

**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 € 425.000,-- k.k.

 Molenstraat 51 | 5431 BW 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*

Royaal wonen in hartje Cuijk? Dat kan in dit luxe en duurzame beneden appartement in het onlangs (2024) opgeleverde monumentale pand "Villa Hugo". De statige voorgevel van het voormalige complex is bij de nieuwbouw in stand gehouden/ gerestaureerd. Dit 3-kamerappartement bevindt zich op de begane grond, aan de voorzijde van het wooncomplex met de karakteristieke ramen en beschikt over een zijtuin, gesitueerd op het oosten. Luxe en duurzaam afgewerkt appartement met een moderne en luxe keuken en ruime badkamer. Op loopafstand van het centrum van Cuijk met alle dagelijkse voorzieningen en het NS-station. Het appartement beschikt over een privé parkeerplaats op een afgesloten eigen terrein.

## Indeling:

Algemene ruimtes: centrale entree met trapopgang en lift.

Begane grond: entree met meterkast, toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Sfeervolle L-vormige woonkamer met een luxe open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en een kookeiland. Zeer riante slaapkamer met een hoekkast en badkamer en suite, voorzien van een inloopdouche, aquaclean wandcloset, dubbele wastafel met meubel en designradiator. 2e slaapkamer en technische ruimte met de opstelling van de warmtepomp, elektrische boiler, wtw-unit, witgoedaansluitingen en voldoende opbergmogelijkheden.

## Diverse gegevens:

De moderne keukenopstelling is voorzien van een kookeiland met BORA inductiekookplaat voorzien van geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, quooker, koelkast, combioven en composiet werkblad.

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming met topkoeling en een pcv-vloer.

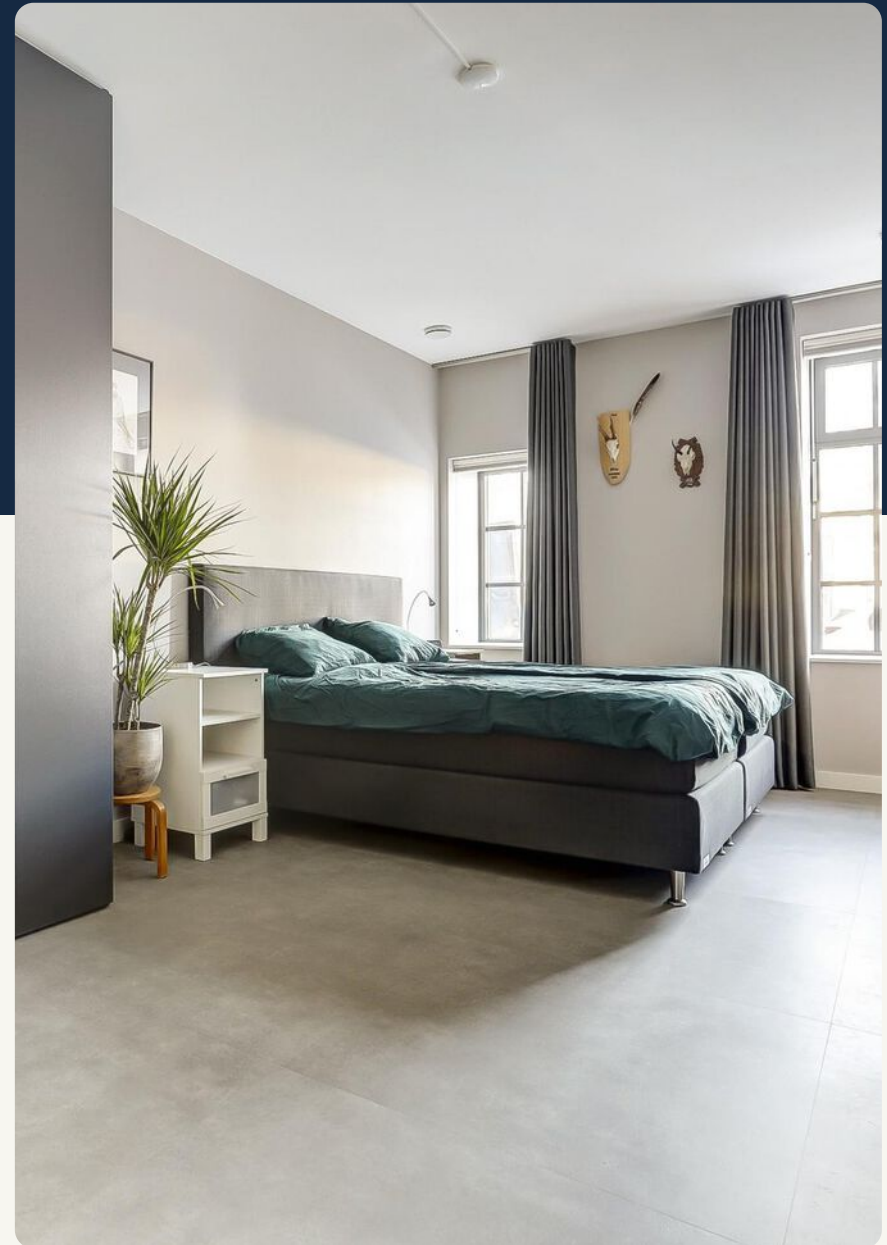
De woning is gasloos opgeleverd en uitstekend geïsoleerd. Daarnaast beschikt de woning over aluminium kozijnen met HR++glas.

De berging is gesitueerd in een apart bijgebouw en beschikt over elektra.

De zijtuin van ca. 22 m<sup>2</sup> is uit te breiden naar ca. 52 m<sup>2</sup> tegen een kleine vergoeding aan de VvE.

Het appartement beschikt over 1 privé parkeerplaats (nr. 29).

De servicekosten bedragen maandelijks € 222,26.



# De kenmerken

## Bouwvorm

<b>Soort woning</b>	Benedenwoning
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	2024
<b>Bouwvorm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in centrum

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	86 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	284 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Aantal woonlagen</b>	1

## Energie

<b>Energieklasse</b>	A +++
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	Elektrische boiler eigendom
<b>Verwarming</b>	vloerverwarming geheel, warmtepomp

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Zijtuin
<b>Hoofdtuin</b>	Zijtuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	22 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Oost
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Op eigen terrein





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

# De foto's





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





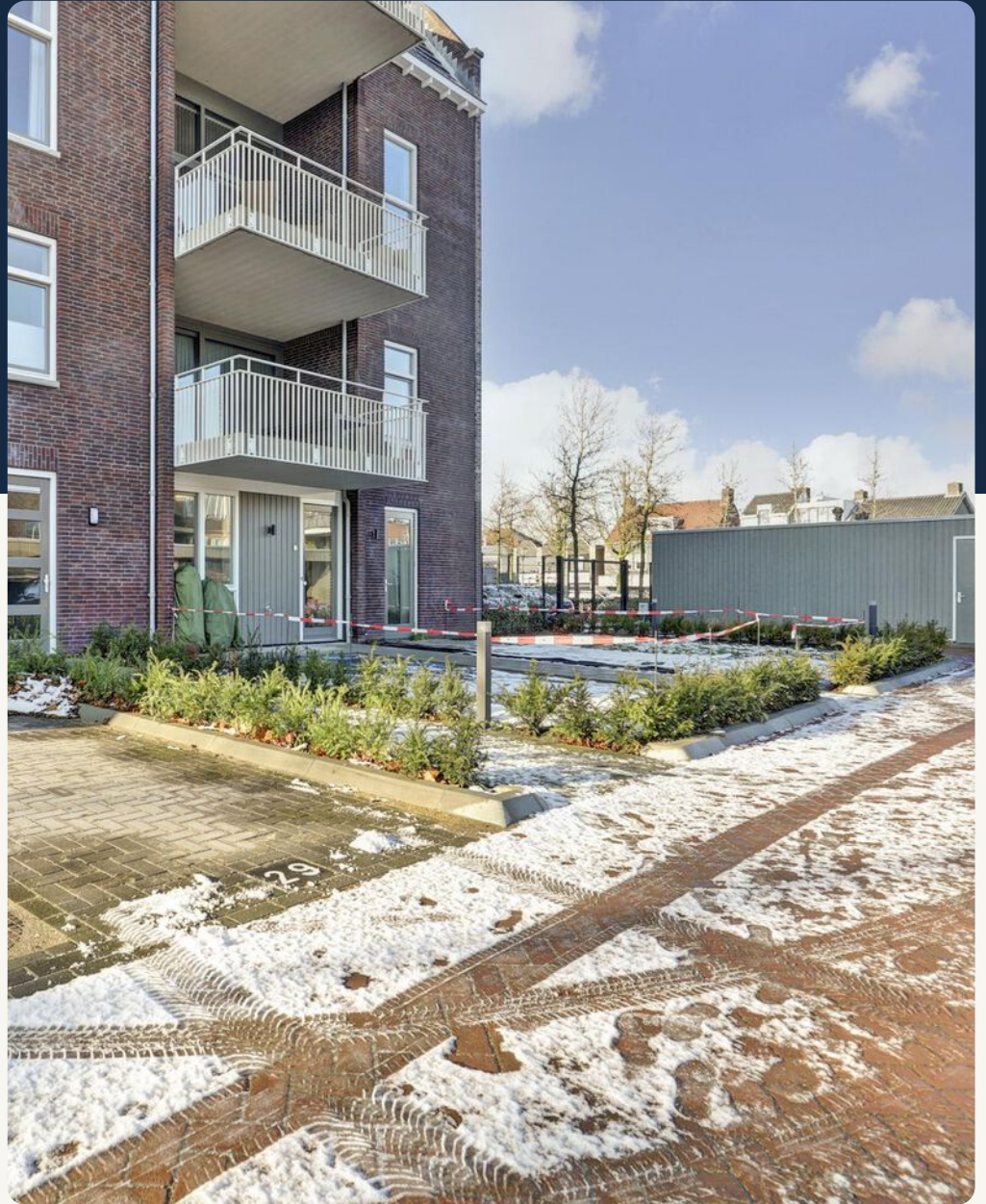


99 Koop geen huis, koop een  
*toekomst* vol *mogelijkheden*





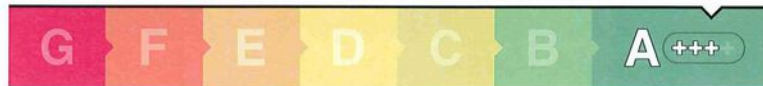






Deze woning  
heeft energielabel

**A+++**



#### Isolatie

1 Gevels	++
2 Gevelpanelen	++
3 Daken	++
4 Vloeren	++
5 Ramen	++
6 Buitendeuren	-

#### Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoop

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoop

Aandeel hernieuwbare  
energie



63,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

#### Over deze woning

##### Adres

Molenstraat 51  
5431BW Cuijk

BAG-ID: 168401000006501

##### Detailaanduiding

Bouwjaar 2021  
Compactheid 1,51  
Vloeroppervlakte 85m<sup>2</sup>

##### Woningtype

Hoekwoning onderste bouwlaag



#### Opnamedetails

##### Naam

M. Cobussen

##### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

##### Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

##### Certificerende instelling

SKGIKOB

##### Soort opname

Detailopname

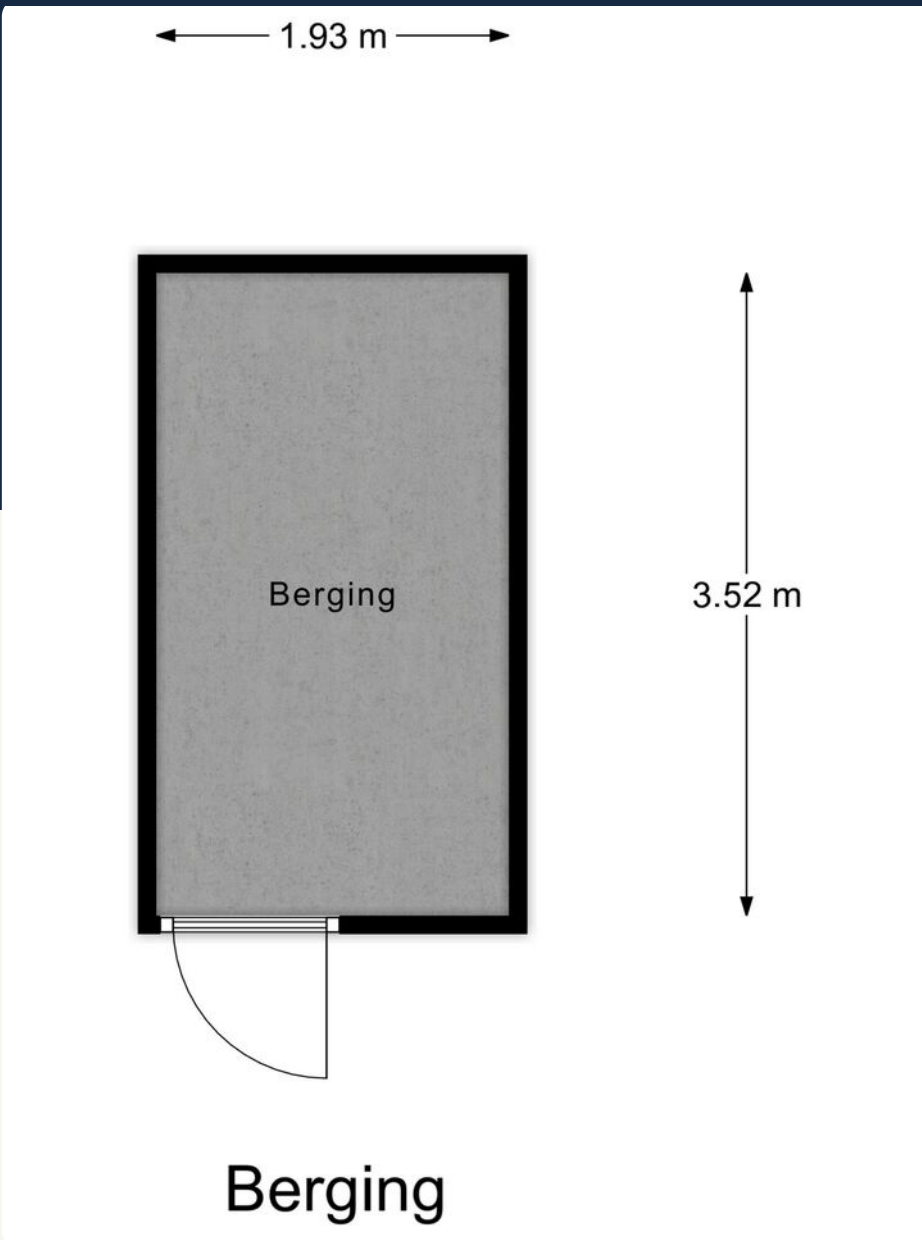
##### Examennummer

6616764

##### KvK-nummer

39090359





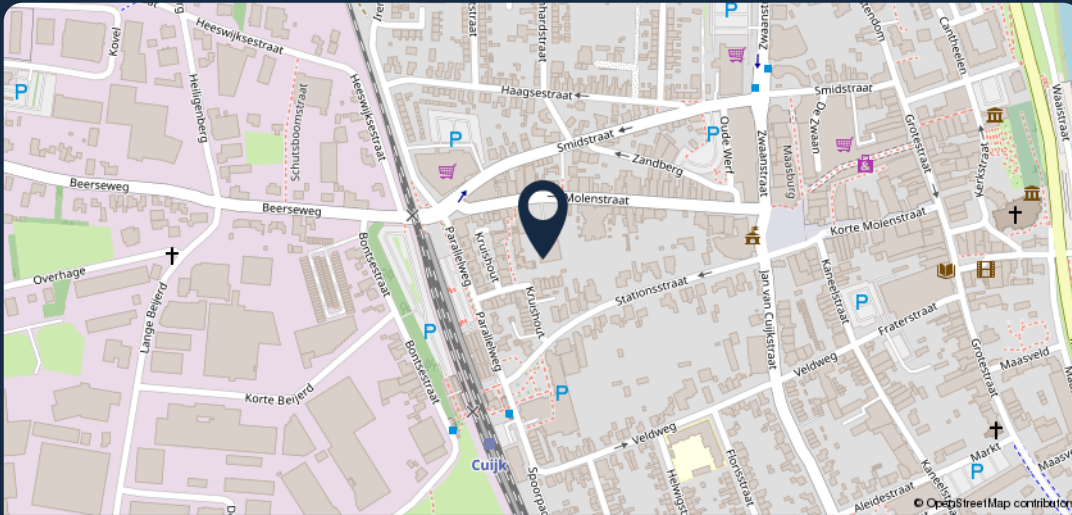


# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Lichtbalk keukeneiland ter overname			x
Dimmers blijven achter	x		
Kledingkast slaapkamer	x		
Ladenkast slaapkamer			x
Gordijnrails			x
Overgordijnen			x
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
top down bottom up			x
PVC vloer	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
afvalsorteerbakken	x		
losse rekjes en postvak		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		

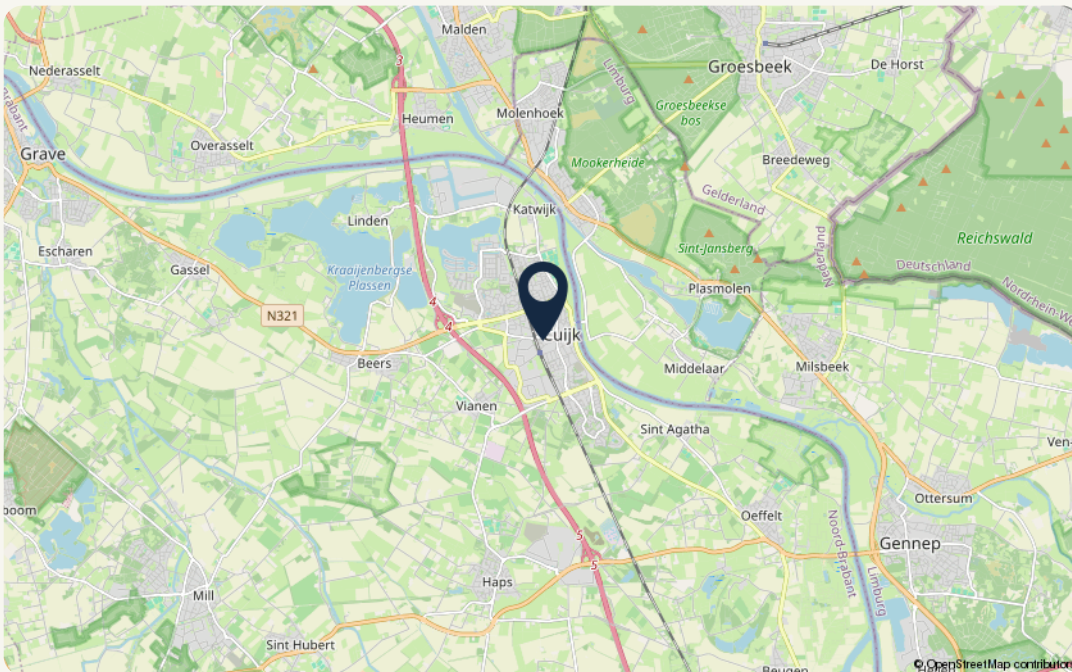
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
warmtepomp	x		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
<b>Tuin</b>			
Buitenverlichting	x		

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Molenstraat 51
<b>Postcode</b>	5431 BW
<b>Plaats</b>	Cuijk

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	C
<b>Perceelnummer</b>	6098
<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.



**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.

