

**Contact vestiging Genep**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Genep gennep@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 € 419.000,-- k.k.

 De Nielt 60 | 5432 MJ 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

In een fantastische waterrijke omgeving op wooneiland "De Nielt" gelegen jonge eengezinswoning uit 2018 met vrijstaande houten berging en een privé parkeerplaats op het gezamenlijke binnenterrein. De woning is uitstekend geïsoleerd, goed onderhouden en direct instapklaar! Op korte afstand van deze woning zijn de snelfietsroute richting Nijmegen, een supermarkt, fysio, de basisschool en een strandje gelegen, daarnaast is de A73 zeer goed en snel bereikbaar.

## Indeling:

Begane grond: entree, hal, meterkast, toilet met fontein, cv-kast met cv-opstelling, een tuingerichte woonkamer met veel lichtinval en aan de voorzijde van de woning een ruime keuken met veel werkruimte en inbouwapparatuur, trapkast.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers en badkamer voorzien van douchecabine, toilet en vaste wastafel.

2e verdieping: ruime zolder met witgoedaansluitingen en dakraam, deze ruime zolderruimte leent zich uitstekend voor het realiseren van 1 of 2 kamers.

## Bijzonderheden:

De keuken beschikt over de volgende apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en composiet werkblad.

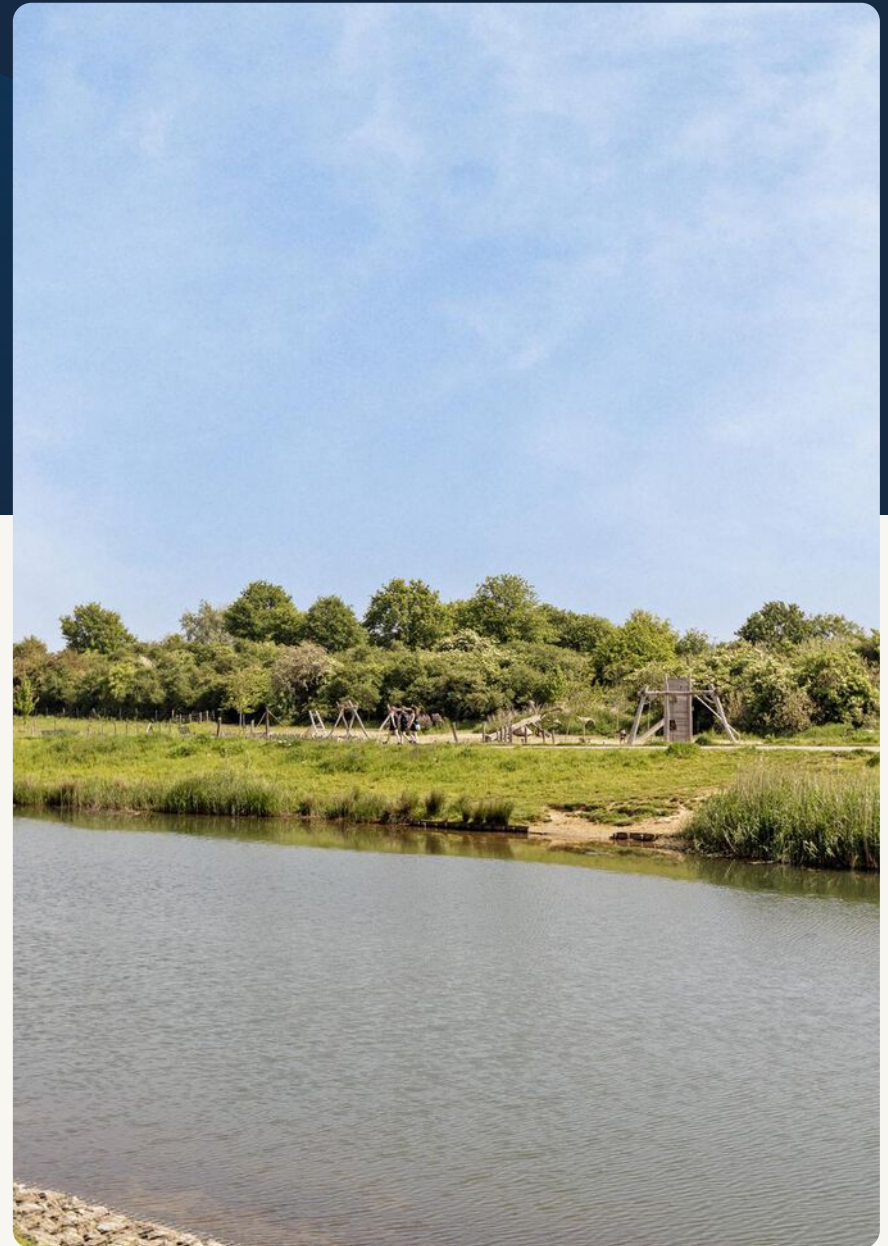
De woning beschikt over een cv-ketel van Intergas, bouwjaar 2018.

De begane grond beschikt over vloerverwarming en een pvc-vloer.

De woning beschikt over 3 zonnepanelen.

Mandelig binnenterrein met één privé parkeerplaats, de jaarlijkse bijdrage aan servicekosten voor de VVE hiervoor is € 6,- per maand.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk gekenmerkt door veel water. Verdere voorzieningen zoals een school, supermarkt en recreatieplas bevinden zich op loopafstand.



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	2018
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	in woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	124 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	135 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	440 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

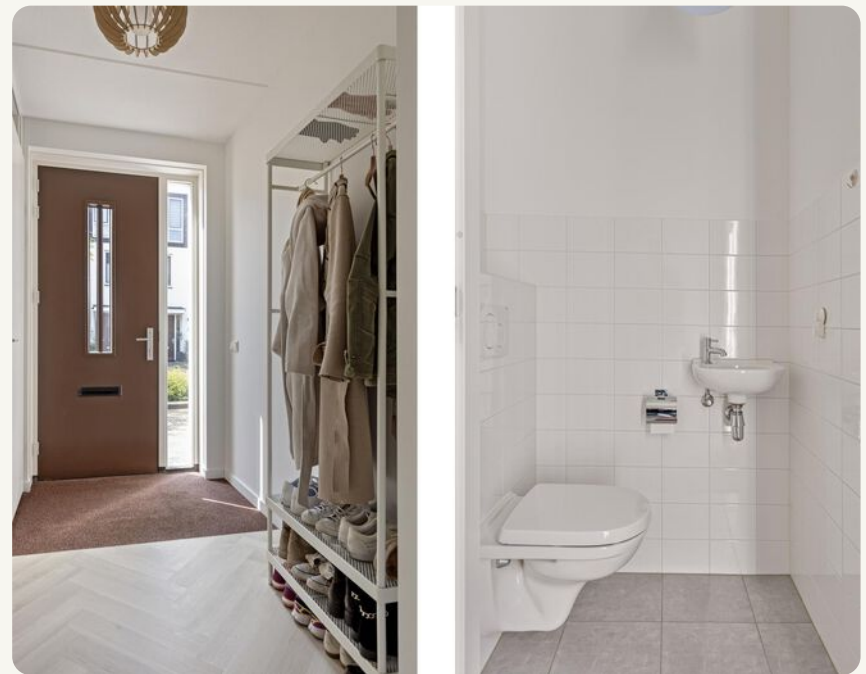
<b>Energieklasse</b>	A
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	c.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Cv-ketel</b>	Intergas

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	66 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	noord
<b>Garage</b>	geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren



# De foto's



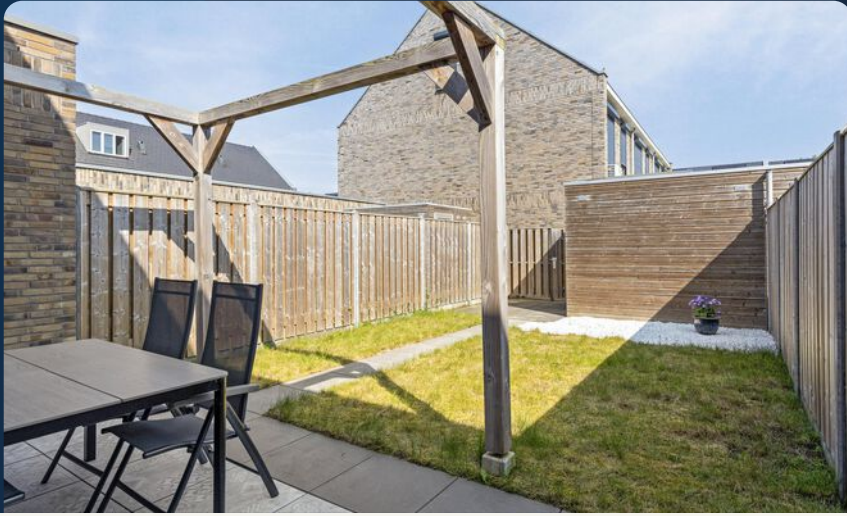




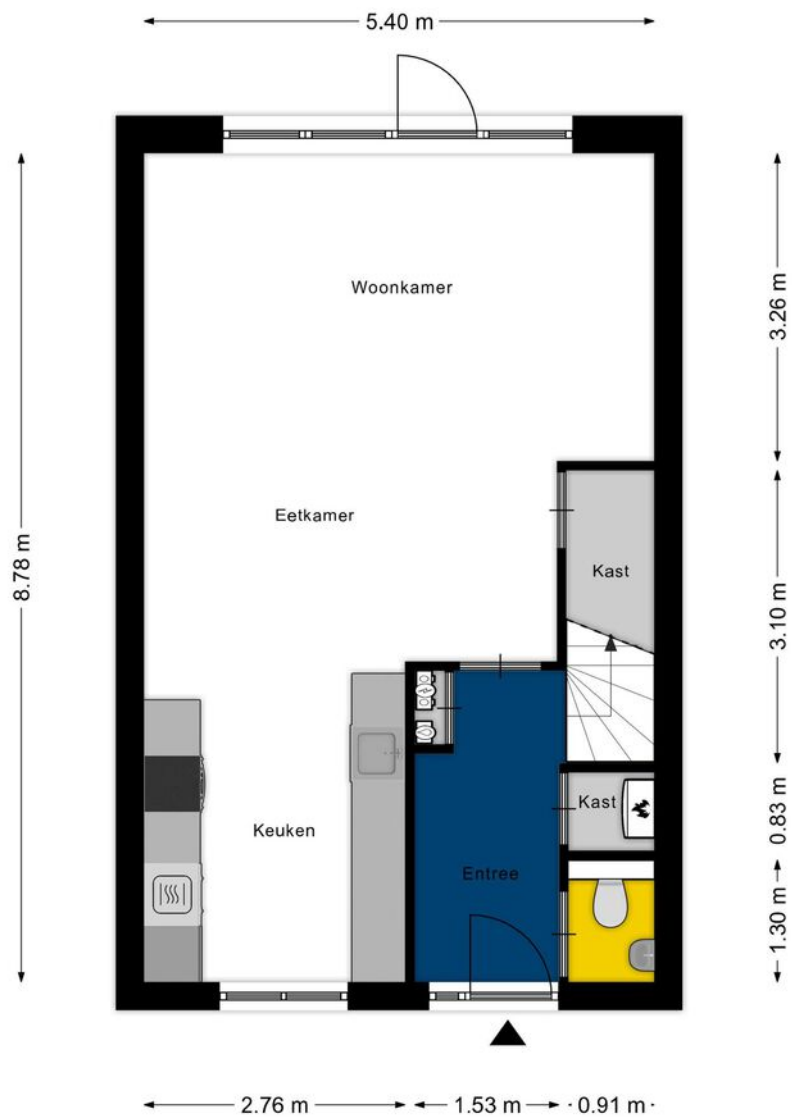




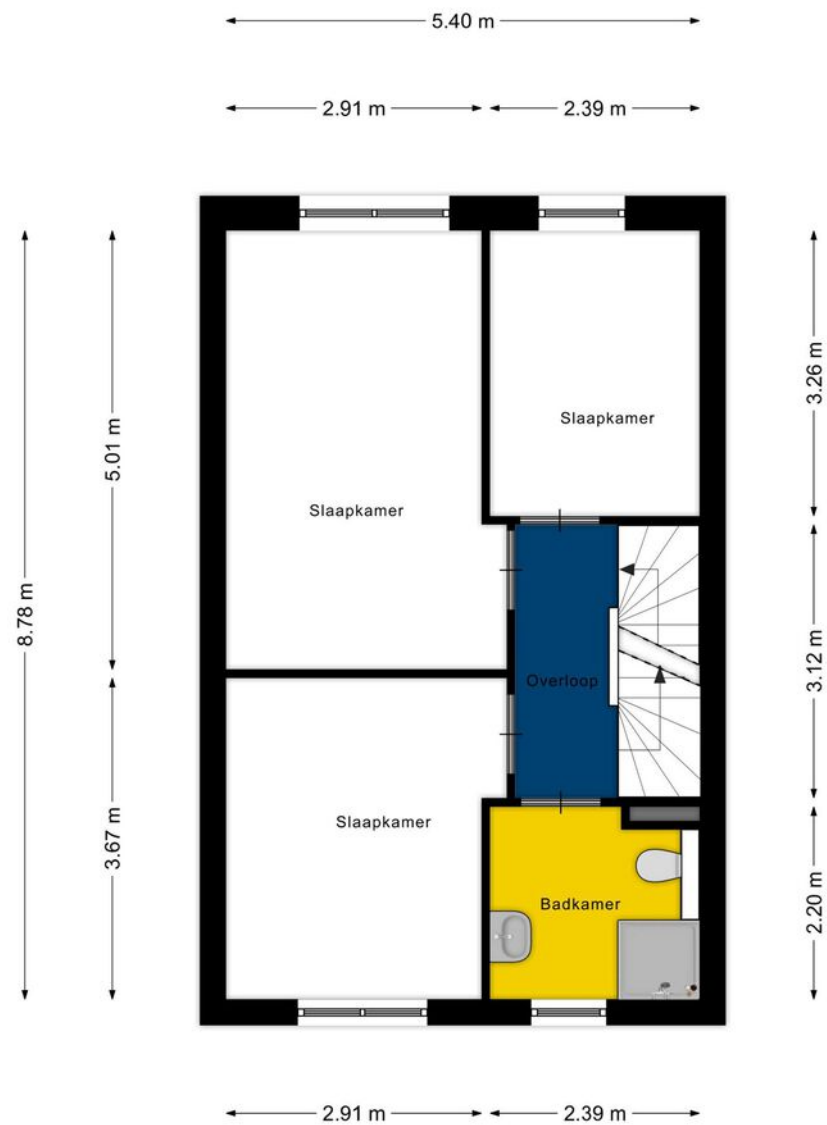




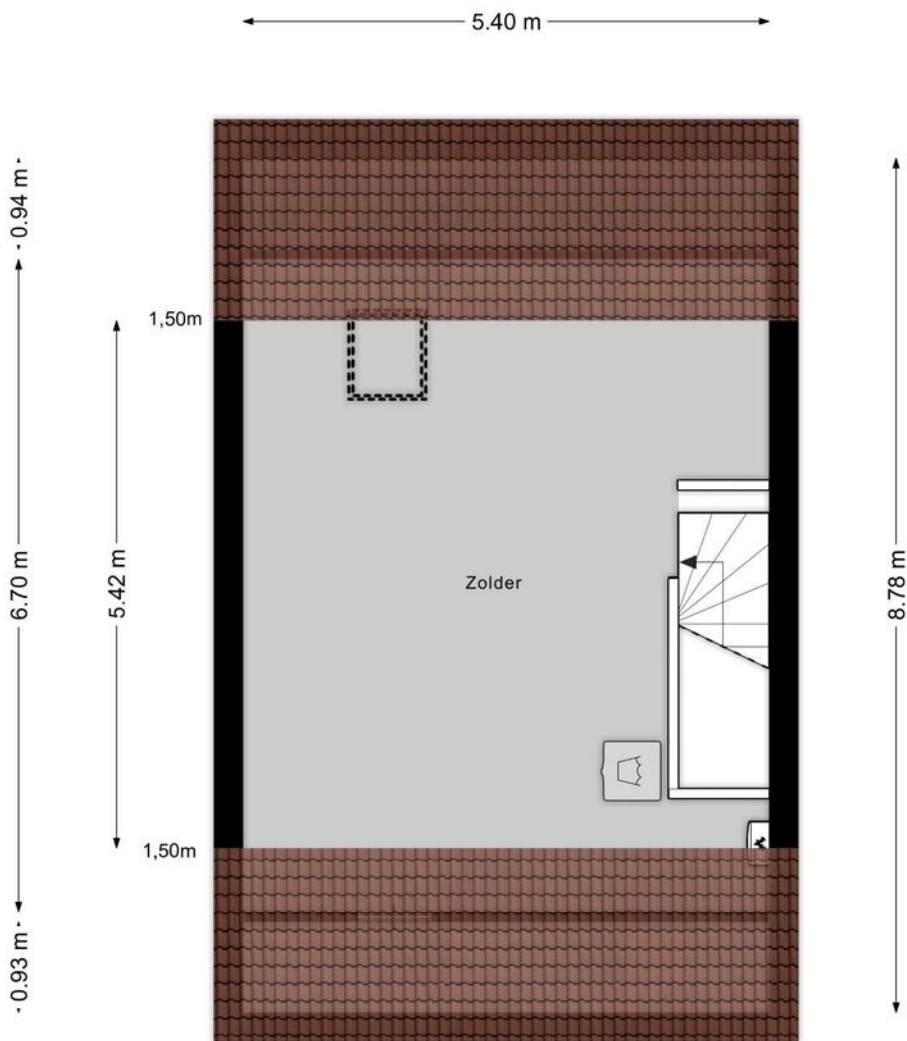




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



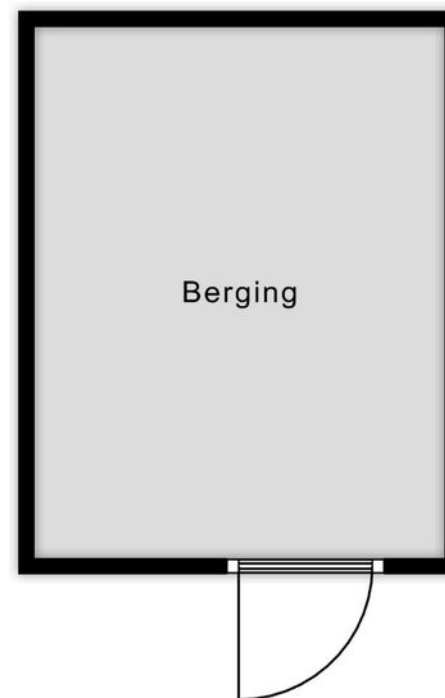
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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

← 2.48 m →

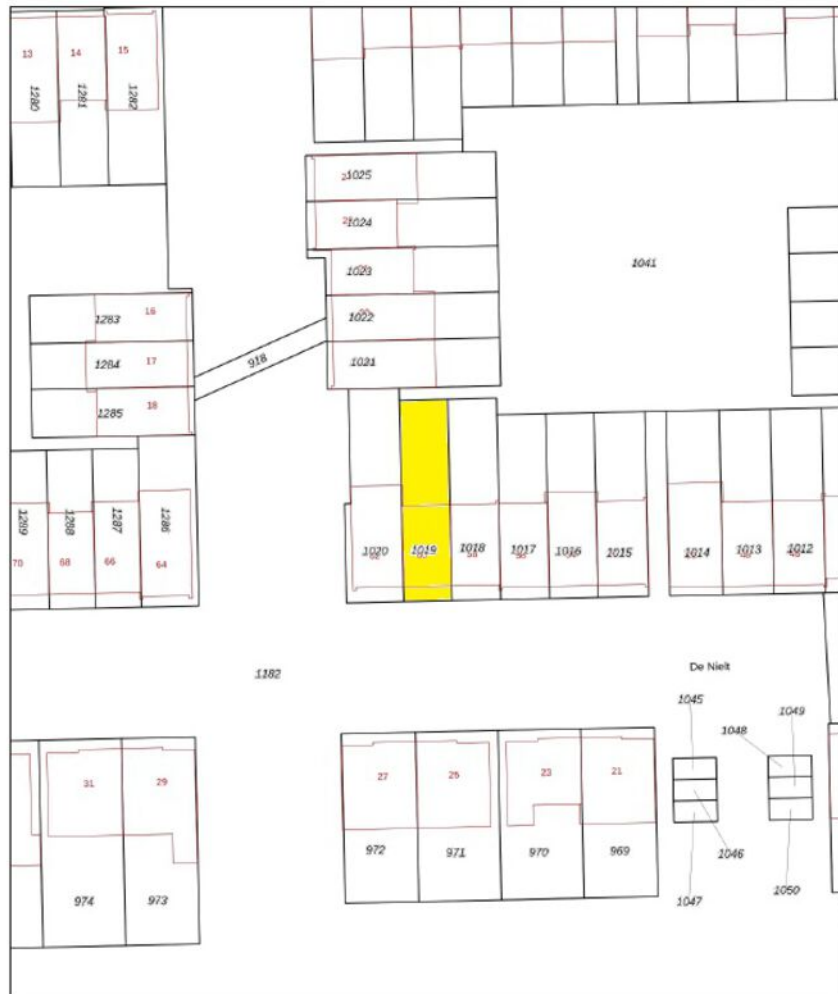
↑ 3.21 m ↓



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht

**12345** Perceelnummer  
**25** Muurnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
 — Voortloppende kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk  
 Sectie F  
 Perceel 1019

**kadaster**

Voor een eentijdig uitsluitend, geldend op 18 april 2024  
 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

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



Rijksoverheid

## Energie label woning

**De Nielt 60**  
**5432MJ Cuijk**  
 BAG-ID: 1684010000013146



### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
Bouwperiode	2014 - heden	
Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1990	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	4,0 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonnecollector	
9. Ventilatie	Geen balansventilatie	

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

Een zonnecollector voor het verwarmen van uw tapwater

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

**Goedgekeurd door:**

Naam Marinus van der Sangen  
 Examennummer 4665  
 KvK nummer 54220254

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.  
 Dit energie label kunt u altijd bekijken op [www.energiebeelvoorwoningen.nl](http://www.energiebeelvoorwoningen.nl) of [www.zoekuwenergiebeel.nl](http://www.zoekuwenergiebeel.nl).

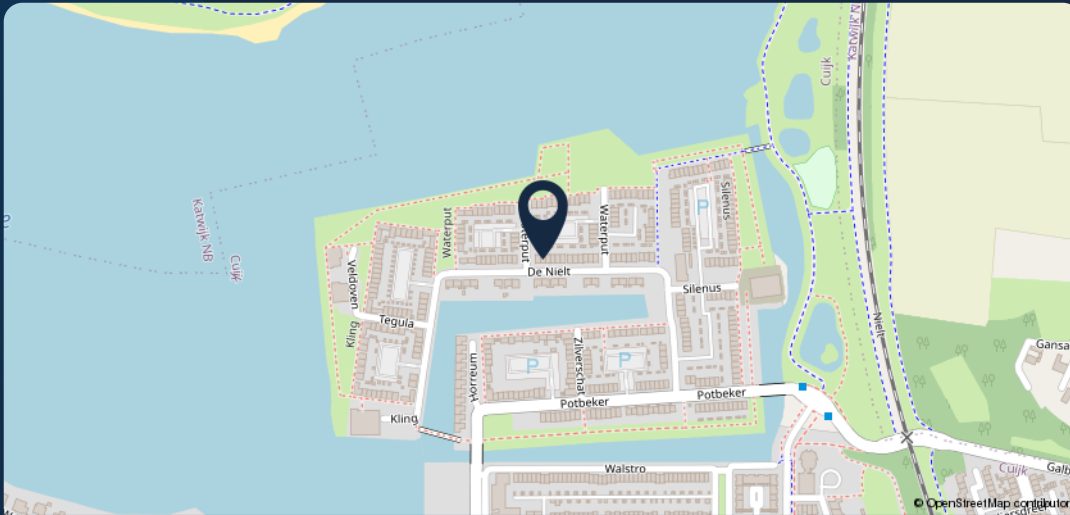
**Disclaimer**  
 De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovengenoemde maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden ligt oorspronkelijk van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. In afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

# Lijst van zaken

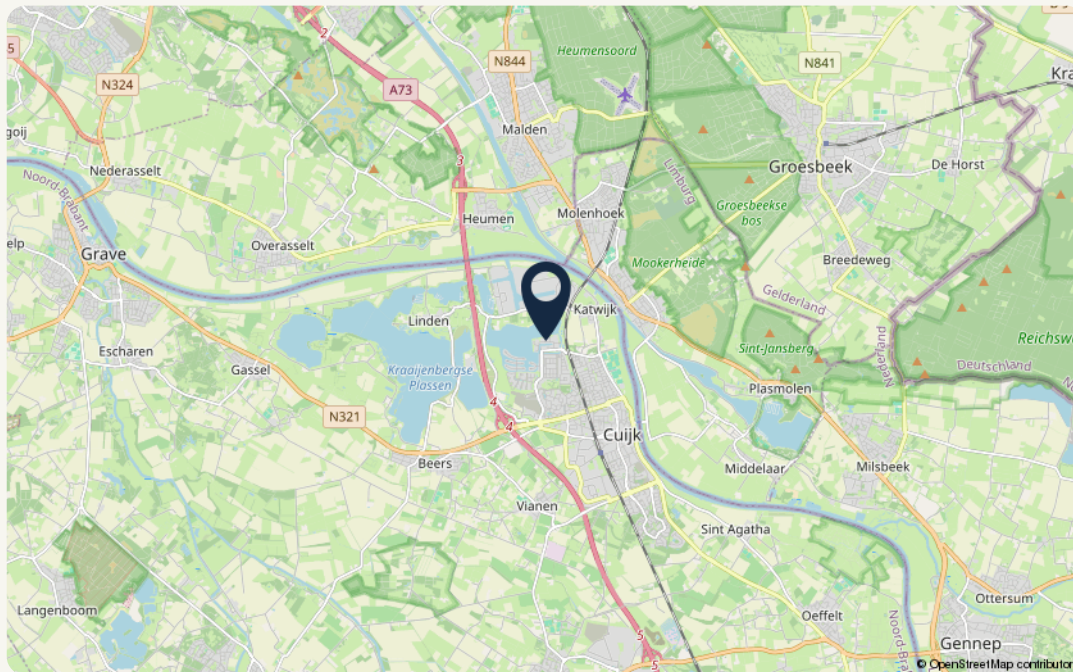
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- PVC vloer			X
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)			X
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuintafel			X
4 tuinstoele			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Pergola			X
- Doek voor pergola			X

# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	De Nielt 60
<b>Postcode</b>	5432 MJ
<b>Plaats</b>	Cuijk

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	F
<b>Perceelnummer</b>	1019
<b>Oppervlakte</b>	135 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	



# 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.

