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 € 400.000,-- k.k.

Walstro 4 | 5432 DR 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*

Tijdens een bezichtiging zult u versteld staan van dit riante en speels ingedeelde 4-kamerappartement met een werkelijk fraai uitzicht vanuit de woonkamer en het terras. Dit op de begane grond gelegen, zeer luxe en modern ingerichte appartement beschikt over maar liefst 2 privé parkeerplaatsen en een praktische berging. Gelegen aan en uitkijkend over het water, nabij o.a. de Lavendelkade en de snelfietsroute richting Nijmegen.

Indeling:
Begane grond: gezamenlijke entree met trappenhuis en lift.
Appartement: hal, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, bergkast met de opstelling van de cv-ketel, ventilatie-unit en de aansluitingen t.b.v. het witgoed. Een ruime woonkamer, waarvandaan er een fraai uitzicht is over het water. Een open keuken met moderne inrichting voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, 3 slaapkamers en een badkamer voorzien van een ligbad en wastafel met meubel. Inpandig is er een ruime berging aanwezig.

Diverse gegevens:
De keukenopstelling is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap en combimagnetron.
De gehele woning is voorzien van een PVC-vloer (excl. badkamer en toilet).
Eén slaapkamer is voorzien van een schuifkastenwand en één slaapkamer geeft toegang tot het terras.
Het is makkelijk mogelijk om de living te vergroten door het verwijderen van de muur naar de 3e slaapkamer.
Er zijn 2 vaste parkeerplaatsen.
Op loopafstand van de Lavendelkade en supermarkt.
Gunstig gelegen t.o.v. de snelfietsroute MaasWaalpad (Cuijk-Nijmegen) en de autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo.

Belangrijkste vaste lasten:
(volgens opgave huidige gebruiker)
Onroerendezaakbelasting: € 404,97 per jaar
Rioolrecht: € 271,44 per jaar
Afvalstoffenheffing: € 271,- per jaar
Waterschapslasten: € 45 per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Benedenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1999
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Indeling

Woonoppervlakte	96 m^2
Inhoud	290 m^3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	1

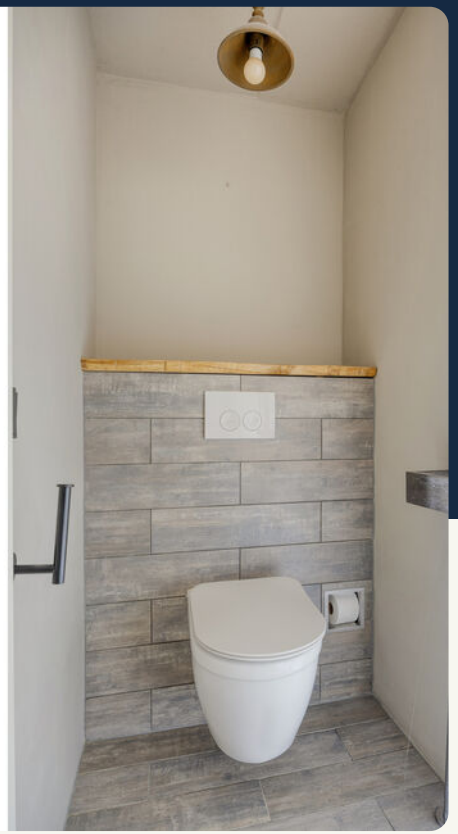
Energie

Energieklasse	B
Isolatie	volledig geisoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk radson

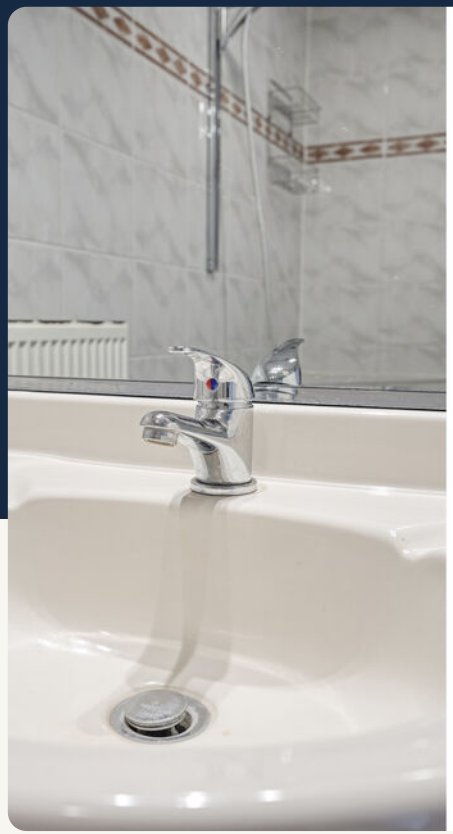
Buitenruimte

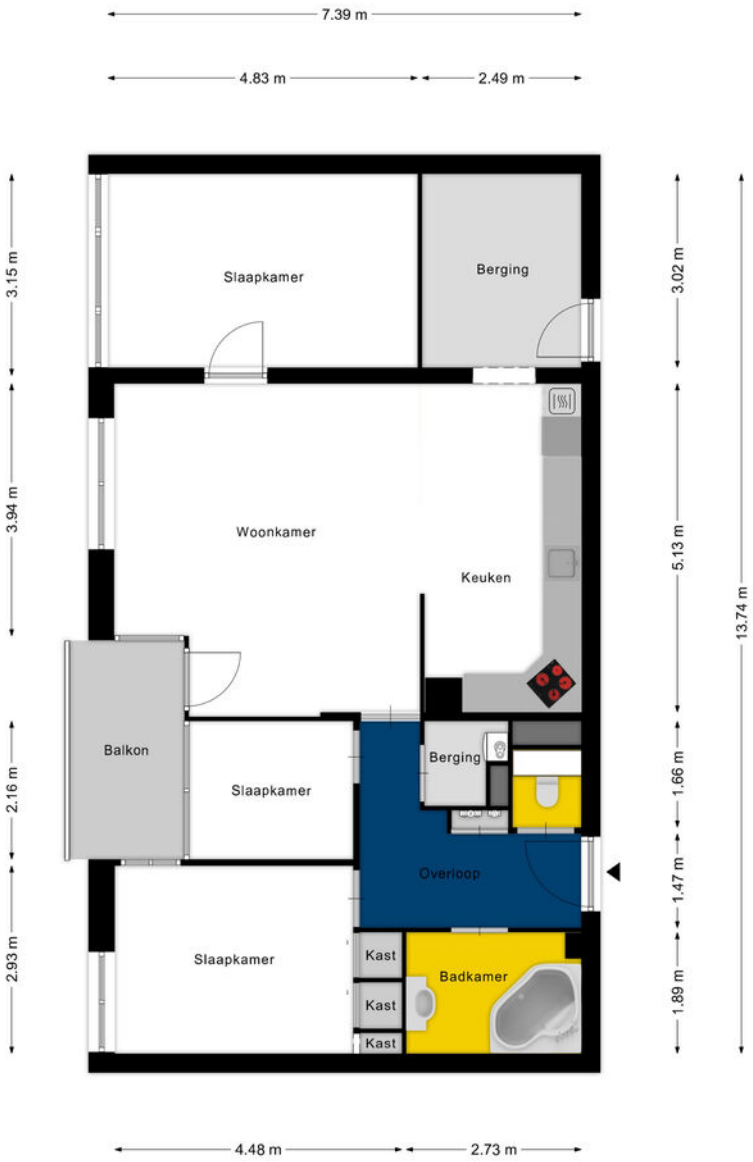
Tuin	Zonneterras
Hoofdtuin	Zonneterras
Ligging hoofdtuin	Noord
Garage	parkeerplaats, geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein

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



ssie





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

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
421434685	25-02-2026	24-02-2036	Definitief

Deze woning heeft energielabel A

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

Isolatie

1	Gevels	+/-
2	Gevelpanelen	+/-
3	Daken	n.v.t.
4	Vloeren	+
5	Ramen	+
6	Buitendeuren	+/-

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag / **Gemiddeld** / Hoog	**Laag** / Hoog	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

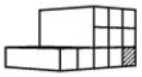
Over deze woning

Adres
Walstro 4
5432DR Cuijk
BAG-ID: 1684010000009680

Detailaanduiding

Bouwjaar	1999
Compactheid	1,66
Vloeroppervlakte	98m²

Woningtype
Hoekwoning onderste bouwlaag



Opnamedetails

Naam
R.J.H.M. Huibers

Vakbekwaamheidsnummer
9439.4144.5404

Certificaathouder
Energielabel.com

Inschrijfnummer
VINK202509-W0001

KvK-nummer
85018708

Certificerende instelling
VINK Certificering

Soort opname
Basisopname

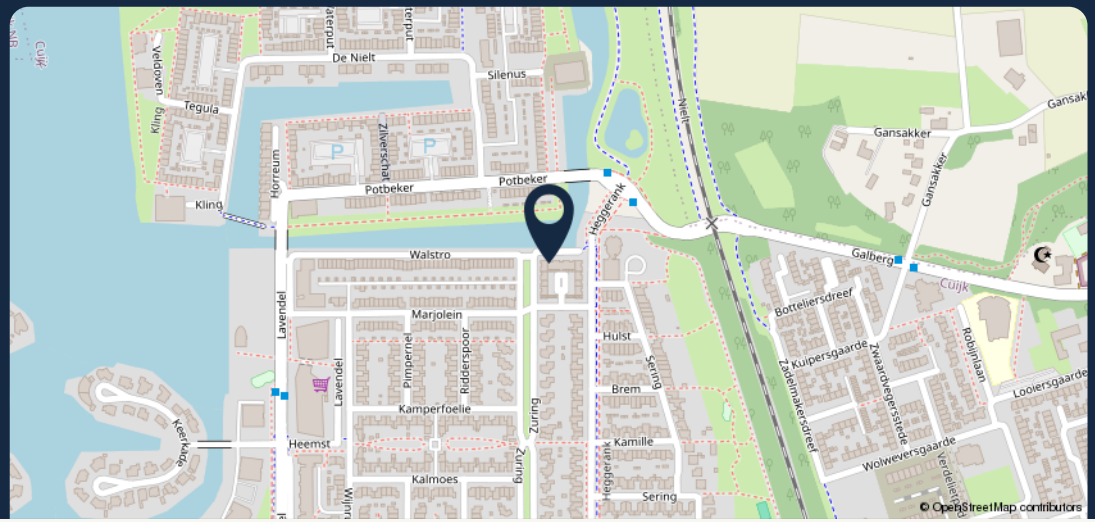
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst *van zaken*

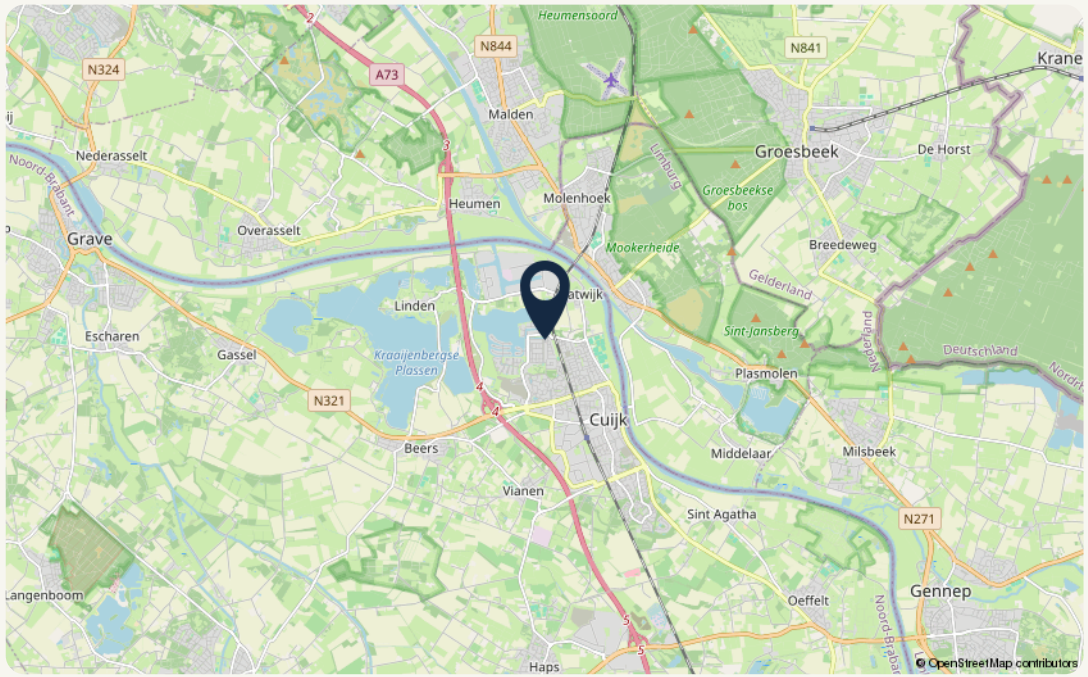
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		x	
Wandkasten woonkamer, en slaapkamer		x	
Berging: wandplank, stelling, houten kapsostok		x	
Gordijnrails	x		
Overgordijnen		x	
Vitrages	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vouwgordijnen woonkamer en 1 slaapkamer	x		
Gordijnrails, lage kast berging	x		
Pvc vloer	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Waterkoker		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Plantenbakken op terras/afscheiding. Plantenbakken op stenen afscheiding blijven achter, de rest gaat mee.	x		
(Sier)hek		x	

De *omgeving*



Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Walstro 4
Postcode	5432 DR
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	4683
Oppervlakte	-
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.

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.

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.