

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 € 615.000,-- k.k.

 Isabellalaan 7 | 5431 GW 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 loopafstand van het centrum van Cuijk, ligt deze zeer goed onderhouden luxe geschakelde vrijstaande woning met ruime berging met veranda. Deze gezinswoning beschikt over 4 slaapkamers op de 1e verdieping en een modern ingerichte badkamer. De achtertuin is fraai aangelegd met o.a. een overkapping met sauna en alle privacy waardoor het er heerlijk vertoeven is.

Indeling:

Begane grond: hal met vide en toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, ruime en leuk ingedeelde woonkamer met een sfeervolle gas open haard, moderne keuken (2021) voorzien van diverse inbouwapparatuur en tandemkast, een aparte werkkamer (voorheen garage) die o.a. ingericht kan worden als bijvoorbeeld een speelkamer. Aansluitend de bijkeuken met de witgoedaansluitingen en nog een praktische zolderberging.

1e verdieping: overloop, maar liefst 4 slaapkamers waarvan 1 slaapkamer met balkon, 2 slaapkamers met dubbele inbouwkast en 2 slaapkamers zijn voorzien van een airconditioning. Moderne badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wandcloset, dubbele wastafel met meubel en designradiator.

2e verdieping: middels vlizotrap te bereiken bergzolder.

Diverse gegevens:

De nieuwe en modern ingerichte keuken (2021) beschikt over een inductie met geïntegreerde afzuiging, koffieapparaat, oven, koelkast en spoelbak.

De HR-combi-ketel is van het merk Vaillant, bouwjaar 2021.

De gehele woning beschikt over dubbele beglazing.

Het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2023 uitgevoerd, de rabatdelen zijn vernieuwd.

Tevens is in 2023 de voordeurpui volledig vernieuwd met een massief houten deur.

Er bevinden zich 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het houten tuinhuis is voorzien van elektra.

De dagelijkse voorzieningen, zoals een basisschool, middelbare school, kinderopvang en de supermarkt zijn in de directe omgeving aanwezig en binnen enkele minuten bereikt u de A73.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 506,- per jaar

Rioolheffing: € 256,- per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,- per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1976
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	in centrum, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	169 m ²
Perceeloppervlakte	504 m ²
Inhoud	713 m ³
Externe bergruimte	7 m ²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	-
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	HR-combiketel; merk Vaillant

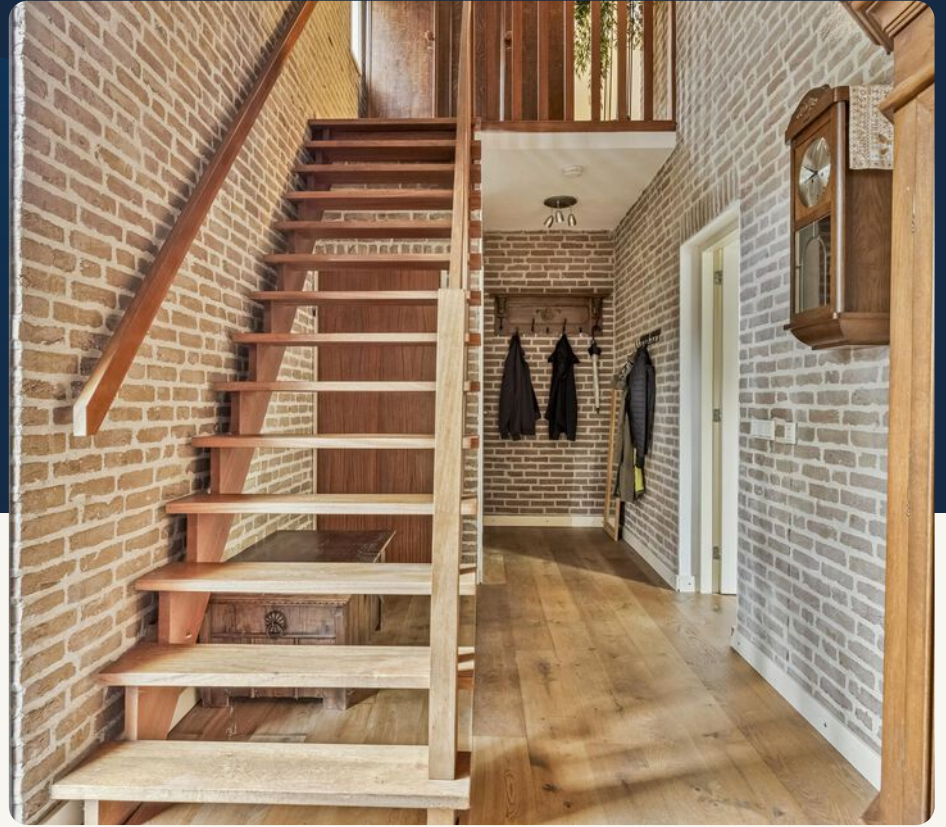
Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	224 m ²
Ligging hoofdtuin	noordoost
Garage	geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren



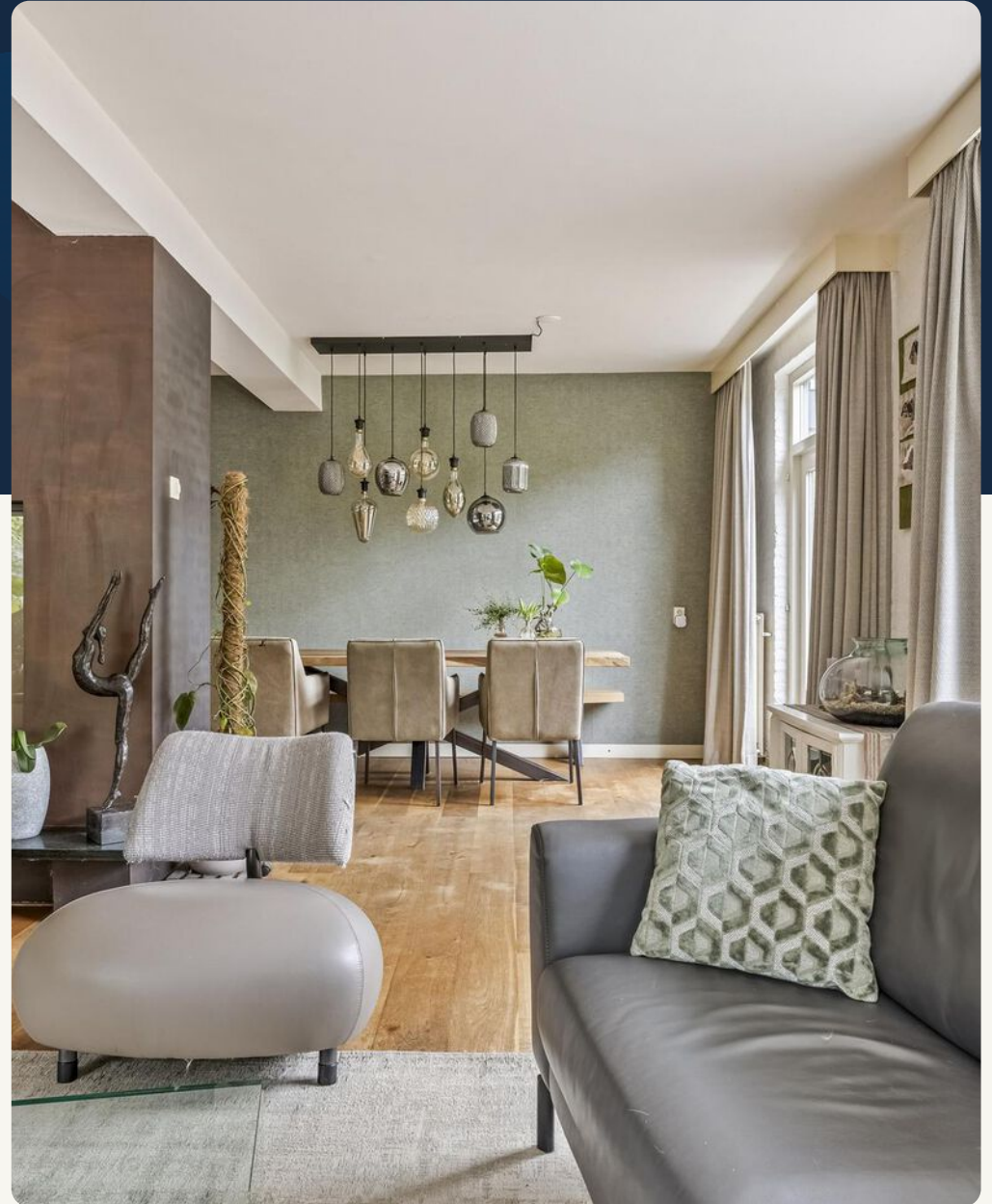
De foto's







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







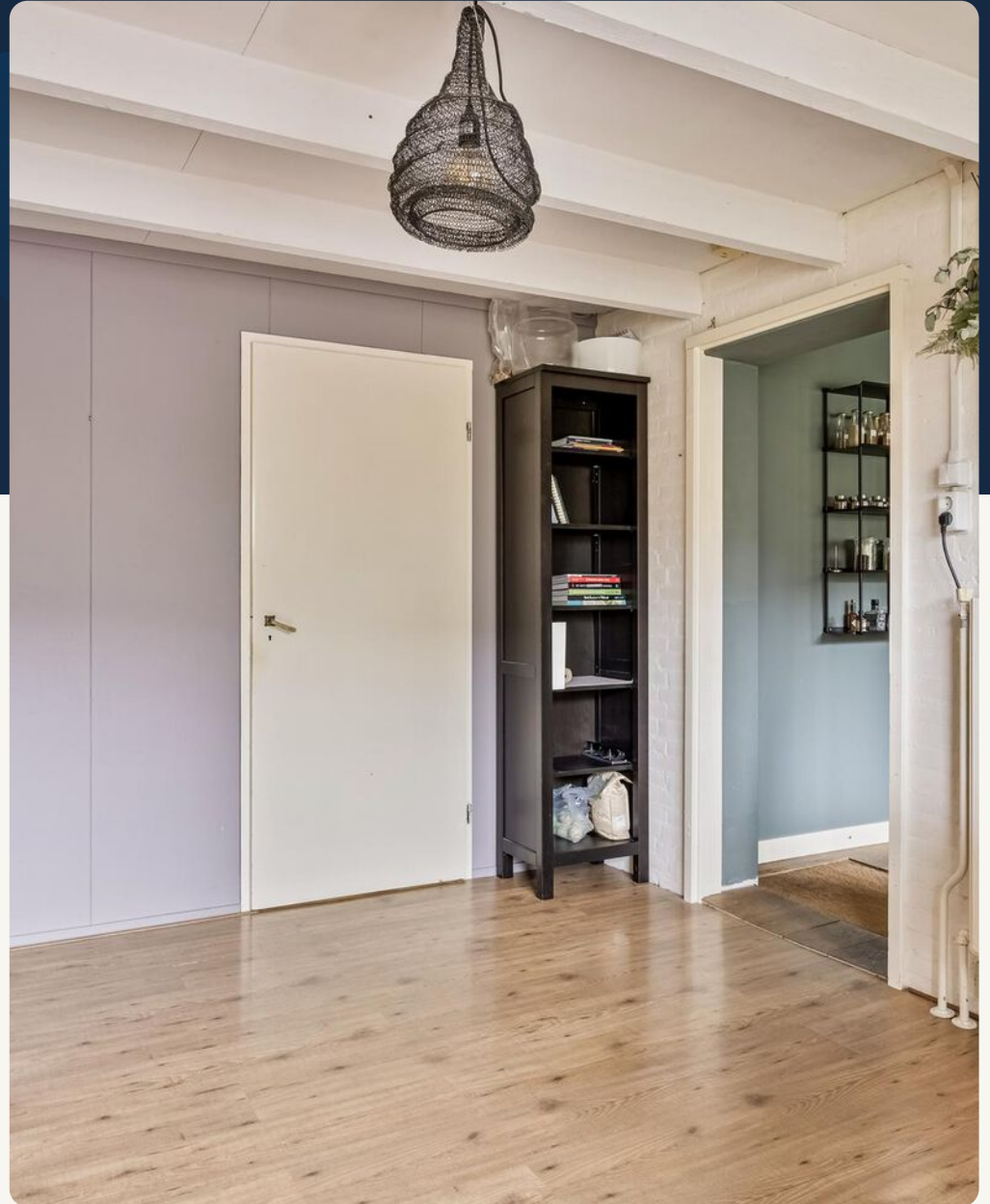
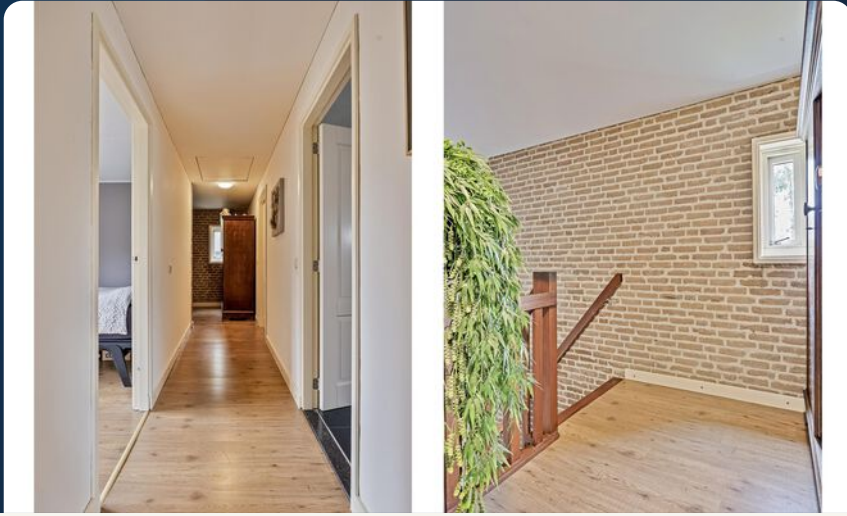
99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt





99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*





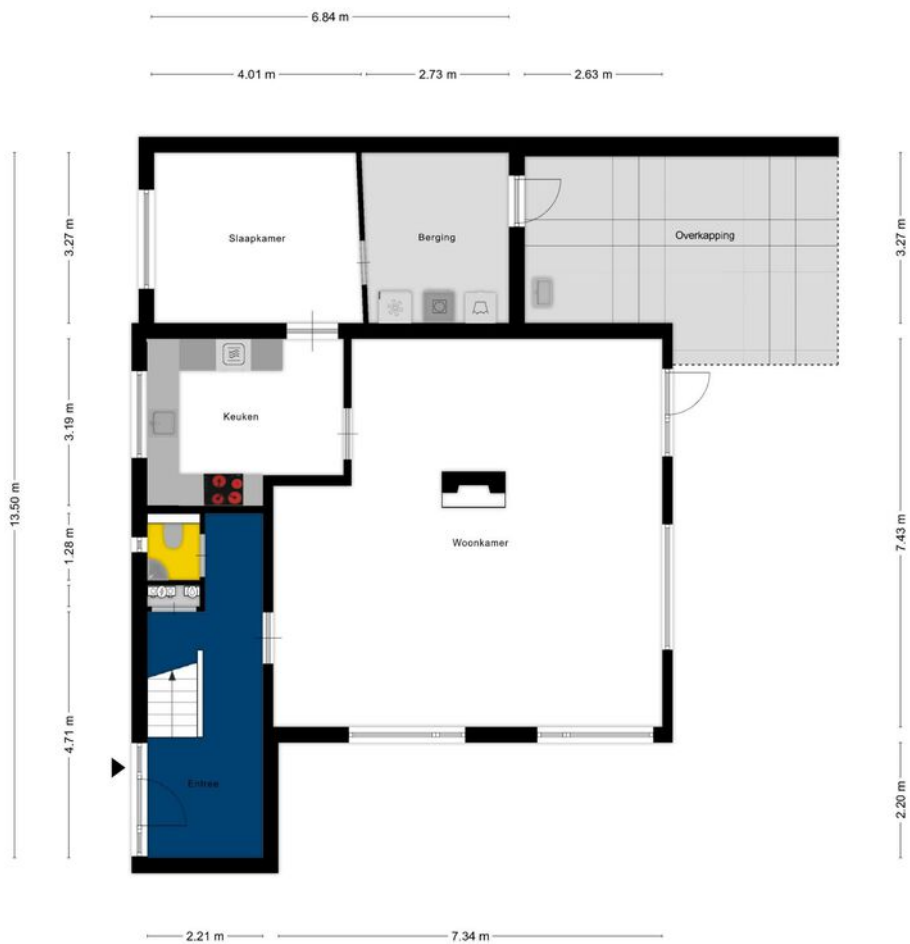








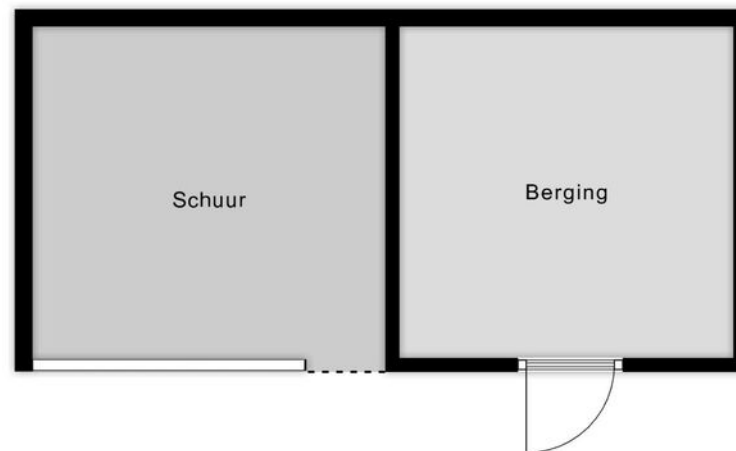
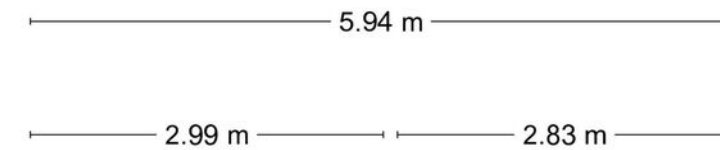
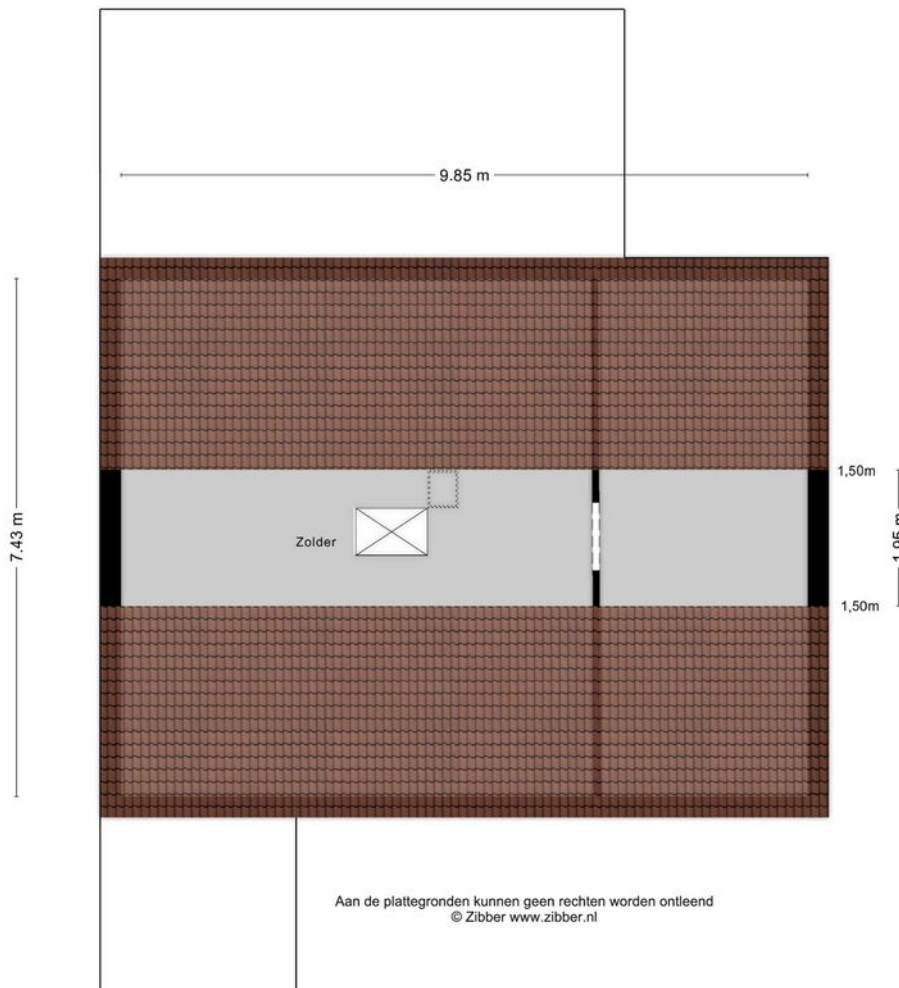




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Cuijk
 Sectie C
 Perceel 3639

Aan de uitdrukking 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 eenduidend uitspraak, gelieveerd op 26 juni 2024
 De bevrader van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Energie label woningen

Registratienummer
786437401

Datum registratie
07-06-2024

Geeldig tot
26-07-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

E



Isolatie

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

Installaties

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

Adres
 Isabellalaan 7
 5431GW Cuijk
 BAQ-ID: 168401000003821

Detailaanduiding

Bouwjaar 1976
 Compactheid 2,09
 Vloeroppervlakte 183m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam M. Jansen
 Examennummer 9792.3454.3655

Certificaathouder
 BuildingLabel B.V.

Inschrijtnummer SKGIKOB 013038
 KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling
 SKGIKOB

Soort opname
 Basisopname



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

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp in gang			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast in bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keuken schappen	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			X

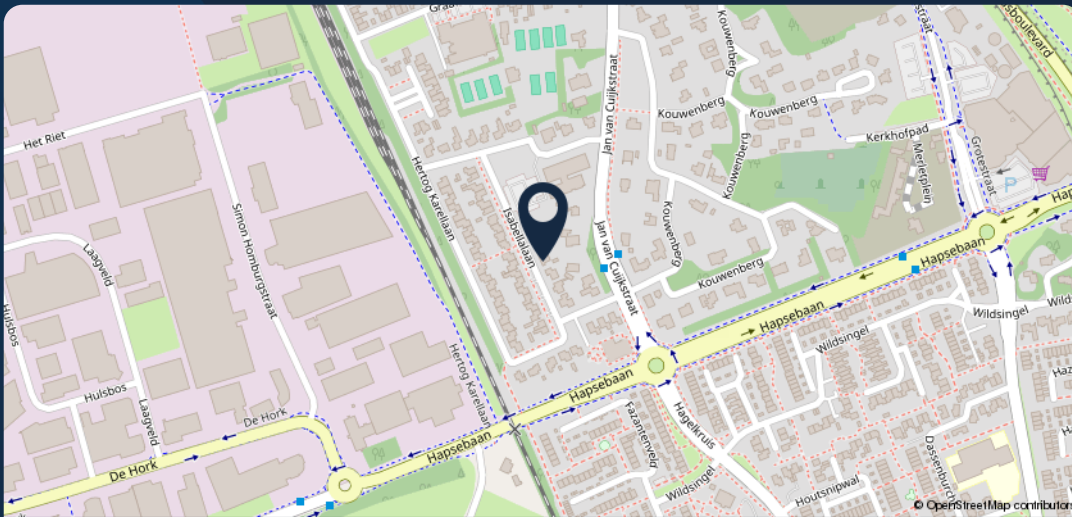
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

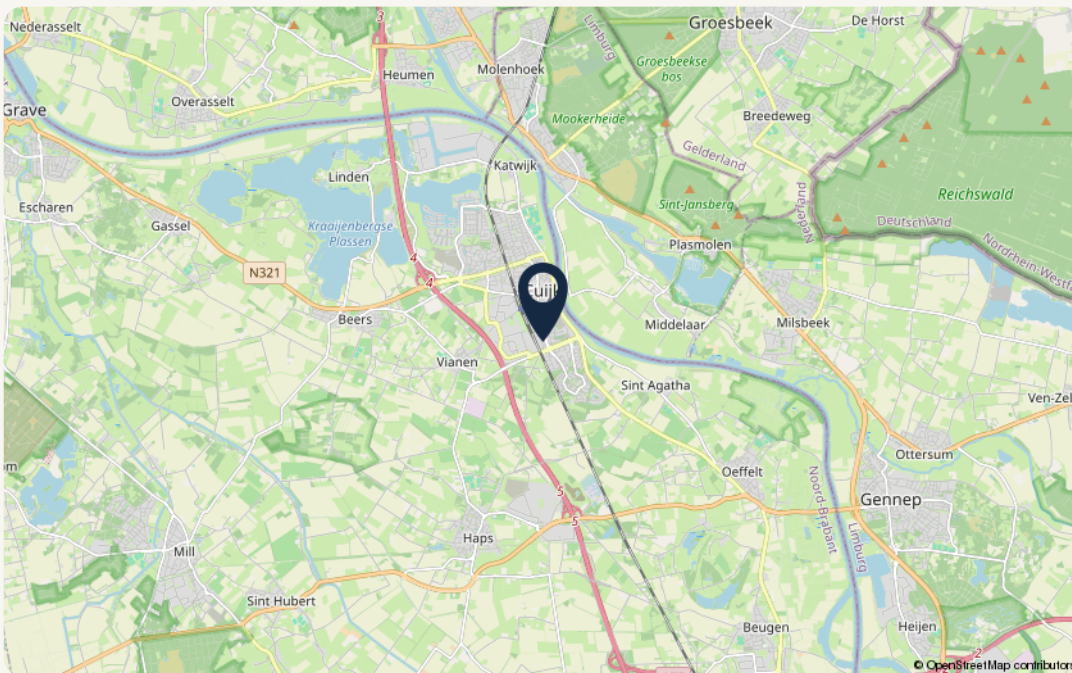
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
---------------------	--------------------------	---------------------	-------------------------

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Isabellalaan 7
Postcode	5431 GW
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	C
Perceelnummer	3639
Oppervlakte	504 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.

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.

