



MARTIJN WILLEMS

gewoon bijzonder

Kouwenberg 90

5431 GZ Cuijk



*WELKOM
BIJ DEZE VILLA*



OMSCHRIJVING

(ge)WOON VRIJSTAAND MET BUITENLEVEN OP NIVEAU

Vrijstaand wonen met een vanzelfsprekende rust, midden in het centrum van Cuijk.

Achter de gevel ontvouwt zich een plek waar ruimte, licht en verfijning samenkomen. Een woning die niet alleen ontworpen is om in te wonen, maar om in te leven.

WELKOM THUIS

Binnen voelt alles in balans. De woonkamer is ruim en licht, met een warme houten vloer en een indeling die moeiteloos meebeweegt met het moment van de dag. Zachte overgangen tussen zitten, eten en ontmoeten zorgen voor een natuurlijke flow, terwijl de zichtlijnen richting de tuin het buitenleven al voelbaar maken.

Grenzend aan de leefruimte ligt een extra kamer die zich niet laat vastleggen in één functie. Een plek voor werk, rust of gelijkvloers wonen, afhankelijk van de fase van het leven.

KEUKEN ALS HART VAN HET HUIS

De keuken vormt het hart van het huis. Strak vormgegeven, compleet uitgerust en met een uitnodigende zitbar waar gesprekken vanzelf ontstaan. Openslaande deuren verbinden binnen met buiten, waardoor het terras en de tuin een verlengstuk worden van het dagelijks leven.

SLAPEN & BADEN

Op de verdieping heerst dezelfde rust. Drie slaapkamers bieden ruimte en privacy, met een hoofdslaapkamer die zich onderscheidt door maatwerk en een eigen balkon. De badkamer is ingetogen en stijlvol, met hoogwaardige materialen en een indeling die comfort vooropstelt.

DUURZAAMHEID

Comfort en duurzaamheid zijn vanzelfsprekend aanwezig, met een energielabel A+, vloerverwarming op de begane grond en zonnepanelen die bijdragen aan een toekomstbestendige manier van wonen.

BUITENLEVEN MET ZWEMBAD

Buiten komt alles samen. De tuin ligt diep en op het zuiden, waardoor licht en zon hier de hele dag aanwezig zijn. Het verwarmde zwembad vormt een rustig middelpunt, omgeven door groen en meerdere plekken om te verblijven. Onder de overkapping verschuift de dag moeiteloos naar de avond, terwijl het tuinhuis en de besloten ligging zorgen voor een gevoel van privacy dat zeldzaam is in deze omgeving.

Hier leef je buiten zoals het bedoeld is.

OMGEVING

De ligging op de Kouwenberg combineert het beste van twee werelden. Rust en ruimte rondom de woning, met het centrum van Cuijk, de Maas en alle voorzieningen op korte afstand. Nijmegen ligt binnen handbereik, zowel met de auto als per fiets.

GOED OM TE WETEN

- Vrijstaande villa op ca. 880m² perceel
- Energielabel A+, 33 zonnepanelen en vloerverwarming
- Verwarmd zwembad, tuin op het zuiden met overkapping en tuinhuis
- Multifunctionele ruimte, ideaal voor werken aan huis of gelijkvloers wonen

Een woning die zich niet volledig laat vangen in woorden, maar die je moet ervaren.





KENMERKEN

Kouwenberg 90

VRAAGPRIJS

€ 949.000 k.k.

TYPE WONING

Vrijstaande woning

BOUWVORM

Villa

BOUWJAAR

1988

WOONOPPERVLAKTE

166 m²

GRONDOPPERVLAKTE

880 m²

ENERGIELABEL

A+

PLATTEGROND

Begane grond









*Sfeervolle
living
met
houten vloer*





A large, rustic wooden cabinet with a distressed finish, featuring two large doors and a base with drawers. A round wooden basket sits on top.

A small wooden table with a distressed finish, featuring two drawers and a decorative vase on top. A wooden shutter leans against the wall behind it.

A white bar with a grey countertop, featuring a blue cabinet with a decorative pattern and two black stools. A large wooden bowl sits on the counter.

Two large, round, perforated pendant lights hanging from a track lighting fixture above the bar.













PLATTEGROND

Eerste verdieping





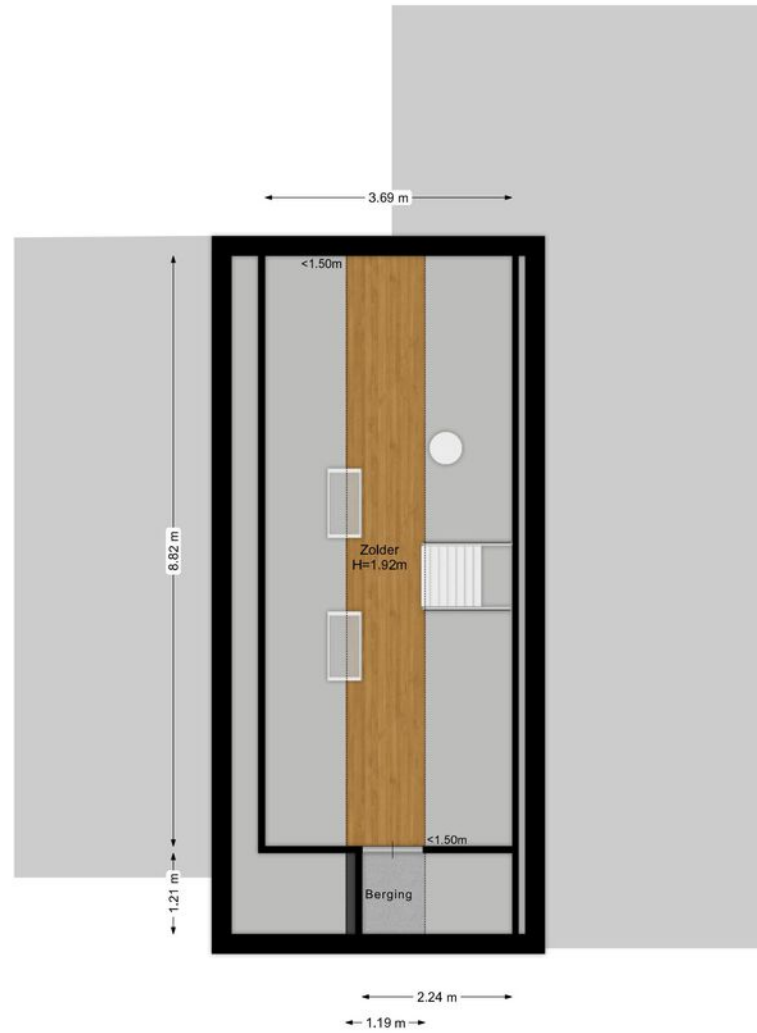






PLATTEGROND

Tweede verdieping





MARIO
NOW





Tuin op het zuiden
met
zwembad,
overkapping & berging



PLATTEGROND

Situatie

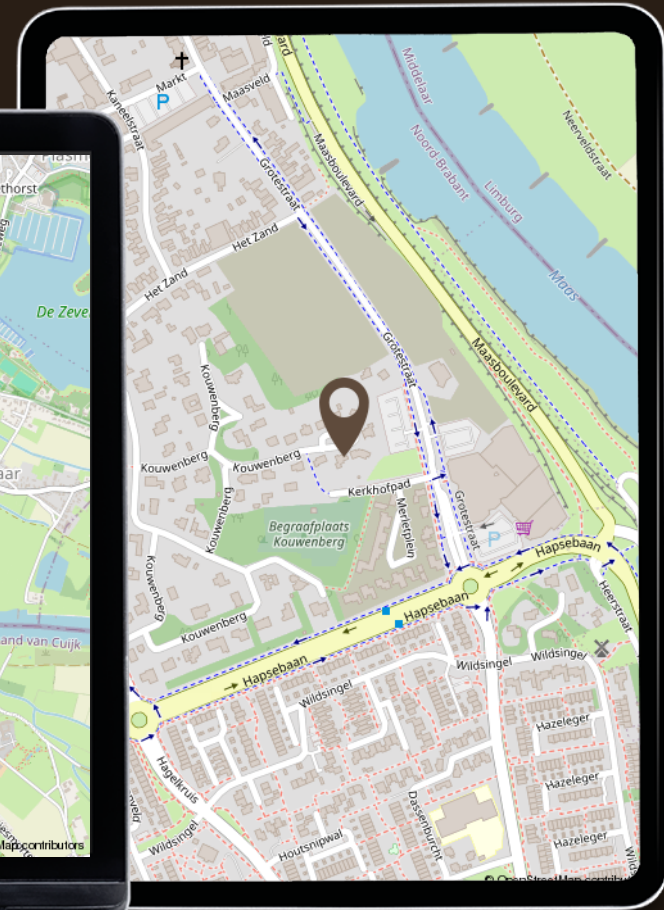
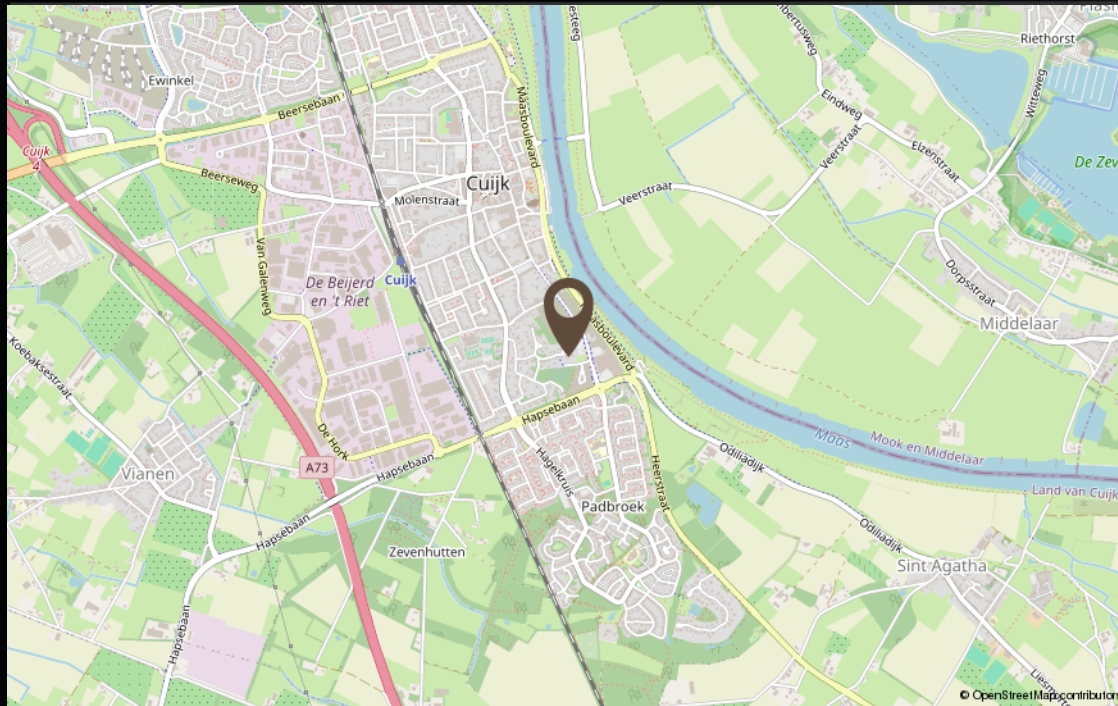




LOCATIE OP KAART

Kouwenberg 90

Gelegen in de wijk Kouwenberg, hartje Cuijk, bekend om de ruime opzet en groene uitstraling. Nijmegen is goed bereikbaar via de A73, de pont of de fietsbrug bij Katwijk. De Maas ligt in de achtertuin.





KADASTRALE KAART

Kouwenberg 90

KADASTRALE AANDUIDING

Cuijk

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

4211

KADASTRALE SECTIE

C

GEMEENTE

Cuijk

PERCEELOPPERVLAKTE

880 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cuijk



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Cuijk	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4211	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026
De bewaarder 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 databankenrecht.

LIJST VAN ZAKEN

Kouwenberg 90

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		●	
- gordijnen			●
- overgordijnen			●
- rolgordijnen			●
- jaloezieën			●
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- spiegelwanden	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- koelkast			●
- vriezer		●	
- vaatwasser	●		
- Quooker	●		
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	●		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		





LIJST VAN ZAKEN

Kouwenberg 90

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren				- boiler	●		
- douche (cabine/scherm)	●			Tuin - Inrichting			
- wastafel	●			Tuinaanleg/bestrating	●		
- wastafelmeubel	●			Beplanting	●		
- toilet	●			Tuin - Verlichting/installaties			
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				Buitenverlichting	●		
Brievenbus	●			Tuin - Bebouwing			
(Voordeur)bel	●			Tuinhuis/buitenberging	●		
Alarminstallatie	●			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●			Tuin - Overig			
Rookmelders	●			Overige tuin, te weten			
(Klok)thermostaat	●			- (sier)hek	●		
Airconditioning	●						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●						
Waterslot wasautomaat	●						
Zonnepanelen	●						
Oplaadpunt elektrische auto	●						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	●						

GEWOON GOED

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.



MARTIJN WILLEMS

gewoon bijzonder





MARTIJN WILLEMS

gewoon bijzonder

Makelaardij Martijn Willems

Maasburg 13, 5431 BR Cuijk

0485-563177

info@makelaarmartijnwillems.nl

makelaarmartijnwillems.nl