

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 € 825.000,-- k.k.

 De Nielt 13 | 5432 ME 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 unieke locatie op het geliefde wooneiland "De Nielt" ligt deze moderne en ruime twee-onder-een-kapwoning. Deze gezinswoning telt maar liefst 5 slaapkamers, ruime woonkamer en een moderne open keuken. De achtertuin is gelegen op het zuiden met een fraai uitzicht op het water. Geniet van de rust en ruimte op een kindvriendelijke woonlocatie nabij alle dagelijkse voorzieningen zoals o.a. een supermarkt, scholen en het recreatiegebied "De Kraaijenbergse Plassen".

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast, toilet voorzien van wandcloset en fonteintje, L-vormige woonkamer met PVC-vloer en schuifpui naar de zonnige achtertuin, moderne open keuken voorzien de benodigde inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een inloopkast, moderne badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wandcloset, wastafel met meubel en designradiator.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken, overloop, 2 slaapkamers waarvan is voorzien van 1 frans balkon en 1 met tuindeuren naar het dakterras met fraai uitzicht. Een aparte wasruimte met de witgoedaansluitingen, cv-opstelling, ventilatie unit en warmwater boiler.

Diverse gegevens:

De keukeninrichting bestaat uit inductie kookplaat met afzuiging, stoomoven, combioven, vaatwasser, koelkast en vriezer.

De woning is uitstekend geïsoleerd.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Er is een waterontharder aanwezig.

Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.

De woning beschikt over 26 zonnepanelen.

Vanuit de tuin is een stenen berging bereikbaar en is voorzien van een sfeervolle veranda met ideale zonligging.

De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2020. Een elektrische boiler is aanwezig voor de warmwatervoorziening.

De gehele woning is voorzien van een PVC-vloer.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 594,16 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	2020
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan water, in woonwijk

Indeling

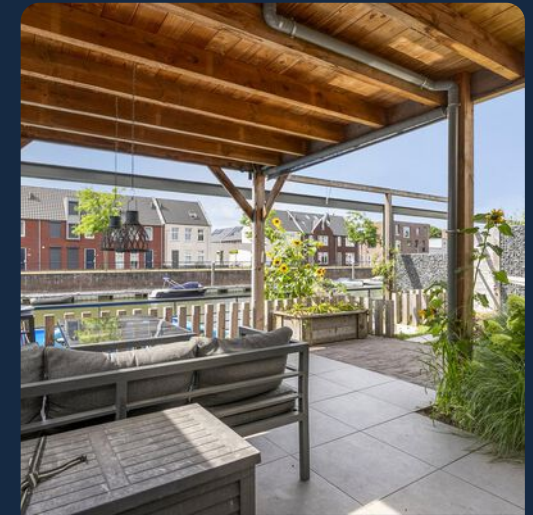
Woonoppervlakte	171 m ²
Perceeloppervlakte	199 m ²
Inhoud	630 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A++
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Intergas

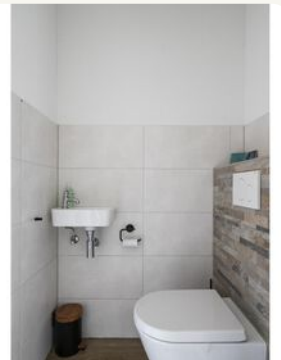
Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	80 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuid
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, 1 parkeerplaats op parkeerterrein



De foto's







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

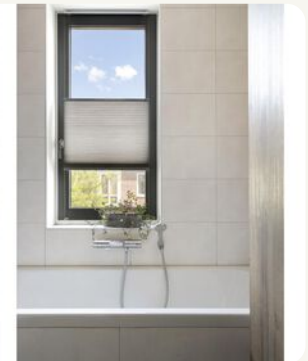
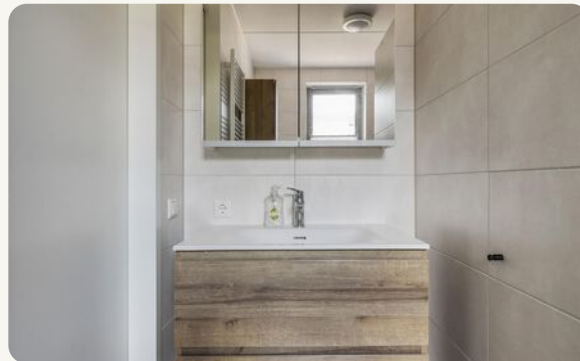


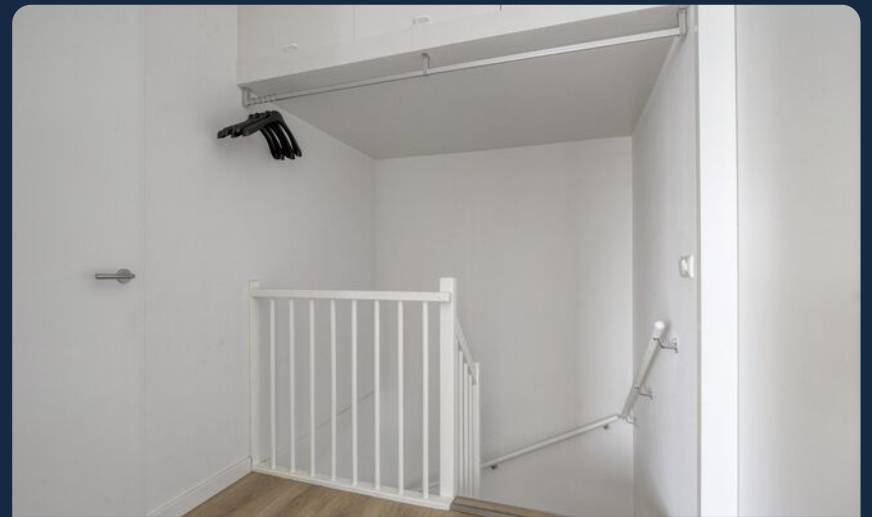


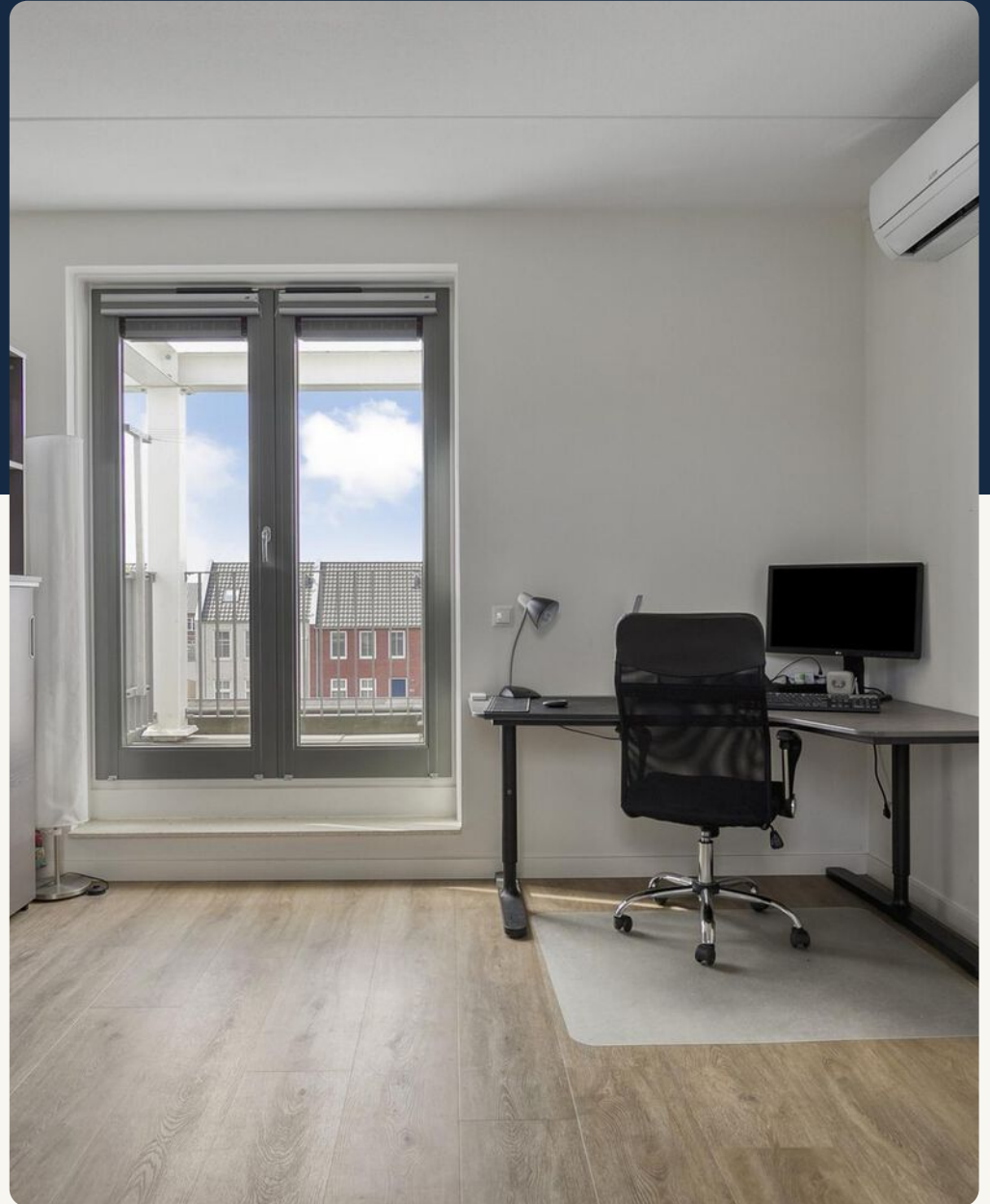
99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt



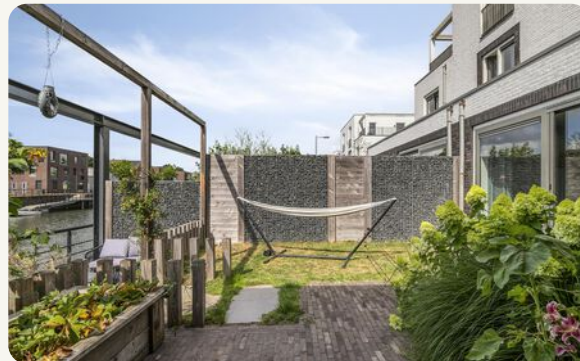














99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol *mogelijkheden*





Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noodzakelijk
12345
16
Perceelnummer
Kadastrale gemeente
Cuijk
Sectie
G
Perceel
1316

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie G
Perceel 1316

Kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers befoort, acht de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een versneld uittreksel, gelieve op 16 juli 2025
De bevrager van het kadastraal en de openbare registers

Energie label woningen

Registratienummer
925455854Datum registratie
05-11-2025Geldig tot
29-10-2035Status
DefinitiefDeze woning
heeft energielabel

A++



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	8595 Wp	

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

44,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
De Nielt 13
5432ME Cuijk
BAG-ID: 166401000012908

Detailaanduiding

Woningtype
Twee-onder-één kap

Bouwjaar 2020
Compactheid 1,74
Vloeroppervlakte 171m²



Opnamedetails

Naam Vakkwaamheidsnummer
M. Jansen 9792.3454.3655

Certificaathouder
Energielabel.com

Inschrijfnr VINK202509-W0001 KvK-nummer 85018708

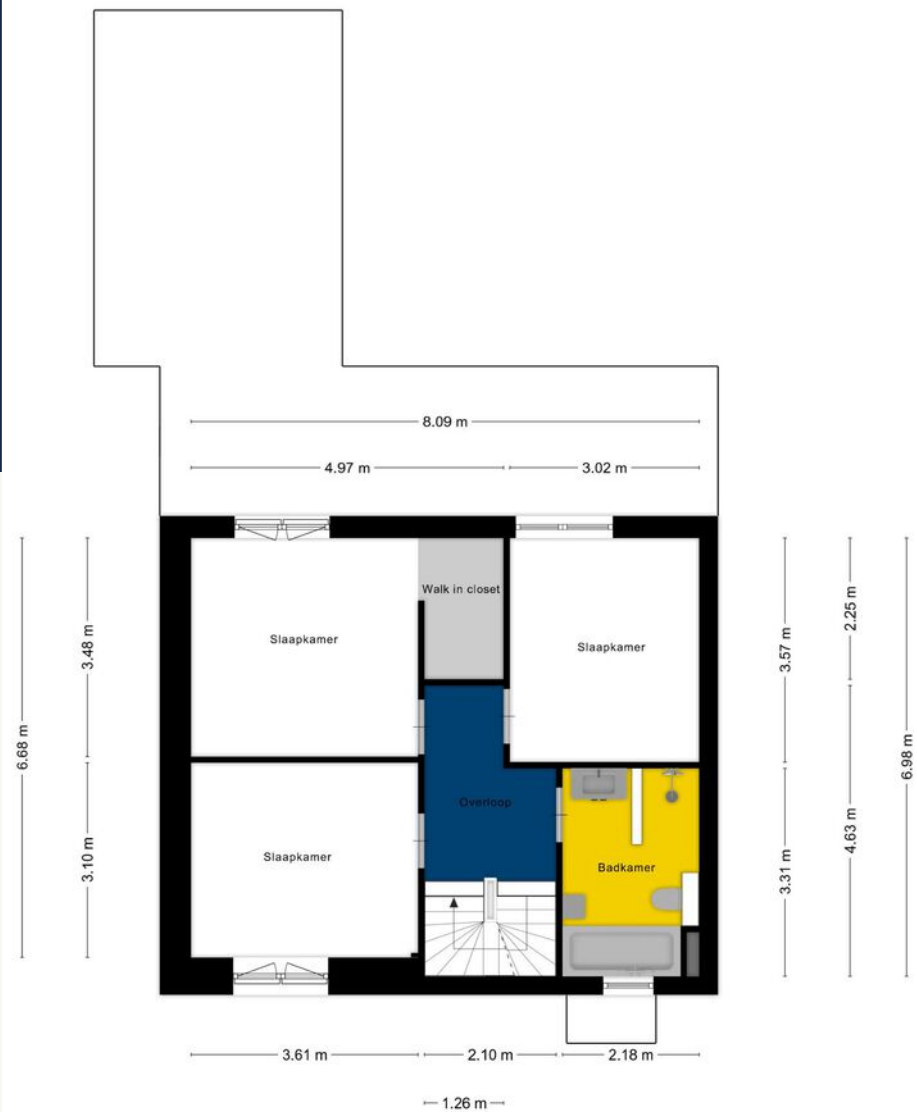
Certificerende instelling
VINK Certificering

Soort opname
Basisopname

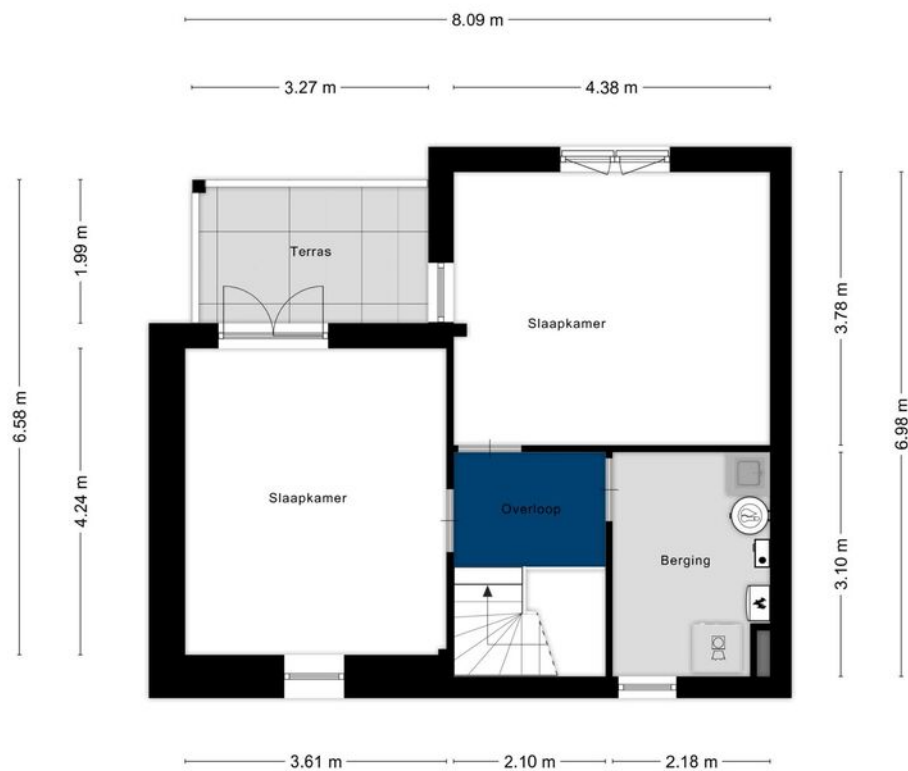
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



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



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



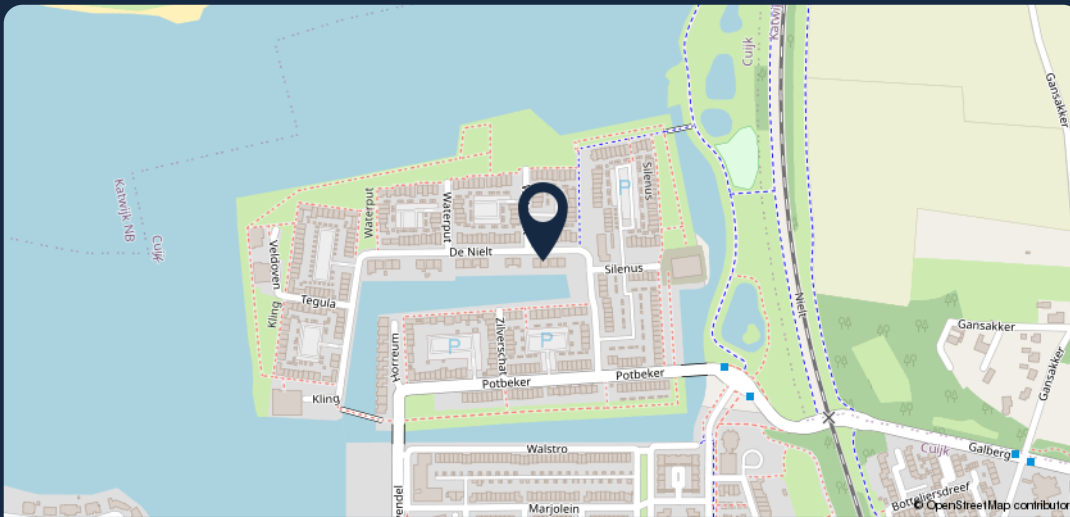
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst *van zaken*

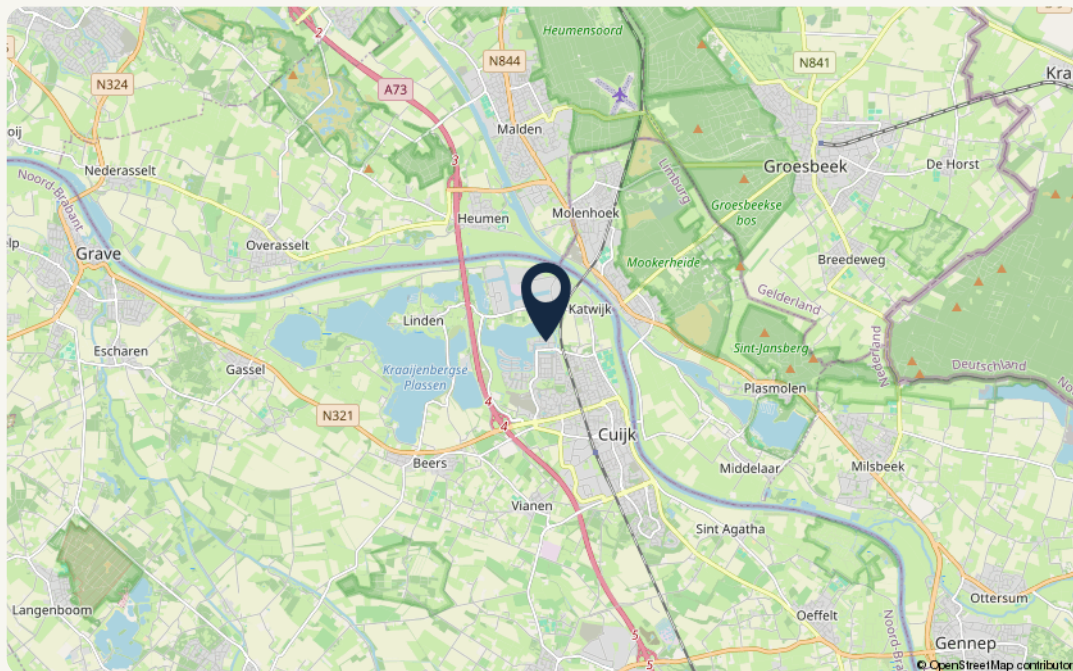
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Lampen eetkamer, slaapkamers kinderen, washok/technische ruimte		x	
Inloopkast slaapkamer 2	x		
Planken trapkast	x		
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
PVC vloer	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	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		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Spiegelkast	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	De Nielt 13
Postcode	5432 ME
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	G
Perceelnummer	1316
Oppervlakte	199 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.

