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 € 600.000,-- k.k.

Koebaksestraat 13 A | 5434 ST Vianen Nb

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*

Vrijstaand wonen, volop ruimte én alle mogelijkheden voor de toekomst!

In het gezellige dorp Vianen staat deze ruime vrijstaande woning uit 2001, waar wooncomfort en een praktische indeling hand in hand gaan. Met maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers en een royale tuin is er volop ruimte voor het hele gezin. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen, extra ruimte zoekt voor logees of gewoon graag alle woonmogelijkheden openhoudt.

De woonkamer met sfeervolle erker, de separate keuken en de praktische bijkeuken zorgen voor een fijne basis. Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer. Ook buiten is er volop ruimte, met een zonnige tuin op het westen, een ruime garage en een oprit met plaats voor meerdere auto's.

Indeling
Begane grond: Via de entree kom je in de hal met meterkast, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde ligt de woonkamer. De erker zorgt hier voor een karakteristieke uitstraling en een prettige lichtinval. De dichte keuken bevindt zich aansluitend en biedt een fijne, separate kookruimte.
Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, met de toiletruimte en aansluitingen voor het witgoed. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer met openslaande tuindeuren naar de tuin. Direct aansluitend ligt de badkamer, voorzien van een douche, vaste wastafel en toilet. Een comfortabele combinatie die de woning bijzonder geschikt maakt voor gelijkvloers wonen.
Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de tweede badkamer. Deze badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche en vaste wastafel. Vanuit twee slaapkamers is bovendien het dakterras bereikbaar.
Tweede verdieping: Via een vlizotrap bereikbare bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige zaken.

Diverse gegevens
De keukenopstelling is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser.
De cv-ketel is van het merk [merk] en dateert uit 2001.
De woonkamer is voorzien van een houten vloer.
De woning beschikt over dak-, muur- en vloerisolatie en isolerende beglazing.
De zonnige achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten.
Naast de woning bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een royale garage.

Ligging
Ook de ligging maakt het geheel aantrekkelijk. Je woont hier in het vriendelijke dorp Vianen, op korte afstand van het centrum van Cuijk (circa 1,5 kilometer), waar je terechtkunt voor diverse winkels en dagelijkse voorzieningen. De autosnelweg A73 richting Nijmegen en Venlo is eveneens snel bereikbaar.
Voor wie graag de natuur opzoekt, liggen het groene buitengebied en de Kraaijenbergse Plassen binnen handbereik. Een heerlijke omgeving om te wandelen, fietsen en te genieten van het buitenleven.

Kortom
Een vrijstaande woning met volop ruimte, een verrassend veelzijdige indeling en mogelijkheden voor verschillende woonwensen. Of je nu op zoek bent naar een fijn gezinshuis of juist graag gelijkvloers wilt wonen: met vier slaapkamers, twee badkamers, een zonnige tuin, garage en ruime parkeergelegenheid biedt deze woning een uitstekende basis!

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2001
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	142 m^2
Perceeloppervlakte	556 m^2
Inhoud	565 m^3
Externe bergruimte	25 m^2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

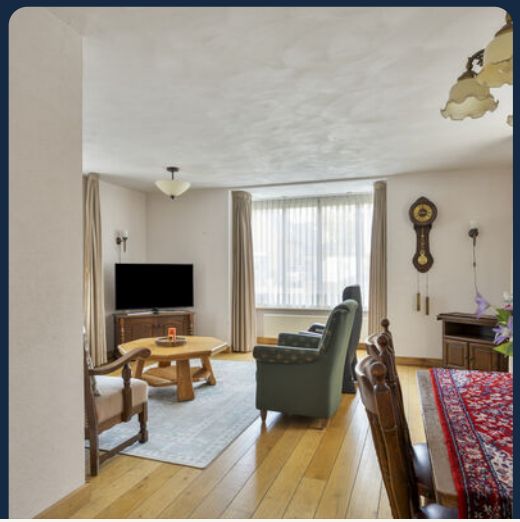
Energie

Energieklasse	B
Isolatie	volledig geisoleerd
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	240 m^2
Ligging hoofdtuin	West
Garage	Vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein








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

De *foto's*

















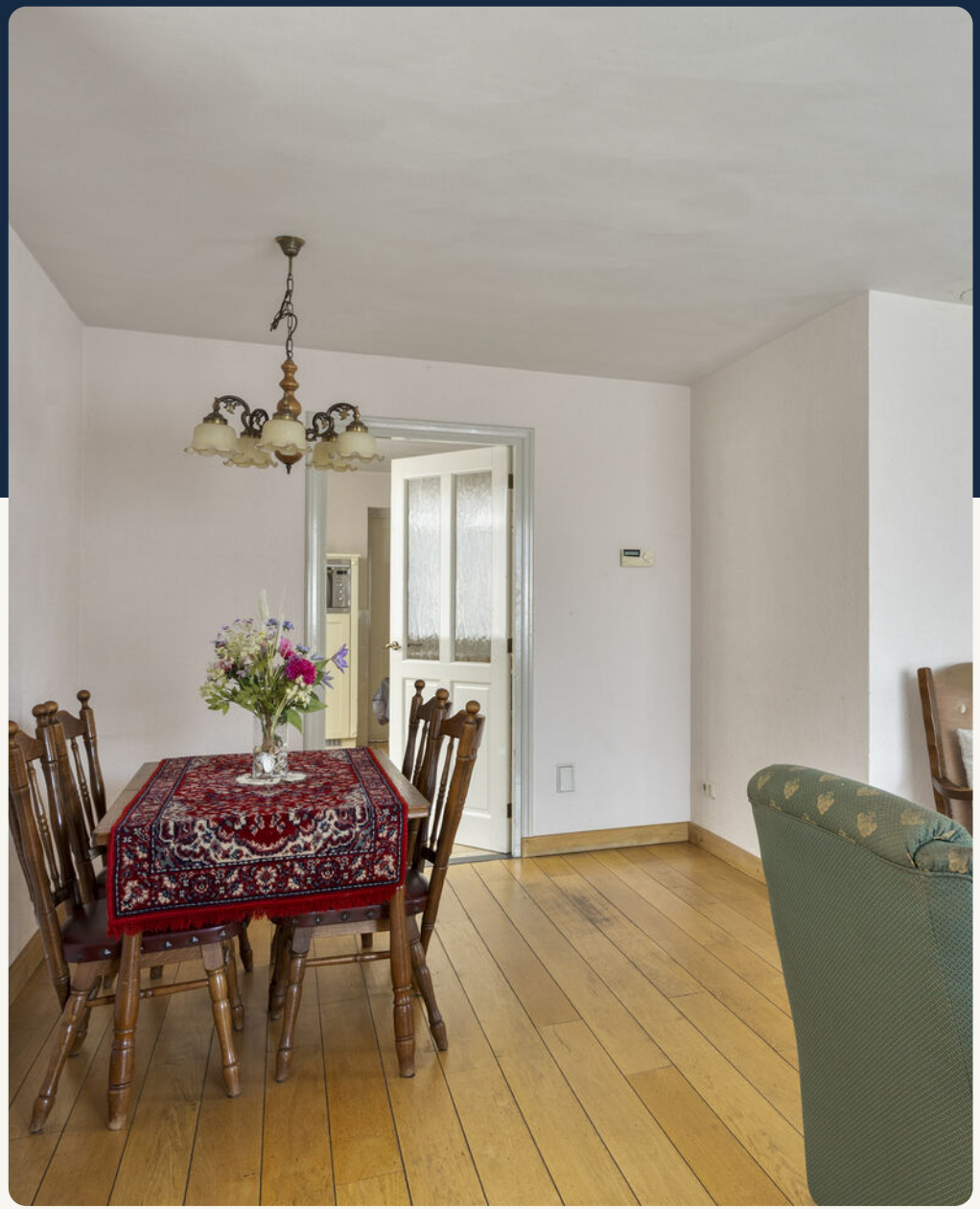














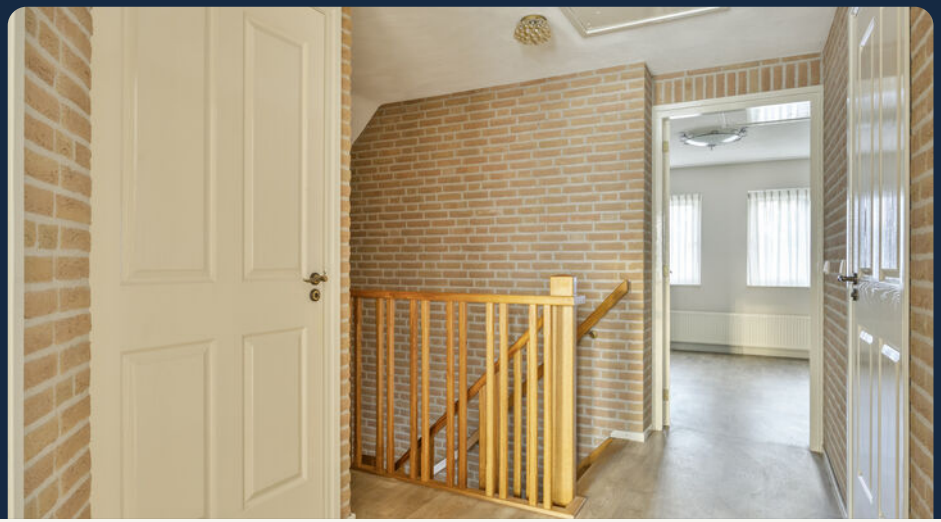


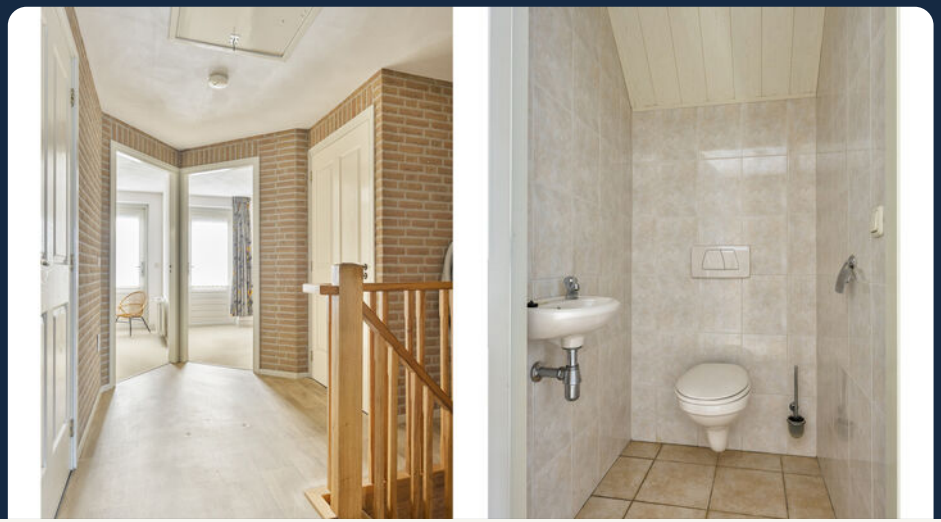






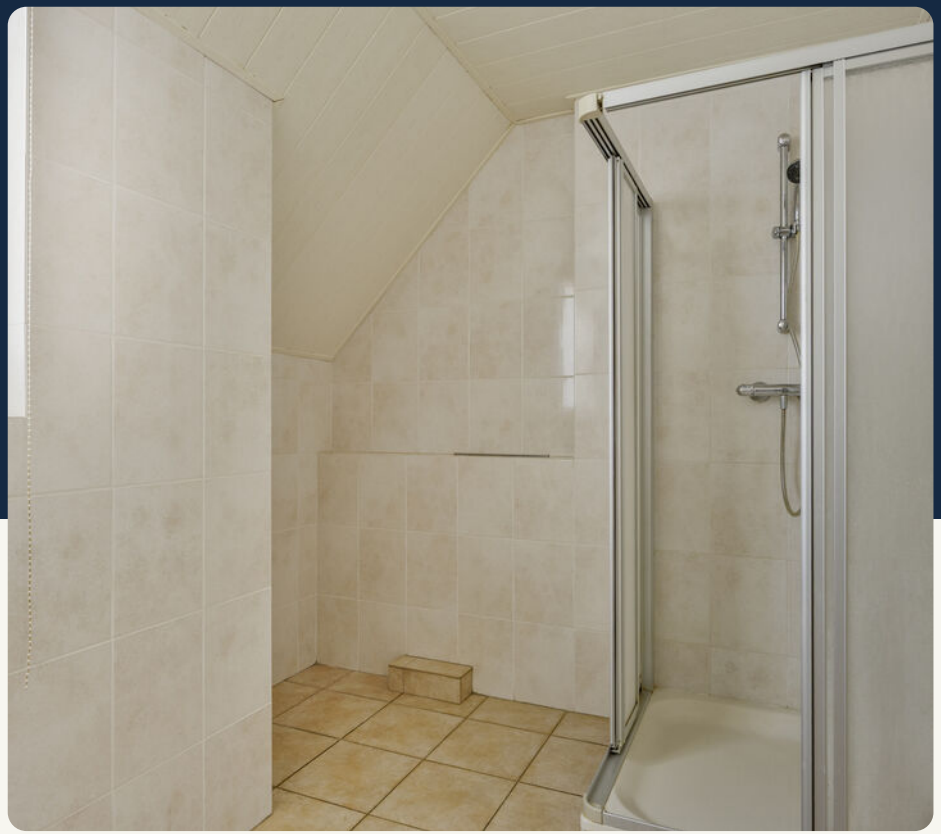




































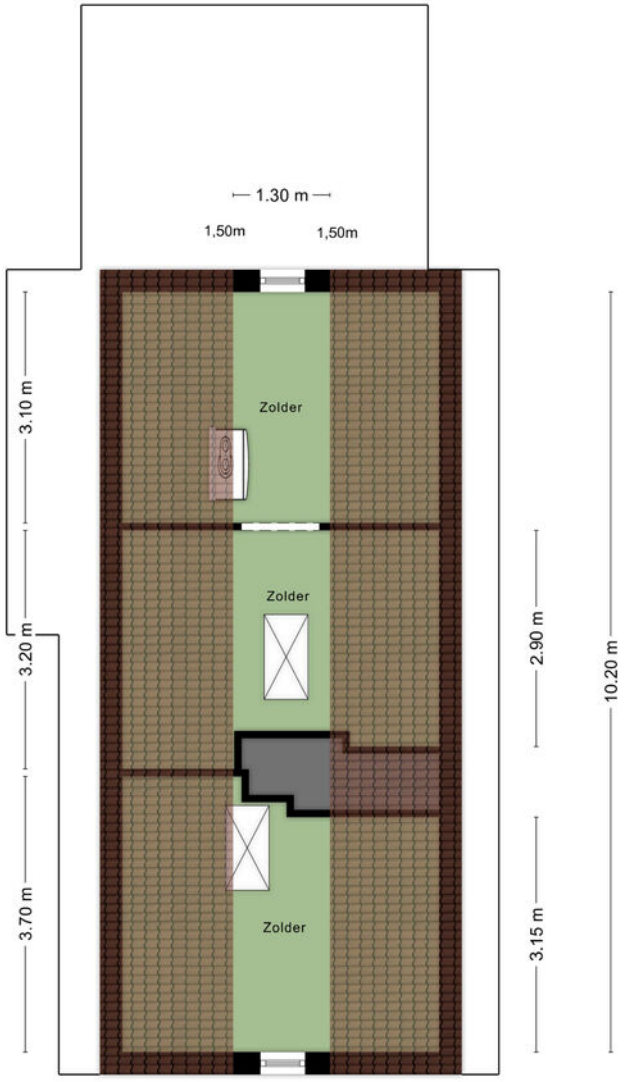




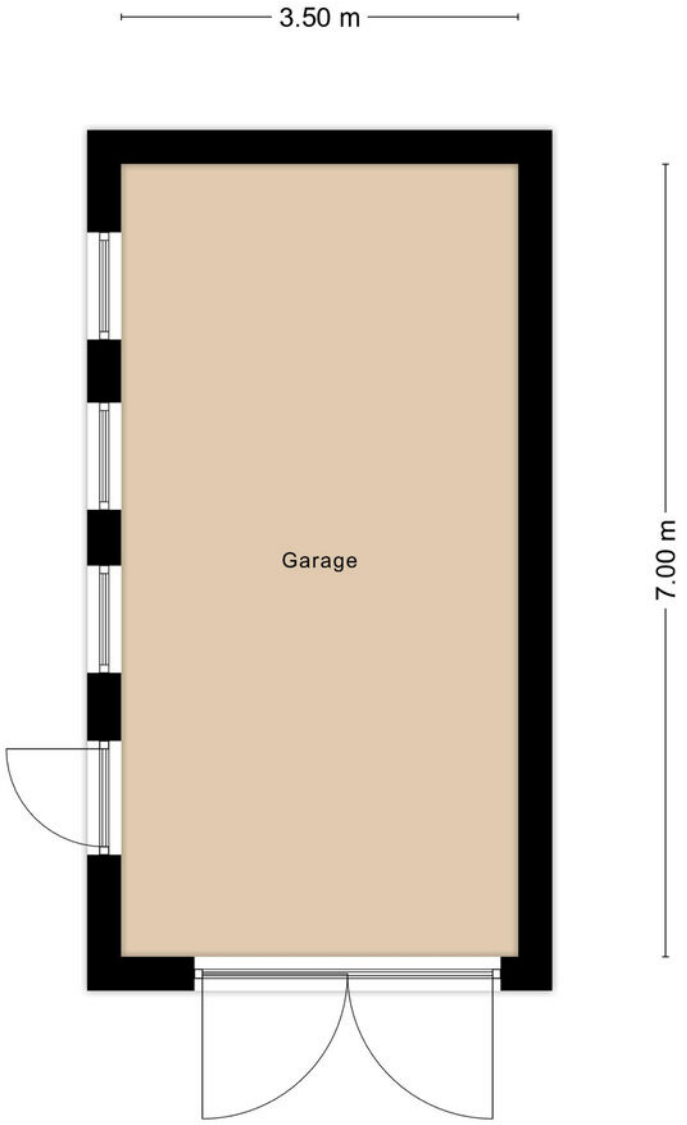
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



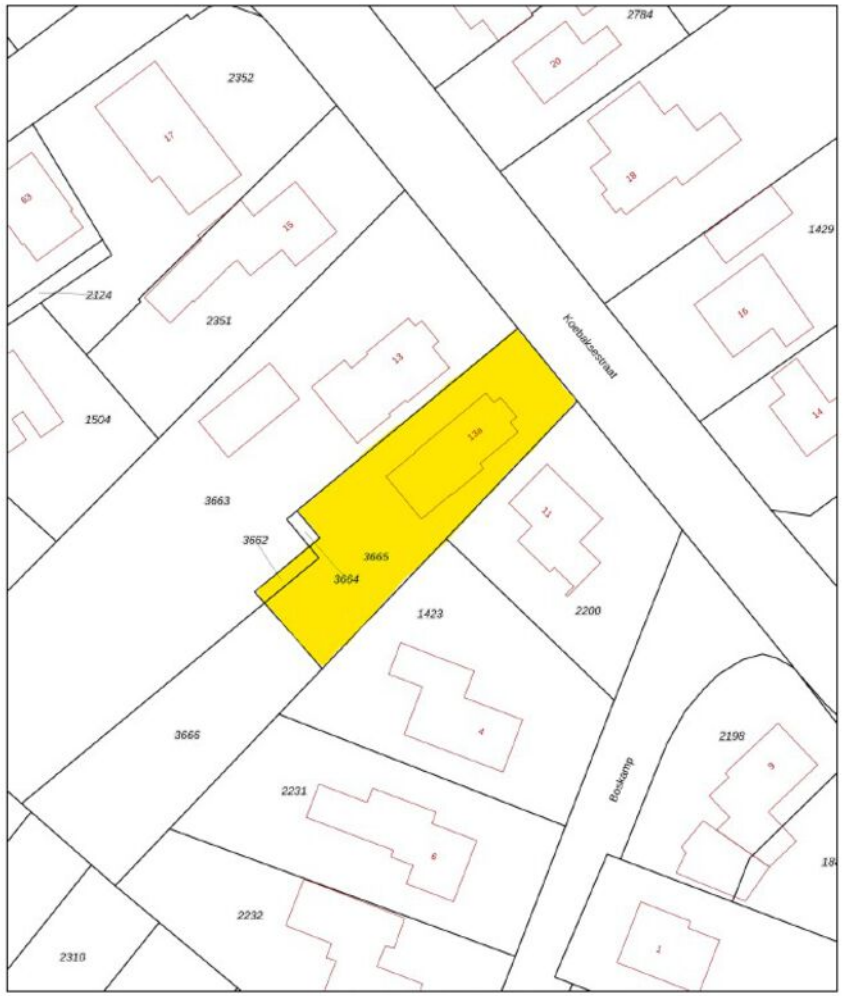
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

28 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk
Sectie B
Perceel 3665

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen bebouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
539071419	27-10-2026	21-10-2036

Deze woning heeft energielabel B

180,61 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

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

380 | 335 | 290 | 250 | 190 | 160

Isolatie van uw woning

Gevels	+
Daken	+/-
Vloeren	+
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning 116,90 kWh/m²

veel warmte verlies — weinig warmte verlies

97 doel: Standaard voor woningisolatie

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	39,25
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Koebaksestraat 13 A
5434ST Vianen NB

Bouwjaar
2001

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
155 m²

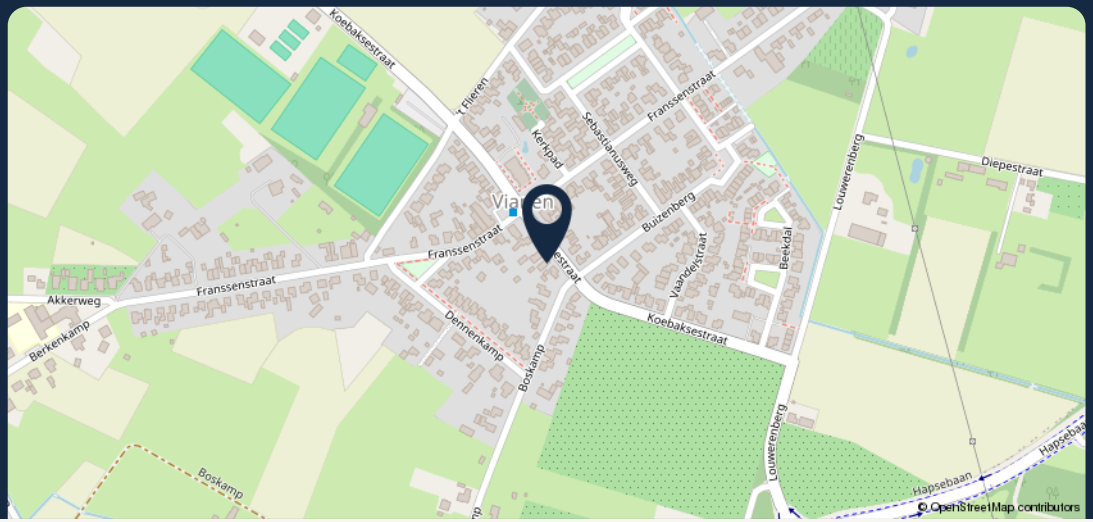
Energieadviseur
J de Jong

Lijst *van zaken*

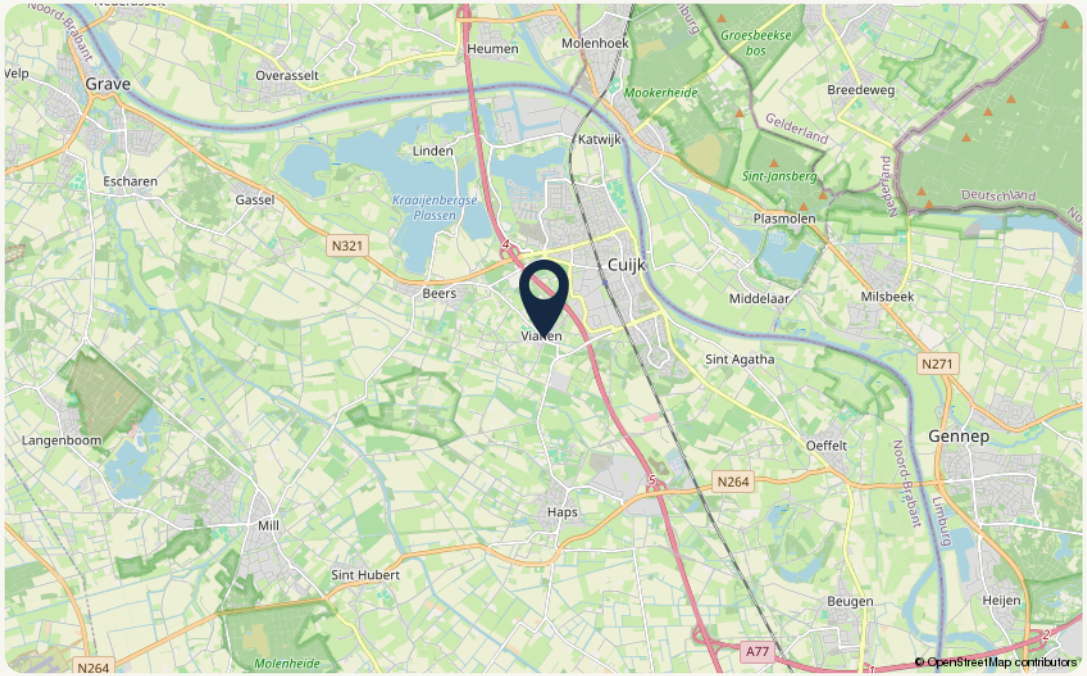
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

De *omgeving*



Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Koebaksestraat 13 A
Postcode	5434 ST
Plaats	Vianen Nb

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	B
Perceelnummer	3662
Oppervlakte	556 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.