

Potbeker 55

Cuijk



 Deze instapklare
eindwoning combineert
modern wooncomfort
met ruimte en
energiezuinigheid

Kenmerken



Vraagprijs
€ 429.000 k.k.



Woonoppervlakte
112 m²



Perceeloppervlakte
161 m²



Bouwjaar
2019

Soort object	Woonhuis	Inhoud	395 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Eindwoning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	In woonwijk	Afmetingen tuin	940 cm lang x 635 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	6 m ²
Energie label	A	Berging	Vrijstaand hout



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Alice van de Burgt

Makelaar RM



024 - 3 244 244 / 06 - 86 88 16 60



alice.van.de.burgt@hansjanssen.nl

Omschrijving

Deze instapklare eindwoning aan Potbeker 55 in Cuijk combineert modern wooncomfort met ruimte en energiezuinigheid. Je woont hier op het geliefde wooneiland De Nielt in de wijk Heeswijkse Kampen, waar extra lichtinval, meer privacy en een ruimer perceel direct voelbaar zijn. Met vier slaapkamers, een zonnige tuin op het westen en twee eigen parkeerplaatsen creëer je een woonomgeving die meebeweegt met jouw toekomst. De woning is gebouwd in 2019, uitstekend onderhouden en direct klaar voor bewoning.

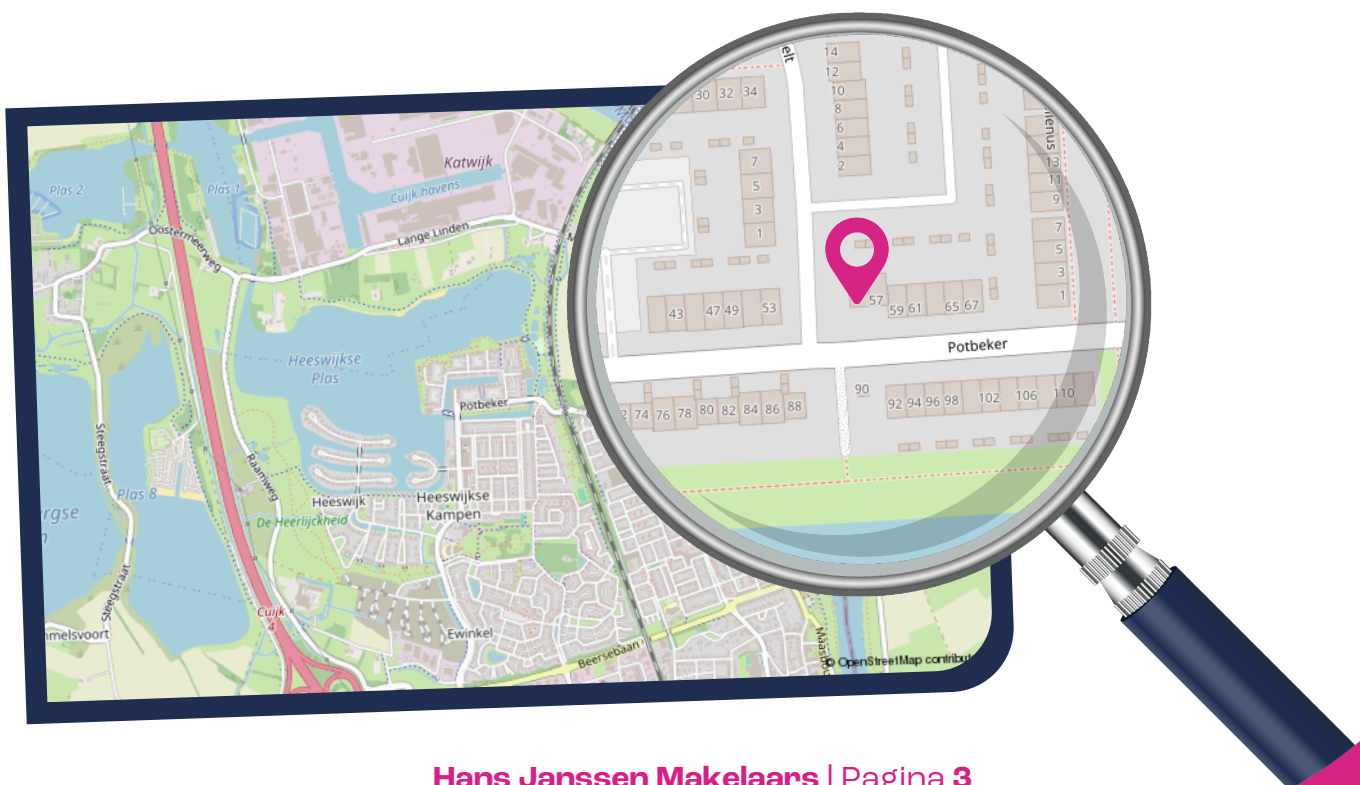
Kenmerken:

- Woonoppervlak: 112 m²;
- Perceeloppervlak: 161 m²;
- Bouwjaar: 2019;
- Aantal kamers: 4 (waarvan 3 slaapkamers);
- Energielabel: A (geldig tot 16-06-2029);
- Aanvaarding: in overleg.

Indeling

Je stapt binnen in een verzorgde hal met garderobe, meterkast en modern toilet. Vanuit hier loop je door naar de leefruimte die zich aan de achterzijde opent naar de tuin. De woonkamer richt zich op buiten en laat via grote raampartijen en een loopdeur veel daglicht binnenvallen, wat zorgt voor een prettige, lichte sfeer.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette, volledig betegelde badkamer met inloopdouche, wastafel en tweede toilet. De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en is voorzien van een dakraam. Deze ruimte biedt mogelijkheden tot het realiseren van twee extra slaapkamers door het plaatsen van van extra dakramen of een dakkapel. Ideaal voor een groot gezin, werken aan huis of hobbyruimte. Ook is er een aparte ruimte voor wasmachine en droger.



Buiten vind je een fijne tuin van circa 70 m² met zon- en schaduwplekjes, achterom én een handige berging met ruimte voor meerdere fietsen. Auto's parkeren? Dat doe je gewoon op je eigen plek op het mandelige terrein achter de woning.

Je woont hier in een jonge, kindvriendelijke wijk waar alles klopt: basisscholen, supermarkt en de Kraaijenbergse Plassen liggen op loopafstand. Binnen enkele minuten bereik je de uitvalswegen richting Nijmegen en Venlo. Dit is wonen met rust, ruimte én bereikbaarheid in balans.

Bijzonderheden

- Achtertuin op het noorden;
- Volledig geïsoleerd, mechanische ventilatie + HR-glas;
- 7 Zonnepanelen;
- HR-combiketel uit 2019 (eigendom);
- Aan de woning zal een eigen parkeerplaats worden toegewezen op het achtergelegen parkeerterrein. De verkoper is momenteel bezig met de nadere uitwerking hiervan.

Praktische informatie

De eigenaar heeft de woning nooit zelf bewoond. In de koopovereenkomst zal derhalve een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" worden opgenomen. Gezien de aard van de verkoop is er geen NVM vragenlijst deel B. Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk VDB Notarissen in Waalre.

Plan direct een bezichtiging en ervaar zelf hoe Potbeker 55 jouw volgende stap mogelijk maakt.







Vanuit de verzorgde hal loop je door naar de leefruimte, die zich aan de achterzijde opent naar de tuin





De woonkamer richt zich op buiten en laat via grote raampartijen en een loopdeur veel daglicht binnenvallen











Buiten vind je een fijne tuin van 70 m met zon- en schaduwplekjes, achterom én een handige berging









Plattegrond



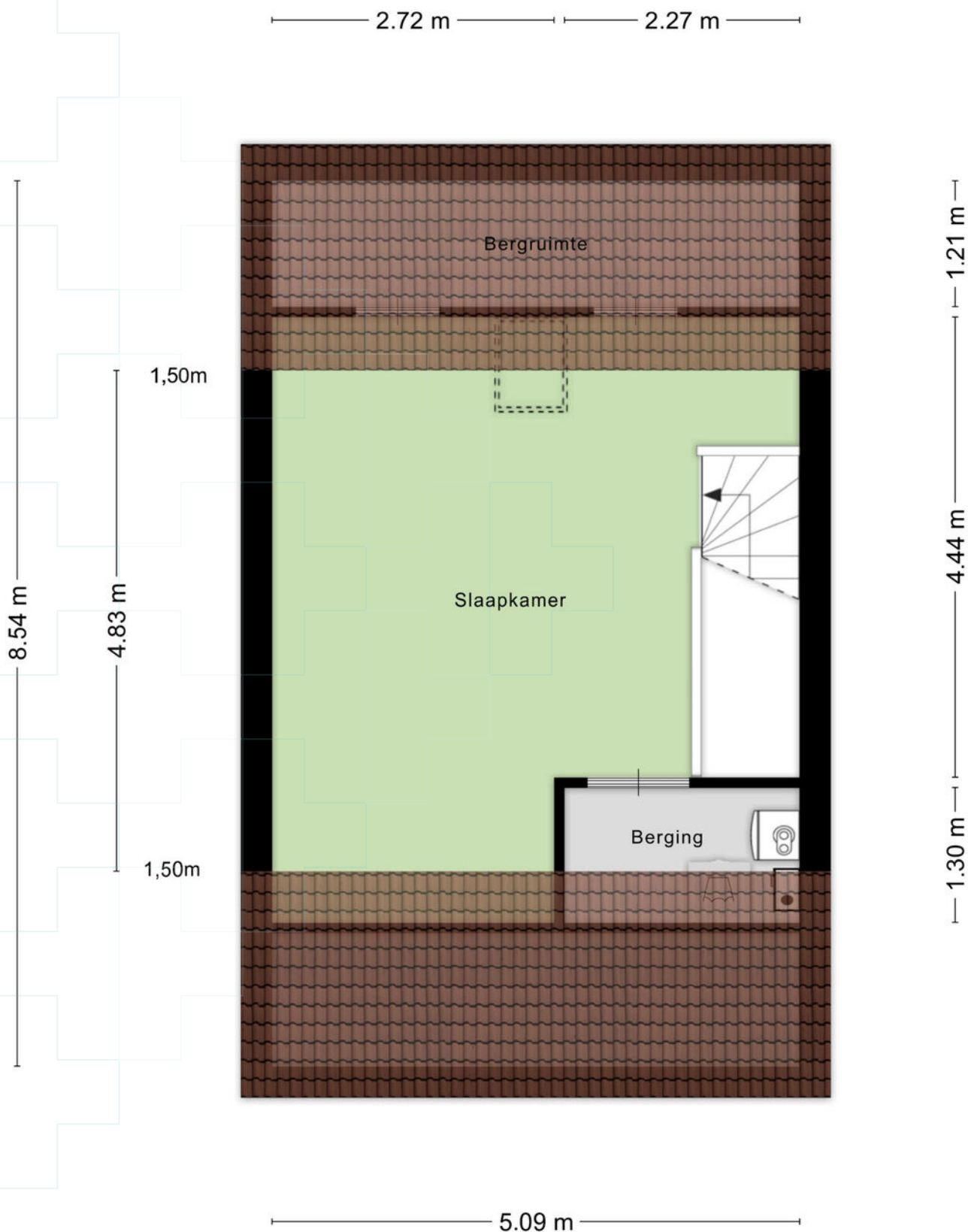
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



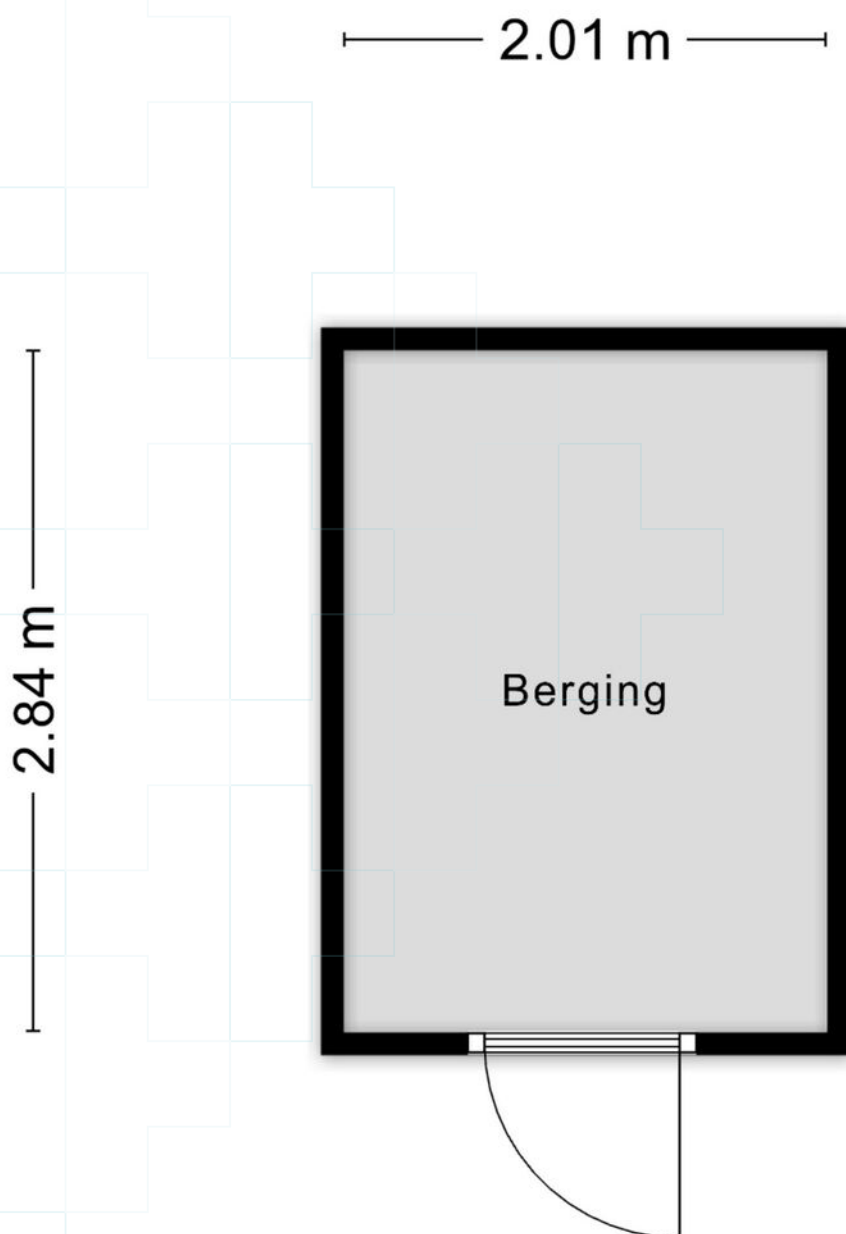
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Cuijk

G

1370

kadaster



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 databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Grave kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken en LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed



Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars

Rogstraat 6

5361 GR Grave

0486 - 420 208

info@hansjanssen.nl

www.hansjanssen.nl