

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 € 545.000,-- k.k.

 Isabellalaan 26 | 5431 GW 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 fantastische woonlocatie op loopafstand van het centrum, royale goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met een aangebouwde en inpandig te bereiken garage én houten berging. Deze levensloopbestendige woning biedt volop ruimte met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Er zijn 3 ruime slaapkamers en een badkamer op de 1e verdieping én een slaap-/ werkkamer op de 2e verdieping. De achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten, waardoor het een heerlijke zonligging heeft.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje. Sfeervolle L-vormige woonkamer met een gashaard en schuifpui naar de zonnige en optimaal privacybiedende achtertuin, woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met de witgoed aansluitingen en met toegang tot de inpandige garage. Een aangebouwde en royale slaapkamer, badkamer voorzien van een douchecabine, wandcloset en wastafel met meubel.

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers waarvan er 2 slaapkamers aan de achterzijde voorzien zijn van een balkon, de slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een wastafel. Badkamer voorzien van een ligbad, wastafel en toilet.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken voorzolder met de cv-opstelling, 4e slaapkamer met wastafel en een dakkapel aan de achterzijde.

Diverse gegevens:

De keukeninrichting bestaat uit een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, aparte vrieskast, vaatwasser, combioven en spoelbak.

De HR-combiketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2022.

De woning is voorzien van 11 zonnepanelen.

De woning beschikt over dakisolatie en dubbel glas en is grotendeels voorzien van rolluiken.

Aan de achterzijde is een zonneluifel aanwezig.

Het buiten schilderwerk is in 2023 vernieuwd.

Het plafond van de garage is betimmerd met eternitplaten.

De houten berging is voorzien van elektra, de inpandige garage is voorzien van elektra, verwarming, water en een elektrische roldeur.

De dagelijkse voorzieningen, zoals een basisschool, middelbare school, kinderopvang en de supermarkt zijn in de directe omgeving aanwezig en binnen enkele minuten bereikt u de A73

richting Nijmegen-Venlo.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 504,21 per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1976
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	in centrum, in woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	172 m ²
Perceeloppervlakte	302 m ²
Inhoud	673 m ³
Externe bergruimte	-
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk nefit

Buitenruimte

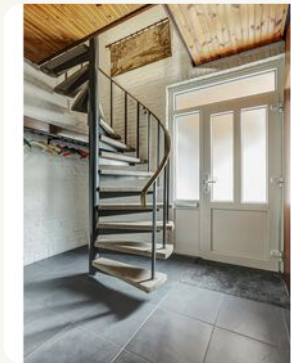
Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	84 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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







99 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 C

Perceel 3568

kadaster

Voor een embelend uittreksel, gelinkt op De bevrager van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
766601997

Datum registratie
27-12-2024

Geldig tot
20-12-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	+/-	+++
4 Vloeren	+/-	+++
5 Ramen	+	++
6 Buitendeuren	+/-	+++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3176 Wp	

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



10,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Isabellalaan 26
5431GW Cuijk
BAG-ID: 1664010000003904

Detailaanduiding

Bouwjaar 1976
Compactheid 2,11
Vloeroppervlakte 173m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam
A el Faresse
Examenummer
4015.5271.0596

Certificaathouder
EnergieLabel.com

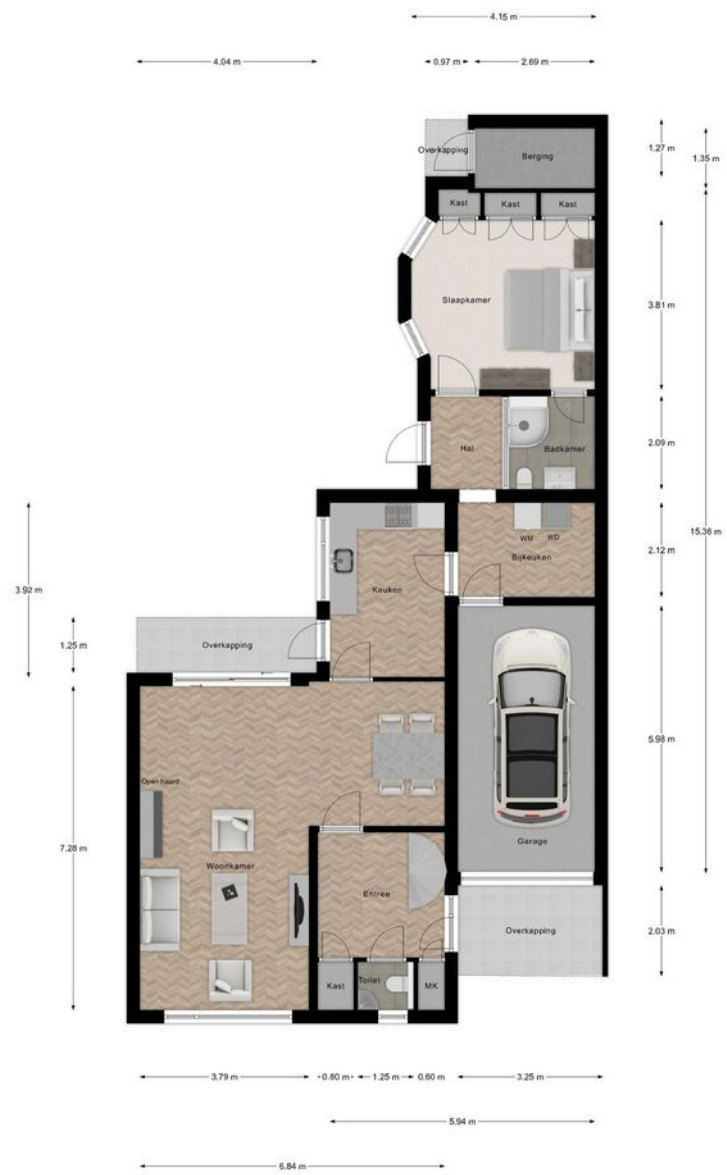
Inschrijfnummer
SKGIKOB 012364
KvK-nummer
85018708

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



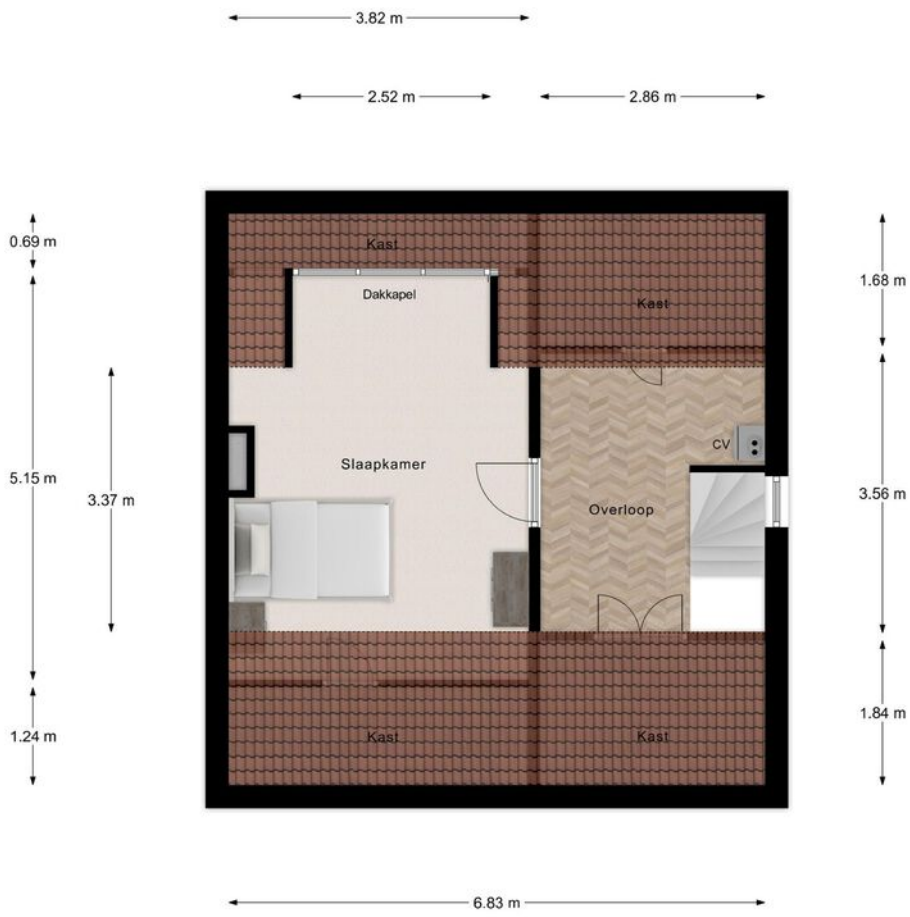
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Begane Grond



Eerste Verdieping



Tweede Verdieping

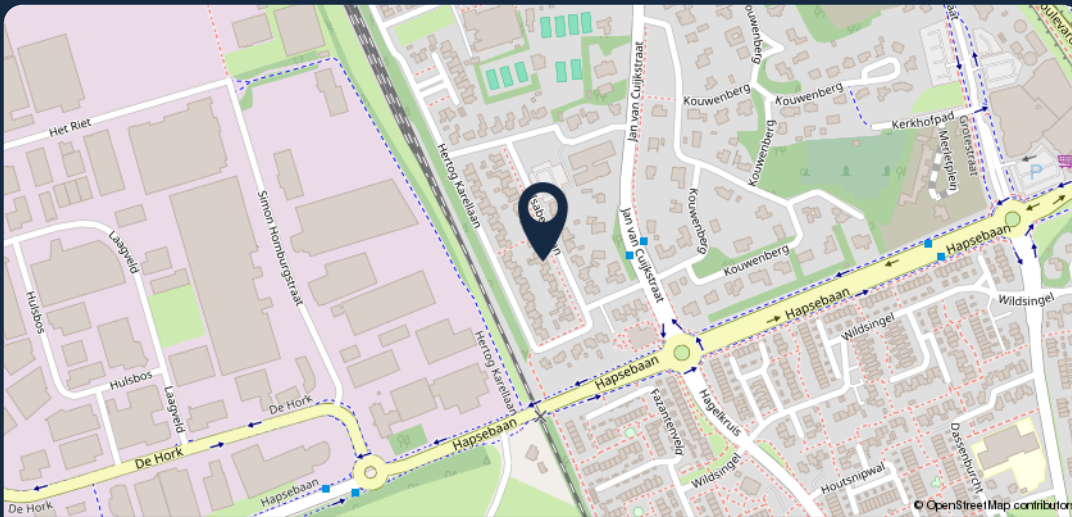
Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

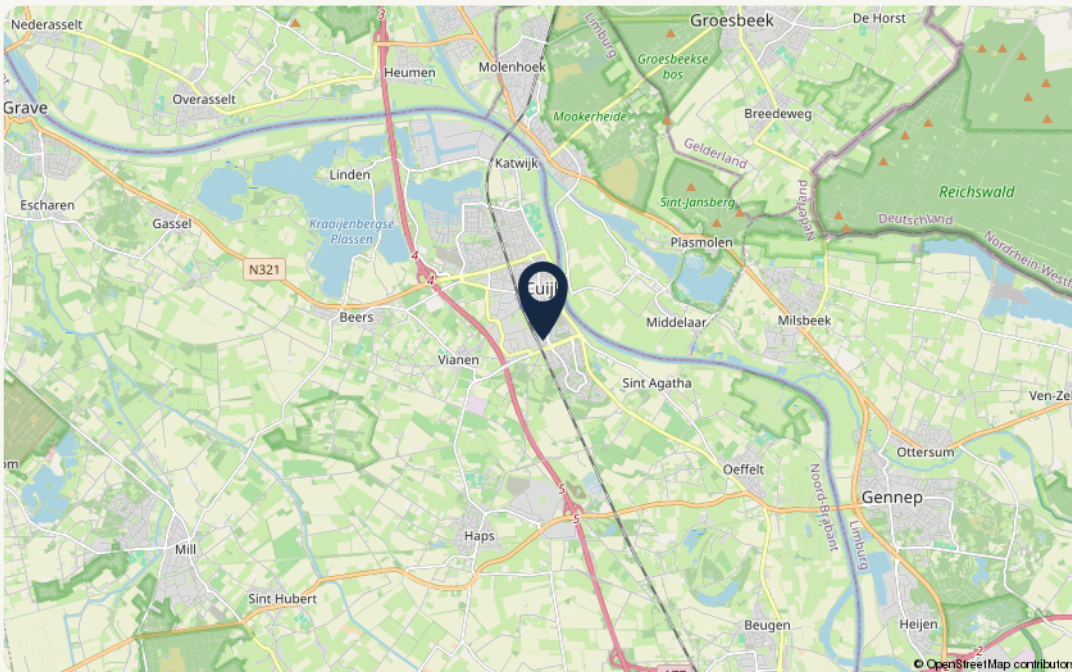
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Isabellalaan 26
Postcode	5431 GW
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	C
Perceelnummer	3568
Oppervlakte	302 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.

