

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 € 499.000,-- k.k.

 Silenus 88 | 5432 MG 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*

Ben je op zoek naar een moderne, duurzame en volledig uitgebouwde hoekwoning gelegen op een toplocatie? Maak dan een afspraak bij deze fraaie woning in de populaire woonwijk "De Heeswijkse Kampen". De woning is heel goed onderhouden, beschikt over 15 zonnepanelen en heeft een energielabel A+++ . Daarnaast beschikt de woning over een houten berging en eigen parkeerplaats op het achtergelegen terrein en aan de voorzijde over een vrij uitzicht over het water. Hier woon je in een jonge wijk vol water, groen en wandel- en fietsmogelijkheden, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Indeling:

Begane grond: hal met toilet voorzien van wandcloset en fonteintje, bergruimte met de opstelling van de warmtepomp. Een open en compleet ingerichte keuken met inbouwapparatuur, een tuingerichte en uitgebouwde woonkamer met openslaande tuindeuren naar het terras en achtertuin.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, een modern ingerichte badkamer voorzien van een inloopdouche, wandcloset en wastafel met meubel.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met een dakraam, afgesloten wasruimte met de WTW-unit en de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. Het is zeer eenvoudig hier een extra werk-/ slaapkamer te realiseren.

Diverse gegevens:

De moderne keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, Quooker, stoomoven, combioven, vaatwasser en koel-/ vriescombinatie.

De woning is geheel voorzien van vloerverwarming en wordt door een eigen aardwarmtebodumilus met pomp verwarmd en gekoeld, er zijn 15 zonnepanelen aanwezig.

De woning is op de begane grond voorzien van een pvc-vloer en op de verdiepingvloeren van een laminaat vloer.

De fraai aangelegde en onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het westen, waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

Privé-parkeerplaats op het gezamenlijke binnenterrein, voor het onderhoud van het terrein wordt een maandelijkse bijdrage van € 11,- gevraagd.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk, gekenmerkt door veel water. Verdere voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt en recreatieplas bevinden zich op loopafstand.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is op slechts enkele autominuten gelegen. Ook is Nijmegen uitstekend bereikbaar per trein en via de snelfietsroute.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 473,00 per jaar

Rioolrecht en afvalstoffenheffing: € 543,00 per jaar

Waterschapslasten: € 393,00 per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	2022
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan park, in woonwijk, vrij uitzicht

Indeling

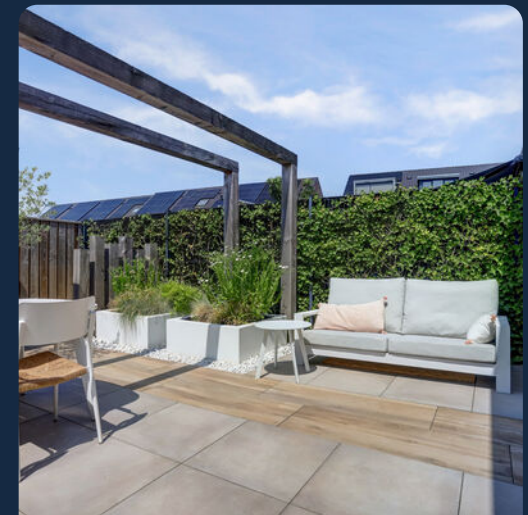
Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	114 m ²
Inhoud	493 m ³
Externe bergruimte	7 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A +++
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, driedubbel glas
Verwarming/ warm water	vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie

Buitenruimte

Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	41 m ²
Ligging hoofdtuin	West
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein





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





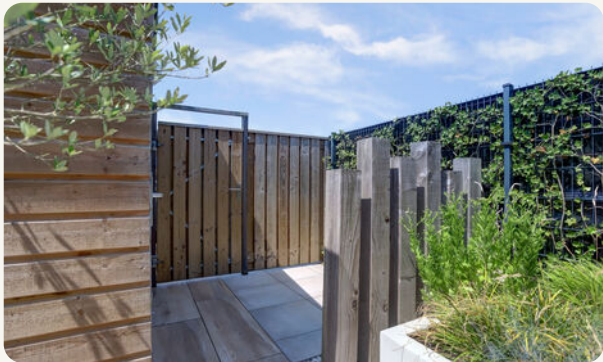




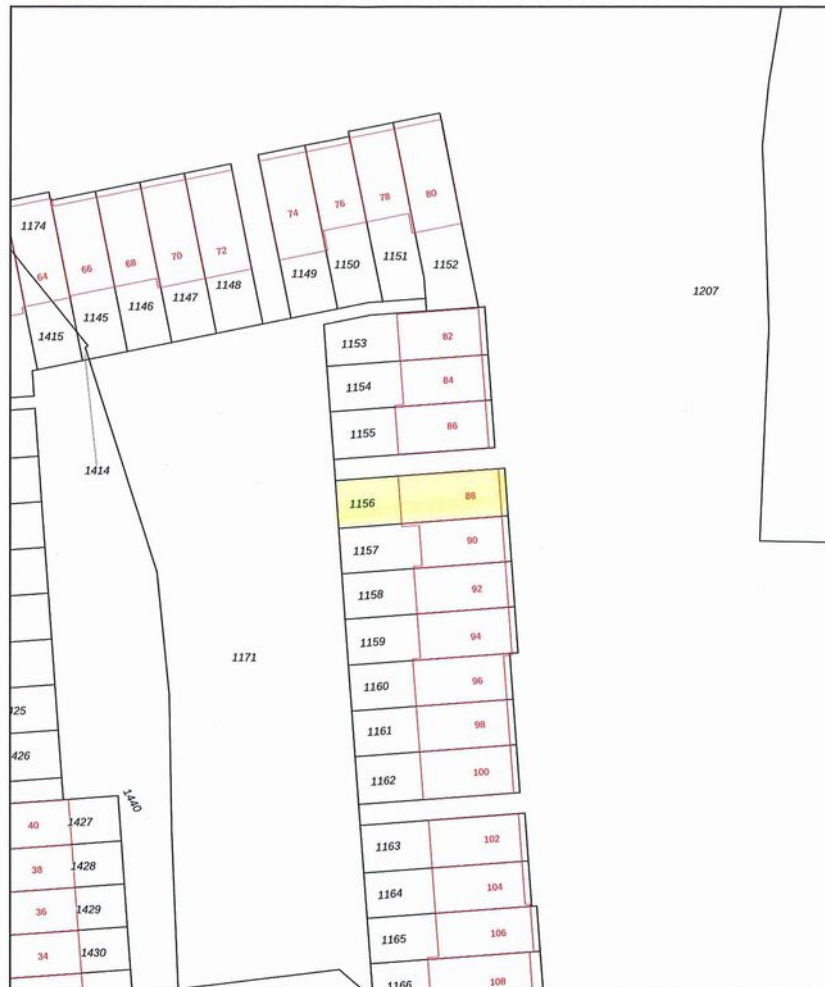












Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voortloper kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Cuijk
 Sectie F
 Perceel 1156



Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op
 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 databankrecht.

Deze woning
heeft energielabel

A+++



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	6450 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



95,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Silenus 88
5432MG Cuijk
BAG-ID: 168401000135173

Detailaanduiding

Bouwjaar 2022
 Compactheid 1,98
 Vloeroppervlakte 130m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam C. van Ommeren
 Vakbekwaamheidsnummer 5236.4492.6911

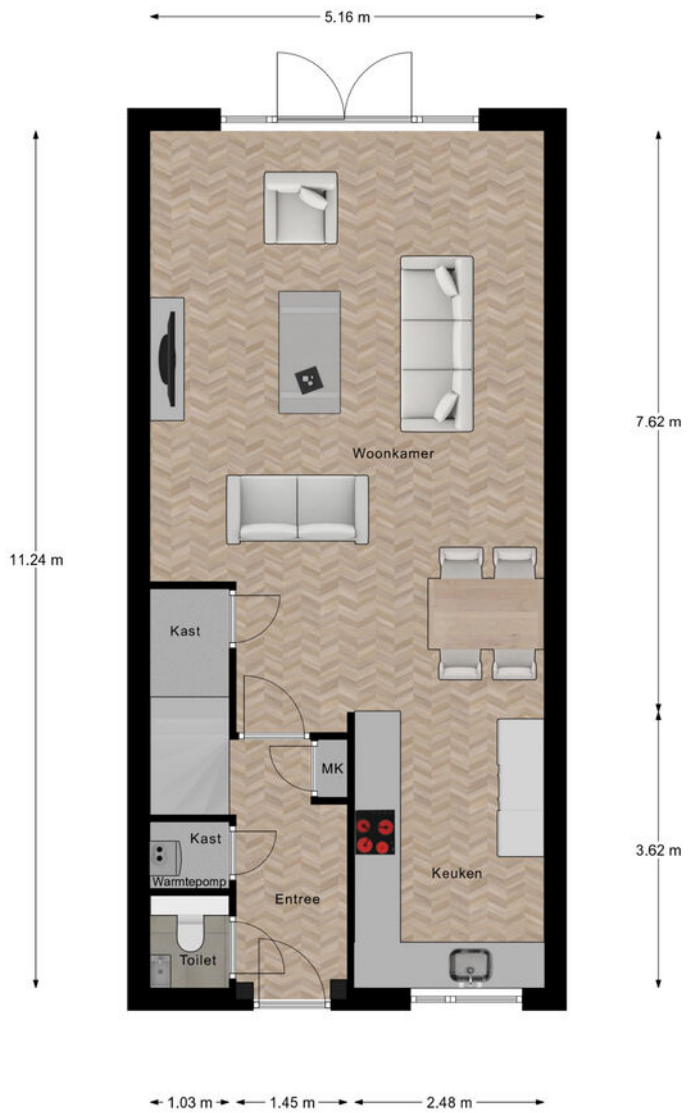
Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer SKGIKOB 013038
 KvK-nummer 39090359

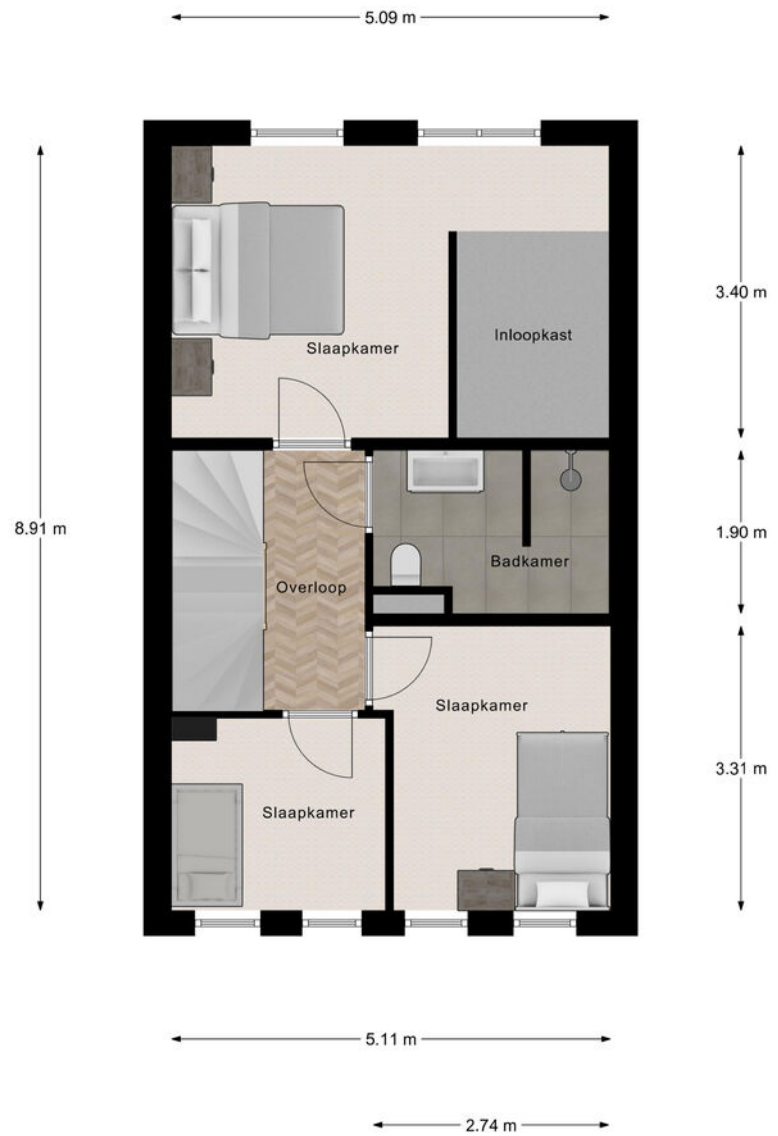
Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Detailopname

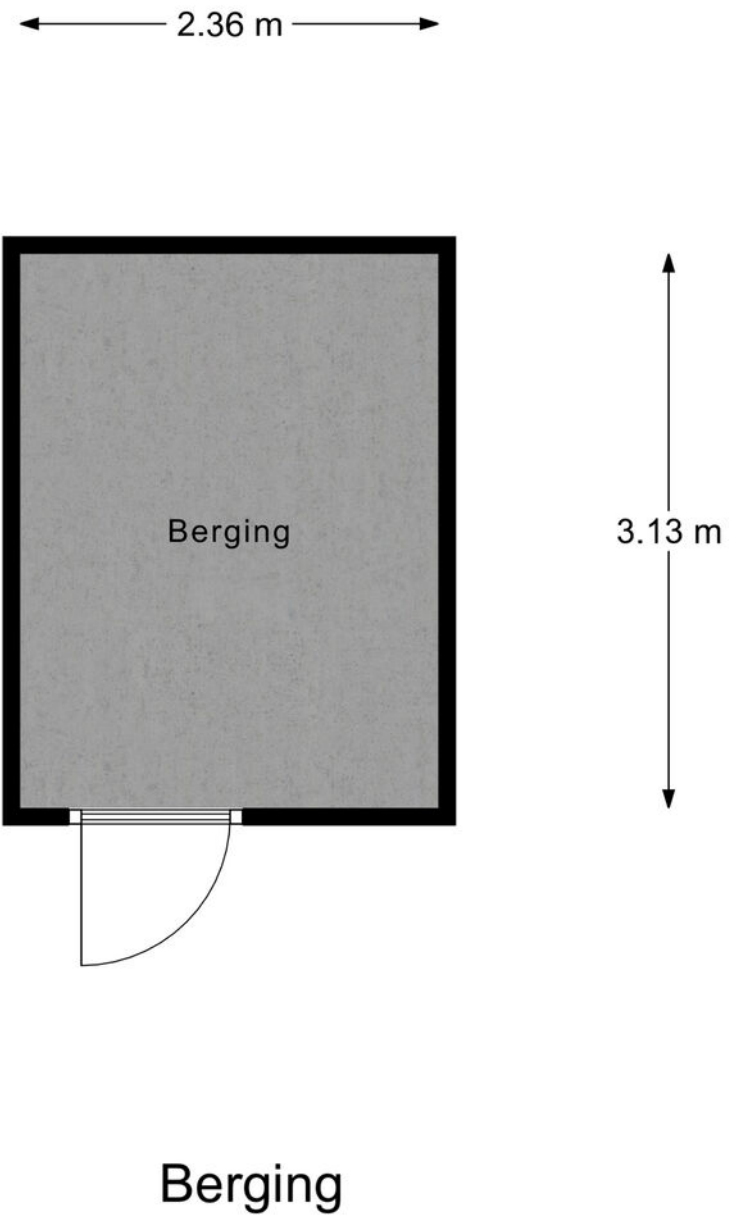
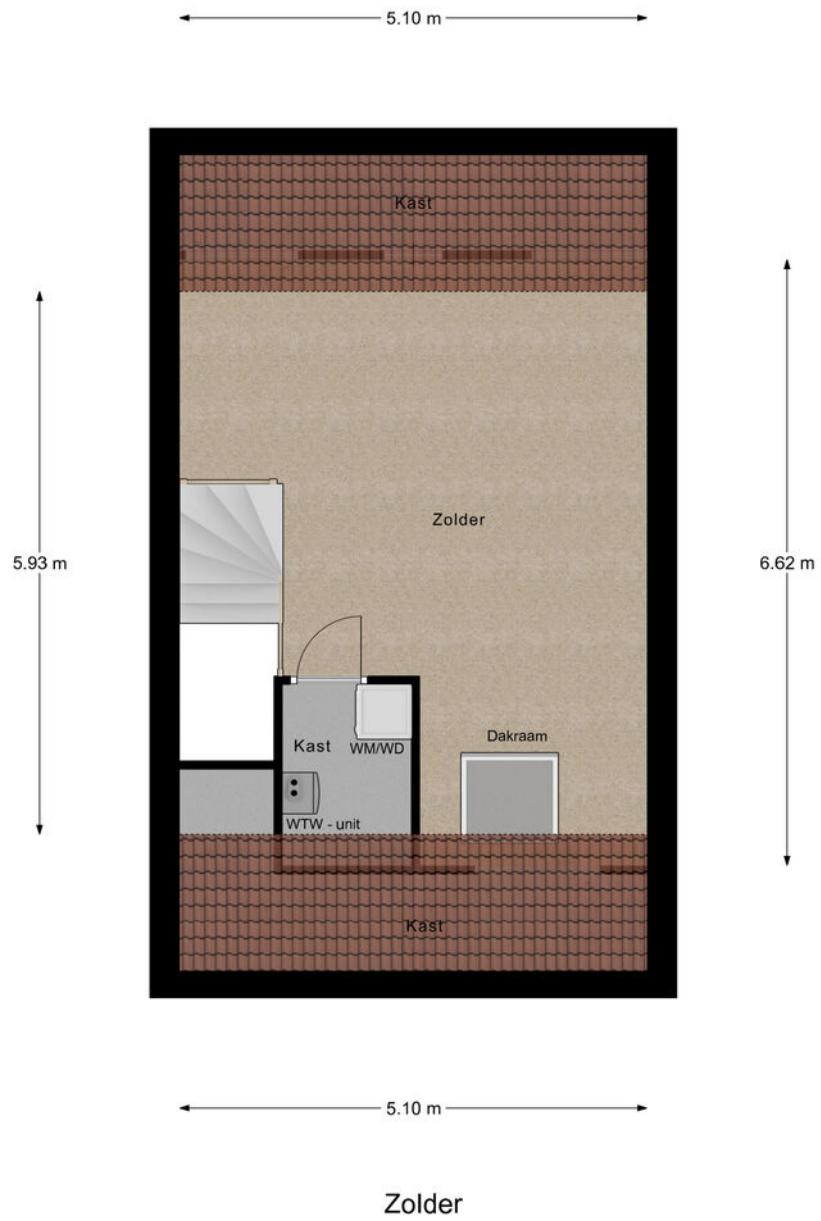




Begane Grond



1e Verdieping

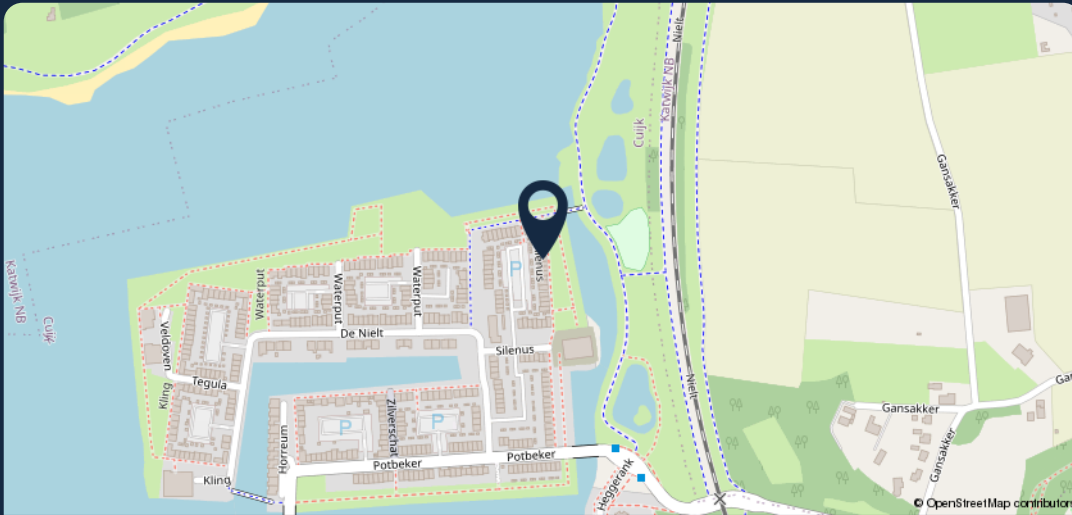


Lijst van zaken

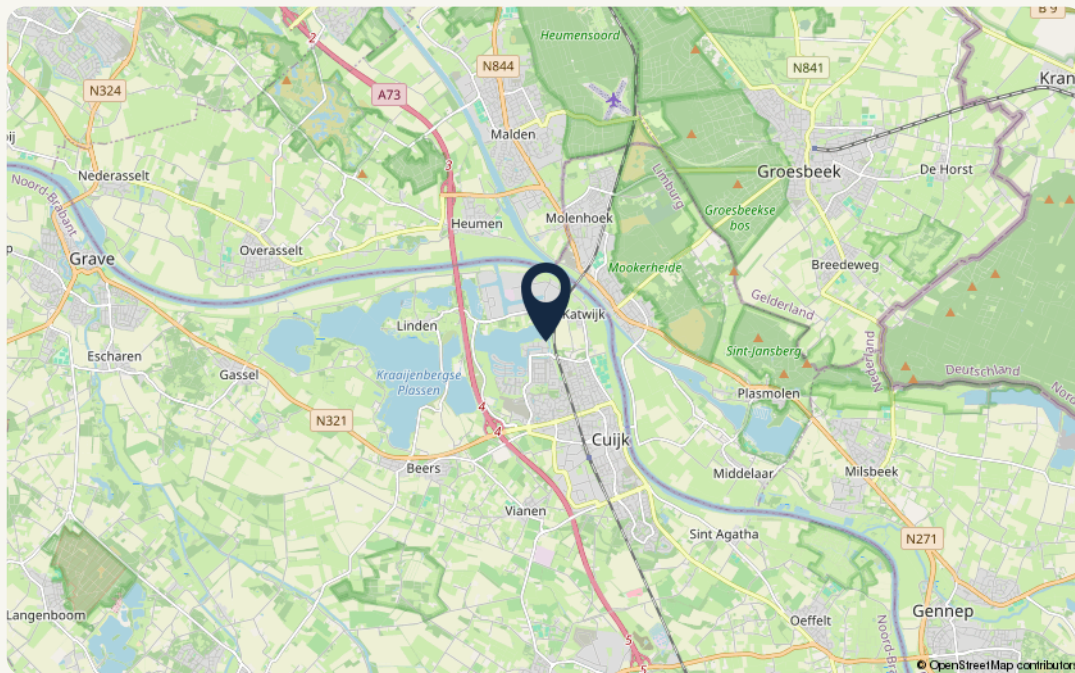
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Kasten inloopkast slaapkamer			x
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Jaloezieën			x
Plissé gordijnen			x
Laminaat	x		
PVC vloer	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer kast	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Silenus 88
Postcode	5432 MG
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	F
Perceelnummer	1156
Oppervlakte	114 m ²
Eigendomssituatie	Mandelig

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

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.

