

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 € 350.000,-- k.k.

 Ridderspoor 89 | 6542 HB Nijmegen



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*

Bent u op zoek naar een ideale combinatie van stadsleven en rust? Dan is deze keurig onderhouden benedenwoning met een berging en tuin, op korte afstand van het bruisende centrum van Nijmegen en het centraal station, een bezichtiging waard. De bijbehorende royale tuin van ± 106 m² met een eigen achterom is perfect voor ontspanning of gezellig samen zijn tijdens zonnige dagen.

Indeling:

Begane grond: hal, toiletruimte met een vrijhangend toilet, technische ruimte met een cv-ketel en witgoedopstelling, een geheel betegelde en luxe afgewerkte badkamer voorzien van een inlopdouche, vaste wastafel, vrijhangend toilet en een designradiator, sfeervolle woonkamer met vrij uitzicht over het pleintje, open keuken met een moderne keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, 2 slaapkamers waarvan één met directe toegang tot de achtertuin met een terras.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat (2023), combimagnetron, koelkast, quooker, rvs-afzuigkap en een vaatwasser.

De woonkamer, keuken, hal en de slaapkamer zijn voorzien van een laminaatvloer.

De woning is voorzien van een externe berging.

In de tuin is een aansluiting voor water en elektra aanwezig.



De kenmerken

Bouwworm

| | |
|---------------------|------------------------------|
| Soort woning | Benedenwoning |
| Type woning | Appartement |
| Bouwjaar | 1991 |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Ligging | aan rustige weg, in woonwijk |

Indeling

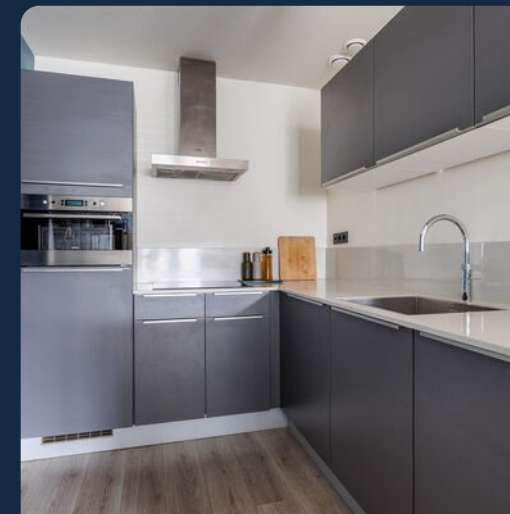
| | |
|---------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 64 m ² |
| Inhoud | 224 m ³ |
| Externe bergruimte | 4 m ² |
| Aantal kamers | 3 |
| Aantal slaapkamers | 2 |
| Aantal woonlagen | 1 |

Energie

| | |
|----------------------|---|
| Energieklasse | C |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Warmwater | Cv ketel, quooker |
| Verwarming | Cv ketel |

Buitenruimte

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Tuin | Zonneterras |
| Hoofdtuin | Zonneterras |
| Oppervlakte hoofdtuin | 106 m ² |
| Ligging hoofdtuin | Noord |
| Parkeerfaciliteiten | Openbaar parkeren |











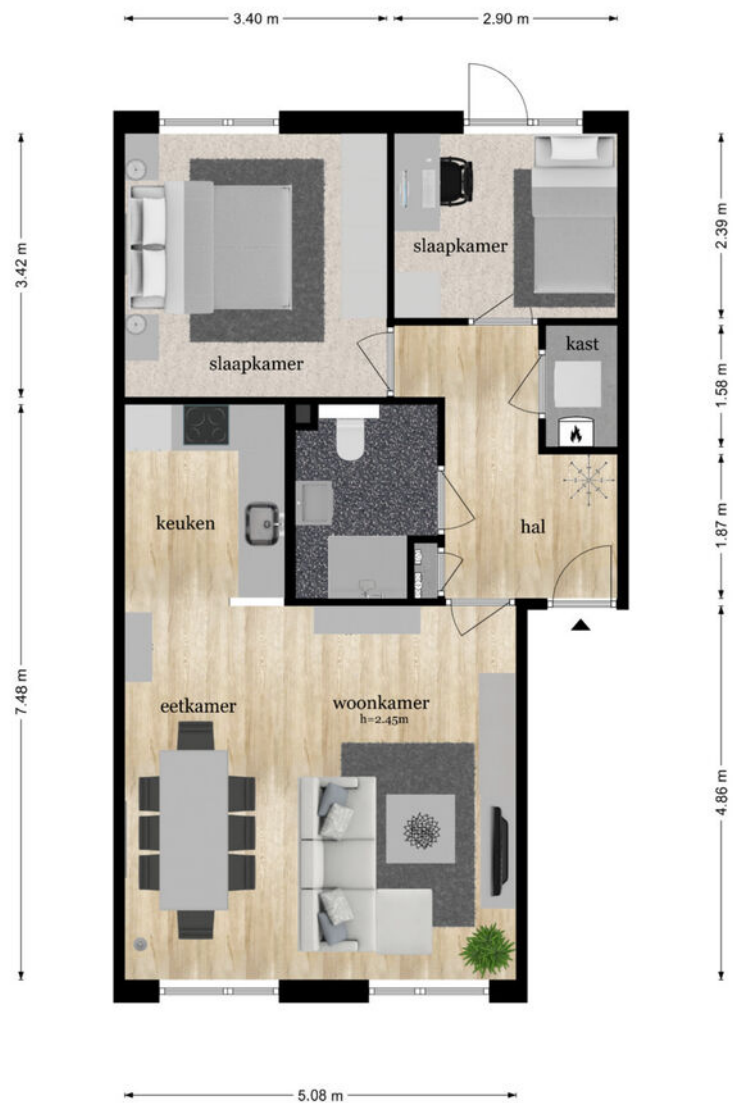








Ridderspoor 89 - Nijmegen
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



**Ridderspoor 89 - Nijmegen
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



Schaal 1: 500

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

Kadastrale gemeente Neerbosch
 Sectie B
 Perceel 5179



Voor een eenskluisend uittreksel, geleverd op 22 november 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

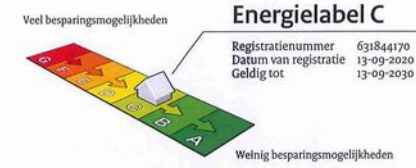
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Energie label woning

Ridderspoor 89
 6542HB Nijmegen

BAG-ID: 0268010000078028



Energie label C

Registratienummer 631844170
 Datum van registratie 13-09-2020
 Geldig tot 13-09-2030

Overzicht woningkenmerken

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| 1. Woningtype | Appartement met 1 woonlaag - Tussen vloer | |
| Bouwperiode | 1988 t/m 1991 | |
| Woonoppervlakte | t/m 80 m² | |
| 2. Glas woonruimte(s) | Dubbel glas | |
| Glas slaapruimte(s) | Dubbel glas | |
| 3. Gevelisolatie | Gevel niet extra geïsoleerd | |
| 4. Dakisolatie | Niet van toepassing | |
| 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 zonnecollector | |
| 9. Ventilatie | Mechanische afzuiging | |

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

| | |
|---|--------------------------------|
| (Extra) isolatie van uw begane grondvloer | HR++ glas in de slaapruimte(s) |
| Een zonnecollector voor het verwarmen van uw tapwater | |
| (Extra) isolatie van uw buitenmuren | |
| Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit | |
| HR++ glas in de woonruimte(s) | |

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Rolf Bos
 Examennummer 459151
 KvK nummer 08194420

Opgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
 Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

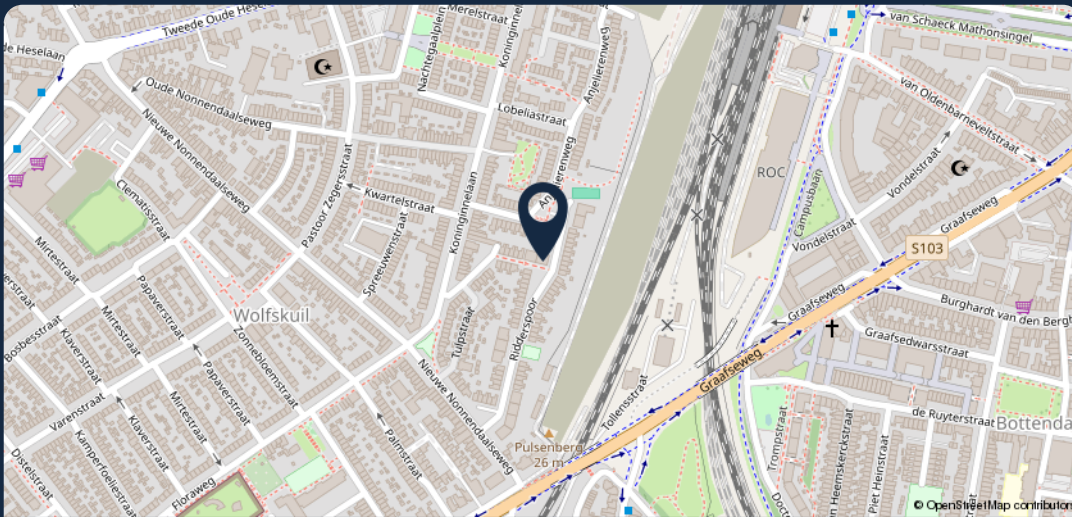
Disclaimer
 Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugkerdijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Losse (hang)lampen | | | x |
| Boekenkast in 2e slaapkamer | | | x |
| Gordijnrails | | | x |
| Gordijnen | | | x |
| Jaloezieen | | | x |
| (Losse) horren/rolhorren | | | x |
| Houten vloer(delen) | x | | |
| Laminaat | x | | |
| Designradiator(en) | x | | |
| Radiatorafwerking | x | | |
| Schilderij ophangstelsysteem | x | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| Kookplaat | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Combi-oven/combimagnetron | x | | |
| Koelkast | x | | |
| Vaatwasser | x | | |
| Quooker | x | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | | x | |
| Fontein | x | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| Badkamer Toilet | x | | |
| Badkamer Toiletrolhouder | x | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | x | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | x | | |

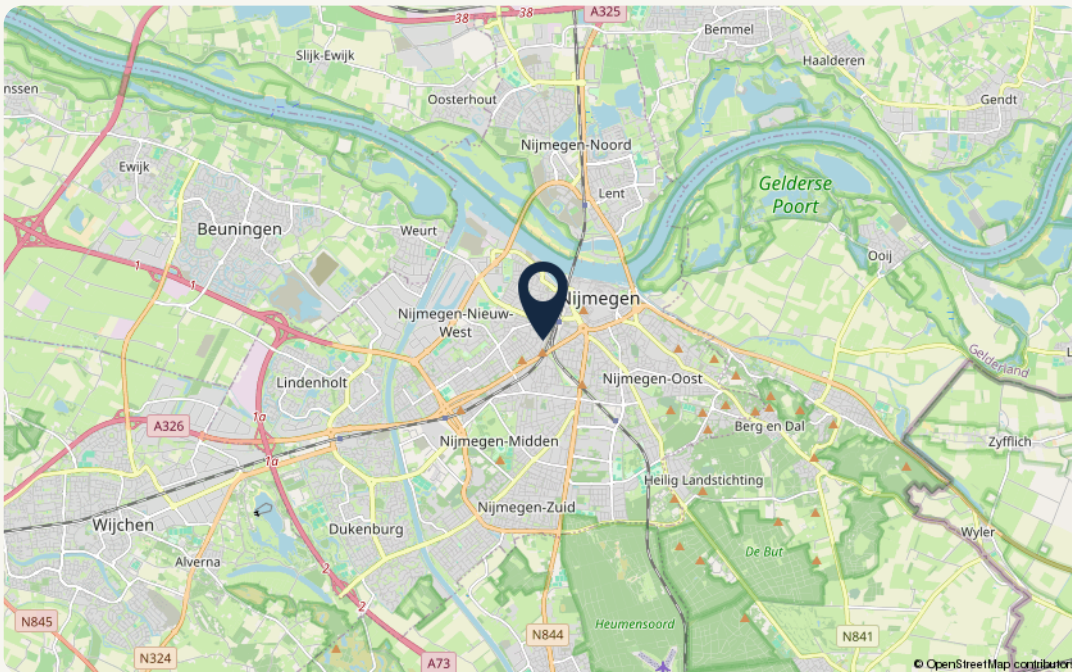
| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Rookmelders | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| CV-installatie | x | | |
| Quooker | x | | |
| Radiatorombouw | x | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | x | |
| Waterslot wasautomaat | | x | |
| Tuin | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |
| Beplanting | x | | |
| Appelboom, magnolia en Ginkgo | x | | |
| Tuinhuis/buitenberging | | | x |
| (Sier)hek | x | | |
| Voet voor droogmolen | x | | |

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

| | |
|-----------------|----------------|
| Straat | Ridderspoor 89 |
| Postcode | 6542 HB |
| Plaats | Nijmegen |

Kadastrale gegevens

| | |
|--------------------------|----------------|
| Gemeente | Neerbosch |
| Sectie | B |
| Perceelnummer | 5190 |
| 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.

