

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@twanpoels.nl)

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 565.000,-- k.k.

 Zilveresdoorn 42 | 5432 KJ 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

## Meet the *team*



**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*



**Vincent Visscher**

*Assistent makelaar*



**Claudia Tillemans**

*Officemanager / verhuurassistent*



**Kimber Heere**

*Nieuwbouwassistent*



**Moniek Kersten**

*Binnendienst- en  
marketingmedewerkster*



**Niki Boumans-Janssen**

*Binnendienstmedewerkster*



**Petra van der Laan**

*Binnendienstmedewerkster*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de* woning

Op een zeer rustige en gewilde woonlocatie in het plangebied "Wonen in het Groen", ligt deze zeer goed onderhouden "geschakelde" twee-onder-een-kapwoning met veranda en aangebouwde garage. De achtertuin biedt volop privacy en is gesitueerd op het zuiden, waardoor het er heerlijk vertoeven is. Deze gezinswoning is gelegen aan een rustige woonstraat met een prettige woonomgeving in woonwijk "De Heeswijkse Kampen", op loopafstand van de speelweide, basisschool met kinderopvang, de Lavendelkade, supermarkt en het recreatiegebied "De Kraaijenbergse Plassen".

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, L-vormige woonkamer met tegelvloer en openslaande deuren naar de veranda en zonnige privacybiedende en aangelegde achtertuin, moderne open keuken (2019) voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wandcloset, wastafel met meubel en designradiator.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken zolderverdieping met Velux dakraam, de cv-opstelling en de witgoedaansluitingen, volop bergruimte achter de knieschotten. Mogelijkheid tot het creëren van een 4e slaapkamer of hobby-/ werkruimte.

## Diverse gegevens:

De keukeninrichting (2019) in hoekopstelling, bestaat uit een inductiekookplaat, combioven, combioven met stoomfunctie, Quooker, koelkast en vaatwasser.

De nieuwe HR-combiketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2024.

De woning is uitstekend en volledig geïsoleerd.

Een aangebouwde (hobby-)garage voorzien elektra en kanteldeur met loopdeur.

De 1e verdieping beschikt over rolluiken en horren.

De woning beschikt over 7 zonnepanelen.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is op slechts enkele autominuten gelegen. Ook is Nijmegen uitstekend bereikbaar per trein en via de snelfietsroute.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 587,36 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 402,08 per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Geschakelde twee onder een kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	2009
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	138 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	252 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	583 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	A
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd, hr glas
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Intergas

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	113 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Zuid
<b>Garage</b>	Aangebouwd steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein

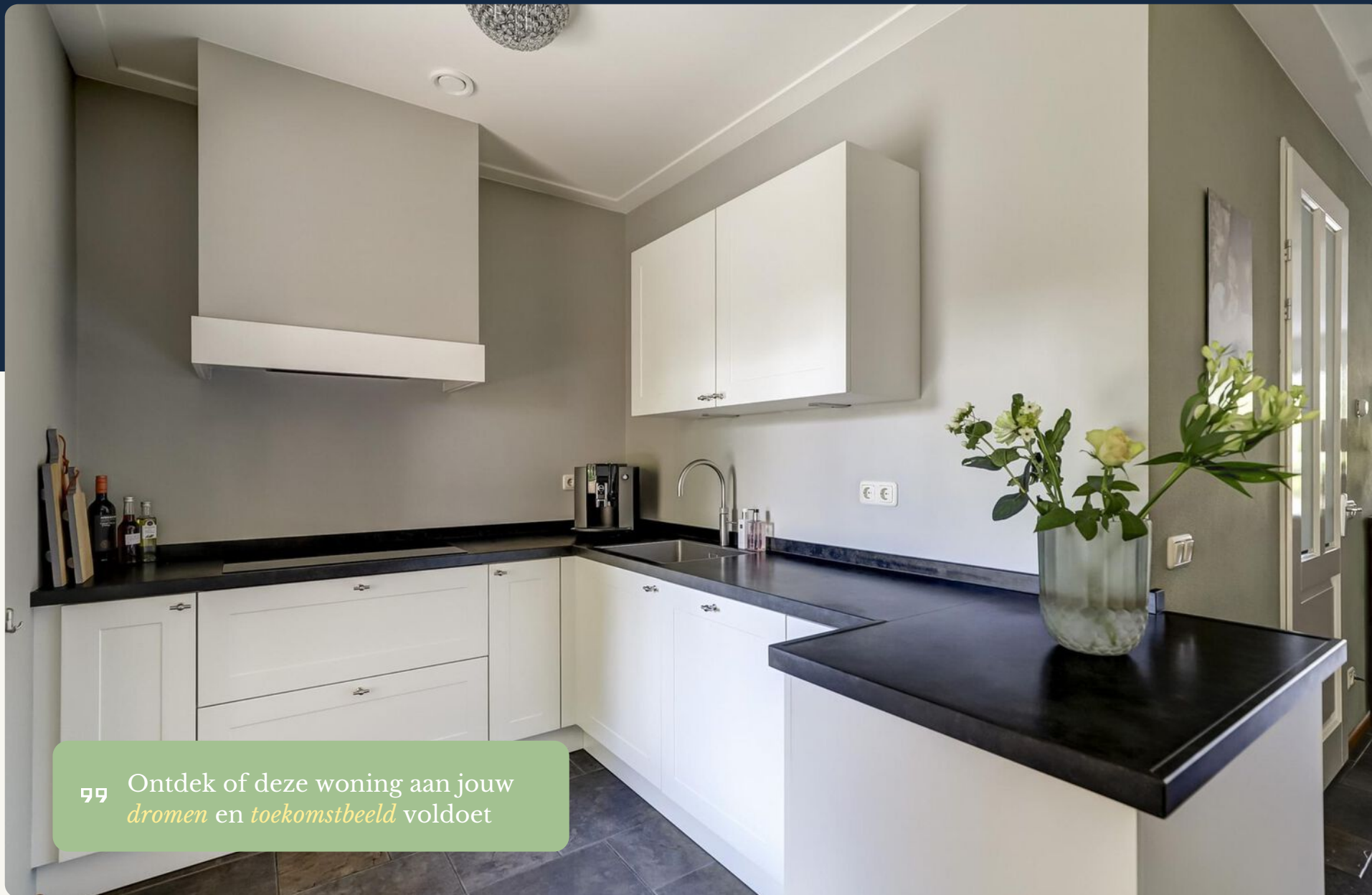


# De foto's



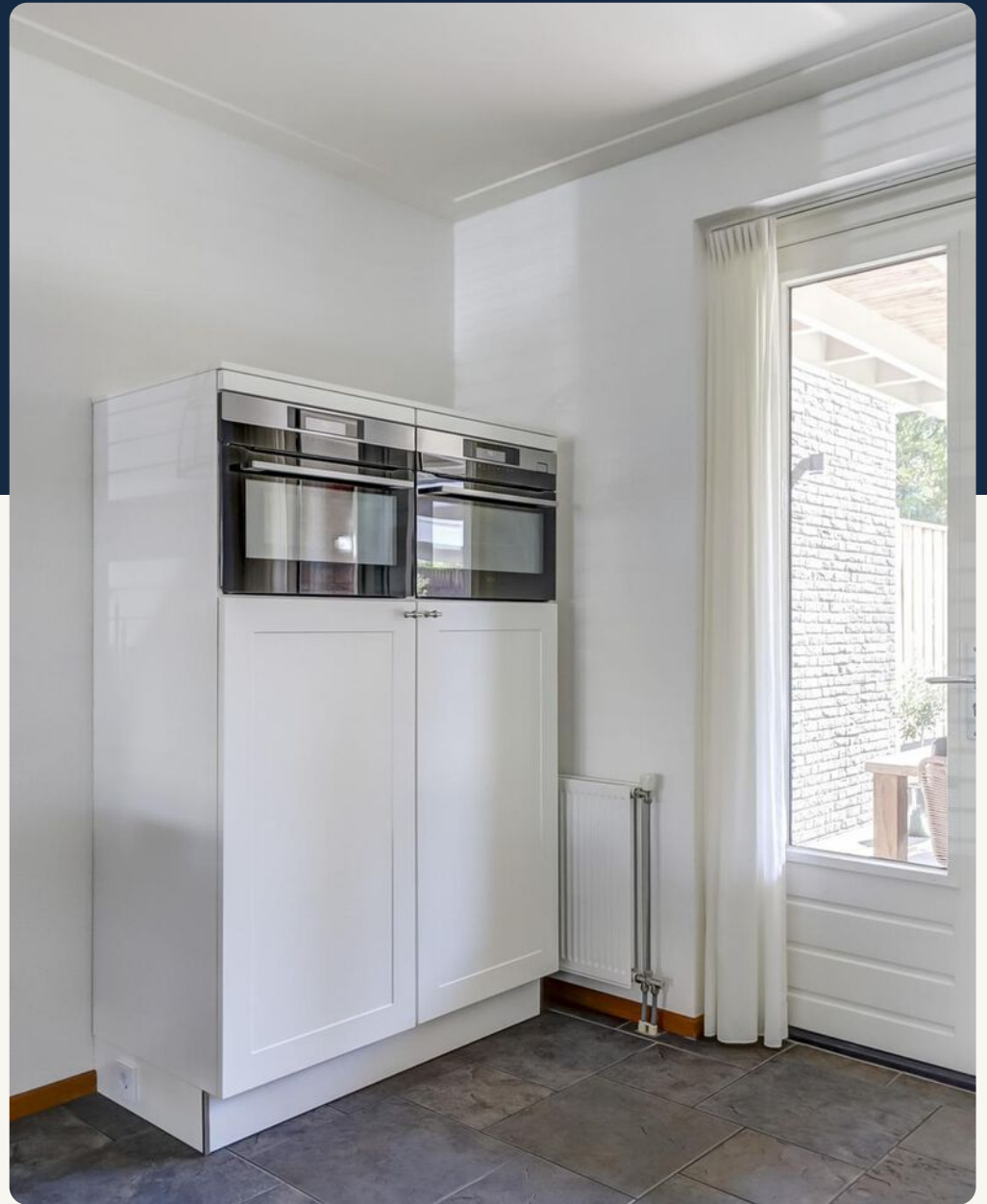
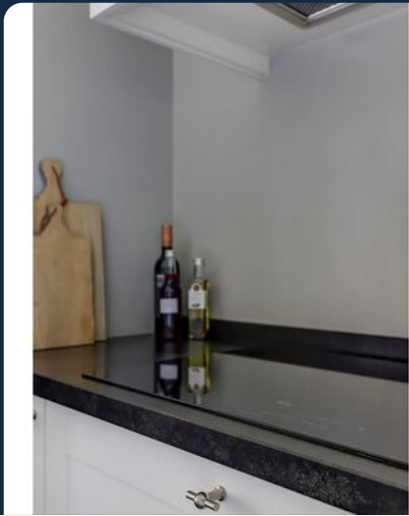






99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet













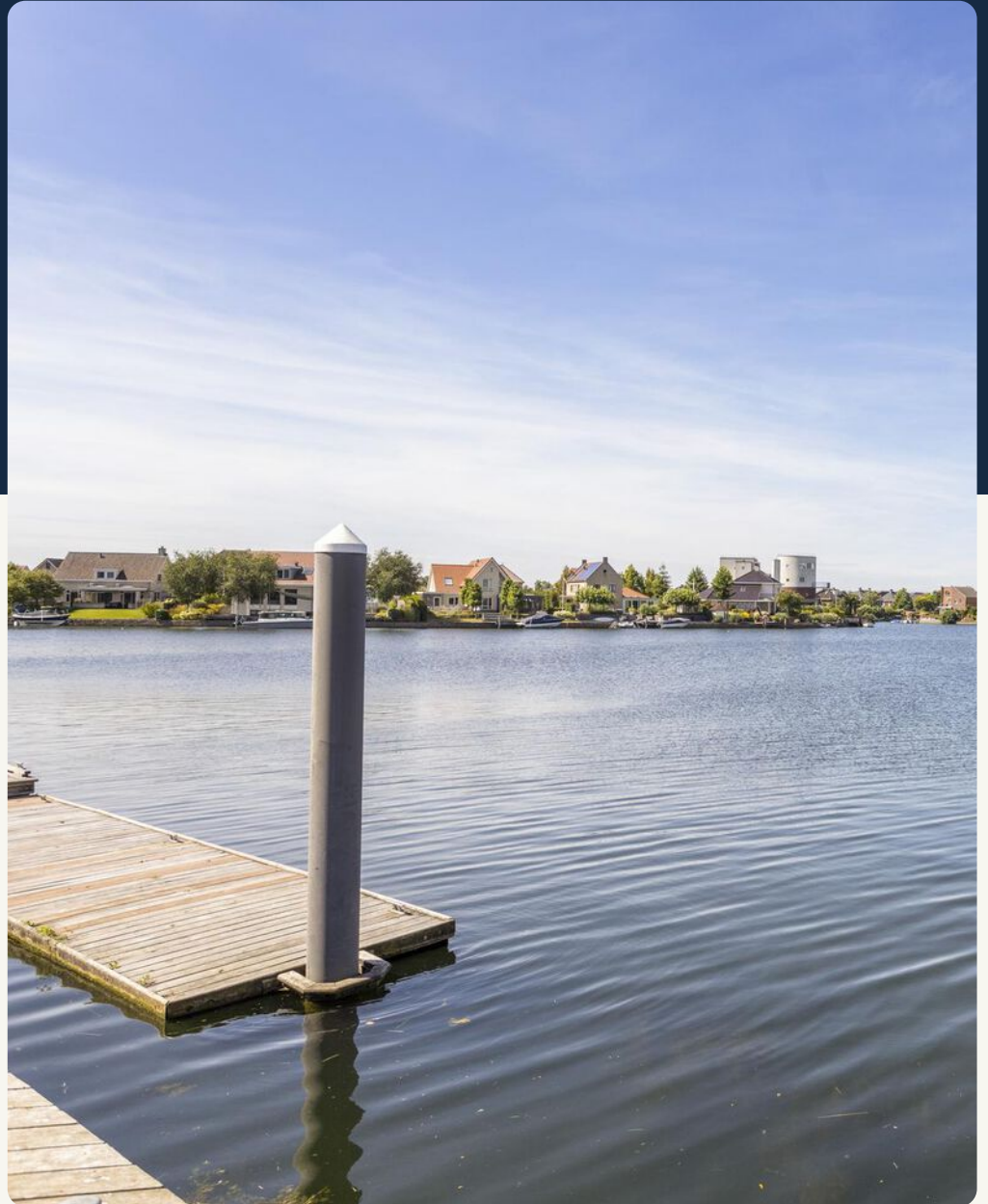


99 We willen niets liever dan dat jij  
*bewust de juiste keuze* voor jezelf maakt











**Energie label woningen** Registratienummer 150870029 Datum registratie 06-12-2024 Geldig tot 02-12-2034 Status Definitief

## Deze woning heeft energielabel A

Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+ ++	7 Verwarming	HR-107 ketel <span style="float: right;">Verbeteradvies</span>
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combi ketel <span style="float: right;">Verbeteradvies</span>
3 Daken	+ ++	9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen <span style="float: right;">Verbeteradvies</span>
4 Vloeren	++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging <span style="float: right;">Verbeteradvies</span>
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	2377 Wp

**Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting**

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b> Laag <b>Gemiddeld</b> Hoog	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b> Laag <b>Hoog</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b> <div style="text-align: center; font-size: 1.2em; font-weight: bold;">16,2 %</div>
---	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails
<b>Adres</b> Zilveresdoorn 42 5432KJ Cuijk BAG-ID: 1684010000011937	<b>Naam</b> <span style="float: right;"><b>Examennummer</b></span> V Yildirim <span style="float: right;">3870.3189.6731</span> <b>Certificaathouder</b> Energie Inspectie B.V.
<b>Detailsaanduiding</b>	<b>Bouwjaar</b> 2008 <b>Compactheid</b> 1,78 <b>Vloeroppervlakte</b> 132m <sup>2</sup> <b>Inschrijfnummer</b> EPG2015-34 <b>KvK-nummer</b> 74391976 <b>Certificerende instelling</b> EPG-Certificering
<b>Woningtype</b> Twee-onder-één kap	<b>Soort opname</b> Basisonopname

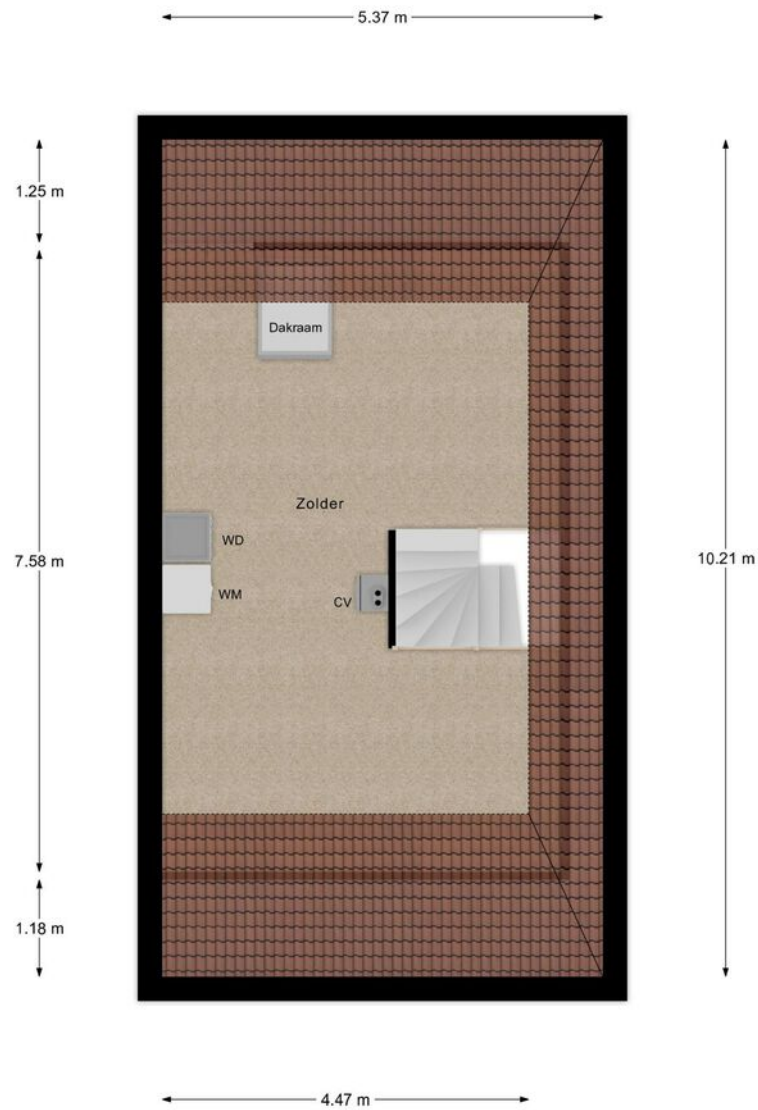
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



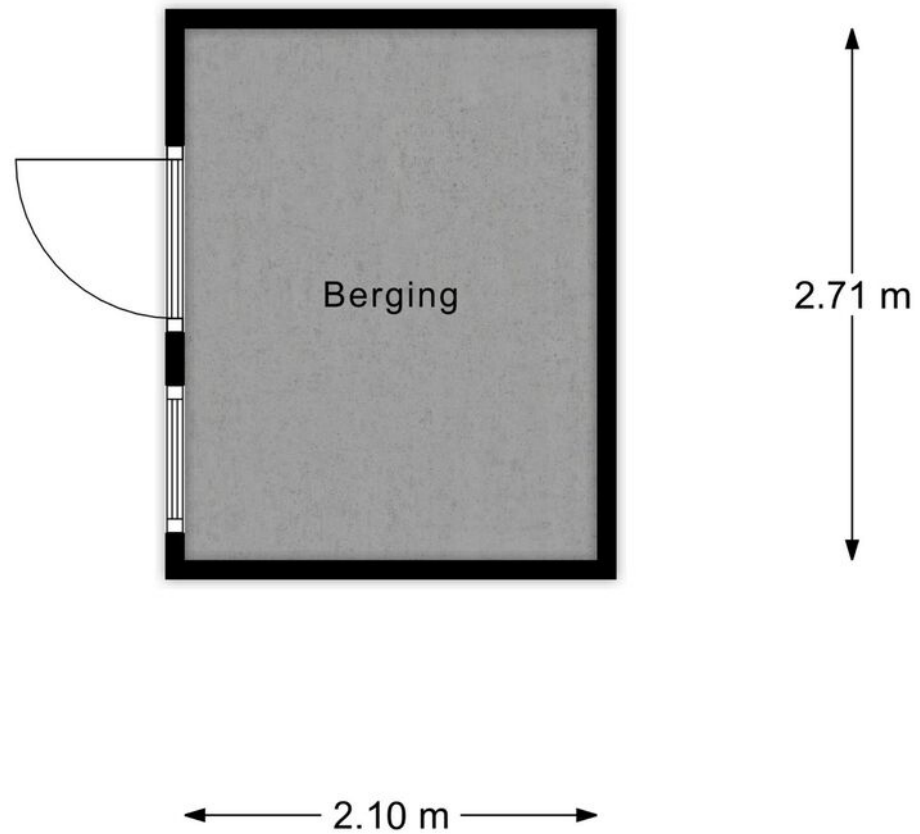
Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Berging



Overkapping

3.57 m

2.30 m

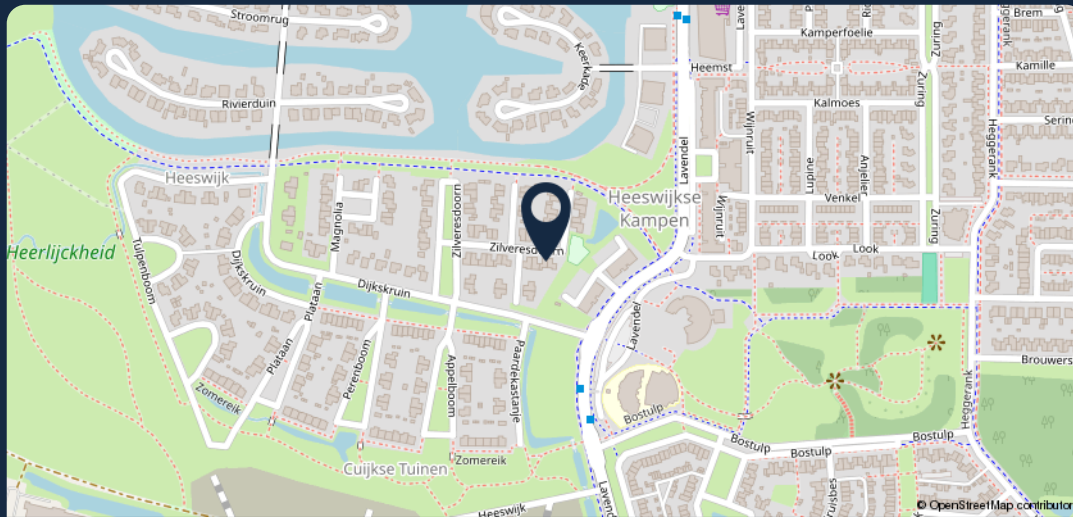
Overkapping

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Blijft achter Keuken /Toilet /Badkamer/ Overloop/ Zolder	x		
Blijft achter Kledingkast kleine slaapkamer/ planken meterkast/ hangkastjes zolder	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

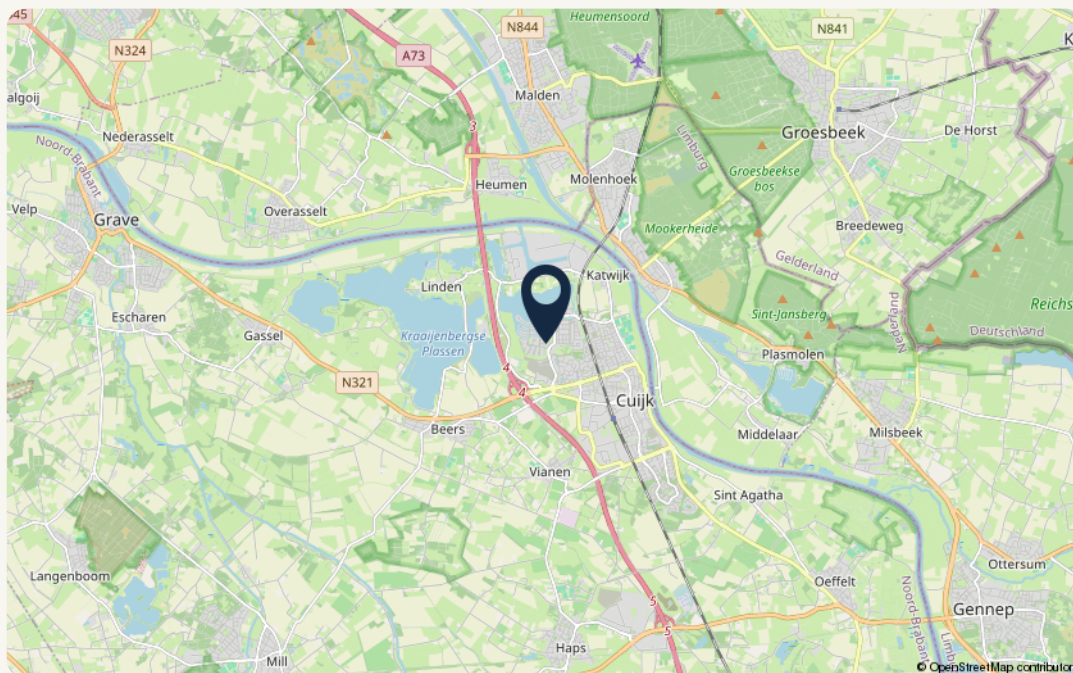
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Losse planten in potten gaan mee		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Houten werkbank in garage gaat mee/ Kunststof kasten garage gaan mee welke wordt nader bepaald		x	
(Sier)hek	x		

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Zilveresdoorn 42
<b>Postcode</b>	5432 KJ
<b>Plaats</b>	Cuijk

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	A
<b>Perceelnummer</b>	5677
<b>Oppervlakte</b>	252 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 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.

