

# TE KOOP



## Weldaad 11, Cuijk

Vraagprijs € 675.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

Makelaardij Twan Poels  
Tel. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl



funda



MAKELAARDIJ  
**TWAN POELS**



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**151 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**870 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**1185 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1999**

Energie label  
**A**

## > Omschrijving

Op het bedrijventerrein aan de Weldaad te Cuijk gelegen luxe en moderne vrijstaande en energiezuinige bedrijfswoning met een multifunctionele, riante bedrijfsruimte van ca. 158 m<sup>2</sup>. Deze bedrijfsruimte is geschikt voor meerdere doeleinden (werkplaats, opslag of in te richten als praktijk-, kantoorruimte), maar is momenteel in gebruik als loods/opslag. Deze bedrijfswoning, met fraaie aangelegde en privacybiedende achtertuin, beschikt over sfeervolle woonvertrekken op de begane grond en 3 riante slaapkamers en een moderne en luxe badkamer op de 1e verdieping, welke zorgen voor optimaal wooncomfort. De toerit van de autosnelweg A73 richting Venlo-Nijmegen als ook het centrum van Cuijk en het NS-station liggen op korte afstand.

Indeling woonhuis:

Begane grond: riante ontvangsthal met meterkast, toiletruimte met fonteintje, sfeervolle woonkamer met gashaard, eikenhouten visgraatvloer, airconditioning en schuifpui naar de op het zuiden gesitueerde achtertuin. Moderne woonkeuken (uit 2018) voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. Praktische berging/ bijkeuken met de witgoedaansluitingen, cv-opstelling en toegang tot de inpandig te bereiken bedrijfsruimte/ garage.

1e verdieping: overloop, 3 riante slaapkamers, een geheel betegelde badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, wandcloset en wastafel met meubel.

2e verdieping: middels vlizotrap te bereiken bergzolder.

Indeling kantoorruimte:

De bedrijfsruimte van ca 158 m<sup>2</sup> is momenteel opgedeeld in een inpandige en riante garage, volières en opslagruimtes, echter is deze goed geïsoleerde ruimte voor meerdere doeleinden in te richten en te gebruiken. Daarnaast beschikt de bedrijfsruimte over een eigen ingang, toilet, keukenblok en een eigen meterkast met krachtstroom. De berging in de bedrijfsruimte (zie plattegrond), bereikbaar middels eigen entree/inrit en beschikt over een keukenblok en toilet, is momenteel verhuurd, de huidige huurder is bereid dit te blijven huren..





Diverse gegevens:

De moderne keukeninrichting is voorzien van een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, combioven, koel-/ vriescombinatie en spoelbak.

Er zijn maar liefst 35 zonnepanelen aanwezig.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2019.

De bedrijfswoning beschikt over hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken.

De bedrijfsruimte is relatief eenvoudig nader in te delen en in te richten.

Een inpandige en goed geïsoleerde garage is voorzien van elektra, krachtstroom, radiatoren en een elektrische roldeur.

Het pand is gelegen op het bedrijventerrein aan de Weldaad, het centrum van Cuijk met alle dagelijkse voorzieningen is op korte afstand gelegen, evenals het NS-station, de snelfietsroute naar Nijmegen en de autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo.

Ook het recreatiegebied "De Kraaienbergse Plassen" en de uiterwaarden van de Maas zijn op fietsafstand gelegen, zodat de natuur eenvoudig op te zoeken is.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 536,80 per jaar

Rioolheffing: € 242,00 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 214,00 per jaar

Waterschapslasten: € 523,00 per jaar







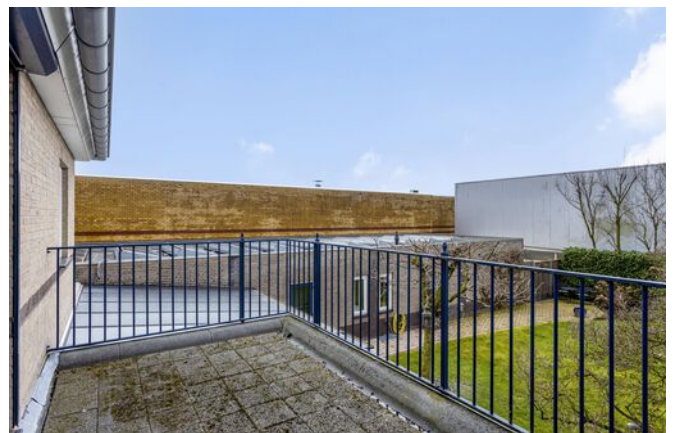
















# > Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
328889787

Datum registratie  
17-03-2023

Geldig tot  
17-03-2033

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# A



| Isolatie       |   | Installaties    |   | Hoofdsysteem   |  | Verbetering<br>aanbevolen?   |  |
|----------------|---|-----------------|---|--|--|--|--|
| 1 Gevels       | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                  | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t.  | 8 Warm water    | Indirect gestookte boiler                     | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 3 Daken        | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | 9 Zonneboiler   | Niet aanwezig                                 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 4 Vloeren      | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | 10 Ventilatie   | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 5 Ramen        | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | 11 Koeling      | Aanwezig                                      | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 6 Buitendeuren | <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>        | 12 Zonnepanelen | Aanwezig                                      | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag  Gemiddeld  Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag  Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



38,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Weldaad 11  
5431SM Cuijk  
BAG-ID: 1684010000009607

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1999  
Compactheid 2,18  
Vloeroppervlakte 158 m<sup>2</sup>

#### Woningtype

Vrijstaande woning



### Opnamedetails

#### Naam

H.A.G. van Duijnhoven

#### Examnummer

8818546

#### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

#### Inschrijnummer

SKW.012311

#### KvK-nummer

39090359

#### Certificerende instelling

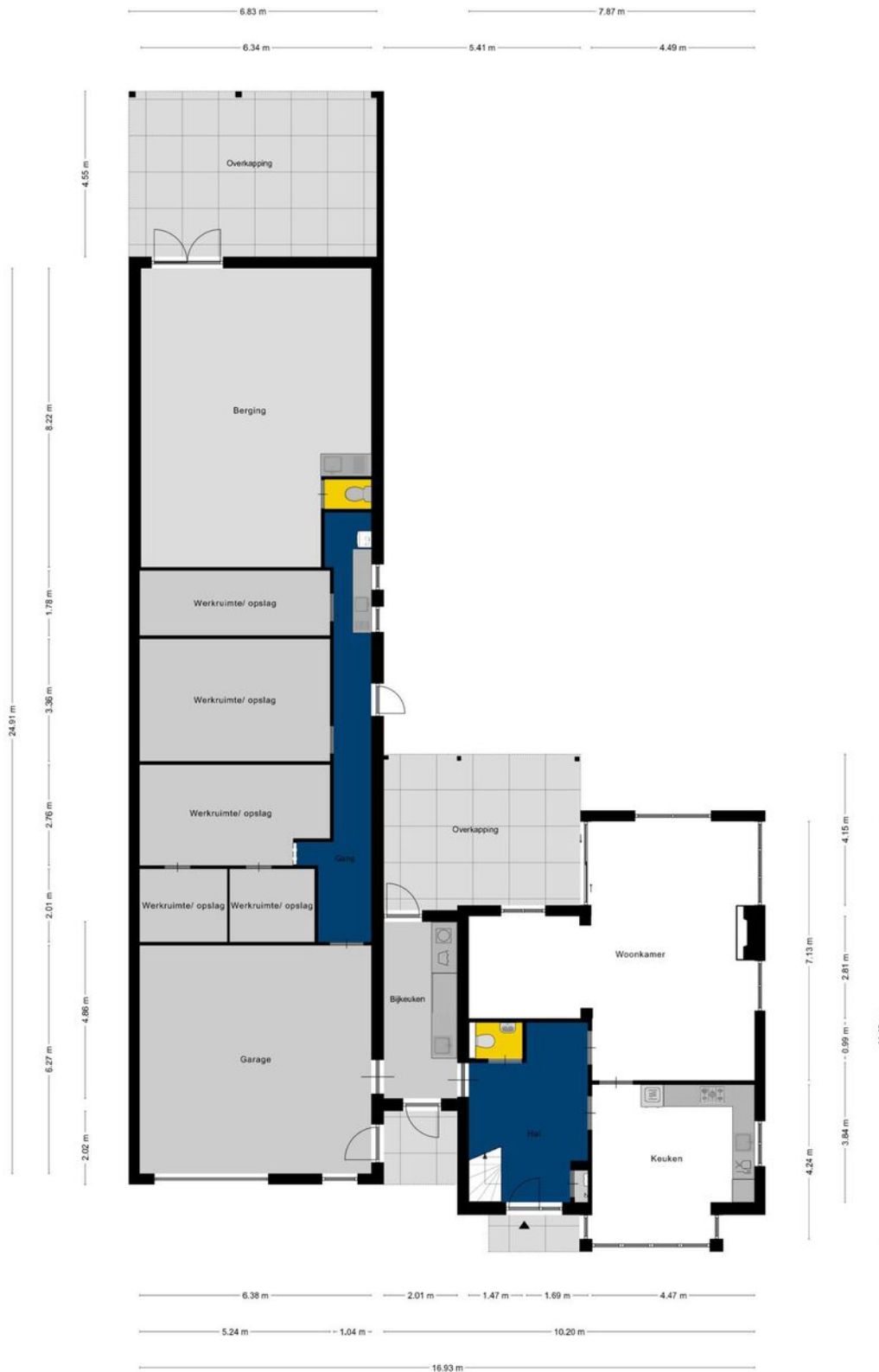
SKW Certificatie BV

#### Soort opname

Basisopname

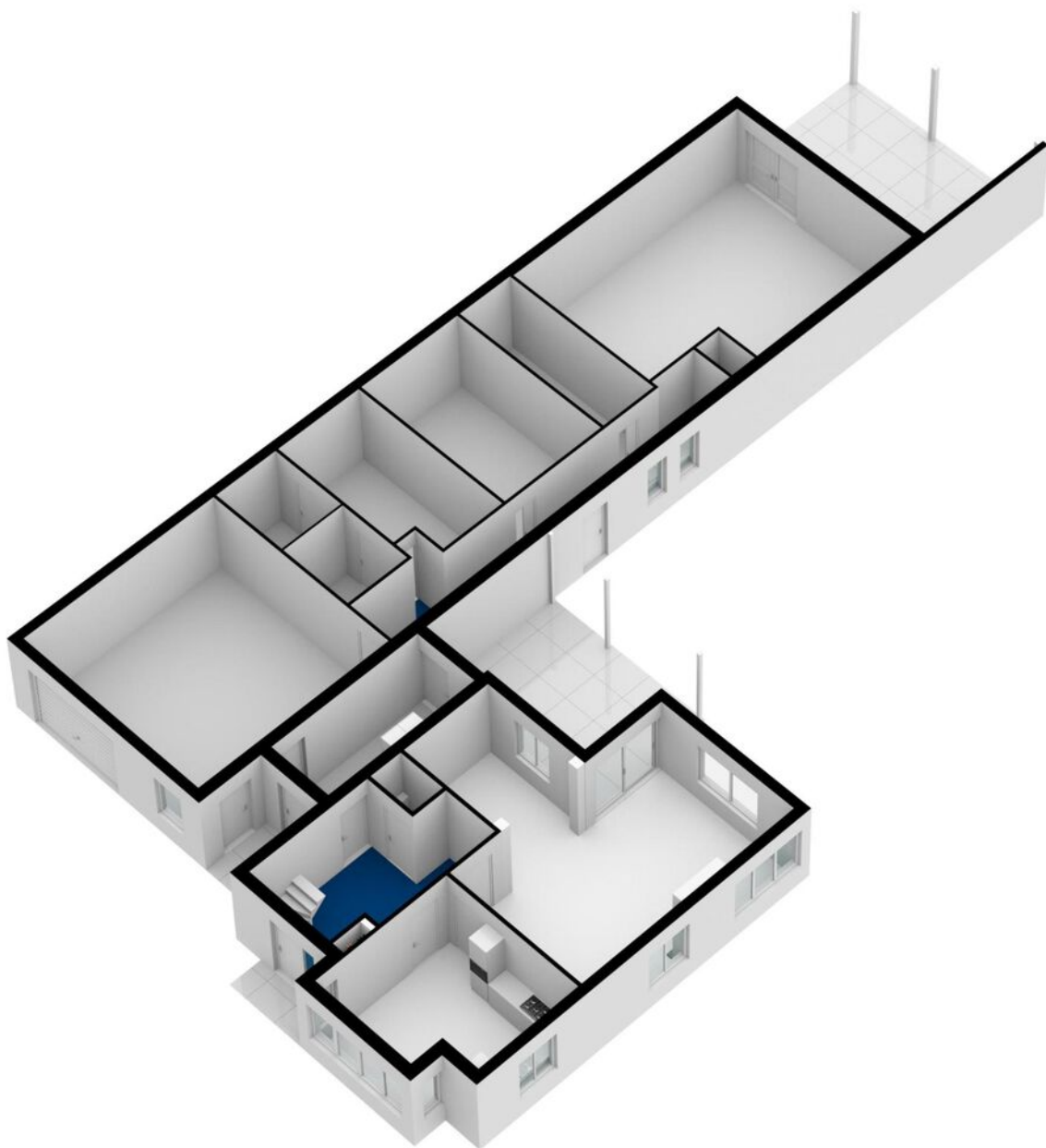


# > Plattegrond

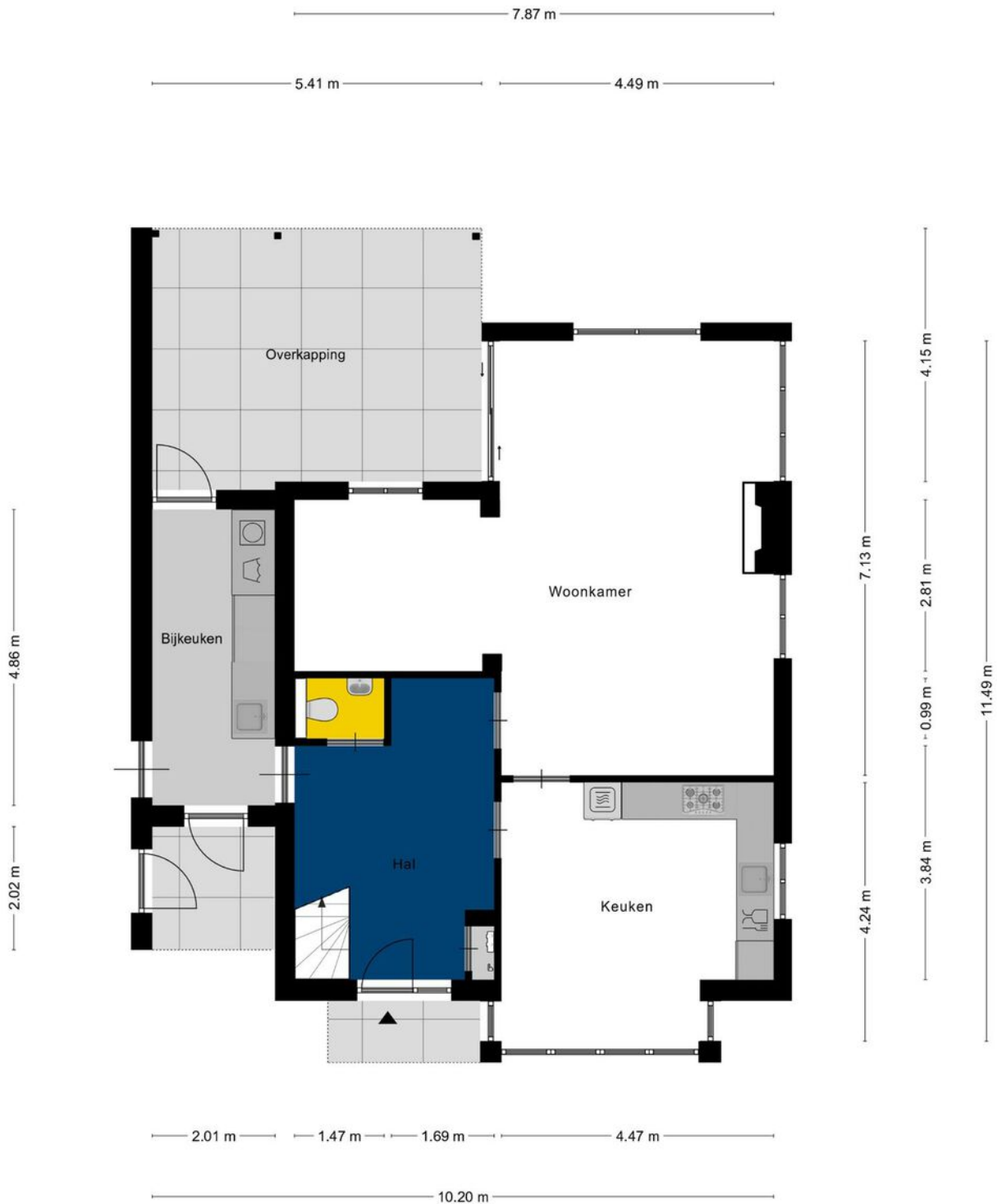


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

## > Plattegrond



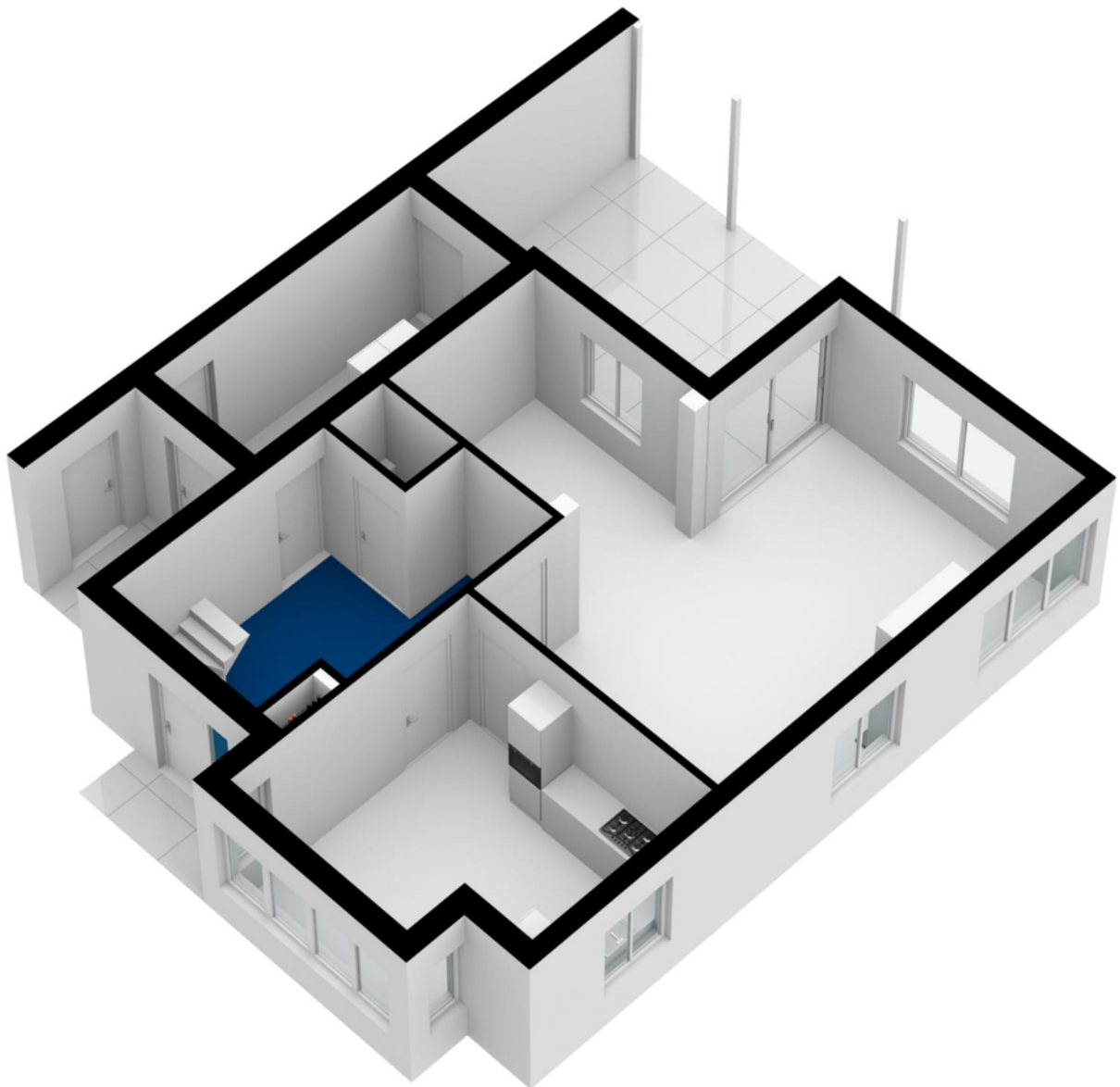
# > Plattegrond



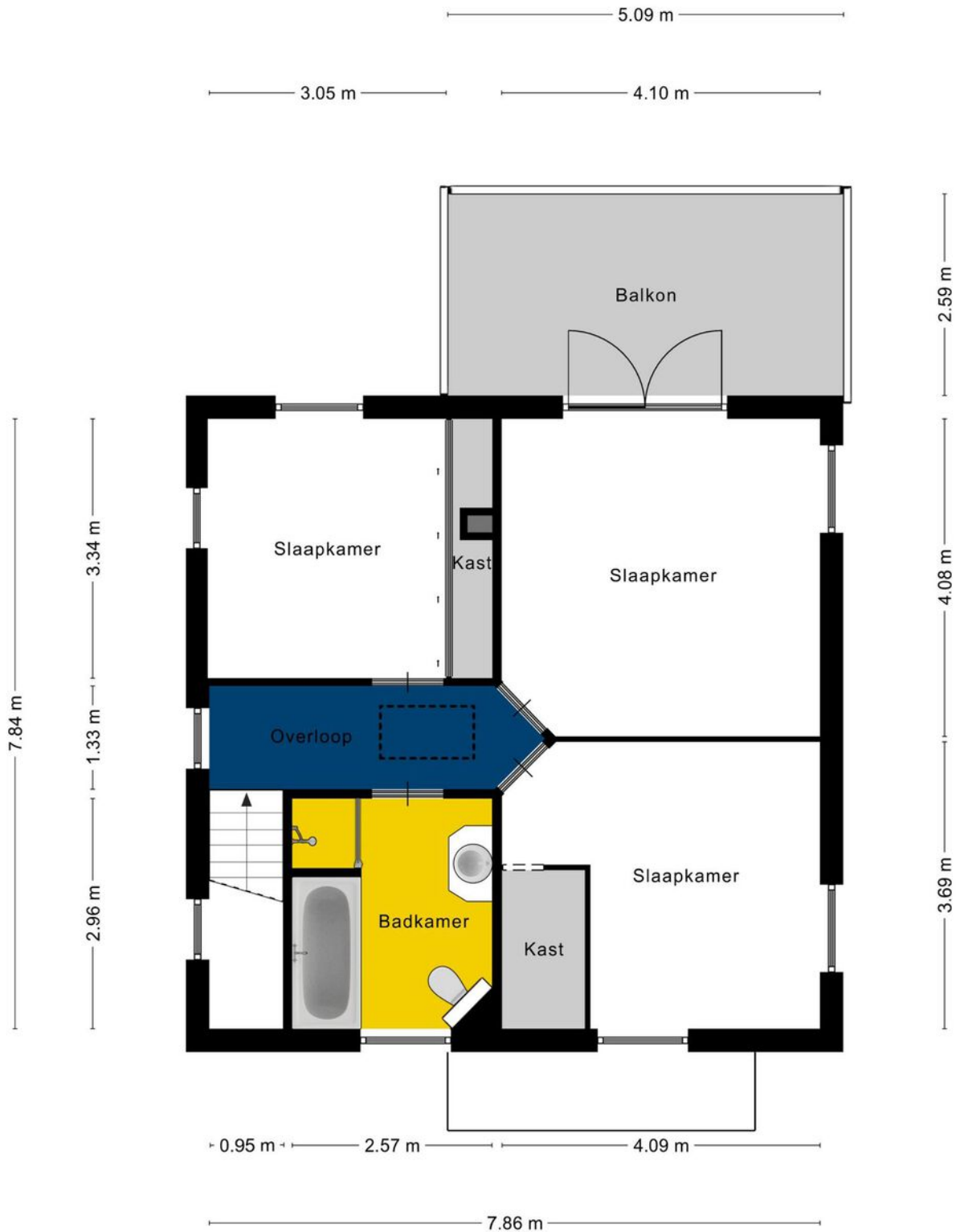
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## > Plattegrond

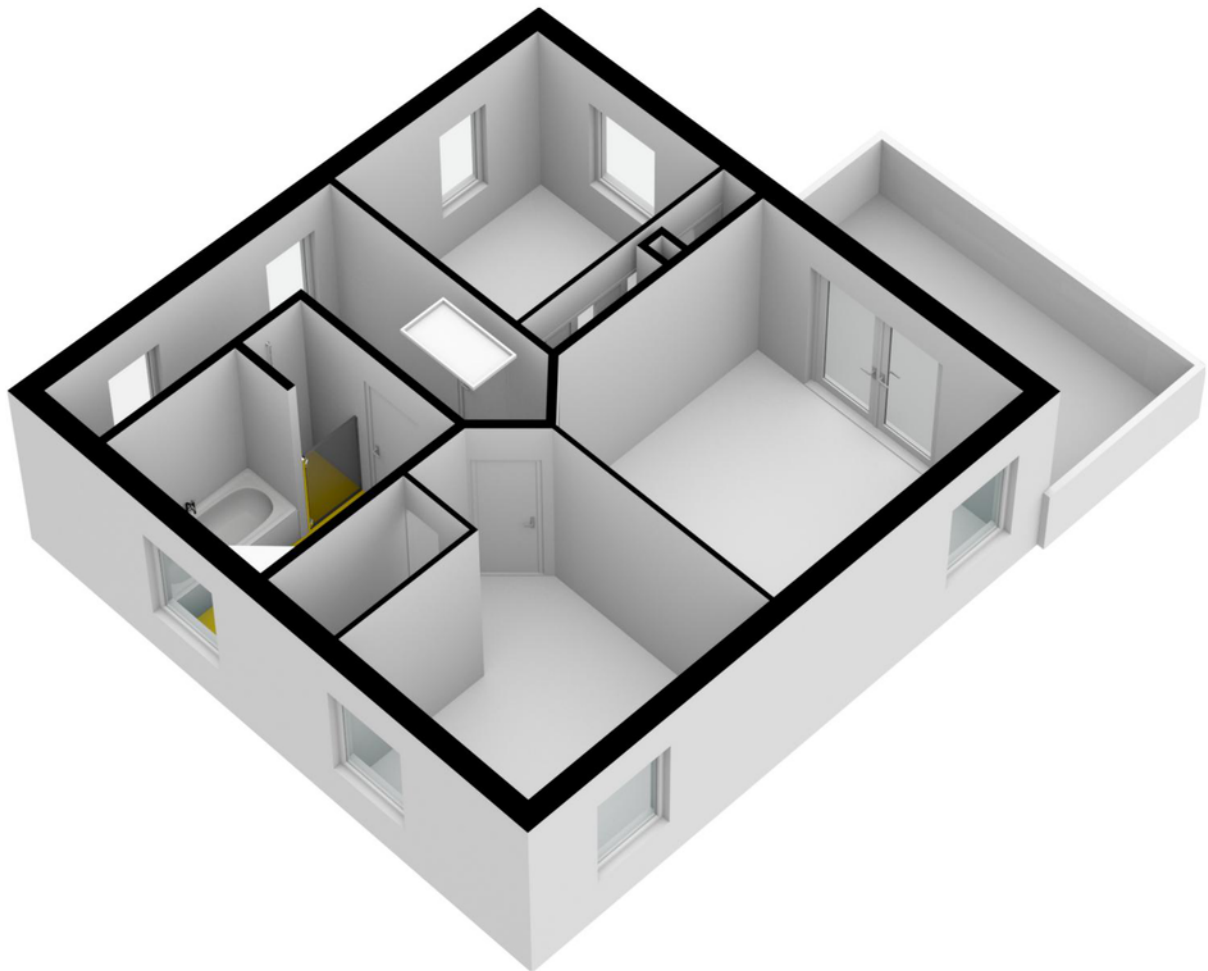


## > Plattegrond

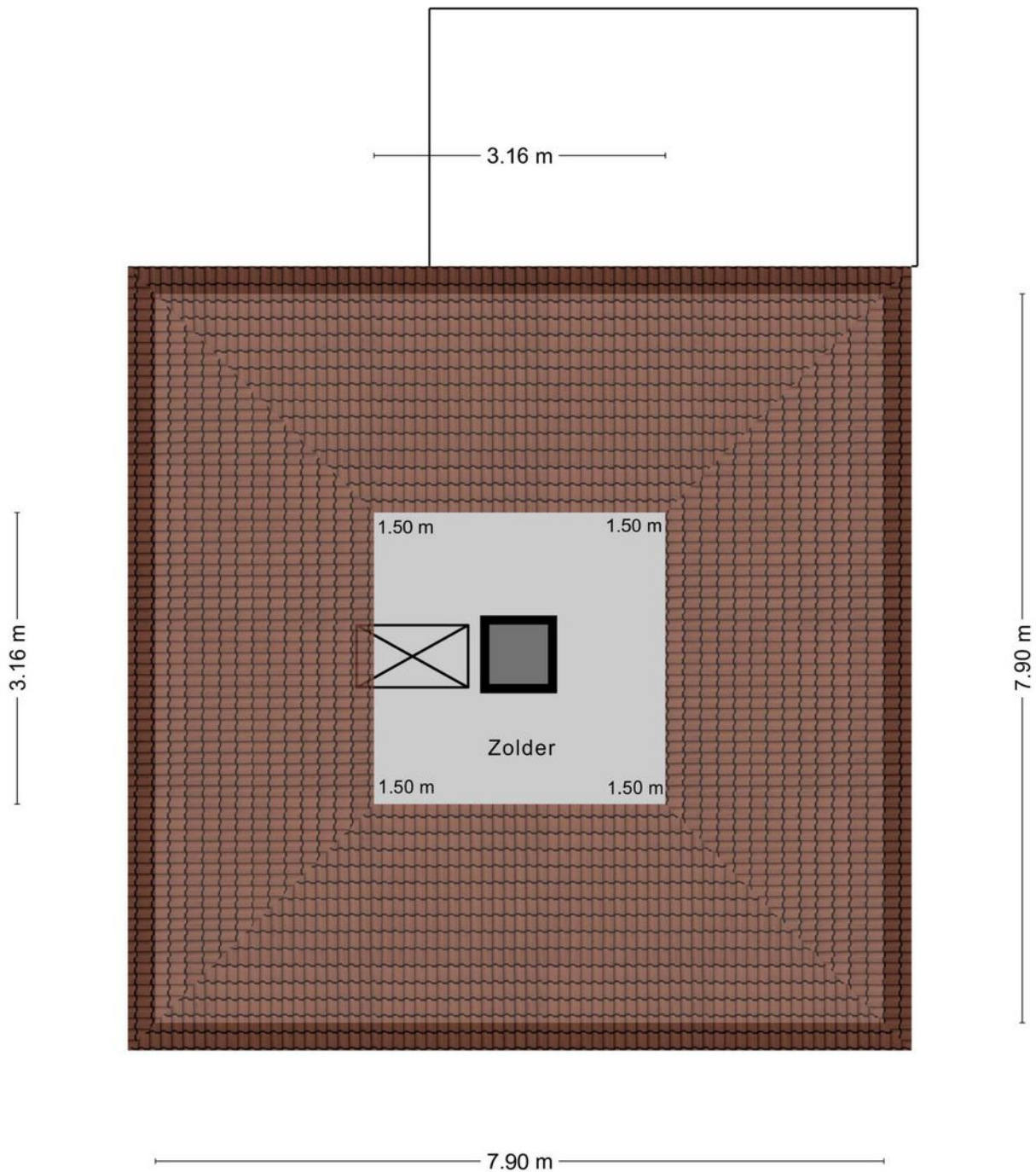


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

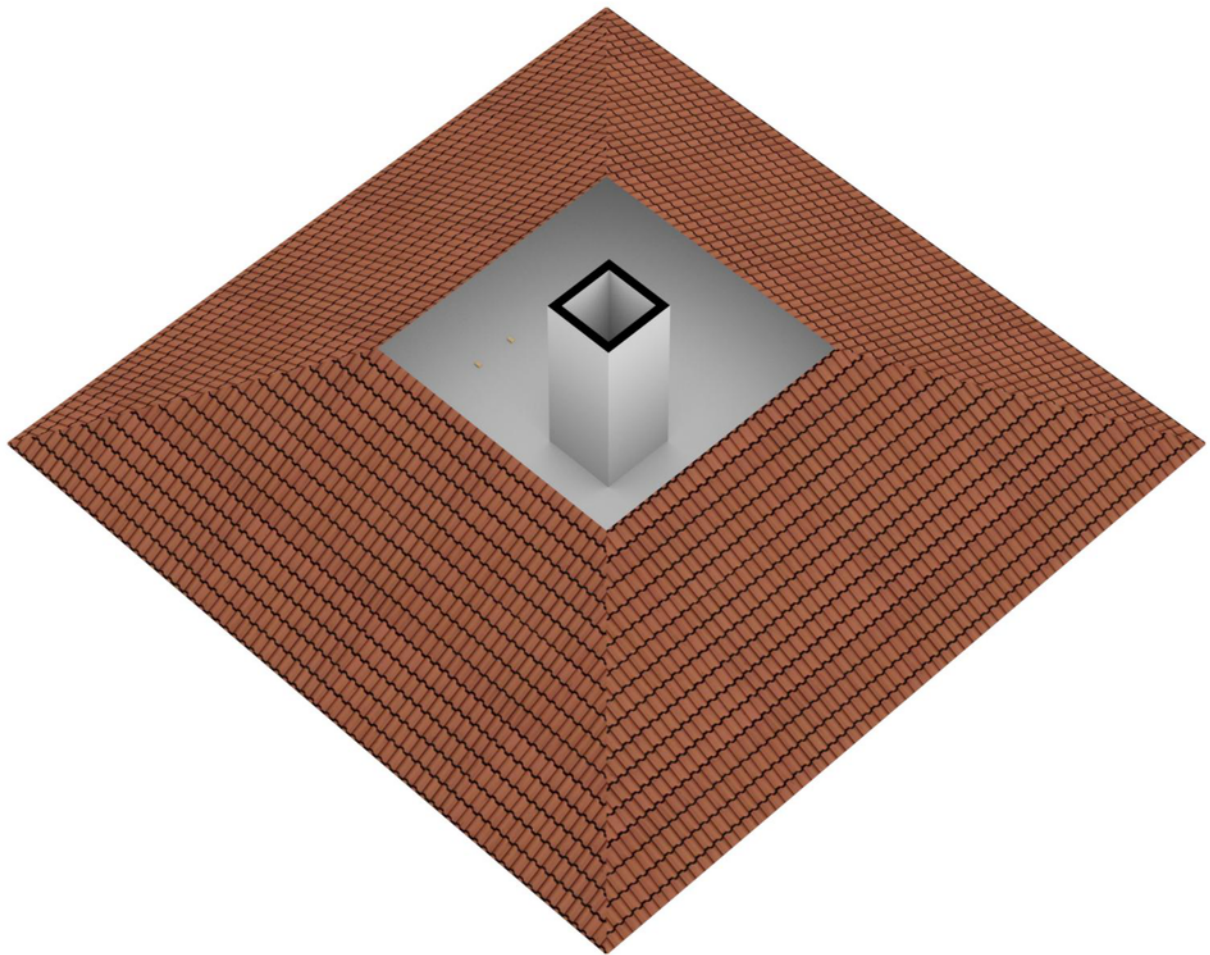


## > Plattegrond

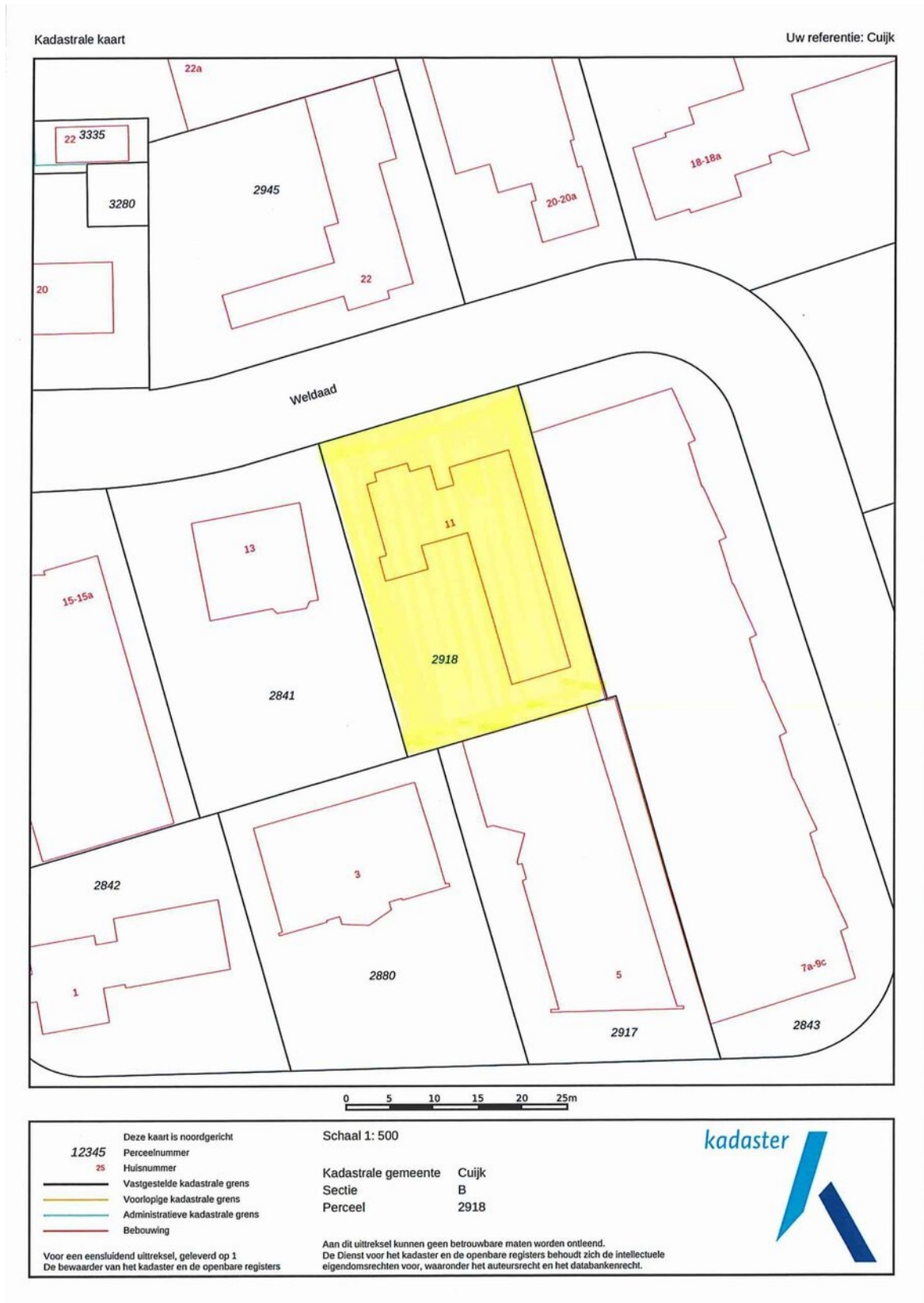


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



# > Kadaster



Kadastrale tekening niet op schaal.

## > Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                       |               |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                           | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                            |               | X        |              |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>      |               |          |              |
| - losse kasten                                  |               | X        |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b> |               |          |              |
| - gordijnrails                                  | X             |          |              |
| - gordijnen                                     |               |          | X            |
| - overgordijnen                                 |               |          | X            |
| - vitrages                                      |               |          | X            |
| - rolgordijnen                                  |               |          | X            |
| - Luxaflex Duette Shades                        |               |          | X            |
| - In between                                    |               |          | X            |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                 |               |          |              |
| - parketvloer                                   | X             |          |              |
| - laminaat                                      | X             |          |              |
| - plavuizen                                     | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                          |               |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>      |               |          |              |
| - kookplaat                                     | X             |          |              |
| - afzuigkap                                     | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                     | X             |          |              |
| - koelkast                                      | X             |          |              |
| - vriezer                                       | X             |          |              |
| - vaatwasser                                    | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                  |               |          |              |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>        |               |          |              |
| - toiletrolhouder                               | X             |          |              |

## > Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - ligbad   | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Airconditioning  | X             |          |              |
| Screens  | X             |          |              |
| Rolluiken  | X             |          |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                              |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| - boiler   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| <b>Overige tuin, te weten</b>                                      |               |          |              |
| - (sier)hek  | X             |          |              |



## > Clausules

### **Bankgarantie**

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

### **Meetinstructie**

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

### **Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper**

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

## > Vestigingen



**Makelaardij Twan Poels**  
Sporstraat 131  
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl



**Makelaardij Twan Poels**  
Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

Heeft u

# INTERESSE?

**Neem gerust contact met ons op!**

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?  
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels  
Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

