

**Contact vestiging Genep**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Genep genep@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 € 309.000,-- k.k.

 Houtsnipwal 36 | 5431 JS 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*

Deze eindwoning met carport en berging is ideaal voor de starter of een jong gezin. Gelegen in een rustige autoluwe woonomgeving met volop parkeergelegenheid aan de achterzijde van de woning. De achtertuin, gelegen op het zuiden, biedt volop mogelijkheden om buiten te genieten van de zon. De basisschool en dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand gelegen. Kortom, een fijne gezinswoning in een kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen dichtbij.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toilet. Woonkamer met dubbele schuifpui en open keuken, welke aan de voorzijde van de woning gelegen is.

1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers (voorheen 3), waarvan 1 met een balkon, badkamer voorzien van een douche, toilet en vaste wastafel.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare voorzolder met de aansluitingen t.b.v. het witgoed en de opstelling van de cv-ketel. Zolderkamer met een dakkapel.

## Diverse gegevens:

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

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2017.

De woning is voorzien van aluminium kozijnen met dubbel glas en spouwmuurisolatie.

Er is een airco aanwezig in de woonkamer.

Op de carport liggen asbesthoudende golfplaten.

De voortuin is in eigendom van de gemeente Land van Cuijk.

Nabij een bos gelegen in een zeer groenrijke en kindvriendelijke woonomgeving.

Het NS-station en het centrum van Cuijk, met alle dagelijkse voorzieningen, zijn op fietsafstand gelegen.

Via de snelfietsroute is het slechts 15 km van centrum Cuijk naar centrum Nijmegen. De autosnelweg A73, richting Nijmegen en Venlo, is met de auto in ca. 5 minuten bereikbaar, naar het centrum van Nijmegen is het dan nog ca. 20 minuten rijden.





# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Eindwoning
<b>Bouwjaar</b>	1973
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	In woonwijk

## Indeling

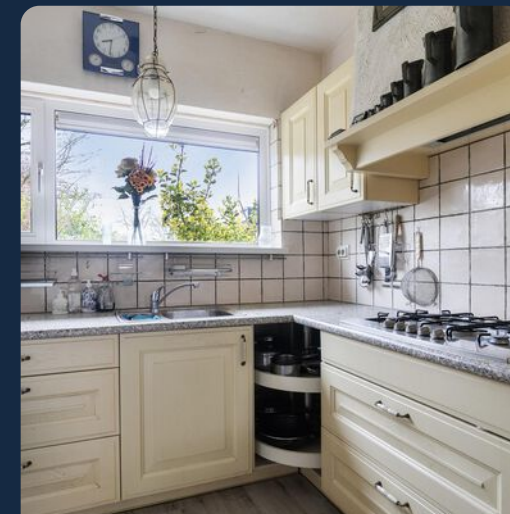
<b>Woonoppervlakte</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	424 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	-
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	C
<b>Isolatie</b>	muurisolatie, dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Nefit

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Achtertuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	55 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Zuidoost
<b>Garage</b>	carport, geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren























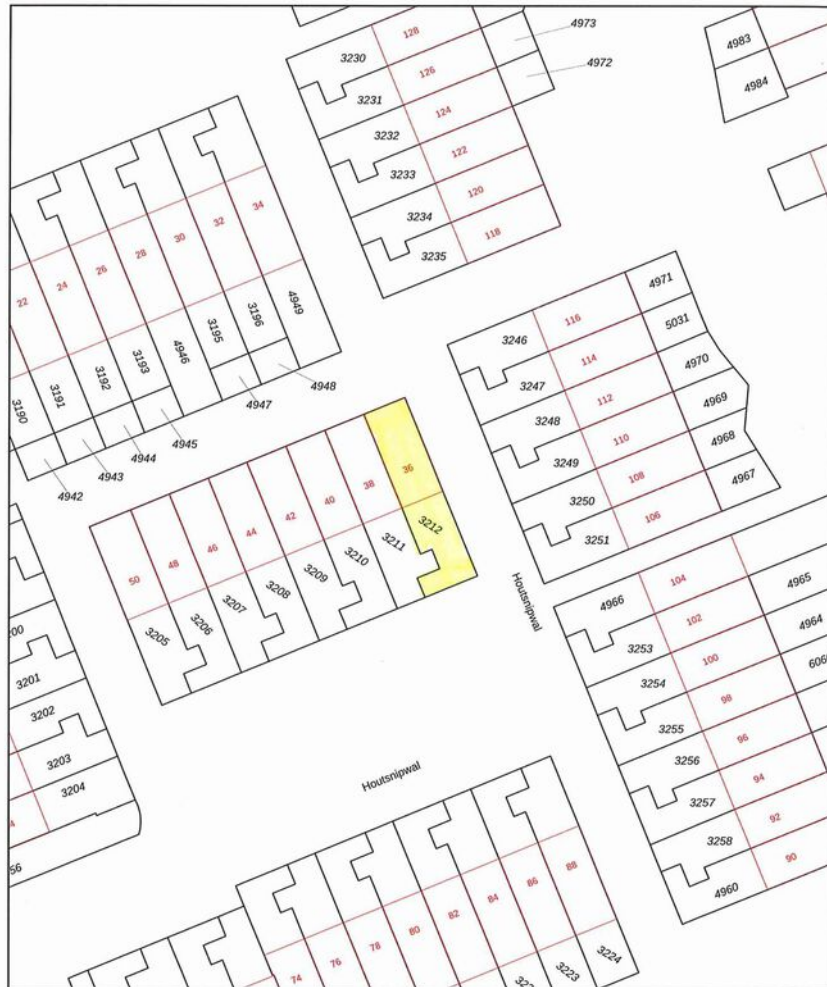






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Schaal 1: 500



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Kadastrale gemeente Cuijk  
Sectie C  
Perceel 3212

Voor een eensklendend uittreksel, gelieve op 1 De browser van het kadaster en de openbare registers

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 woningen

Registratienummer  
112332802

Datum registratie  
15-10-2024

Geldig tot  
15-10-2034

Status  
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	++
2 Gevelpanelen	n.v.l.	
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  
Houtsnipwal 36  
5431JS Cuijk  
BAG-ID: 168401000002908

Detailaanduiding

Bouwjaar 1973  
Compactheid 1,80  
Vloeroppervlakte 124m²

Woningtype  
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam  
Mark van den Hoogen  
Examennummer  
06161361

Certificaathouder  
Duurzaam Energieloket

Inschrijfnummer  
SKGIKOB 012213  
KvK-nummer  
06135121

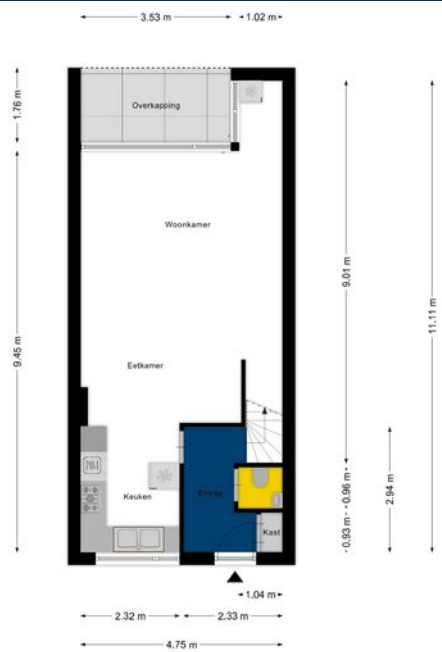
Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname



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



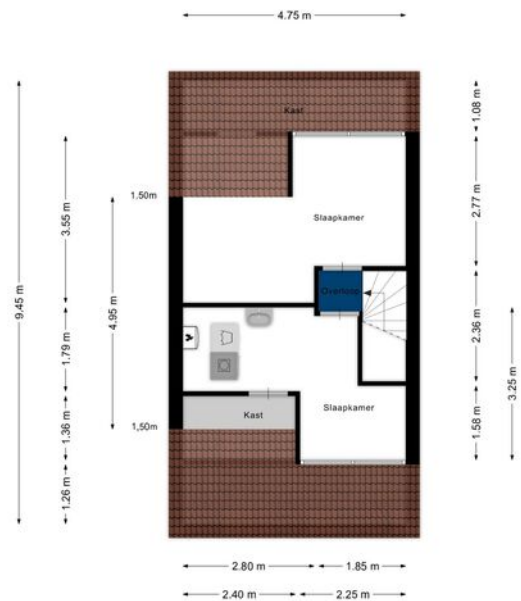


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

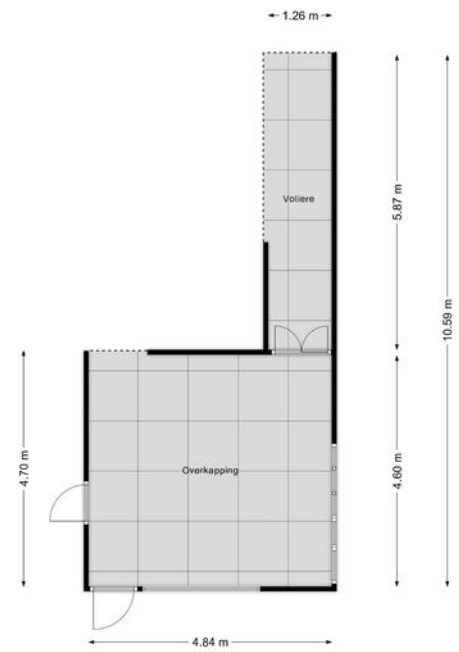


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





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



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



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Losse kasten voorzolder	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Hor slaapkamer voorzijde	x		
Laminaat	x		
Zeil	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Handbediend zonnenscherm	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Kasten in schuur	x		

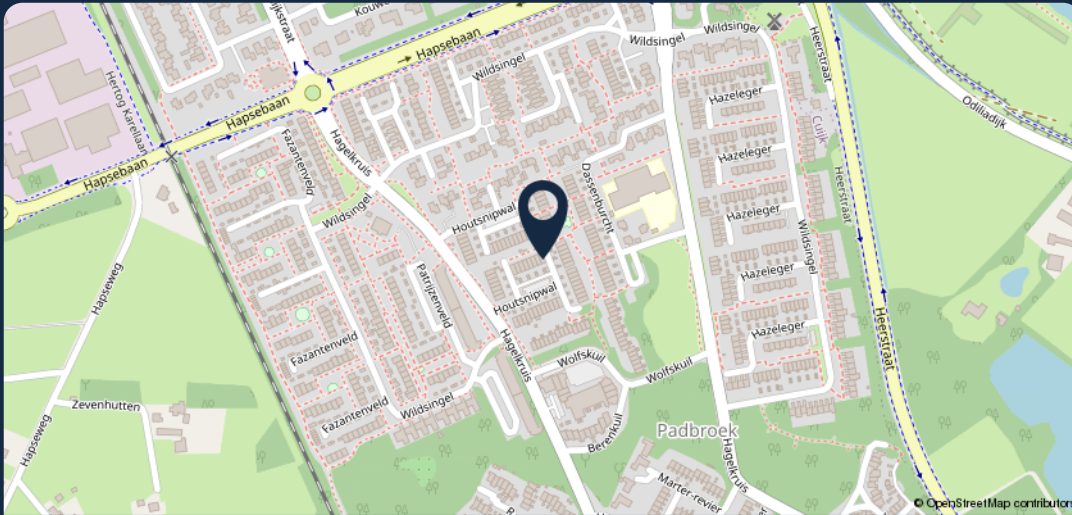
# Ruimte *voor aantekeningen*



A large white rectangular area with rounded corners, intended for taking notes. It contains 21 horizontal lines spaced evenly across the page.

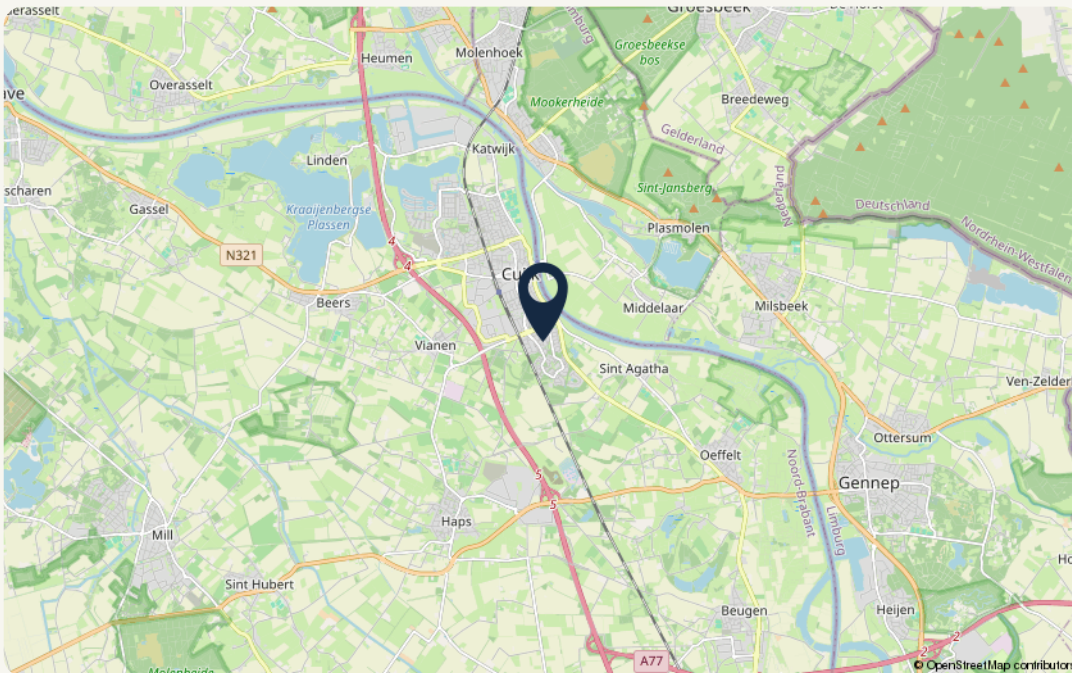


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Houtsnipwal 36
<b>Postcode</b>	5431 JS
<b>Plaats</b>	Cuijk

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	C
<b>Perceelnummer</b>	3212
<b>Oppervlakte</b>	120 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.

