

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 € 579.000,-- k.k.

 Jan van Cuijkstraat 4 A | 5431 GB 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

Te koop: Dit unieke woonconcept in het hart van het bruisend dorp Cuijk combineert het comfort van een appartement met de ruimte, comfort, rust en vrijheid van een woning.

OMSCHRIJVING

Bijzonder wonen in het hart van Cuijk! Gelegen in het bruisende centrum, op slechts een steenworp afstand van het treinstation, loopafstand van Schouwborg Cuijk, een bioscoop, diverse restaurants, terrasjes, winkels, bibliotheek, pontje over de Maas en ga zo maar door. Zo biedt deze woning de perfecte balans tussen dynamiek en persoonlijke rust. Wat maakt dit huis zo bijzonder?

UNIEKE INDELING

het gebouw is verbouwd tot woning waarbij u toch nog voldoende mogelijkheid heeft om de ruimtes flexibel in te delen.

Beste van twee werelden: Geniet van de voordelen van een appartement, zoals gemak, energielabel A en lage onderhoudskosten, gecombineerd met het ruimtelijke gevoel van een traditionele woning.

Centraal gelegen: Met alle voorzieningen van het dorp binnen handbereik en toch in een rustige omgeving. De ideale locatie voor wie houdt van het wonen in het centrum maar ook waarde hecht aan comfort en rust.

Uitstekende bereikbaarheid: De woning ligt, zoals eerder vermeld, op een steenworp afstand van Station Cuijk, waardoor je altijd snel en eenvoudig op je bestemming bent. Met de auto bent u in een kwartier bij Nijmegen. Via de fietsbrug over de Maas rijdt u door het groen en bent u zo in de stad. Tevens omvat dit object parkeerplaatsen op eigen terrein.

INDELING

Begane grond: Via de entree komt u in een zeer ruime hal, van waaruit u de diverse ruimtes op de begane grond kan bereiken. U vindt hier een trapkast, een ruim toilet, toegang tot drie (slaap)kamers en de (mogelijke) keuken waar de voorbereidingen voor het plaatsen van een keuken al zijn getroffen. Zoals gezegd is de indeling en inrichting echter aan u; bijna alles is mogelijk (plafondhoogte 2,80m)!

Souterrain: Via een vaste trap komt u het souterrain binnen waar een goede daglichttoetreding gemaakt is. Het souterrain heeft dezelfde afmetingen als de begane grond. Deze ruimte is uitermate geschikt voor o.a. 3 slaapkamers, een (tweede) badkamer, werkkamer/ studie,

gameroom/ bioscoop, berging/ hobbyruimte. Indelingssuggesties zijn voor beide verdiepingen aanwezig.

BUITEN

Zowel aan de achter- als rechterzijde bevindt zich een heerlijke buitenplaats/ tuin. Door de karakteristieke, in goede staat verkerende, muurafdeling biedt deze tuin veel privacy. Lekker even bijkomen na een lange (werk)dag? Veel vrienden uitnodigen voor een heerlijke barbecue in de avondzon? U zegt het maar en de ruimte beweegt met u mee. De voortuin is momenteel bestraat.

ALGEMEEN

Een kans om uw eigen droomwoning te realiseren! Laat deze unieke kans niet aan u voorbijgaan. Goed te benadrukken is, dat er omwille van het behoud van mogelijkheden en persoonlijke smaak er nog geen badkamer en keuken zijn geplaatst terwijl toe en afvoeren wel aanwezig zijn. Houd dus rekening met extra kosten. Twijfel niet en kom langs om de bijzondere sfeer én de mogelijkheden die deze woning biedt zelf te ervaren.

Appartement op de eerste verdieping

Het appartement boven de woning heeft een separate ingang en wordt al jarenlang verhuurd aan een rustige huurder. De verkoper houdt het appartement in principe in eigendom maar hierover kan in een latere fase, een recht van koop worden afgesproken.

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	2004
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	in centrum

Indeling

Woonoppervlakte	287 m ²
Perceeloppervlakte	369 m ²
Inhoud	1039 m ³
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	HR

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, zijtuin
Hoofdtuin	zijtuin
Oppervlakte hoofdtuin	111 m ²
Ligging hoofdtuin	noord
Parkeerfaciliteiten	parkeren op eigen terrein, openbaar parkeren, parkeervergunningen



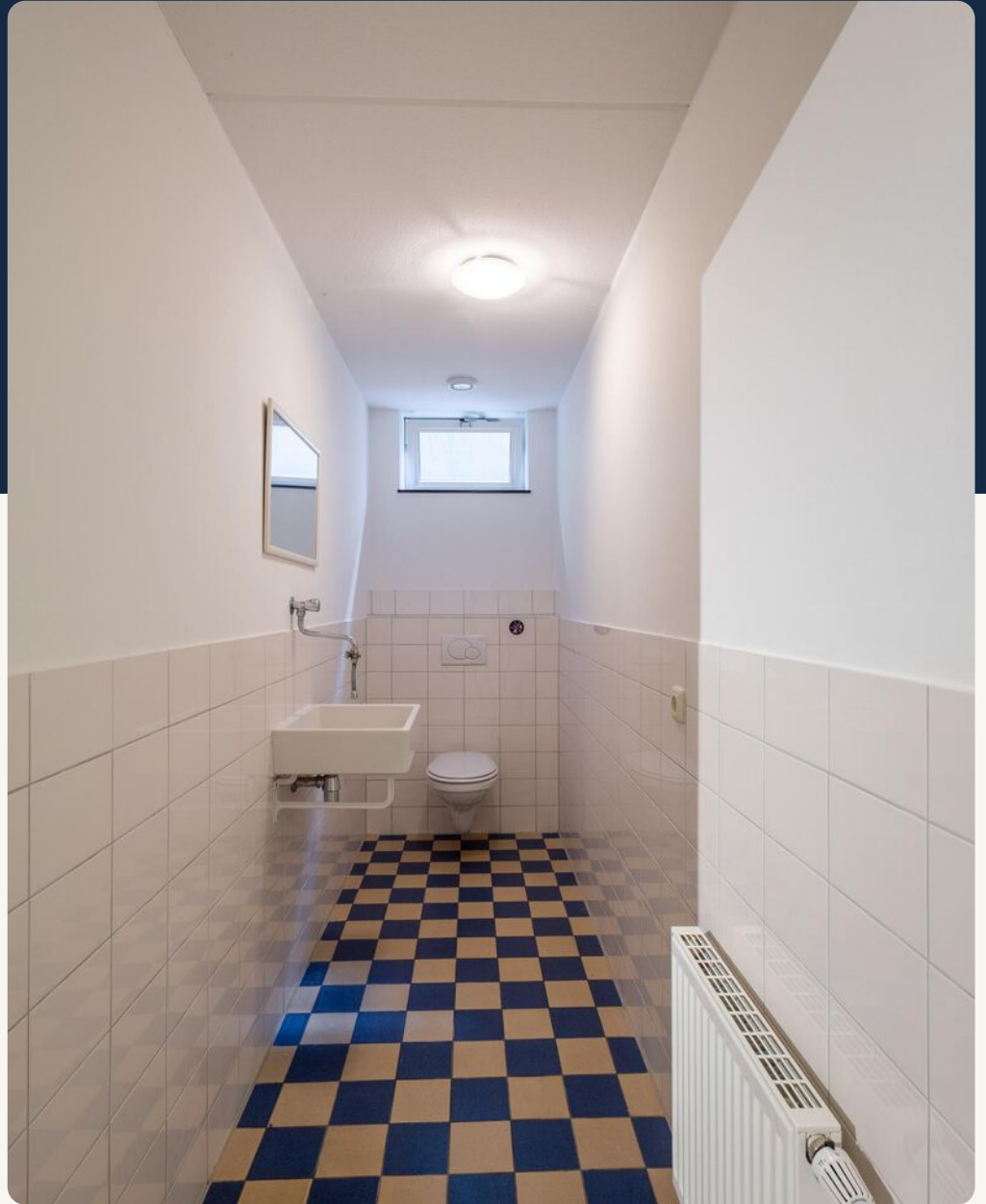








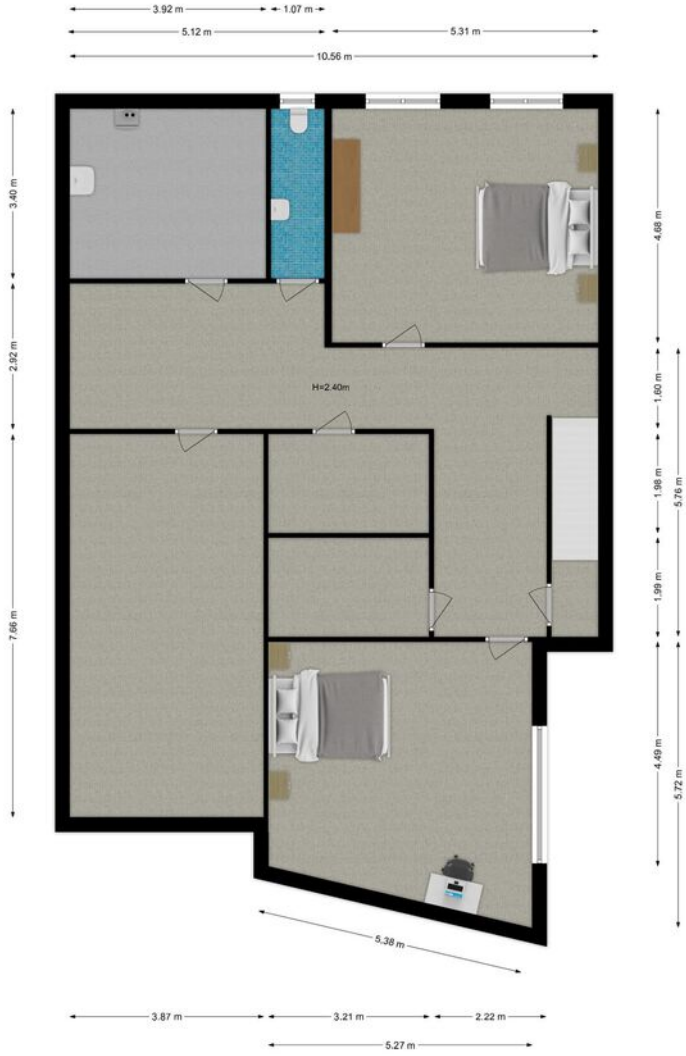








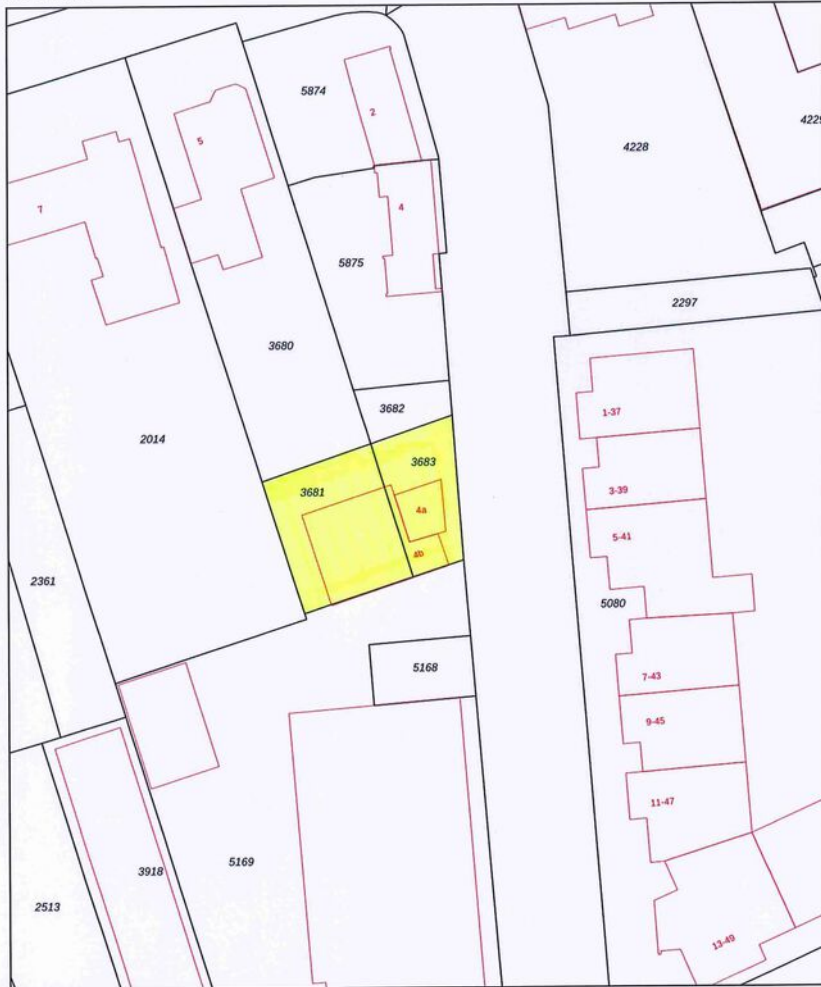






Kadastrale kaart

Uw referentie: Cuijk



Schaal 1: 500

- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie C
Perceel 3683



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2023
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 databankenrecht.

Energielabel woningen

Registratienummer
562316681

Datum registratie
13-04-2024

Geldig tot
11-04-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel **A**



Isolatie

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

Installaties

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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

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
Jan van Cuijkstraat 4 A
5431GB Cuijk

BAG-ID: 1664010000003995

Detallaanduiding

Bouwjaar 2004
Compactheid 1,27
Vloeroppervlakte 290 m²

Woningtype

Hoekwoning onder dak en op
onderste bouwlaag



Opnamedetails

Naam
R.J.H.M. Huibers

Certificaathouder
Energielabel.com

Inschrijffnummer 85018708
KvK-nummer SKGIKOB 012364

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

Examennummer
9439.4144.5404

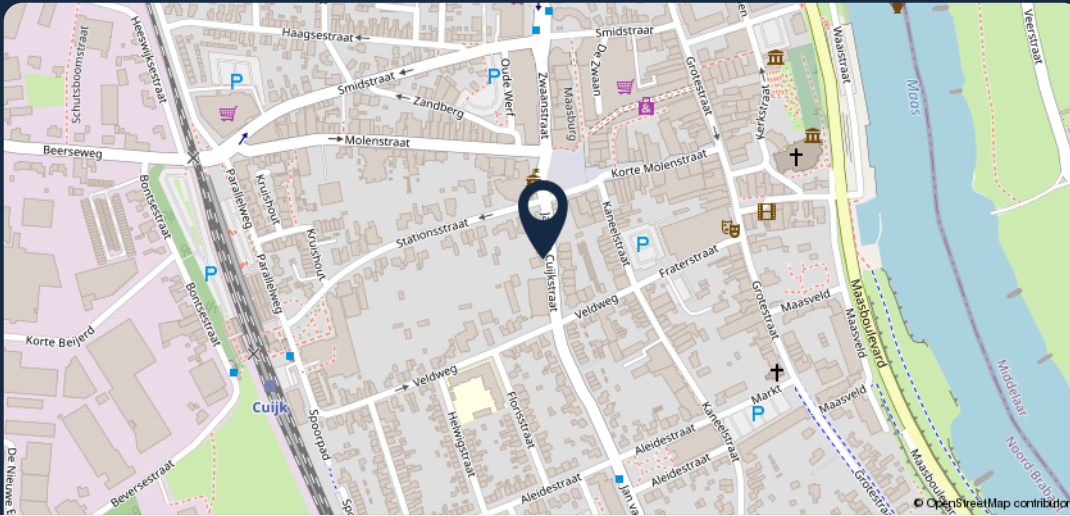


Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

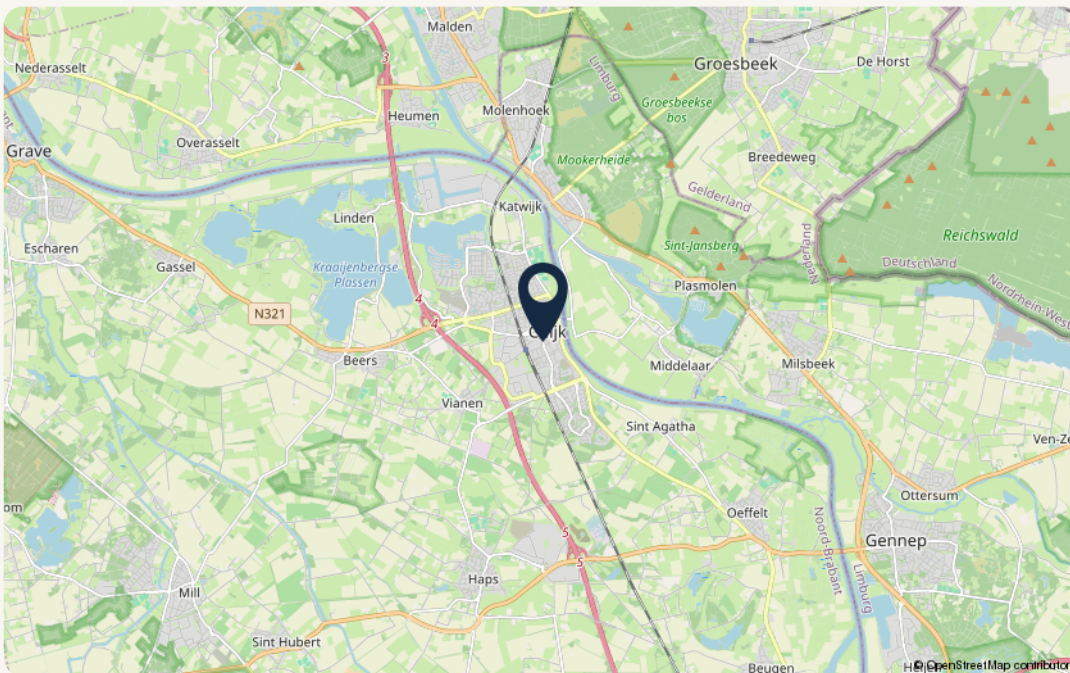
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
---------------------	--------------------------	---------------------	-------------------------

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Jan van Cuijkstraat 4 a
Postcode	5431 GB
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	C
Perceelnummer	3681, 3683
Oppervlakte	369 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.

