

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@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 € 479.000,-- k.k.

 Heggerank 113 | 5432 CG 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

Op een gewilde en mooie woonlocatie gelegen riante halfvrijstaande woning met een fraaie uitbouw en de mogelijkheid voor een kantoor/ praktijk aan huis. Deze modern ingerichte en fraai afgewerkte gezinswoning met een zonnige achtertuin, op het westen gesitueerd en de ligging nabij het park, enkele speelveldjes, de basisschool, kinderopvang, Lavendelkade en recreatieplassen, maakt het tot een fijne gezinswoning.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toiletruimte met toilet en fonteintje. De riante L-vormige woonkamer met pvc-vloer staat in open verbinding met de luxe ingerichte (2020) en uitgebouwde woonkeuken, middels openslaande tuindeuren is er directe toegang tot de op het westen gesitueerde achtertuin. Bijkeuken met kastenwand en aansluitend is er de voormalige garage, welke is ingericht als salon/ kantoorruimte aan huis met o.a. een airco.

1e verdieping: overloop met 2 (voorheen 3) zeer ruime slaapkamers en badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet en wastafel.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met op de overloop de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en de HR-combiketel. Ruime extra slaapkamer.

## Diverse gegevens:

Een moderne en luxe keukeninrichting (2020) voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron, vaatwasser en spoelbak.

De woonkamer, keuken en hal zijn voorzien van vloerverwarming.

Uitstekend geïsoleerde woning met op de 1e verdieping kunststof kozijnen met HR++ beglazing en deels met rolluiken.

Het buitenschilderwerk is onlangs deels vernieuwd, deels in 2022.

Zeer gunstige ligging nabij de Lavendelkade, basisschool met kinderopvang, speelveldjes en de recreatieplassen.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 424,26 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 357,00 per jaar



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1995
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	in woonwijk

## Indeling

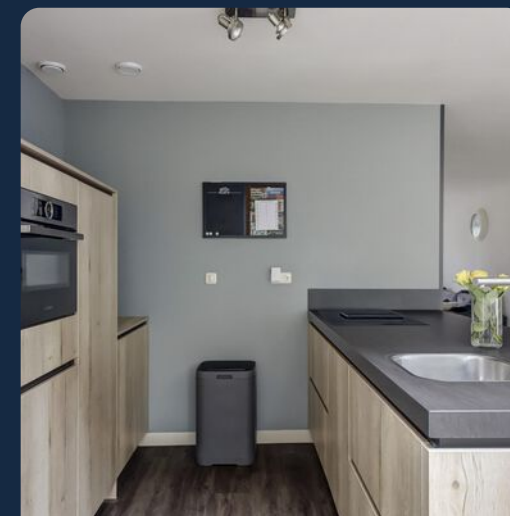
<b>Woonoppervlakte</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	253 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	516 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	-
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	B
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	c.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Cv-ketel</b>	HR-combiketel; merk Vaillant

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	108 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	west
<b>Garage</b>	geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	op eigen terrein





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

# De foto's



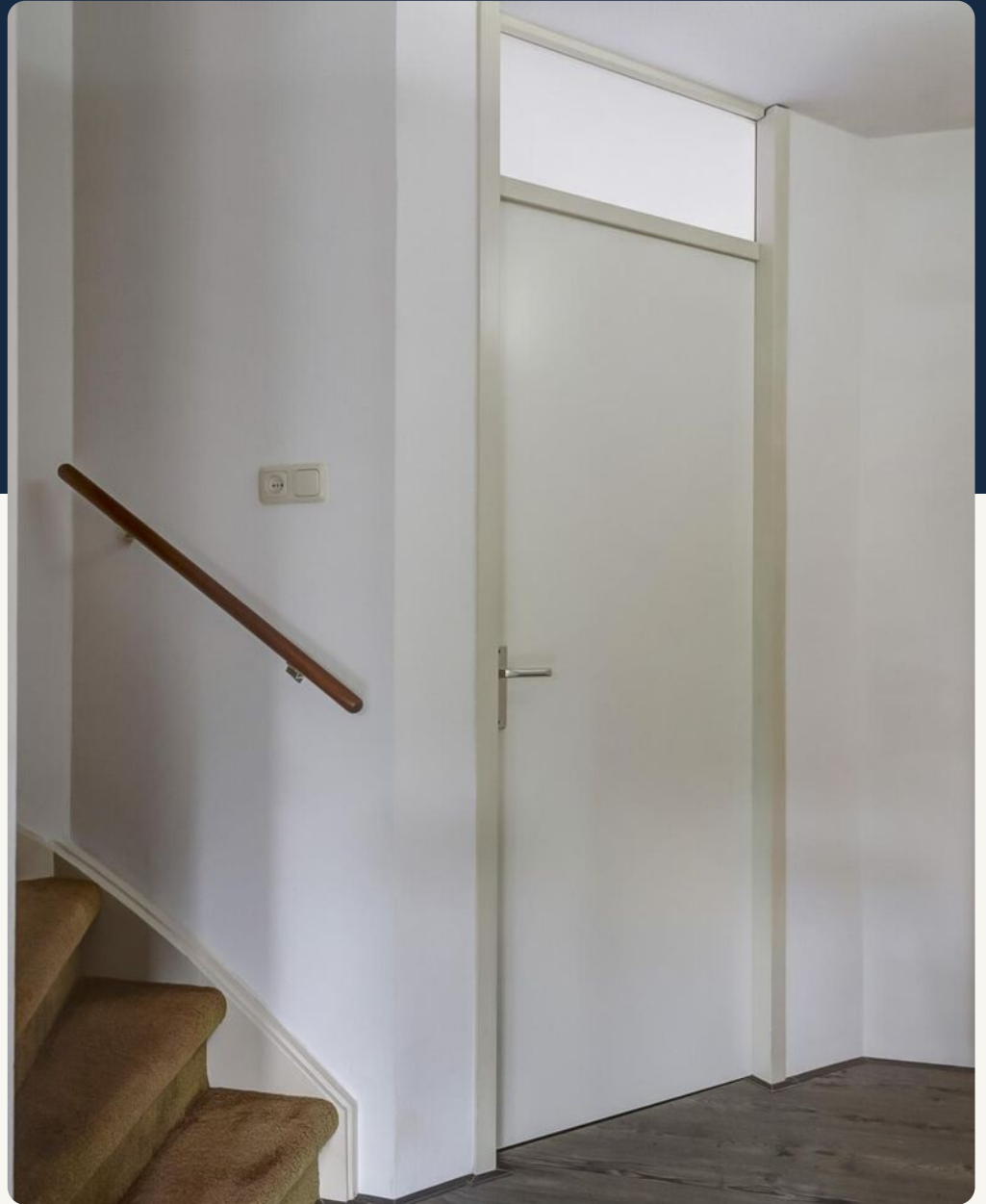
















Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vestgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Cuijk

Sectie A

Perceel 4522

**kadaster**

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2023.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer  
364458770

Datum registratie  
06-09-2024

Geldig tot  
04-09-2034

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel **B**



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+	7 Verwarming	HR-107 ketel <b>Verbeteradvies</b>
2 Gevelpanelen	+/-	8 Warm water	Combiketel <b>Verbeteradvies</b>
3 Daken	+	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <b>Verbeteradvies</b>
4 Vloeren	+	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging <b>Verbeteradvies</b>
5 Ramen	+	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	-	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig <b>Verbeteradvies</b>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaanstluiting

<p>Warmtebehoefte in de wintermaanden</p> <p>Laag <b>Gemiddeld</b> Hoog</p>	<p>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</p> <p>Laag <b>Hoog</b></p>	<p>Aandeel hernieuwbare energie</p> <p><b>0,0 %</b></p>
---	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Heggerank 113  
5432CG Cuijk  
BAG-ID: 1684010000005568

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1995  
Compactheid 1,84  
Vloeroppervlakte 145m<sup>2</sup>

Woningtype  
Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

Naam R.J.H.M. Hulbers  
Examenummer 9439.4144.5404  
Certificaathouder Energielabel.com

Inschrijfnummer SKGIKOB 012364  
KvK-nummer 85018708

Certificerende instelling SKGIKOB

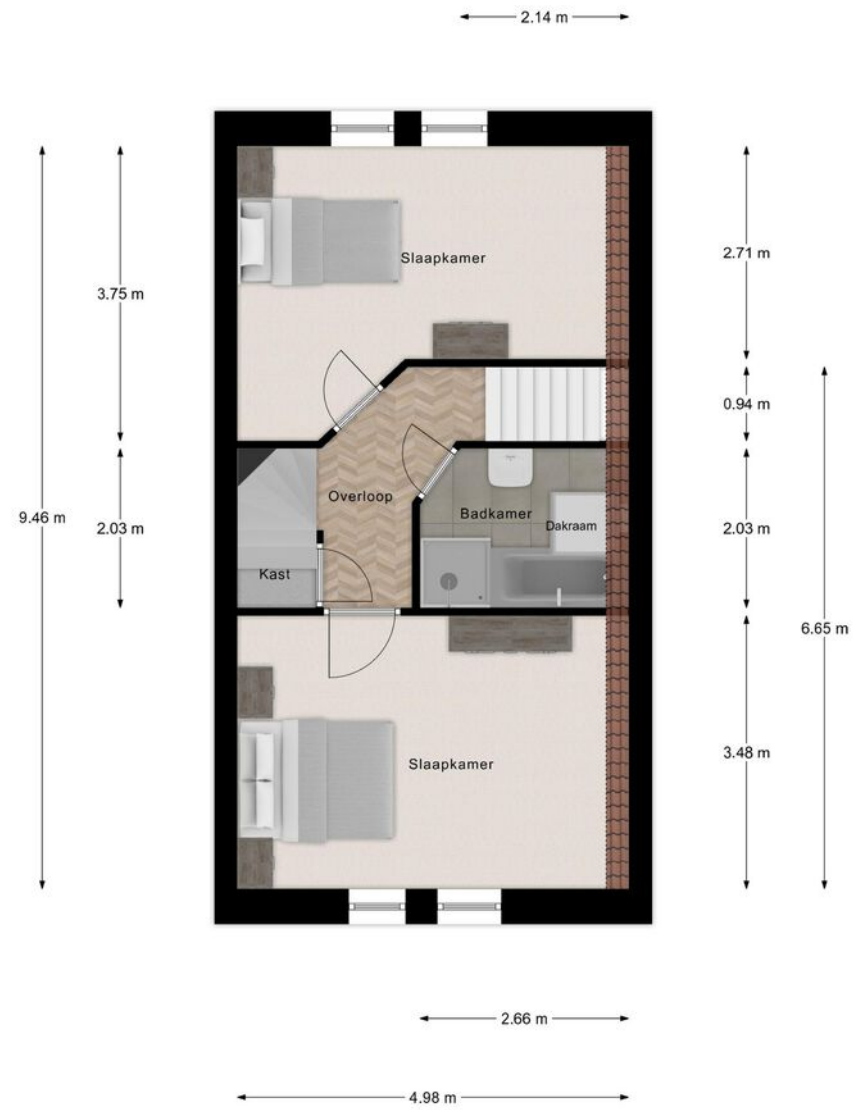
Soort opname Basisopname



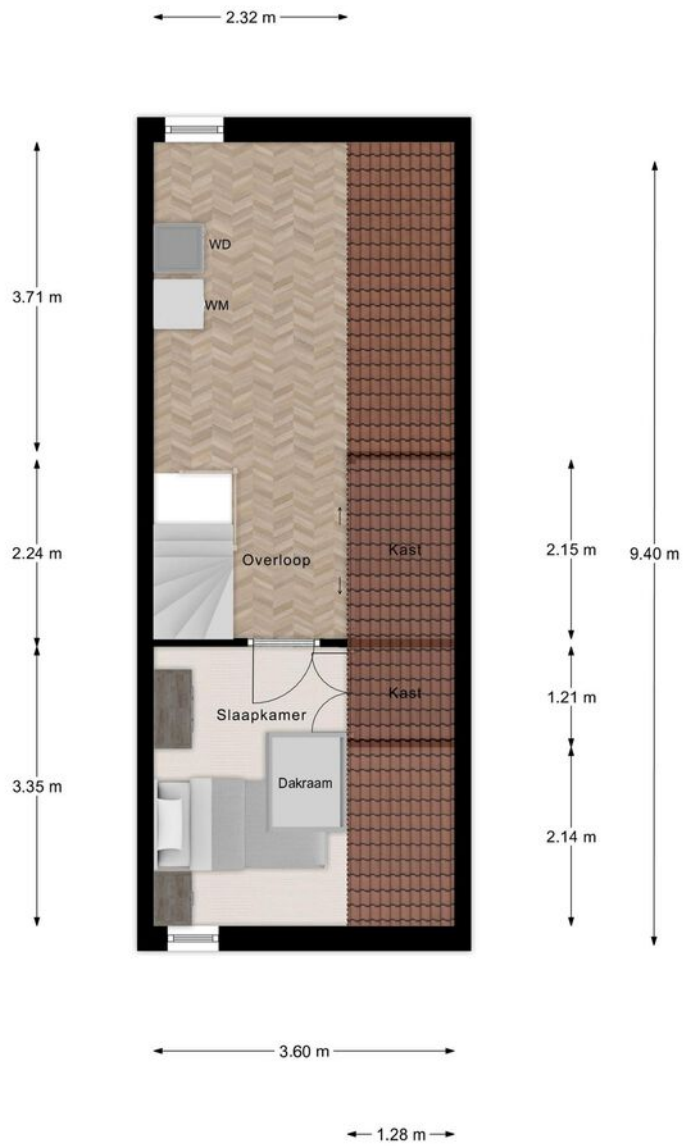
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



Begane Grond



Eerste Verdieping



Tweede Verdieping

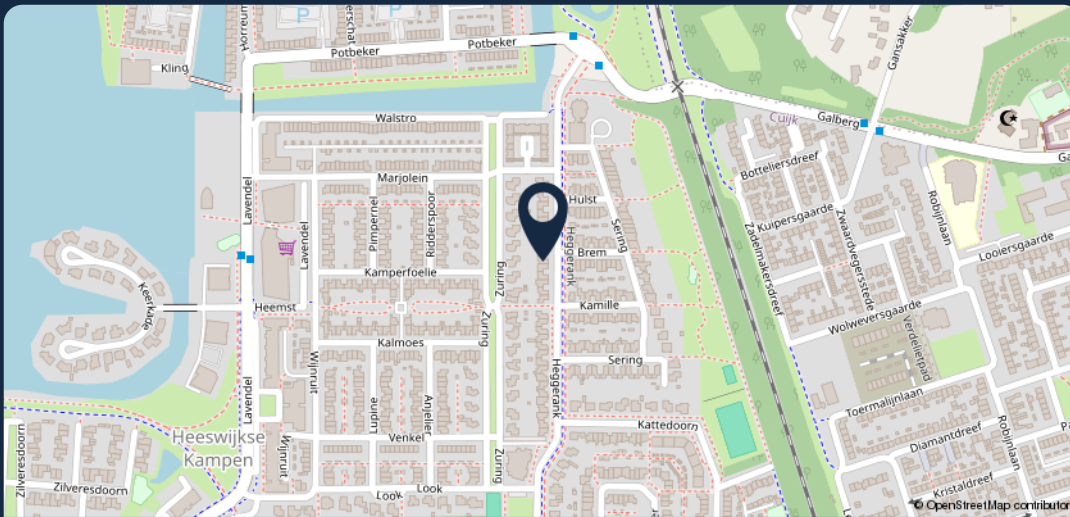


# Lijst van zaken

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			
- Kast op zolder	X		
- Kast op slaapkamer 2		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

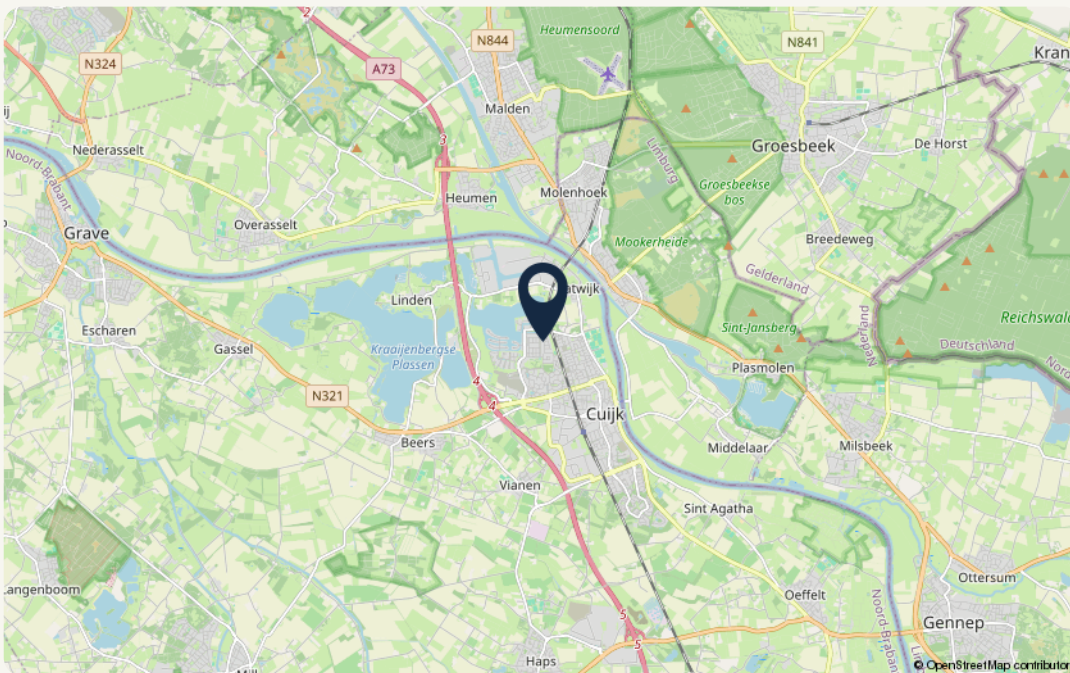
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Heggerank 113
<b>Postcode</b>	5432 CG
<b>Plaats</b>	Cuijk

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Stctie</b>	A
<b>Perceelnummer</b>	4522
<b>Oppervlakte</b>	253 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.

