

**Contact vestiging Genep**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Genep genep@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 € 465.000,-- k.k.

 Kamperfoelie 11 | 5432 DP 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



**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*



**Claudia Tillemans**

*Officemanager / verhuurassistente*



**Kimber Heere**

*Nieuwbouwassistente*



**Niki Boumans-Janssen**

*Binnendienstmedewerkster*



**Moniek Kersten**

*Binnendienst- en  
marketingmedewerkster*



**Petra van der Laan**

*Binnendienstmedewerkster*



Meet  
the *team*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de* woning

Onder architectuur gebouwde woning met een speelse indeling, een fraai aangelegde achtertuin en een zeer royaal op het zuiden gelegen dakterras met fraai uitzicht. Deze gezinswoning is gelegen in een rustige woonstraat in de jonge en geliefde woonwijk "De Heeswijkse Kampen", nabij de supermarkt, Lavendelkade, basisschool en recreatieplas.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje. Een speels ingedeelde en ruim bemeten woonkamer met een PVC vloer met vloerverwarming en openslaande tuindeuren naar de achtertuin. De open woonkeuken is aan de voorzijde gesitueerd en een praktische ruime inpandige berging/ bijkeuken.

1e verdieping: riante overloop, een zeer ruime ouderslaapkamer, 1 garderobekamer (voorheen slaapkamer) en een 2e slaapkamer. Een badkamer met een ligbad, inloopdouche, wastafel, wandcloset en vloerverwarming.

2e verdieping: open ruimte met de opstelling van de cv-ketel, ventilatie unit en wasapparatuur, zeer royaal dakterras met volop privacy en een fraai uitzicht.

## Diverse gegevens:

De keukeninrichting is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, 1½ spoelbak, vaatwasser, koelkast en combooven.

Een uitstekende geïsoleerde woning.

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

De woning beschikt over een royaal dakterras op de 2e verdieping.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen en Venlo en de snelfietsroute MaasWaalpad (Cuijk-Nijmegen) zijn uitstekend bereikbaar.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 393,42 per jaar

Rioolheffing: € 242,00 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 214,00 per jaar

Waterschapslasten: € 316,89 per jaar



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1997
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	in woonwijk

## Indeling

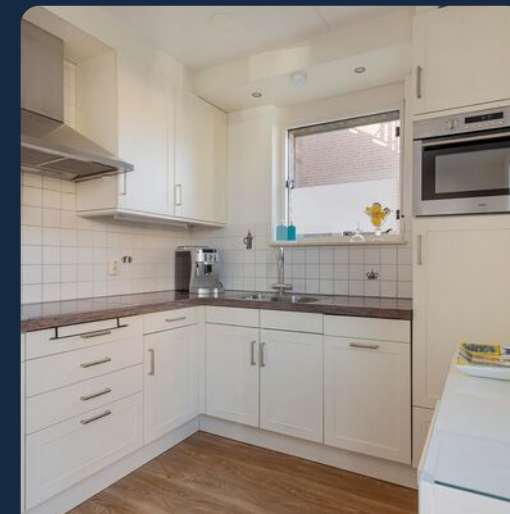
<b>Woonoppervlakte</b>	141 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	260 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	504 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	A
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	c.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Cv-ketel</b>	HR-combiketel; merk Bosch

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	117 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	zuid
<b>Garage</b>	geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren



# De foto's





99 We willen niets liever dan dat jij  
*bewust* de *juiste keuze* voor jezelf maakt





99 Koop geen huis, koop een  
*toekomst* vol *mogelijkheden*









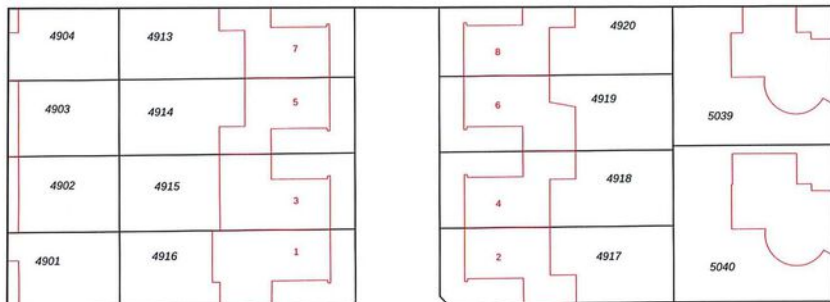




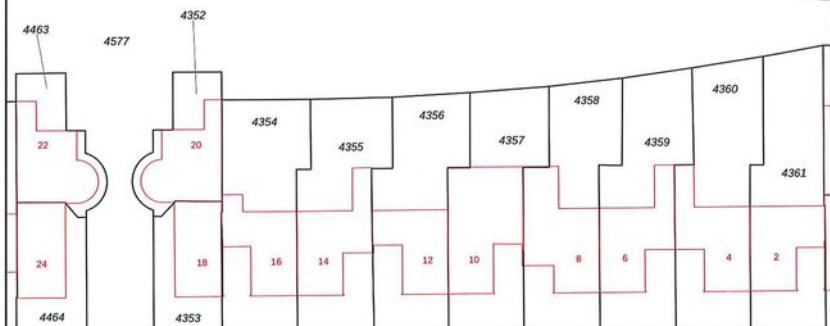
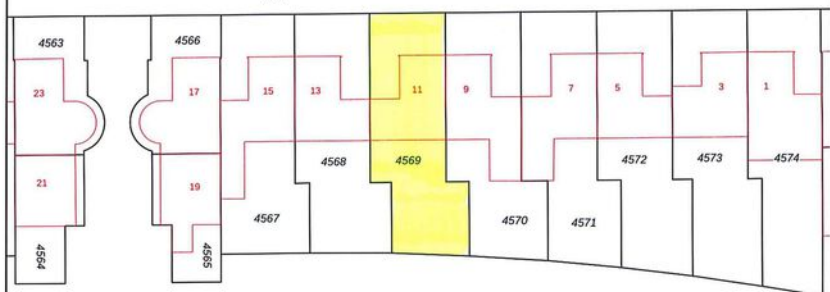


Kadastrale kaart

Uw referentie: Cuijk



Kamperfoelie  
4804



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Voorgesitete kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Gebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Cuijk  
Sectie A  
Perceel 4569

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd o  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer  
289480644

Datum registratie  
30-09-2022

Geldig tot  
30-09-2032

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel **A**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Combiketel	nee ja
3 Daken	9 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke loevoer met mechanische afzuiging	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmebehoefte in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Kamperfoelie 11  
5432DP Cuijk  
BAG-ID: 16840100000000938

## Detailaanduiding

Woningtype  
Twee-onder-één kap

Bouwjaar 1996  
Compactheid 1,63  
Vloeroppervlakte 149 m<sup>2</sup>



## Opnamedetails

Naam Building Label  
Examennummer 41569  
Certificaathouder BuildingLabel B.V.

Inschrijftnummer SKW.012311  
Kvk-nummer 39090359

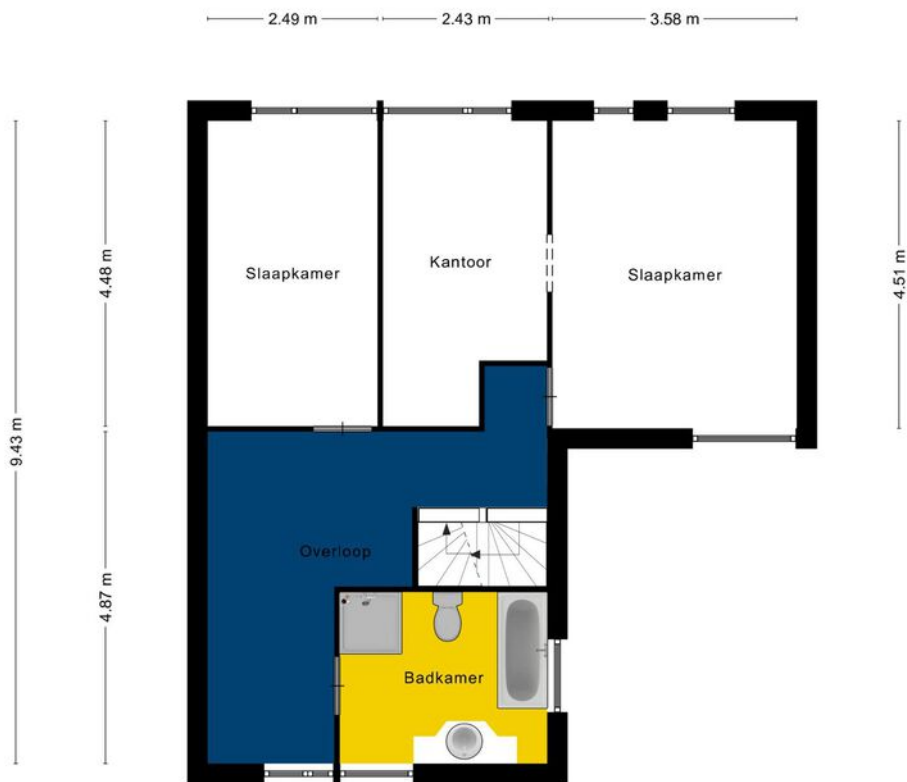
Certificerende instelling SKW Certificatie BV

Soort opname Bastsopname

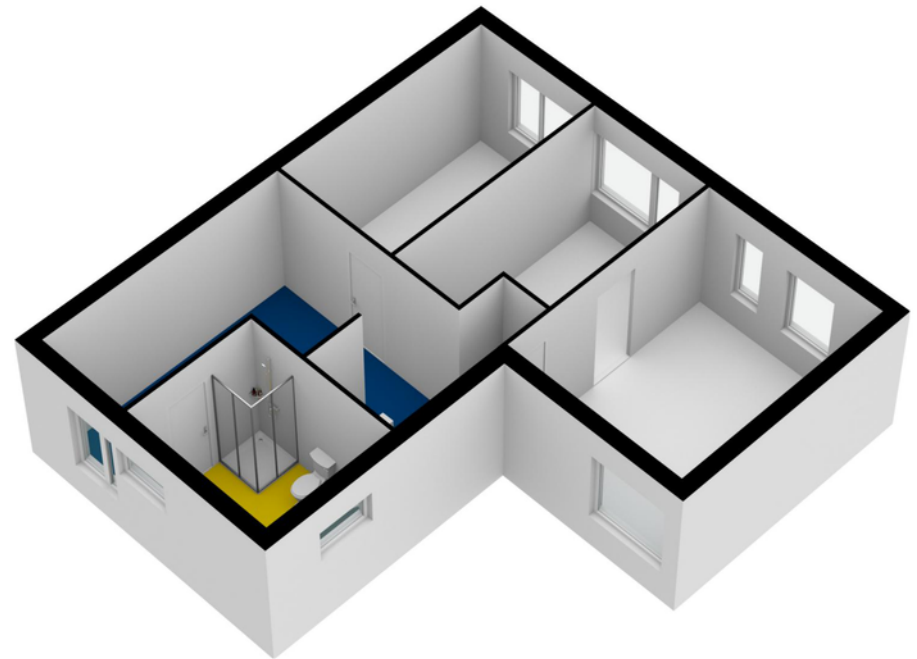


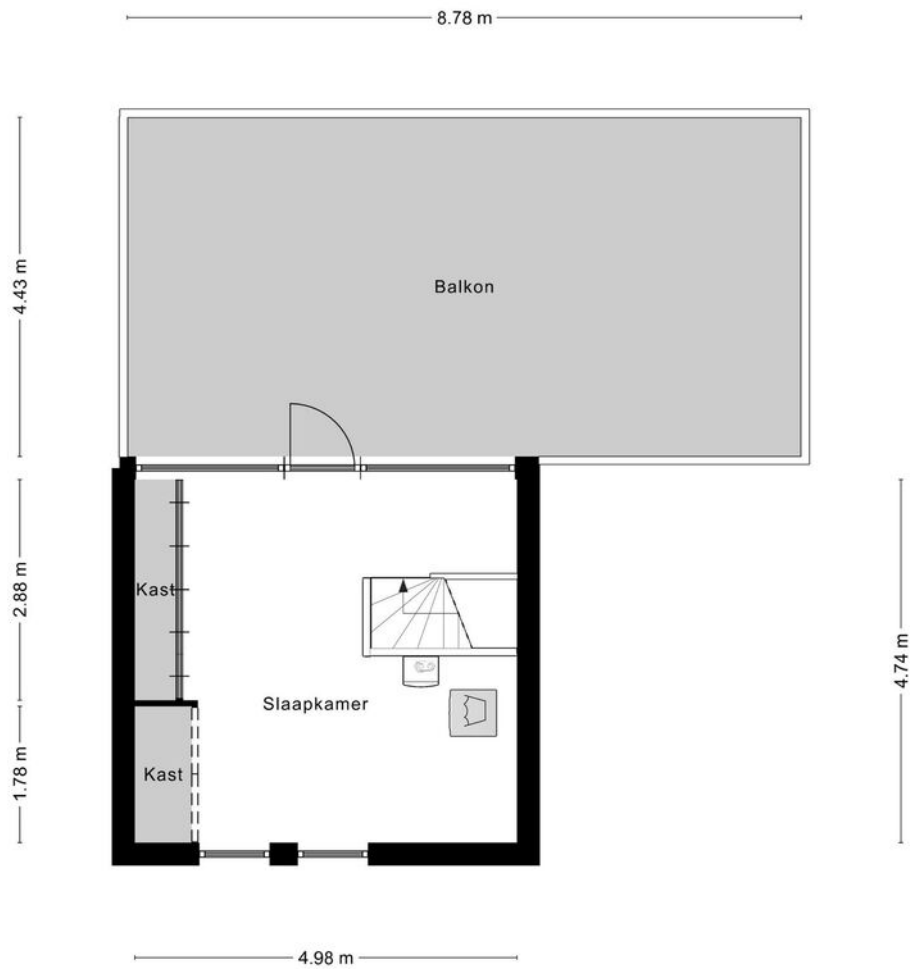




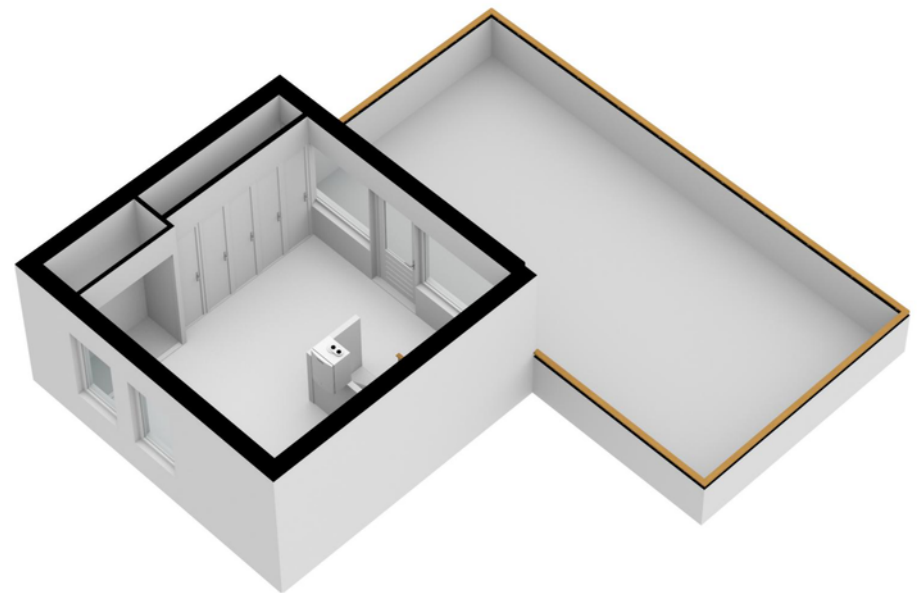


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

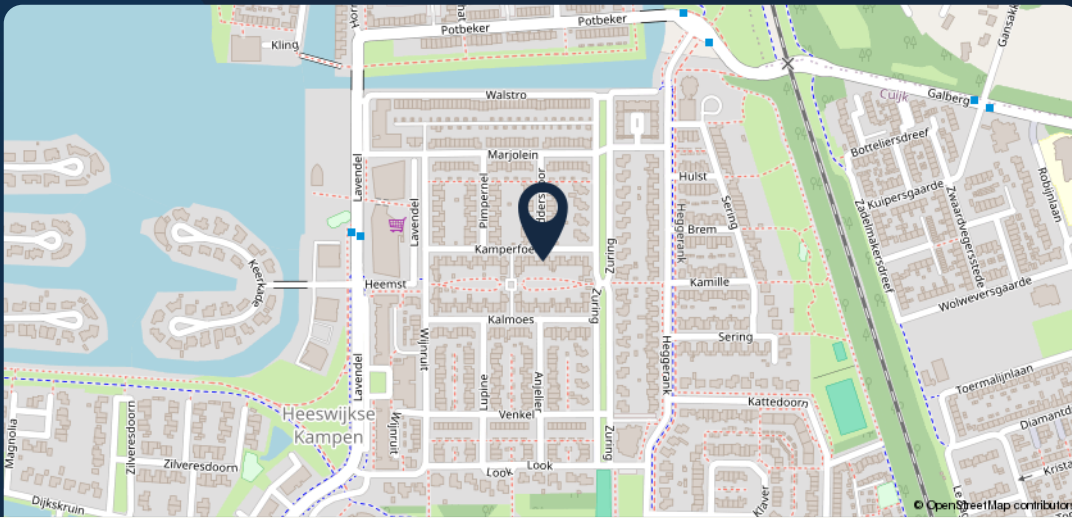


# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Diverse kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

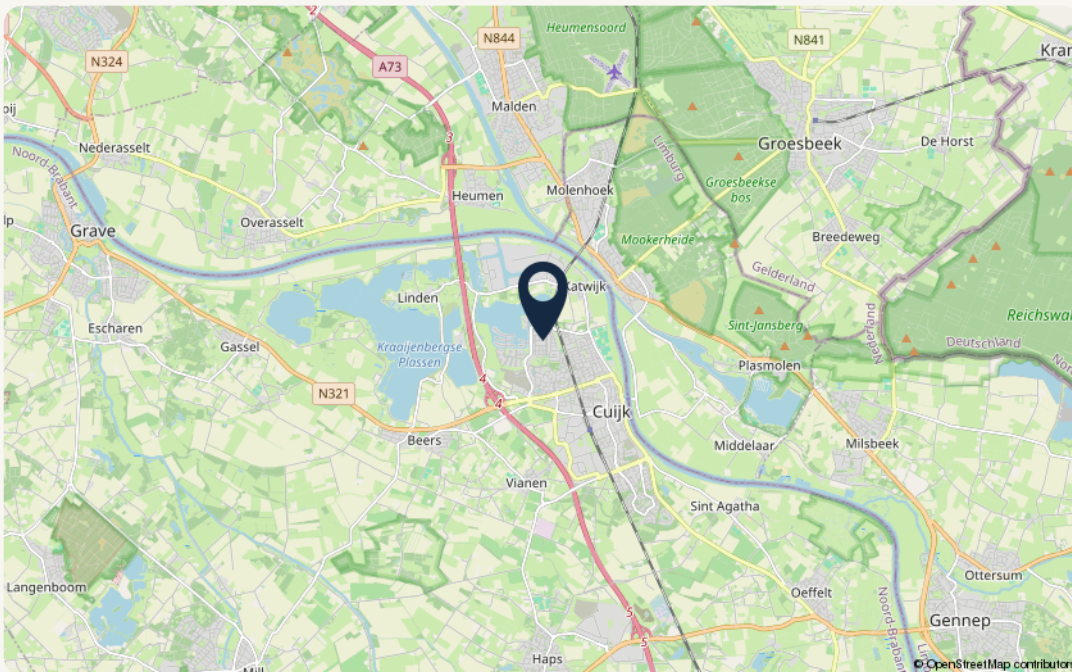
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
- Glazen plateau	X		
- Spiegel + lamp	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Terras overkapping	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Buitenberging/hokje	X		

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

**Straat** Kamperfoelie 11  
**Postcode** 5432 DP  
**Plaats** Cuijk

## Kadastrale gegevens

**Gemeente** Cuijk  
**Stctie** A  
**Perceelnummer** 4569  
**Oppervlakte** 260 m<sup>2</sup>  
**Eigendomssituatie**

# 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.

