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 € 450.000,-- k.k.

Heggerank 105 | 5432 CG 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*

Gelegen in de geliefde woonwijk "De Heeswijkse Kampen" staat deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met een inpandige berging en een praktische werk-/ kantoorruimte aan huis. In de woning vind je een fijne indeling met op de eerste verdieping twee ruime slaapkamers (voorheen 3), beide voorzien van een inloopkast. Op de zolderverdieping bevindt zich een volwaardige derde slaapkamer, kortom ideaal voor een gezin. De woning beschikt over een zonnige, op het westen gelegen tuin waar je volop van de middag- en avondzon kunt genieten. Dit is een fijne, instapklare gezinswoning op een kindvriendelijke woonlocatie.

Indeling:
Begane grond: hal met meterkast, toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje, lichte en sfeervolle L-vormige woonkamer, moderne open keuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur en gezellige bar, praktische bijkeuken, werk-/ kantoorruimte en toegang tot de inpandige berging.
1e verdieping: overloop met vaste kast, 2 ruime slaapkamers beide voorzien van een inloopkast, badkamer voorzien van een wandcloset, douchecabine en wastafel met meubel.
2e verdieping: middels vaste trap te bereiken voorzolder met de ventilatie unit, 3e slaapkamer met Velux-dakraam, technische ruimte met de cv-opstelling en witgoedaansluitingen.

Diverse gegevens:
De keukenopstelling bestaat uit een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, combioven, vaatwasser, koelkast en 1,5 spoelbak.
De woning is uitstekend geïsoleerd en er zijn 18 zonnepanelen aanwezig.
De woning beschikt over dubbel glas en grotendeels over rolluiken.
De 1e verdieping beschikt over airconditioning.
De inpandige berging is voorzien van elektra en elektrische kanteldeur.
De vrijstaande houten berging is voorzien van elektra.
Er is een sproei installatie aanwezig.
Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk, nabij een supermarkt, bassischool en kinderopvang.
Zowel het centrum van Cuijk, als het NS-station zijn op fietsafstand gelegen, de opritten van de autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo zijn eveneens op korte afstand gelegen.

Belangrijkste vaste lasten:
(volgens opgave huidige gebruiker)
Onroerendezaakbelasting: € ..... per jaar
Rioolrecht: € ..... per jaar
Afvalstoffenheffing: € ..... per jaar
Waterschapslasten: € ..... per jaar

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1995
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	132 m^2
Perceeloppervlakte	250 m^2
Inhoud	504 m^3
Externe bergruimte	4 m^2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

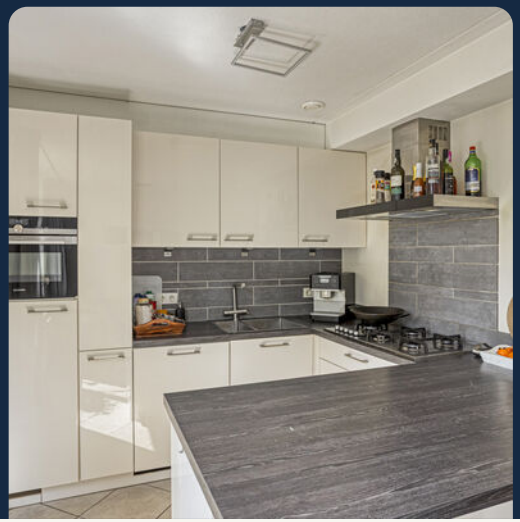
Energie

Energieklasse	A
Isolatie	volledig geisoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Hr-combiketel; merk nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	113 m^2
Ligging hoofdtuin	West
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein








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

De *foto's*
















We willen niets liever dan dat jij
bewust de *juiste keuze* voor jezelf maakt



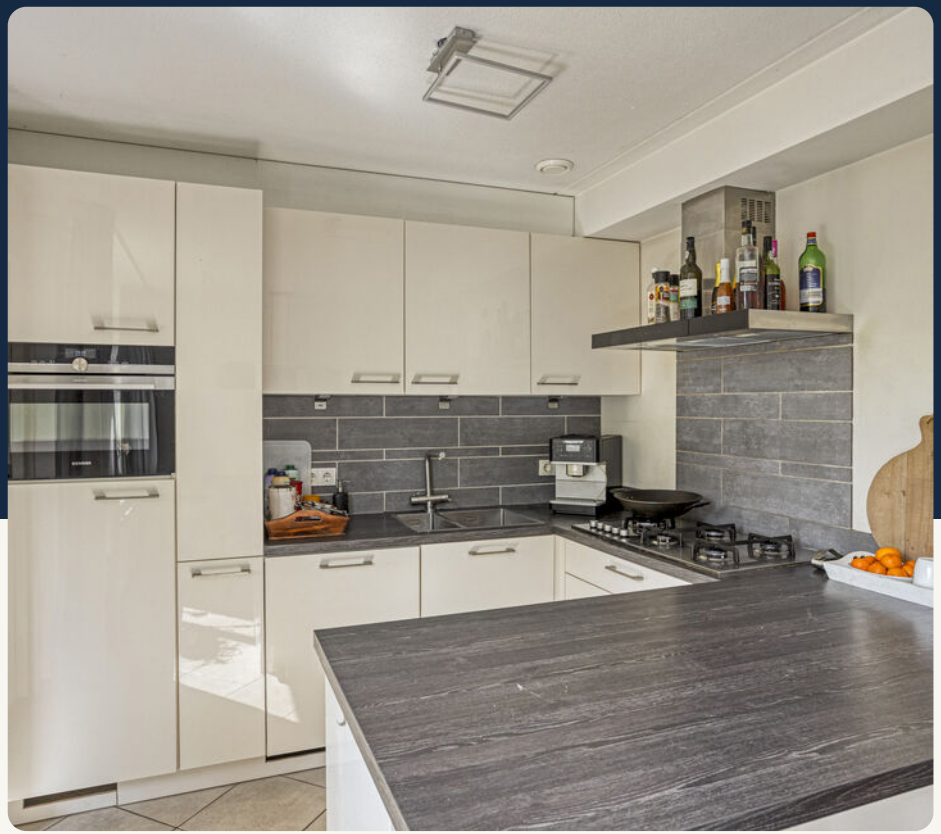








> Koop geen huis, koop een *toekomst* vol *mogelijkheden*

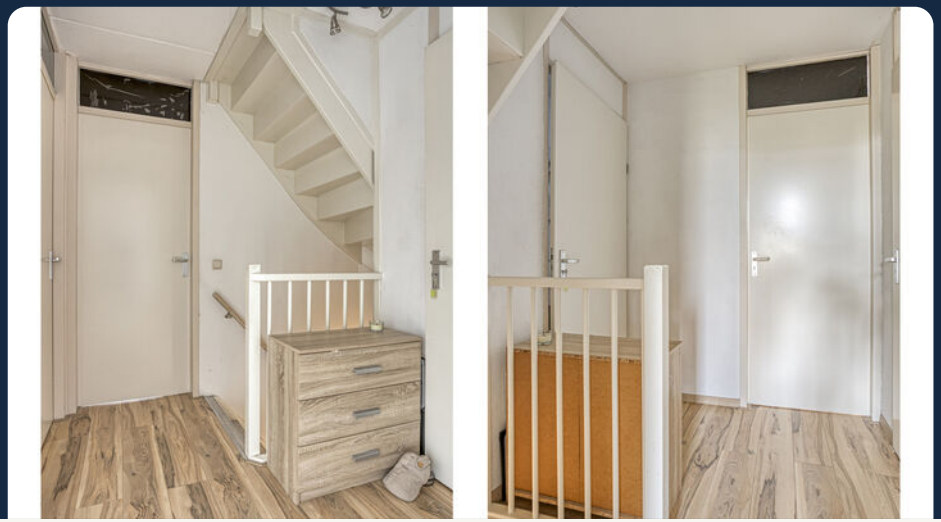








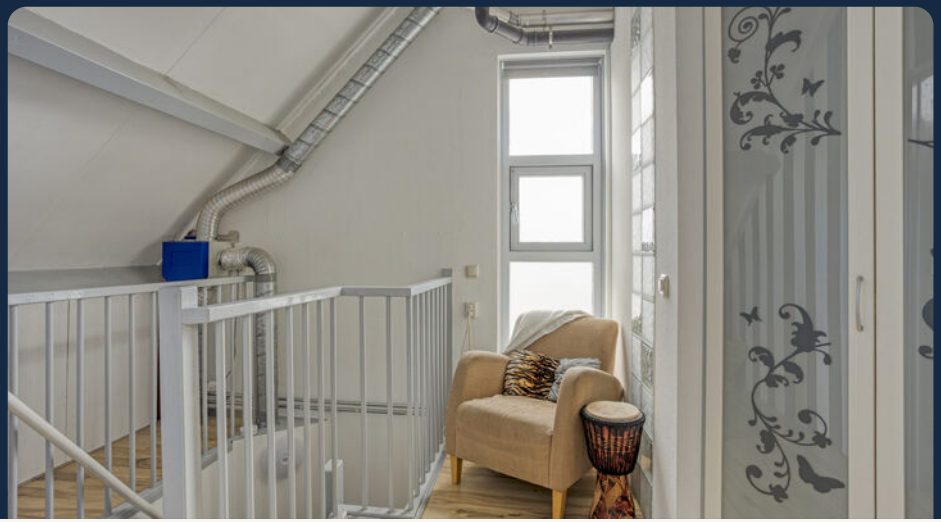


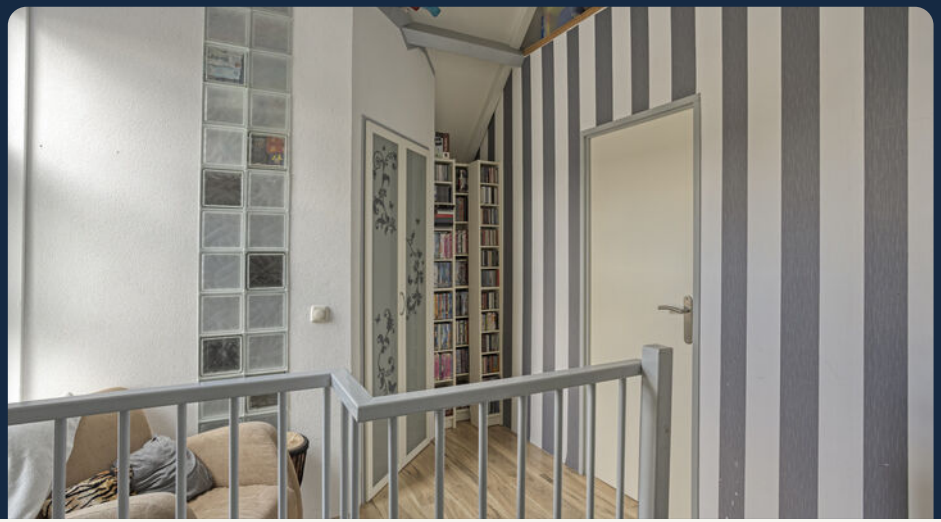




























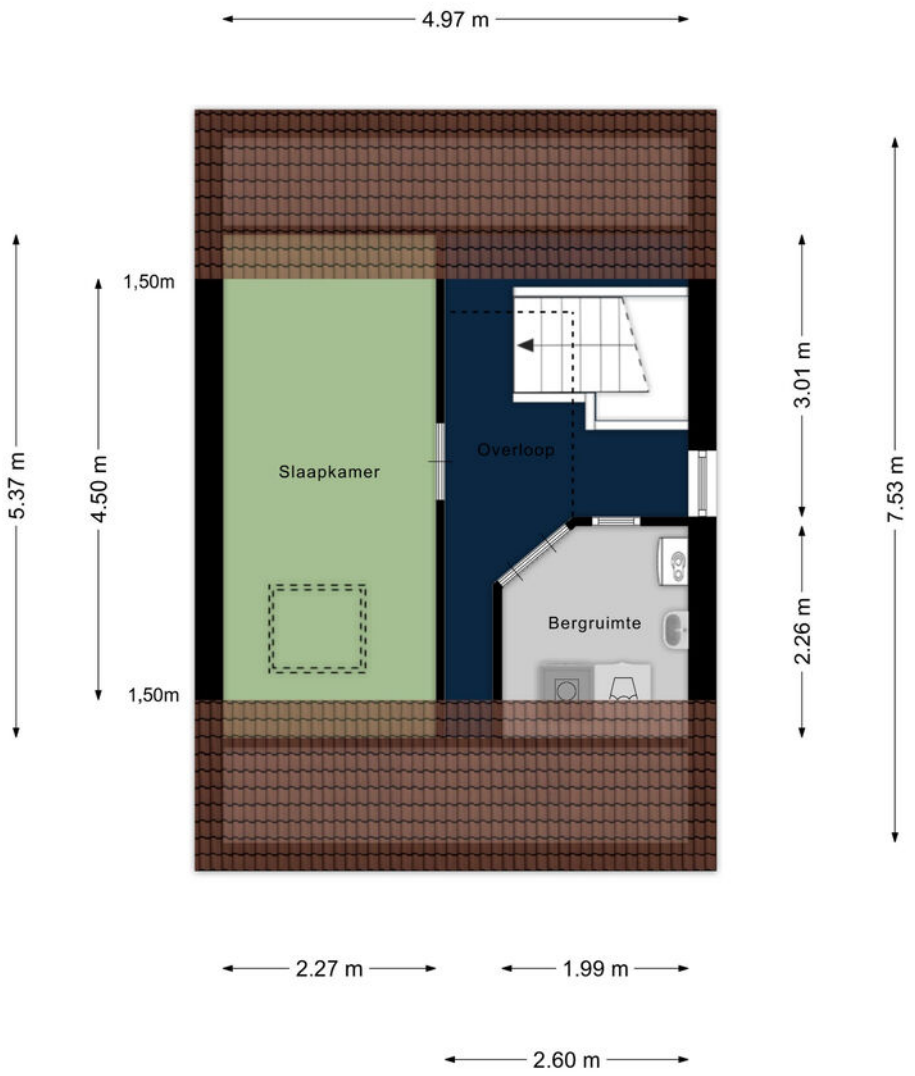




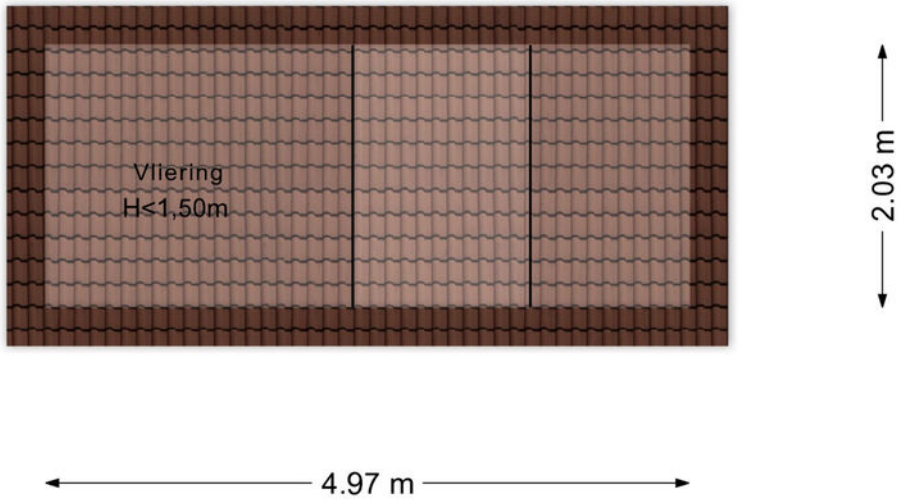



1.99 m
2.67 m
3.51 m
2.29 m
2.72 m
9.39 m
3.34 m
0.92 m
2.72 m
0.95 m
1.55 m
1.65 m
3.17 m
3.30 m
Hal
Kast
Werkkamer
Keuken
Berging
Overkapping
Hal
Kast
Kast
Woonkamer
4.97 m
3.21 m
1.06 m
8.78 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

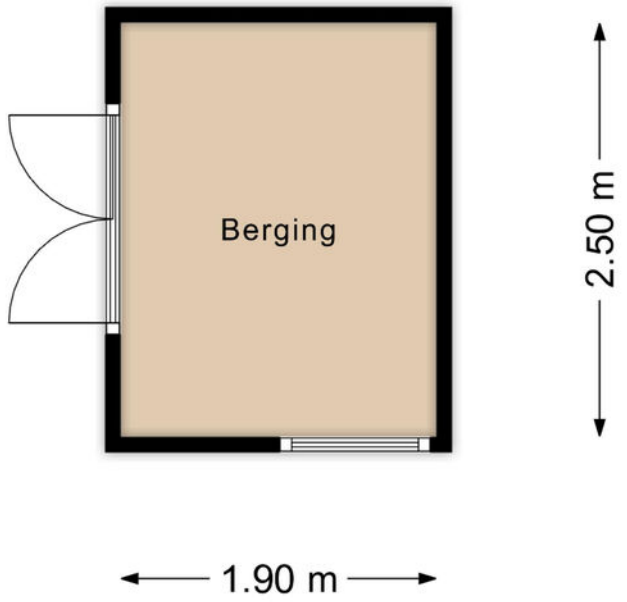

2.06 m
2.81 m
1.97 m
2.90 m
2.74 m
0.88 m
2.42 m
3.04 m
1,50m
9.14 m
1,50m
Slaapkamer
Berging
Overloop
Badkamer
Slaapkamer
Walk In Closet
2.74 m
2.18 m
4.26 m
9.39 m
1.85 m
2.99 m
4.94 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



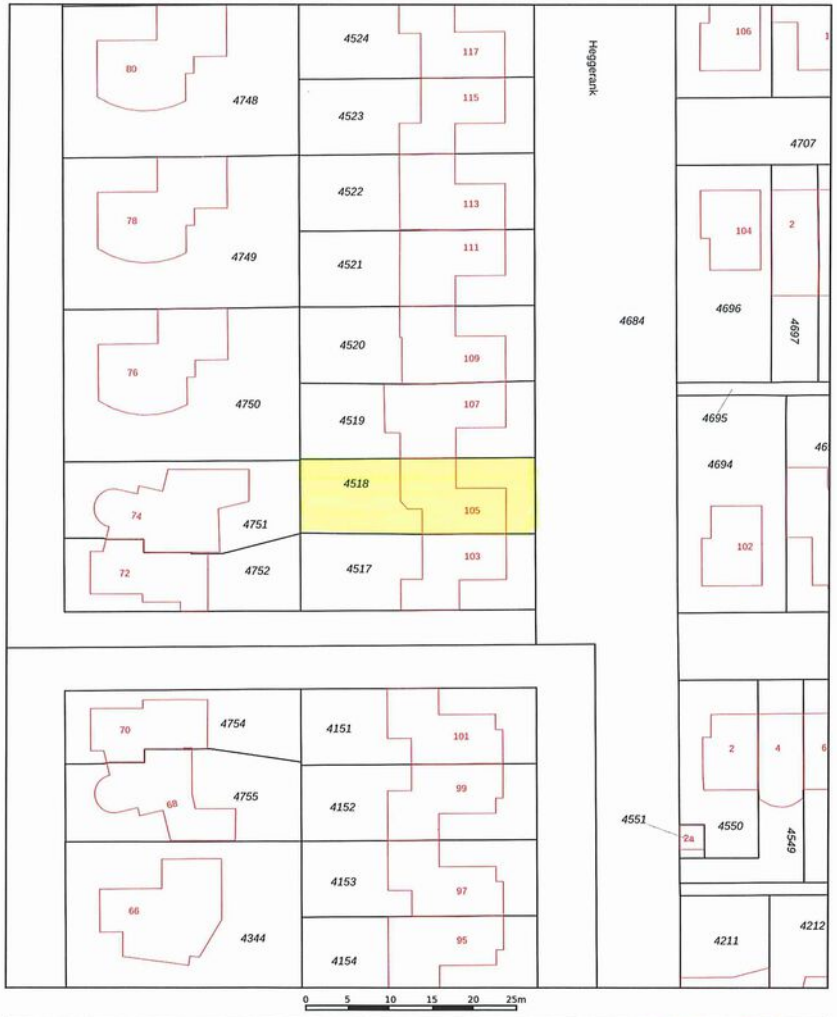
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

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	A
Perceel	4518

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
516907815	28-04-2026	20-04-2036	Definitief

Deze woning heeft energielabel A

G F E D C B A ++++

Isolatie

1	Gevels	+/-	+	++
2	Gevelpanelen	n.v.t.		
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 toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	3696 Wp	

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	15,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Heggerank 105
5432CG Cuijk
BAG-ID: 1684010000005482

Detailaanduiding

Bouwjaar	1995
Compactheid	1,97
Vloeroppervlakte	132m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
WJS Stegeman

Vakbekwaamheidsnummer
9296.4993.4187

Certificaathouder
E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 012197

KvK-nummer
65361040

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

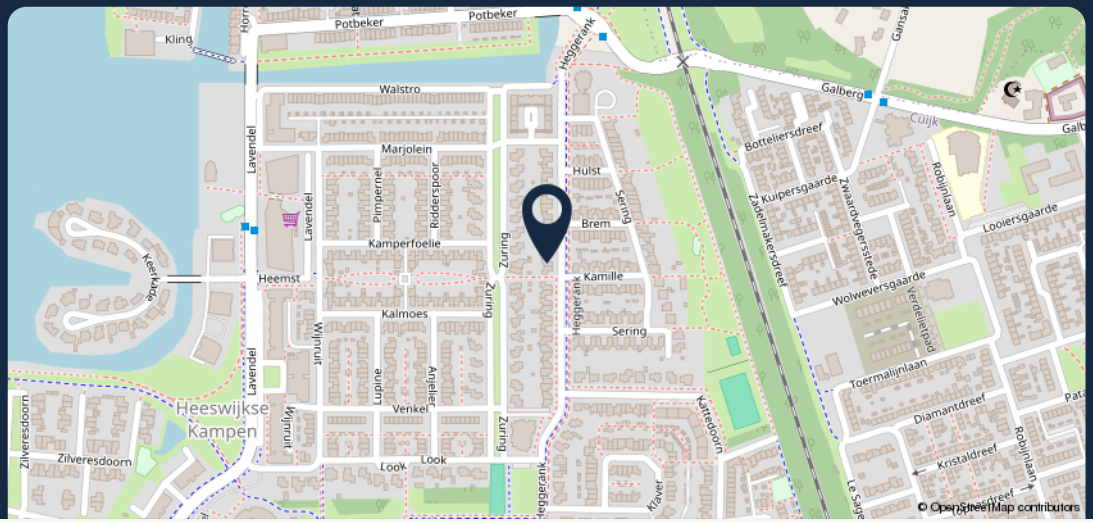
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst *van zaken*

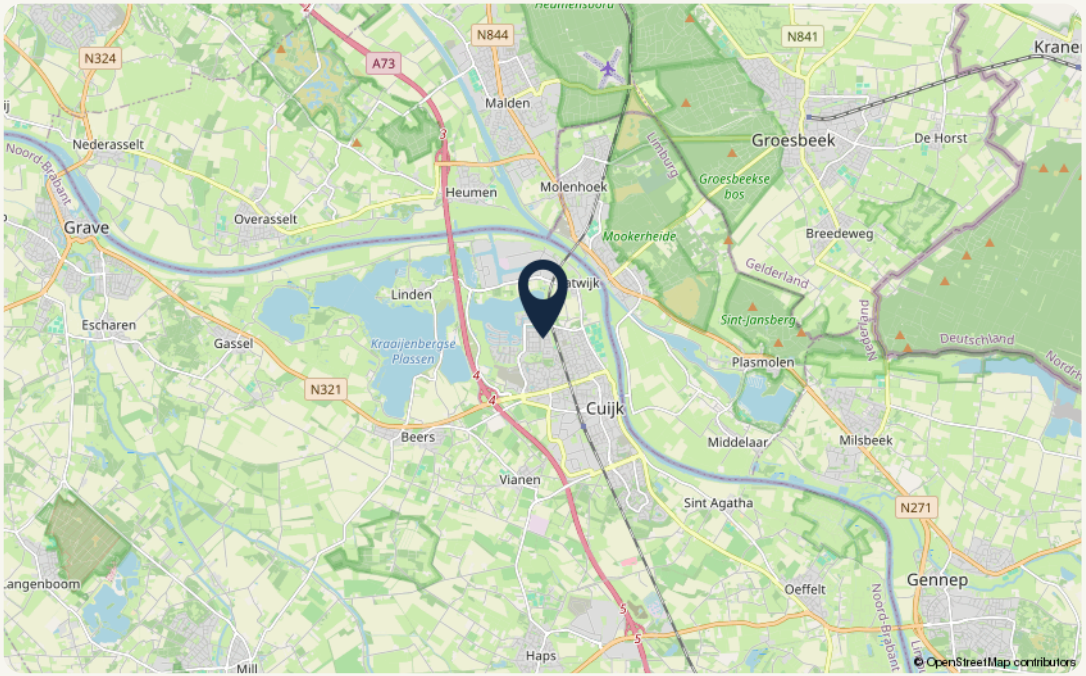
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Schilderij ophangsysteem		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel		x	
Alarminstallatie		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

De *omgeving*



Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Heggerank 105
Postcode	5432 CG
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	A
Perceelnummer	4518
Oppervlakte	250 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.

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.


Sweet

