

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 € 429.000,-- k.k.

 Lavendel 419 | 5432 CZ 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 de 2e verdieping ligt dit ruime 3-kamerappartement van 102 m², gevestigd in het appartementencomplex "Robijn 1". Vanaf het ruime balkon heeft u een fraai en weids uitzicht over "De Heeswijkse Kampen". Het appartement beschikt over een privé berging op de begane grond en een eigen overdekte parkeerplaats. Een zeer gunstige ligging in de woonwijk "De Heeswijkse Kampen" met alle dagelijkse voorzieningen, de Lavendelkade en het recreatiegebied "De Kraaijenbergse Plassen" op korte loopafstand.

Indeling

Begane grond: via het privé parkeerterrein met één vaste overdekte parkeerplaats, bereikt u de centrale en representatieve entree met brievenbussen, intercom, trappenhuis en lift.

2e Verdieping: hal met meterkast, sfeervolle en zeer ruime living met een schuifpui naar het balkon van ca. 11 m² met een vrij uitzicht. Open keuken met een complete en in lichte kleuren afgewerkte keukenopstelling, gang met berging, aparte cv-ruimte c.q. waskamer voorzien van wasmachineaansluitingen, ventilatie-unit en HR-combiketel. Toilet met fonteintje, luxe badkamer voorzien van een douchecabine, duo-ligbad, design radiator en wastafel, 2 ruime slaapkamers van respectievelijk 14 m² en 15 m².

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een vaatwasser (2022), koel-/ vriescombinatie (2022), inductiekookplaat (2021), oven (2021), magnetron en afzuigkap.

De HR-combiketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2024.

Eén overdekte parkeerplaats en privé berging.

Moderne en lichte ingerichte woonkamer met fraai uitzicht.

Er is een lift in het gebouw aanwezig.

Er is een actieve VvE aanwezig.

Het appartementencomplex is gelegen in de gewilde woonwijk "De Heeswijkse Kampen" met alle dagelijkse voorzieningen, Lavendelkade en het recreatiegebied "De Kraaijenbergse Plassen" op loopafstand.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 407,21 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € per jaar

Servicekosten: € 259,00 per maand

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Galerijflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2006
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht

Indeling

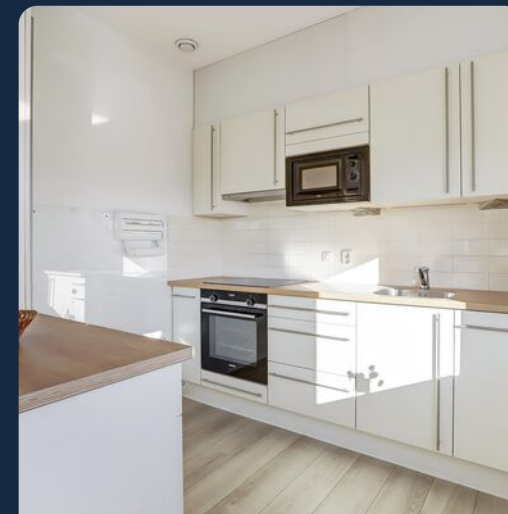
Woonoppervlakte	102 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	345 m ³
Externe bergruimte	10 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	1

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk intergas

Buitenruimte

Garage	parkeerplaats, geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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

De foto's











99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol mogelijkheden

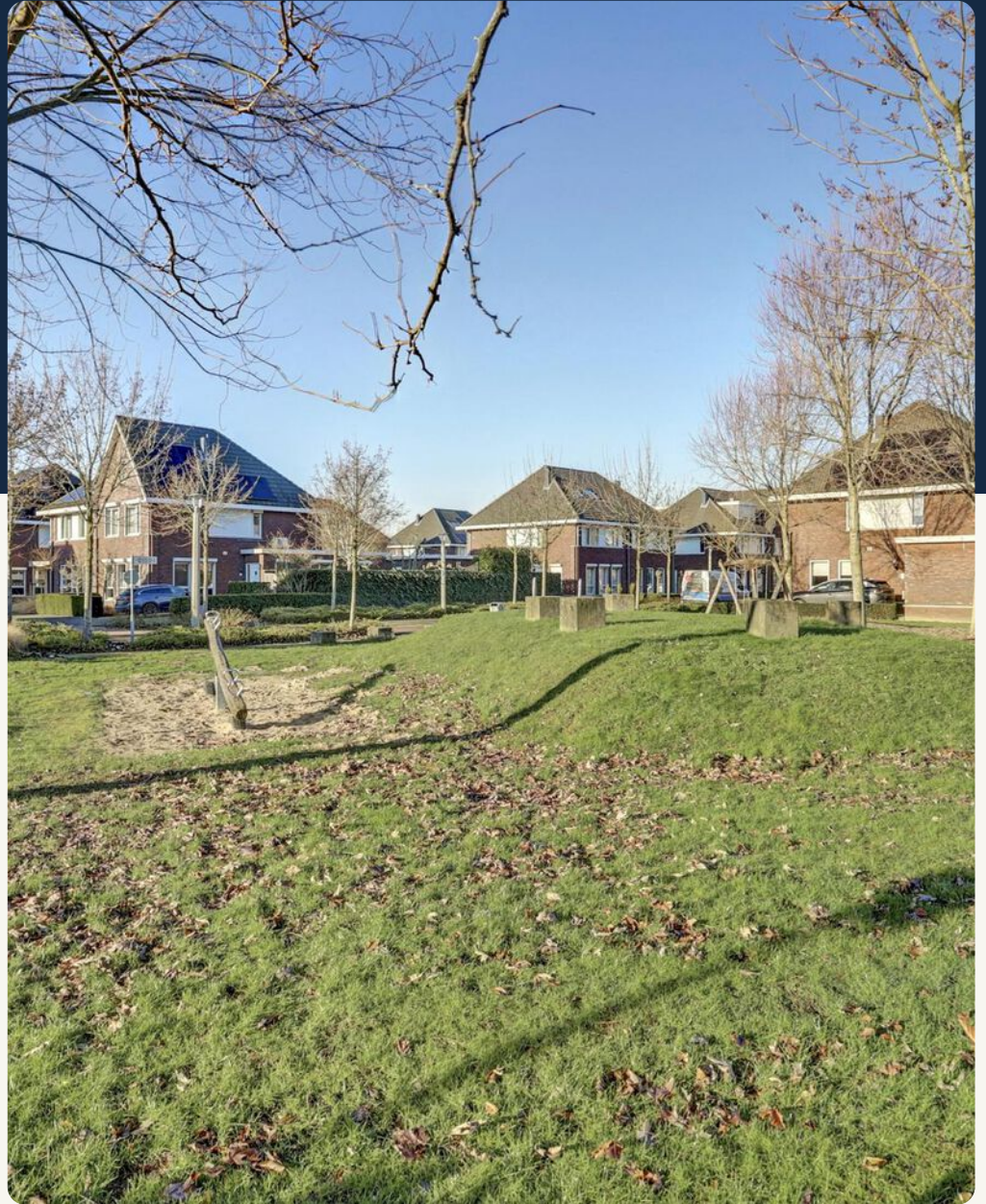




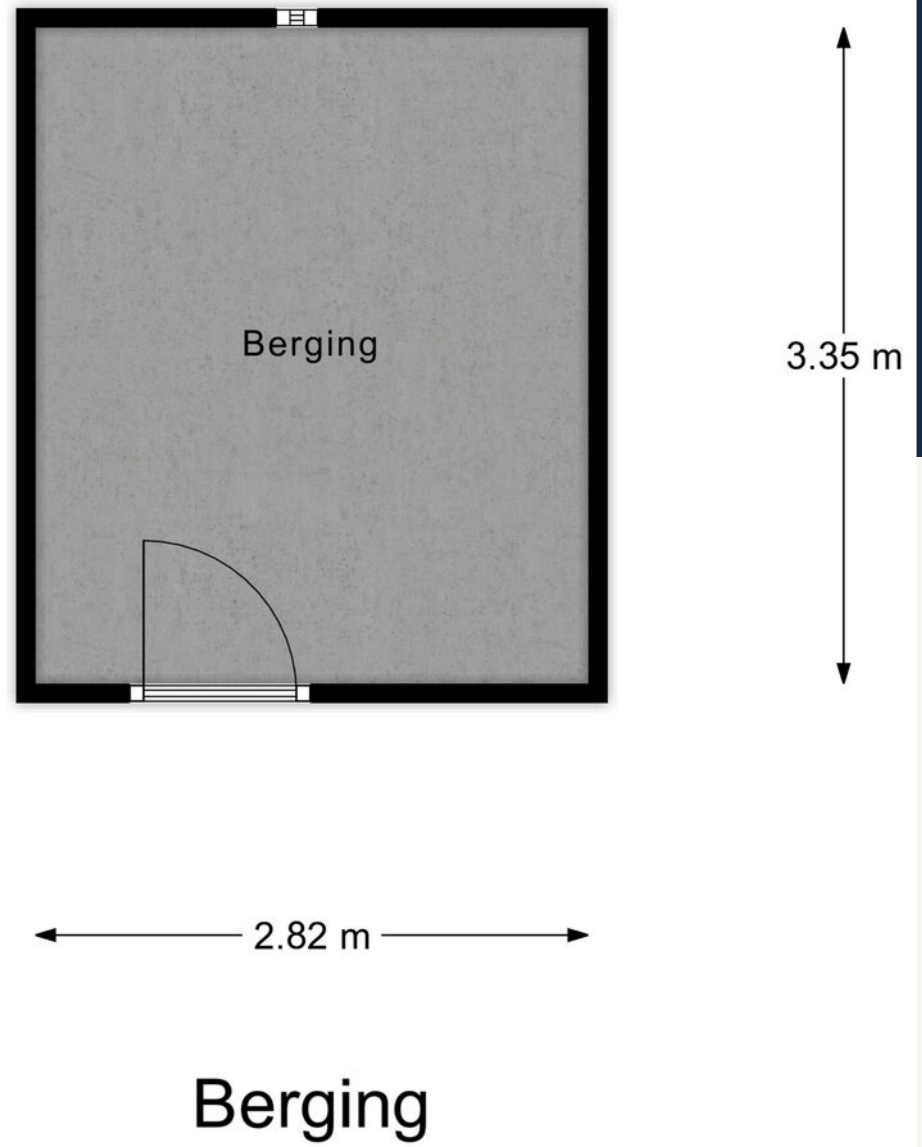


99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt



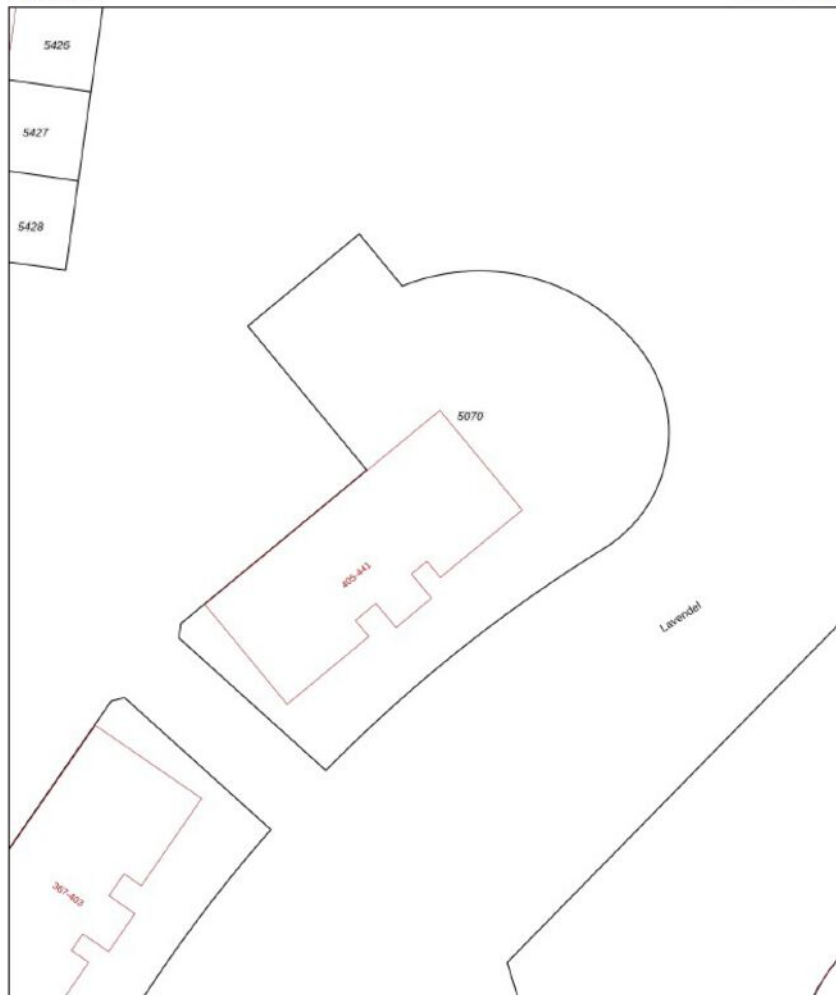






Kadastrale kaart

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 5070



Aan dit uitsluitend uitsluitend, geleverd op 21 november 2024. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Rijksoverheid

Energie label woning

Lavendel 419
 5432CZ Cuijk
 BAG-ID: 168401000007495

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 594581060
 Datum van registratie 13-11-2020
 Geldig tot 13-11-2030

Wenig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningstype	Appartement met 1 woonlaag - Hoek midden	
Bouwperiode	2006 t/m 2013	
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaaperuimte(s)	HR glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Niet van toepassing	
5. Vloerisolatie	Niet van toepassing	
6. Verwarming	Individuele C.V.-ketel, genstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen balansventilatie	

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
 Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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 Erwin van der Kruk
 Examennummer 4884
 KvK nummer 62474596

afgegeven 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

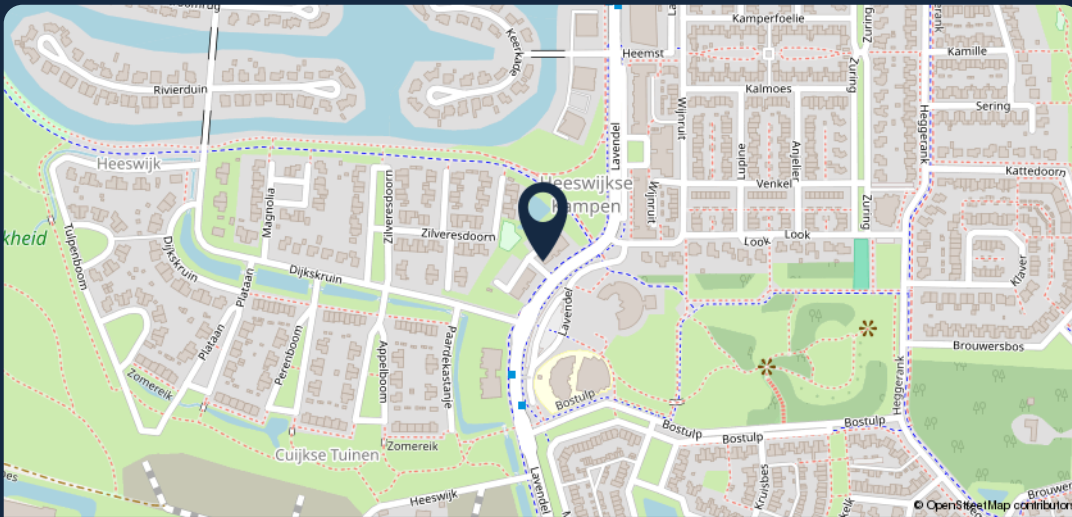
Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kostenreëtel zijn of die naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, getuwend op een gemiddeld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

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel		x	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		

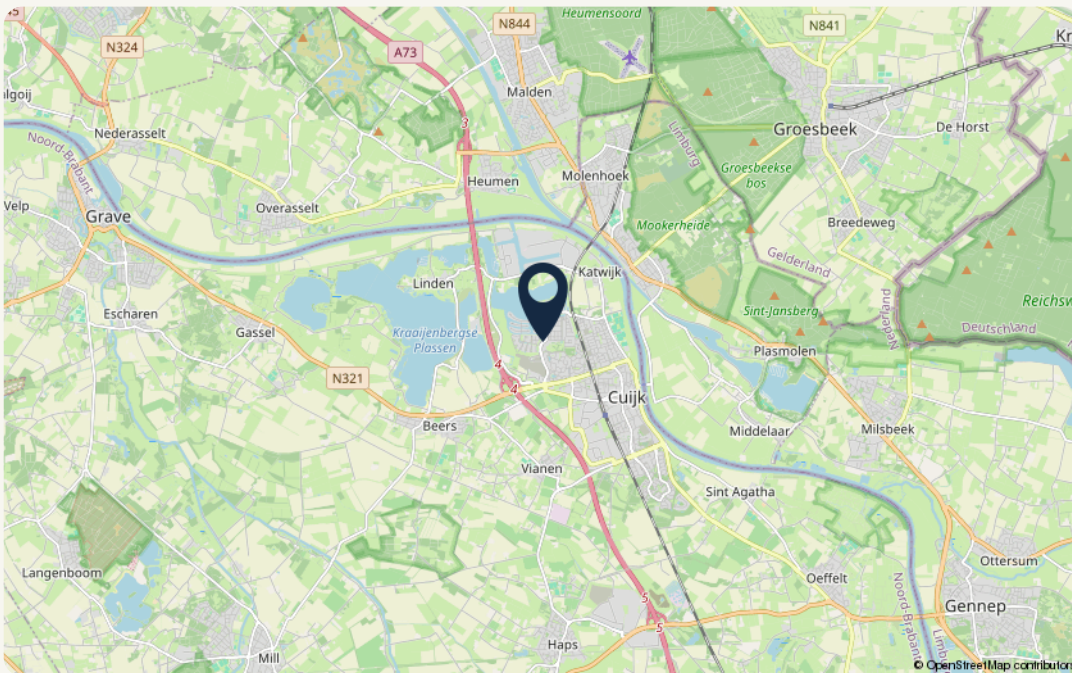
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Buitenverlichting	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Lavendel 419
Postcode	5432 CZ
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	5079
Oppervlakte	-
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.

