

**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 € 395.000,-- k.k.

 Stationsplein 56 | 5431 CE 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 korte loopafstand van het centrum van Cuijk en nabij het NS-station, ligt dit ruim bemeten 3-kamerappartement van maar liefst 92 m<sup>2</sup>, op de 1e verdieping in het appartementencomplex " 't Loo". Met een fraai uitzicht en een ideale zonligging, is het de ideale woonlocatie. Het appartement beschikt in de parkeerkelder over één privé parkeerplaats en een privé berging.

## Indeling:

Souterrain: parkeergarage met één eigen parkeerplaats en privé berging voorzien van elektra.

Begane grond: zeer nette gezamenlijke entree met videfooninstallatie, elektrische deuropener, lift, trappenhuis en brievenbussen.

1e Verdieping: hal met meterkast en toilet met fonteintje. Ruime en lichte woonkamer met een deur naar het balkon. De open hoekkeuken is aan de achterzijde gesitueerd, provisieberging met de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen t.b.v. het witgoed en de WTW-unit.

Badkamer voorzien van een wastafel, ligbad, douche, urinoir en toilet. Twee ruime slaapkamers, waarvan er 1 middels een schuifpui toegang heeft tot het balkon.

## Diverse gegevens:

De keukenapparatuur bestaat uit een 4-pitsgaskookplaat, afzuigkap, spoelbak en koelkast.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2018.

Het appartement is uitstekend geïsoleerd en voorzien van een ventilatiesysteem

Het zonnige balkon is op het westen gelegen en beschikt over een glazen schuifwand.

Er is een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder.

Gelegen op loopafstand van het centrum van Cuijk en op enkele autominuten van de snelweg A73 richting Nijmegen-Venlo.



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Galerijflat
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	2004
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in centrum

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	95 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	-
<b>Inhoud</b>	313 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	-
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Aantal woonlagen</b>	1

## Energie

<b>Energieklasse</b>	A
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Zonneterras
<b>Hoofdtuin</b>	Zonneterras
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	West
<b>Garage</b>	Parkeerkelder
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, parkeergarage





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

# De foto's

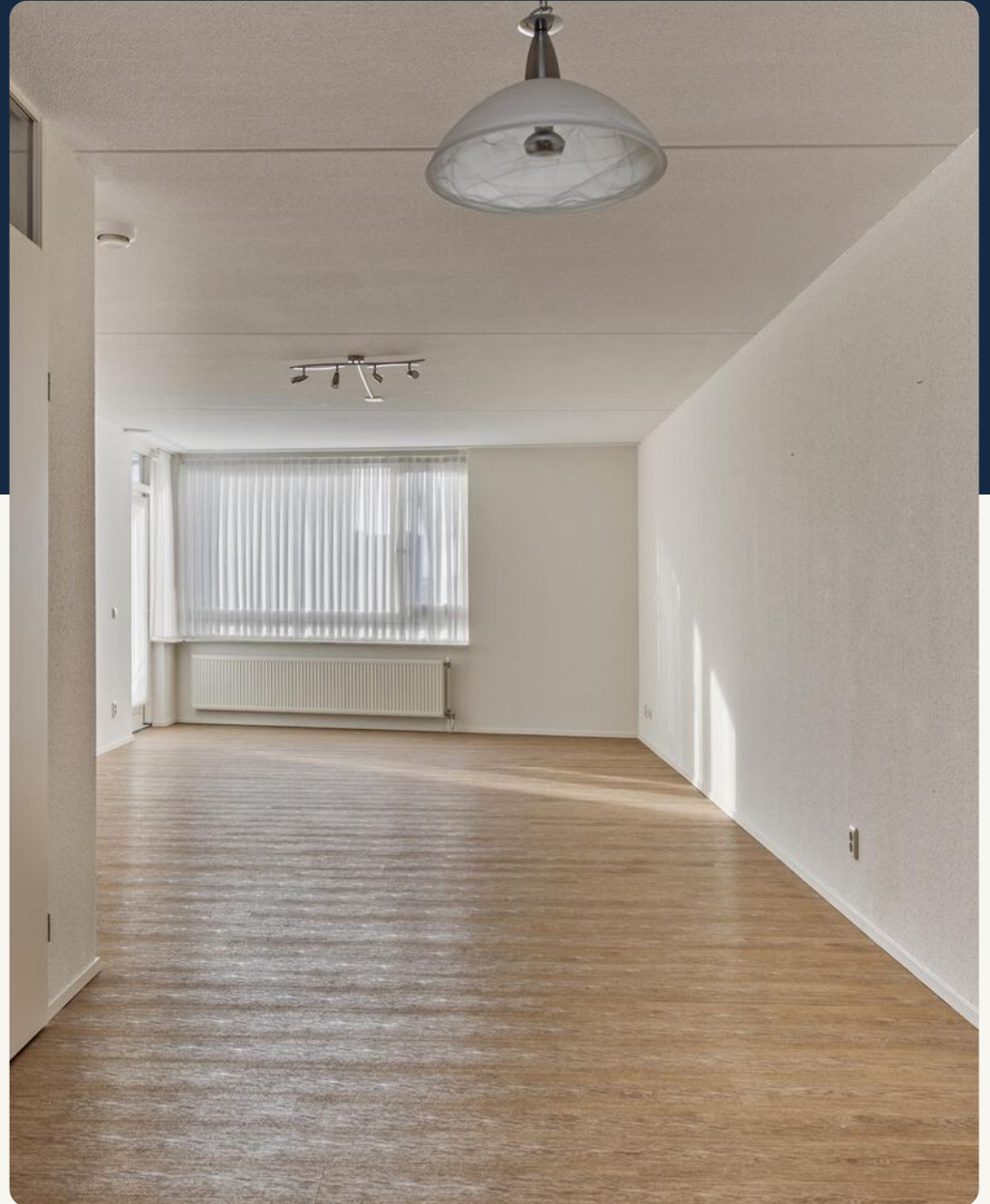






” Koop geen huis, koop een  
*toekomst* vol *mogelijkheden*











Energie label woningen

Registratienummer  
769733414

Datum registratie  
25-10-2024

Geldig tot  
24-10-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

**A**



Isolatie

1 Gevels	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Gevelpanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Daken	n.v.t.			
4 Vloeren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Ramen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 Buitendeuren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/>	Verbeteradvies
8 Warm water	Combi ketel	<input type="checkbox"/>	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	<input type="checkbox"/>	
11 Koeling	Geen koeling	<input type="checkbox"/>	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/>	

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

Stationsplein 56  
5431CE Cuijk

BAG-ID: 1684010000009009

Opmnamedetails

Naam

R.J.H.M. Hulbers

Certificaathouder  
EnergieLabel.com

Examnummer

9439.4144.5404

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012364

Certificerende instelling  
SKGIKOB

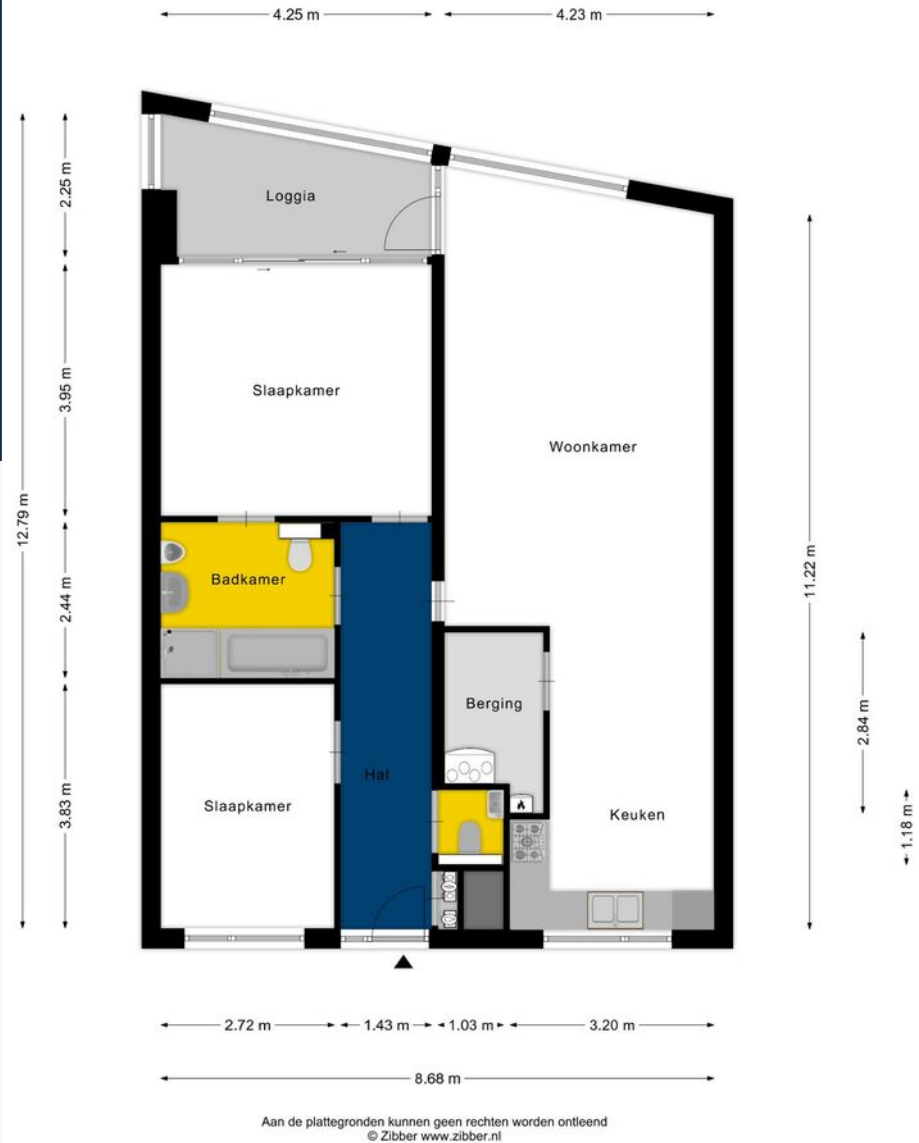
KvK-nummer

85018708

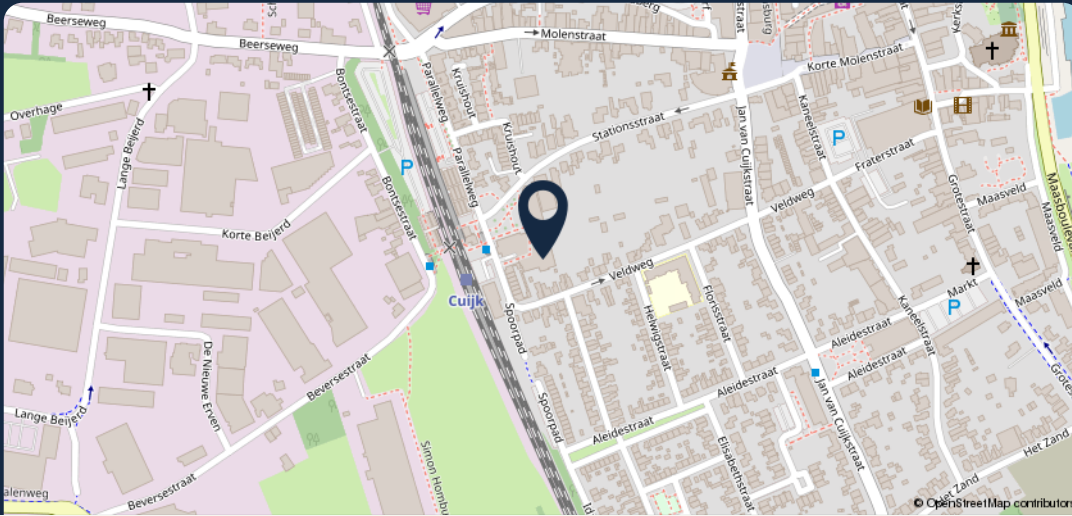
Soort opname  
Basisopname

Woningtype

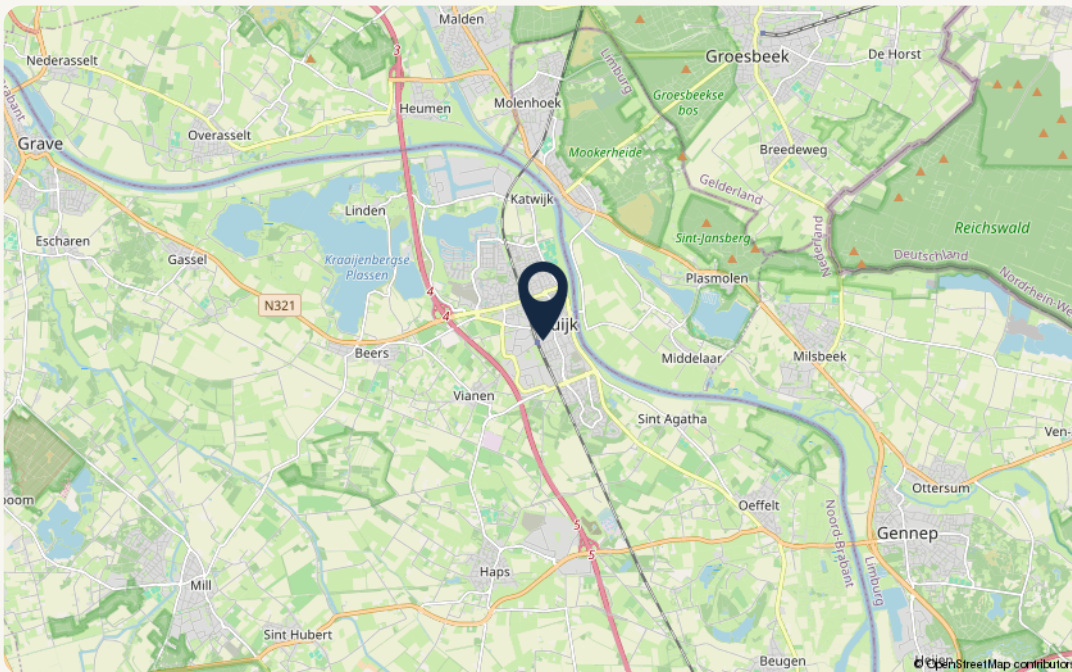
Tussenwoning onderste  
bouwlaag



# De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Stationsplein 56
<b>Postcode</b>	5431 CE
<b>Plaats</b>	Cuijk

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	C
<b>Perceelnummer</b>	5510
<b>Oppervlakte</b>	-
<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.



# Ruimte *voor aantekeningen*



A large white rectangular area with rounded corners, containing 20 horizontal gray lines for writing notes.

**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.

