

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 € 450.000,-- k.k.

 Lavendel 465 | 5432 CZ 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 de bruisende woonwijk "De Heeswijkse Kampen" ligt dit zeer goed onderhouden 3-kamerappartement op de 3e verdieping. Het ruim opgezette appartement is gelegen aan de westzijde met een fraai uitzicht over de wooneilanden en het water. Op de begane grond bevindt zich een praktische berging en een privé parkeerplaats. Op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen, zoals o.a. een supermarkt, fysiopraktijk en de Lavendelkade.

Indeling:

Begane grond: centrale entree met postbussen, trappenhuis en toegang tot de lift.

3e verdieping: entree/ hal met meterkast, een zeer praktische berging met de cv-opstelling en de witgoedaansluitingen, 2 ruim bemeten slaapkamers, badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel met meubel, separaat toilet, royale woonkamer met volop lichtinval door de vele raampartijen en met toegang tot het balkon, gelegen op het westen met fraai uitzicht over het water, een halfopen keuken in hoekopstelling, voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, magnetron en spoelbak.

De cv-ketel is van het bouwjaar 2019.

Het appartement is uitstekend geïsoleerd.

De privé berging en de overdekte privé parkeerplaats bevinden zich op de begane grond en er is een gezamenlijke fietsenberging.

Op een fantastisch gelegen woonlocatie met op loopafstand de supermarkt, fysiopraktijk en de Lavendelkade.

Verkoper attendeert hierbij koper op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het object waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 393,35 per jaar

Rioolheffing: € 192,76 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar



De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	galerijflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	2005
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan water, aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	107 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	354 m ³
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	

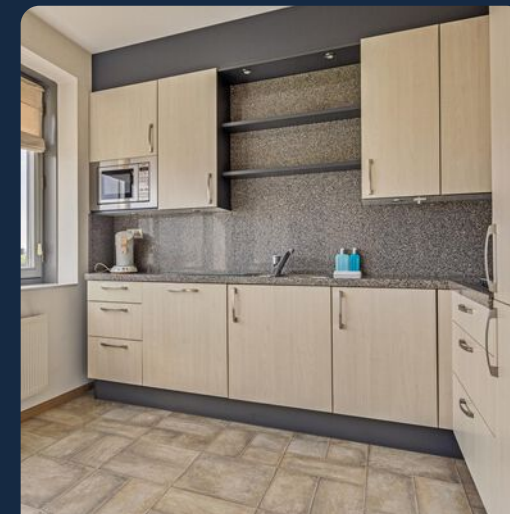
Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	HR-combiketel

Buitenruimte

Tuin	geen tuin
-------------	-----------

Garage	geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, privé parkeerplaats



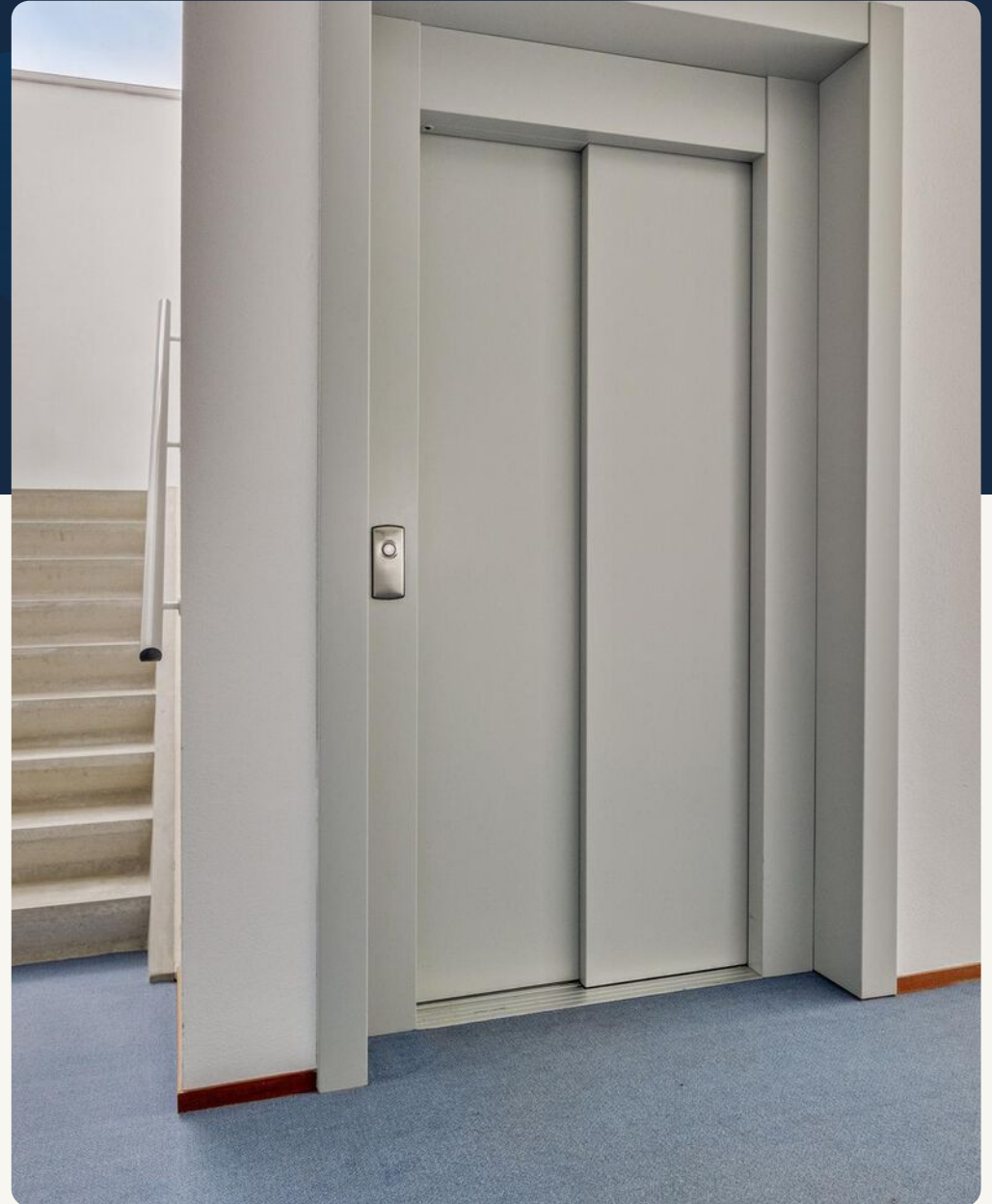
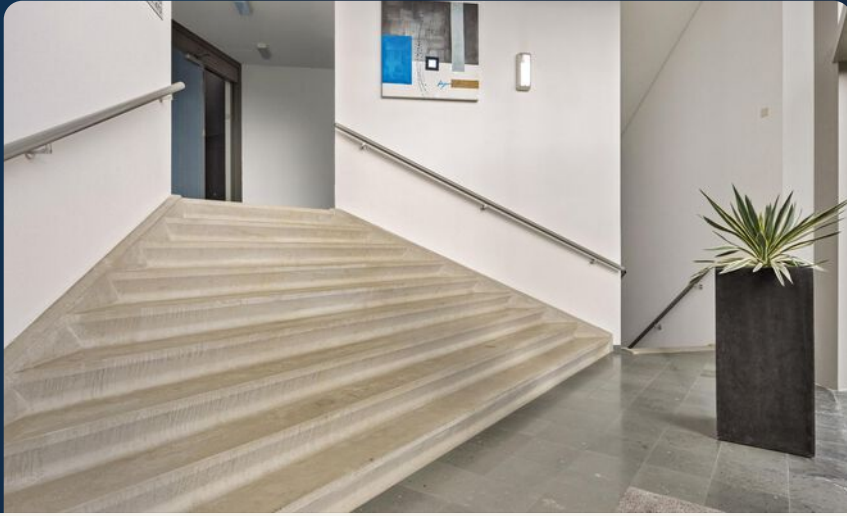


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's







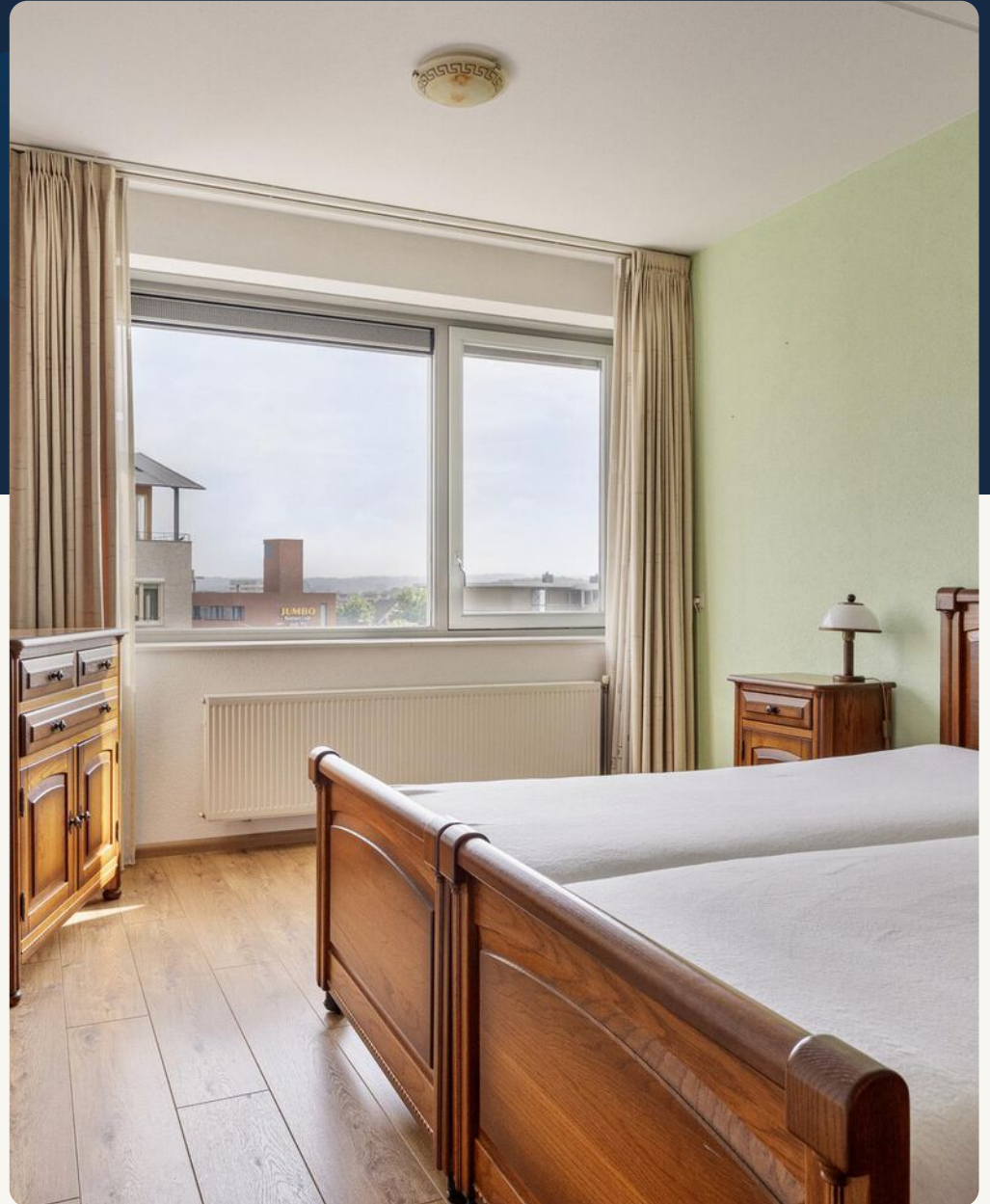






99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt





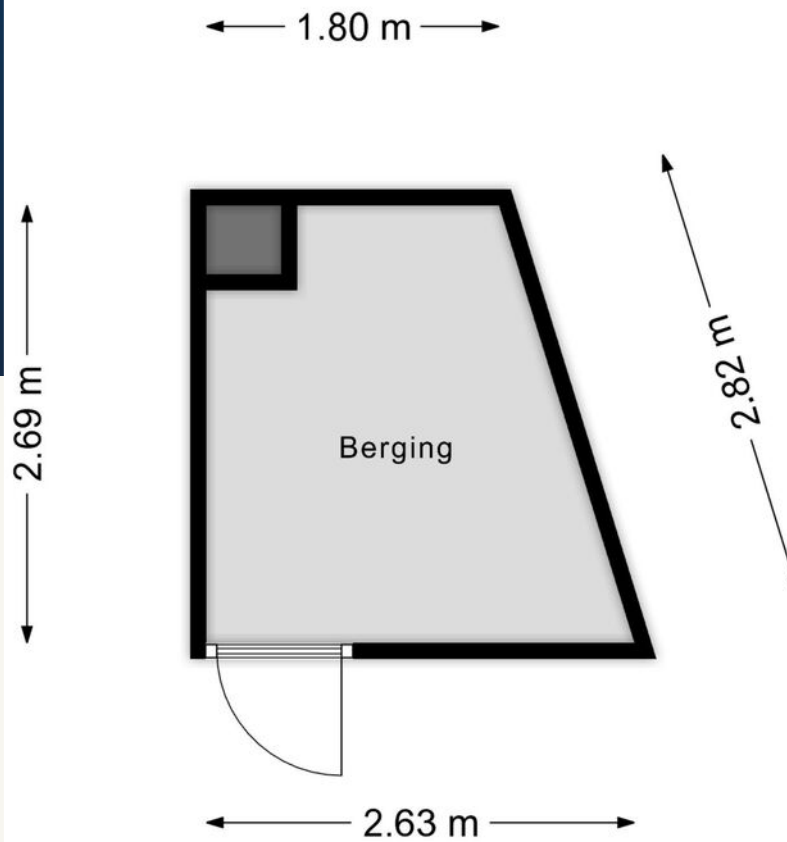








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



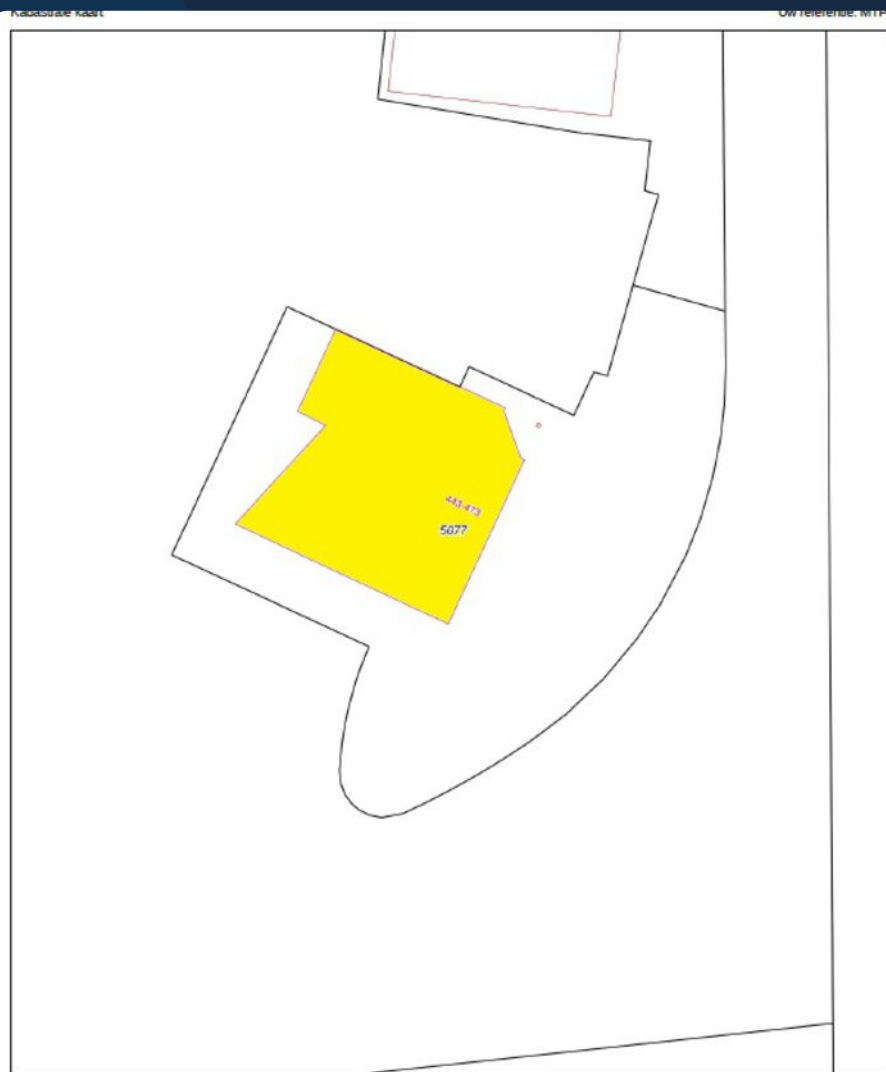
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

4.78 m



2.09 m

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



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk
 Sectie A
 Perceel 5077

kadaster

Voor een eindsluitend uittreksel, geleverd op 14 mei 2024
 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

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

Deze woning heeft energielabel **A**



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

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 0,0 %
---	---	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails	
Adres Lavondel 485 5432CZ Cuijk BAG-ID: 1984010000020244	Naam M. Jansen Certificaathouder BuildingLabel B.V.	Examenummer 9792.3454.3655
Detailaanduiding	Bouwjaar 2005 Compactheid 1,01 Vloeroppervlakte 108m ²	Inschrijfnummer SKGIKOB 013038 KvK-nummer 39090359 Certificerende instelling SKGIKOB
Woningtype Hoekwoning op tussenvoerdiopijng		Soort opname Basisopname

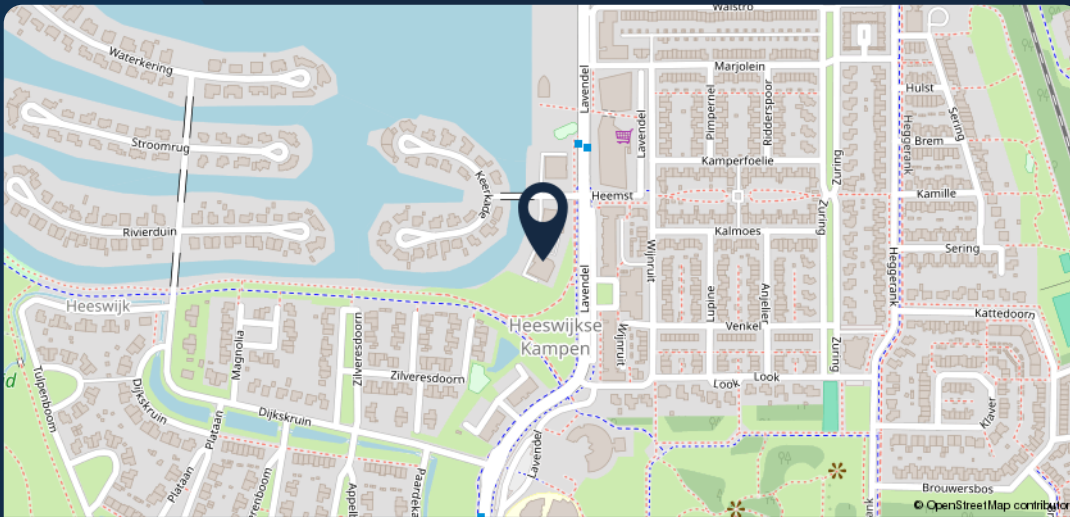


Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast kleine slaapkamer	X		
- Bergruimte schappen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Houten vlondervloer balkon	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		

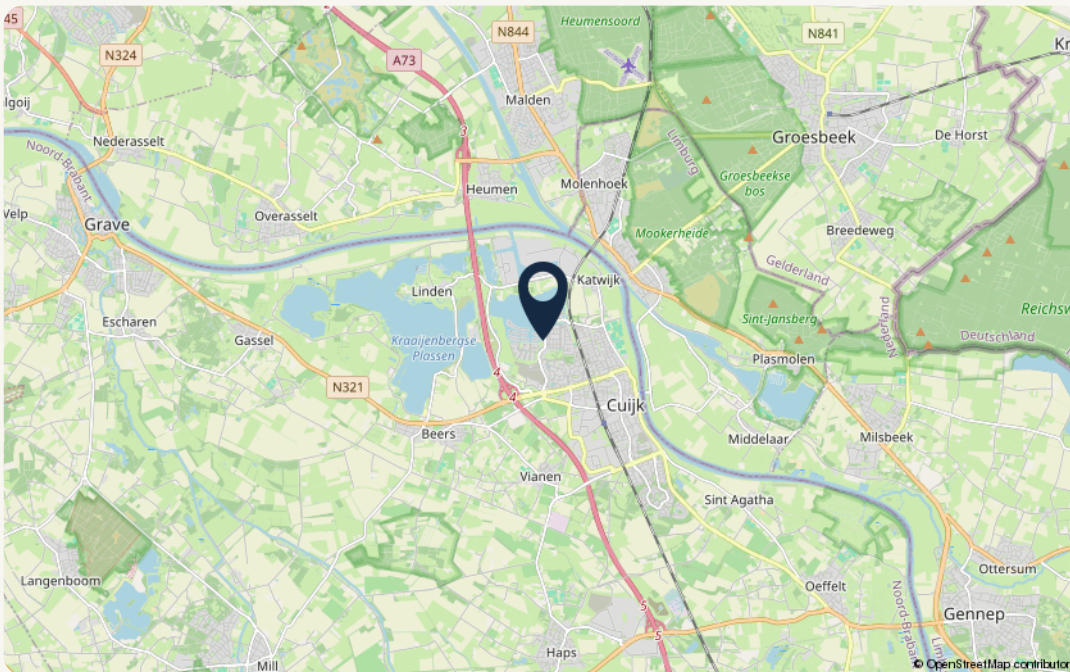
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Lavendel 465
Postcode	5432 CZ
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk, Cuijk
Sectie	A, A
Perceelnummer	5088, 5088
Oppervlakte	0 m ²
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 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.

