

**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 € 425.000,-- k.k.

 Pastoor Suijsstraat 9 | 5433 KG Katwijk Nb





# 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 rustige locatie gelegen, goed onderhouden, vrijstaande uitgebouwde eengezinswoning met een vrijstaande garage en eigen oprit. De woning heeft 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime bergzolder die bereikbaar is d.m.v. een vaste trap. Aan zowel de voor- als achterzijde ligt de woning redelijk vrij, in de verzorgde achtertuin staat een houten overkapping waar je heerlijk kunt genieten van de rust en privacy. De woning ligt aan een rustige straat op fietsafstand van supermarkten. Dankzij de gunstige ligging is het centrum van Cuijk goed bereikbaar evenals de diverse uitvalswegen (o.a. de A73 richting Nijmegen-Venlo).

## Indeling:

Begane grond: entree, hal, meterkast, provisieruimte, toilet met fonteintje, toegang naar de keuken en woonkamer. De woonkamer is uitgebouwd en deels voorzien van vloerverwarming, een parketvloer en via de schuifpui is de verzorgde tuin toegankelijk. De keuken geeft toegang naar de bijkeuken met witgoed aansluitingen en de cv-installatie.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, ruime badkamer voorzien van een ligbad, vaste wastafel en een tweede toilet.

2e verdieping: door middel van een vaste trap te bereiken zolder met bergruimte.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een keramische kookplaat met afzuigkap en oven. De apparatuur is de afgelopen jaren deels vernieuwd.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2005

Er zijn diverse rolluiken aan de voor- en achterzijde geplaatst.

De gevel is in 2018 gereinigd en opnieuw gevoegd.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is op enkele autominuten gelegen, het snelfietspad naar Nijmegen ligt op zeer korte afstand.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 389,09 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 347,43 per jaar





# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1972
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	114 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	343 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	445 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	23 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	C
<b>Isolatie</b>	dakisolatie
<b>Warmwater</b>	c.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Cv-ketel</b>	Nefit Ecomline

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	oost
<b>Garage</b>	vrijstaand steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren



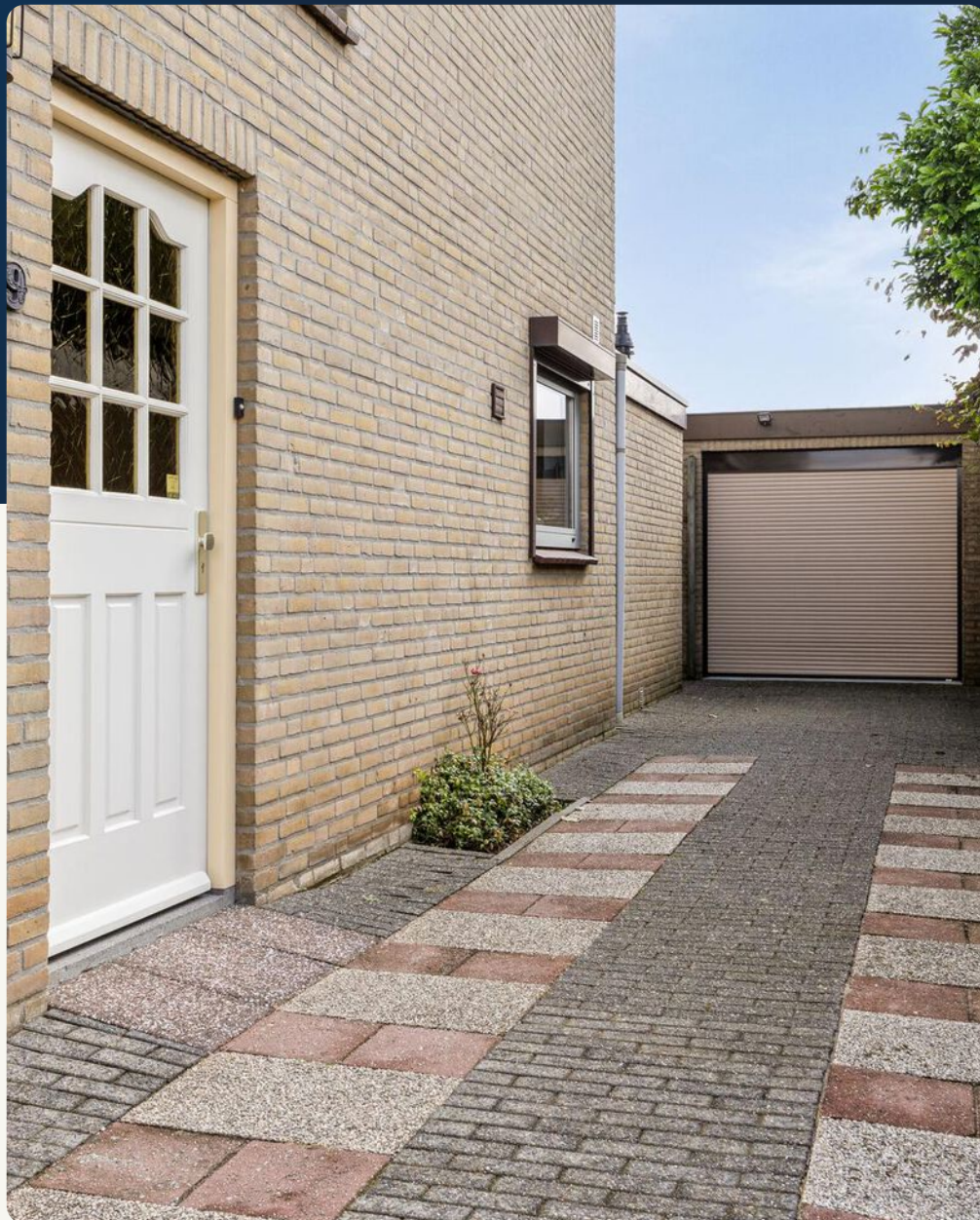




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet



# De foto's















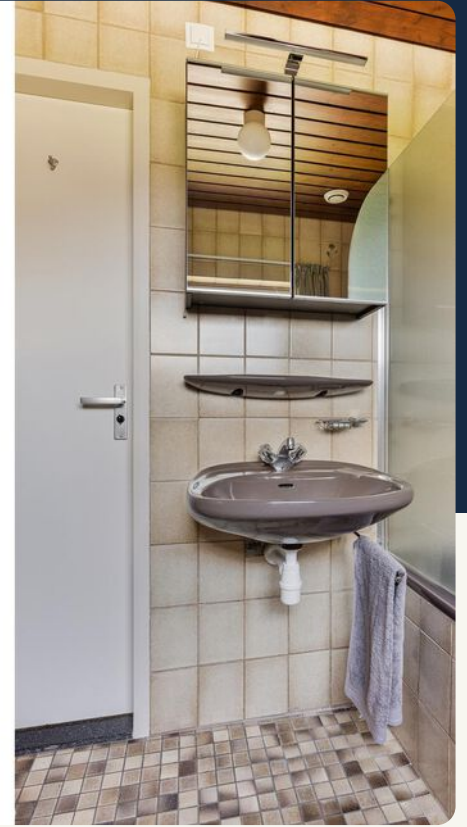


























Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

**12345** Perceelnummer

**25** Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk

Sectie F

Perceel 456

**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 op De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Rijksverheid

## EnergieLabel woning

Pastoor Suijsstraat 9  
5433KG Katwijk NB  
RAG-ID: 168401000001171

Veel besparingsmogelijkheden

**EnergieLabel C**

Registratienummer 789498303  
Datum van registratie 11-07-2020  
Geldig tot 11-07-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwperiode	1955 t/m 1974
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>
1. Glas woonruimte(s)	HR glas
Glas slaapruijnte(s)	HR glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

### u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energieLabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen inwiel om uit te voeren. U kunt hieruit dus één keuze maken.

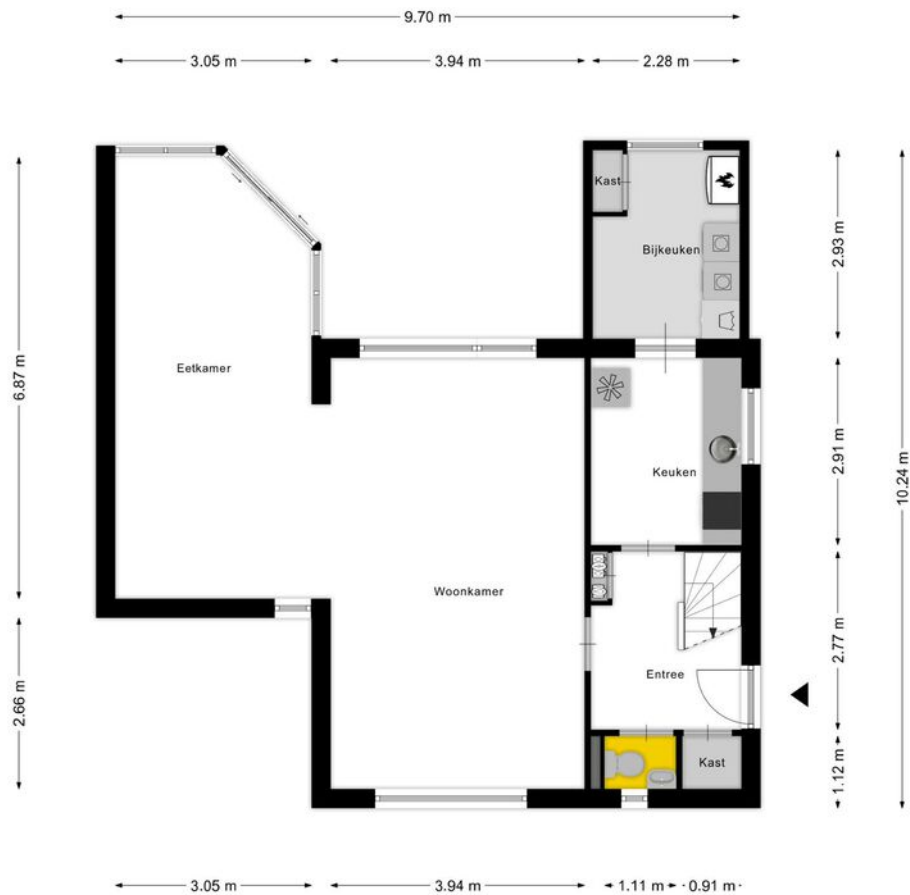
**Goedgekeurd door:**

Naam	Walter Calis	
Examennummer	4380	Algegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD
KvK nummer	32137548	

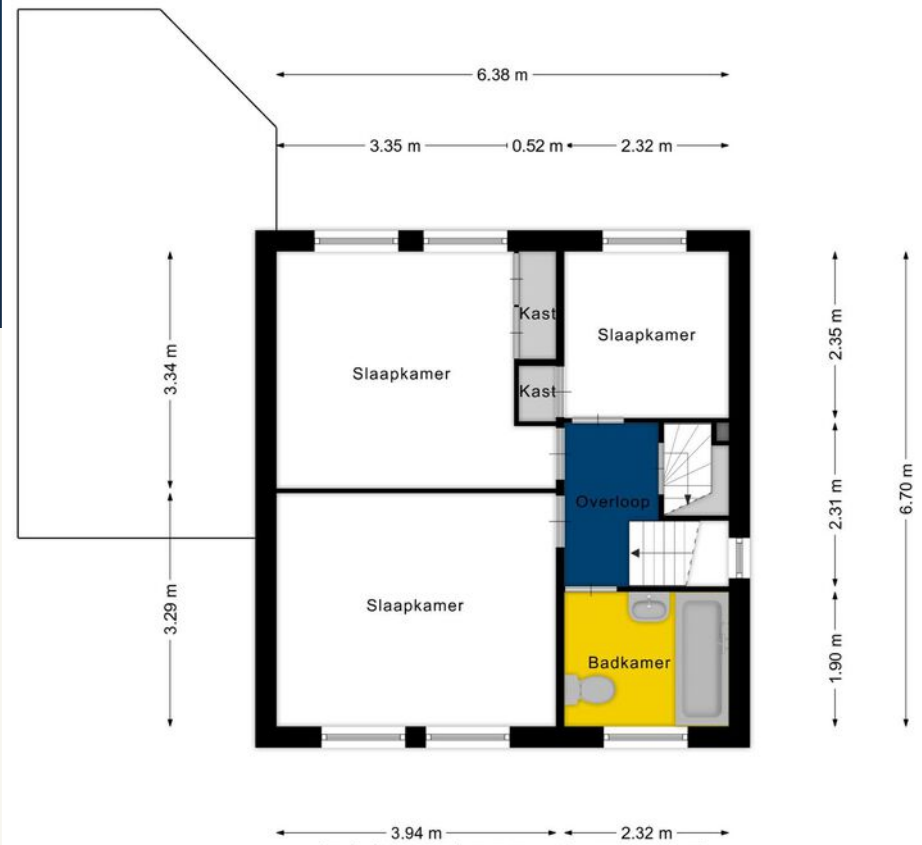
Dit energieLabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.  
Dit energieLabel kunt u altijd verifiëren op [www.energieLabel.nl/woningen/zoek-je-energieLabel/](http://www.energieLabel.nl/woningen/zoek-je-energieLabel/).

Dit label is afgegeven op basis van de metingen die zijn verricht op de woning op de datum van registratie. Het is mogelijk dat de werkelijke energieverbruik afwijkt van de metingen. Het is mogelijk dat de werkelijke energieverbruik afwijkt van de metingen. Het is mogelijk dat de werkelijke energieverbruik afwijkt van de metingen.



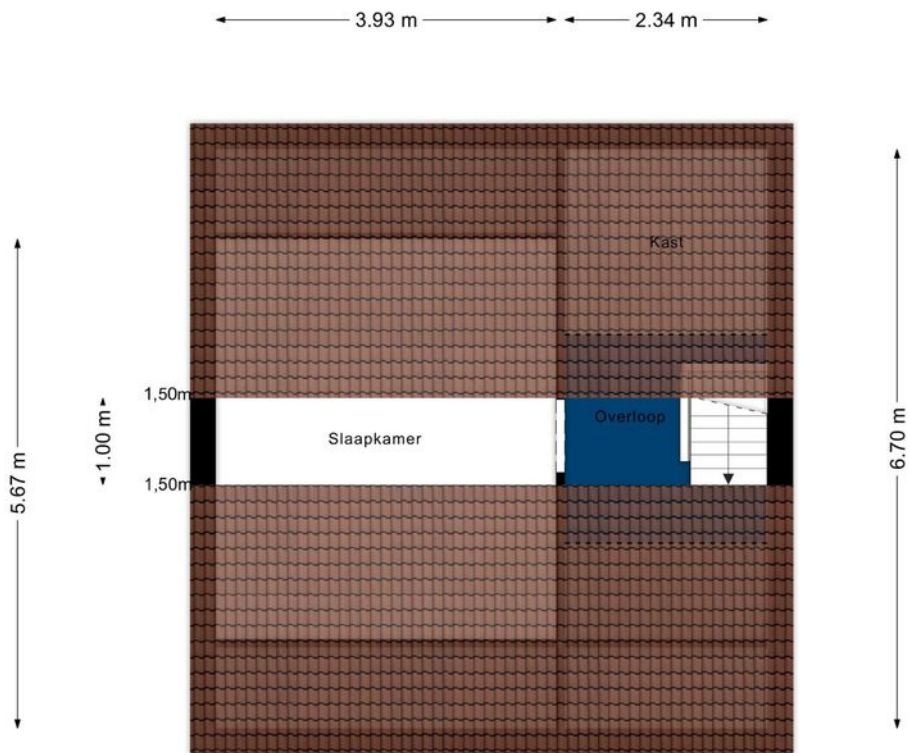


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

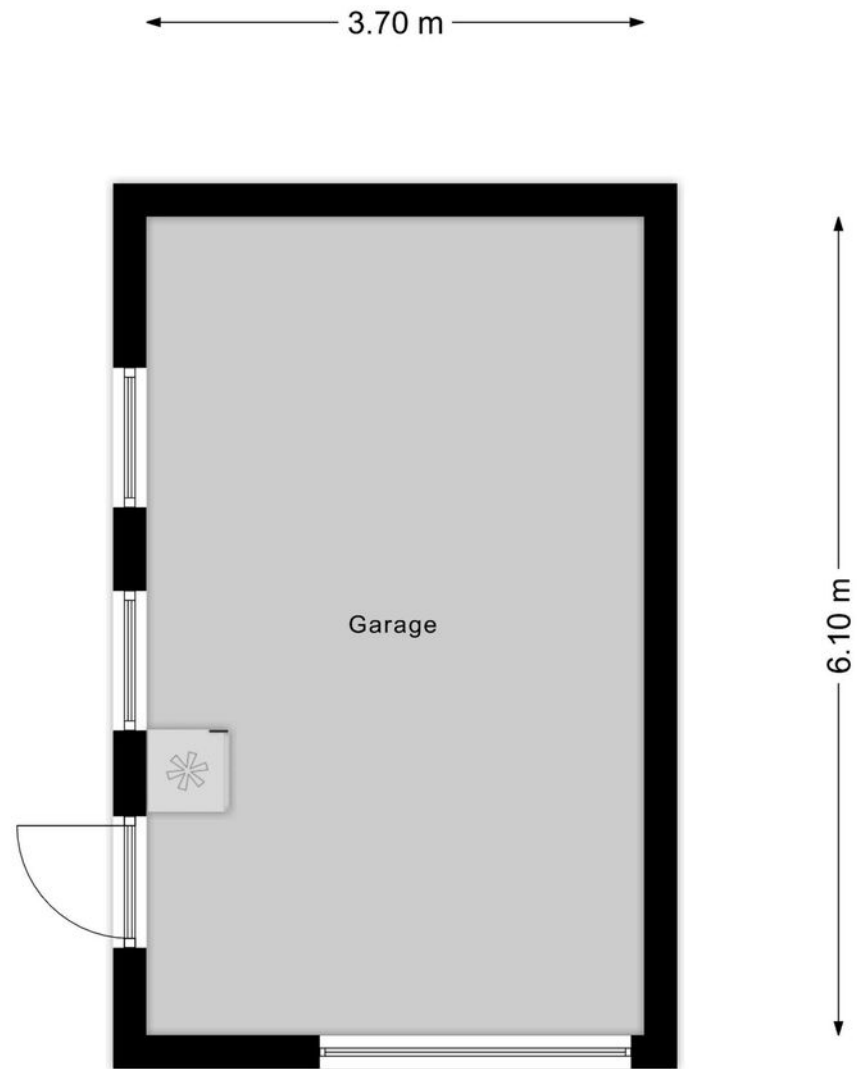


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



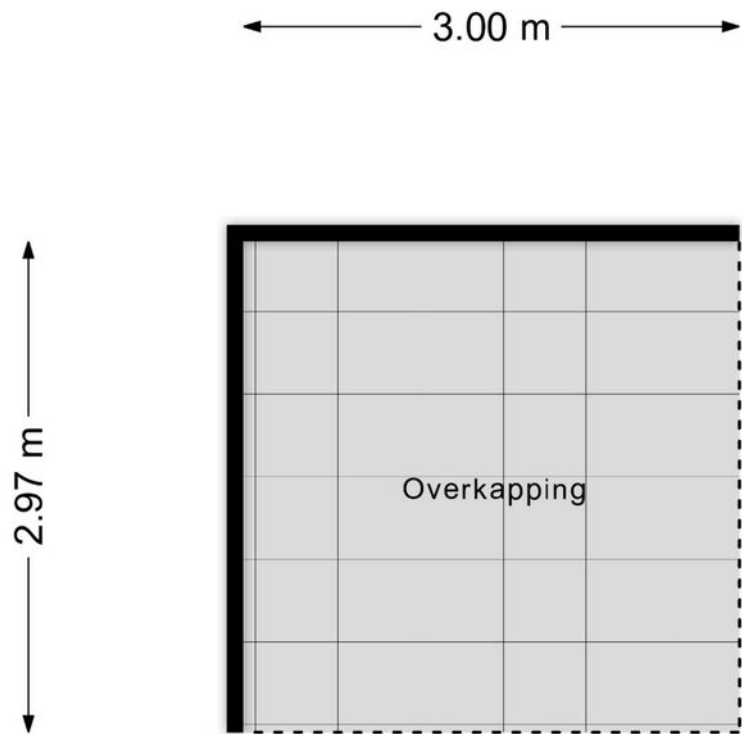


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](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			
- kast zolder en schappen	X		
- 2 kasten logeerkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- sreens	X		
- (over)gordijnen beneden		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
- Quooker		X	
- koffiezetapparaat		X	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- schapje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- planchet	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			



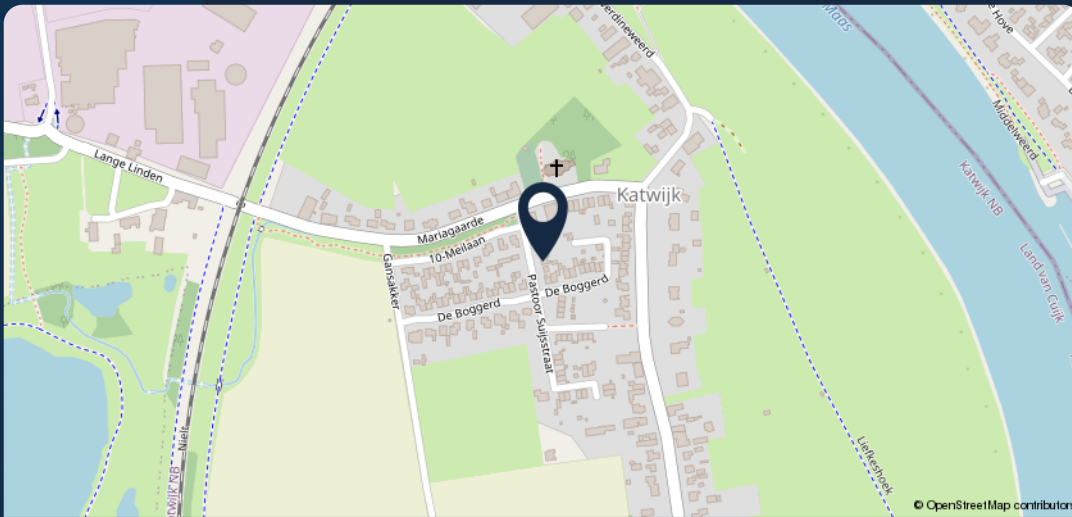
# Lijst *van zaken*

<b>Beschrijving</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
2 kasten garage	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

**Beschrijving** **Blijft  
achter** **Gaat  
mee** **Ter  
overname**

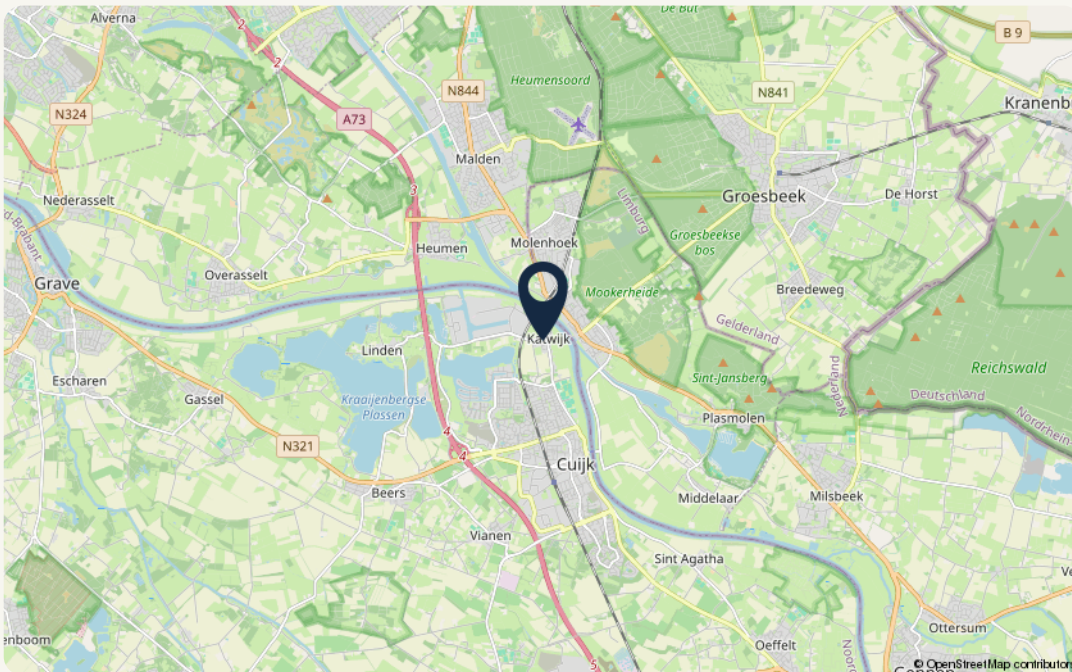


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Pastoor Suijsstraat 9
<b>Postcode</b>	5433 KG
<b>Plaats</b>	Katwijk Nb

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	F
<b>Perceelnummer</b>	456
<b>Oppervlakte</b>	343 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 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.

