

**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 € 815.000,-- k.k.

 Horreum 8 | 5432 ML 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*

Geniet van een unieke woonervaring in deze exclusieve geschakelde waterwoning met ruime en geïsoleerde garage. De afwerking is van het hoogste niveau, met luxe en duurzame materialen die zorgen voor een stijlvolle uitstraling. Het fraai aangelegde zonneterras kraagt (gedeeltelijk) uit over het water en is voorzien van een elektrisch bedienbare pergola waar het heerlijk vertoeven is. Op korte afstand van de "Lavendelkade", supermarkt, fysiotherapie en de recreatieplassen "De Kraaijensbergse Plassen".

## Indeling:

begane grond: entree/ hal met meterkast, toiletruimte voorzien van wandcloset, in pandig te bereiken berging met de opstelling van de cv-ketel. Sfeervolle woonkamer met een plafondhoogte van gedeeltelijk ca. 3 meter met schuifpui naar het zonneterras, zeer luxe open keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 2 ruime slaapkamers, badkamer voorzien van een en suite toilet, inloopdouche en dubbele wastafel met meubel. Praktische wasruimte met de aansluitingen t.b.v. het witgoed.

2e verdieping: overloop, 2 slaapkamers, 2e luxe badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet.

## Diverse gegevens:

De luxe keukenopstelling is voorzien van een natuurstenen werkblad en Miele inbouwapparatuur: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser, koffiezetapparaat, koelkast, diepvries, combioven, stoomoven, combimagnetron en 2 warmhoudlades met slowcooker functie.

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2024.

De woning is uitstekend geïsoleerd en er is grotendeels vloerverwarming aanwezig (m.u.v. de slaapkamers).

De trap in de woning is een op maat gemaakte "luie" trap.

Alle vertrekken zijn voorzien van airconditioning voor het verwarmen en/of koelen van de ruimte.

De woning is geheel voorzien van inblinds.

De 1e en 2e verdieping beschikken tevens over horren en de 1e verdieping is tevens voorzien van screens.

De hal en de berging beschikken tevens over een plafondhoogte van ca. 3 meter.

Er zijn 16 zonnepanelen aanwezig.

De woning is voorzien van een laadpaal.

Het fraai aangelegde zonneterras beschikt over keramische tegels, fraaie plantenbakken een een terras overkapping.

Er is een open verbinding naar de Maas op het water vanaf de woning.

Op korte afstand gelegen van de "Lavendelkade, supermarkt en het recreatiegebied "De Kraaijensbergse Plassen". De snelweg de A73 richting Nijmegen en Venlo ligt op slechts enkele autominuten.

Via de snelfietsroute is het slechts 15 km van centrum Cuijk naar centrum Nijmegen.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 759,67 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 438,00 per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Geschakelde woning
<b>Bouwjaar</b>	2020
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater

## Indeling

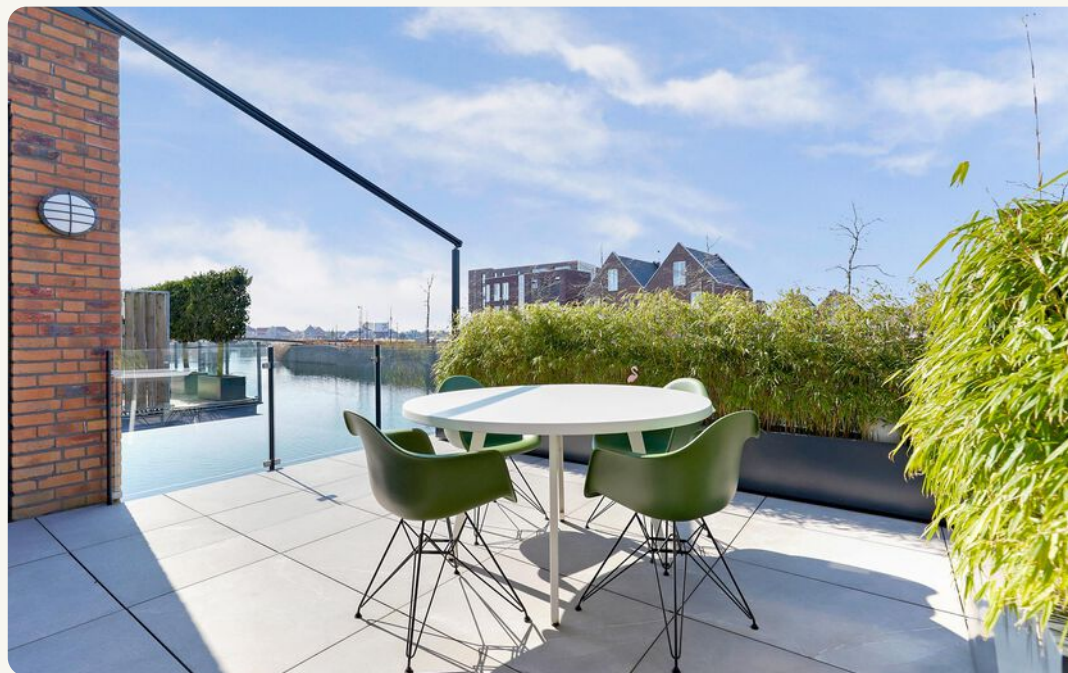
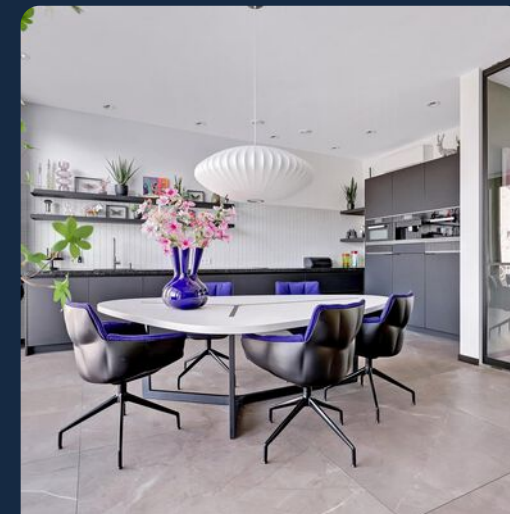
<b>Woonoppervlakte</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	123 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	740 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	A
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Cv-ketel</b>	Intergas

## Buitenruimte

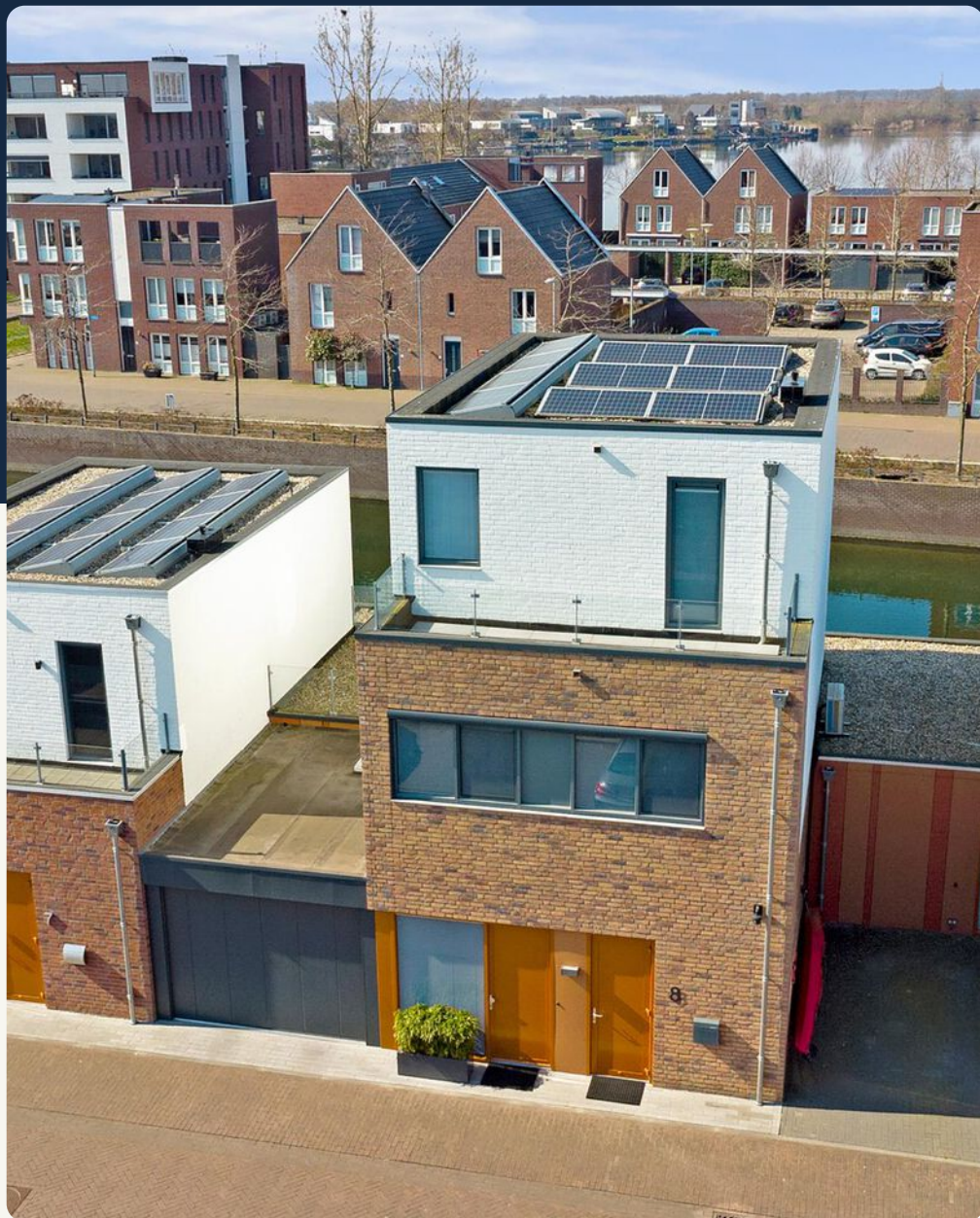
<b>Tuin</b>	Zonneterras
<b>Hoofdtuin</b>	Zonneterras
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	West
<b>Garage</b>	Inpandig
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren

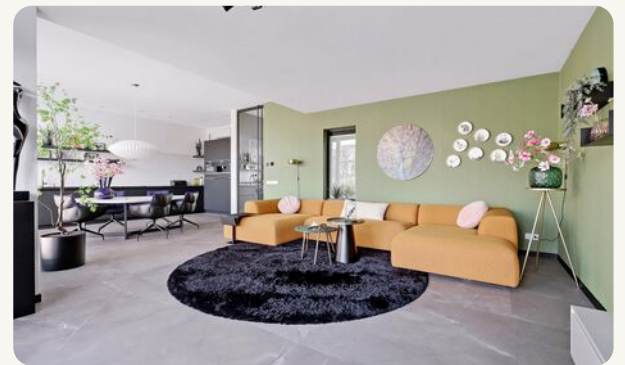
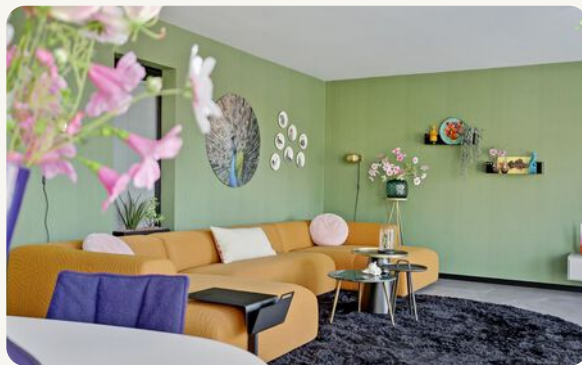




99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

# De foto's







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



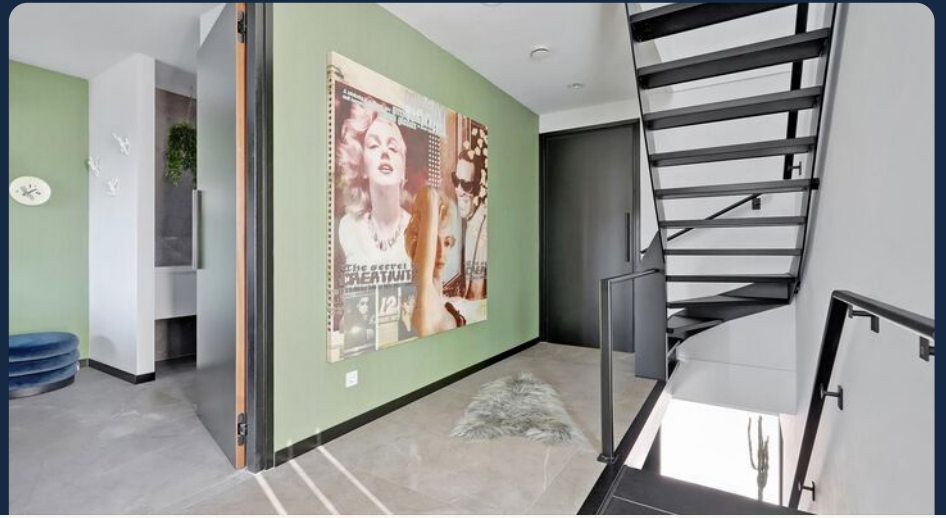
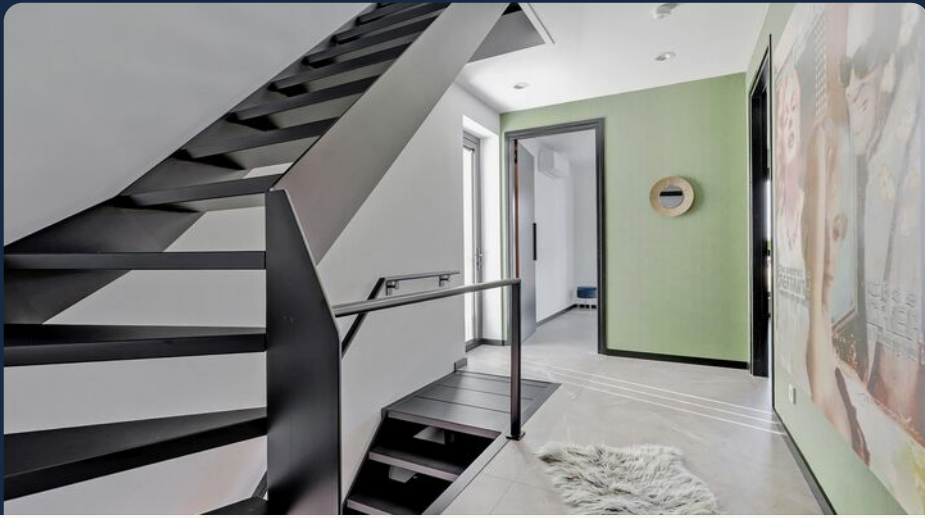




99 Koop geen huis, koop een  
*toekomst* vol *mogelijkheden*

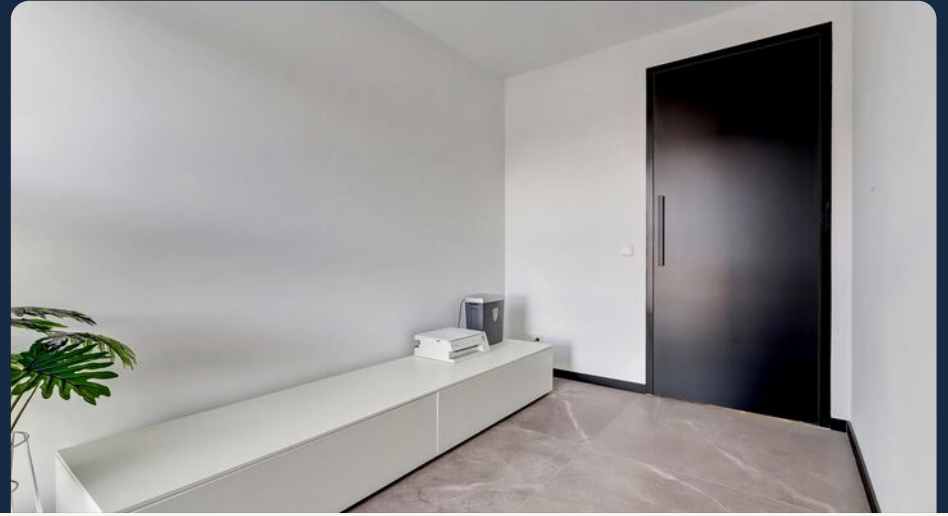




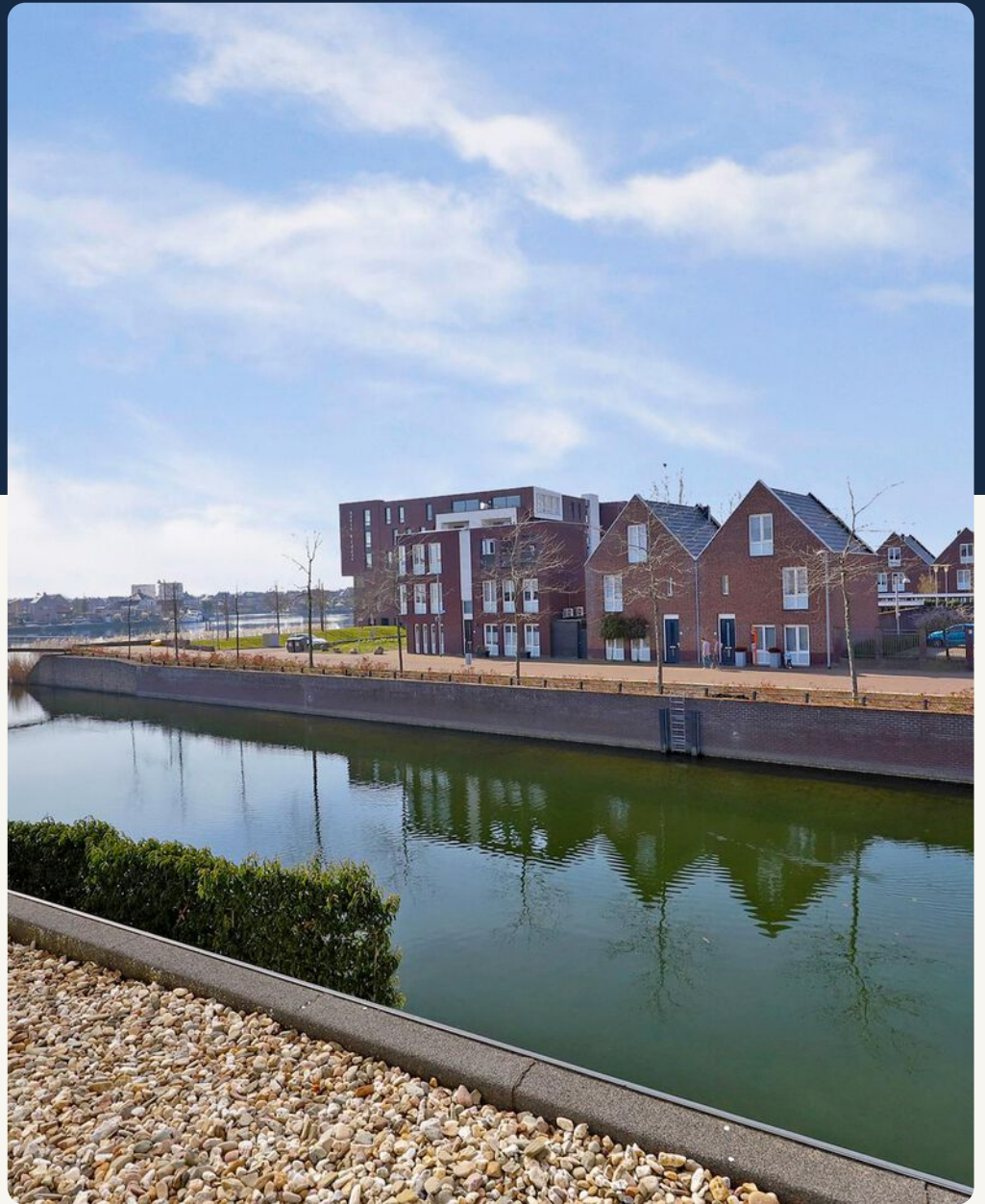
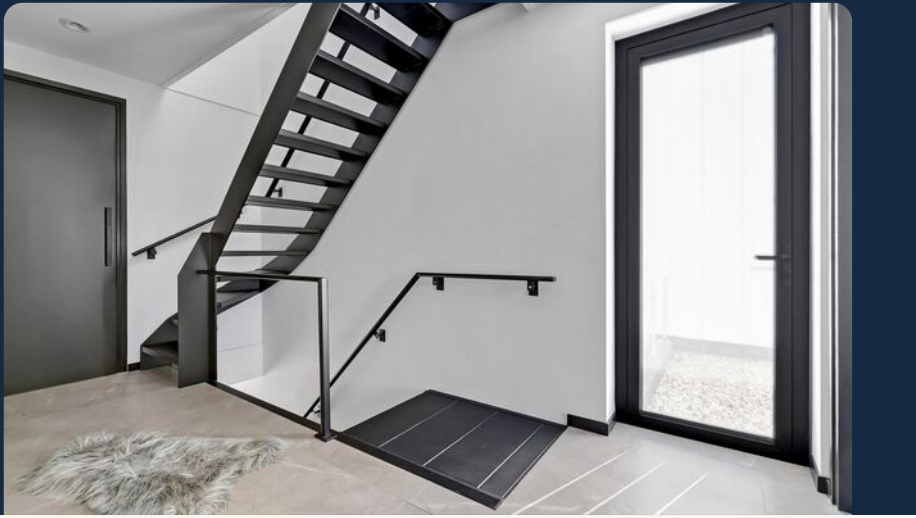


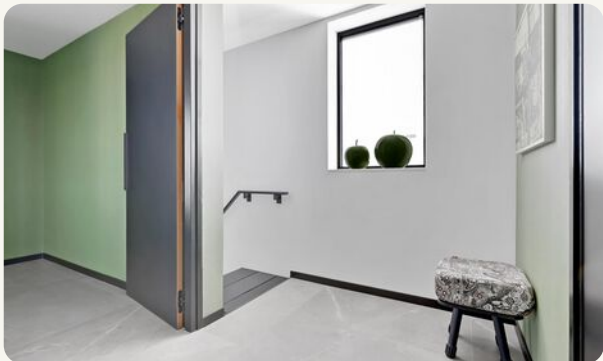


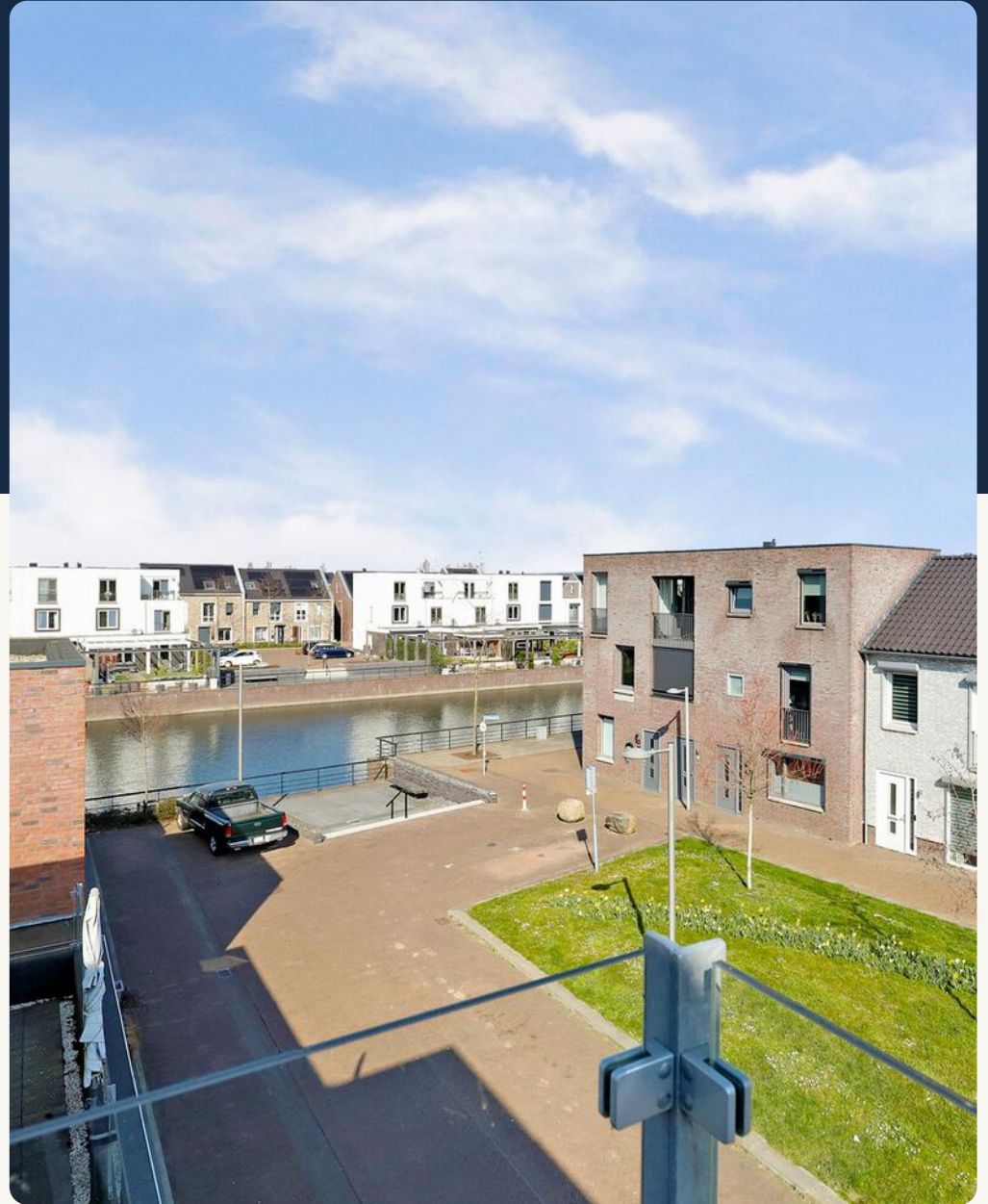








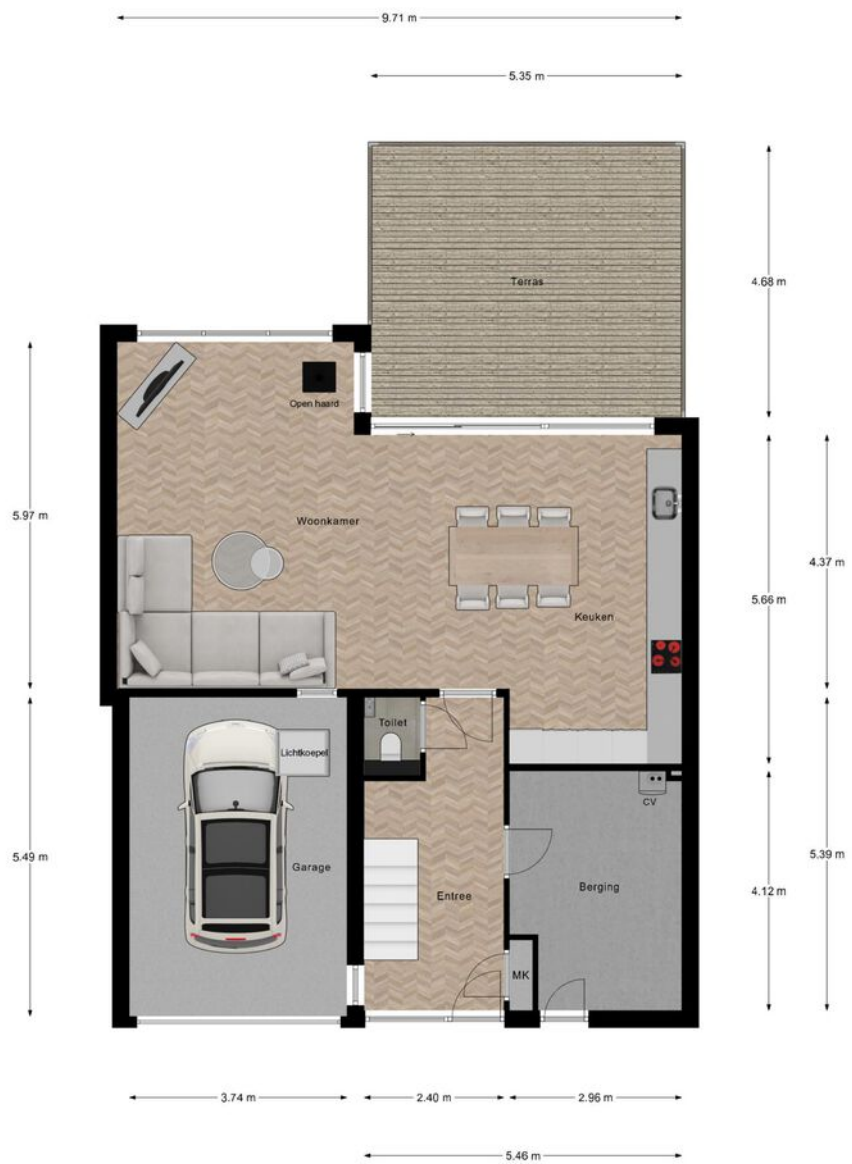








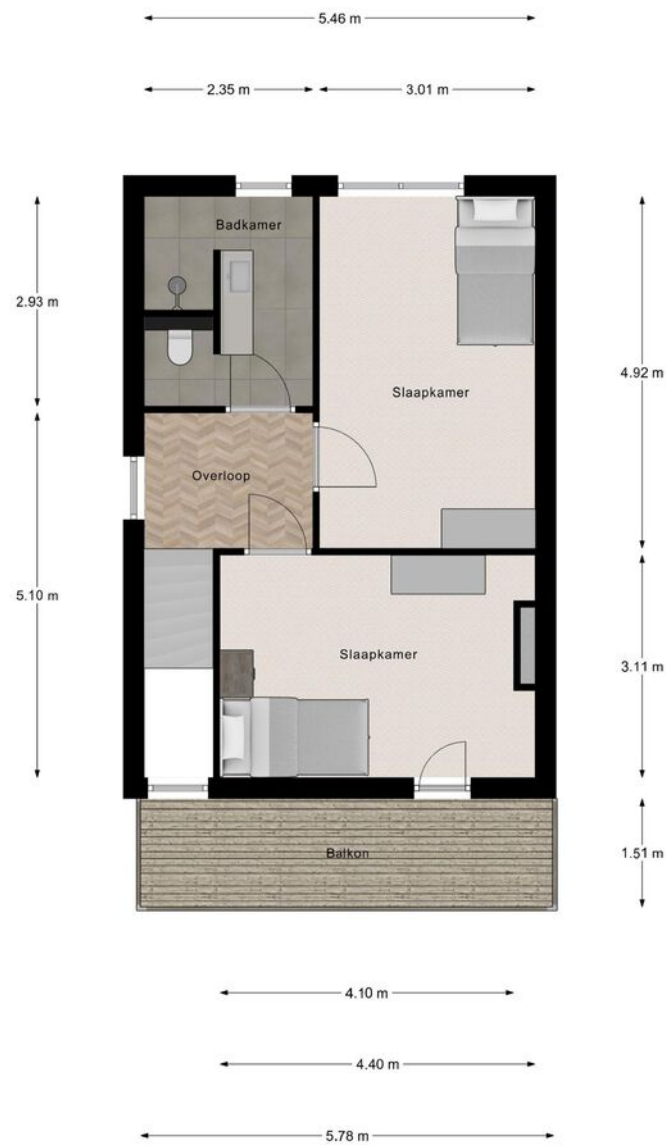




Begane Grond



1e Verdieping

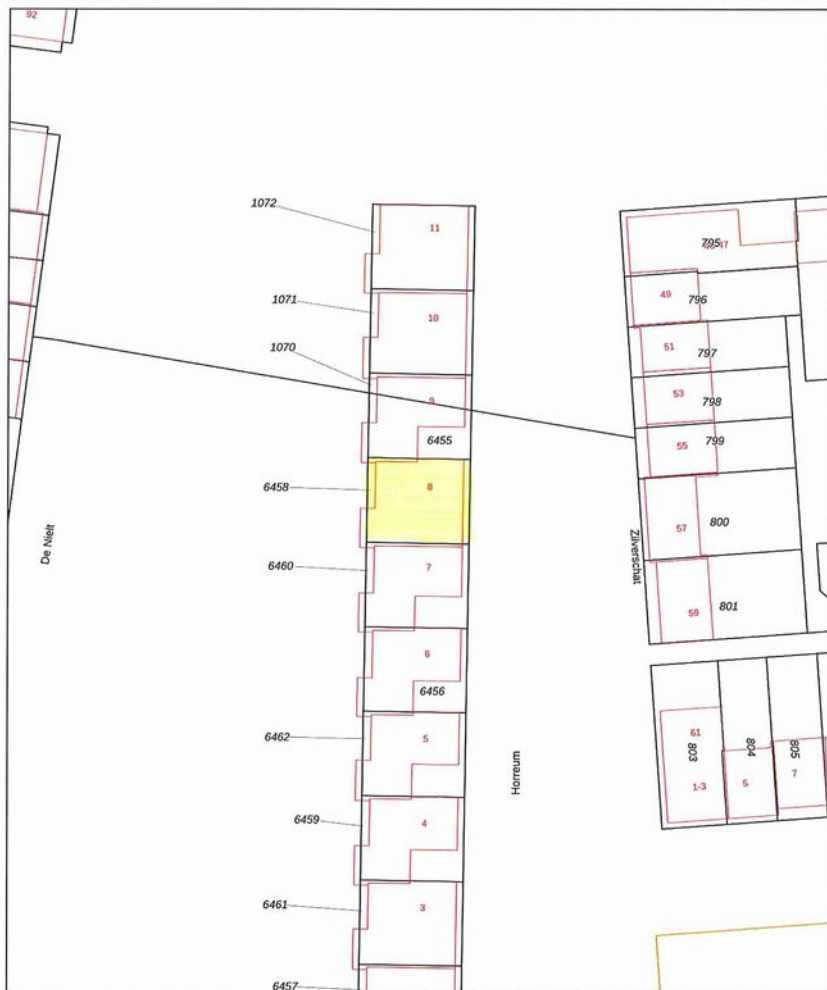


2e Verdieping



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 6458



Voor een eensluitend uittreksel, gelveerd op 2  
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 databankrecht.



## Energie label woning

Horreum 8  
5432ML Cuijk

BAG-ID: 1684010000129282

Veel besparingsmogelijkheden

## Energie label A

Registratienummer 144372642  
Datum van registratie 01-02-2020  
Geldig tot 01-02-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
Bouwperiode	2014 - heden	
Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonnepomp	
9. Ventilatie	Geen balansventilatie	

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

Een zonnepomp 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 Bas Visser  
Examennummer 4319  
KVK nummer 17194630

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 labelvoorwoningen.nl](http://www.energie labelvoorwoningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

### Disclaimer

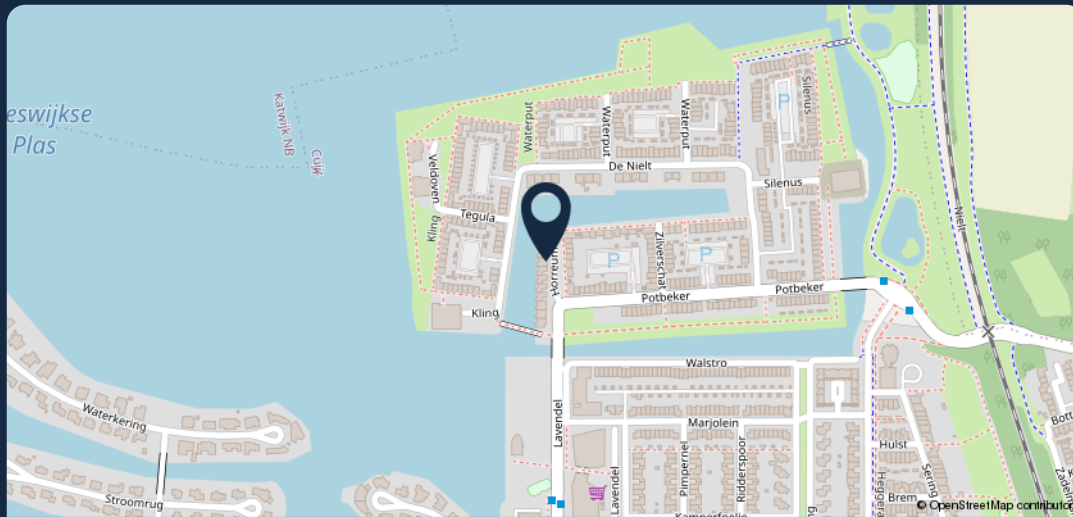
Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Buitenverlichting voor en aan de muren v/h beneden terras	x		
Buitenverlichting op afstandsbediening in plantenbak en aan terrascherm			x
Grote maatwerk kast incl.binnenverlichting op grote badkamer.			x
Tv Dressoir incl.TV & Laag wit Dressoir op slaapkamer.			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Inblindz zonwering in alle beglazing van de totale woning.	x		
Alle 100% verduisterende elektrische buitenscreens op de 1e verdieping.	x		
Grote keramische vloertegels met marmertextuur door gehele woning incl. de buiten kwaliteit tegels op beide terrassen.	x		
(Gas)kachels			x
Designradiator(en)	x		
Verwarme Spiegels met instelbare verlichting op beide badkamers.	x		
Pergola zonwering op het grote terras			x
Op maat vervaardigde bloembakken op grote terras.	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat	x		
Combi Stoomoven & 2 warmhoudlades/slow cookers & inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging.	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

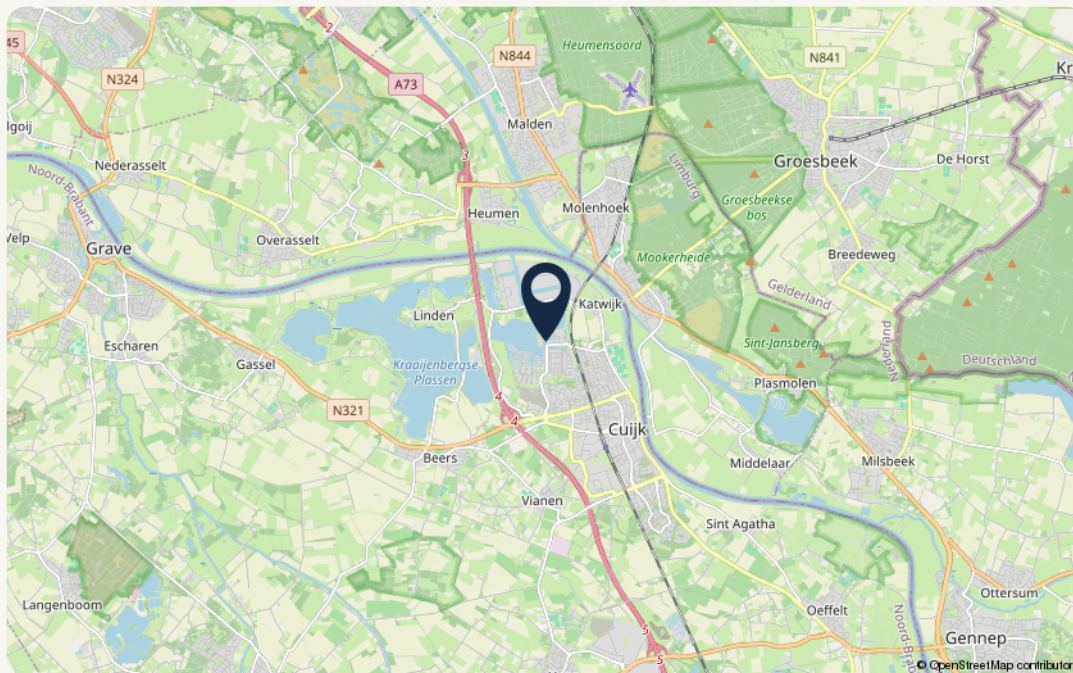
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
De Airco heeft ook een verwarm functie en is aanwezig op alle SK's en Woonkamer.	x		
Screens	x		
Zonwering buiten			x
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Horreum 8
<b>Postcode</b>	5432 ML
<b>Plaats</b>	Cuijk

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Cuijk
<b>Sectie</b>	A
<b>Perceelnummer</b>	6458
<b>Oppervlakte</b>	123 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.

