

**MARTIJN  
WILLEMS**

GEWOON MAKELAAR

**KOUWENBERG 92, CUIJK**



# [GE]WOON VRIJSTAAND IN ARCHITECTONISCH HUIS IN CENTRUM CUIJK

VRAAGPRIJS € 699.000,- K.K.



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1988



PERCELOPPERVLAKTE  
880 m<sup>2</sup>



WOONOPPERVLAKTE  
139 m<sup>2</sup>



AANTAL SLAAPKAMERS  
3



INHOUD  
614 m<sup>3</sup>



ENERGIELABEL  
B

# [GE]WOON BENEDEN







De houtkachel biedt  
gezelligheid tijdens de  
koudere dagen



De vouwwanden dragen bij aan energiezuinig en duurzaam wonen



Vanuit de eethoek is er  
verbinding met de  
keuken & de zithoek  
met tuindeuren



De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een bartafel

## [GE]WOON TECHNISCH



ISOLATIE  
dak-, muur-, vloerisolatie,  
dubbel glas



CV KETEL  
HoogRendement 2023



ZONNEPANELEN  
8 stuks (2016)



ERFDIENSTBAARHEDEN  
standaard  
bouwerfdienstbaarheden

# [GE]WOON SLAPEN







Op de eerste verdieping  
zijn 3 slaapkamers en  
een badkamer aanwezig



De royale badkamer met wandcloset, inloopdouche & dubbele wastafel





# SITUATIE PLATTEGROND





Het terras met  
zonwering voor de  
zonnige dagen in de  
diepe achtertuin





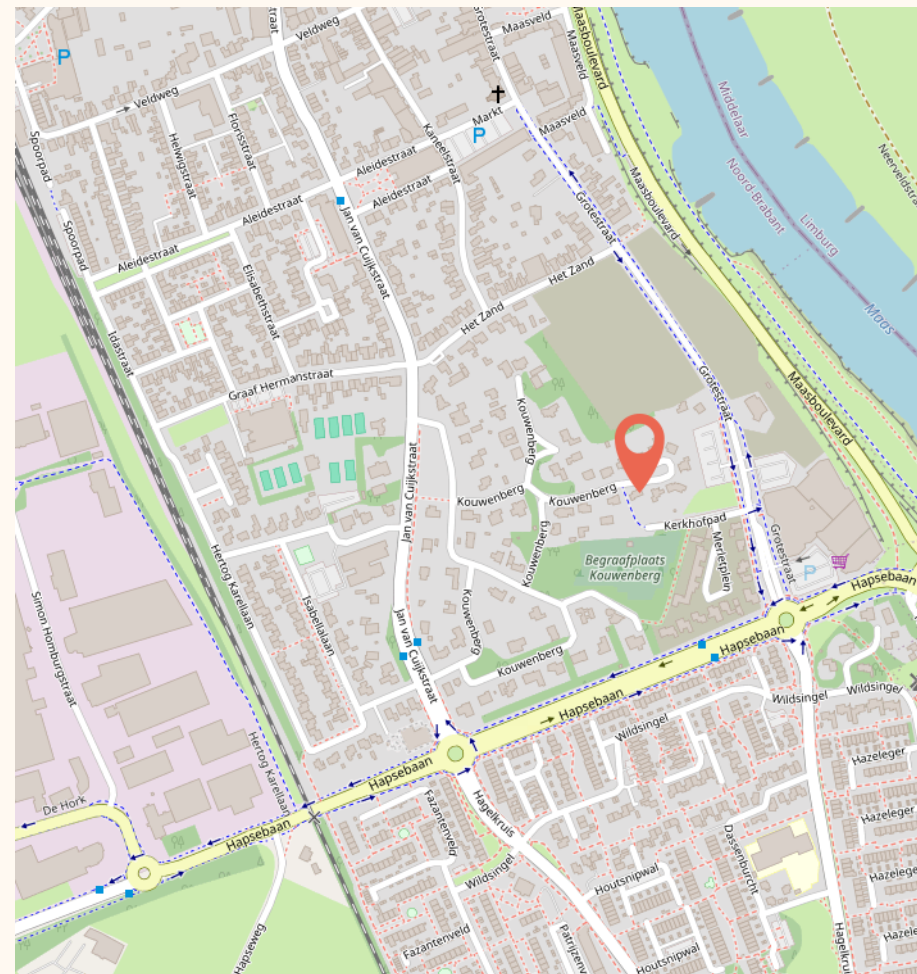
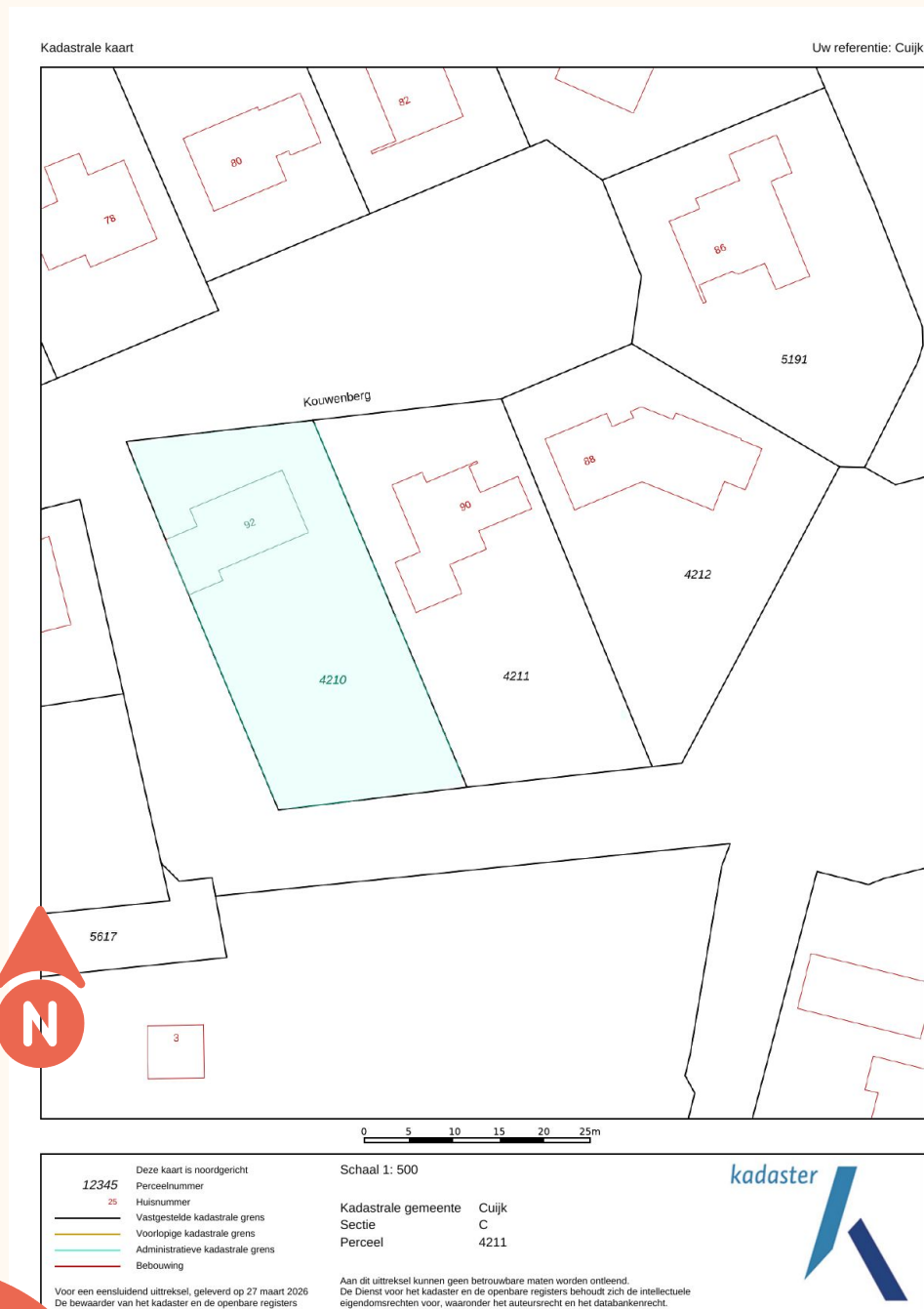


De aangebouwde  
garage van steen en  
houten berging bieden  
veel opslagruimte





De tuin op het zuiden  
biedt elk moment van  
de dag een zonnige én  
schaduw plek



Gelegen in de groene en ruim opgezette wijk Kouwenberg, op korte afstand van het centrum van Cuijk. Nijmegen is eenvoudig bereikbaar via de A73, de pont of de fietsbrug. Ook het treinstation ligt in de nabijheid.



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	✓		
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	✓		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	✓		

# GOED OM TE WETEN

## WAT IS ER BIJZONDER EN UNIEK AAN DEZE WONING

✓ Gelegen in een groenrijke royale buurt

---

✓ Vrijstaand wonen met diepe tuin

---

✓ Garage en royale oprit

---

✓ Energielabel B

---

---

---

---

---

---

---

---

### DISCLAIMER

De informatie uit de gehele brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### MARTIJN & CO

Makelaar Martijn Willems biedt zijn klanten een extra unieke service, genaamd Martijn&CO. Hij heeft als enige makelaar in het Land van Cuijk een unieke samenwerking met enthousiaste, professionele ondernemers in LvC onder de naam Martijn&CO. Daarnaast kunnen opdrachtgevers gebruik maken van de Martijn&CO verhuisauto. Vraag naar de voorwaarden bij ons kantoor.

# CUIJK

## OORSPRONG IN EEN BOCHT VAN DE MAAS, UITGEGROEID TOT EEN DORP VOL LEVEN LANGS HET WATER

Cuijk leeft binnen én buiten. Langs de Maas en de Kraaijenbergse Plassen is ruimte voor wandelen, fietsen en ontspannen aan het water. In het dorp zelf vind je een gevarieerd aanbod aan horeca, winkels en dagelijkse voorzieningen. Voor cultuur en ontspanning zijn de schouwburg en de bioscoop vaste ontmoetingsplekken, net als de terrassen in het dorps hart.

Het treinstation, de A73 en de snelfietsroute F73 met de fietsbrug over de Maas zijn belangrijke verbinders met de rest van het Land van Cuijk en het Rijk van Nijmegen.

Het dorp laat zien wat mogelijk is als een dorp samenkomt. Grote initiatieven en evenementen trekken hier brede betrokkenheid en een opvallende opbrengst, passen bij een gemeenschap die de schouders eronder zet. Diezelfde mentaliteit zie je terug in nieuwe ontwikkelingen en investeringen in sport, leefbaarheid en toekomstbestendig wonen. Cuijk blijft zich ontwikkelen met het water als anker.

Cuijk is een plek waar je elkaar kent en waar het (ge)WOON prettig georganiseerd is.



CUIJK  
IS EEN  
DORP  
DAT DURFT  
TE DENKEN  
IN GROOT

# DÉ MAKELAAR IN HET LAND VAN CUIJK


## WIJ MAKEN GEWOON BIJZONDER


Martijn Willems startte zijn carrière als makelaar en taxateur in Boxmeer en opende later zijn eigen kantoor in Cuijk. In zijn vrije tijd verkent hij graag de natuur en omgeving van het Land van Cuijk met de Maas, de Kraaijenbergse Plassen, UNESCO-gebied de Maasheggen tot aan de Sint Anthonisbossen. Daarnaast draagt hij met zijn team een warm hart toe aan regionale verenigingen, goede doelen en evenementen.


Zijn team bestaat uit 7 medewerkers, allemaal professionals met passie voor het vak en sterke betrokkenheid bij de regio en haar inwoners, wat de basis draagt voor de persoonlijke service die zij bieden.

Wij geloven dat goed verkopen begint bij goed begrijpen. Daarom nemen wij de tijd voor mensen, hun woning en het verhaal erachter. Met kennis van de regio, aandacht voor presentatie en persoonlijke begeleiding maken wij gewoon bijzonder.

### UW WOONVERHAAL (GE)WOON BIJZONDER MAKEN?

 Maasburg 13, 5431 BR Cuijk

 0485-563177

 [info@makelaarmartijnwillems.nl](mailto:info@makelaarmartijnwillems.nl)

9,4/10

227 REVIEWS





# MARTIJN WILLEMS


GEWOON MAKELAAR



## WE ONTVANGEN JE GRAAG BIJ ONS OP KANTOOR

 Maasburg 13, 5431 BR Cuijk

 0485-563177

 [info@makelaarmartijnwillems.nl](mailto:info@makelaarmartijnwillems.nl)

Ma t/m vr 10:00 - 12:30 en 13:30 - 17:30

Za 09:00 - 12:30

Zo gesloten

's avonds op afspraak

