

Silenus 35

Cuijk



Instapklare
tussenwoning met
verzorgde afwerking
en zonnige tuin met
overkapping

Kenmerken



Vraagprijs
€ 429.000 k.k.



Woonoppervlakte
112 m²



Perceeloppervlakte
117 m²



Bouwjaar
2019

Soort object	Woonhuis	Inhoud	397 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Tussenwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	In woonwijk	Afmetingen tuin	1135 cm lang x 535 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	6 m ²
Energielabel	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

Wonen in alle rust, met comfort en duurzaamheid als vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven? Deze instapklare tussenwoning uit 2019 aan de Silenus 35 biedt precies dat. Licht, ruimte en een verzorgde afwerking komen hier samen met een zonnige tuin en een fijne overkapping. Gelegen in een jonge, groene woonwijk met alle voorzieningen dichtbij. Dit is zo'n huis waar alles klopt, plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf.

De woning 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. 112 m²
- Perceeloppervlak: 117m²;
- Bouwjaar: ca. 2019;
- Energielabel: A (geldig tot 16-06-2029);
- Aanvaarding: in overleg;

Indeling

Begane grond

Zodra de voordeur opent, valt direct de verzorgde afwerking en het gevoel van ruimte op. De hal verwelkomt met een strakke basis: meterkast, modern toilet en de trapopgang. Vanuit hier ontvouwt de woning zich richting de woonkamer, waar grote raampartijen het daglicht rijkelijk naar binnen laten stromen. De tuin vormt een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte een plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

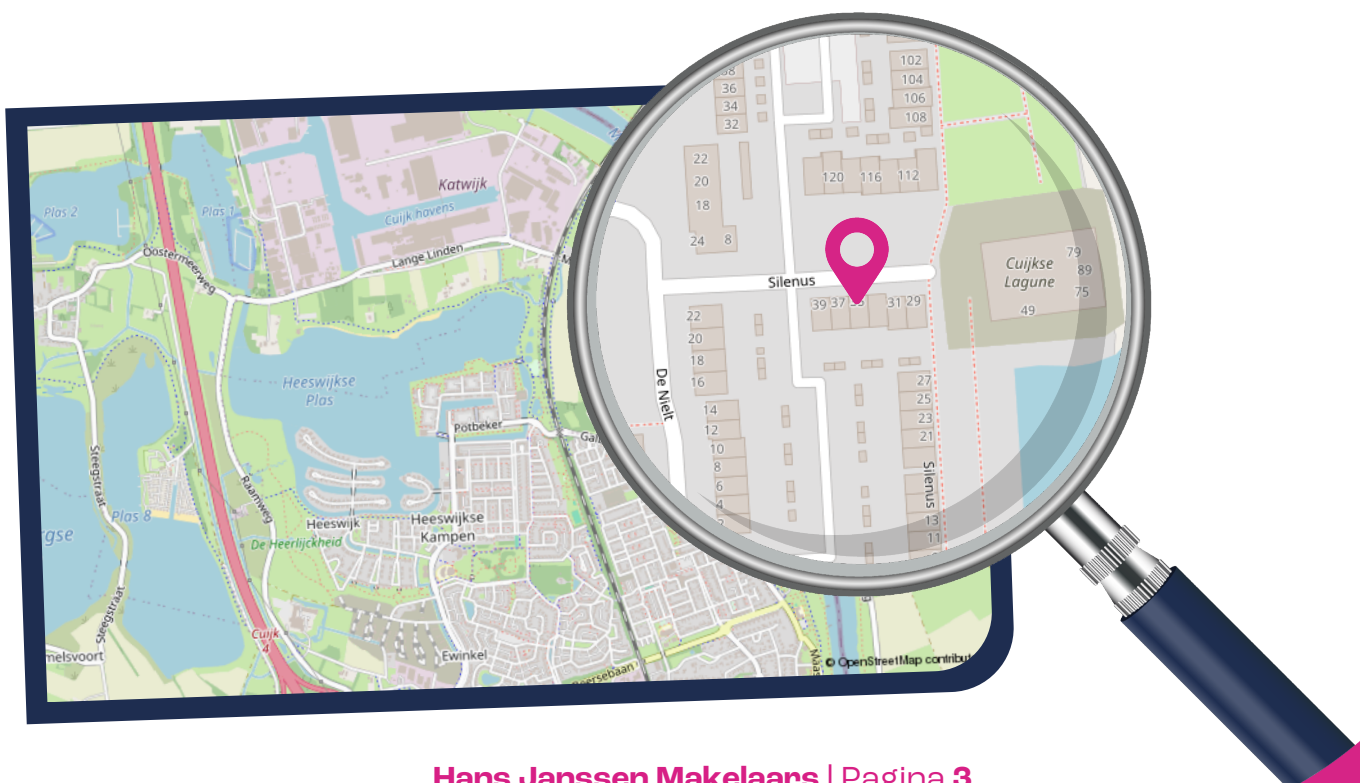
Aan de voorzijde ligt de moderne open keuken, strak vormgegeven en compleet uitgerust met inbouwapparatuur. Hier begint de dag met koffie in het ochtendlicht, terwijl de straat rustig ontwaakt.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, elk met een prettige lichtinval. De badkamer is praktisch en comfortabel ingericht met een inloopdouche, tweede toilet en dubbele wastafel, een fijne, complete ruimte waar de dag ontspannen start en eindigt. Extra comfort wordt geboden door rolluiken aan zowel de voor- als achterzijde van deze verdieping.

Zolder

De zolderverdieping biedt verrassend veel ruimte.



Dankzij het dakraam is het hier al aangenaam licht, en met relatief eenvoudige aanpassingen ontstaan hier één of zelfs twee extra kamers, ideaal voor wie vooruit denkt.

Tuin

Buiten wordt het woongenot compleet. De achtertuin ligt perfect op het zuiden en is verzorgd aangelegd met een combinatie van terras, groen en een sfeervolle overkapping. Hier zit je al vroeg in het seizoen beschut buiten, tot in de late uurtjes. Achterin vind je een praktische berging en een handige achterom.

Bijzonderheden;

- Bouwjaar 2019, volledig geïsoleerd en instapklaar;
- Cv-ketel uit 2019;
- Gelegen in een rustige, groene wijk;
- Ruime woonkamer, met toegang tot de tuin;
- Moderne keuken en badkamer;
- Grote zolder met uitbreidingsmogelijkheden;
- Heerlijke tuin op het zuiden met overkapping;
- Rolluiken op de eerste verdieping;
- 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 35 in Cuijk biedt je het beste van twee werelden: een moderne duurzame woning in een rustige omgeving, met alle voorzieningen binnen handbereik!







**De woning ligt in een
kindvriendelijke
woonwijk aan de rand
van Cuijk**





Aan de voorzijde ligt de moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur



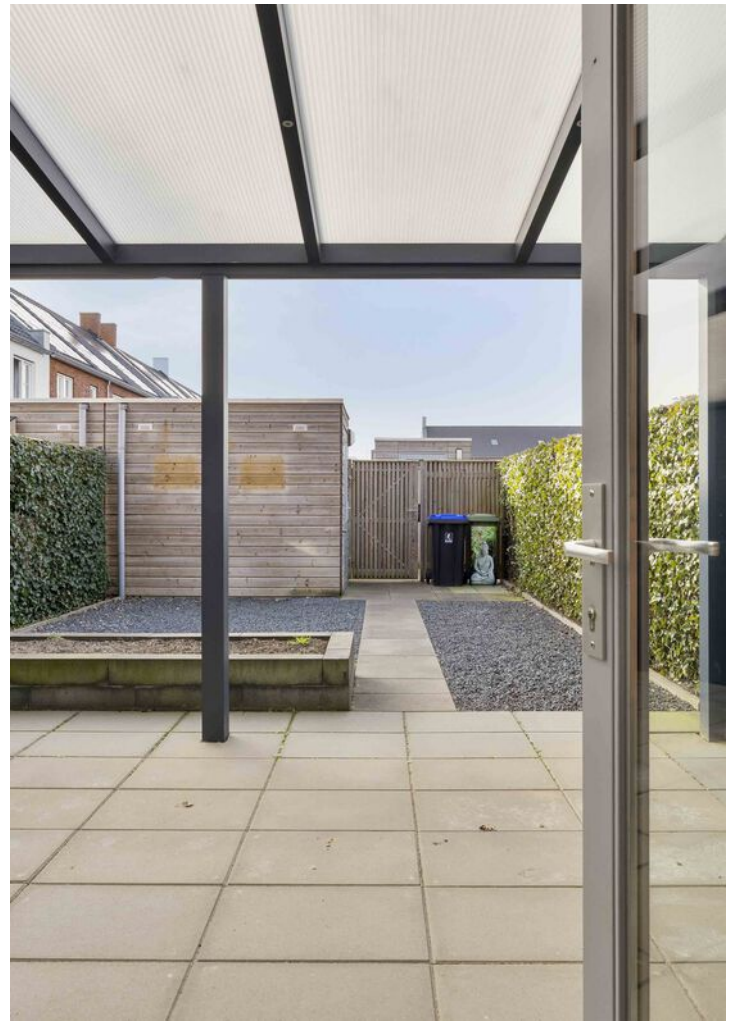


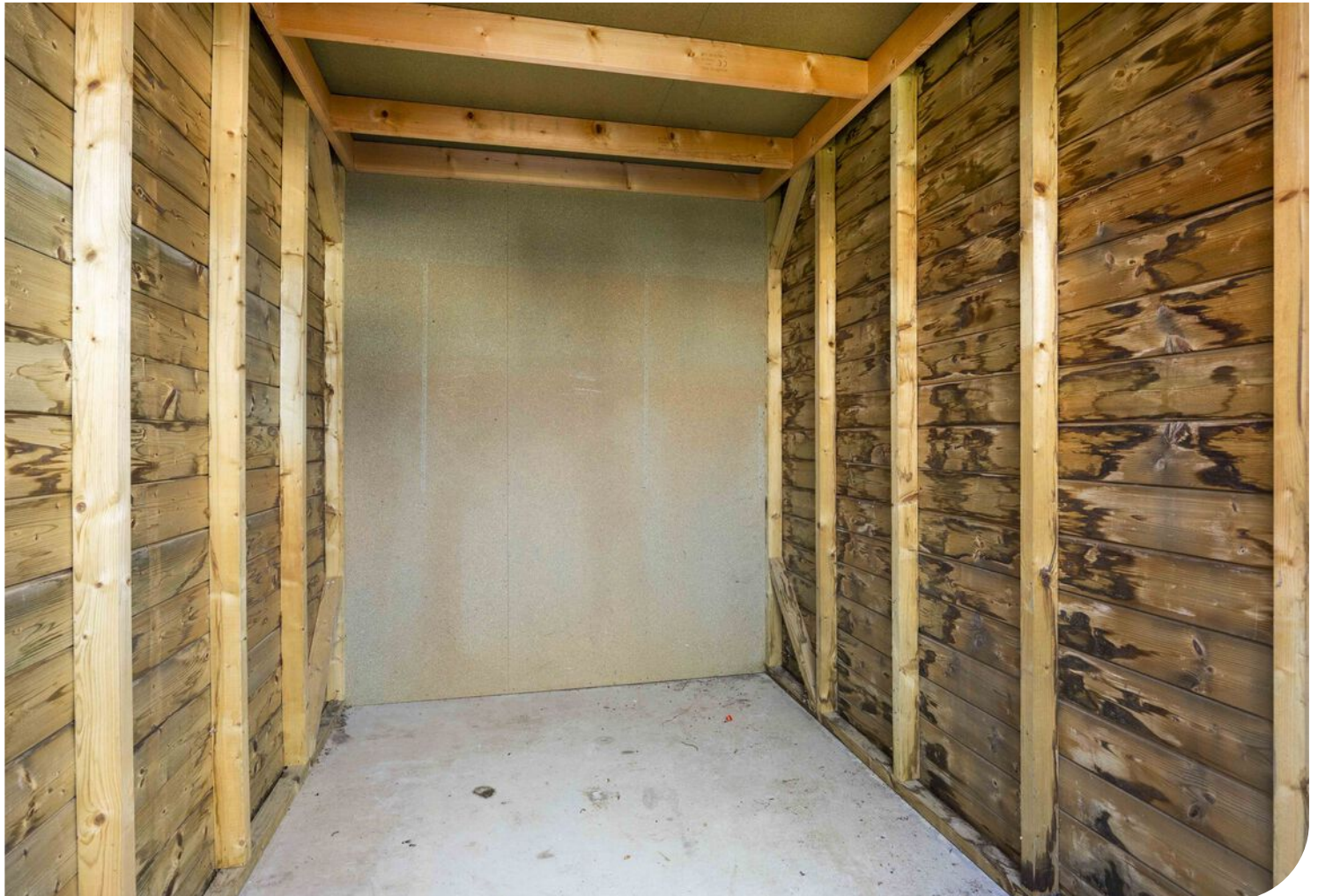






De achtertuin is verzorgd, heeft een sfeervolle overkapping en ligt op het zuiden









Plattegrond



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

Plattegrond



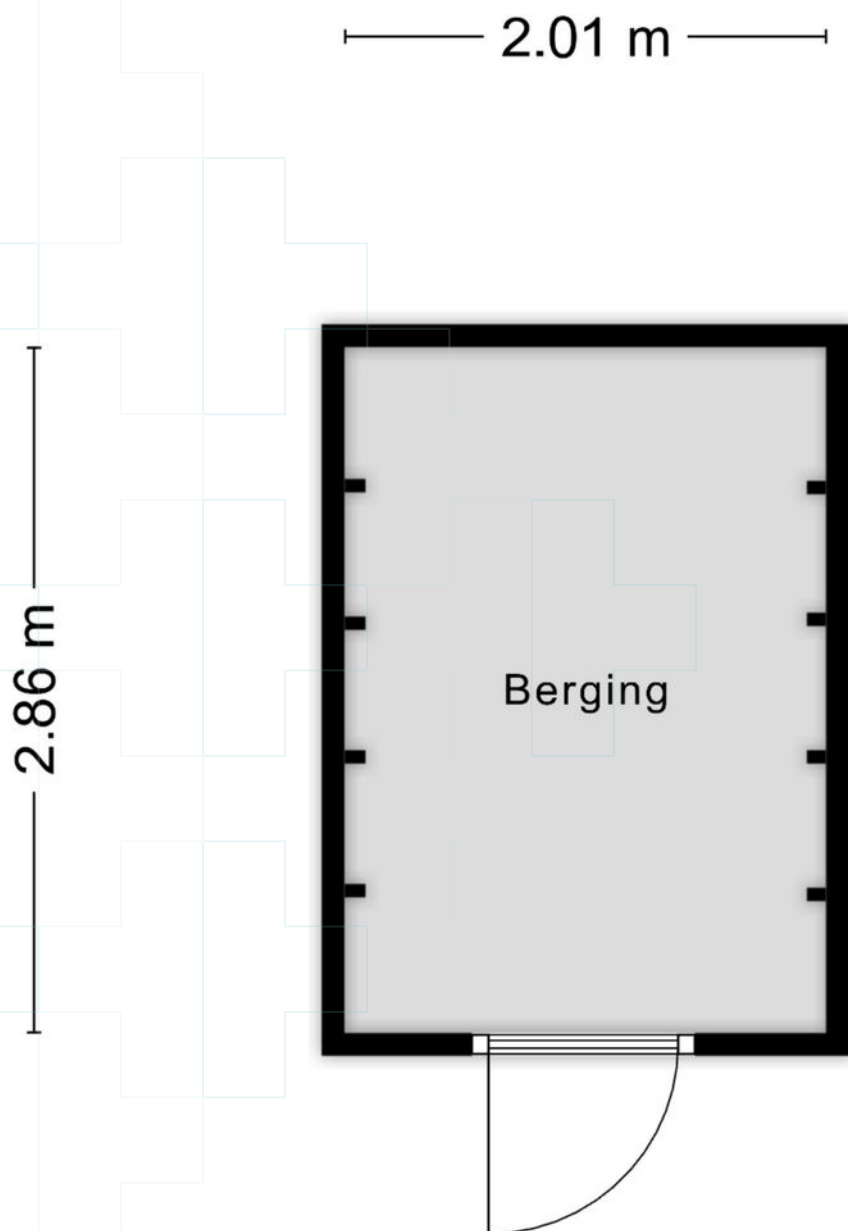
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk

Sectie

Perceel	1365
---------	------

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



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