

# te koop



**Angelotstede 6**

Cuijk

**Vraagprijs € 325.000 k.k.**

**Pulles**  
MAKELAARDIJ

\\ Mariënborg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ [info@pullesmakelaardij.nl](mailto:info@pullesmakelaardij.nl) \\ [www.pullesmakelaardij.nl](http://www.pullesmakelaardij.nl) \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**Ca. 81 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE

**175 m<sup>2</sup>**

INHOUD

**Ca. 417 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS

**2**

BOUWJAAR

**1968**

ENERGIELABEL

**D**

GARAGE

**Ja**

BIJKEUKEN

**Ja**



# Omschrijving

## Starters opgelet!

Aan de rand van de woonwijk De Valuwe ligt deze hoekwoning met garage en oprit. De woning biedt veel ruimte en diverse mogelijkheden om deze naar eigen wens en smaak in te delen. Nagenoeg de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en is gedeeltelijk uitgerust met rolluiken.

Gelegen op korte afstand van scholen, winkels en uitvalswegen, combineert de locatie rust en wooncomfort met een goede bereikbaarheid van voorzieningen. Een ideale woning voor starters die op zoek zijn naar een huis met potentie en mogelijkheden om het geheel naar eigen inzicht vorm te geven.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree met hal, meterkast, toiletruimte, trapkast en trapopgang naar de verdiepingen. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar, die dankzij de grote raampartijen veel lichtinval heeft en via een deur toegang biedt tot de achtertuin. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de cv-ketel, witgoed aansluitingen en een deur naar de achtertuin. Vanuit de bijkeuken is tevens de garage bereikbaar.

### Verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers (voorheen drie). De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een aangrenzende studeerkamer/inloopkast. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de badkamer, uitgerust met een douche en wastafel. Door de oorspronkelijke indeling met drie slaapkamers zijn er diverse mogelijkheden om op deze verdieping eenvoudig weer een extra slaapkamer te realiseren.

### Zolderverdieping:

Middels een vaste trap te bereiken royale zolderverdieping met veel bergruimte. De open zolder biedt diverse mogelijkheden en kan naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

### Tuin:

De woning beschikt over een voortuin, een zijtuin en een besloten achtertuin op het zuidoosten. De achtertuin is grotendeels bestraat en voorzien van een praktische achterom. Parkeren is mogelijk op eigen terrein of in de garage. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende gratis parkeergelegenheid aanwezig.

#### Locatie:

De woning ligt op een centrale locatie in Cuijk, op korte afstand van het centrum en diverse voorzieningen. Basisscholen, middelbaar onderwijs en meerdere kinderopvanglocaties bevinden zich in de directe omgeving, waardoor kinderen gemakkelijk te voet of met de fiets naar school kunnen. Voor recreatie en sport liggen de sportvelden van Groenendijkse Kampen en de Maas met de fietsbrug naar Mook en Nijmegen dichtbij. Het centrum van Cuijk en het treinstation zijn binnen circa één kilometer bereikbaar. Daarnaast zorgen de nabijgelegen A73 en de snelfietsroute Cuijk–Nijmegen voor snelle en praktische verbindingen met onder andere Nijmegen en Venray, wat de locatie ook aantrekkelijk maakt voor woon-werkverkeer.

De woning wordt verkocht met een 'as is, where is'-clausule. Dit betekent dat geen Vragenlijst Deel B beschikbaar is. Koper wordt geacht zelf onderzoek te doen naar de staat van de woning.

#### Kenmerken:

- Bouwjaar 1968
- Woonoppervlakte ca. 81 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 417 m<sup>3</sup>
- Perceel 175 m<sup>2</sup>
- 2 slaapkamers (voorheen 3)
- Badkamer 2026
- 'As is, where is'-clausule
- Energielabel D
- Kunststof kozijnen
- Balkon
- Garage, oprit en achterom
- Nabij centrum Cuijk
- Nabij NS-station
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Aanvaarding in overleg

#### Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Clausule 'As is, where is':

In de onderhavige koopovereenkomst is een 'as is, where is'-clausule van toepassing. In verband hiermee wordt geen Vragenlijst Deel B verstrekt.

De onroerende zaak wordt voetstoots, "as is, where is", verkocht en geleverd. Dit betekent dat koper de onroerende zaak aanvaardt in de juridische en/of feitelijke staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst, respectievelijk ten tijde van de levering van de onroerende zaak, met alle aan de onroerende zaak verbonden rechten en plichten, alle eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten en beperkingen en zonder enige toezegging of garantie van welke aard dan ook (expliciet of impliciet), waaronder begrepen toezeggingen of garanties met betrekking tot de feitelijke, juridische, fiscale, bouwkundige, technische, milieukundige en planologische staat, alsmede huur- en commerciële aspecten van de onroerende zaak, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders is bepaald in deze koopovereenkomst. Koper heeft voldoende gelegenheid gehad onderzoek te (laten) verrichten naar de onroerende zaak. Bouwkundige kwaliteitsgebreken of andere gebreken worden geacht niet belemmerend te zijn voor het huidige en/of door koper voorgenomen gebruik van de onroerende zaak als woonruimte en het in het Burgerlijk Wetboek omschreven gebruik. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat de eigenschappen en eventuele gebreken van de onroerende zaak geheel voor rekening en risico van koper komen. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de risico's die voortvloeien uit deze "as is, where is"-koop en -levering en doet afstand van alle rechten voortvloeiende uit de artikelen 15 lid 1 en 17 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Tevens worden de artikelen 228, 229 en 230 lid 2 van Boek 6 en de artikelen 20, 21 lid 1, 2 en 3 en 23 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek uitgesloten. Gelet op het "as is, where is"-karakter van deze koopovereenkomst verstrekt verkoper geen garanties met betrekking tot de juridische en/of feitelijke staat van de onroerende zaak, behoudens de beperkte garanties die uitdrukkelijk in deze koopovereenkomst zijn opgenomen. Na de levering is verkoper derhalve niet aansprakelijk voor eventuele gebreken aan de onroerende zaak, waaronder begrepen non-conformiteit, eventuele verontreiniging of bijzondere gebruikssituaties, hoe ook genaamd. Aanspraken van koper, waaronder begrepen diens rechtsopvolger(s), ter zake zijn uitgesloten, tenzij sprake is van een schending van één of meer van de beperkte garanties die verkoper uitdrukkelijk in deze koopovereenkomst heeft verstrekt. Verkoper is in het bijzonder niet aansprakelijk voor de grootte, kwaliteit, staat of bruikbaarheid van de onroerende zaak en koper kan ter zake geen aanspraken jegens verkoper geldend maken. Met deze "as is, where is"-koop en -levering en de daarbij behorende risicoverdeling is rekening gehouden bij het bepalen van de koopprijs van de onroerende zaak. Koper zal de onroerende zaak ten tijde van de levering geheel voor eigen rekening en risico aanvaarden en doet hierbij, voor zover rechtens mogelijk, afstand van het recht om ontbinding of vernietiging van deze koopovereenkomst te vorderen, alsmede van het recht om schadevergoeding of herstel te vorderen wegens non-conformiteit of verborgen dan wel latente gebreken. Vanaf de levering van de onroerende zaak vrijwaart koper verkoper voor iedere aanspraak van derden die verband houdt met de onroerende zaak. Indien het bepaalde in dit artikel 6.3 strijdig is met of afwijkt van enige andere bepaling in deze koopovereenkomst, prevaleert het bepaalde in dit artikel 6.3.



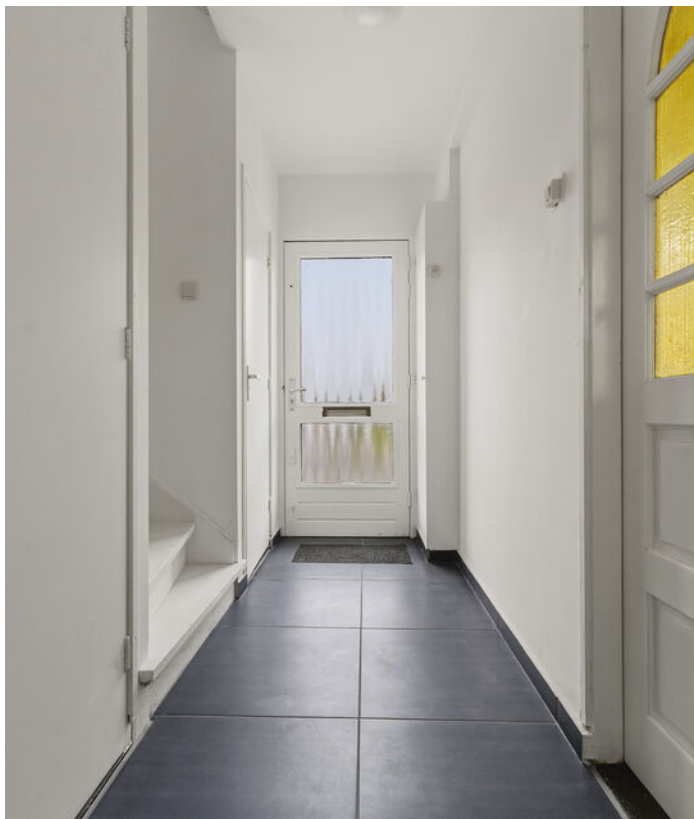














































# Plattegrond



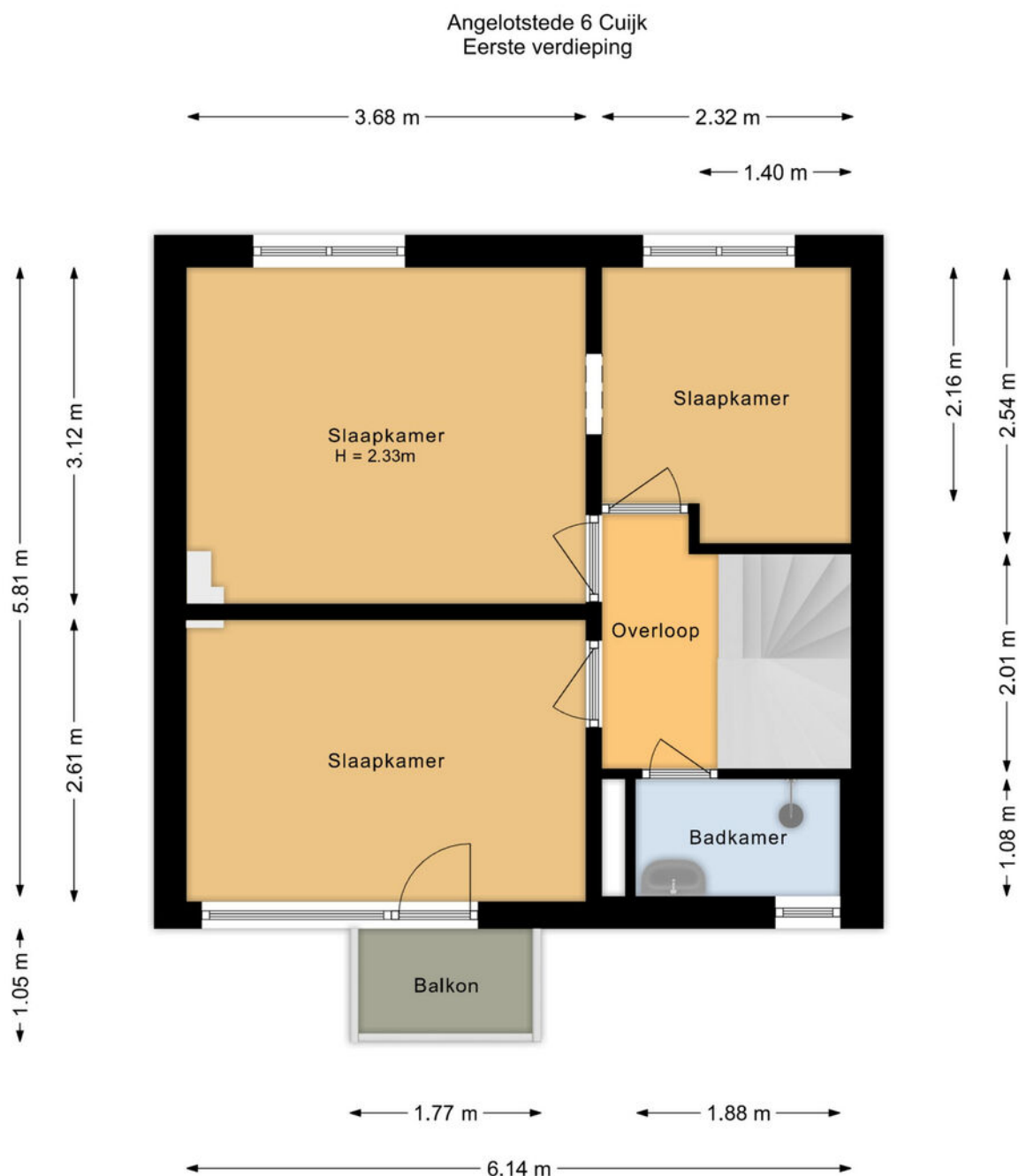
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



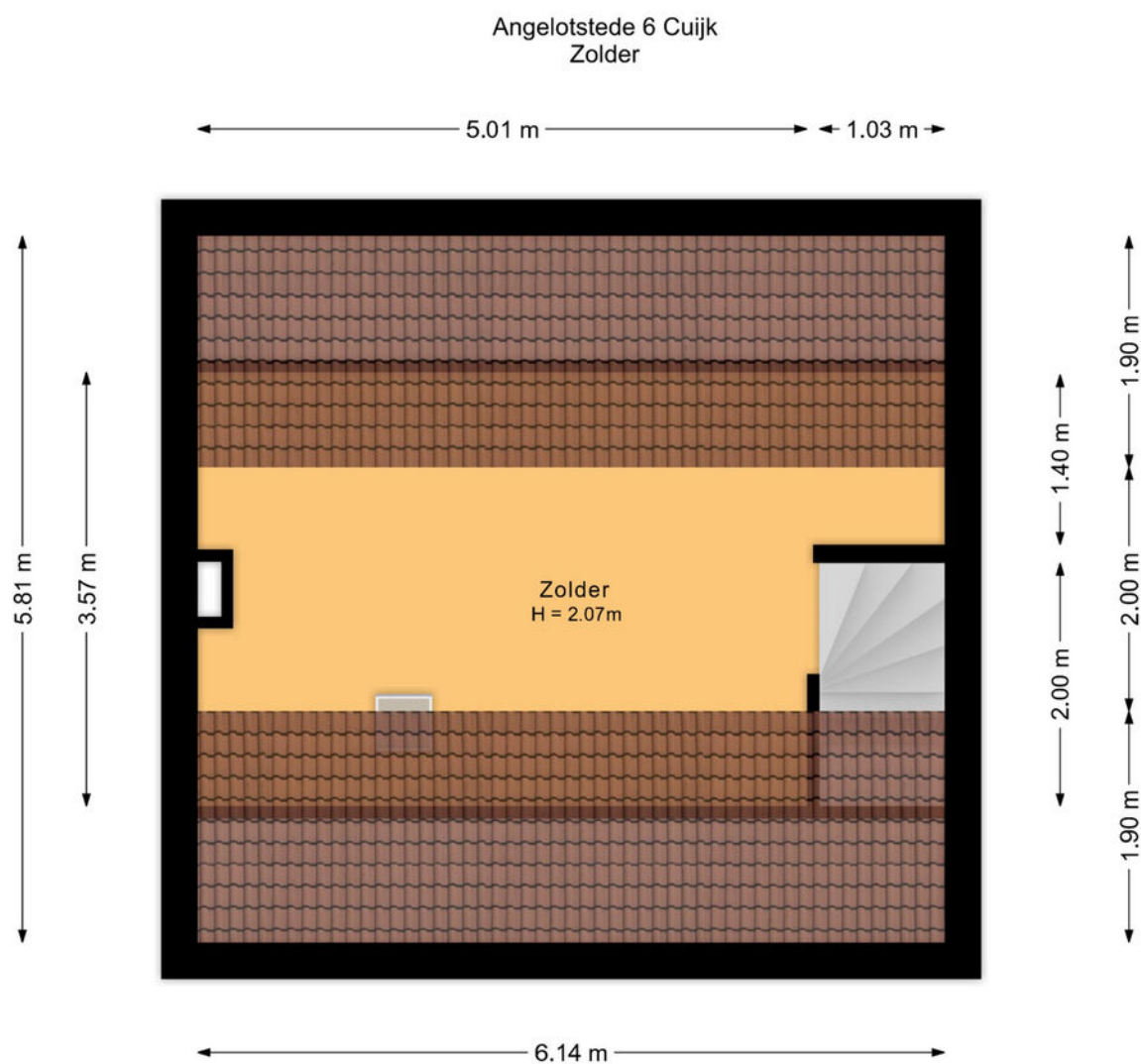
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

#### Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

#### Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

#### Meetinstructie:

Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

#### Niet feitelijke bewoning door eigenaar:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Derhalve is er ook geen vragenlijst deel B aanwezig. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

#### Verkoopinformatie:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren

# Lijst van zaken

| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |        |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X      |
| Allesbrander                             |               |          |              | X      |
| Houtkachel                               |               |          |              | X      |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X      |
| Designradiator(en)                       |               |          |              | X      |
| Radiatorafwerking                        |               |          |              | X      |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |        |
| - inbouwspots/dimmers                    |               |          |              | X      |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          |              | X      |
| - losse (hang)lampen                     |               |          |              | X      |
| -                                        |               |          |              | X      |
| -                                        |               |          |              | X      |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |        |
| -                                        |               |          |              | X      |
| -                                        |               |          |              | X      |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |        |
| - gordijnrails                           |               |          |              | X      |
| - gordijnen                              |               |          |              | X      |
| - overgordijnen                          |               |          |              | X      |
| - vitrages                               |               |          |              | X      |
| - rolgordijnen                           |               |          |              | X      |
| - lamellen                               |               |          |              | X      |
| - jaloezieën                             |               |          |              | X      |
| - (losse) horren/rolhorren               |               |          |              | X      |
| -                                        |               |          |              | X      |
| -                                        |               |          |              | X      |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |        |
| - vloerbedekking                         |               |          |              | X      |
| - parketvloer                            |               |          |              | X      |
| - houten vloer(delen)                    |               |          |              | X      |
| - laminaat                               |               |          |              | X      |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - plavuizen                         |               |          |              | X      |
| - Vloerafwerking                    | X             |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Overig, te weten                    |               |          |              |        |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X      |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Woning - Keuken                     |               |          |              |        |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |        |
| - kookplaat                         | X             |          |              |        |
| - (gas)fornuis                      |               |          |              | X      |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |        |
| - magnetron                         |               |          |              | X      |
| - oven                              |               |          |              | X      |
| - combi-oven/combimagnetron         |               |          |              | X      |
| - koelkast                          | X             |          |              |        |
| - vriezer                           |               |          |              | X      |
| - koel-vriescombinatie              |               |          |              | X      |
| - vaatwasser                        |               |          |              | X      |
| - Quooker                           |               |          |              | X      |
| - koffiezetapparaat                 |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
|                                                                    |               |          |              |        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |        |
| Sauna met toebehoren                                               |               |          |              | X      |
|                                                                    |               |          |              | X      |
|                                                                    |               |          |              | X      |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |        |
| - toilet                                                           | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder                                                  |               |          |              | X      |
| - toiletborstel(houder)                                            |               |          |              | X      |
| - fontein                                                          |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
|                                                                    |               |          |              |        |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |        |
| - ligbad                                                           |               |          |              | X      |
| - jacuzzi/whirlpool                                                |               |          |              | X      |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |        |
| - stoomdouche (cabine)                                             |               |          |              | X      |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |        |
| - wastafelmeubel                                                   |               |          |              | X      |
| - planchet                                                         |               |          |              | X      |
| - toiletkast                                                       |               |          |              | X      |
| - toilet                                                           |               |          |              | X      |
| - toiletrolhouder                                                  |               |          |              | X      |
| - toiletborstel(houder)                                            |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
|                                                                    |               |          |              |        |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| Schotel/antenne                                                    |               |          |              | X      |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |        |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Kluis                                                             |               |          |              | X      |
| (Voordeur)bel                                                     | X             |          |              |        |
| Alarminstallatie                                                  |               |          |              | X      |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                   |               |          |              | X      |
| Rookmelders                                                       |               |          |              | X      |
| (Klok)thermostaat                                                 | X             |          |              |        |
| Airconditioning                                                   |               |          |              | X      |
| Screens                                                           |               |          |              | X      |
| Rolluiken                                                         | X             |          |              |        |
| Zonwering buiten                                                  |               |          |              | X      |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           |               |          |              | X      |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 |               |          |              | X      |
| Waterslot wasautomaat                                             |               |          |              | X      |
| Zonnepanelen                                                      |               |          |              | X      |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | X      |
|                                                                   |               |          |              | X      |
|                                                                   |               |          |              | X      |
|                                                                   |               |          |              | X      |
|                                                                   |               |          |              | X      |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |        |
| - CV-installatie                                                  | X             |          |              |        |
| - boiler                                                          |               |          |              | X      |
| - geiser                                                          |               |          |              | X      |
| -                                                                 |               |          |              | X      |
| -                                                                 |               |          |              | X      |
| -                                                                 |               |          |              | X      |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |        |
| -                                                                 |               |          |              | X      |
| -                                                                 |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                          |               |          |              |        |
| Tuinaanleg/bestrating                                             | X             |          |              |        |
| Beplanting                                                        | X             |          |              |        |

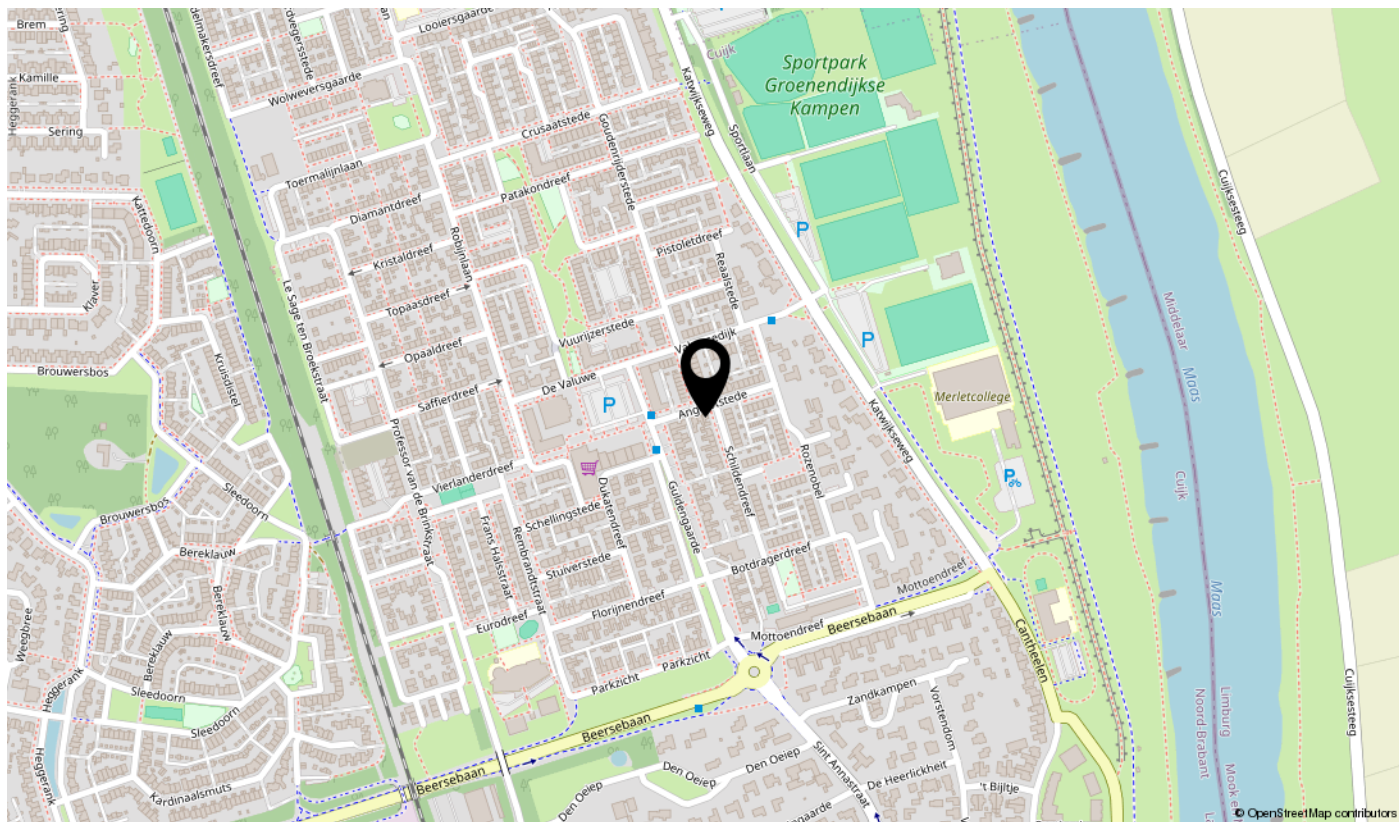
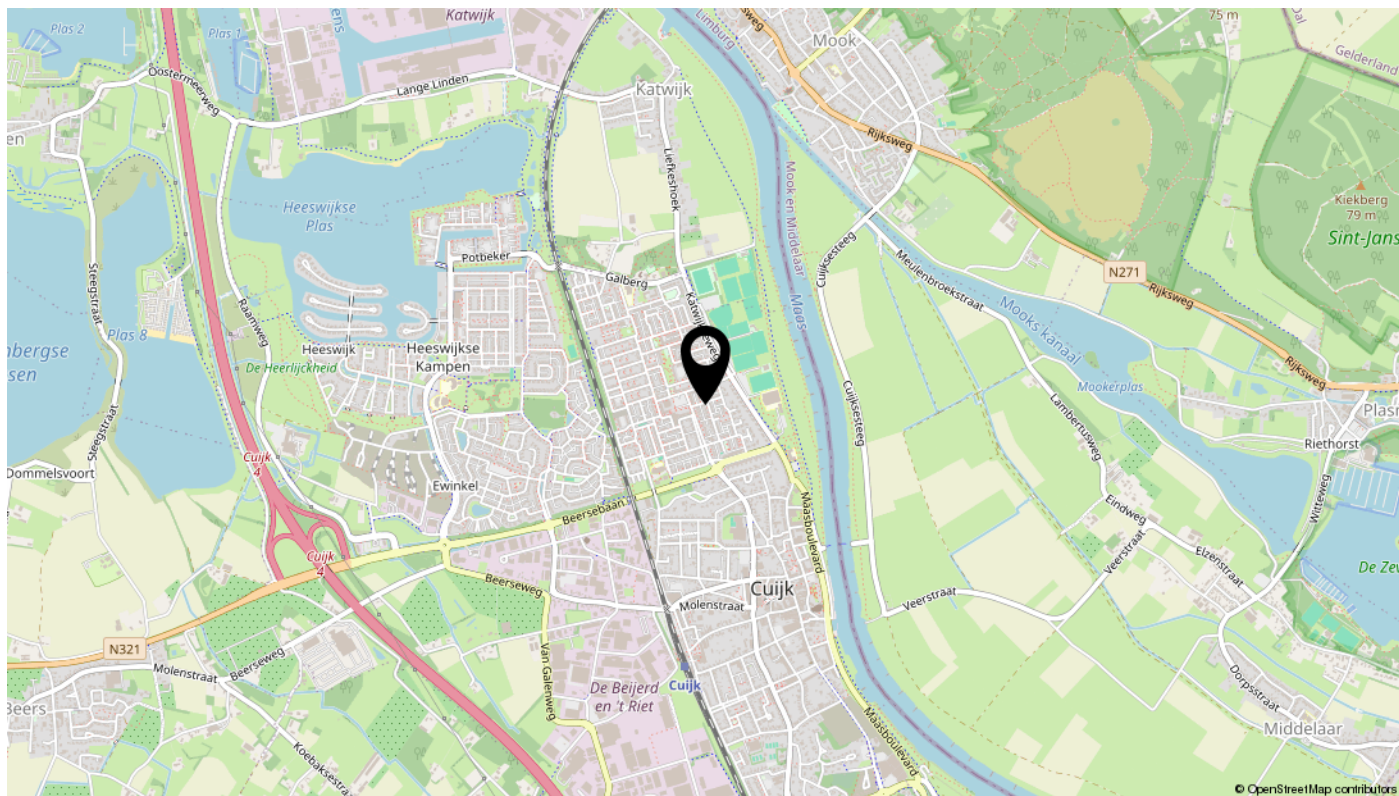
# Lijst van zaken

| Omschrijving                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
|                                            |               |          |              | X      |
| Tuin - Verlichting/installaties            |               |          |              |        |
| Buitenverlichting                          |               |          |              | X      |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              | X      |
|                                            |               |          |              | X      |
| Tuin - Bebouwing                           |               |          |              |        |
| Tuinhuis/buitenberging                     |               |          |              | X      |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |              | X      |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X      |
|                                            |               |          |              | X      |
|                                            |               |          |              | X      |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |        |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |        |
| - (sier)hek                                |               |          |              | X      |
| - vlaggenmast(houder)                      |               |          |              | X      |
| -                                          |               |          |              | X      |
| -                                          |               |          |              | X      |
| Overig - Contracten                        |               |          |              |        |
| CV: Nee                                    |               |          |              |        |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |        |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |        |

# Kadastrale kaart



# Locatie



# interesse

in deze woning met potentie?

