

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe gennep@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 € 399.000,-- k.k.

 Lupine 6 | 5432 BT 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

In het hart van woonwijk "De Heeswijkse Kampen" gelegen, goed onderhouden hoekwoning met een vrijstaande houten berging met overkapping en een fraai aangelegde achtertuin op het oosten met tot laat de avondzon. Deze gezinswoning beschikt over 4 slaapkamers en heeft een speelse indeling met o.a. een extra tuin-/ speelkamer en bijkeuken. De woning is gunstig gelegen nabij de recreatieplassen, de Lavendelkade, basisschool met kinderopvang, supermarkt en de toerit van de snelweg A73 richting Nijmegen-Venlo.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje.

Woonkamer met directe toegang tot de tuinkamer en een praktische bijkeuken met de witgoed aansluitingen, open keuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers en een moderne badkamer voorzien van een inloofdouche, ligbad, wastafel met meubel en wandcloset.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken voorzolder met de cv-opstelling, 4e slaapkamer voorzien van een groot Velux-dakraam.

## Diverse gegevens:

De keukeninrichting bestaat uit een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast, vaatwasser en spoelbak.

De badkamer beschikt over alle luxe zoals een groot ligbad, aparte inloop (regen)douche met losse handdouche, wandcloset en ruime wastafel.

De cv-ketel is van het merk Daalderop, bouwjaar 2009 en heeft in december 2024 nog onderhoud gehad.

De woning is voorzien van 11 zonnepanelen, is uitstekend geïsoleerd en beschikt over dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas wat is uitgedrukt in energieklasse B.

Wat deze woning ook zeker uniek maakt is de privacy in de achtertuin, ondanks dat het huis midden in de woonwijk ligt is er geen inkijk van andere woningen. Tevens kun je in de zomer door de unieke ligging erg lang genieten onder de overkapping van de ondergaande zon. De achtertuin beschikt tevens over een vijverpartij met idyllische waterloop en bruggetje.

De supermarkt is op slechts 2 minuten lopen bereikbaar en het naast gelegen park al binnen een minuut. Er is voldoende parkeergelegenheid in de straat waaronder een eigen oprit en er is een elektrisch oplaadpunt op de gemeentelijke parkeerplaats.

Het dak van de dakkapel is in 2024 nog vervangen, tevens zijn er in 2024 nieuwe brandmelders opgehangen.

De vrijstaande houten berging met overkapping beschikt over elektra.

De woning is gunstig gelegen nabij de recreatieplassen, de Lavendelkade, basisschool, supermarkt en de snelweg A73 richting Nijmegen-Venlo.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 329,39 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 330,00 per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1994
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	123 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	239 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	440 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

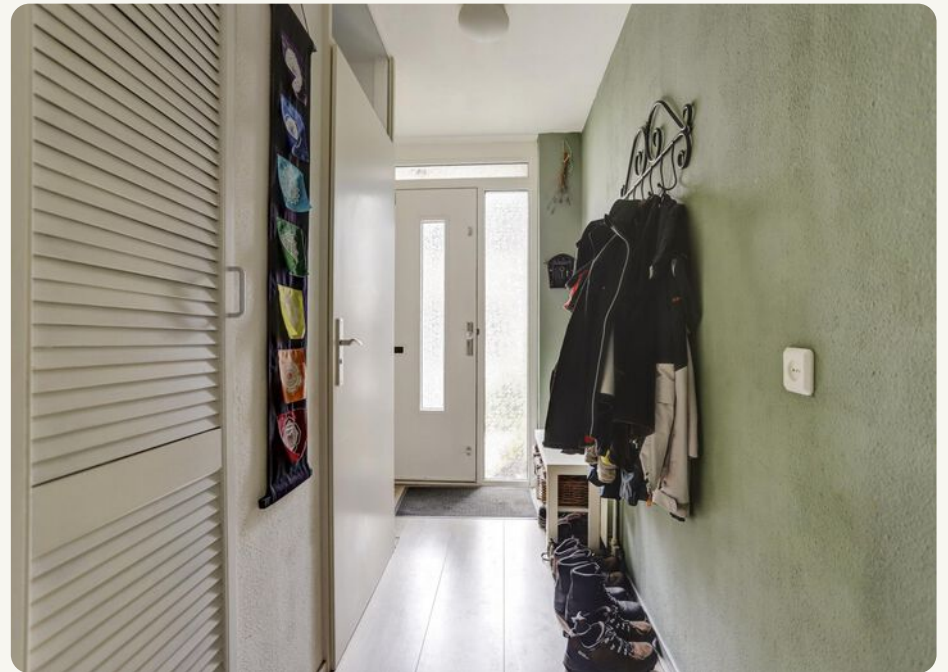
<b>Energieklasse</b>	B
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Daalderop

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Oost
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein























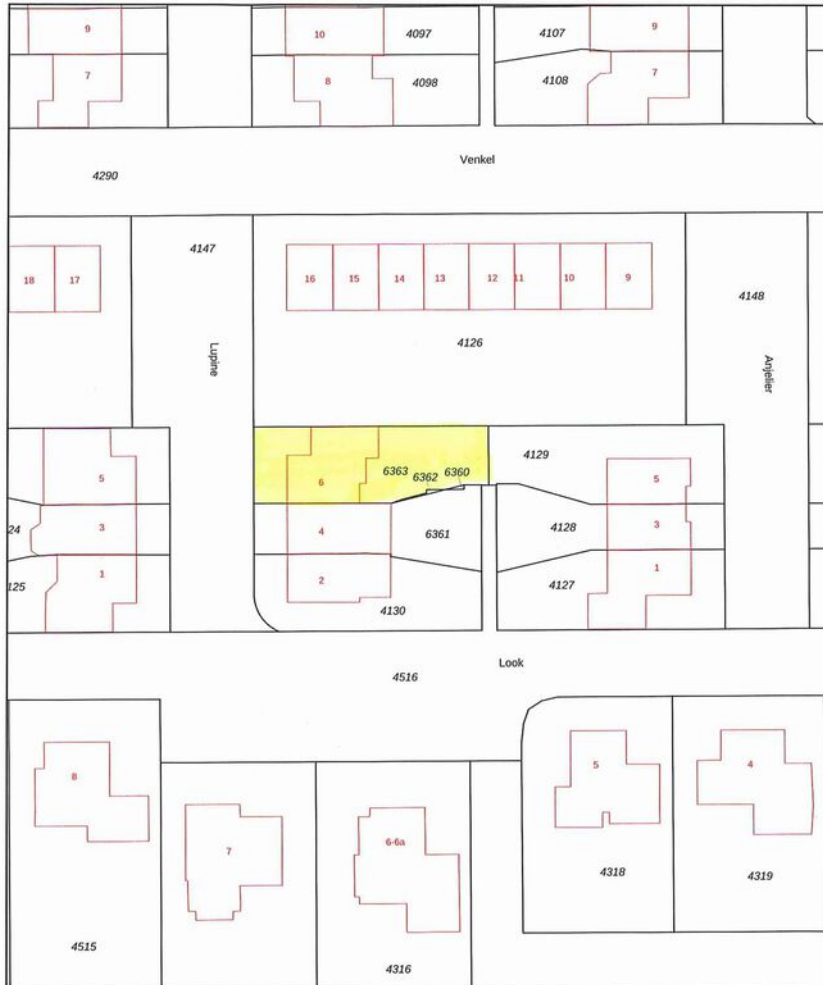






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Schaal 1: 500

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

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Cuijk  
 Sectie A  
 Perceel 6362

**kadaster**

Voor een eenduidend uittreksel, gelieve op De bewaarder 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  
293891436

Datum registratie  
28-11-2024

Geldig tot  
26-11-2034

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel **B**



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+/-	7 Verwarming	HR-107 ketel <b>Verbeteradvies</b>
2 Gevelpanelen	++	8 Warm water	Combiketel <b>Verbeteradvies</b>
3 Daken	+/-	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <b>Verbeteradvies</b>
4 Vloeren	+/-	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <b>Verbeteradvies</b>
5 Ramen	+	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	-	12 Zonnepanelen	3715 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden: **Gemiddeld**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden: **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie: **14,8 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres  
Lupine 6  
5432BT Cuijk  
BAG-ID: 1684010000006175

Detailaanduiding

Bouwjaar 1994  
 Compactheid 2,10  
 Vloeroppervlakte 117m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam R.J.J.H.M. Hulbers  
 Examennummer 9439.4144.5404

Certificaathouder  
EnergieLabel.com

Inschrijfnummer SKGIKOB 012364  
 KvK-nummer 85018708

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname



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

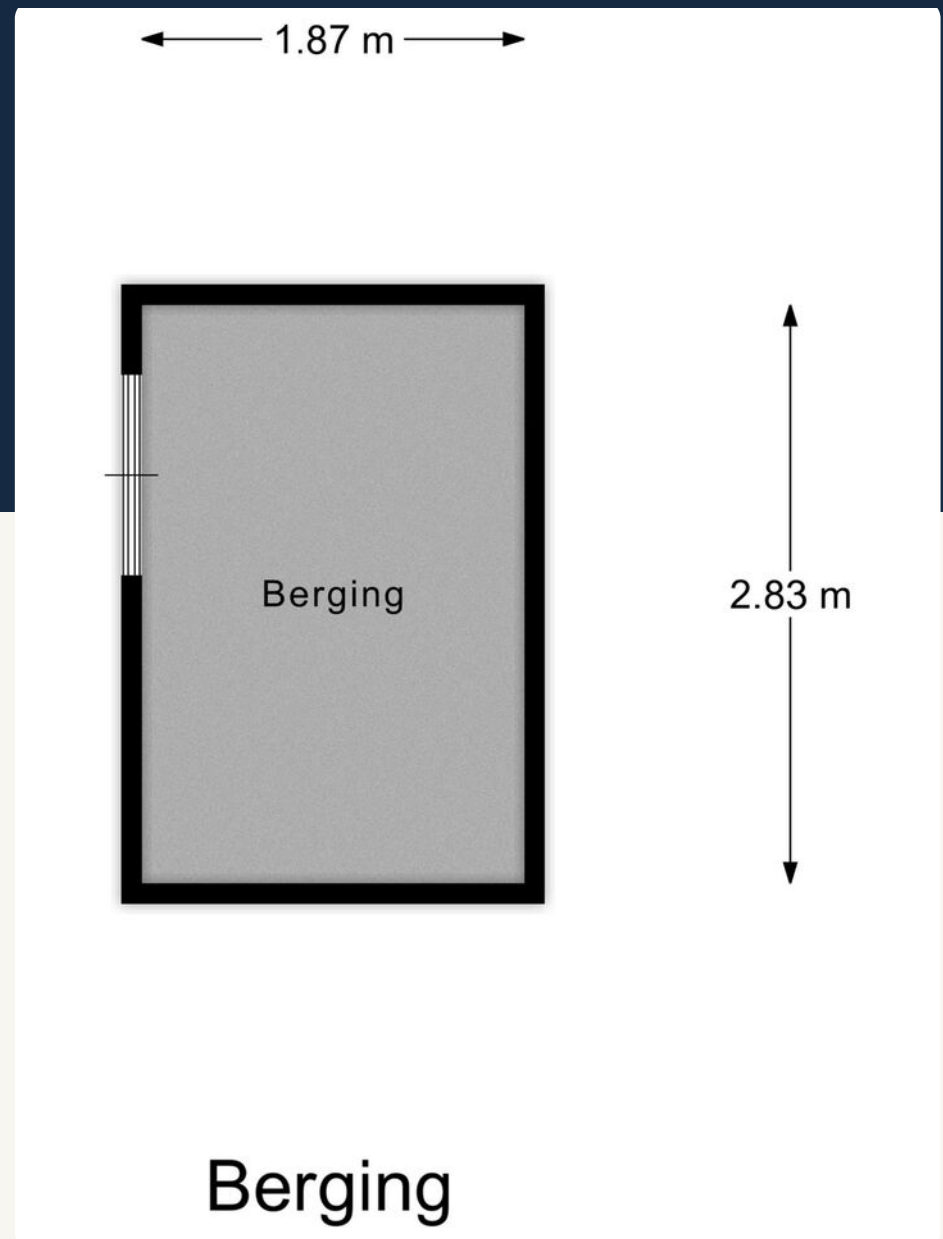
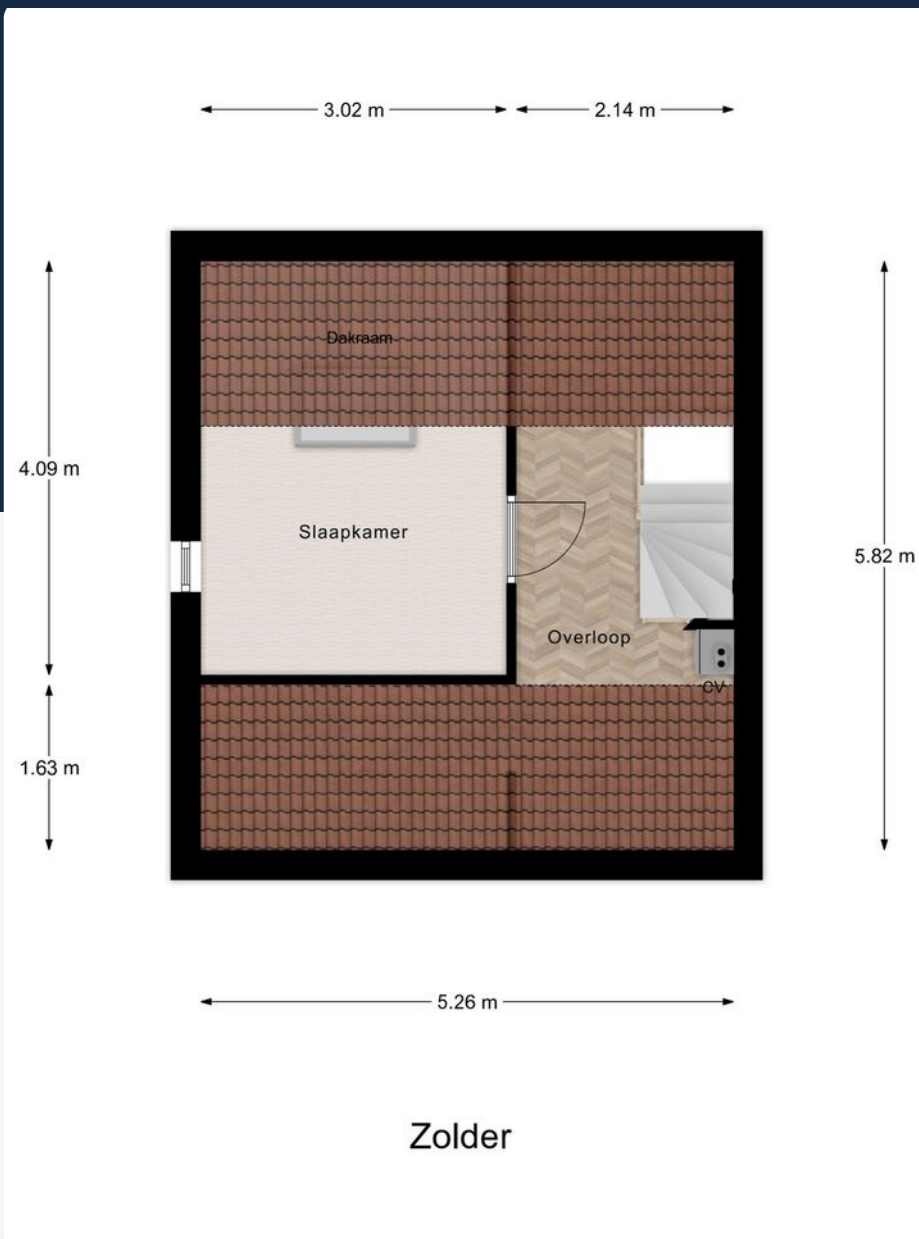




Begane Grond



1e Verdieping





← 1.91 m →



Overkapping

↑  
3.79 m  
↓

Overkapping

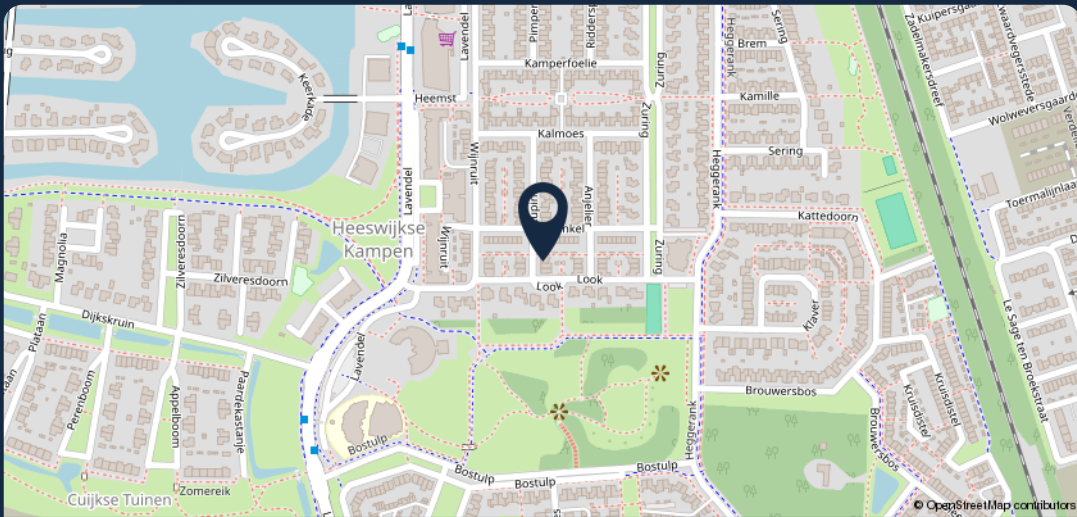
# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Rol gordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer			x
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Beugel voor ophangen keukengereedschap	x		
Planken			x
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Enkele fruitplanten zullen meegenomen worden		x	
Buitenverlichting	x		
Vijverpomp en verlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

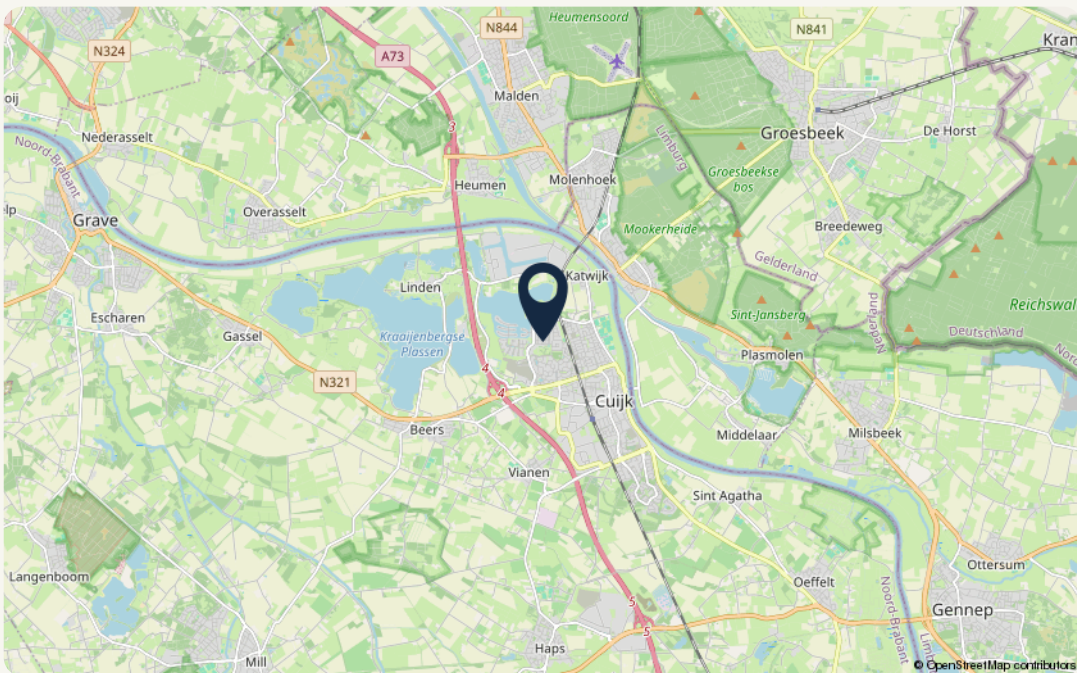


# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Lupine 6
<b>Postcode</b>	5432 BT
<b>Plaats</b>	Cuijk

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Stactie</b>	A
<b>Perceelnummer</b>	6362
<b>Oppervlakte</b>	239 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.

