

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 € 995.000,-- k.k.



De Messemaker 43 | 5431 KT 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*

INSTAPKLAAR, ENERGIEZUINIG, ZEER COMPLEET EN LUXE WONEN OP EEN TOPLOCATIE

Op een unieke locatie in de geliefde villawijk "De Messemaker" staat deze vrijstaande villa waar luxe, comfort en duurzaamheid op fraaie wijze samenkomen. De woning beschikt over een royaal perceel van maar liefst 925 m² en grenst aan de achter- en zijkant met de grote, privacy biedende tuin direct aan het bos. Een heerlijke plek waar rust, ruimte en groen centraal staan.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is de woning uitstekend uitgerust. Zo beschikt de woning over 27 zonnepanelen, een warmtepomp, een warmwaterboiler en een waterontharder. De sfeervolle veranda is afsluitbaar met elektrisch bedienbare screens, waardoor hier in vrijwel ieder seizoen comfortabel kan worden verbleven. Ook het plaatsen van een televisie en/ of terrasverwarming behoort tot de mogelijkheden.

De villa heeft een woonoppervlakte van circa 184 m² en beschikt over drie ruime slaapkamers, een walk-in closet en een complete badkamer voorzien van een hoekbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, toilet en vloerverwarming. Zowel op de begane grond als op de verdieping is airconditioning aanwezig. Aan de voorzijde bevindt zich een royale oprit met ruimte voor meerdere auto's.

Indeling:

Begane grond: ruime en lichte entree/ hal met toilet en fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de royale woonkamer, die dankzij de grote raampartijen heerlijk licht is en beschikt over een sfeervolle gashaard. Aansluitend bevindt zich de eethoek met voldoende ruimte voor een werkplek. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming. De moderne open keuken vormt een natuurlijk middelpunt van de woning en is compleet uitgerust met onder andere een inductiekookplaat, stoomoven, combi-oven, automatisch koffiezetapparaat, Quooker, vaatwasser en koelkast. Het royale kookeiland biedt volop ruimte om samen te koken, te eten en gezellig na te tafelen. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, een vaste kast met cv-opstelling, diverse inbouwkasten, een aanrechtblad met spoelbak en een kast met vriezer. Via de keuken en de veranda is de achtertuin bereikbaar. De veranda vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte en biedt een beschutte plek om optimaal van de tuin en het buitenleven te genieten.

1e verdieping: de verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, waarvan één met een

praktische walk-in closet. De complete badkamer is uitgerust met een hoekbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, toilet en vloerverwarming. Ook op deze verdieping is airconditioning aanwezig.

Tuin en buitenruimte:

De royale tuin is met veel aandacht aangelegd en biedt volop privacy. De tuin grenst direct aan het bos, waardoor je hier iedere dag geniet van een prachtig groen uitzicht en een gevoel van vrijheid. De automatische beregeningsinstallatie en grasmaairobot zorgen ervoor dat het onderhoud eenvoudig blijft. Daarnaast is er een praktische vrijstaande berging aanwezig. Dankzij de vrije ligging, de privacy en de groene omgeving voelt deze woning als een plek waar je iedere dag een beetje vakantie viert.

Ligging:

Villawijk "De Messemaker" is een geliefde en groene woonomgeving. Vanuit de woning zijn diverse voorzieningen uitstekend bereikbaar. De Health Campus in Boxmeer ligt op fietsafstand. Ook Nijmegen is goed bereikbaar, zowel per auto als per trein en fiets, waarbij de fietsbrug over de Maas zorgt voor een directe verbinding. Het centrum van Cuijk, met een compleet aanbod aan winkels, supermarkten en overige dagelijkse voorzieningen, is binnen circa vijf minuten bereikbaar. Daarnaast is er een uitstekende aansluiting op de A73, waardoor zowel Nijmegen als Venlo goed bereikbaar zijn.

Kortom: een luxe, energiezuinige en zeer complete villa op een uitzonderlijk mooie locatie, waar wonen, comfort en natuur optimaal samenkomen.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 819,09 per jaar

Rioolrecht: € 262,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar

Waterschapslasten: € 501,00 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2011
Bouwvorm	Bestaande bouw

Indeling

Woonoppervlakte	184 m ²
Perceeloppervlakte	925 m ²
Inhoud	681 m ³
Externe bergruimte	13 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

Energie

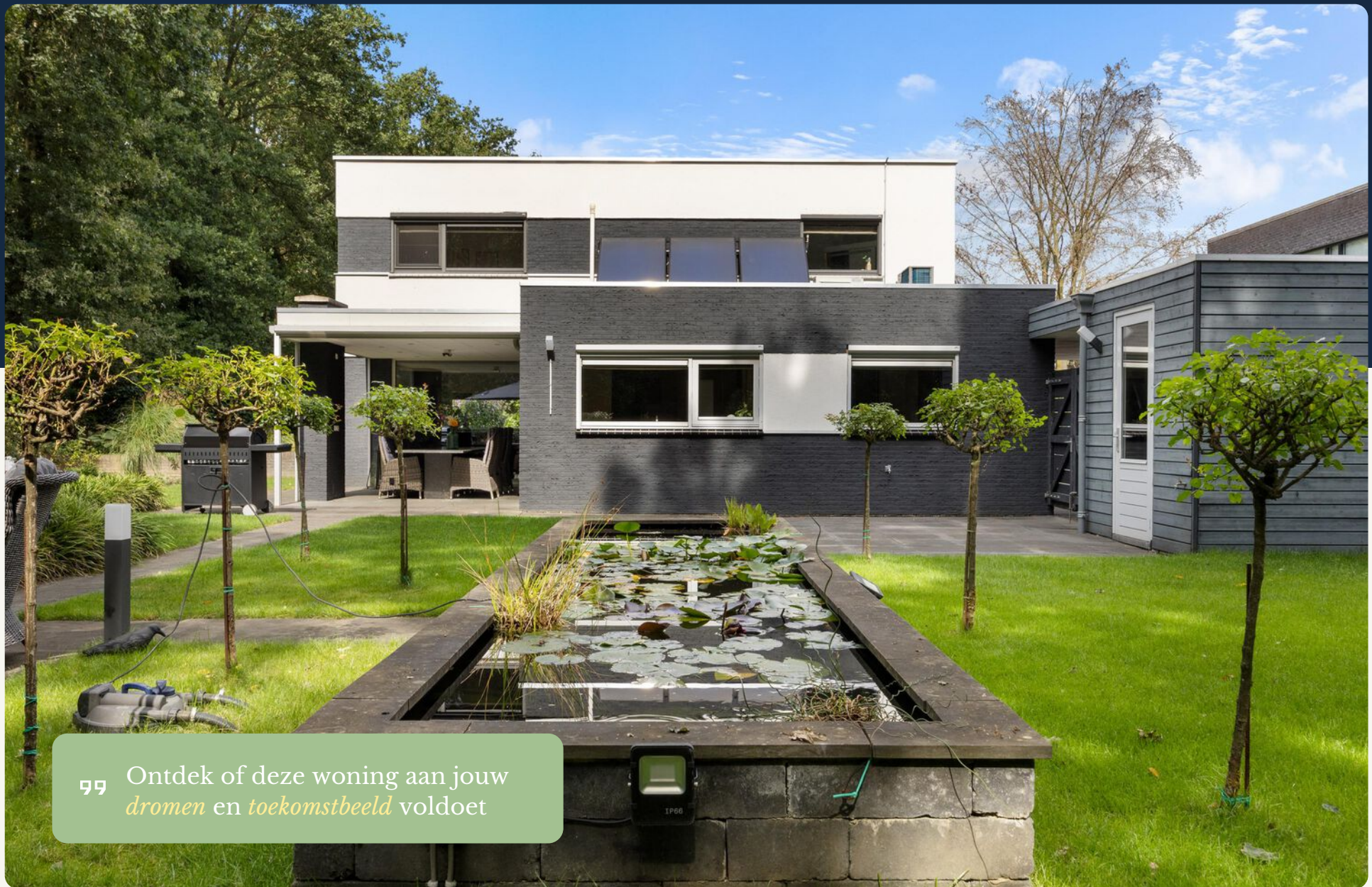
Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Ligging hoofdtuin	-
Garage	carport, geen garage
Parkeerfaciliteiten	







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













Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie D
Perceel 2395



Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 1
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.



Rijksoverheid

Energie label woning

De Messemaker 43

5431KT Cuijk

BAG-ID: 1684010000012005

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 666816876
Datum van registratie 20-05-2020
Geldig tot 20-05-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	>140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	44,3 m² zonnepanelen en een zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Geen maatregelen mogelijk

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam A.G. de Munnik
Examennummer 307
KvK nummer 37094202

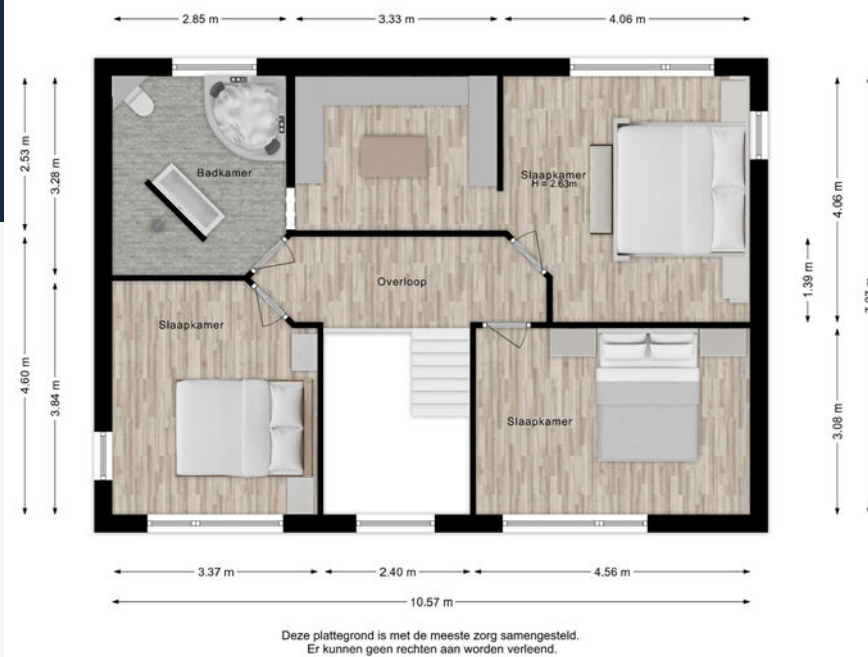
Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
(/losse) kasten, legplanken			
2 driedelige kledingkasten	x		
Logeerbed	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Echte planten met pot	x		
Swiss Sense bed		x	
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegelwanden			x
2 hometrainers	x		
Meubels en staande en hangende lampen begane grond			x
Vleugel met toebehoren		x	
Wijnklimaatkast en schilderijen beneden		x	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		

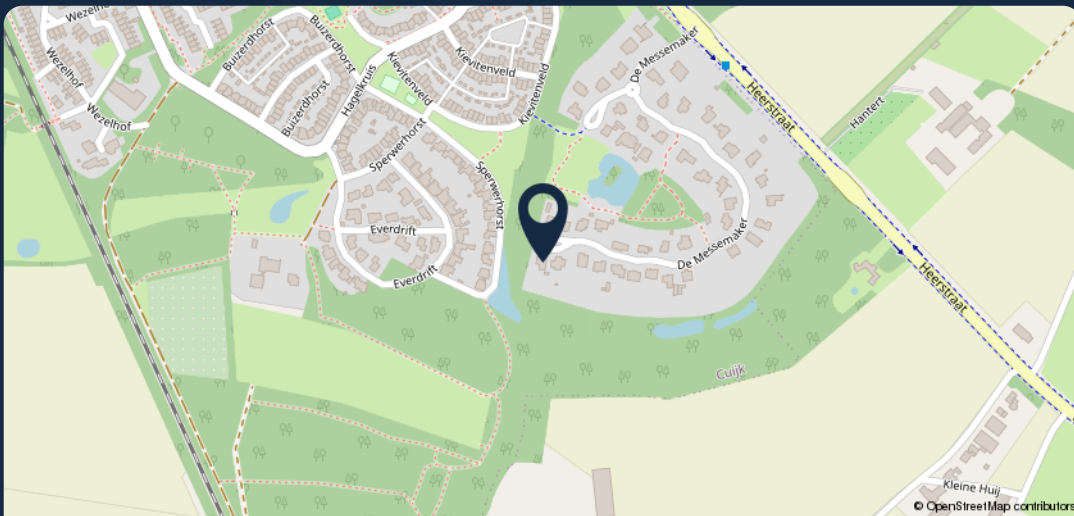
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat	x		
Stoomoven	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Screens	x		
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	x		

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Warmteboiler	x		
Warmtepomp	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Langwerpige granieten tuintafel met 8 stoelen en kussens	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Grasmaairobot	x		
Grasmaaier elektrisch	x		

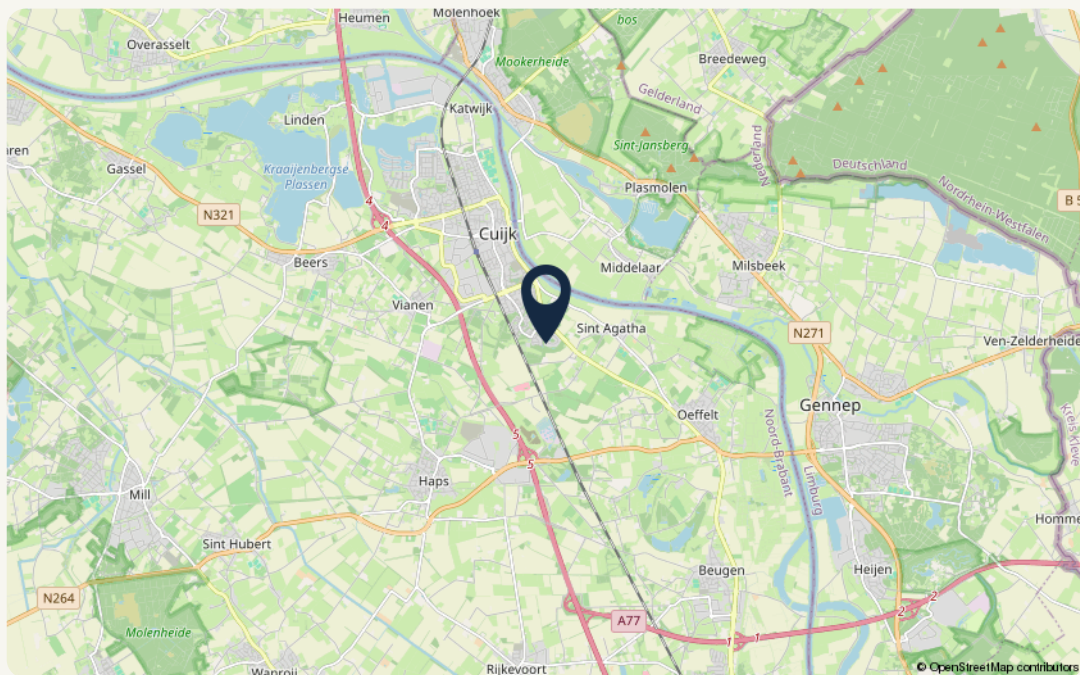
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	------------------	-------------	-----------------

De *omgeving*



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	De Messemaker 43
Postcode	5431 KT
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	D
Perceelnummer	2395
Oppervlakte	925 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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ gennepe@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.

