

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 € 350.000,-- k.k.

 Tegula 13 | 5432 MD 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 jonge nieuwbouwwijk "De Nielt" ligt deze leuke tussenwoning uit 2008. De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke wijk gekenmerkt door veel water. 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: hal, toilet voorzien van wandcloset en fonteintje, woonkamer met fraaie houten vloer en openslaande tuindeuren naar het terras, moderne open keuken voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers, waarvan 1 voorzien van een ingebouwde kast met schuifdeuren, werk-/ studeerkamer, moderne en luxe badkamer voorzien van een ligbad, separate douchecabine, wandcloset en een badmeubel.

2e verdieping: door middel van een vaste trap bereikbaar, ruime zolder met wasmachine-aansluiting, 2 dakramen, cv-ketel en veel bergruimte achter de schuifdeuren, tevens te gebruiken als 3e slaapkamer.

Diverse gegevens:

De onderhoudsvrije achtertuin is op het zuiden gelegen en voorzien van een stenen schuur.

De keukenopstelling is voorzien van spoelbak, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een pannencarrousel.

De woning beschikt over een energielabel A en er zijn 6 zonnepanelen aanwezig.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van hardhouten kozijnen, glasvezelkabel.

De parkeerplaats die bij deze woning hoort, bevindt zich op het binnenterrein van het plan.

Deze parkeerplaats behoort tot de woning en is bij de verkoop inbegrepen. Bij verkoop dient de koper lid te worden van de Vereniging van Eigenaren van het binnenterrein, de kosten VvE bedragen circa € 10,-- 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

Bouwvorm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	2008
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	97 m ²
Perceeloppervlakte	115 m ²
Inhoud	344 m ³
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

Energie

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

Buitenruimte

Tuin	achtertuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	40 m ²
Ligging hoofdtuin	zuid
Garage	parkeerplaats, geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren

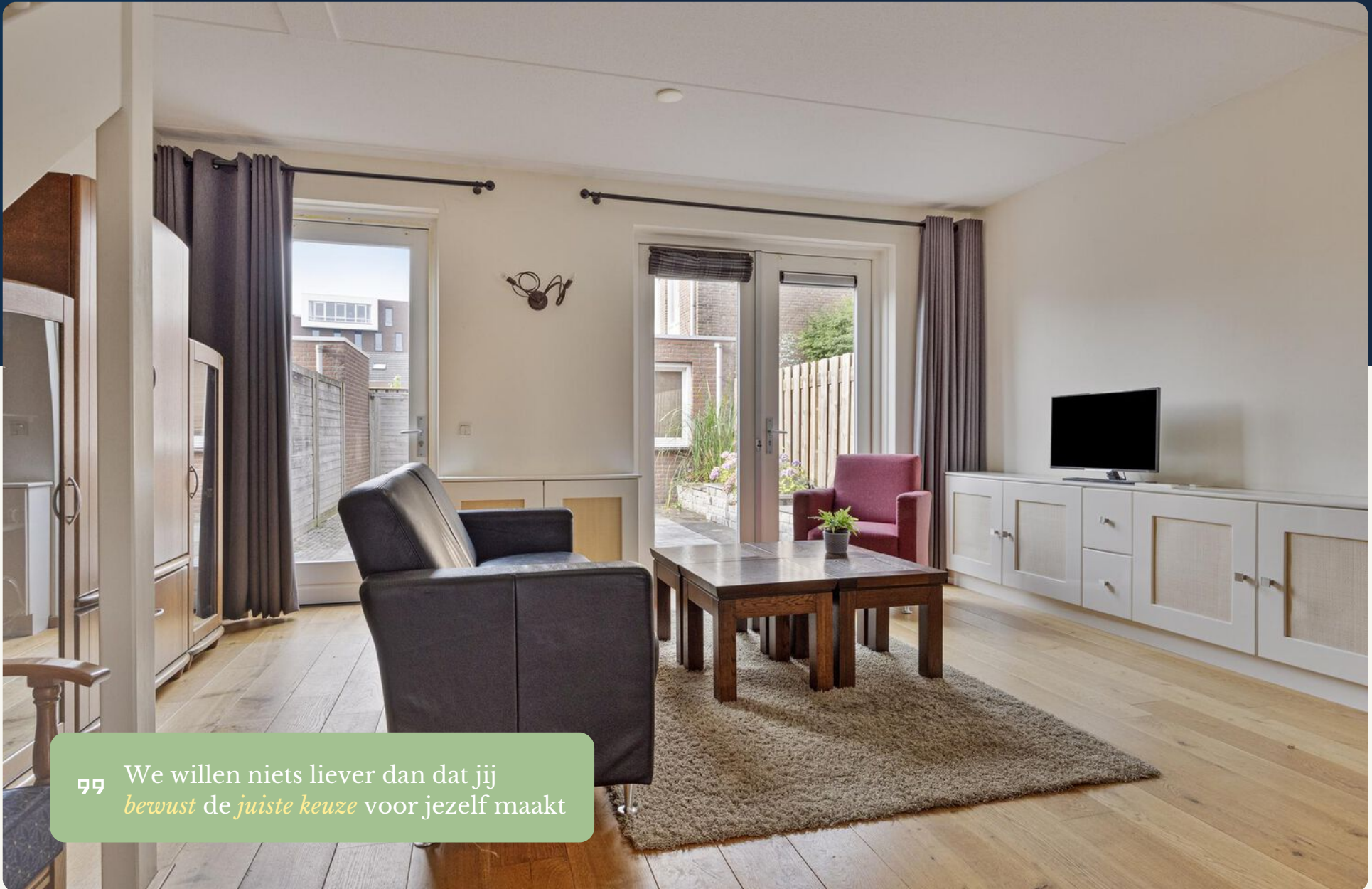




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's

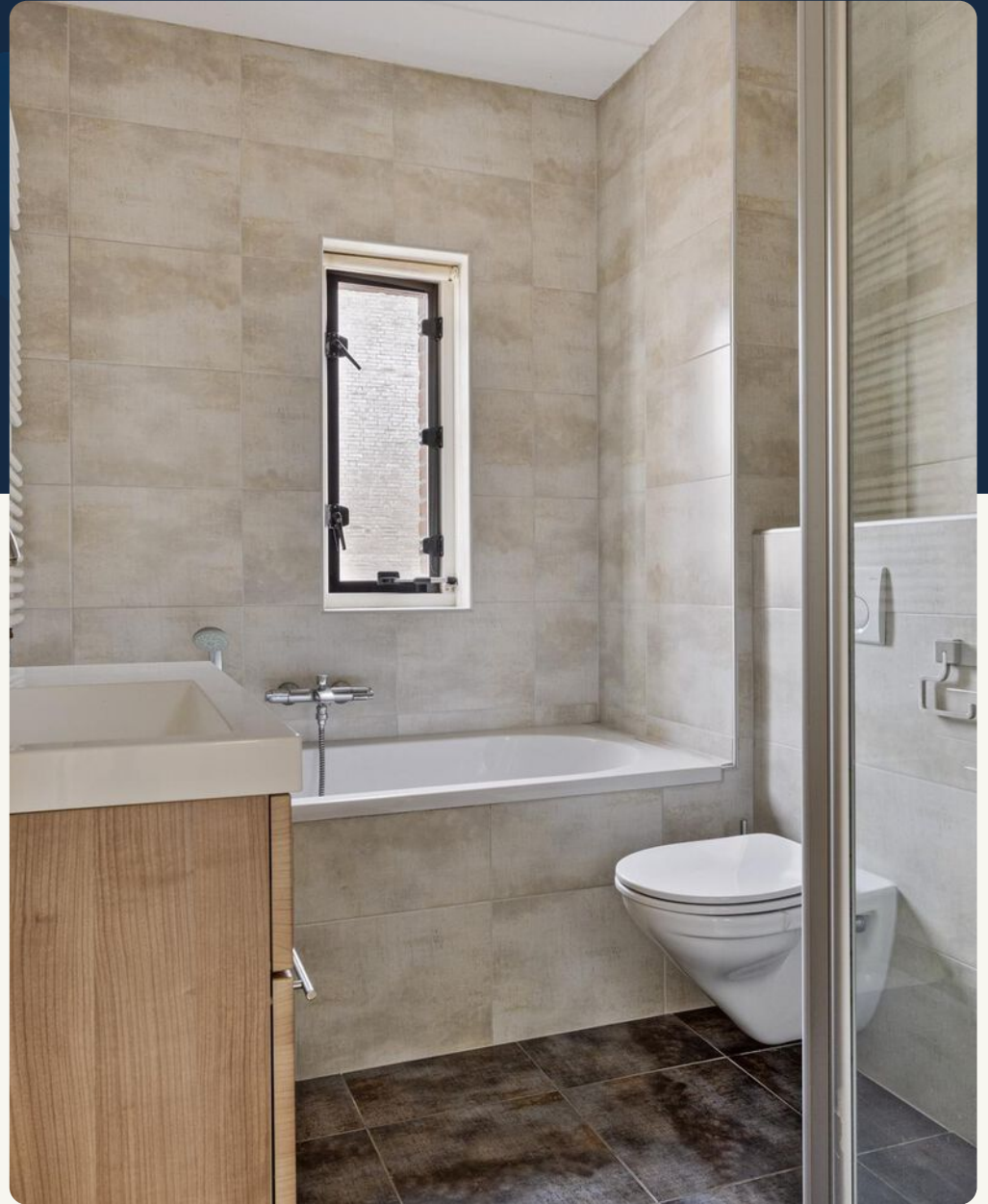




99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt









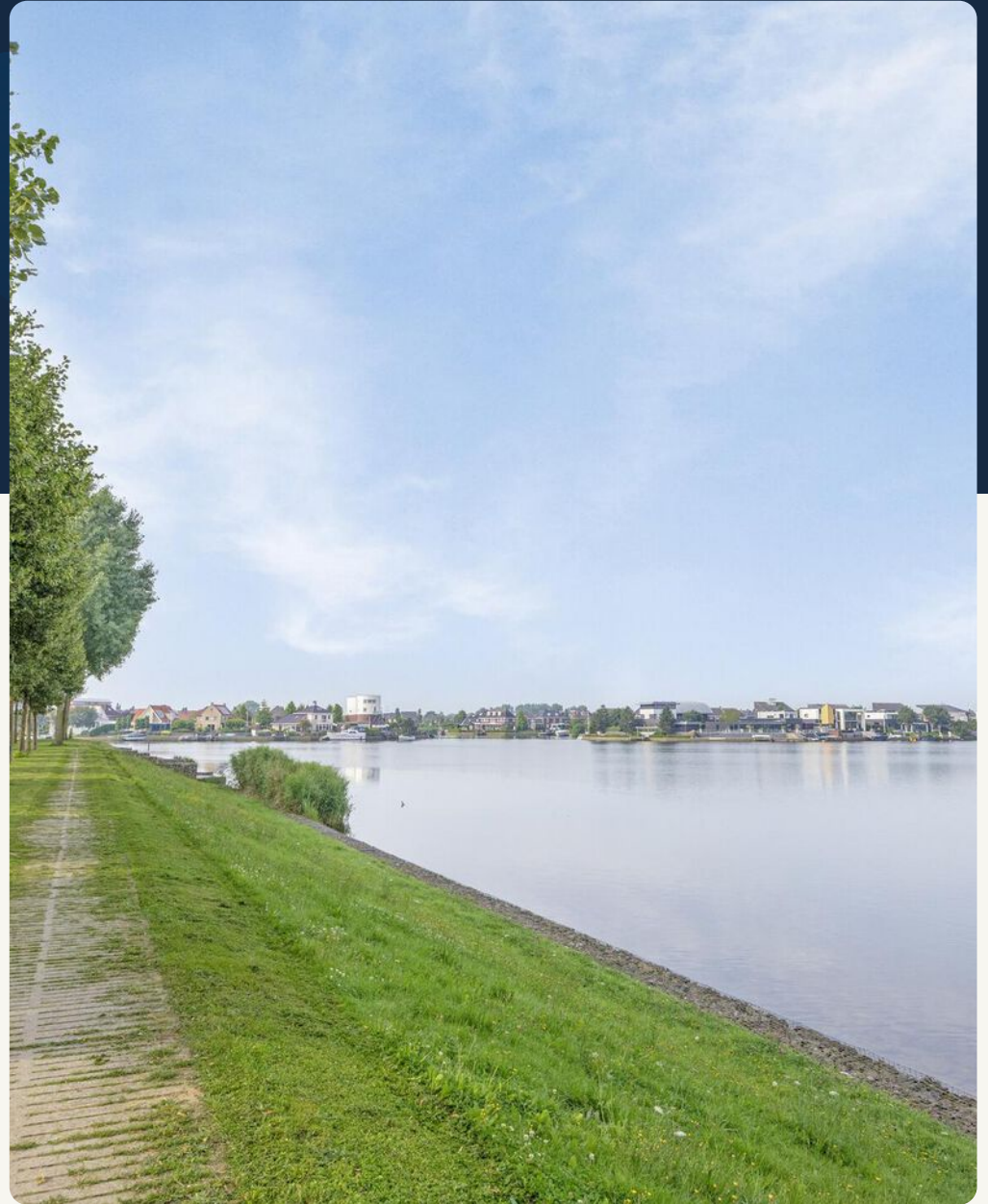
99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*

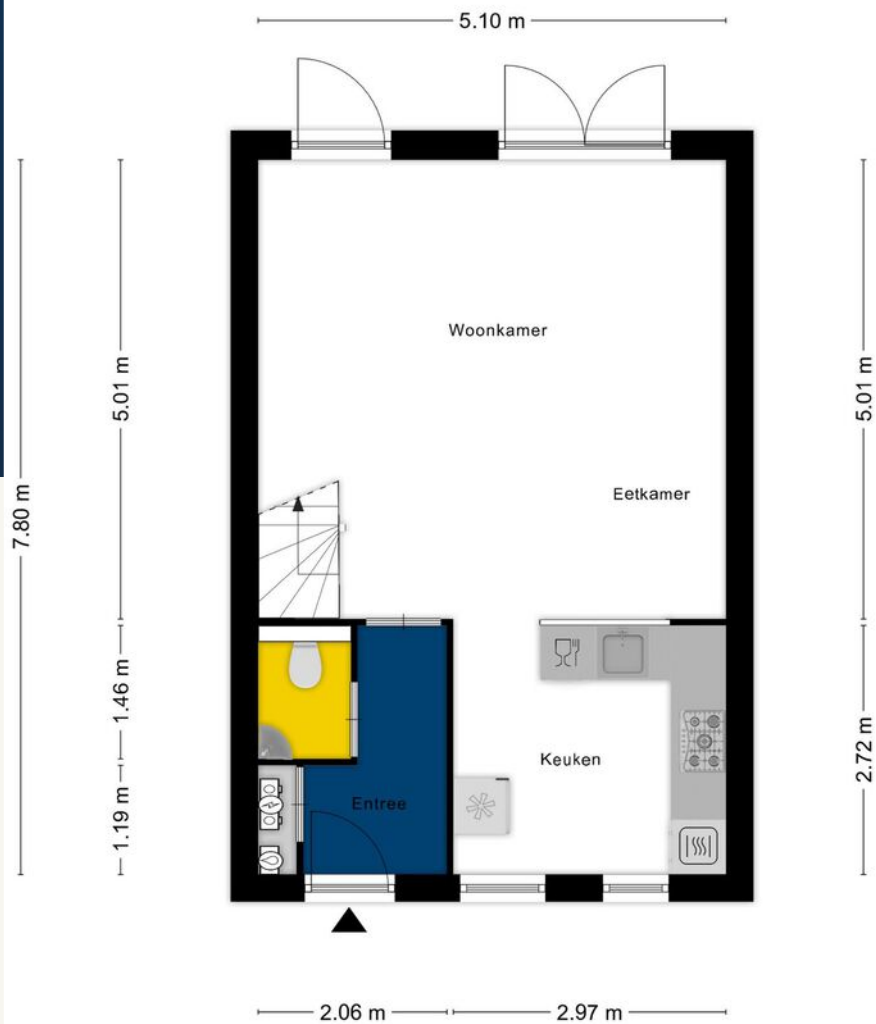




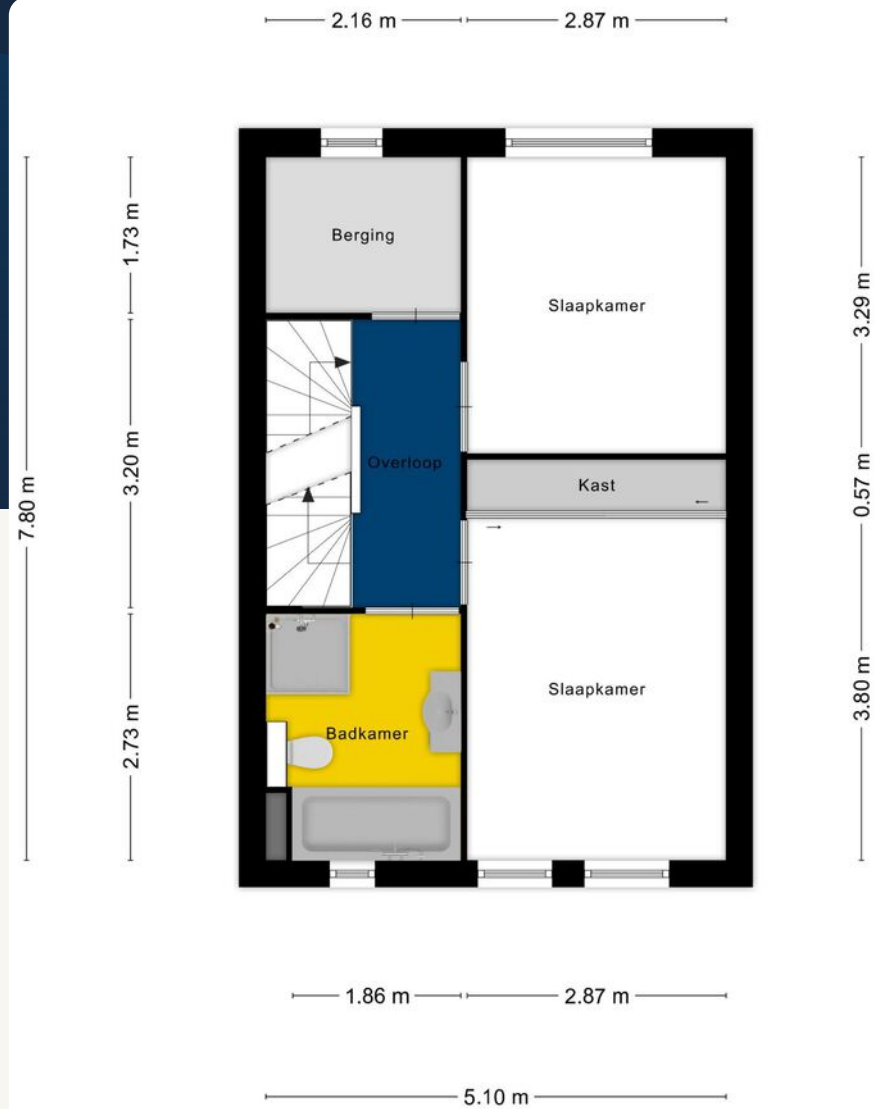




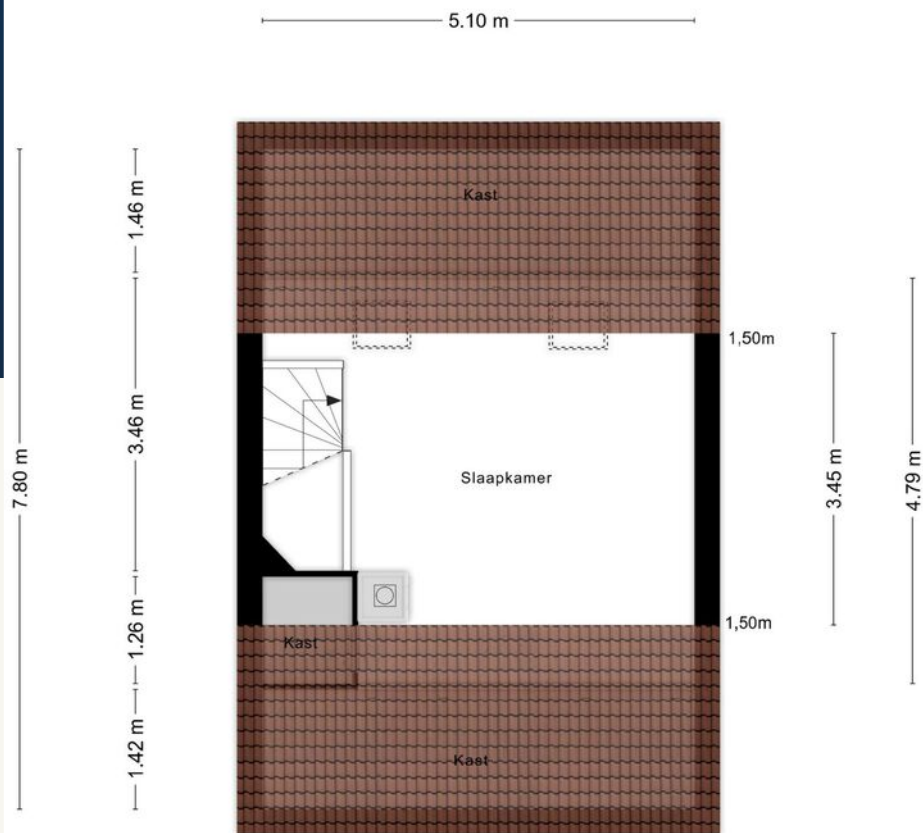




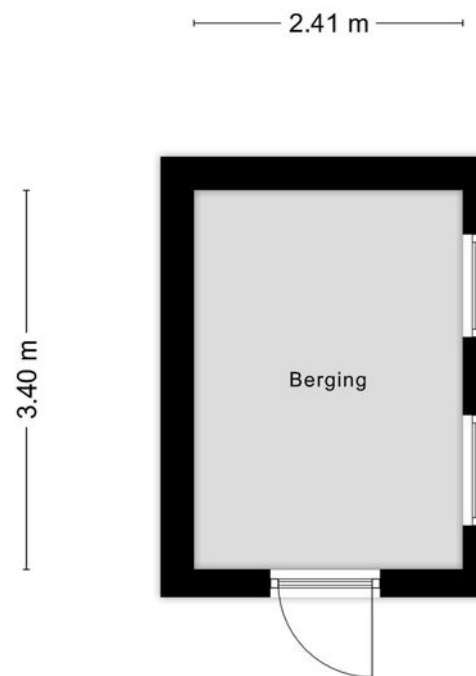
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Energie label woningen

Registratienummer 189726005 Datum registratie 15-07-2024 Geldig tot 11-07-2034 Status Deelnemer

Deze woning heeft energielabel **A**



Isolatie

1 Gevels	+	+++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
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 toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	1680 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de winter maanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomer maanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie



12,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres Tegula 13 5432MD Cuijk BAG-ID: 188401000010016

Detailaanduiding

Bouwjaar 2008 Compactheid 1,62 Vloeroppervlakte 99m²

Woningtype Tussenwoning



Opnamedetails

Naam L.A. Solano Examennummer 55151684

Certificaathouder BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer SKGIKOB 013038 KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling SKGIKOB

Soort opname Basisopname



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



0 5 10 15 20 25m

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

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Cuijk
 Sectie A
 Perceel 5445

kadaster

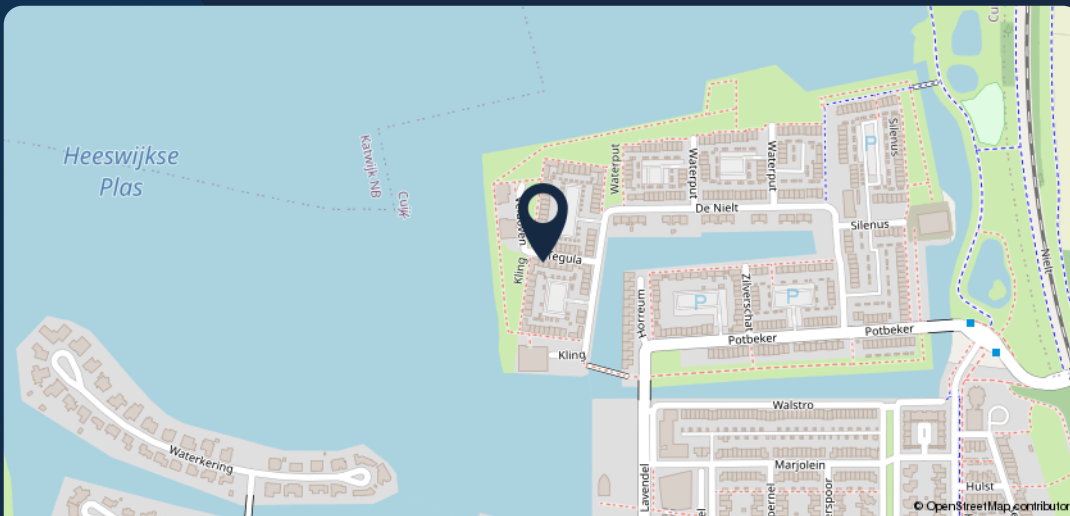
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 2024. De bevrager van het kadastraal en de openbare registers bekrachtigt de inhoudelijke eigenomschrijvingen voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

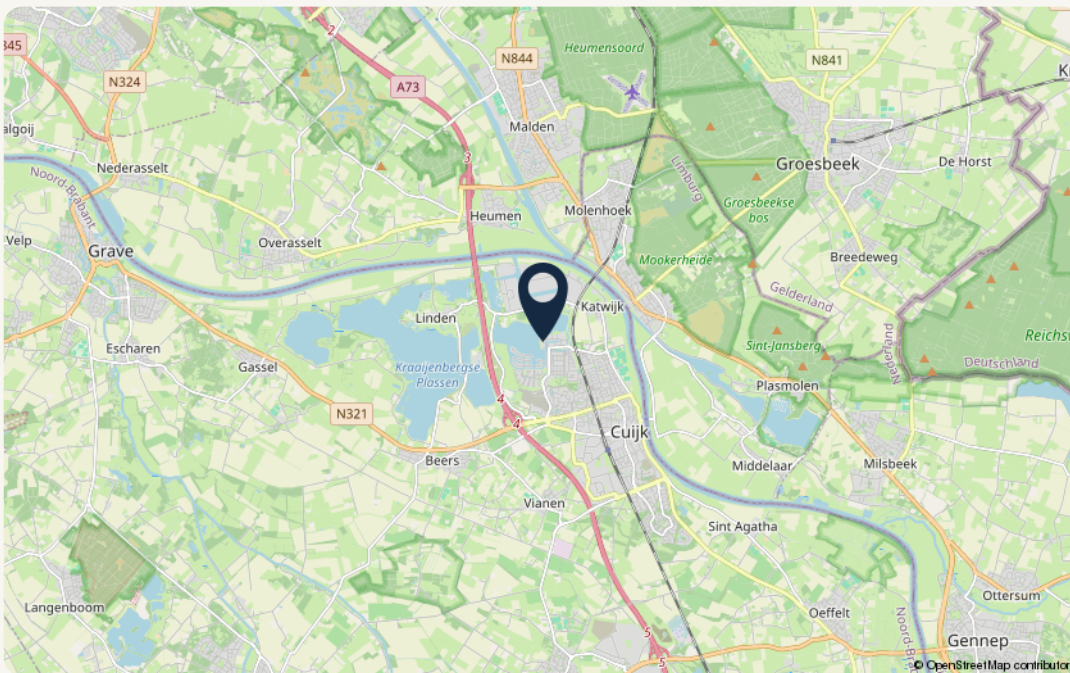
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
werkbank	X		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Tegula 13
Postcode	5432 MD
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk, Cuijk
Sectie	A, A
Perceelnummer	5445, 5478
Oppervlakte	115 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom, 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.

Ruimte *voor aantekeningen*



A large white rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes. The lines are evenly spaced and extend across the width of the area. The background of the page is dark blue at the top and bottom, with a light beige area on the sides.

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.

