

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 € 325.000,-- k.k.

 Dukatendreef 2 | 5431 RR 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 rustig gelegen woonlocatie ligt deze goed onderhouden uitgebouwde hoekwoning met een garage, op een perceel van 238 m². Deze gezinswoning beschikt over 4 slaapkamers en kan nog geheel naar eigen wens en smaak ingericht worden. Op loopafstand van de basisschool en supermarkt en op korte afstand van het centrum van Cuijk, sportverenigingen en de toerit naar de A73 richting Nijmegen-Venlo.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, toiletruimte, ruime woonkamer met volop lichtinval, halfopen keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, portaal.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, een geheel betegelde badkamer voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken voorzolder met de cv-opstelling en witgoedaansluitingen, 4e slaapkamer. Deze verdieping beschikt over een nokverhoging over de gehele breedte van de woning.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een gaskookplaat met afzuigkap en koelkast.

De woning beschikt over dakisolatie, muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas.

De badkamer is in 2022 vernieuwd.

De vrijstaande garage is voorzien van elektra.

Aan de zijkant van de woning zijn een aantal parkeerhavens op openbaar terrein gelegen, eveneens is er parkeergelegenheid op eigen grond.

Gelegen op korte afstand van vele voorzieningen, waaronder winkels, sportvoorzieningen, het centrum van Cuijk en de basis- en middelbare school.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is op enkele autominuten gelegen, het NS-station ligt op loopafstand.

Nijmegen is op ca. 15 autominuten gelegen.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting: € 252,64 per jaar

Rioolrecht: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar



De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1964
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

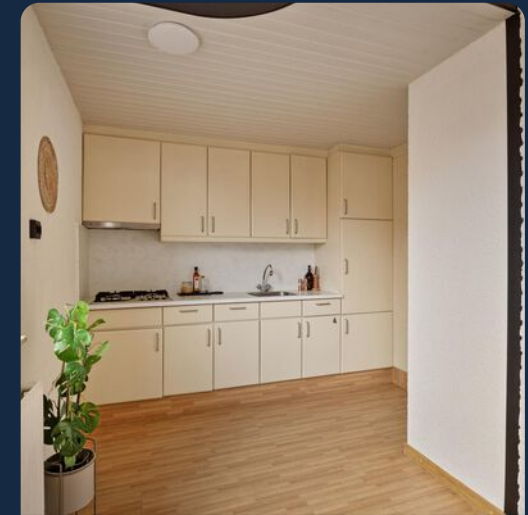
Woonoppervlakte	112 m ²
Perceeloppervlakte	238 m ²
Inhoud	397 m ³
Externe bergruimte	17 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	D
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Geiser eigendom
Verwarming	Cv ketel

Buitenruimte

Tuin	achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	86 m ²
Ligging hoofdtuin	Oost
Garage	Vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, eigen terrein





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

De foto's

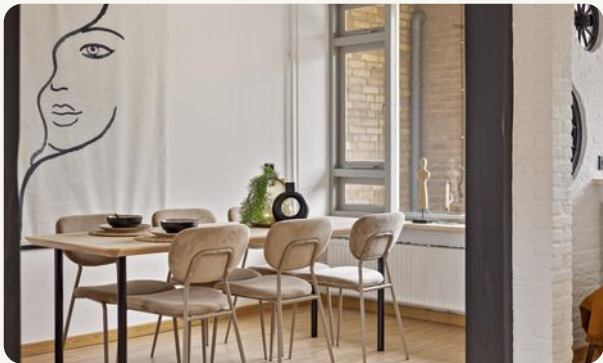






” Koop geen huis, koop een toekomst vol mogelijkheden

















Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Cuijk
 Sectie A
 Perceel 1726

kadaster

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.

Voor een e-mailend uittreksel, gelieferd op
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer
547403343

Datum registratie
23-04-2021

Geldig tot
15-04-2031

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

D



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+/-	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	+/-	8 Warm water	Keukengeiser Verbeteradvies
3 Daken	+/-	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	-	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	+/-	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	-	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

<p>Warmtebehoefte in de wintermaanden</p> <p>Laag Gemiddeld Hoog</p>	<p>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</p> <p>Laag Hoog</p>	<p>Aandeel hernieuwbare energie</p> <p>0,0 %</p>
---	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
 Dukatendreef 2
 5431RR Cuijk
 BAG-ID: 1684010000002325

Detailaanduiding

Bouwjaar 1964
 Compactheid 1,93
 Vloeroppervlakte 124m²

Woningtype
 Hoekwoning



Opnamedetails

Naam Bas Albers Examennummer 7717323

Certificaathouder
 EP Certificatie B.V.

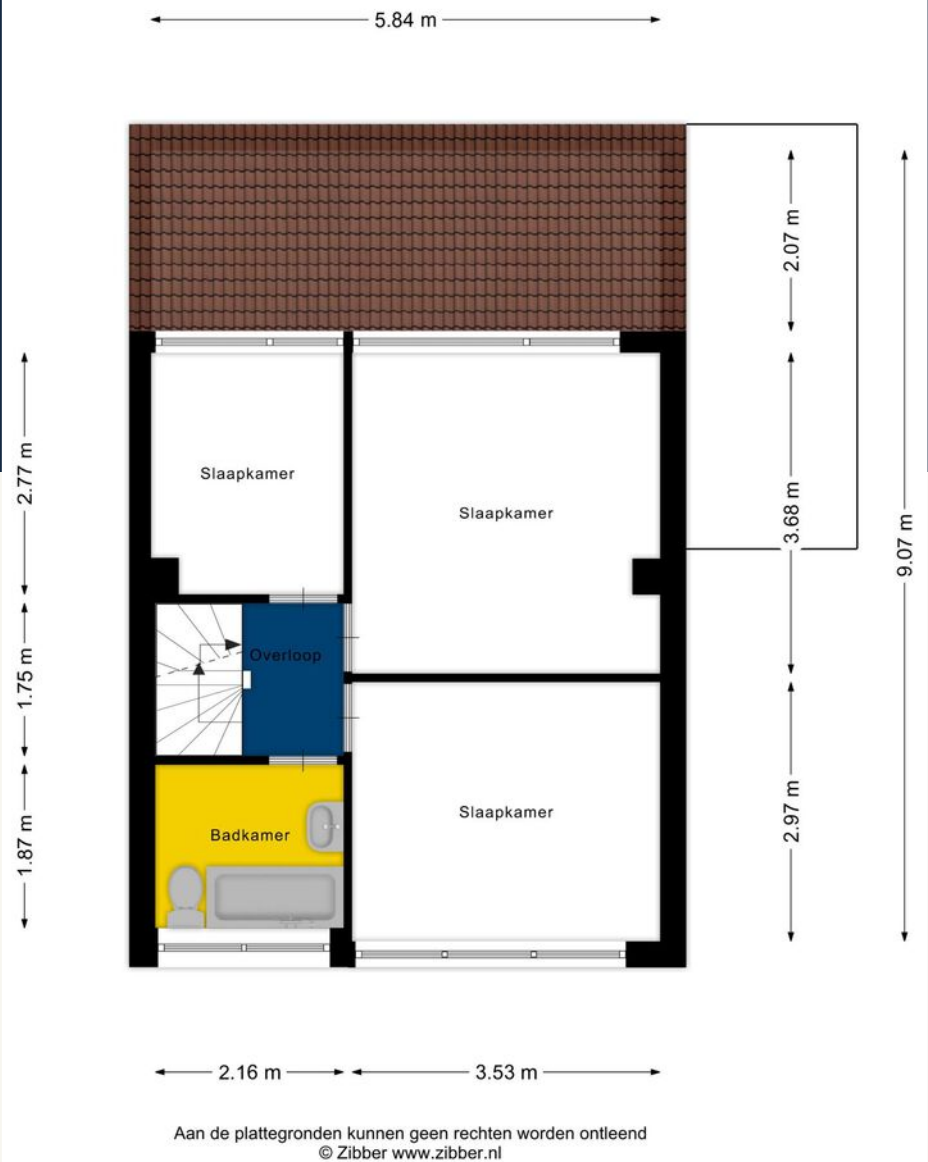
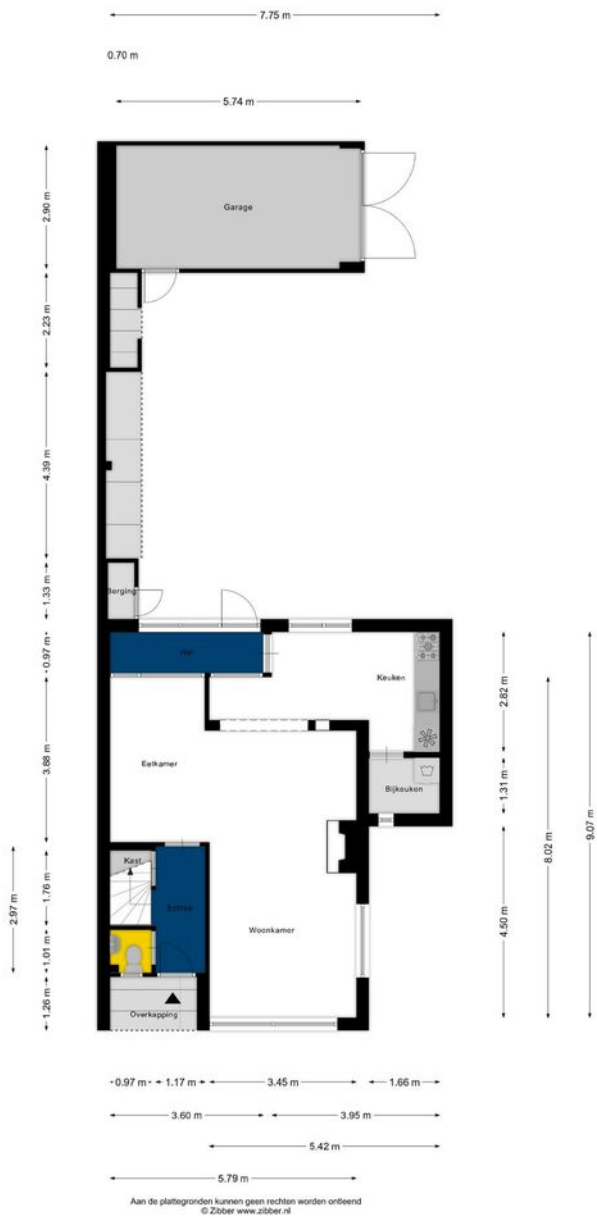
Inschrijfnummer EPG2020-54 KvK-nummer 87870258

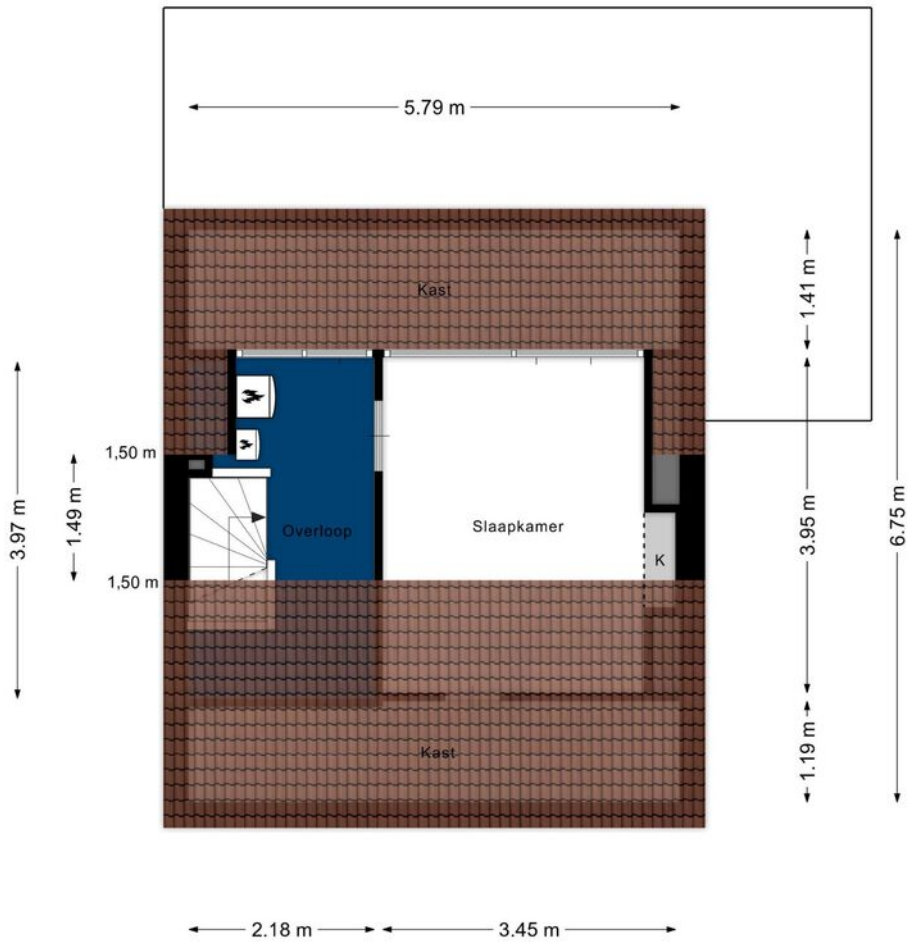
Certificerende instelling
 EPG-Certificering

Soort opname
 Basisopname



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





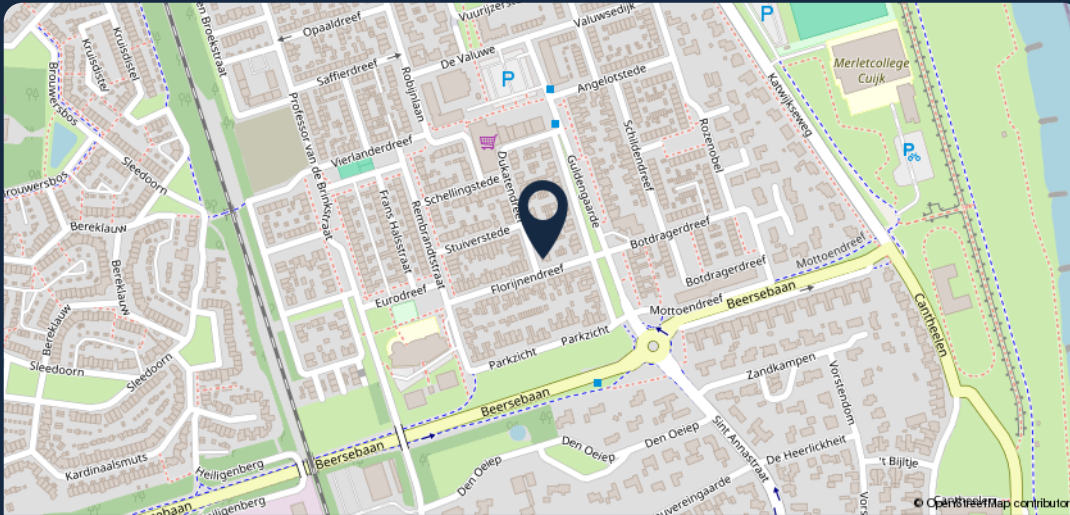
Aan de plattgronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Koelkast	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Geiser	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

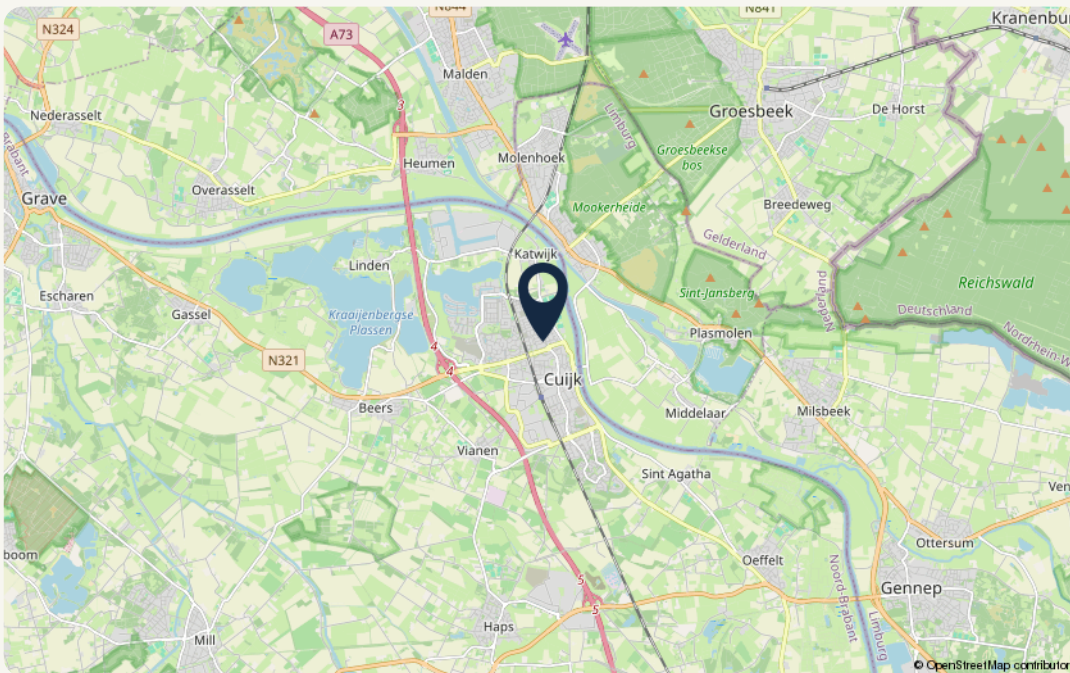
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Dukatendreef 2
Postcode	5431 RR
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	1726
Oppervlakte	238 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.

