

**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 € 525.000,-- k.k.

 Hazeleger 5 | 5431 HJ 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*

Aan de rand van Cuijk, in de woonwijk "Padbroek" ligt deze ruime bungalow. Deze levensloopbestendige woning heeft aan de voorzijde een fantastisch uitzicht op de molen van Cuijk en ligt op korte loopafstand van de "Maas" en het bijbehorende natuurgebied. Met 4 slaapkamers en een ruime woonkamer biedt deze woning optimaal wooncomfort. De achtertuin is gesitueerd op het zuiden waar het heerlijk vertoeven is.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, garderobenis en toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje. Royale sfeervolle woonkamer met hoge raampartijen die zorgen voor volop lichtinval. Via de schuifpui in de woonkamer is de serre toegankelijk. Dichte keuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur en met toegang tot de praktische bijkeuken met de witgoed aansluitingen. Werkkamer/ kantoor met aansluitend een berging, hier bevindt zich ook de cv-installatie (2005). Aanpandige garage met openslaande deuren. Vanuit de hal bij de voordeur zijn de 4 slaapkamers te bereiken evenals de badkamer welke voorzien is van een toilet, douche en vaste wastafel.

## Diverse gegevens:

De eenvoudige keukeninrichting bestaat uit een oven, vaatwasser en gaskookplaat met afzuigkap.

De cv-ketel is van het merk Nefit (bouwjaar 2005), de woning beschikt over dakisolatie en dubbel glas.

De badkamer is rond 2019 vernieuwd.

De garage is momenteel in gebruik als berging.

De zonnige achtertuin is gesitueerd op het zuiden.

Op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen en de uiterwaarden van de "Maas".

## Belangrijkste vaste lasten

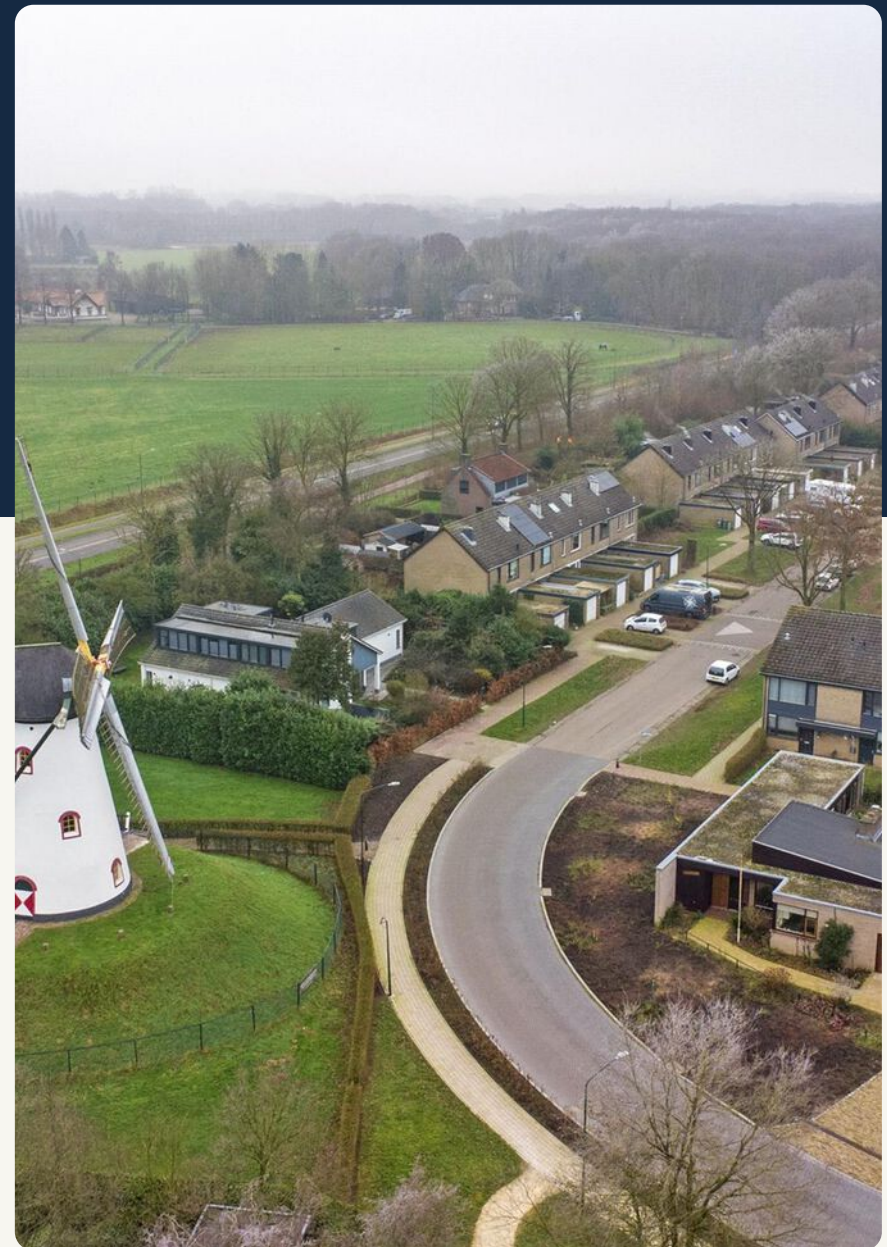
(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € ..... per jaar

Rioolheffing: € ..... per jaar

Afvalstoffenheffing: € ..... per jaar

Waterschapslasten: € ..... per jaar



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Bungalow
<b>Type woning</b>	Geschakelde woning
<b>Bouwjaar</b>	1975
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	In woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	443 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	654 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	23 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	1

## Energie

<b>Energieklasse</b>	D
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Nefit ecoline

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Zuid
<b>Garage</b>	inpandig, garage mogelijk
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	openbaar parkeren, op eigen terrein





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



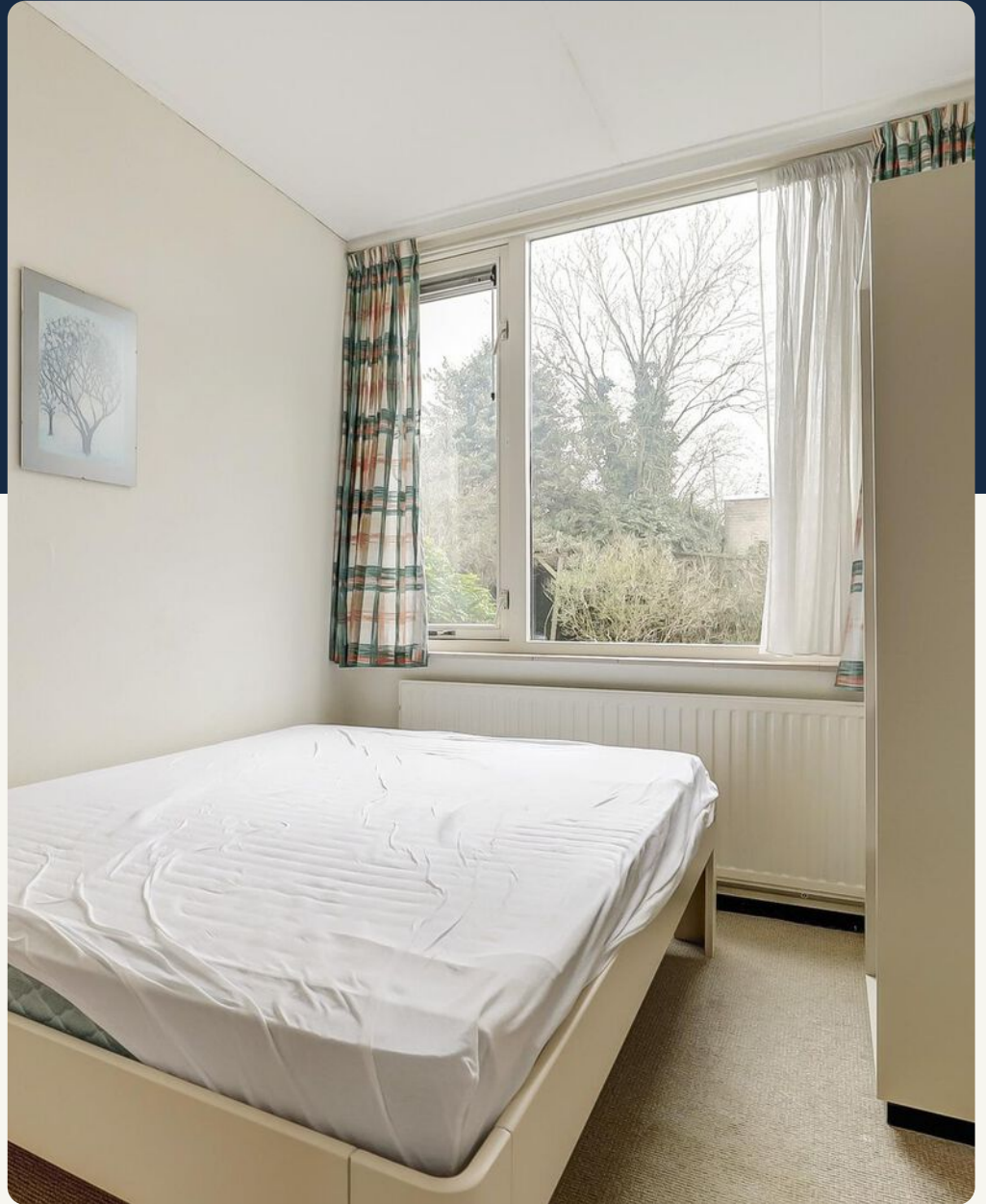




99 Koop geen huis, koop een  
toekomst vol mogelijkheden

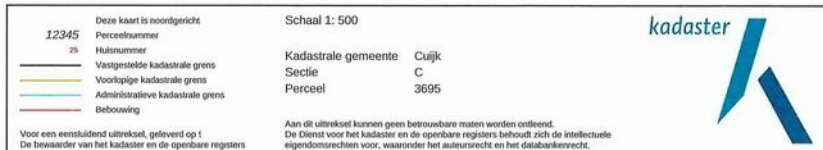












# Deze woning heeft energielabel **D**



## Isolatie

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

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Indirect gestookte boiler	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	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 aardgas aansluiting

## 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  
Hazeleger 5  
5431HJ Cuijk  
BAG-ID: 1664010000005534

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1976  
Compactheid 2,97  
Vloeroppervlakte 165m<sup>2</sup>

Woningtype  
Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

Naam  
A el Faresse  
Examennummer  
4015.5271.8596

Certificaathouder  
EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer  
SKGIKOB 012364  
KvK-nummer  
85018708

Certificerende instelling  
SKGIKOB

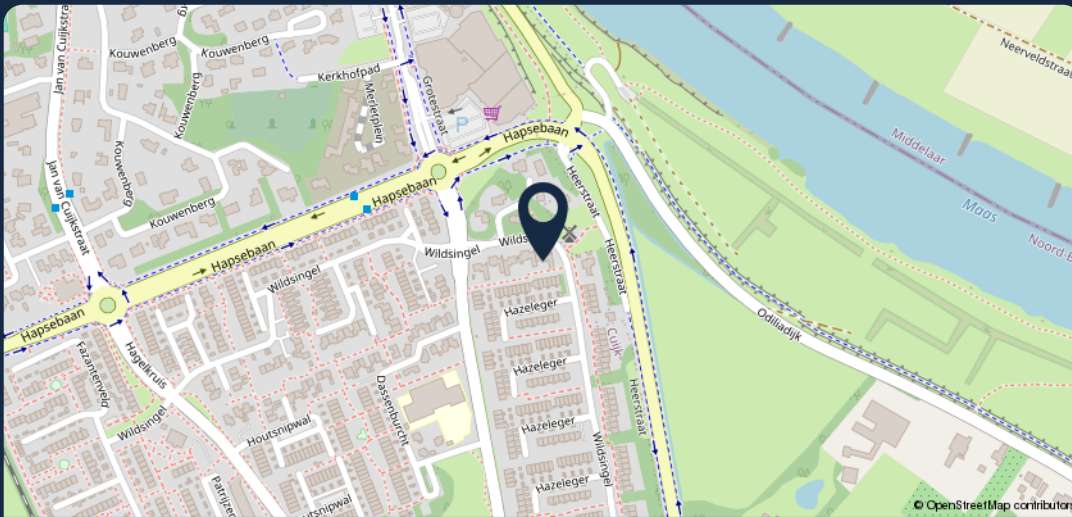
Soort opname  
Basisopname





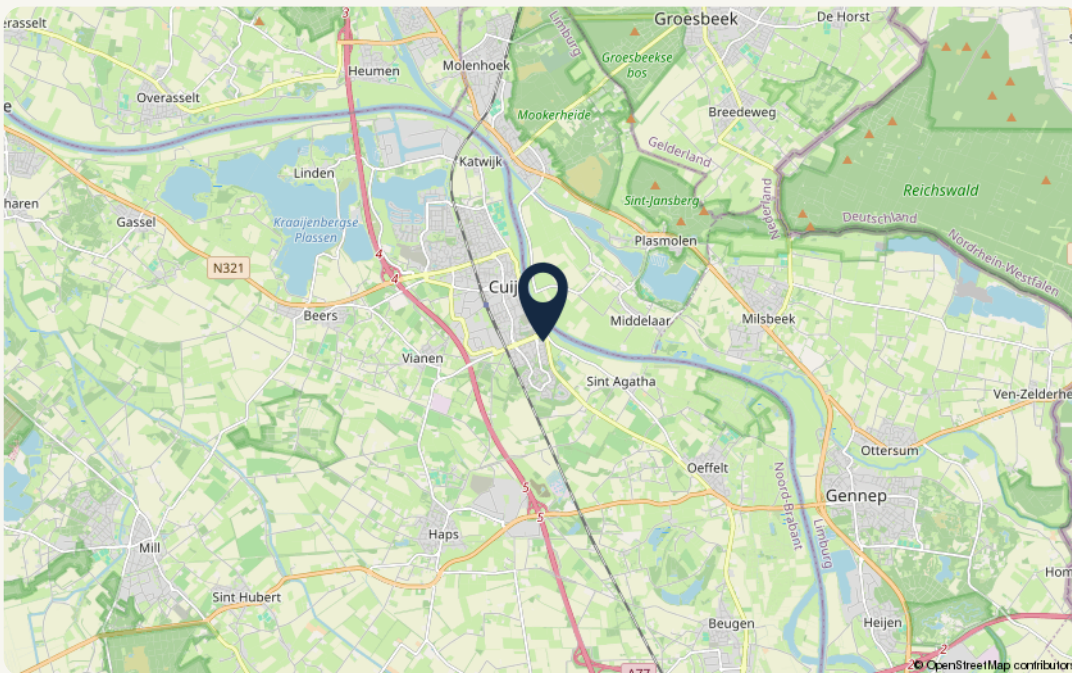
Begane Grond

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Hazeleger 5
<b>Postcode</b>	5431 HJ
<b>Plaats</b>	Cuijk

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	C
<b>Perceelnummer</b>	3695
<b>Oppervlakte</b>	443 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.

