



**MARTIJN WILLEMS**

*gewoon bijzonder*

**Rivierduin 14**

*5432 KC Cuijk*





**WELKOM**  
*op het wooneiland*



## OMSCHRIJVING

### NIET IEDERE WONING HEEFT EEN LOCATIE DIE HAAR KARAKTER BEPAALT

Bij Rivierduin 14 is dat precies wat deze plek zo bijzonder maakt. Gelegen op één van de drie wooneilanden van Cuijk, met vrij uitzicht over water en groen, een eigen aanlegsteiger en een hoogwaardig afgewerkte woning die de afgelopen jaren vrijwel volledig is gemoderniseerd en verduurzaamd. Hier komen exclusiviteit, comfort en het buitenleven op een natuurlijke manier samen.

### WONEN & LEVEN

Via de ruime ontvangsthall stap je een woning binnen waar licht, ruimte en zichtlijnen direct de hoofdrol spelen. Grote raampartijen verbinden binnen moeiteloos met buiten, waardoor het uitzicht op de tuin, het water en het omliggende groen onderdeel wordt van het dagelijks wonen.

De royale woonkamer vormt samen met de luxe leefkeuken één sfeervol geheel. De keuken is in 2023 volledig vernieuwd en uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, wijnklimaatkast, koffieapparaat, combi-oven en volop kastruimte. Dankzij het royale kookeiland is dit een plek waar koken, borrelen en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen.

### THUISWERKEN OF ONTVANGEN

Aan de voorzijde bevindt zich een multifunctionele ruimte met een eigen entree en een tweede toilet. Ideaal voor wie een praktijk aan huis, kantoor of studio wenst, maar uiteraard ook uitstekend geschikt als speelkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer. Juist deze flexibiliteit maakt de woning geschikt voor verschillende levensfasen.

### SLAPEN & ONTSPANNEN

Op de eerste verdieping bevinden zich vier comfortabele slaapkamers, allen voorzien van airconditioning. De stijlvolle badkamer is eveneens in 2023 vernieuwd en beschikt over een ligbad, royale inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig. De tweede verdieping biedt opnieuw een aangename verrassing. Dankzij de recent gerealiseerde brede dakkapel is hier een volwaardige vijfde slaapkamer ontstaan met een aparte inloopkast. Het vrije uitzicht over het water en het omliggende groen maakt deze verdieping misschien wel de mooiste plek van de woning. De ruime voorzolder biedt daarnaast plaats aan de witgoedopstelling.

### BUITENLEVEN

Ook buiten draait alles om genieten. De verzorgde tuin biedt meerdere terrassen, zodat er op ieder moment van de dag een fijne plek is in de zon of schaduw. De eigen aanlegsteiger vormt de verbinding met het vaarwater, terwijl het vrije uitzicht over water en groen iedere dag opnieuw een gevoel van rust en vrijheid geeft. Een plek waar buitenleven vanzelfsprekend wordt. manier waarop je woont.

### DUURZAAM & TOEKOMSTBESTENDIG

Ook op technisch vlak is de woning volledig voorbereid op de toekomst. In 2023 is een full electric warmtepomp geplaatst en zijn 18 zonnepanelen geïnstalleerd. In combinatie met de aanwezige isolatie, HR++ beglazing en energielabel A++ resulteert dit in een duurzame woning met een hoog wooncomfort en lage energielasten.

### LOCATIE

Rivierduin ligt op één van de drie exclusieve wooneilanden van Cuijk. Een woonomgeving waar water, natuur en rust de sfeer bepalen, terwijl het centrum van Cuijk, het treinstation, scholen en sportvoorzieningen en de uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. Hier geniet je dagelijks van het gevoel van vrijheid, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid of voorzieningen.





## **KENMERKEN**

*Rivierduin 14*

### **VRAAGPRIJS**

€ 995.000,-- k.k.

### **TYPE WONING**

Geschakelde woning

### **BOUWVORM**

Eengezinswoning

### **BOUWJAAR**

2006

### **WOONOPPERVLAKTE**

184 m<sup>2</sup>

### **GRONDOPPERVLAKTE**

413 m<sup>2</sup>

### **ENERGIELABEL**

A++









*Meer dan een keuken*  
*Het hart van het huis*









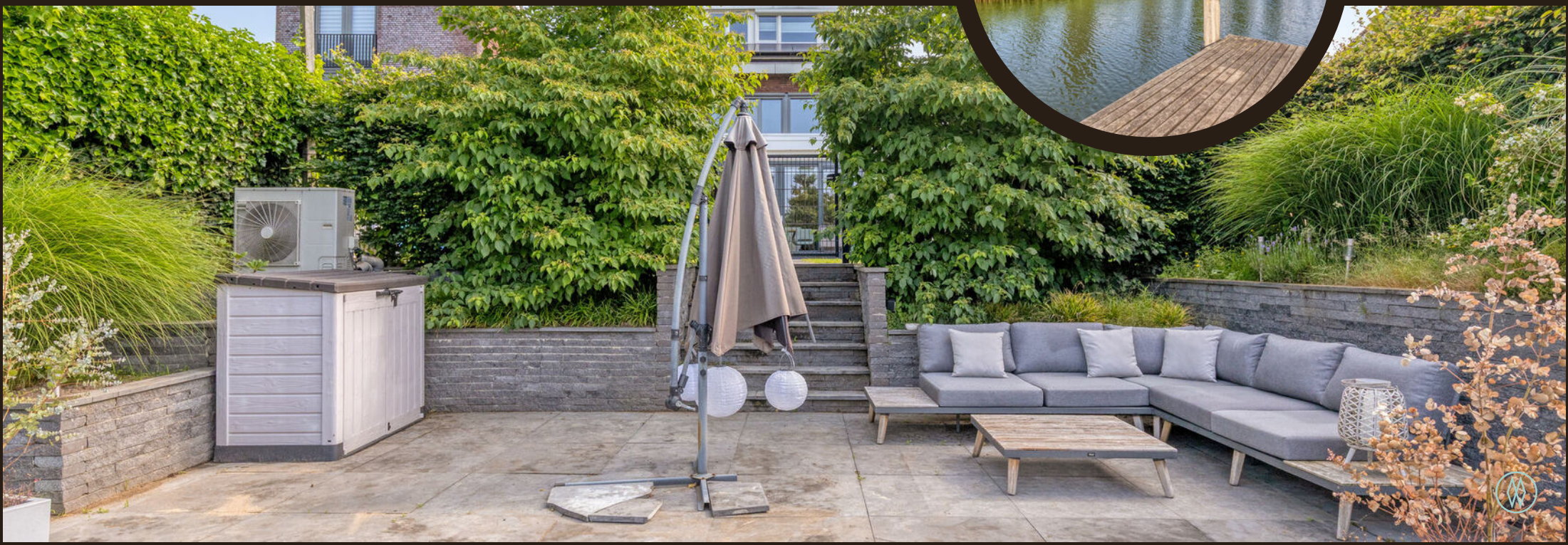










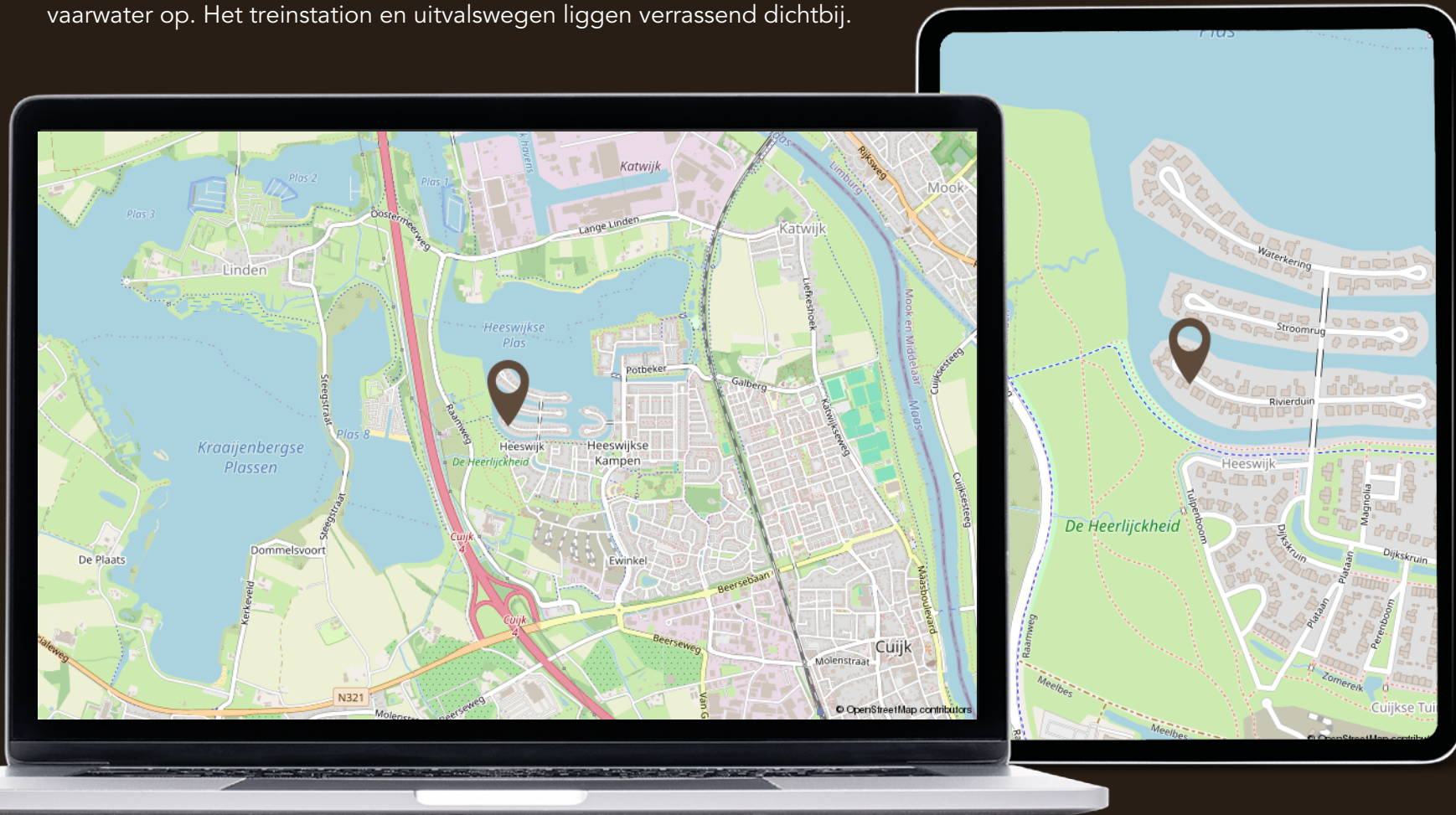




## LOCATIE OP KAART

### Rivierduin 14

Rivierduin staat bekend om de combinatie van water, rust en ruimte. Vanuit de eigen aanlegsteiger vaar je rechtstreeks naar de supermarkt of het vaarwater op. Het treinstation en uitvalswegen liggen verrassend dichtbij.



# PLATTEGROND

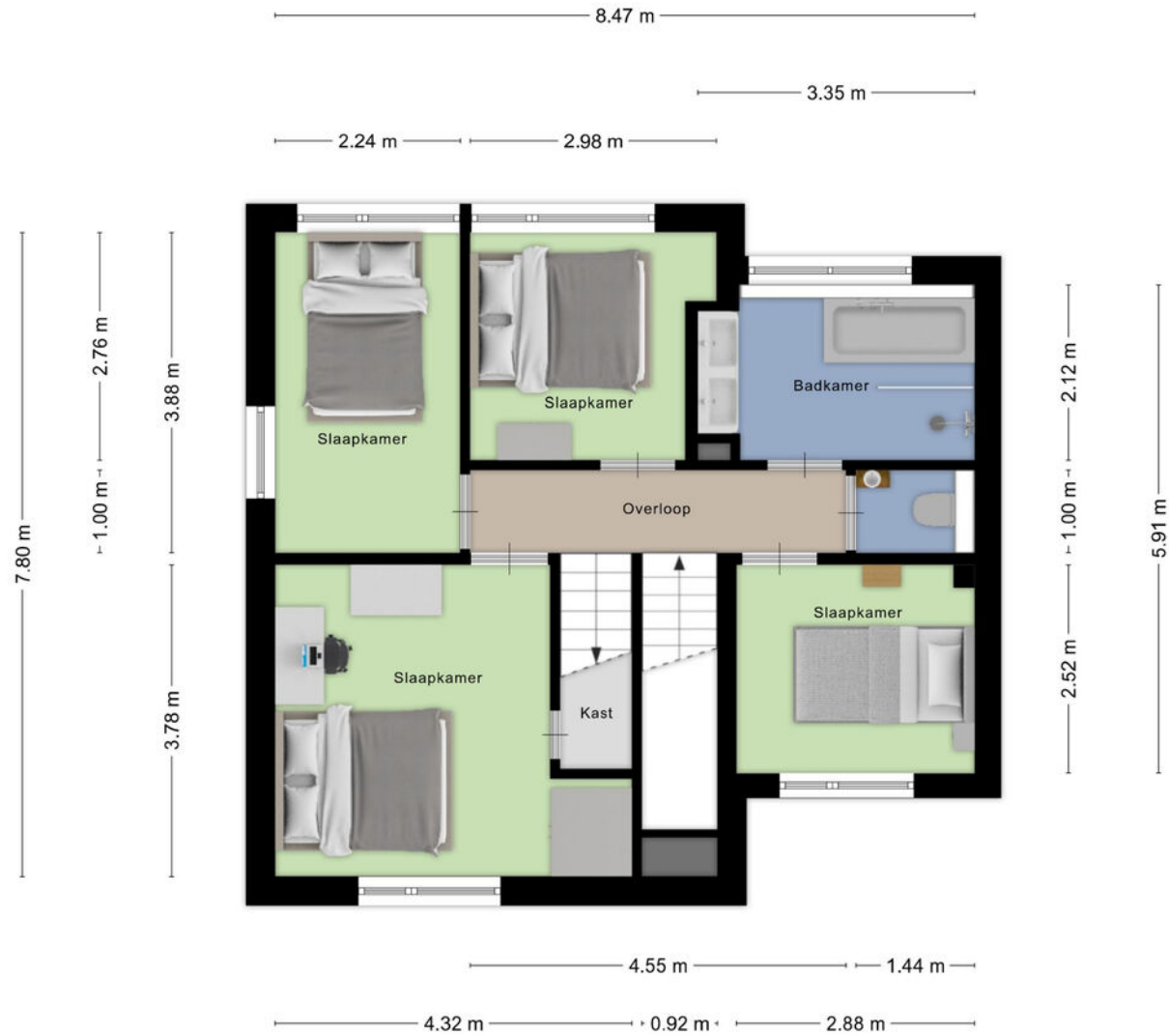
Begane grond





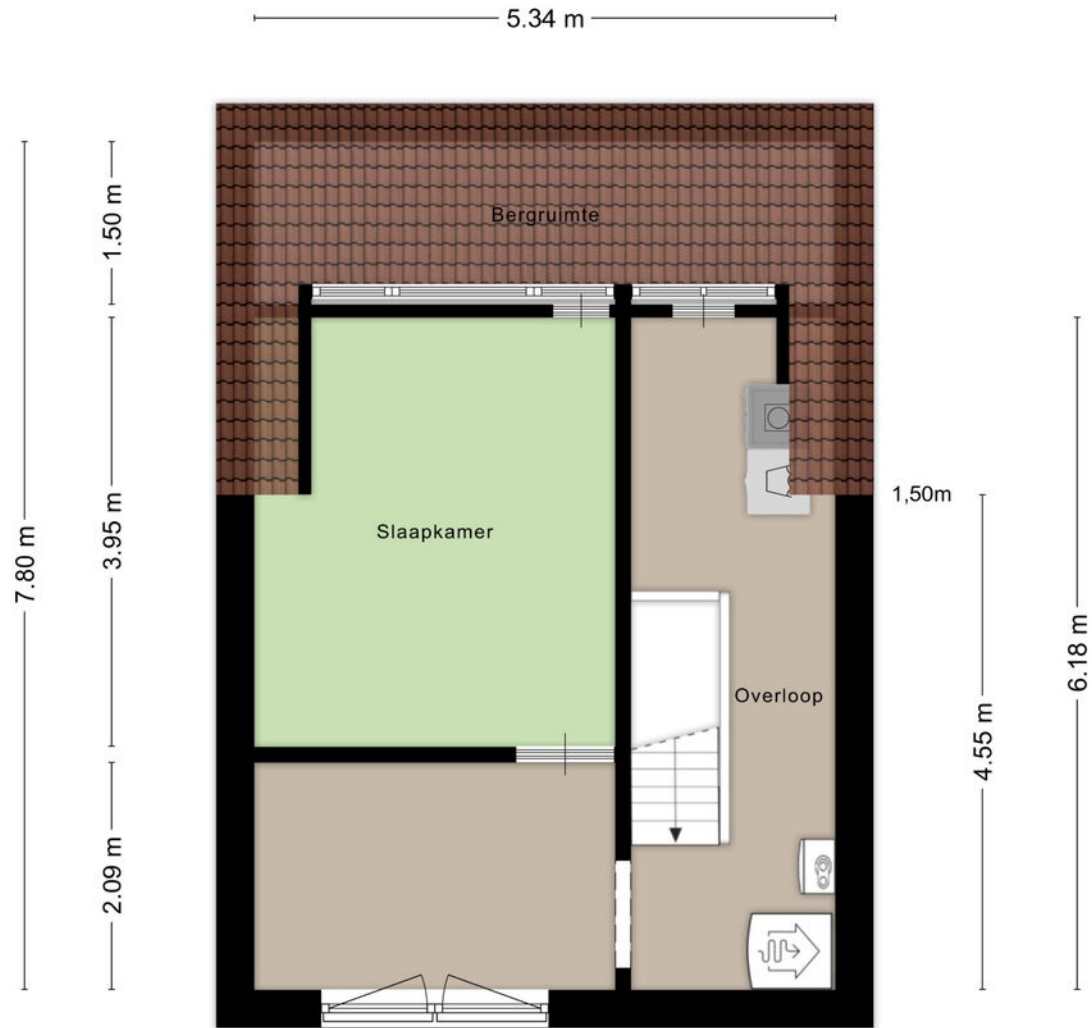
# PLATTEGROND

Eerste verdieping



# PLATTEGROND

Tweede verdieping





# KADASTRALE KAART

Rivierduin 14

## KADASTRALE AANDUIDING

Cuijk

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom, eigendom belast met opstal

## KADASTRAAL PERCEEL

5249, 5250

## KADASTRALE SECTIE

A, A

## GEMEENTE

Cuijk

## PERCEELOPPERVLAKTE

413 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cuijk



- 12345  
25
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Cuijk  
Sectie A  
Perceel 5249



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2025. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





## LIJST VAN ZAKEN

Rivierduin 14

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen			●
- overgordijnen			●
- rolgordijnen	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- parketvloer	●		
- houten vloer(delen)	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	●		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten	●		
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- Quooker	●		
- koffiezetapparaat	●		
- Wijnkast (koeler)	●		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		

# LIJST VAN ZAKEN

Rivierduin 14

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Screens	●		
Rolluiken	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto		●	
Warmwatervoorziening, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Warmtepomp	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Terras/vlonder	●		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		





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

**[makelaarmartijnwillems.nl](http://makelaarmartijnwillems.nl)**