

Contact vestiging Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep 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 € 595.000,-- k.k.

 Jan van Cuijkstraat 14 | 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



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Op een fantastische locatie gelegen, nabij het centrum van Cuijk, zeer royale en uitgebouwde karakteristieke gezinswoning met een garage, eigen oprit en een zonnige en privacybiedende achtertuin op het zuidwesten. Deze woning is vanaf 2023 geheel gemoderniseerd en verduurzaamd. Gelegen op loopafstand van het centrum met alle dagelijkse voorzieningen, het Louis Jansenplein, winkels, restaurants, apotheek, schouwburg en het NS-station.

Indeling:

Kelder: provisieruimte.

Begane grond: ruime hal met meterkast en toilet, praktische bijkeuken met witgoed aansluitingen en de opstelling van de warmtepomp en boiler, royale en aan de achterzijde uitgebouwde woonkamer, woonkeuken met luxe keuken met inbouwapparatuur, toegang tot de ruime kelder.

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, een fraaie en complete badkamer voorzien van een ligbad, inloofdouche, wandcloset, wastafelmeubel, mechanische ventilatie en 2 muziekboxen.

2e verdieping: middels een vaste trap te bereiken bergzolder.

Diverse gegevens:

De woning is vanaf 2023 geheel verbouwd en verduurzaamd: de woning is volledig gasloos door de aanwezigheid van een warmtepomp, de uitbouw is volledig vernieuwd, er is een nieuwe keuken en badkamer geplaatst, de woning is volledig geïsoleerd (o.a. de vloer) en voorzien van kunststof kozijnen met triple glas, het dak is volledig vernieuwd en geïsoleerd en er zijn voorzetwanden met isolatie geplaatst.

De keuken is voorzien van de volgende apparatuur: combioven, oven, grote koelkast, grote vriezer, wijnklimaat-kast, vaatwasser, 5-pits inductieplaat en afzuigkap.

De begane grond en 1e verdieping beschikken over een pvc-vloer met vloerverwarming en vloerkoeling.

De woning beschikt over 14 zonnepanelen.

De woonkamer beschikt naast vloerverwarming ook nog over een houtkachel.

Er is een centraal lichtplan aanwezig voor de keuken, woonkamer, hal, overloop, badkamer én buiten.

De aangebouwde garage beschikt over water en elektra.

De woning beschikt over een zonnige en privacybiedende achtertuin, gelegen op het

zuidwesten.

Er is een grondwaterpuls aanwezig.

Gelegen in het centrum van Cuijk met op loopafstand ook het NS-station.

Nijmegen is niet alleen via het op loopafstand gelegen NS-station goed bereikbaar, ook de snelfietsroute is op korte afstand gelegen, evenals de autosnelweg A73.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 477,00 per jaar

Rioolheffing: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 402,00 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1956
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	in centrum, in woonwijk

Indeling

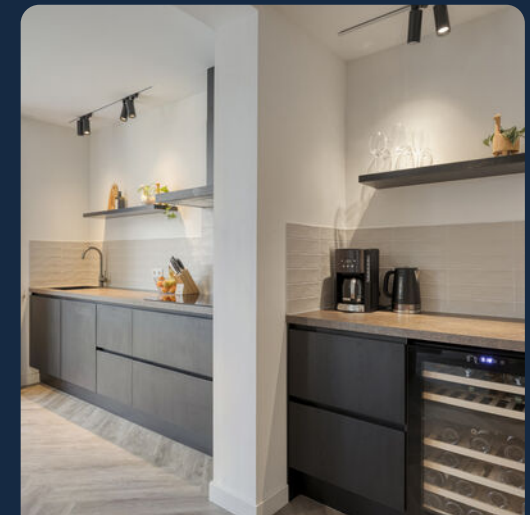
Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	362 m ²
Inhoud	578 m ³
Externe bergruimte	10 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	4

Energie

Energieklasse	A +
Isolatie	volledig geïsoleerd, dubbel en driedubbel glas
Warmwater	Warmtepomp
Verwarming	Warmtepomp, Houtkachel

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	163 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Garage	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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

De *foto's*



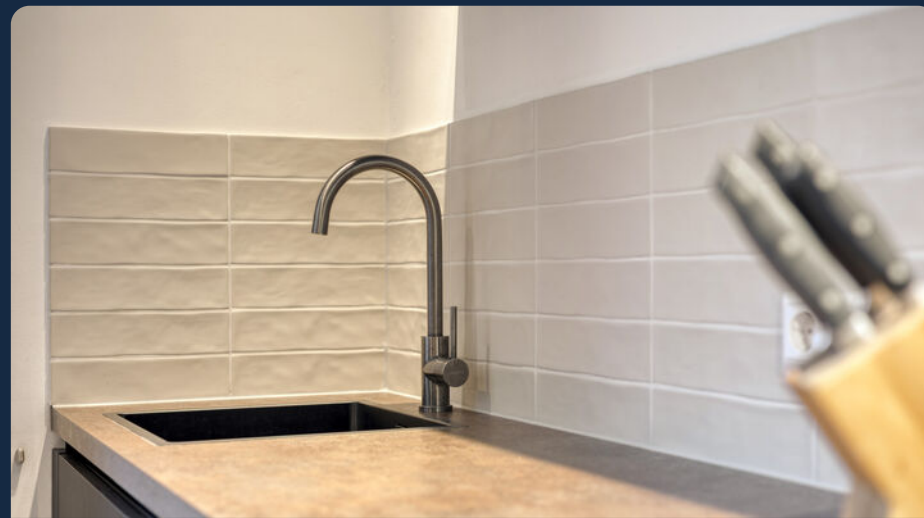
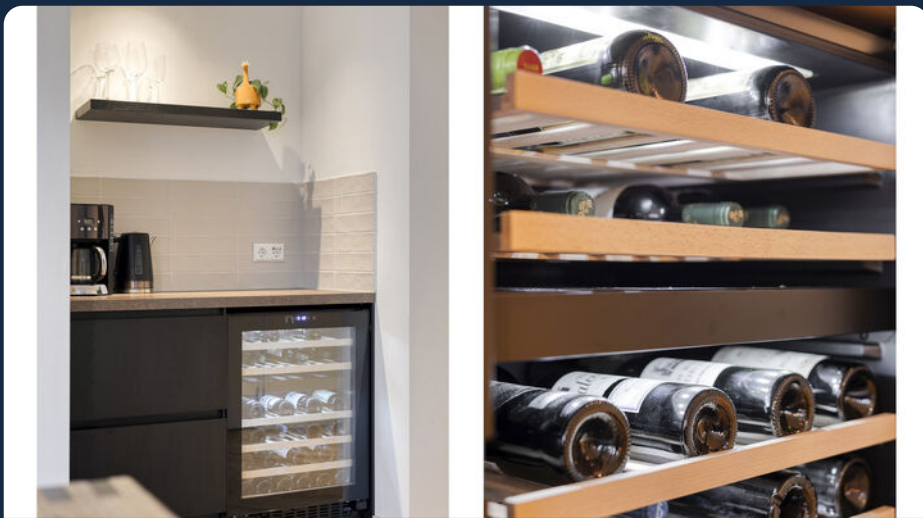




99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt













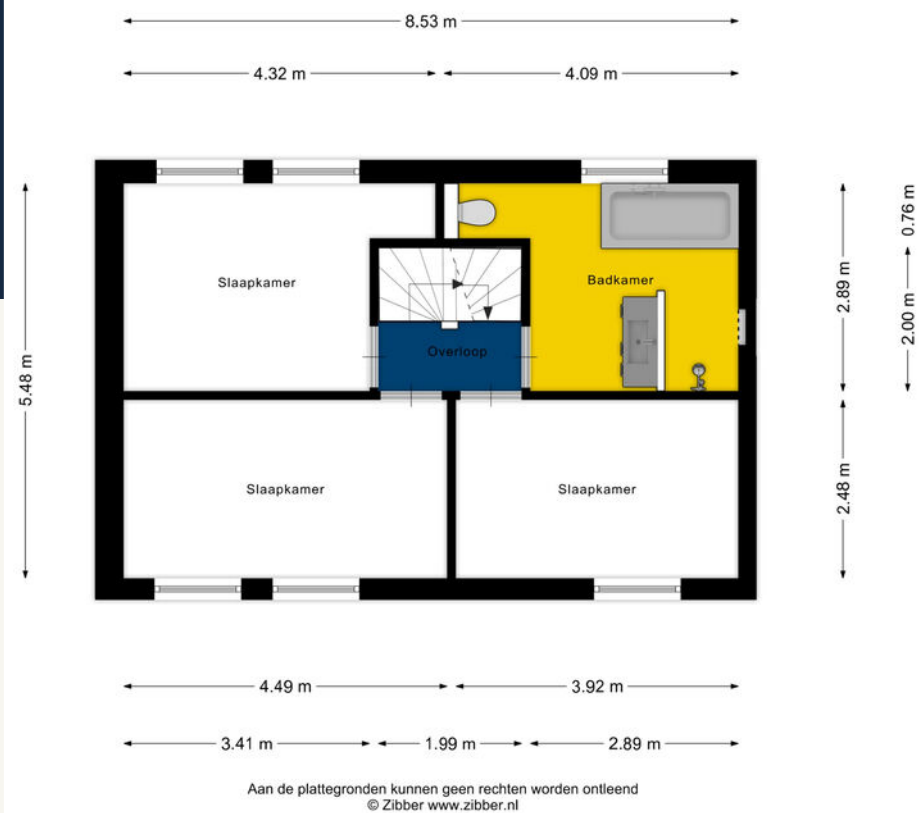
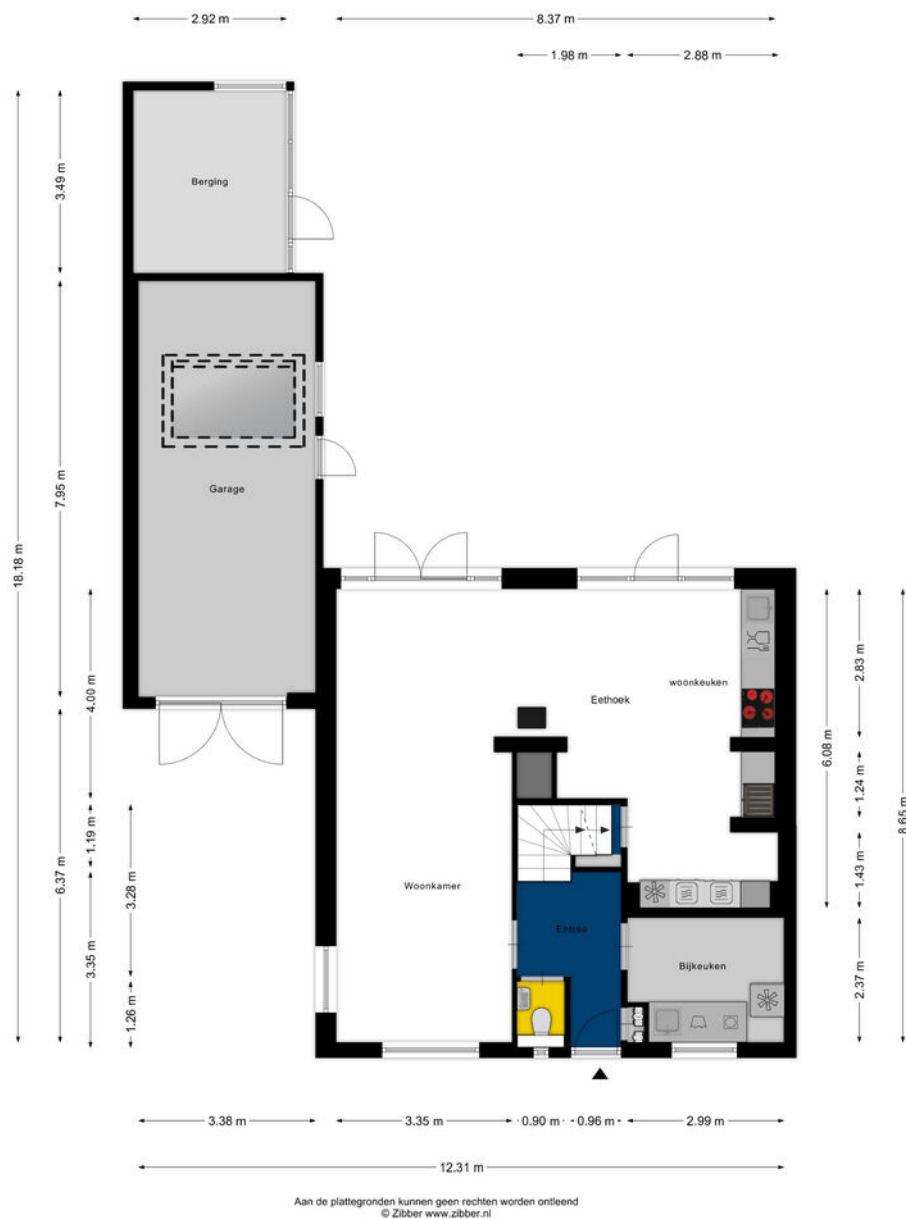
99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*

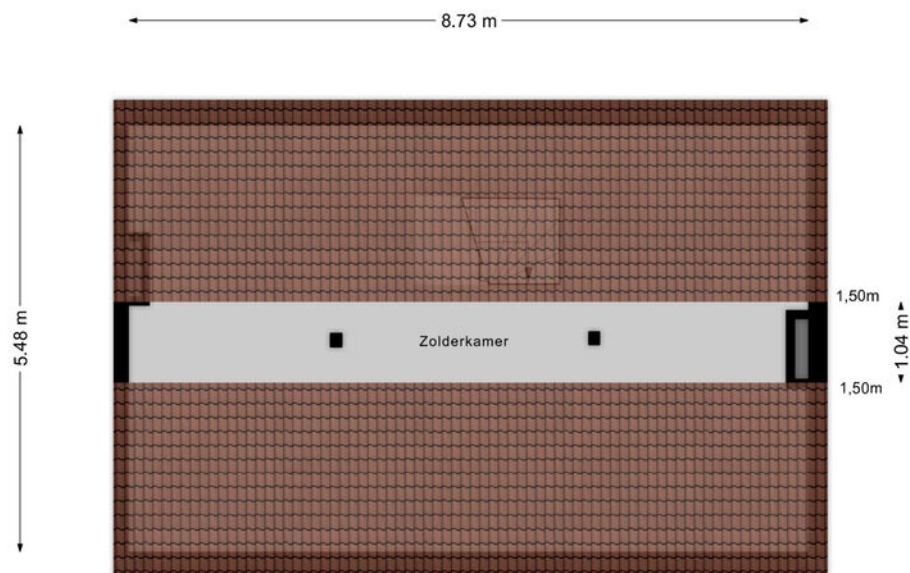




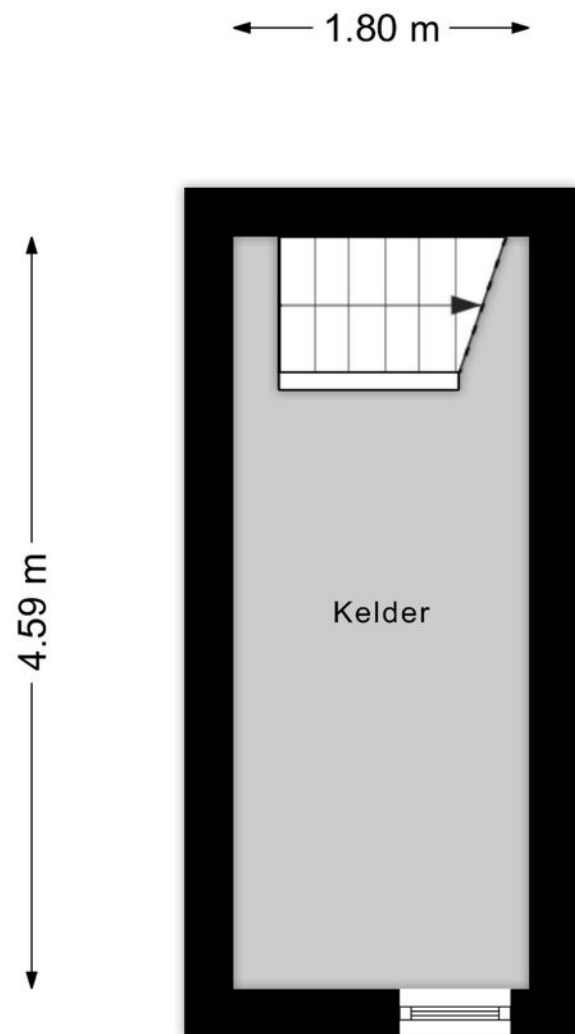








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorgeplande kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie C
Perceel 3048

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.

Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op:
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Energie label woningen

Registratienummer
250636547Datum registratie
17-12-2025Geldig tot
01-12-2035Status
DefinitiefDeze woning
heeft energielabelA⁺

Isolatie

1 Gevels	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	++
4 Vloeren	++
5 Ramen	++
6 Buitendeuren	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp
8 Warm water	Warmtepomp
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
11 Koeling	Geen koeling
12 Zonnepanelen	7790 Wp

Verbeteradvies

Verbeteradvies

Verbeteradvies

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de winter maanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer maanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

57,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Jan van Cuijkstraat 14
6431GB Cuijk
BAG-ID: 1684010000004007

Details aanduiding

Bouwjaar 1956
Compactheid 2,06
Vloeroppervlakte 129m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
WJS Stegeman
Vakbewaarnummer
0206.4993.4187

Certificaathouder
E-Label Nederland B.V.

Inschrijtnummer
SKGIKOB 012197
KVK-nummer
65361040

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

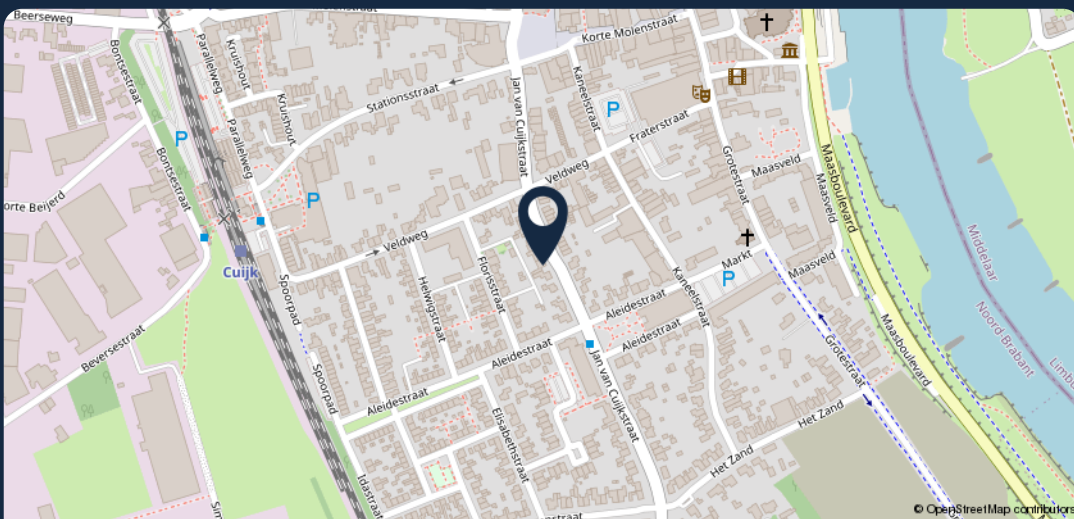
Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages	x		
Vloerbedekking	x		
Allesbrander	x		
Aanrecht met kast en gootsteen bijkeuken	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Klimaatkast	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		

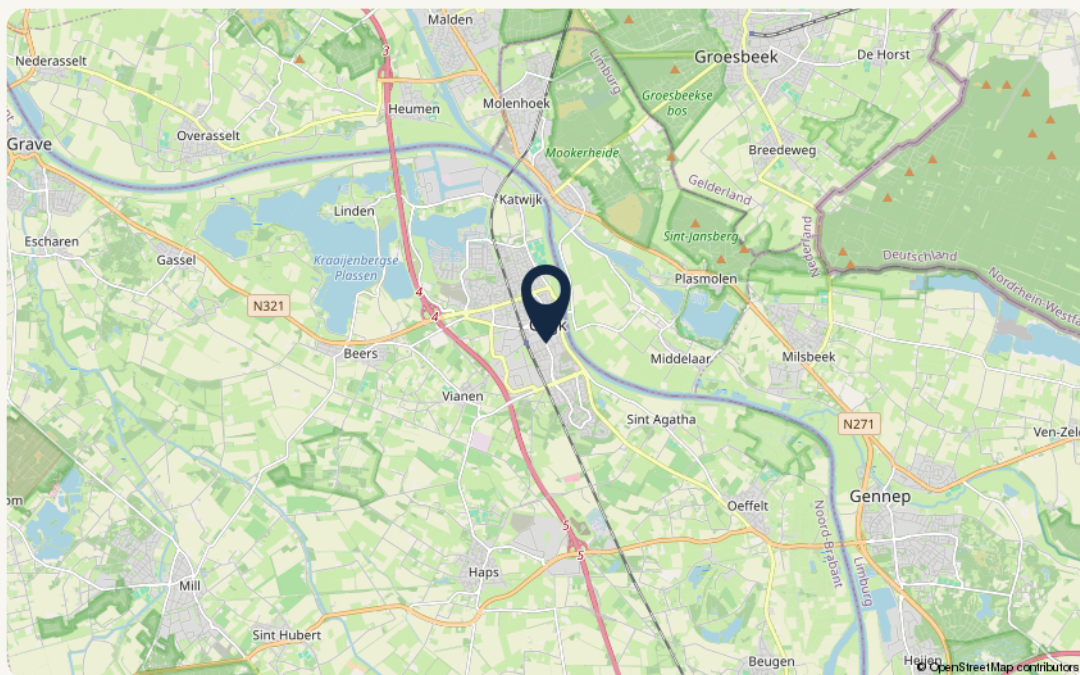
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Vloerverwarming gehele woning	x		
Warmtepomp	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Jan van Cuijkstraat 14
Postcode	5431 GB
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	C
Perceelnummer	3048
Oppervlakte	362 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ gennepe@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.

