

Silenus 15

Cuijk



Genieten van rust,
natuur en een mooi
uitzicht vanuit deze
instapklare
tussenwoning!

Kenmerken



Vraagprijs
€ 419.000 k.k.



Woonoppervlakte
112 m²



Perceeloppervlakte
123 m²



Bouwjaar
2019

Soort object	Woonhuis	Inhoud	410 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Tussenwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	In woonwijk	Afmetingen tuin	1250 cm lang x 500 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	6 m ²
Energie label	A	Berging	Vrijstaand hout



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Alice van de Burgt

Makelaar RM



024 - 3 244 244 / 06 - 86 88 16 60



alice.van.de.burgt@hansjanssen.nl

Omschrijving

Genieten van rust, natuur en een mooi uitzicht vanuit deze instapklare tussenwoning!

Ben je op zoek naar een jonge, instapklare woning met veel licht, comfort en een prachtige ligging? Dan is deze tussenwoning uit 2019 precies wat je zoekt. Met een energielabel A en een rustige, groene woonomgeving met uitzicht op het groen, combineert deze woning duurzaamheid met woongenot.

De woning aan de Silenus 15 ligt in de wijk Heeswijkse Kampen, een moderne en kindvriendelijke woonwijk aan de rand van Cuijk. De wijk staat bekend om haar groene opzet, met veel speel- en wandelmogelijkheden, brede straten en een rustige sfeer. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik: de supermarkt ligt op slechts 10 minuten lopen en ook scholen, sportfaciliteiten en het NS-station zijn snel bereikbaar. Zo combineert deze locatie het gemak van wonen in een goed bereikbare plaats met de rust van een groene omgeving.

Kenmerken:

- Woonoppervlak: ca. 112m²;
- Perceeloppervlak: 123m²;
- Bouwjaar: ca. 2019;
- Energielabel: A (geldig tot 16-06-2029);
- Aanvaarding: in overleg;

Indeling

Begane grond

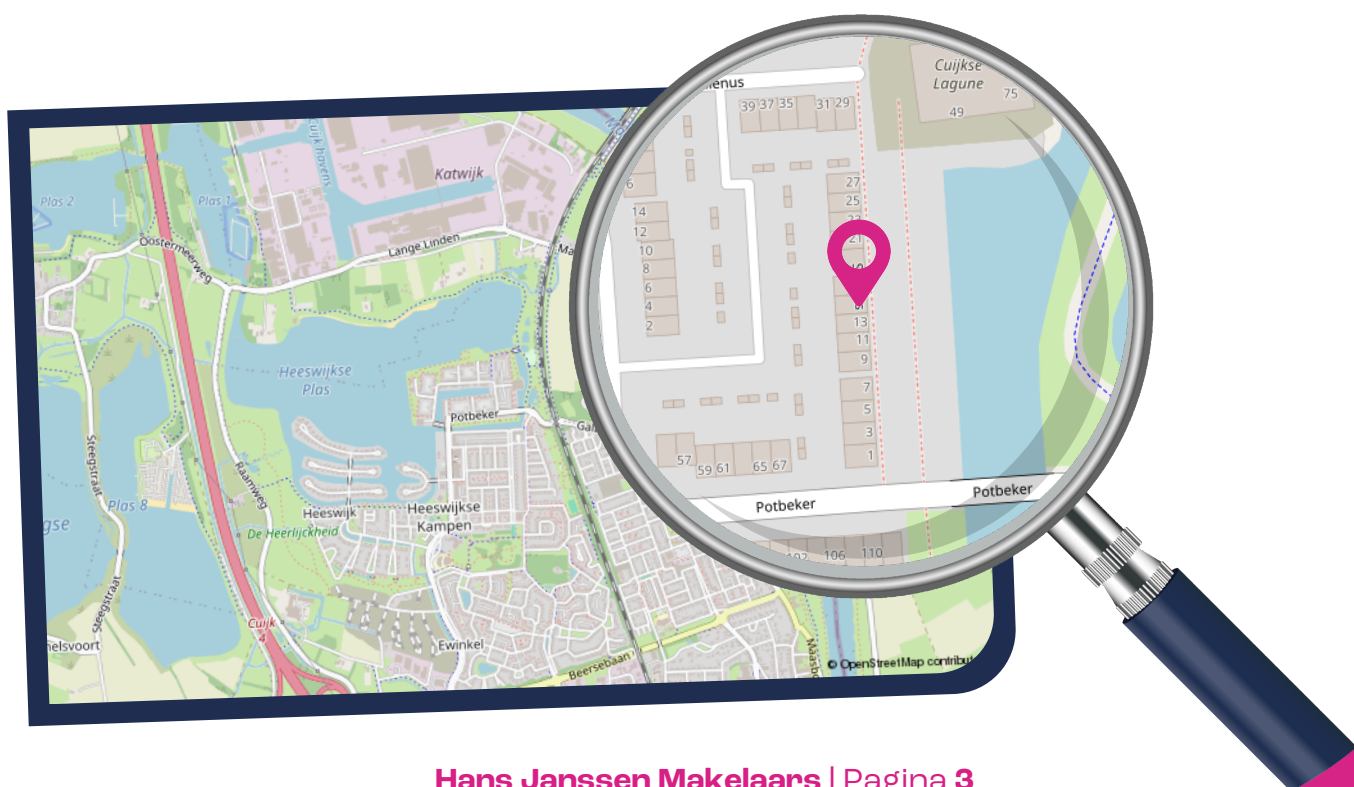
Stap binnen in de ruime hal met meterkast, zwevend toilet met fontein en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer, voorzien van grote raampartijen en een prettige verbinding met de tuin. In de woonkamer vind je bovendien een handige trapkast voor extra bergruimte! Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de strakke open keuken, compleet uitgerust met moderne inbouwapparatuur zoals vaatwasser, combi-oven, afzuigkap, koelkast en diepvries en een 4-pits gasfornuis.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie lichte slaapkamers en een complete badkamer met toilet, inloofdouche en een dubbele wastafel.

Zolder

Via de vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping, voorzien van een dakraam. Door het plaatsen van extra dakramen of een dakkapel zijn er mogelijkheden tot het realiseren van twee extra slaapkamers.



Tuin

De tuin is fraai aangelegd met een ruim terras en diverse beplantingen die samen zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging voor meerdere fietsen en een tuingereedschap. Dankzij de handige achterom is de tuin ook eenvoudig van buitenaf te bereiken!

Bijzonderheden;

- Bouwjaar 2019, volledig geïsoleerd en instapklaar;
- Cv-ketel uit 2019;
- Gelegen in een rustige, groene wijk met uitzicht;
- Ruime woonkamer, met toegang tot de tuin;
- Moderne keuken en badkamer;
- Grote zolder met uitbreidingsmogelijkheden;
- Heerlijke tuin op het westen;
- Voorzien van 7 zonnepanelen;
- Aan de woning zal een eigen parkeerplaats worden toegewezen op het achtergelegen parkeerterrein. De verkoper is momenteel bezig met de nadere uitwerking hiervan.

Praktische informatie

De eigenaar heeft de woning nooit zelf bewoond. In de koopovereenkomst zal derhalve een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" worden opgenomen. Gezien de aard van de verkoop is er geen NVM vragenlijst deel B. Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk VDB Notarissen in Waalre.

Silenus 15 in Cuijk biedt je het beste van twee werelden: een moderne duurzame woning in een rustige omgeving, met alle voorzieningen binnen handbereik!







De lichte woonkamer,
voorzien van grote
raampartijen staat in
prettige verbinding
met de tuin

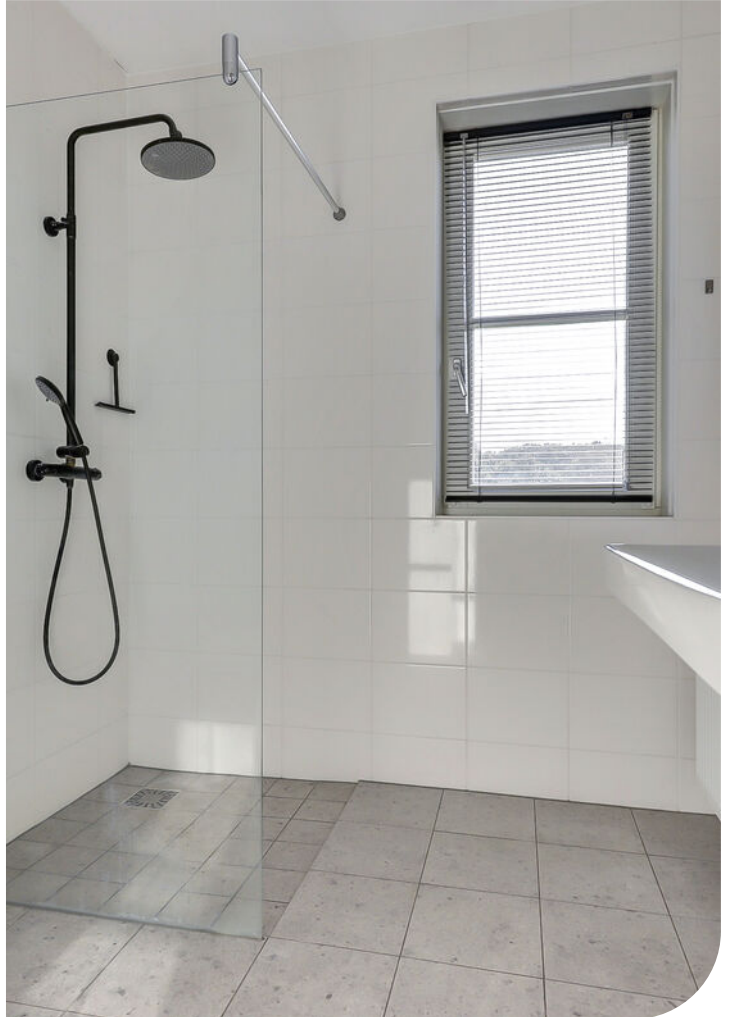




**De strakke keuken is
uitgerust met moderne
inbouwapparatuur
zoals vaatwasser en
combi-oven**



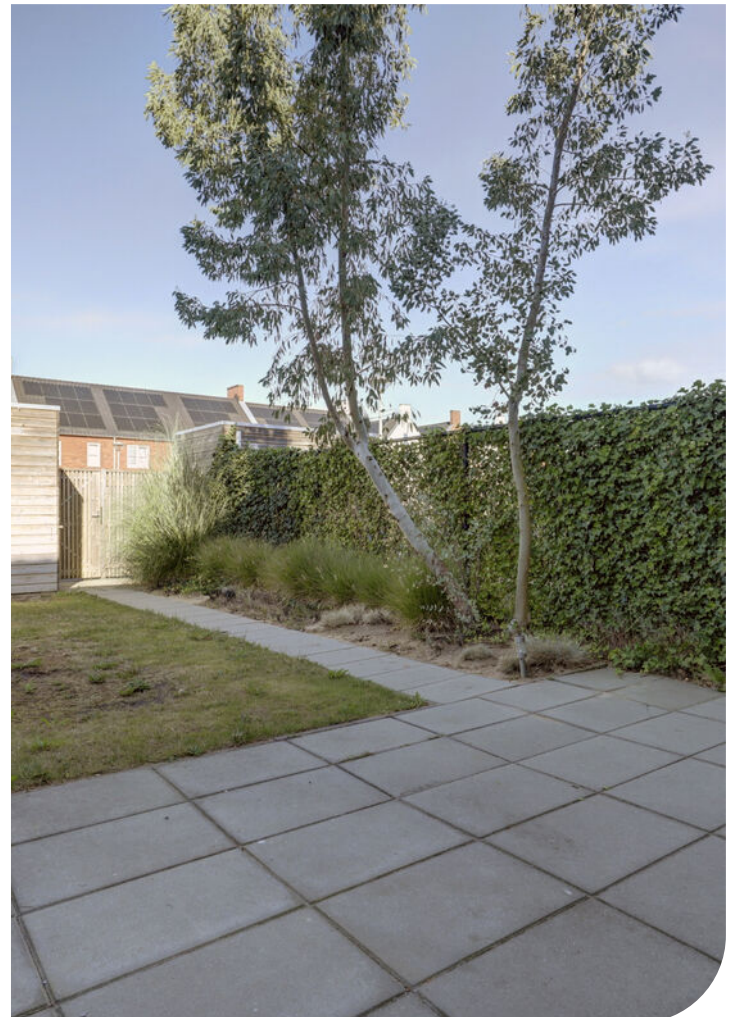








De tuin is aangelegd met een ruim terras en diverse beplantingen, die zorgen voor een sfeervolle uitstraling









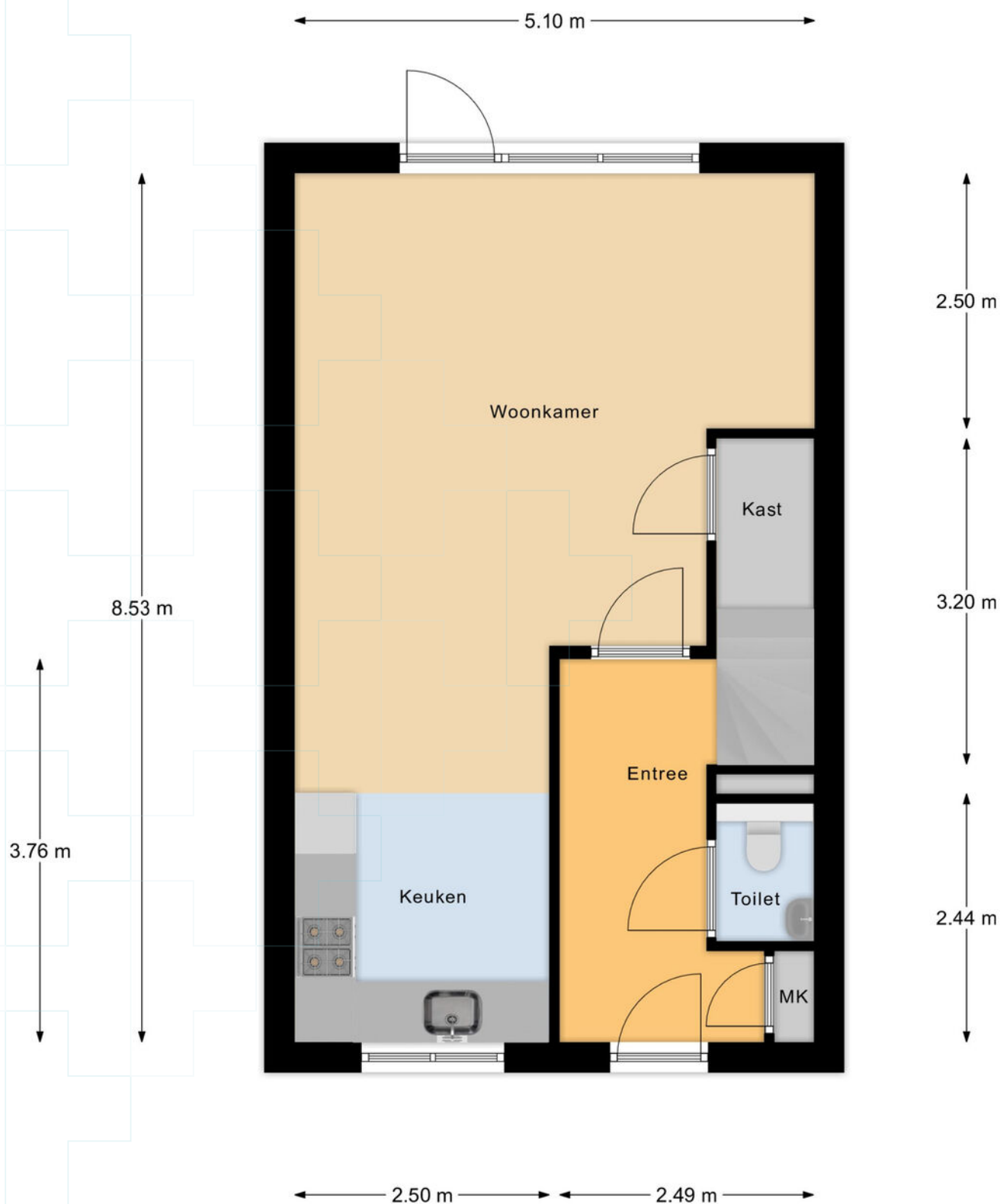






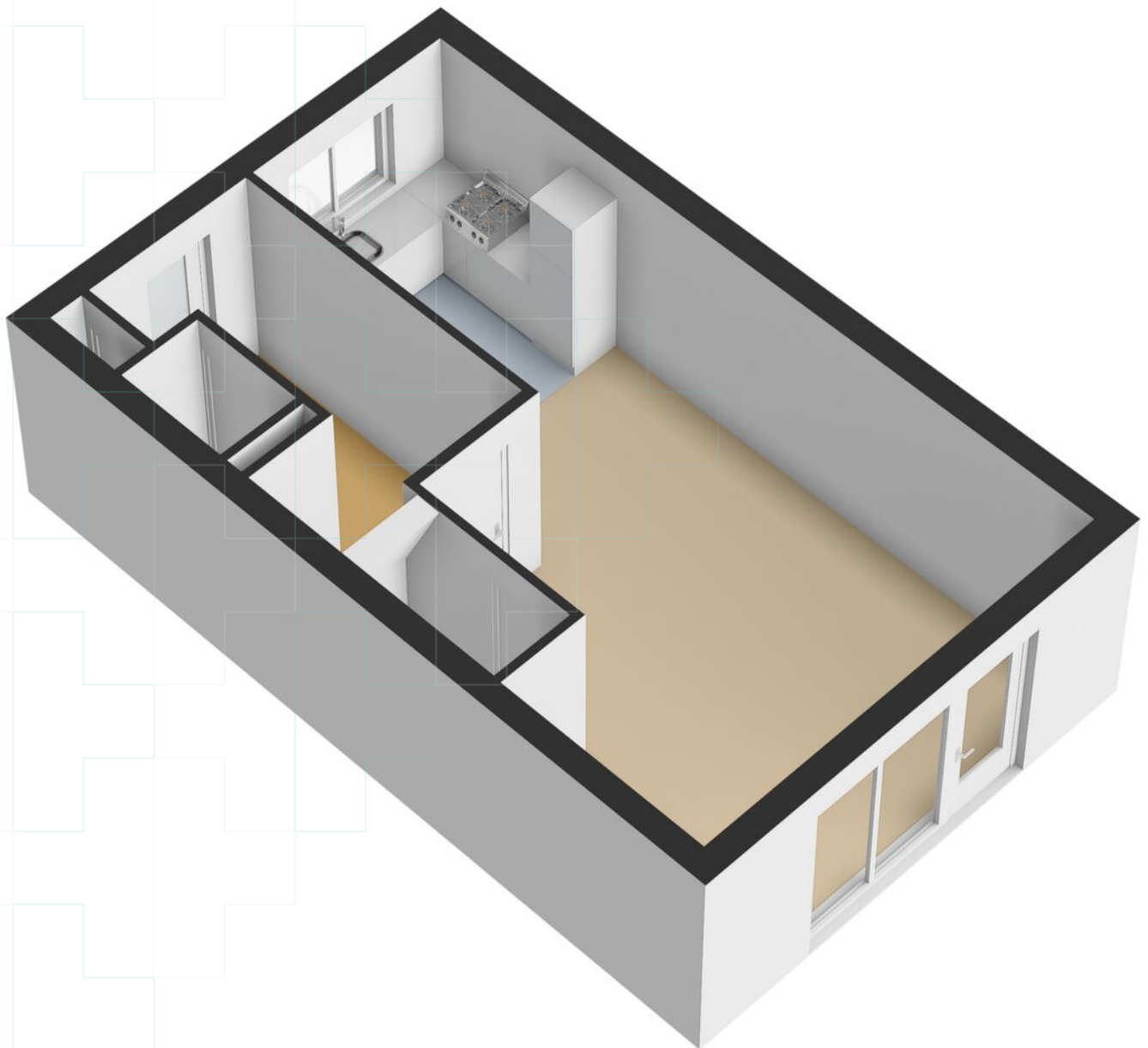


Plattegrond

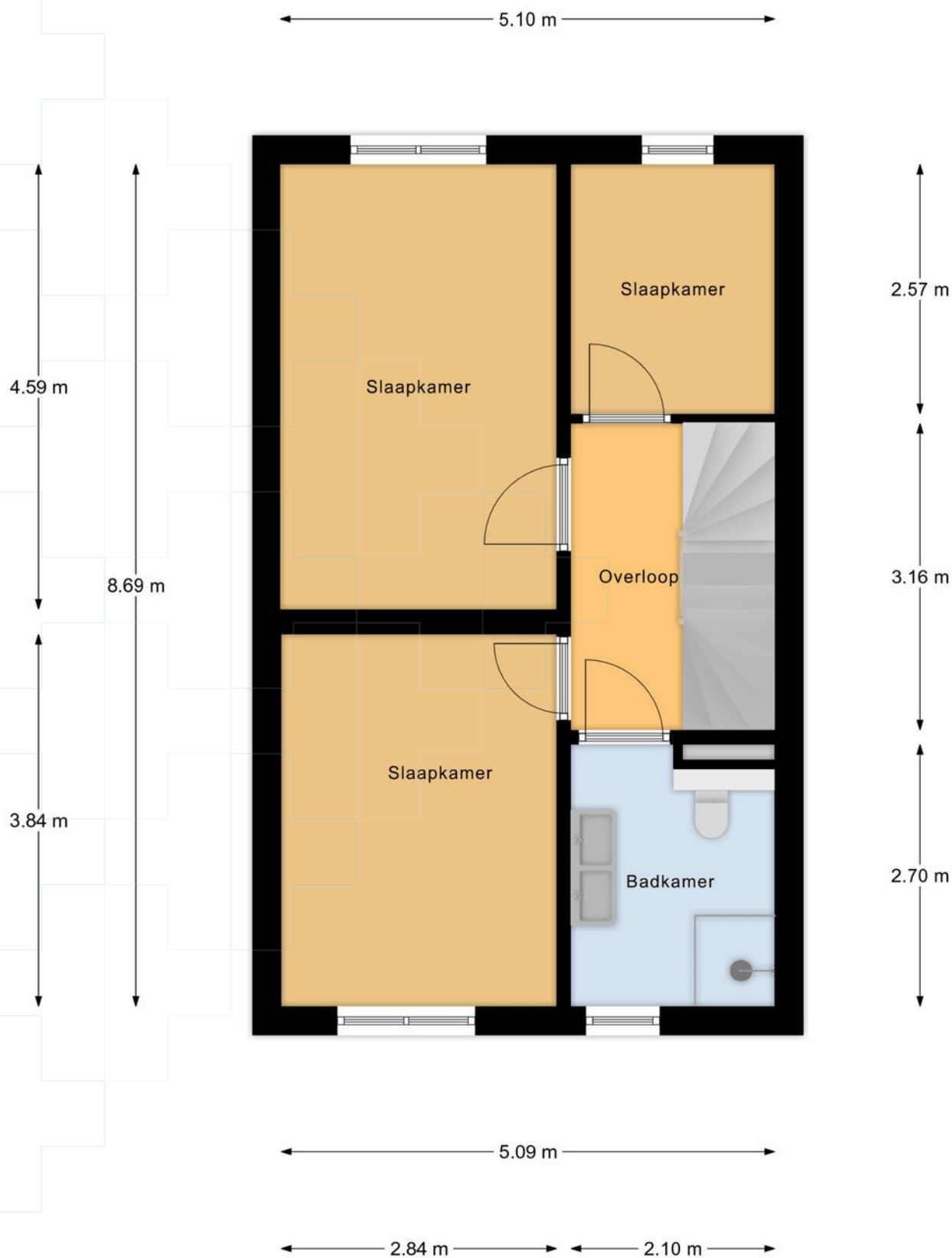


Begane Grond

Plattegrond

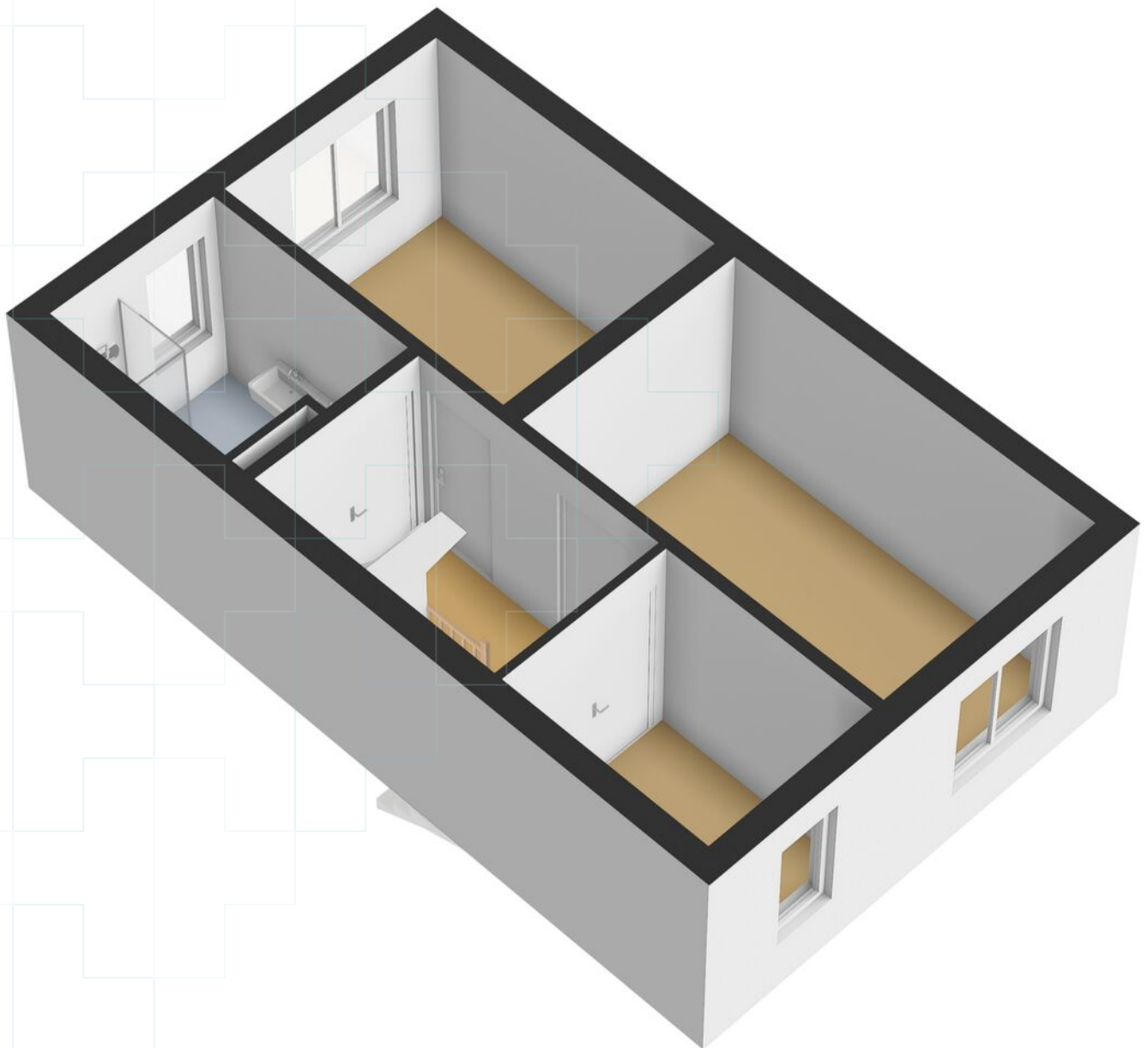


Plattegrond

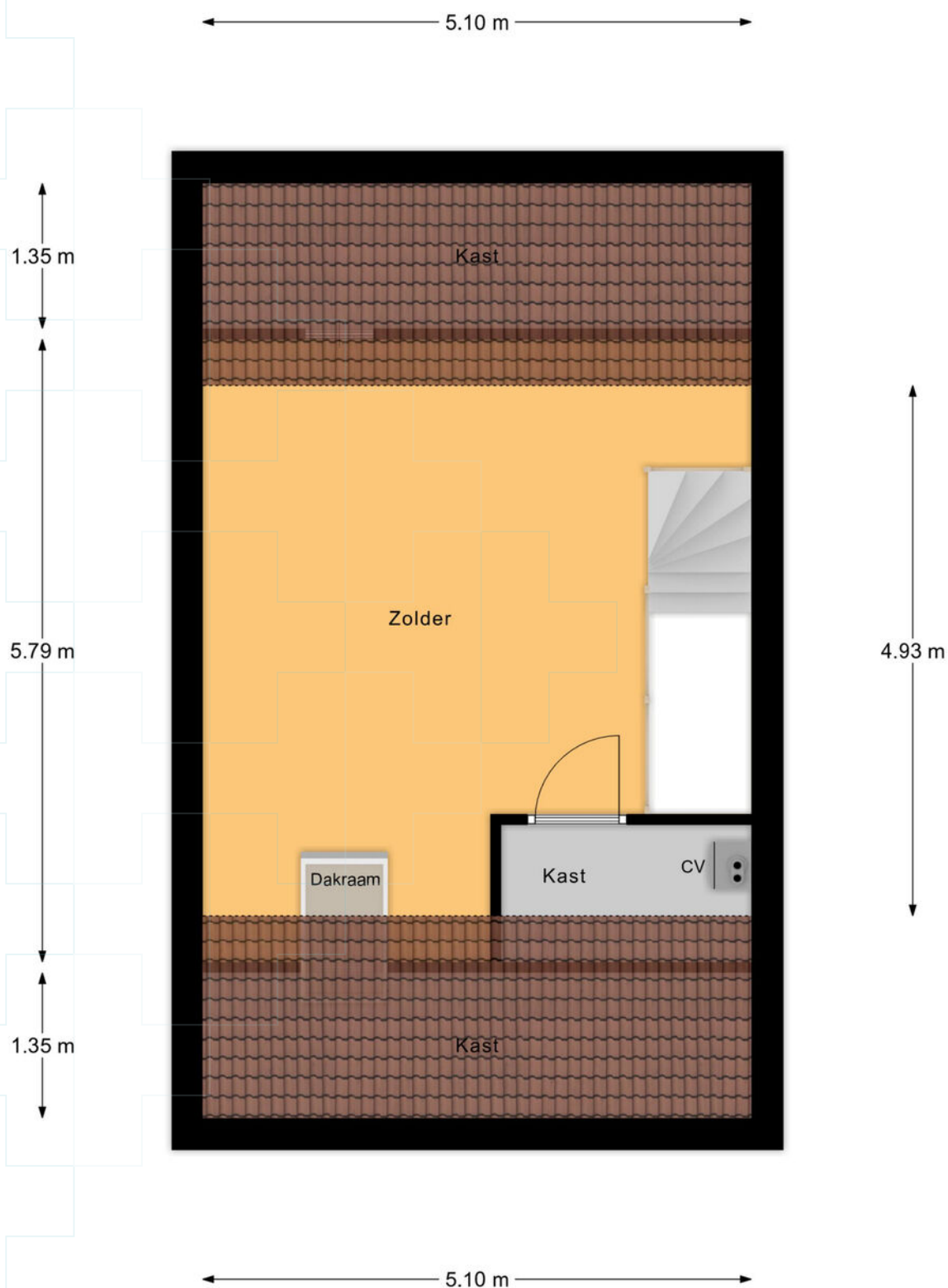


1e Verdieping

Plattegrond

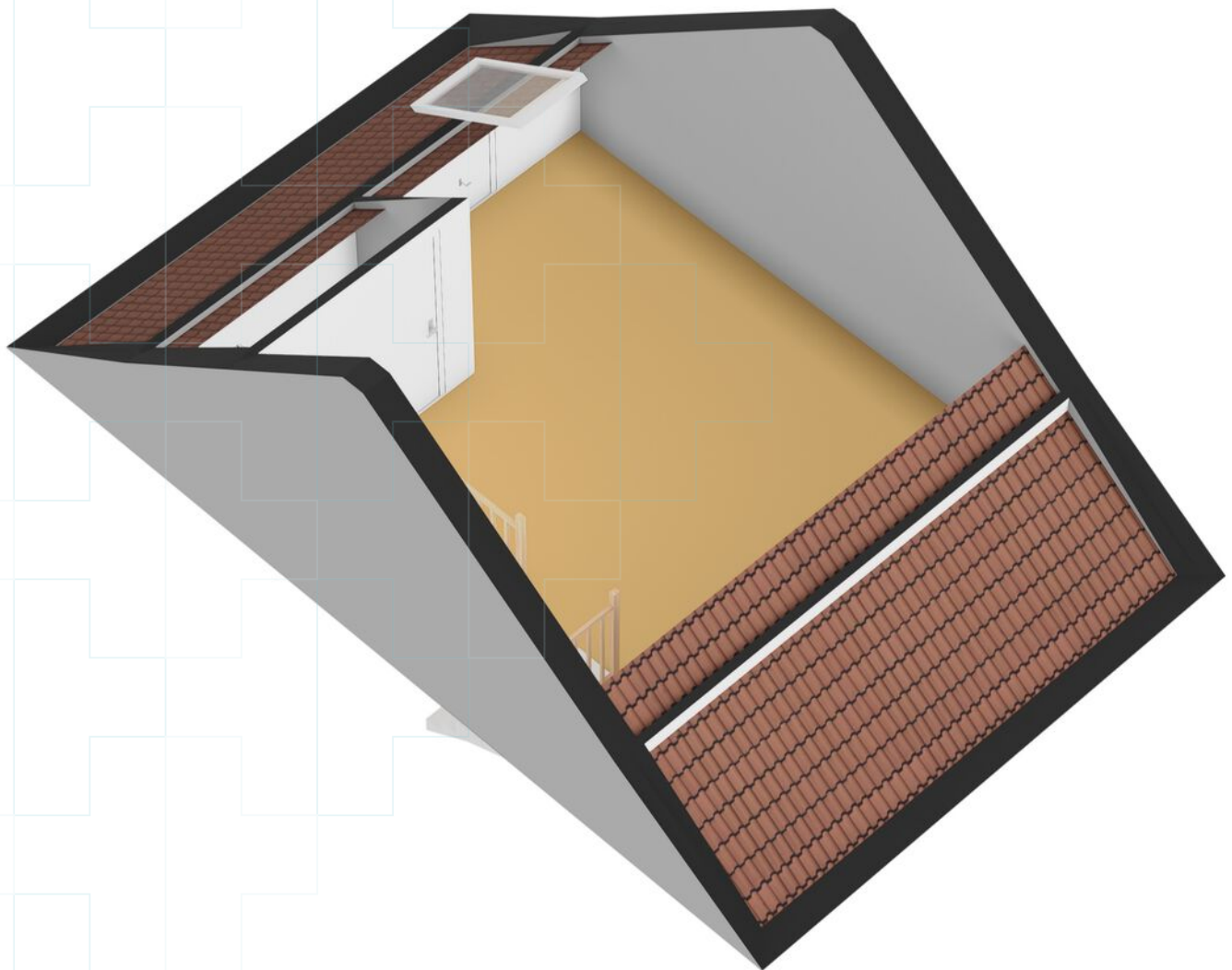


Plattegrond

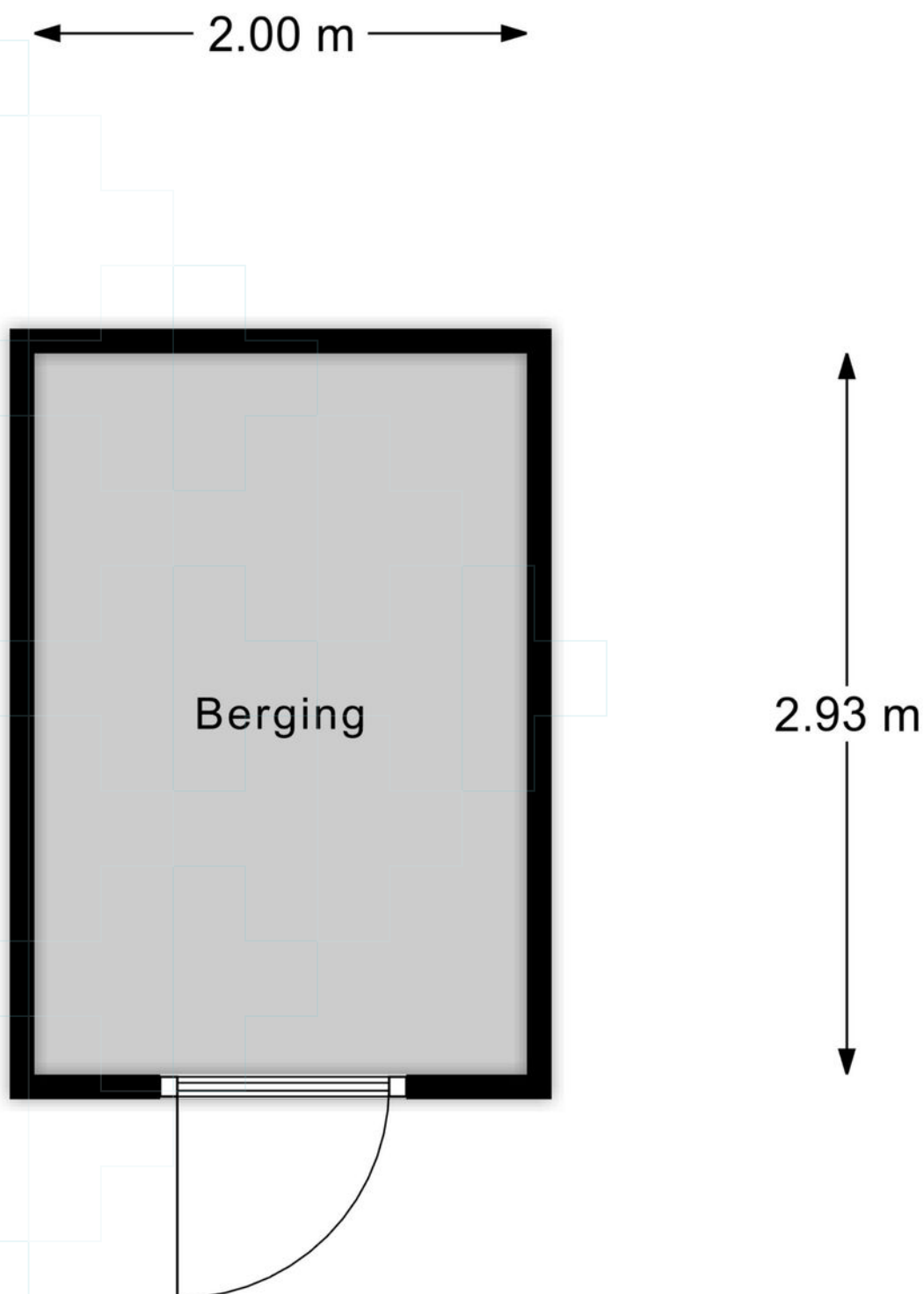


Zolder

Plattegrond

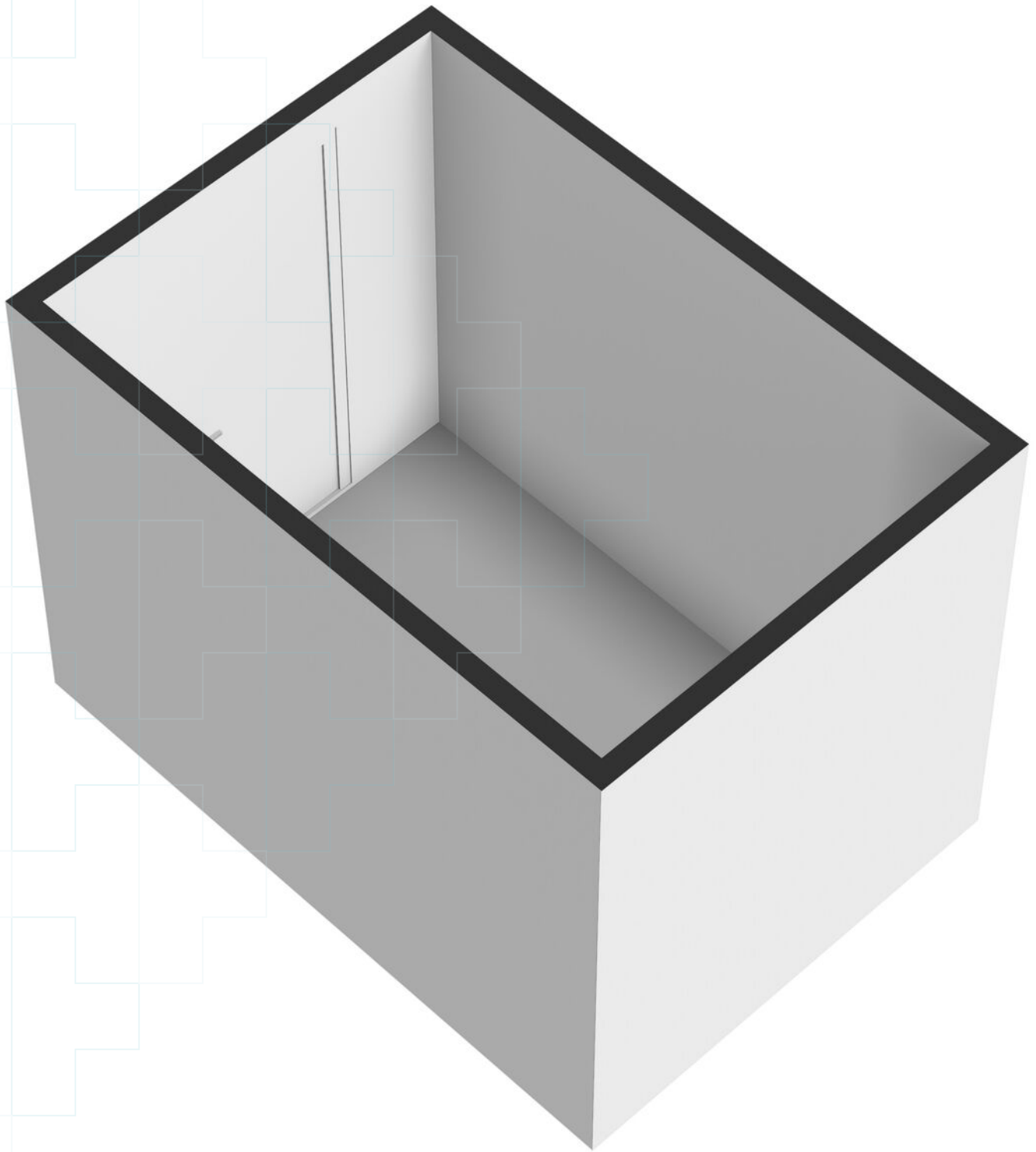


Plattegrond



Berging

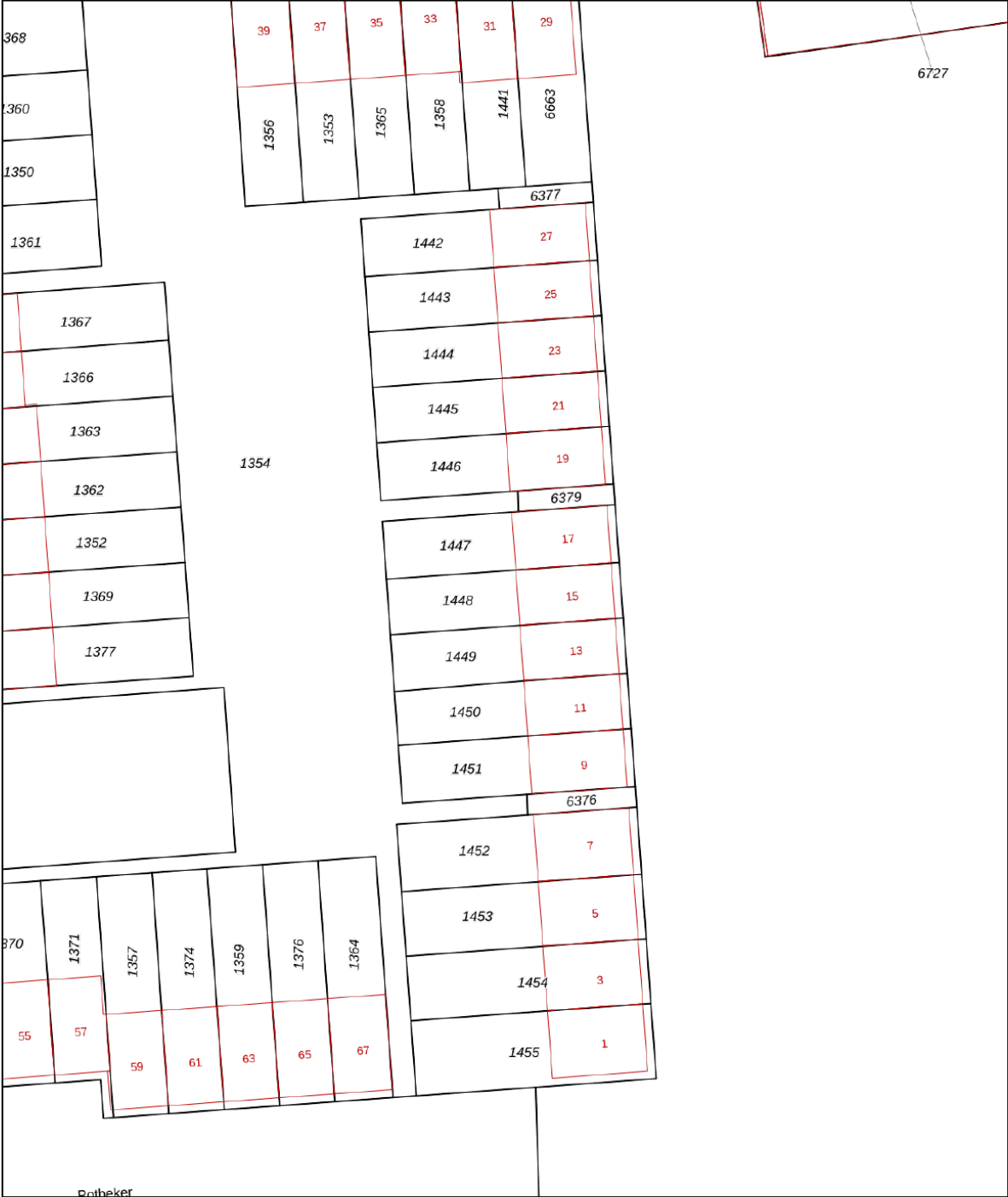
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Cuijk

Sectie G

Perceel 1448

Schaal 1: 500

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Grave kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken en LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed



Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars

Rogstraat 6

5361 GR Grave

0486 - 420 208

info@hansjanssen.nl

www.hansjanssen.nl