

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.

Vraagprijs € 325.000,-- k.k.

 Fazantenveld 37 | 5431 JB 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*

Ben je op zoek naar een ruime en energiezuinige (energielabel A) starterswoning, gelegen in een groene en kindvriendelijke woonwijk? Dan is dit je kans! In de bosrijke woonwijk "Padbroek" te Cuijk ligt deze goed onderhouden gezinswoning met een aangebouwde bijkeuken, veranda met lichtkoepel en een vrijstaande stenen berging. "Padbroek" is een groene en kindvriendelijke woonwijk met speeltuintjes/ faciliteiten voor kinderen, op korte afstand van alle voorzieningen, waaronder winkels, het centrum, scholen en bossen. Aan de achterzijde van de woning is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Indeling:

Begane grond: entree, hal, toilet met fonteintje, woonkamer en een halfopen keuken voorzien van inbouwapparatuur, praktische bijkeuken voorzien van een witgoed aansluiting.

1e verdieping: overloop met bergkast, 3 slaapkamers en een in 2020 vernieuwde badkamer voorzien van een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare zolderverdieping bestaande uit de voorzolder, een cv-ruimte met cv-opstelling, zonneboiler en dakraam en een 4e slaapkamer voorzien van 2 dakramen en een wastafelmeubel.

Diverse gegevens:

De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: oven, magnetron, gaskookplaat, afzuigkap en close-in-boiler.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en draai-/ kiepramen.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2010 en de zonneboiler is van bouwjaar 2010.

De meterkast is in 2015 vernieuwd en in 2015 zijn er 17 zonnepanelen geplaatst.

De spouw is nageïsoleerd.

Het platte dak van de berging is in 2024 vernieuwd.

De woning beschikt over een zonnige achtertuin, gelegen op het zuidoosten met een aangebouwde veranda met lichtkoepel en achterom.

Nabij een bos gelegen in een zeer groenrijke en kindvriendelijke woonomgeving.

Het NS-station en het centrum van Cuijk, met alle dagelijkse voorzieningen, zijn op fietsafstand gelegen.

Via de snelfietsroute is het slechts 15 km van centrum Cuijk naar centrum Nijmegen. De autosnelweg A73, richting Nijmegen en Venlo, is met de auto in ca. 5 minuten bereikbaar, naar het centrum van Nijmegen is het dan nog ca. 20 minuten rijden.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 310,20 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 310,00 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1971
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

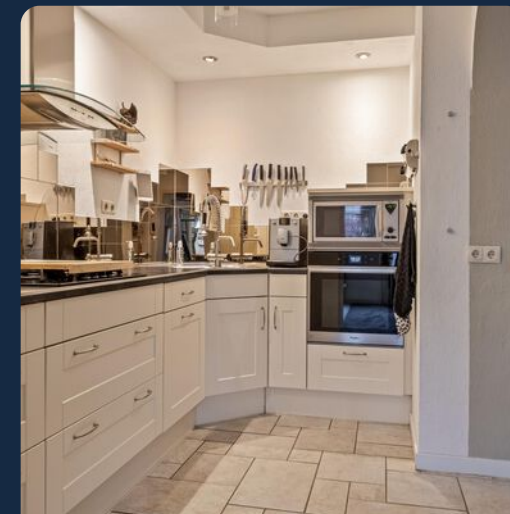
Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	133 m ²
Inhoud	415 m ³
Externe bergruimte	9 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	cv ketel, zonneboiler
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

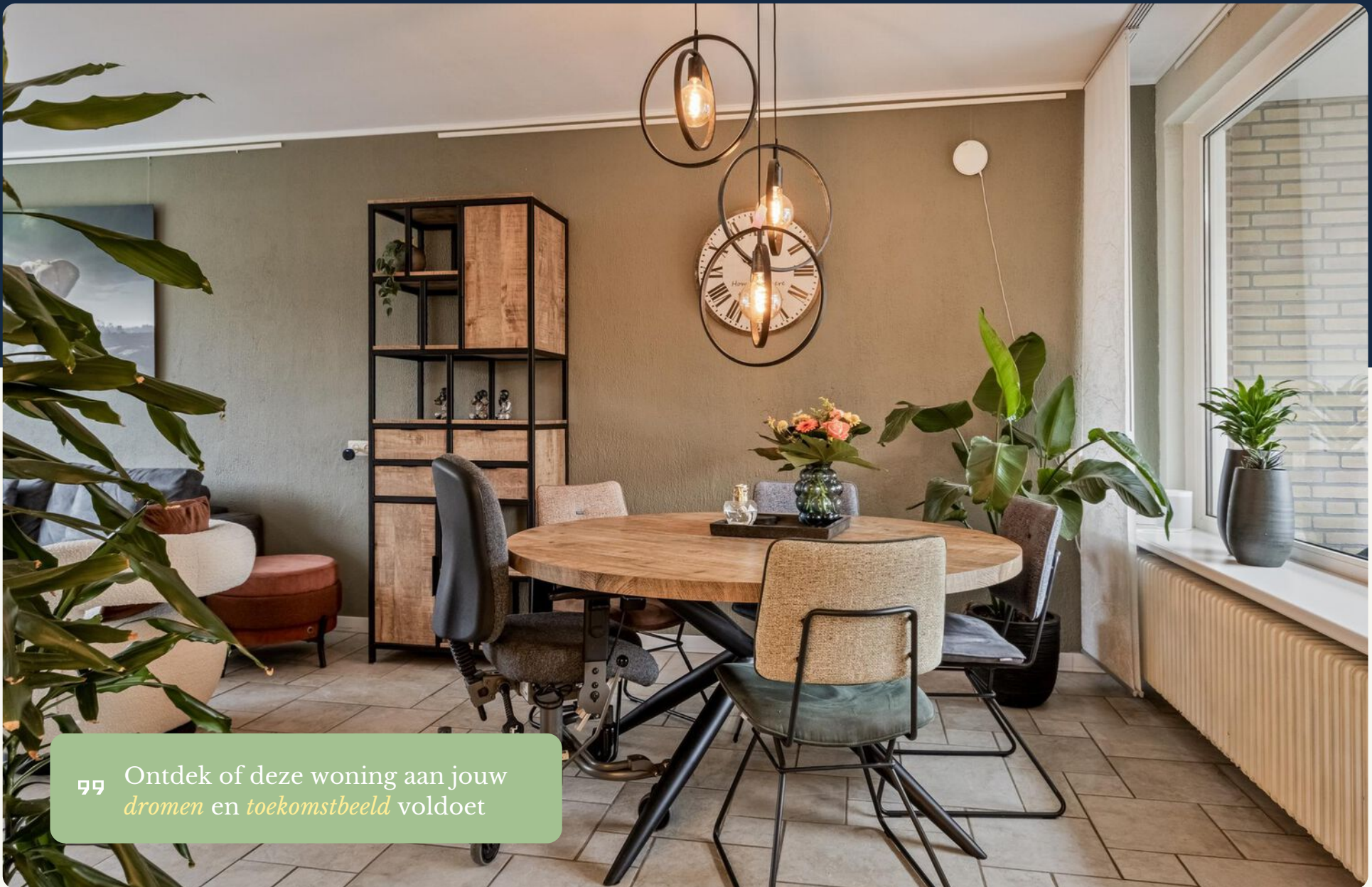
Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	66 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidoost
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren



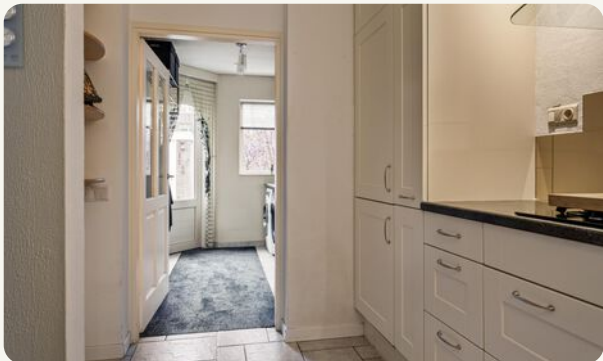
De foto's







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













Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345 Deze kaart is noordgericht
 25 Perceelnummer
 ———— Huisnummer
 ———— Vastgestelde kadastrale grens
 ———— Voorlopige kadastrale grens
 ———— Administratieve kadastrale grens
 ———— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk
 Sectie C
 Perceel 4473

kadaster

Voor een eencolofnend 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 databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
974216793

Datum registratie
29-05-2024

Geldig tot
28-05-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	-
2 Gevelpanelen	+/-	+	-
3 Daken	+	+	-
4 Vloeren	-	+	-
5 Ramen	+	+	-
6 Buitendeuren	-	+	-

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4600 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

18,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Fazanterveld 37
5431JB Cuijk
BAG-ID: 1684010000002691

Detailaanduiding

Bouwjaar 1971
 Compactheid 1,56
 Vloeroppervlakte 116m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam LF Vinagre de Freitas
 Examennummer 88181047

Certificaathouder
Duurzaam Energieloket

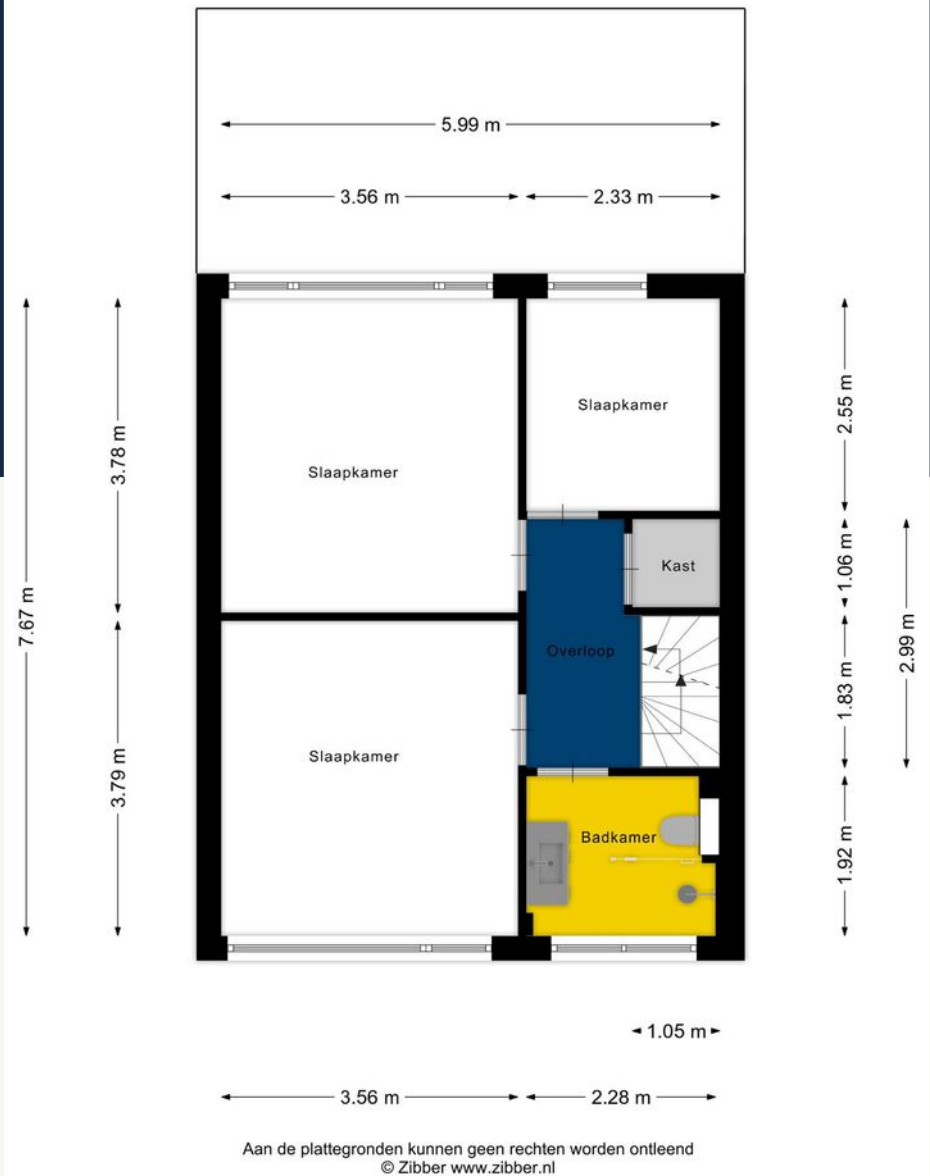
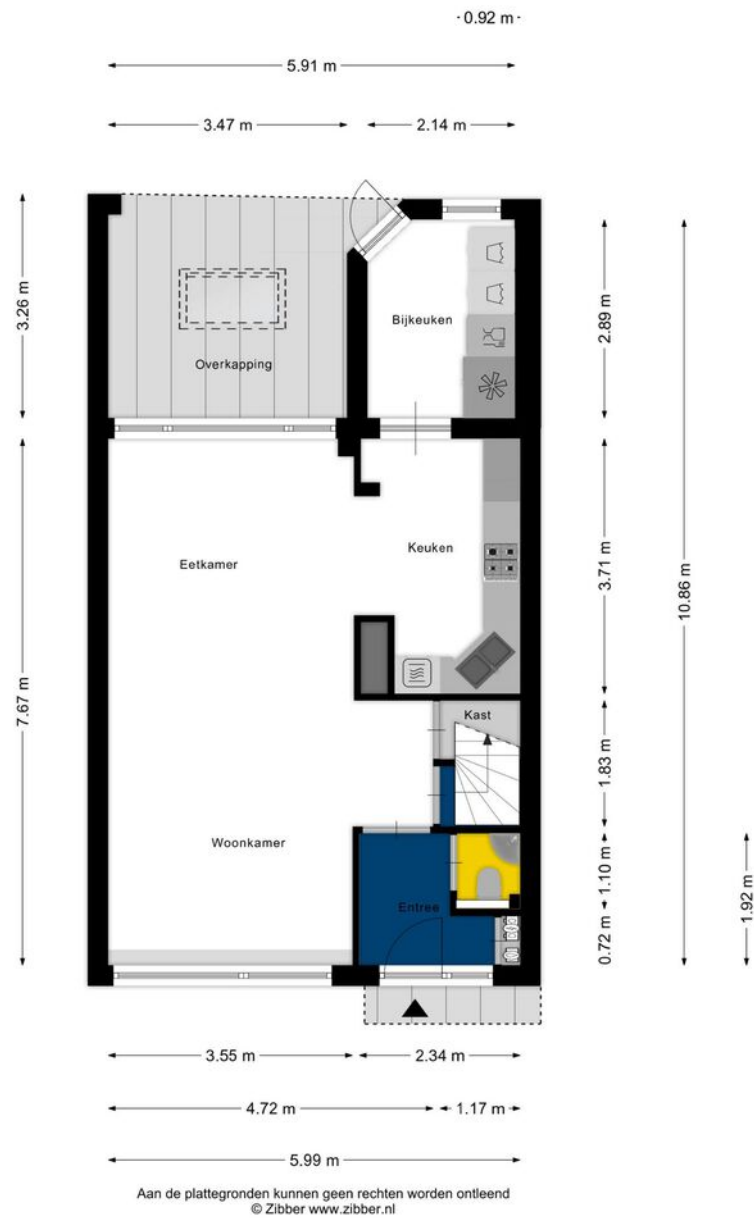
Inschrijfnummer SKGIKOB 012213
 KvK-nummer 65135121

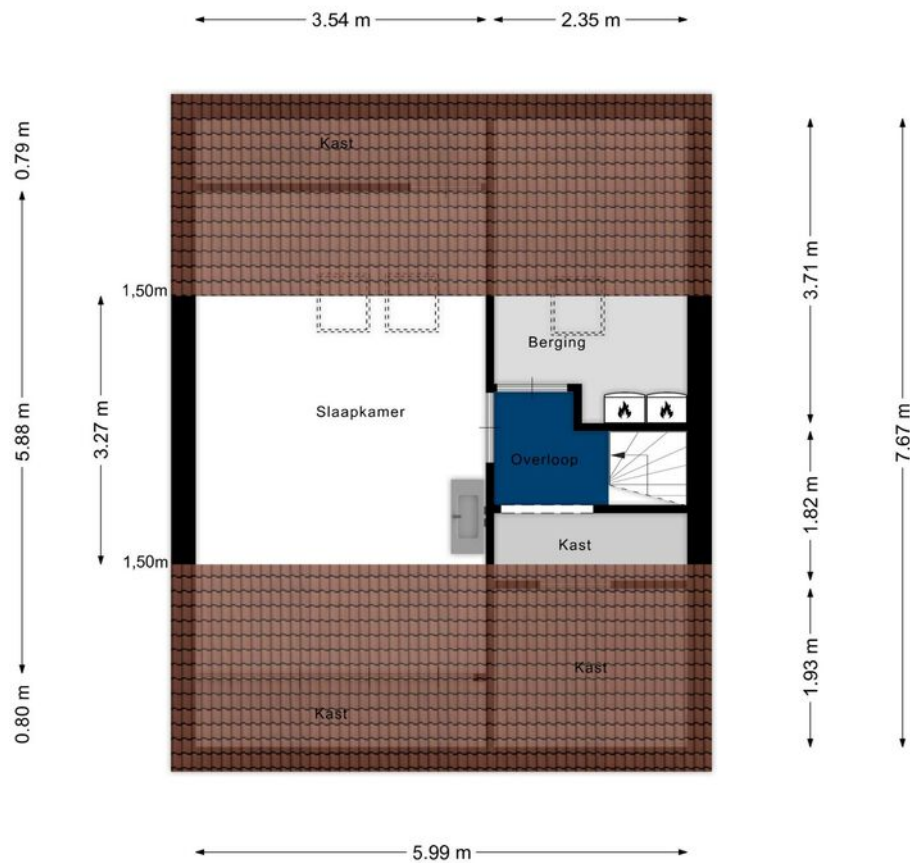
Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

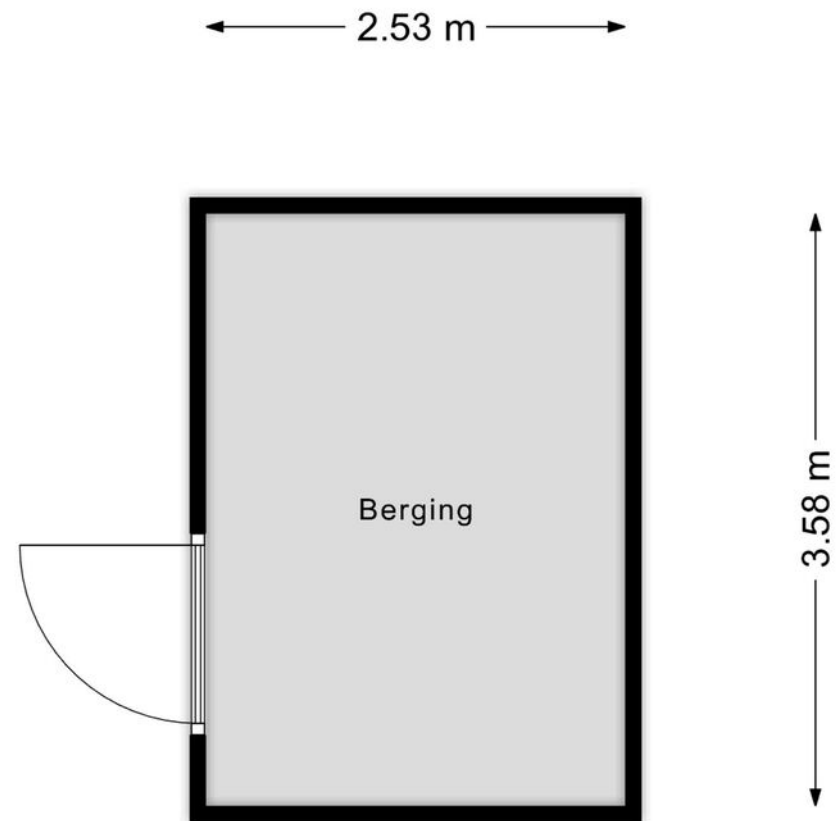


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid





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
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
kasten en rekken		x	
leg planken	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
vliegengordijn achterdeur	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Rails traplift	x		
Beugel bovenaan trap overloop	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser		x	
Koffiezetapparaat		x	
warmwaterboiler	x		
inbouwspots	x		
Bovenkasten bijkeuken		x	
aanrechtblad bijkeuken		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		

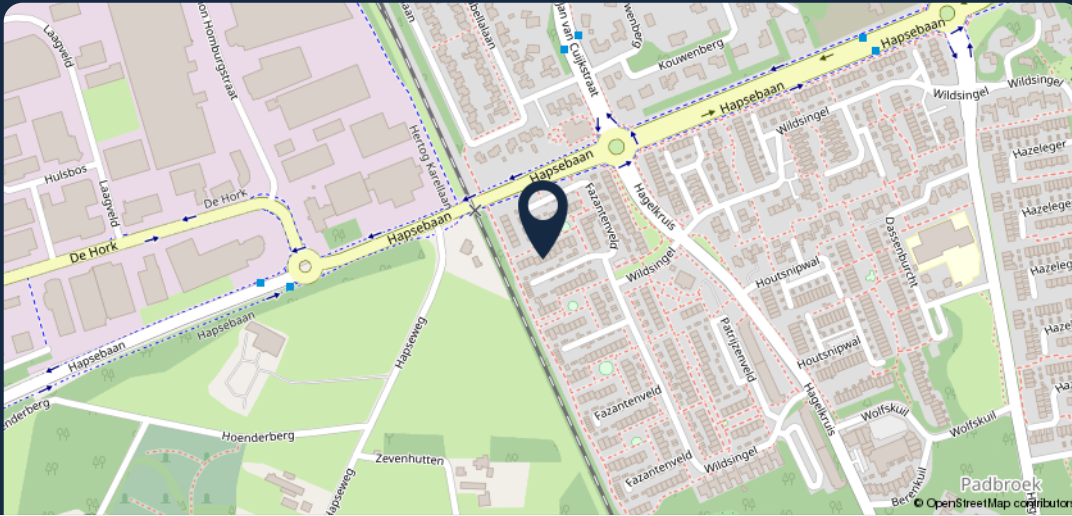
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
inbouwspot	x		
electrische afzuiging	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Badkamer Spiegel	x		
Badkamer inbouwspots	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonneboiler	x		
Zonnepanelen	x		
radiatorfolie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
beplanting in bloempotten		x	
Buitenverlichting	x		
beveiligingsCamera		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Schappen in berging	x		

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vlaggenmast(houder)	x		
Parasol		x	
parasolvoet	x		

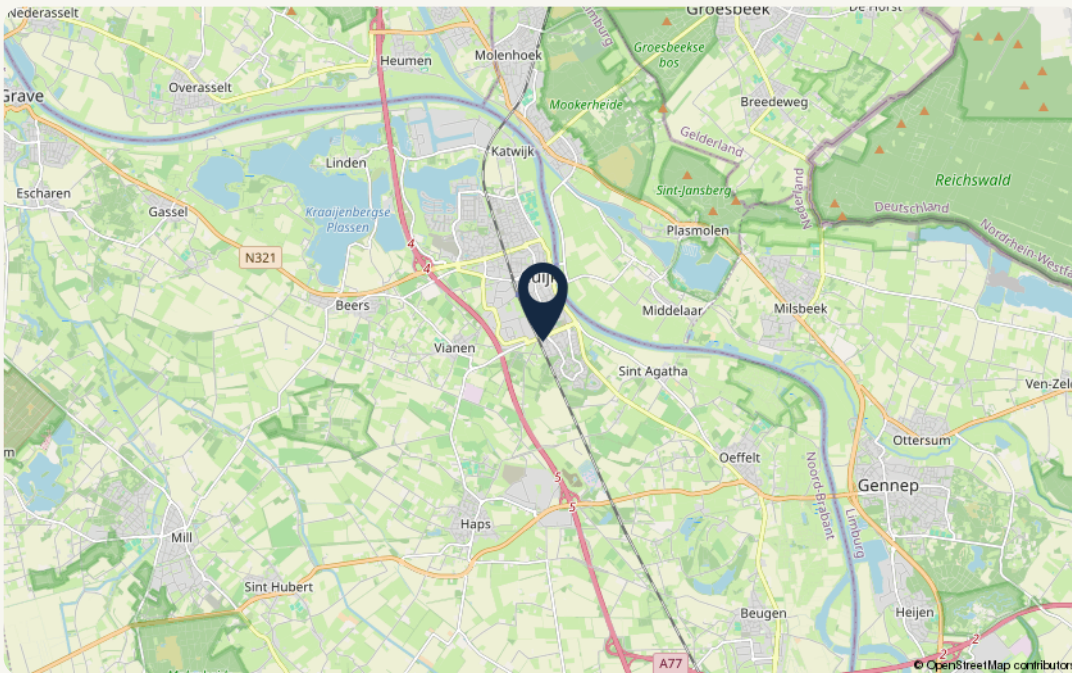
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
---------------------	--------------------------	---------------------	-------------------------

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Fazantenveld 37
Postcode	5431 JB
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	C
Perceelnummer	4473
Oppervlakte	133 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 Genep

☎ 0485-550450

✉ 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

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.

