

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 € 675.000,-- k.k.

 Horreum 7 | 5432 ML 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 een prachtige en waterrijke woonlocatie, in woonwijk "De Heeswijkse kampen" op wooneiland "De Nielt", ligt deze zeer luxe en recent gebouwde waterwoning met een sfeervol zonneterras en een extra, fraai en zeer riant dakterras met uitzicht op "De Kraaijenbergse Plassen". Het heerlijke vakantiegevoel met de luxe en moderne uitstraling en afwerking, biedt u veel wooncomfort.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toilet. Inpandig te bereiken berging met de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur, ventilatie-unit en de opstelling van de cv-ketel. Sfeervolle woonkamer met hoge raampartijen en uitzicht op het water. De luxe en moderne open keuken is aan de voorzijde gesitueerd en is voorzien van een fraaie keukeninrichting, de schuifpui geeft toegang tot het zonneterras van ... m² over het water, waar het heerlijk en met alle privacy vertoeven is. 1e verdieping: overloop, 2 ruime slaapkamers en een riant aangelegd dakterras. Badkamer voorzien van een inloopdouche, wandcloset, vloerverwarming en dubbele wastafel met meubel.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een koel-/ vriescombinatie, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combimagnetron en oven.

De HR-combiketel is van het merk, bouwjaar 2020.

De woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van 12 zonnepanelen.

De woning ligt in de rustige en kindvriendelijke wijk "De Nielt", gekenmerkt door veel water.

Verdere voorzieningen, zoals een basisschool, fysiopraktijk, supermarkt, de Lavendelkade en recreatieplas bevinden zich op loopafstand.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 492,81 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 398,00 per jaar



De kenmerken

Bouwworm

| | |
|---------------------|------------------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Geschakelde woning |
| Bouwjaar | 2020 |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Ligging | aan water, in woonwijk |

Indeling

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 128 m ² |
| Perceeloppervlakte | 123 m ² |
| Inhoud | 491 m ³ |
| Externe bergruimte | - |
| Aantal kamers | 3 |
| Aantal slaapkamers | 2 |
| Aantal woonlagen | 2 |

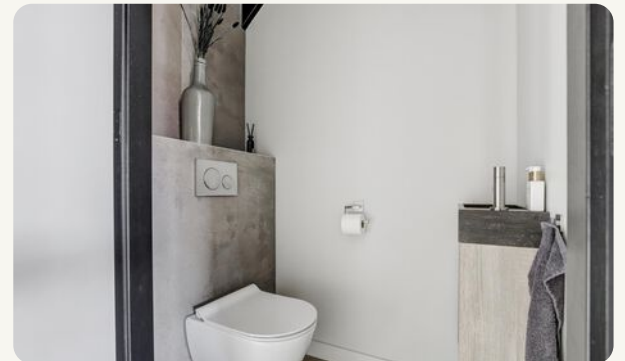
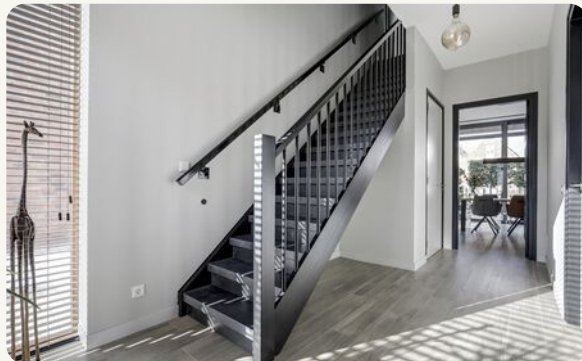
Energie

| | |
|----------------------|--|
| Energieklasse | A |
| Isolatie | dak-, muur-, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd |
| Warmwater | Cv ketel |
| Verwarming | cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |

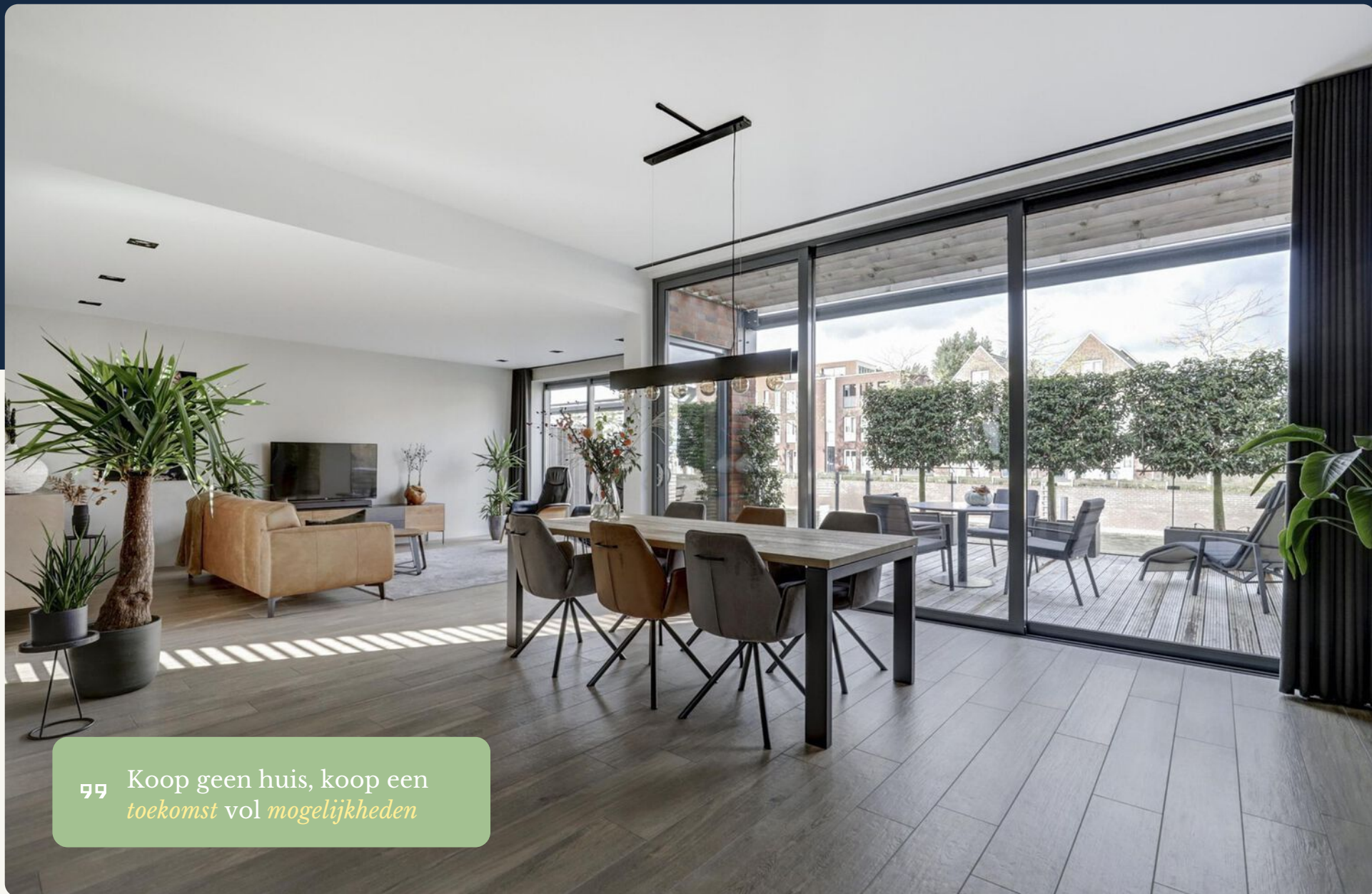
Buitenruimte

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Tuin | Zonneterras |
| Hoofdtuin | Zonneterras |
| Oppervlakte hoofdtuin | 24 m ² |
| Ligging hoofdtuin | West |
| Garage | Geen garage |
| Parkeerfaciliteiten | openbaar parkeren, op eigen terrein |



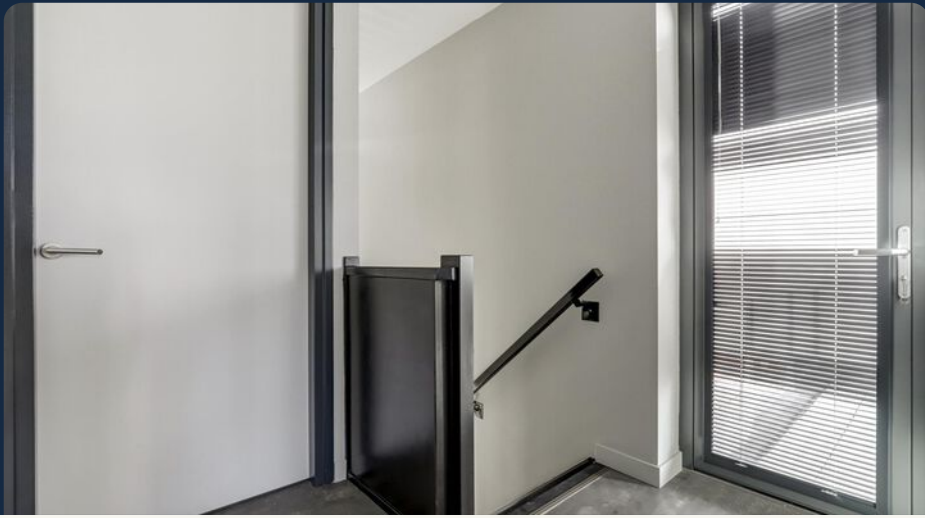


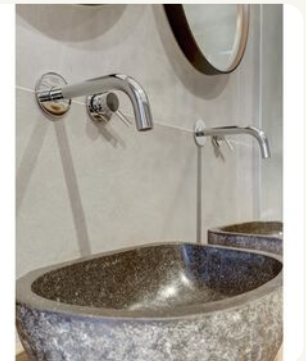




99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*





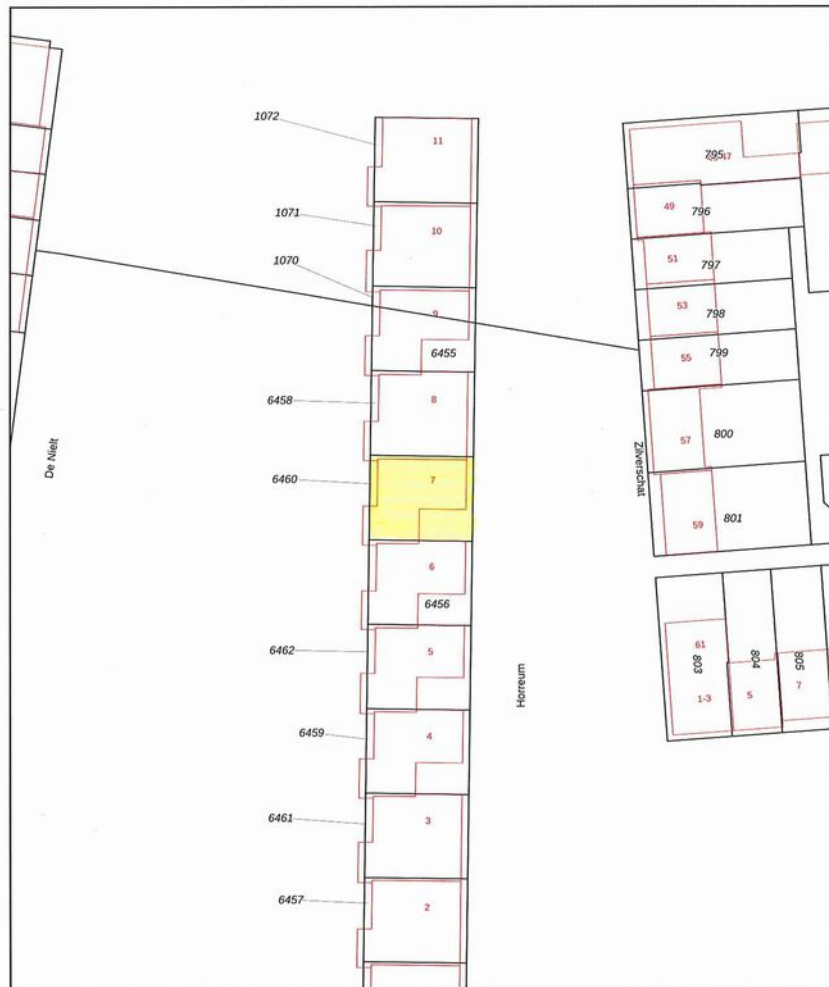






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Voor een eensluidend uittreksel, gelievev op
De bevrader van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie A
Perceel 6460

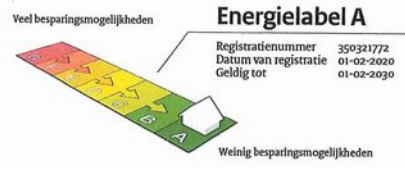


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Energie label woning

Horreum 7
5432ML Cuijk
BAG-ID: 1684010000129280



Overzicht woningkenmerken

| | |
|-----------------------------------|---|
| 1. Woningtype | Rijwoning niet op een hoek |
| Bouwperiode | 2014 - heden |
| Woonoppervlakte | 121 t/m 140 m ² |
| 2. Glas woonruimte(s) | HR glas |
| Glas slaapruiimte(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 1998 |
| 7. Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel |
| 8. Zonne-energie | 9,7 m ² zonnepanelen en geen zonnecoiler |
| 9. Ventilatie | Geen balansventilatie |

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

Een zonnecoiler 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 Bas Visser
Examennummer 4319
KvK nummer 17194630
Aangegeven 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 verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer
Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



Begane Grond



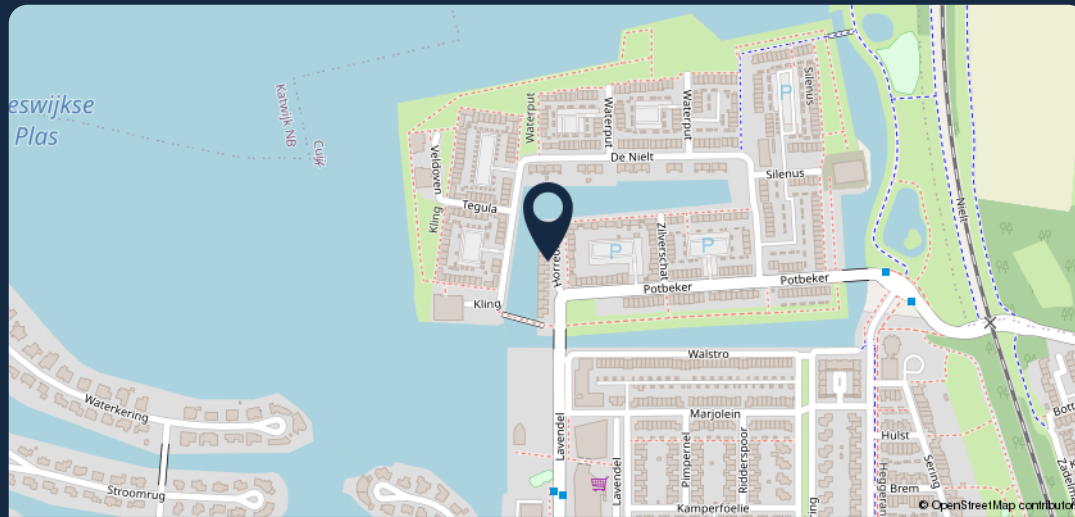
Eerste Verdieping

Lijst *van zaken*

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | |
| Losse (hang)lampen | | | x |
| buitenlampen | | | x |
| Gordijnrails | | | x |
| Overgordijnen | | | x |
| Jaloezieën | | | x |
| (Losse) horren/rolhorren | | | x |
| Designradiator(en) | x | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| Kookplaat | x | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet | x | | |
| Fontein | x | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| Toiletkast | x | | |
| Badkamer Toilet | x | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | x | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| Rookmelders | x | | |
| CV-installatie | x | | |
| Screens | | | x |
| Zonwering buiten | | | x |
| Zonnepanelen | x | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | x |
| Tuin | | | |
| Beplanting | | | x |
| Buitenverlichting | | | x |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | x |

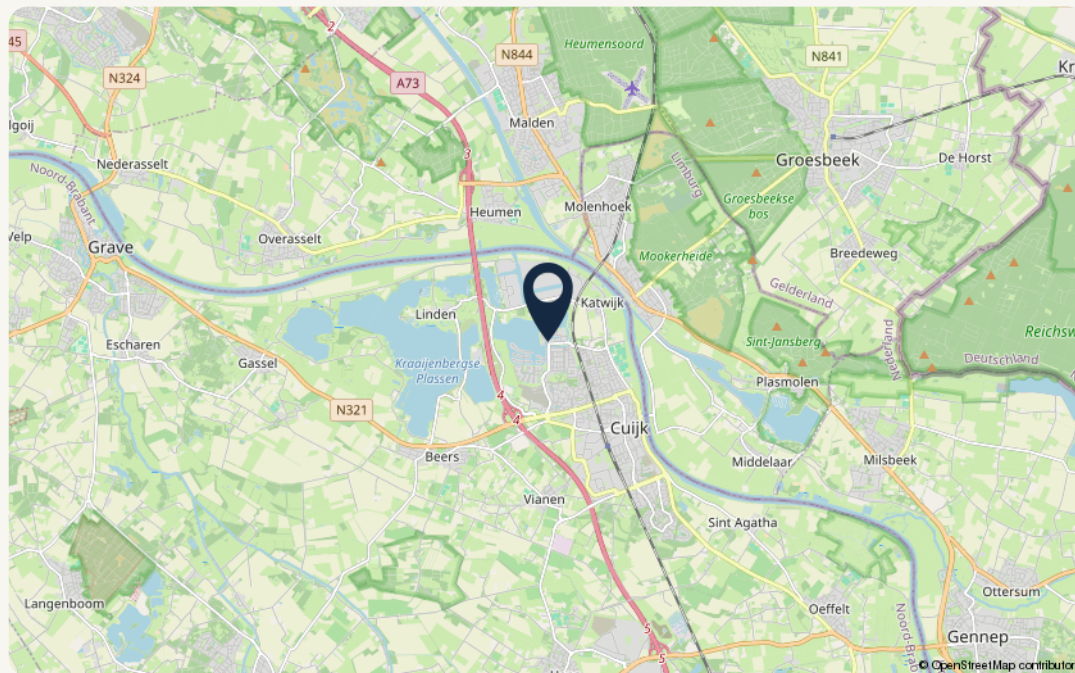
| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------|---------------|----------|--------------|
|--------------|---------------|----------|--------------|

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

| | |
|-----------------|-----------|
| Straat | Horreum 7 |
| Postcode | 5432 ML |
| Plaats | Cuijk |

Kadastrale gegevens

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Gemeente | Cuijk |
| Sectie | A |
| Perceelnummer | 6460 |
| Oppervlakte | 123 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.

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.

