

**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 € 298.000,-- k.k.

 Robijnlaan 72 | 5431 ZR 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*

## Starters opgelet!

In de woonwijk "De Valuwe" ligt deze starterswoning met een L-vormige woonkamer en open keuken. De aangebouwde serre/ tuinkamer zorgt voor extra leefruimte en veel lichtinval. De woning biedt een goede basis, maar dient deels nog gemoderniseerd te worden; ideaal voor wie het geheel naar eigen smaak wil inrichten en afwerken. Een mooie kans voor starters die hun eigen thuis willen creëren!

## Indeling:

Begane grond: hal met bergruimte, kelderkast, gemoderniseerde meterkast en toilet. Een ruime woonkamer met veel lichtinval en een fraai uitzicht aan de voorzijde en een open keuken. Over de gehele achterzijde is een serre/ tuinkamer aangebouwd.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, wandcloset en dubbele wastafel.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een 4-gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

De cv-ketel is van het merk Nefit.

De meterkast is vernieuwd in 2024 en er zijn 8 zonnepanelen met accupakket aanwezig.

Het "oude" energielabel is C, daarna zijn de 8 zonnepanelen met accupakket en airconditioning geïnstalleerd.

De begane grond en ouderslaapkamer zijn voorzien van airconditioning.

De achtertuin is voorzien van een dubbele berging.

Op fietsafstand gelegen van het centrum van Cuijk, het NS-station, de snelfietsroute naar Nijmegen en de uiterwaarden van "De Maas".

## Belangrijkste vaste lasten:

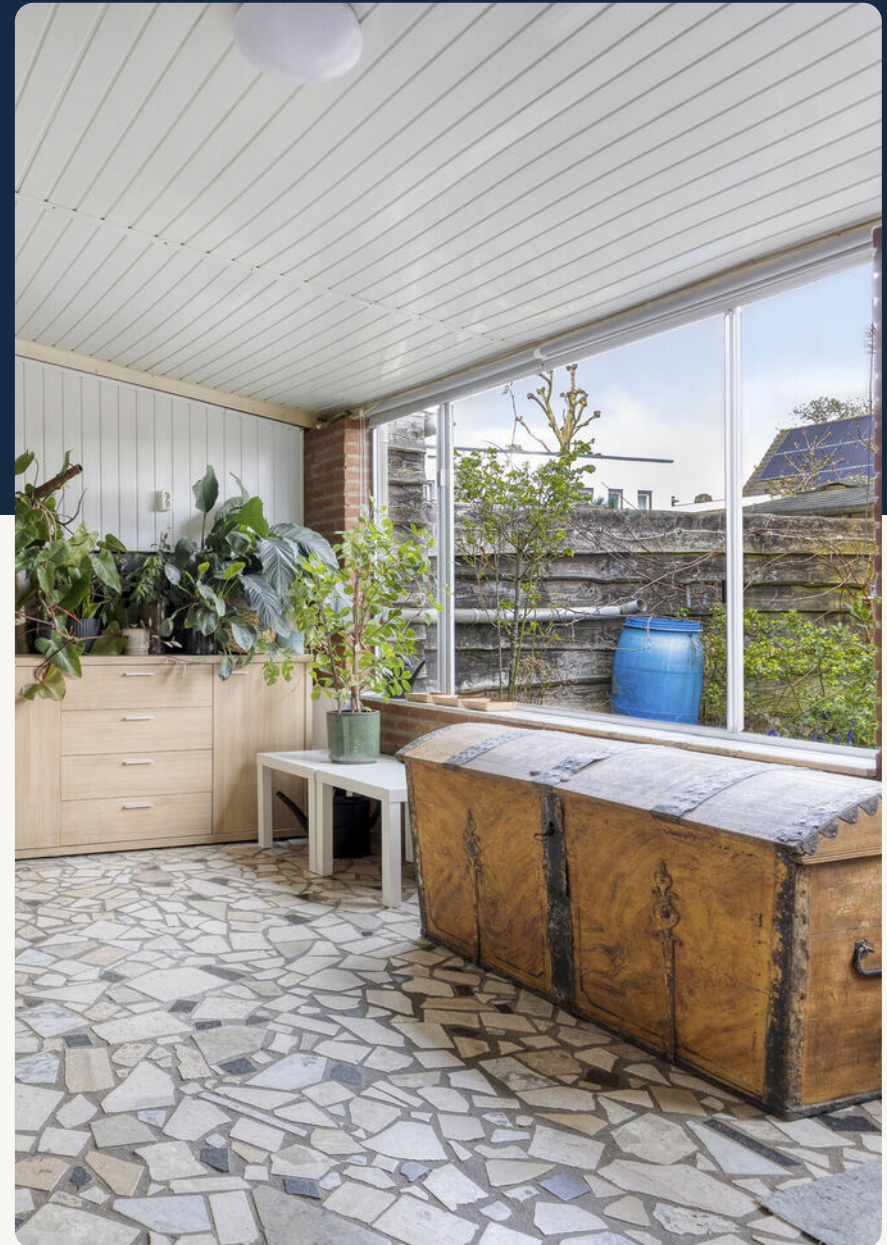
(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 289,00 per jaar

Rioolrecht: € 204,12 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar

Waterschapslasten: € 142,00 per jaar



# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1965
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	In woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	117 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	392 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	18 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	2

## Energie

<b>Energieklasse</b>	C
<b>Isolatie</b>	Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	84 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Noordoost
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren





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

# De foto's



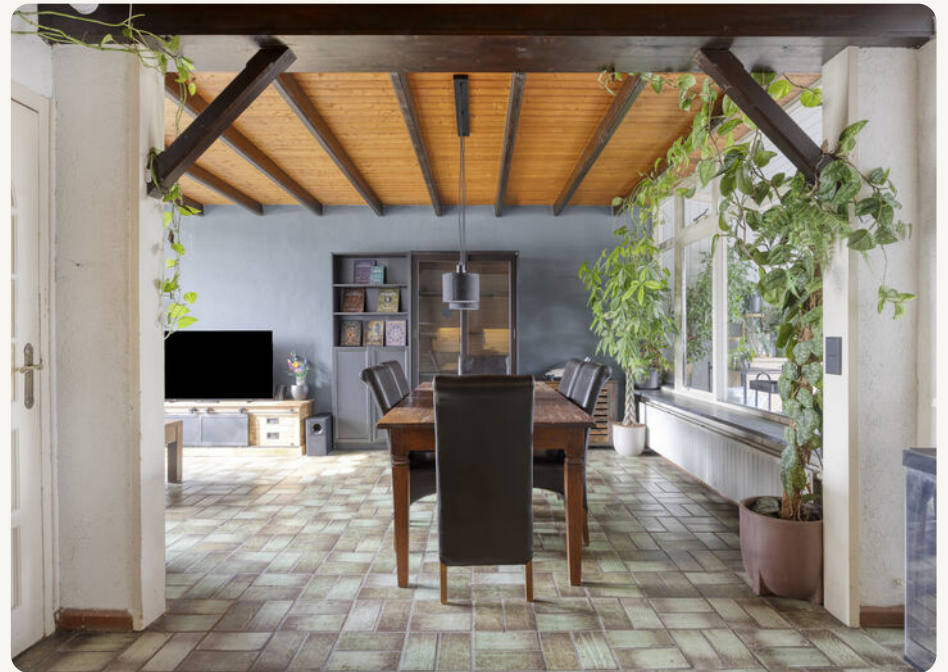






99 We willen niets liever dan dat jij  
*bewust de juiste keuze* voor jezelf maakt













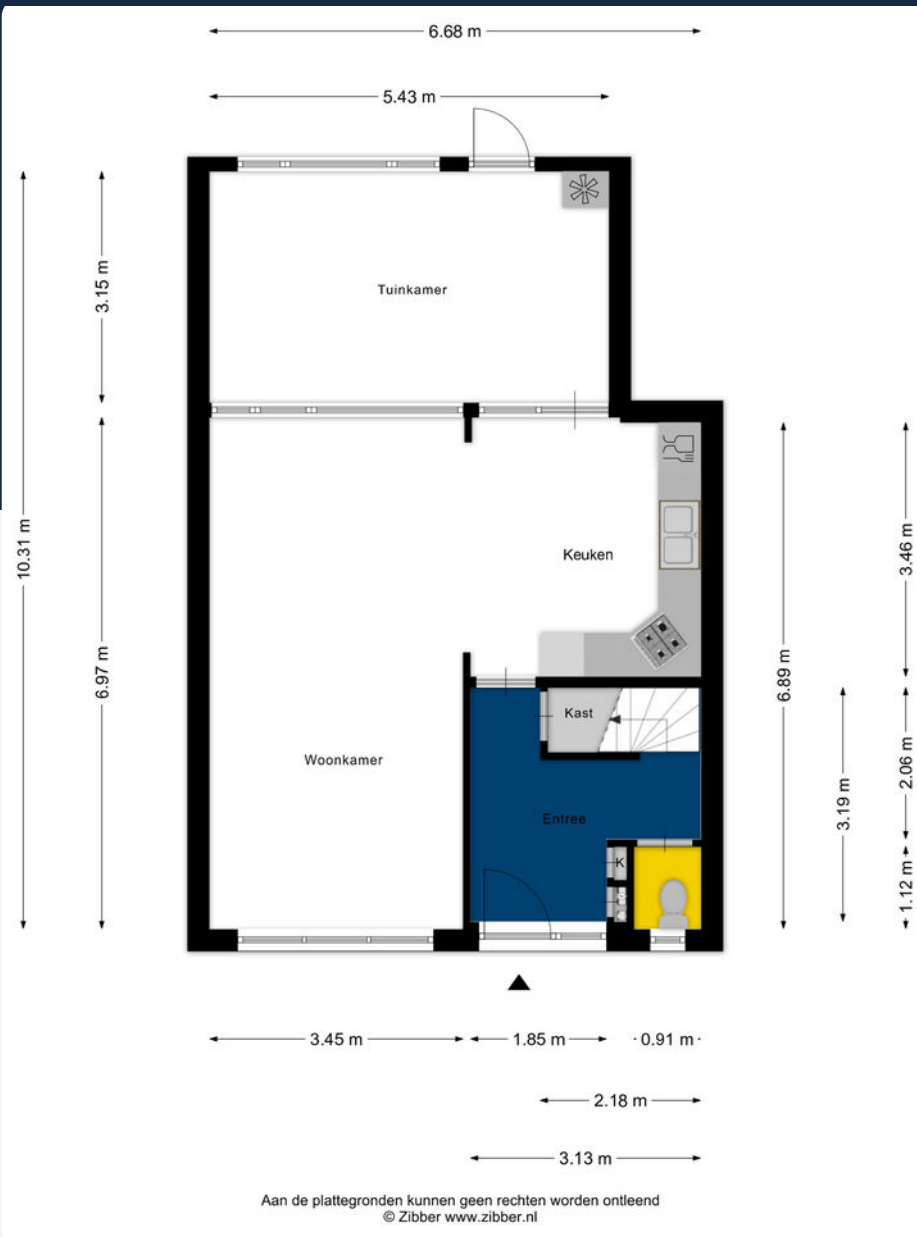


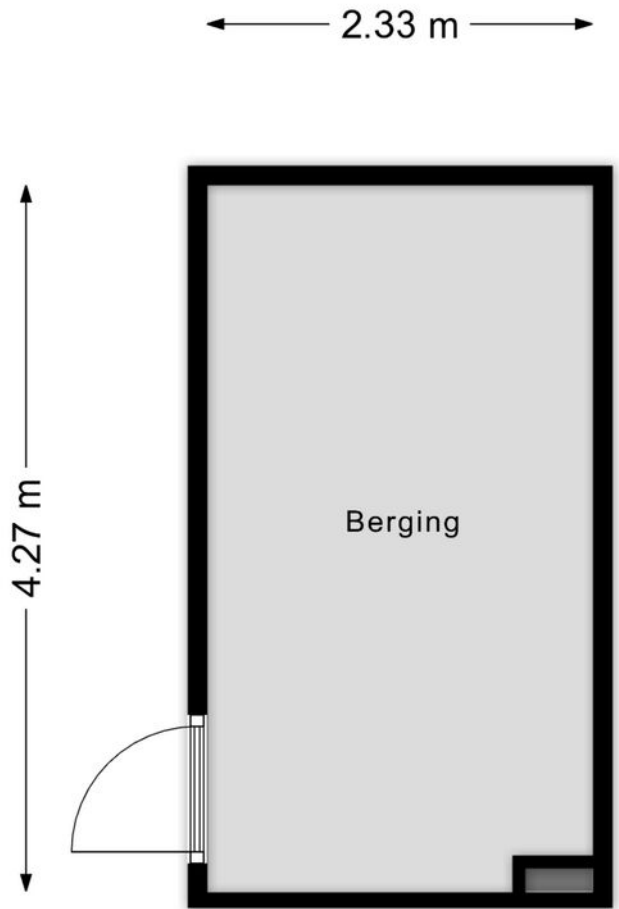
99 Koop geen huis, koop een  
*toekomst vol mogelijkheden*



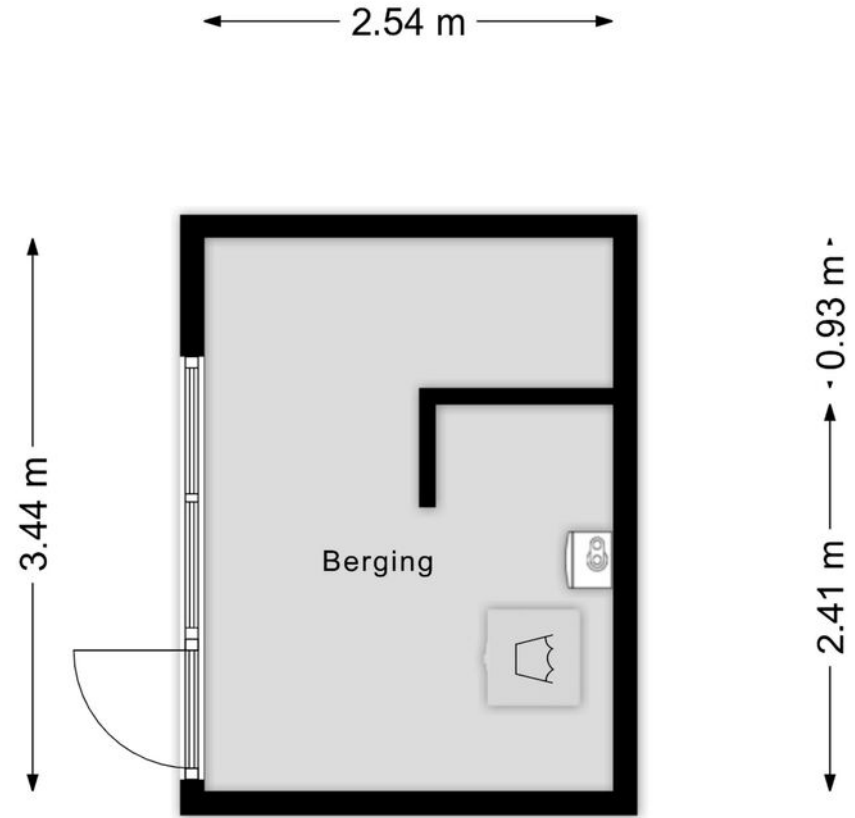








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Kadastrale kaart

Uw referentie: mtp



Schaal 1: 500



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

Kadastrale gemeente Cuijk  
 Sectie A  
 Perceel 1949

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bevaarder 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 woningen

Registratienummer  
475074518

Datum registratie  
23-06-2022

Geldig tot  
15-06-2032

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel

# C



Isolatie	Instalaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Combiketel	<input type="checkbox"/> ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<input type="checkbox"/> ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	<input checked="" type="checkbox"/> nee
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> ja

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**

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

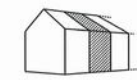
## Over deze woning

Adres  
 Roeljinlaan 72  
 5431ZR Cuijk  
 BAG-ID: 168401000010846

Detailaanduiding

Woningtype  
 Tussenwoning

Bouwjaar 1965  
 Compactheid 1,63  
 Vloeroppervlakte 115 m<sup>2</sup>



## Opnamedetails

Naam G.E.A. Onings  
 Examennummer 55152169

Certificaathouder  
 Enven B.V.

Inschrijfnummer SKGIKOB.012505  
 KvK-nummer 80623581

Certificerende instelling  
 SKGIKOB

Soort opname  
 Basisopname



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Lampen kamers boven, woonkamer centrale lamp		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Laminaat	x		
Radiatorafwerking	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven			x
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Thuisbatterij (3.50 kWh)	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
<b>Over te nemen contracten</b>			
Contract bijlage 1			



# 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.

