MAKELAARDIJ
TWAN POELS

***Contact vestiging Gennep***
Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep gennep@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 € 325.000,-- k.k.

Korhoenderveld 69 | 5431 HB 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 / verhuurassistente*

**Kimber Heere**
*Nieuwbouwassistente*

**Moniek Kersten**
*Binnendienst- en marketingmedewerkster*

**Niki Boumans-Janssen**
*Binnendienstmedewerkster*

**Marieke Peters - Brugmans**
*Binnendienstmedewerkster*

**Annabelle Poels**
*Directiesecretaresse*

**Wilmien Poels**
*Backoffice manager*

# Over *de woning*

De ideale starterswoning in een rustige kindvriendelijke woonomgeving. Deze eengezinswoning beschikt over een eigen oprit, een berging aan de voorzijde en maar liefst 4 slaapkamers. De achtertuin is perfect gesitueerd op het zuidwesten, waardoor het er heerlijk vertoeven is. Op loopafstand van de dagelijkse voorzieningen, zoals o.a. een supermarkt, basisschool en "De Maas".

Indeling:
Begane grond: hal met meterkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, woonkamer met veel lichtinval, vaste trapkast en open keuken aan de voorzijde.
1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, badkamer voorzien van een douche, wandcloset en wastafel.
2e verdieping: middels vast trap bereikbare voorzolder met de cv-opstelling en bergruimte, royale 4e slaapkamer.

Diverse gegevens:
De HR-combiketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2022.
De woning beschikt grotendeels over dubbel glas.
De achtertuin is in gebruik van de gemeente.
De vrijstaande stenen berging beschikt over elektra.
In een zeer groenrijke en kindvriendelijke woonomgeving gelegen.
Het NS-station en de oprit van de autosnelweg A73 liggen eveneens op korte afstand.
Verkoper attendeert hierbij koper op het feit dat hij het verkochte zelf feitelijk niet heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het object waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.
De projectnotaris is Notariskantoor Cuijk.

# De *kenmerken*

## Bouwvorm

| | |
|---|---|
| **Soort woning** | Eengezinswoning |
| **Type woning** | Tussenwoning |
| **Bouwjaar** | 1972 |
| **Bouwvorm** | Bestaande bouw |
| **Ligging** | In woonwijk |

## Indeling

| | |
|---|---|
| **Woonoppervlakte** | 115 $m^2$ |
| **Perceeloppervlakte** | 113 $m^2$ |
| **Inhoud** | 407 $m^3$ |
| **Externe bergruimte** | 8 $m^2$ |
| **Aantal kamers** | 5 |
| **Aantal slaapkamers** | 4 |
| **Aantal woonlagen** | 3 |

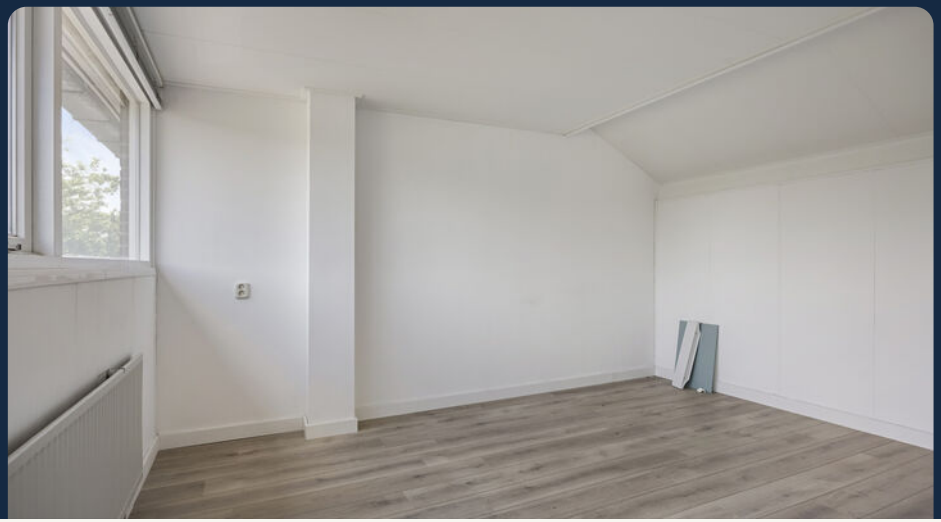
## Energie

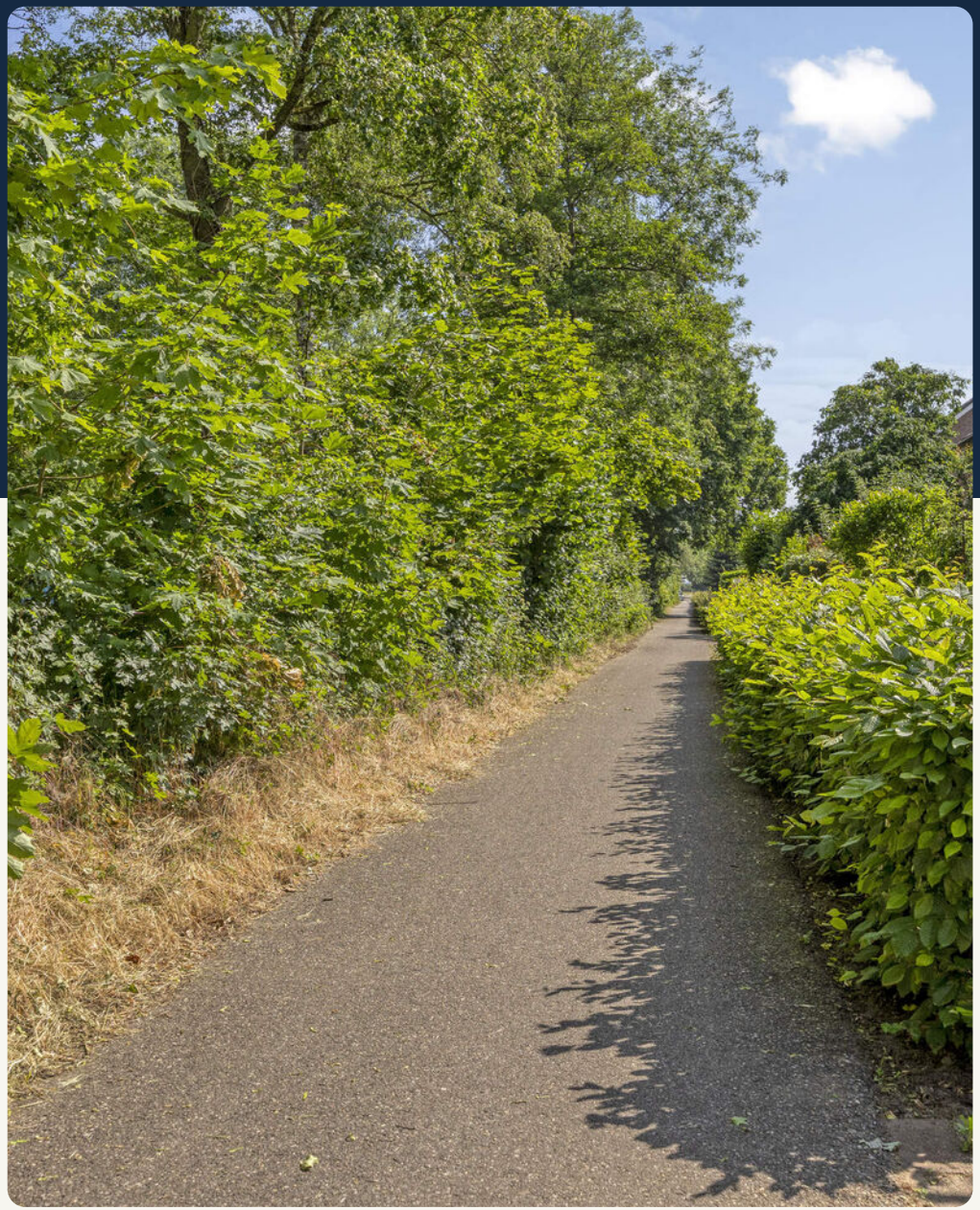
| | |
|---|---|
| **Energieklasse** | C |
| **Isolatie** | Grotendeels dubbelglas |
| **Warmwater** | Cv ketel |
| **Verwarming** | Cv ketel |
| **Cv-ketel** | Nefit |

## Buitenruimte

| | |
|---|---|
| **Tuin** | achtertuin, voortuin |
| **Hoofdtuin** | Achtertuin |
| **Oppervlakte hoofdtuin** | 300 $m^2$ |
| **Ligging hoofdtuin** | Zuidwest |
| **Garage** | parkeerplaats, geen garage |
| **Parkeerfaciliteiten** | openbaar parkeren, op eigen terrein |

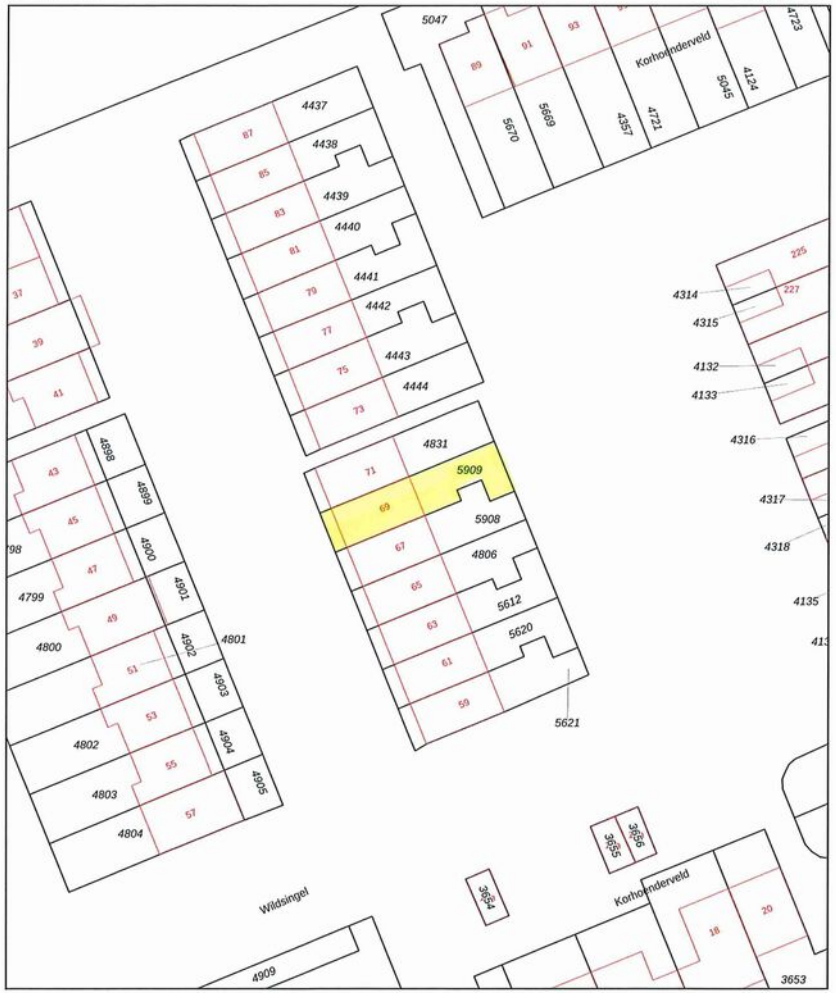
Ontdek of deze woning aan jouw
*dromen* en *toekomstbeeld* voldoet





Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP




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

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

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Cuijk |
| Sectie | C |
| Perceel | 5909 |

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.

kadaster

**Energielabel woningen**

| Registratienummer | Datum registratie | Geldig tot | Status |
|---|---|---|---|
| 415731460 | 18-05-2026 | 13-05-2036 | Definitief |

# Deze woning heeft energielabel C

G F E D **C** B A ++++

## Isolatie

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Gevels | - |
| 2 | Gevelpanelen | +/- |
| 3 | Daken | +/- |
| 4 | Vloeren | - |
| 5 | Ramen | + |
| 6 | Buitendeuren | - |

## Installaties

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7 | Verwarming | HR-107 ketel | Verbeteradvies |
| 8 | Warm water | Combiketel | Verbeteradvies |
| 9 | Zonneboiler | Geen zonneboiler | Verbeteradvies |
| 10 | Ventilatie | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 | Koeling | Geen koeling | |
| 12 | Zonnepanelen | Niet aanwezig | Verbeteradvies |

**Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting**

**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**
Korhoenderveld 69
5431HB Cuijk
BAG-ID: 1684010000008271

**Detailaanduiding**

**Bouwjaar** 1974
**Compactheid** 1,27
**Vloeroppervlakte** 113m²

**Woningtype**
Tussenwoning

**Soort opname**
Basisopname

## Opnamedetails

**Naam**
T.S. Leunissen

**Vakbekwaamheidsnummer**
55152530

**Certificaathouder**
Keurhuis Nederland

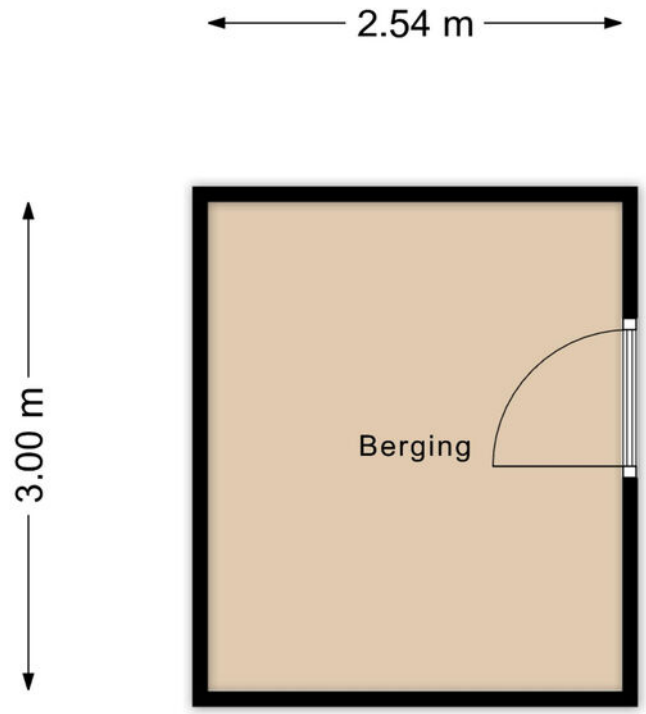
**Inschrijfnummer**
EPG2021-58

**KvK-nummer**
30180599

**Certificerende instelling**
EPG-Certificering

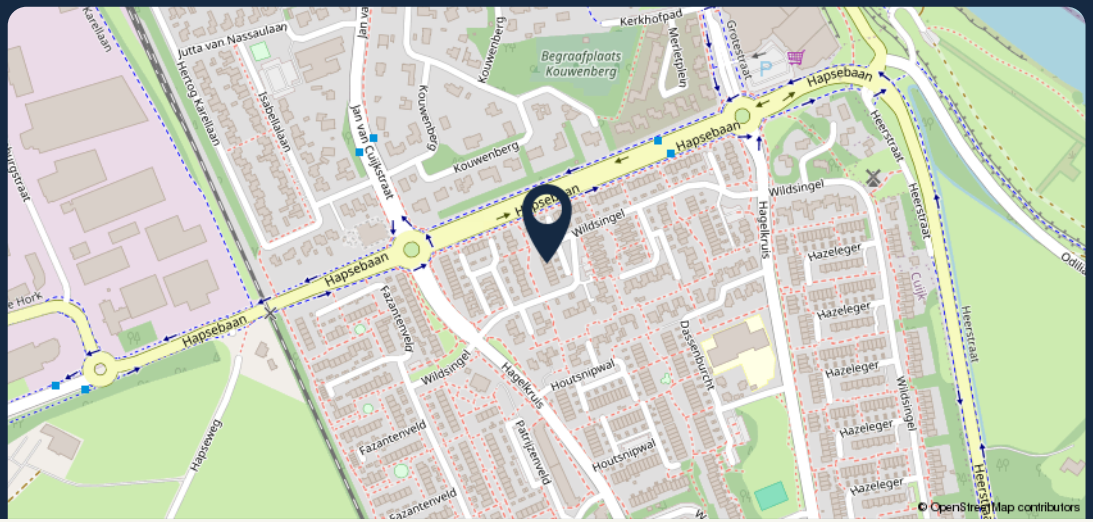
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

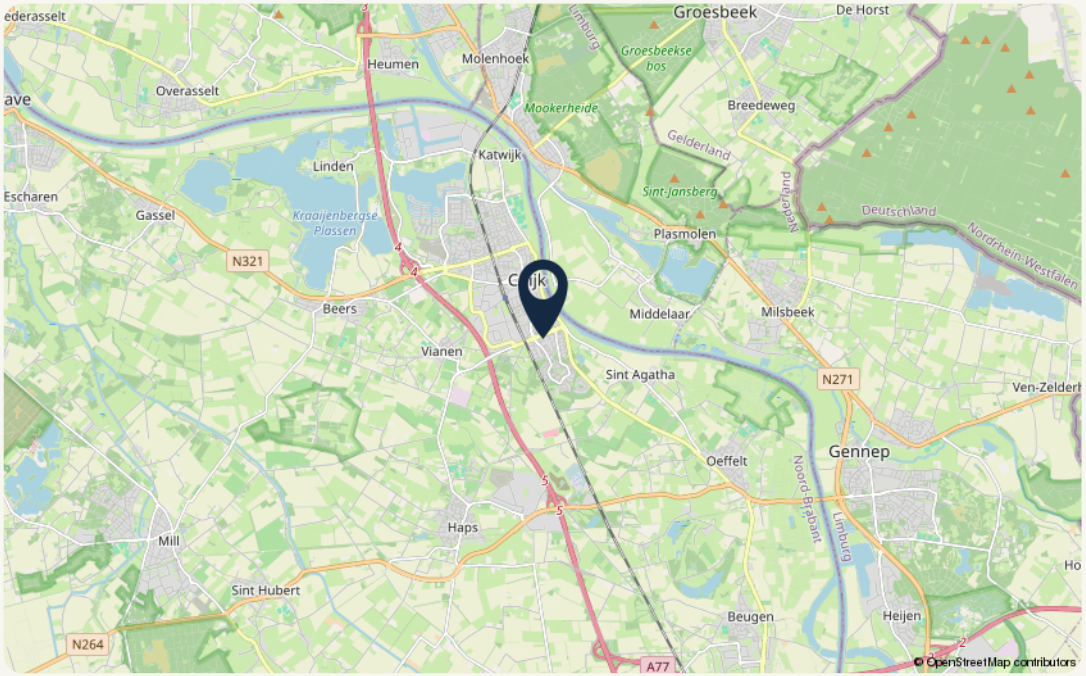



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# De *omgeving*




> Meer weten? Neem dan contact met ons op!




## Object gegevens

| | |
|---|---|
| **Straat** | Korhoenderveld 69 |
| **Postcode** | 5431 HB |
| **Plaats** | Cuijk |

## Kadastrale gegevens

| | |
|---|---|
| **Gemeente** | Cuijk |
| **Sectie** | C |
| **Perceelnummer** | 5909 |
| **Oppervlakte** | 113 $m^2$ |
| **Eigendomssituatie** | Volle eigendom |

# 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 Gennep

0485-550450
gennep@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.

## Gezamelijk 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.

# Ruimte *voor aantekeningen*

MAKELAARDIJ
TWAN POELS


***Contact vestiging Gennep***

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep gennep@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.

> Klaar om de *volgende stap* te zetten? Neem contact met ons op, we bespreken de *mogelijkheden* graag.