

De Nielt 3

Cuijk



 Modern, energiezuinig
en verrassend ruim:
deze instapklare
gezinswoning.

Kenmerken



Vraagprijs
€ 435.000 k.k.



Woonoppervlakte
126 m²



Perceeloppervlakte
162 m²



Bouwjaar
2017

Soort object	Woonhuis	Inhoud	450 m³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Tussenwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	In woonwijk	Afmetingen tuin	1040 cm lang x 675 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	6 m²
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

Modern, energiezuinig en verrassend ruim: deze instapklare gezinswoning aan De Nielt 3 in Cuijk biedt alles wat je zoekt. In een geliefde, jonge buurt op wooneiland de Nielt in de wijk Heeswijkse Kampen staat deze verrassend ruime tussenwoning met een moderne uitstraling en een efficiënte indeling. Met 4 slaapkamers, een zonnige tuin op het westen en maar liefst twee eigen parkeerplaatsen is dit dé plek voor starters en jonge gezinnen die ruimte én comfort willen. De woning is gebouwd in 2017 en nog steeds in uitstekende staat klaar voor een nieuwe bewoner die op zoek is naar comfort, duurzaamheid en leefruimte.

Kenmerken:

- Woonoppervlak: 126 m²;
- Perceeloppervlak: 162 m²;
- Bouwjaar: 2017;
- Aantal kamers: 5 (waarvan 4 slaapkamers);
- Energielabel: A (geldig tot 08-05-2027);
- Aanvaarding: in overleg.

Indeling

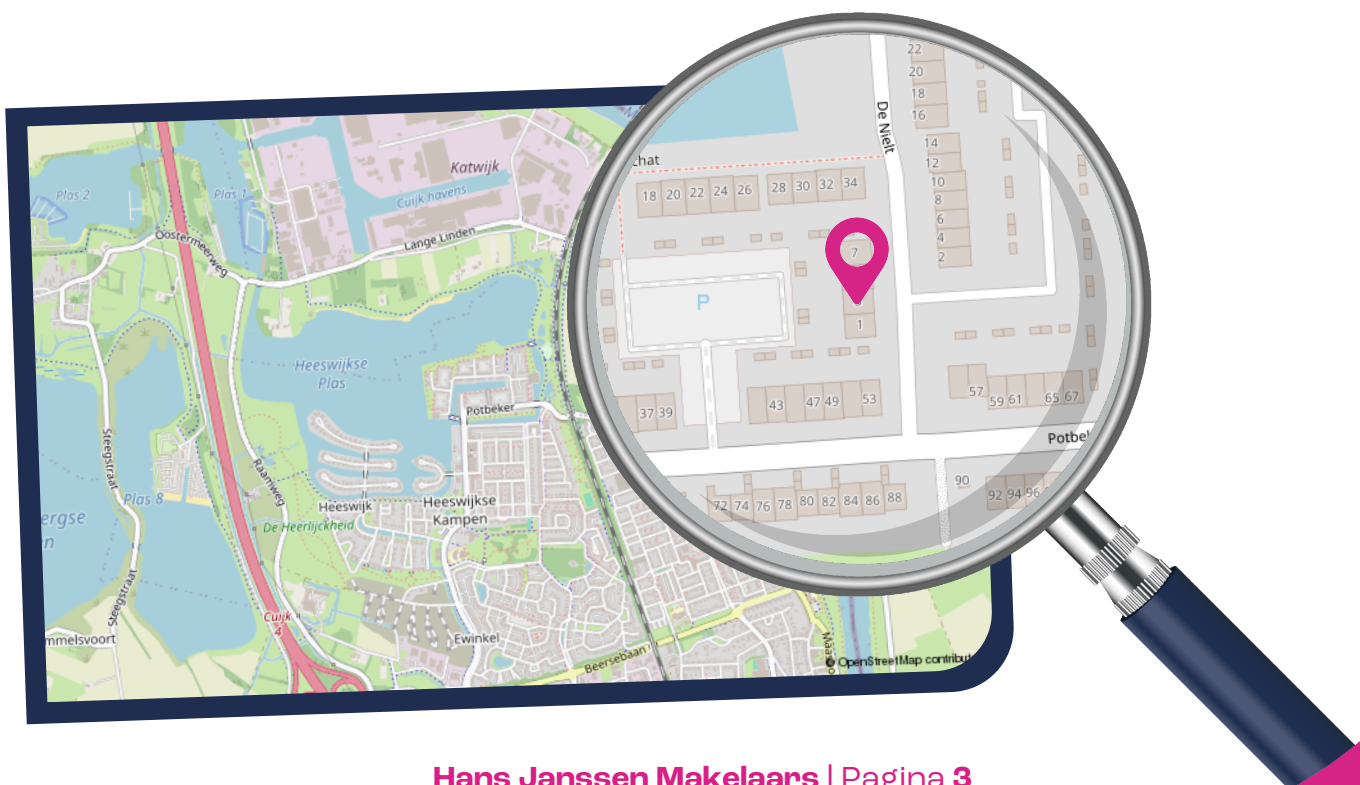
Je komt binnen in een lichte hal met garderobe, meterkast en modern toilet. De woonkamer is royaal en strak afgewerkt, met een tuingerichte zithoek en openslaande deuren naar buiten. Hier stroomt het daglicht binnen, versterkt door de ligging op het westen. De open keuken aan de voorzijde is praktisch

ingedeeld en voorzien van moderne apparatuur, perfect voor gezellige etentjes of een snel ontbijt met zicht op de straat.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer met douche, wastafel en tweede toilet.

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en is voorzien van een dakraam. Deze ruimte biedt mogelijkheden tot het realiseren van twee extra slaapkamers door het plaatsen van van extra dakramen of een dakkapel. Ideaal voor een groot gezin, werken aan huis of hobbyruimte. Ook is er een aparte ruimte voor wasmachine en droger.

Buiten vind je een diepe tuin van circa 70 m² met middag- en avondzon, achterom én een handige berging met ruimte voor meerdere fietsen. Auto's parkeren? Dat doe je gewoon op je eigen plek op eigen perceel en op het mandelige terrein achter de woning. Met basisscholen, supermarkt en de Kraaijenbergse plassen op loopafstand is dit een plek waar kinderen veilig kunnen opgroeien, terwijl jij geniet van rust en bereikbaarheid. Binnen enkele minuten zit je op de snelweg richting Nijmegen of Venlo.



Bijzonderheden

- Zonnige achtertuin op het westen;
- Aantal kamers: 5 (waarvan 4 slaapkamers);
- Volledig geïsoleerd, mechanische ventilatie + HR-glas;
- 4 Zonnepanelen;
- HR-combiketel uit 2017 (eigendom);
- Eigen parkeerplaats op eigen terrein én op mandelig terrein/bij de woning zullen 2 eigen parkeerplaatsen worden toegewezen op het achtergelegen parkeerterrein.
- Kindvriendelijke woonomgeving.

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.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek wat De Nielt 3 jou te bieden heeft.







**De woonkamer is
royaal met een
tuingerichte zithoek en
openslaande deuren
naar buiten.**





**De open keuken aan de
voorzijde is praktisch
ingedeeld en voorzien
van moderne
apparatuur**











Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer.







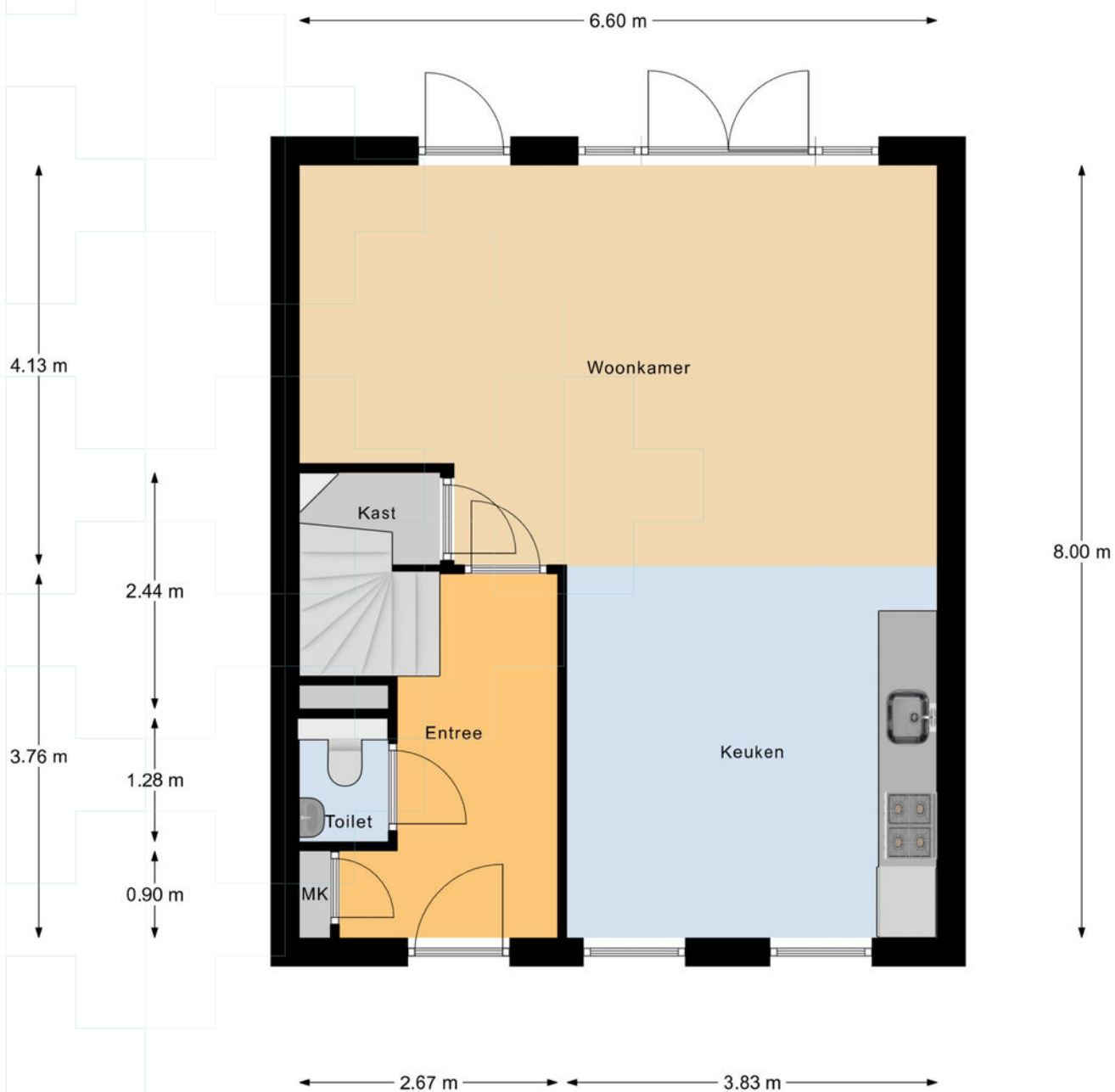








Plattegrond

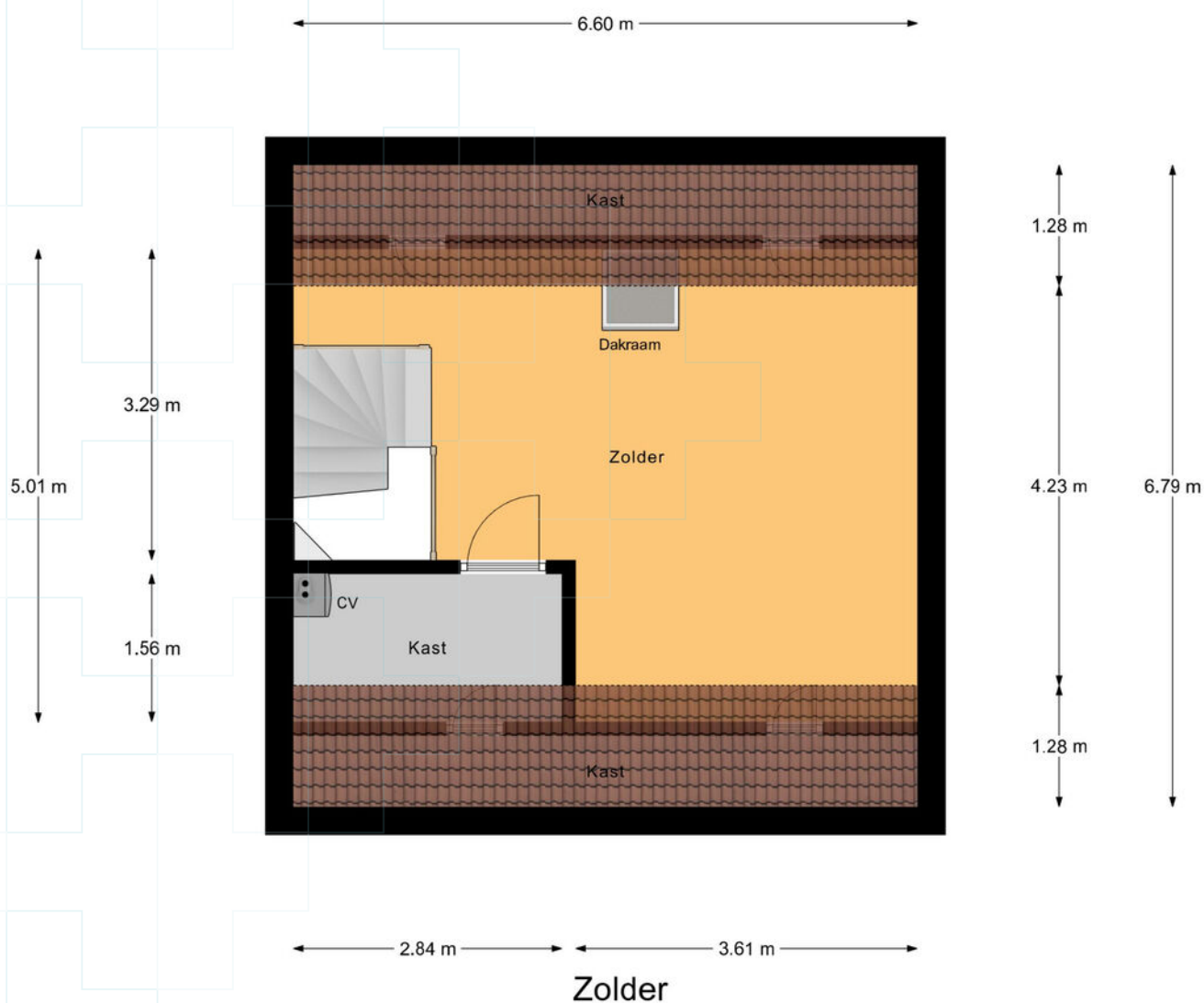


Begane Grond

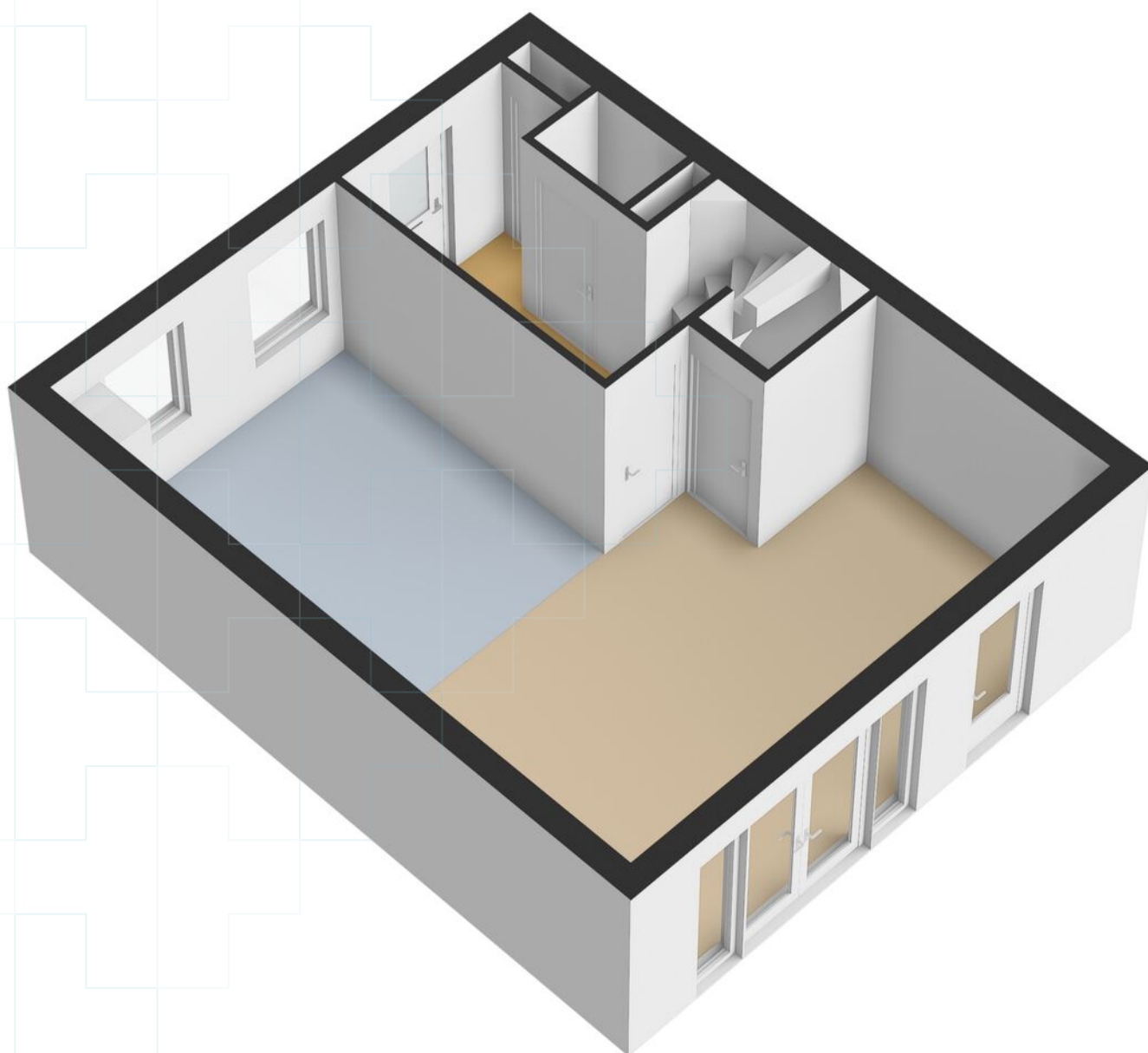
Plattegrond



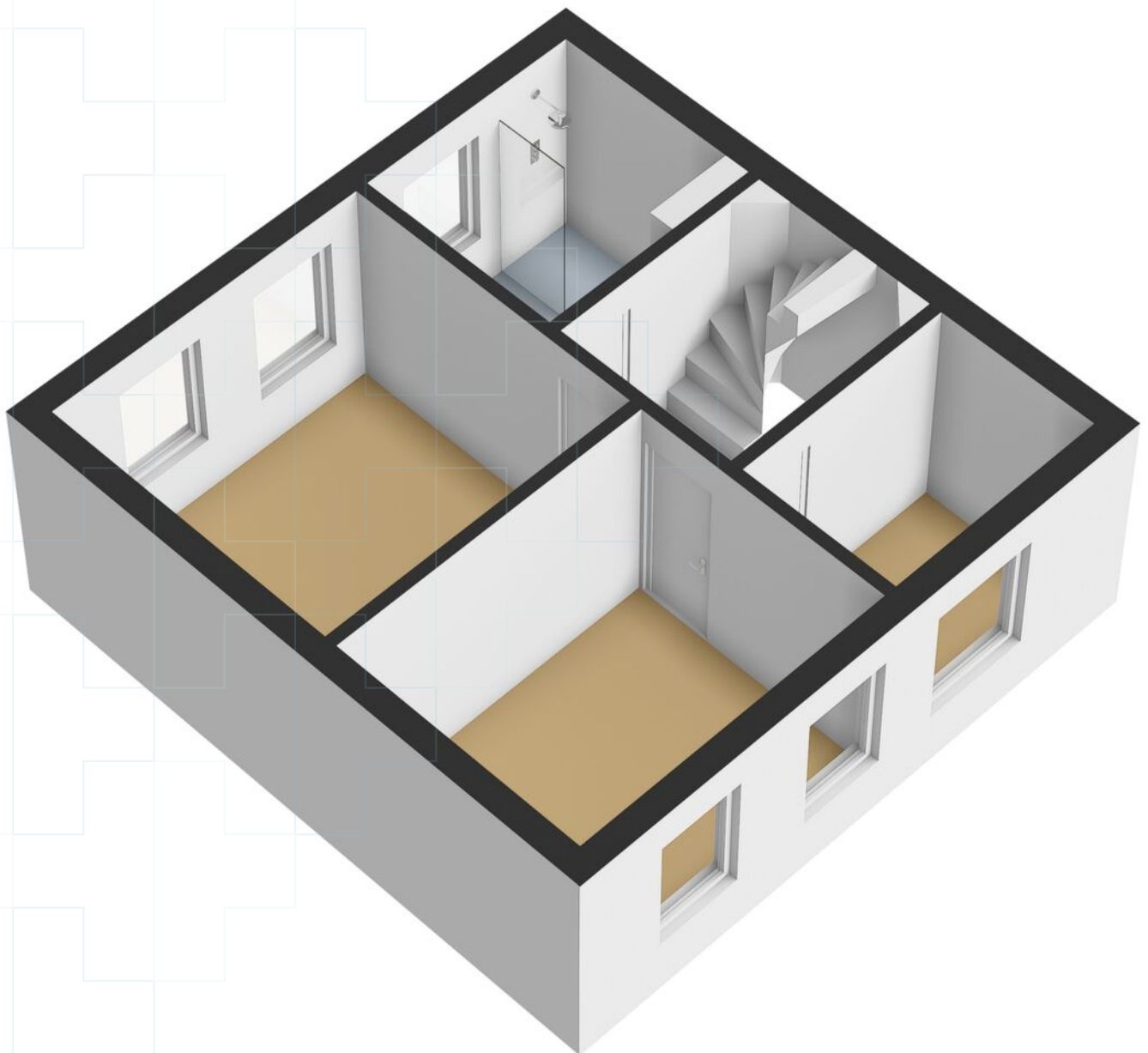
Plattegrond



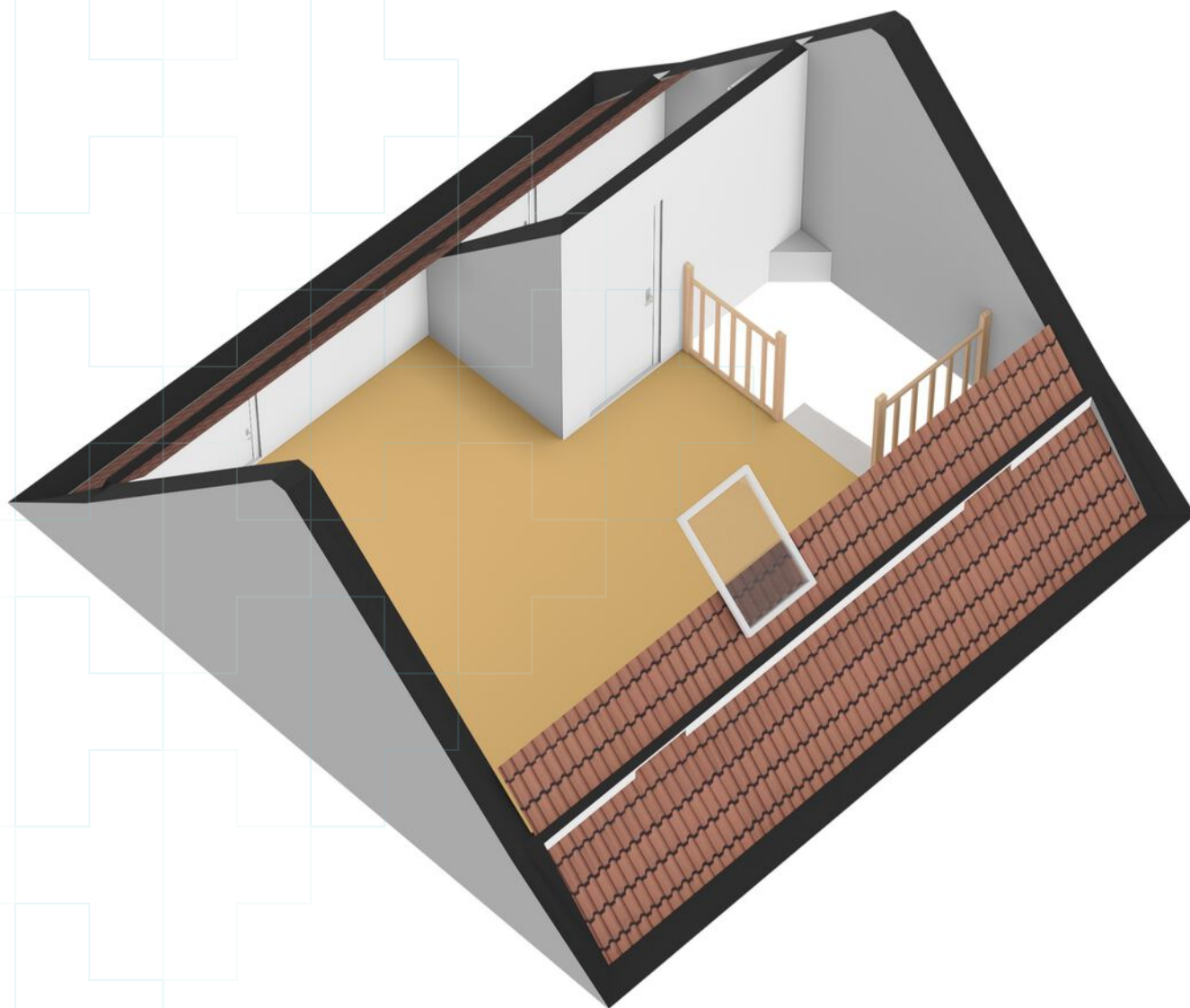
Plattegrond



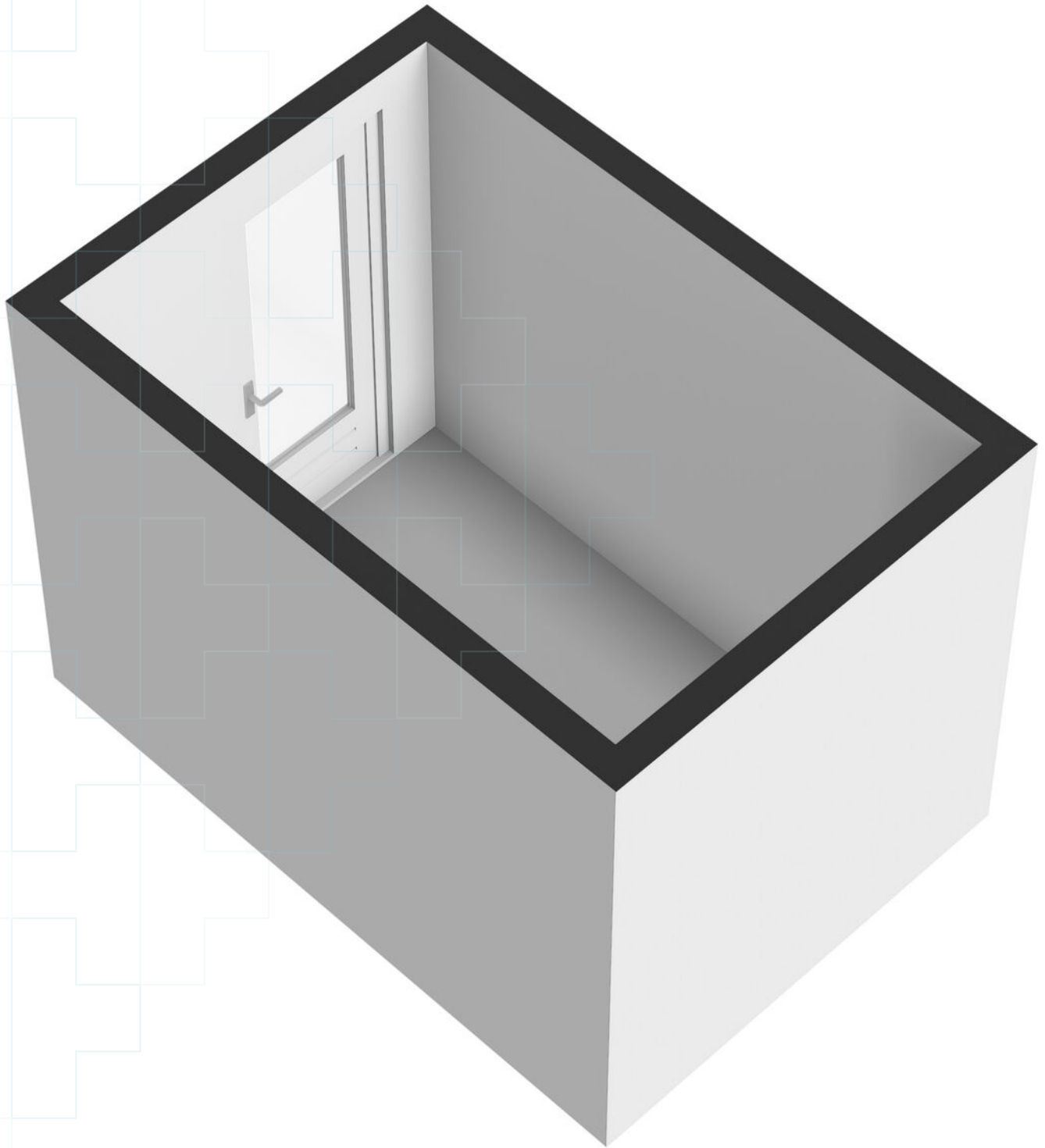
Plattegrond



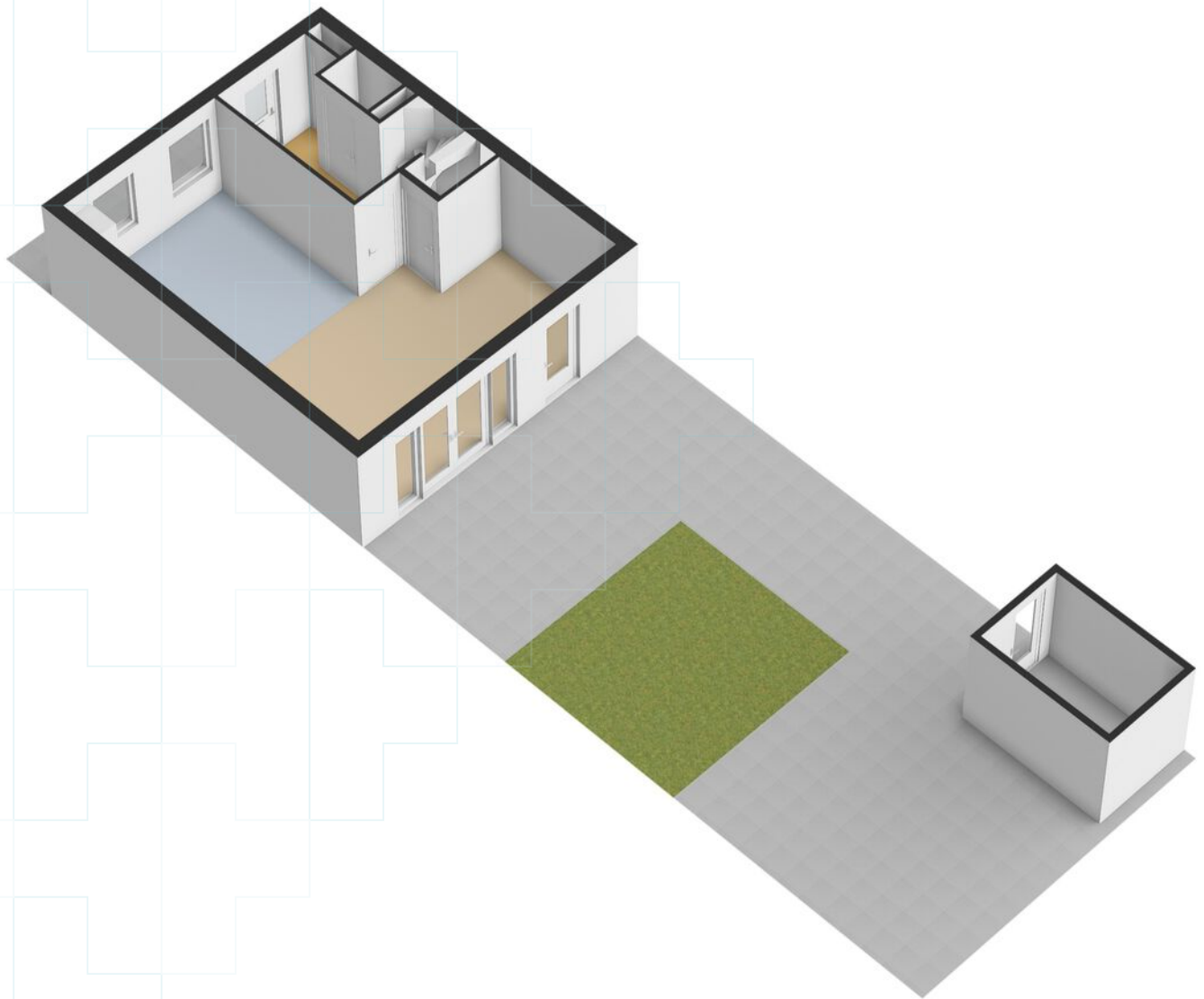
Plattegrond



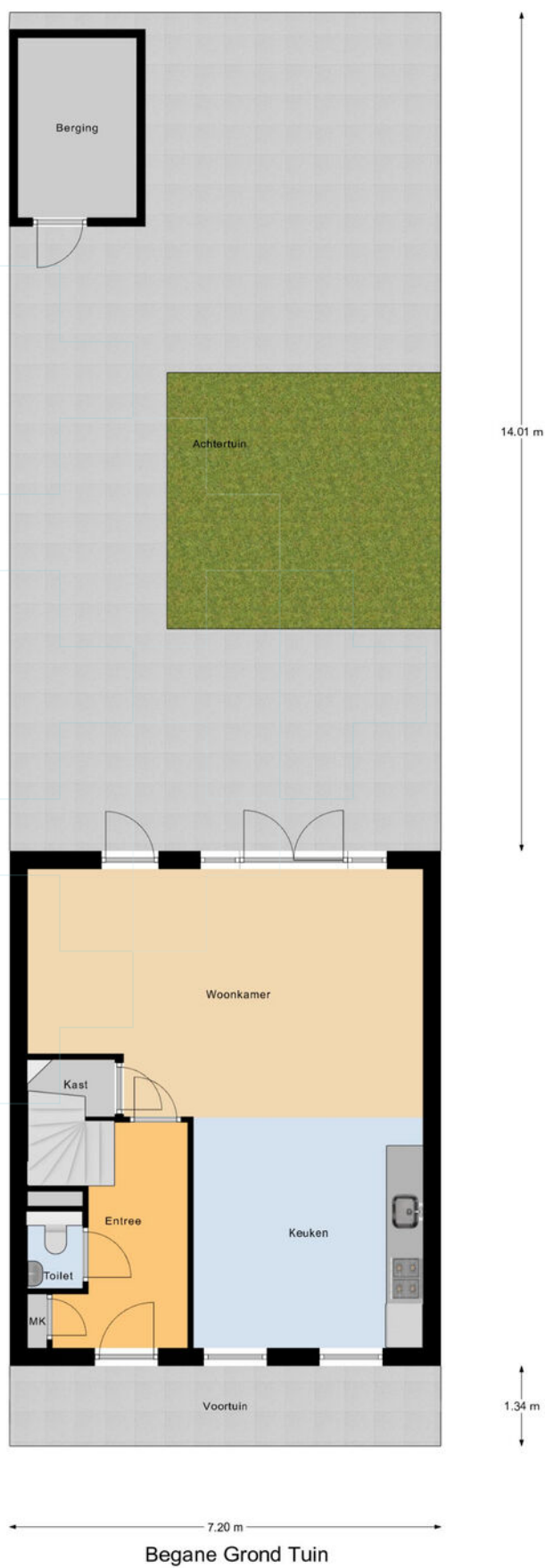
Plattegrond



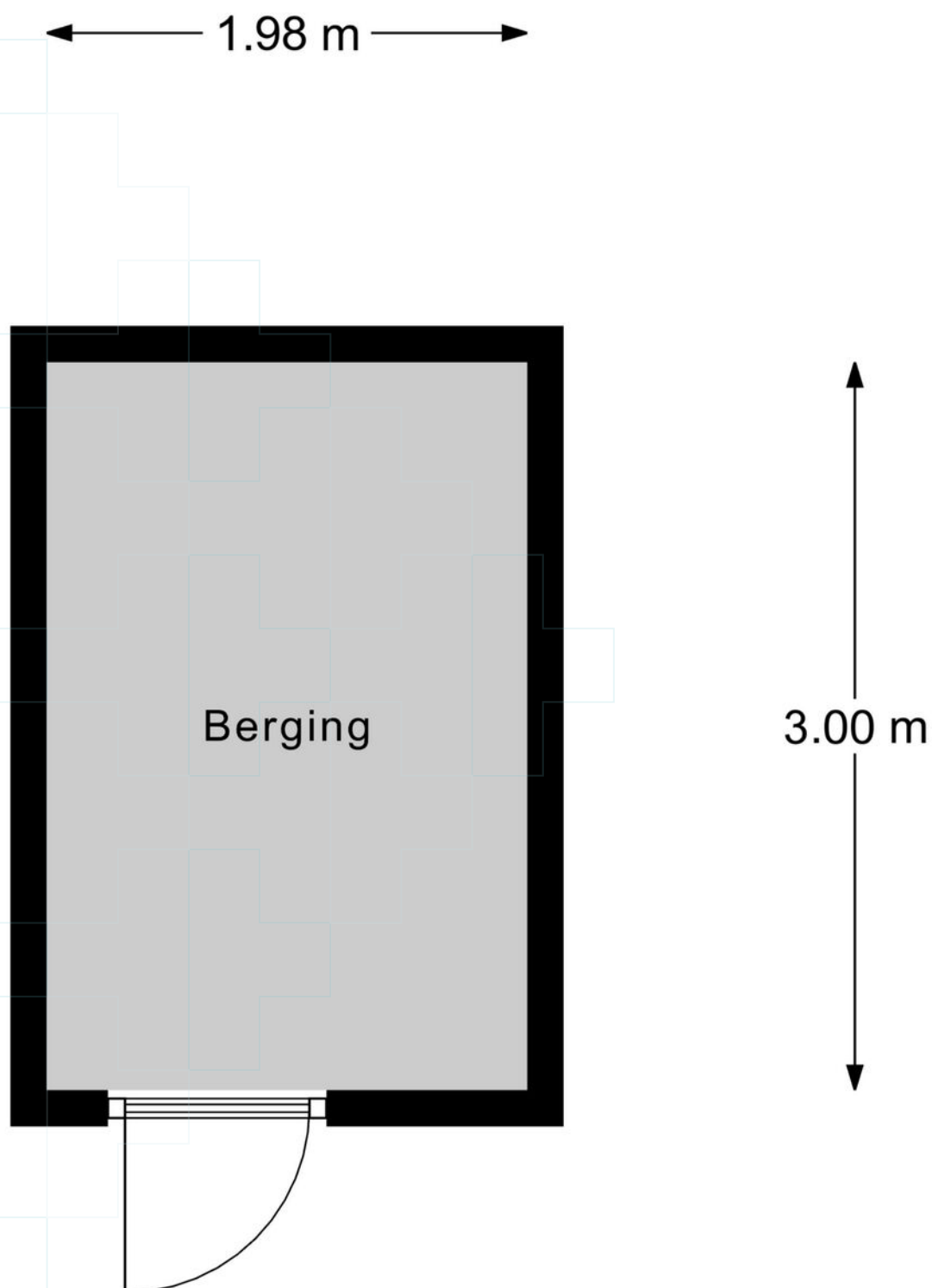
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk

Sectie F

Perceel 1247

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Wonen

Land van Cuijk

Cuijk is een sfeervolle gemeente in het noordoosten van Noord-Brabant, waar gastvrijheid, natuur en historie samenkomen. Gelegen aan de westoever van de Maas, op slechts 15 kilometer van Nijmegen, biedt Cuijk een prachtige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. De gemeente is in 1994 gevormd door de samenvoeging van Cuijk, Sint Agatha, Beers en Haps en heeft sindsdien haar karakteristieke charme weten te behouden.

De omgeving van Cuijk is een paradijs voor natuurliefhebbers. De combinatie van de Peel, de Maas, uitgestrekte akkerlanden, weelderige bossen en stuifduinen zorgt voor een afwisselend landschap waarin je eindeloos kunt wandelen en fietsen.

Cuijk beschikt over een rijke geschiedenis die nog altijd zichtbaar is in het landschap. Zo speelde de regio een belangrijke rol in de Tweede Wereldoorlog, met onder andere de Slag om Overloon. In de omgeving zijn diverse musea die deze periode en andere historische gebeurtenissen belichten. Maar de geschiedenis gaat nog verder terug: de Romeinen bouwden hier de Heerbaan naar Maastricht, waarbij ze een brug over de Maas aanlegden.

Cuijk combineert de charme van een dorp met de voorzieningen van een stad. Het centrum biedt een breed scala aan winkels, restaurants en gezellige terrassen. Van lokale speciaalzaken tot bekende winkelketens. De gastvrije Brabantse sfeer maakt Cuijk tot een fijne plek om te wonen en te leven.

Cuijk ligt op een strategische plek in de regio en is uitstekend bereikbaar. Met de A73 ben je snel in steden als Nijmegen, Venlo en Eindhoven. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met trein- en busverbindingen naar omliggende steden en dorpen. Dit maakt Cuijk een ideale woonplaats voor mensen die werken in de regio, maar de rust en ruimte van het Brabantse land willen ervaren.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Wijchen, Beuningen en Nijmegen 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 LIV Hypotheken & Verzekeringen en de 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!



De Nielt 3 | info@hansjanssen.nl



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.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

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
St. Canisiussingel 19 H
6511 TE Nijmegen
024 - 3 244 244
info@hansjanssen.nl

hansjanssen.nl