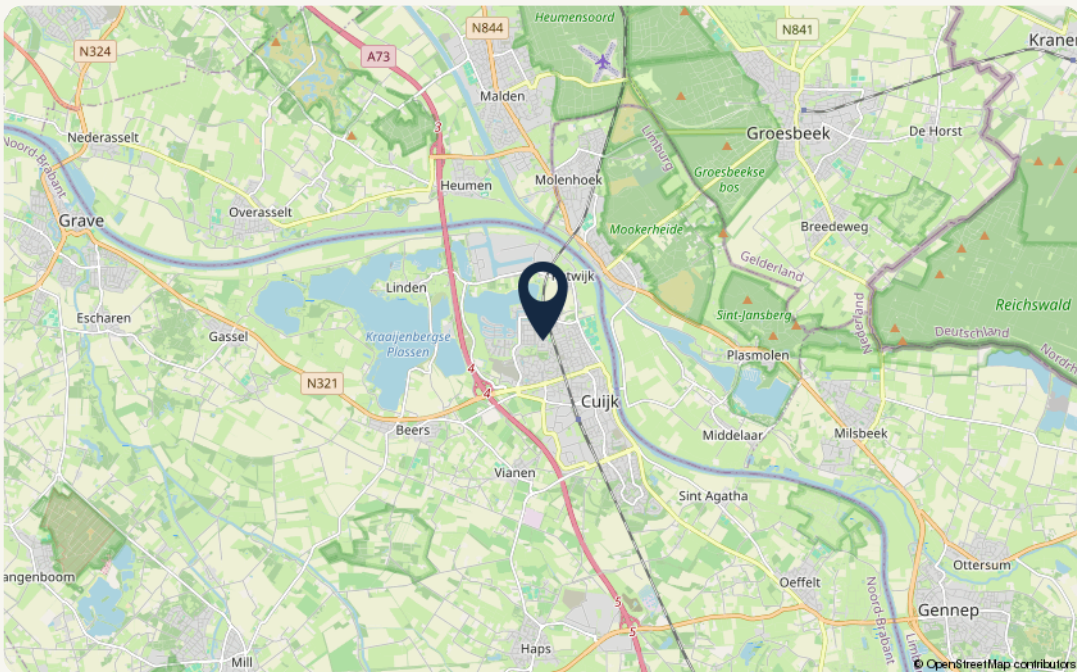
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Lamp bij kapsalon, automatische werking, gaat aan wanneer het donker wordt en gaat uit als het licht genoeg is.	x		
Kasten in woning		x	
Gordijnrails			x
Overgordijnen			x
Rolgordijnen			x
Jaloezieen			x
Vliegendordijn	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegel badkamer	x		
Spiegel wc		x	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Keuken kapsalon	x		
Interieur kapsalon		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Losse toiletrolhouder		x	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Spiegel		x	
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Badkamer Schappen	x		
Badkamer Spiegel met verlichting	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler kapsalon 15 liter	x		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Aronskelk		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Inrichting overkapping		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)	x		

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Kattedoorn 109
<b>Postcode</b>	5432 BM
<b>Plaats</b>	Cuijk

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	A
<b>Perceelnummer</b>	3911
<b>Oppervlakte</b>	233 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ [genep@twanpoels.nl](mailto:genep@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.

