

CUJK

Cuijkse Tuinen doet zijn naam eer aan





Cuijkse Tuinen is een nieuwbouwlocatie in de gemeente Cuijk. De kindvriendelijke wijk doet zijn naam eer aan. De woningen staan er op ruime kavels, midden in het groen.

“Kopers van deze woningen zijn veelal jonge gezinnen die doorstromen naar een grotere woning. Voor hen is dit de perfecte plek”, aldus makelaar Erwin Kersten van Makelaardij Twan Poels.

Het project Cuijkse Tuinen telt in totaal vijf fasen. De vierde fase (fase D) van Cuijkse Tuinen bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen in verschillende prijsklassen en enkele vrijstaande woningen, vertelt makelaar Erwin Kersten van Makelaardij Twan Poels uit Cuijk.

“De groene wijk trekt een jong publiek. En dat is niet voor niets. Er is een basisschool, een grote kinderopvang, een wijkcentrum en er zijn diverse speelveldjes. Cuijkse Tuinen ligt heerlijk in het groen en bovendien dicht bij een recreatieplas; de Heeswijkse Plas. De wijk is geliefd, en trekt ook kopers van buiten Cuijk. Steeds meer mensen uit Nijmegen, Wijchen en Malden – waar de markt overspannen is – kiezen voor Cuijk.”

GROTE KAVELS

Volgens Henk van Riel van Van Wanrooij Projectontwikkeling doen de oppervlaktes van de kavels de naam van het project eer aan. “In fase D zijn de kavels tussen de 400 en 600 m², in fase E tot wel 700 m², dus uitzonderlijk groot. De tuinen zijn dan ook échte tuinen. Ook de woningen zijn groter dan gemiddeld; er zijn flinke tweekappers en enkele vrijstaande woningen. Tot slot maakt de bijzondere architectuur dit project aantrekkelijk. De huizen zijn speels opgezet en er zijn veel verschillende woningtypes, dat levert een heel divers beeld op. Er was veel interesse voor, de verkoop is dan ook heel snel gegaan. We verwachten in maart 2018 te kunnen starten met de bouw van fase D. Die zal een klein jaar later afgerond zijn.”

OVER HET PROJECT CUIJKSE TUINEN

Cuijkse Tuinen is onderdeel van het project Wonen in het Groen van de gemeente Cuijk. Het nieuwbouwproject in deze groene en waterrijke wijk bestaat uit vijf fasen. Fase A startte in 2013 en bestond uit 23 woningen; twee-onder-een-kapwoningen en hoek- en tussenwoningen. Fase B in 2014 en fase C in 2015 waren daarmee vergelijkbaar. De huidige fase D betreft 26 woningen en bestaat uit uitsluitend tweekappers en vrijstaande woningen. Naar die typen woningen is op dit moment de meeste vraag. Dat geldt ook voor de laatste fase E die in januari in 2018 in verkoop gaat. De prijzen variëren en liggen tussen de 300.000 en 500.000 euro. In maart 2018 wordt gestart met de bouw van fase D. Die zal een klein jaar later afgerond zijn.

SNELFIETSRUTE

In Cuijkse Tuinen is ook gedacht aan mobiliteit, aldus Kersten. "Iedereen kan met twee auto's op eigen terrein parkeren. Maar ook in de straat bevinden zich nog voldoende parkeervakken voor bezoek. Het openbaar vervoer ligt wat verder weg, maar de aansluiting op de snelweg is dichtbij. Ook wordt gewerkt aan een snelfietsroute langs de A73 naar Nijmegen. Die moet binnen afzienbare tijd aangelegd zijn en start vlak bij de wijk."

PERFECTE UITVALSBASIS

Een van de kopers is Marloes Willems. Zij wilde met haar gezin graag wat groter gaan wonen. "We zijn heel lang op zoek geweest naar een woning die voldeed aan onze wensen en eisen. Bij dit project kwam alles samen."

Het gezin koos hierbij voor een twee-onder-een-kapwoning. "We gaan er in ruimte flink op vooruit. Niet alleen qua

WONINGMARKT GEMEENTE CUIJK

Aantal nieuwbouwwoningen te koop*	36
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht**	103
Keuze aantal nieuwbouwwoningen per koper***	4,2
Transactieprijs verkochte nieuwbouwwoningen	252.264 euro
Meest verkochte typen nieuwbouwwoningen	2-onder-1-kap
Aandeel nieuwbouw in alle woningverkoop 2017	31%

BESTAANDE WONINGVOORRAAD 2017 IN CUIJK

• aantal woningen	10.727
• koopwoningen	63%
• appartementen	36%
• grondgebonden woningen	80%

* NVM, stand 15 november 2017

** NVM, januari t/m december 2017

*** De zogenoemde krapte-indicator die de verhouding aangeeft tussen het aanbod te koop staande woningen en de verkopen. Een krapte-indicator kleiner dan 5 is een verkopersmarkt: veel vraag, weinig aanbod. Bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 is de woningmarkt in evenwicht. Een krapte-indicator groter dan 10 is een kopersmarkt: veel aanbod, weinig vraag.

woonruimte, maar ook qua tuin. Ook voor onze twee dochters is deze wijk ideaal. Zo komt er langs de Cuijkse Tuinen een park met speelgelegenheden en zijn er scholen op loop- en fietsafstand. Ook andere voorzieningen zijn dichtbij. Zo zit de supermarkt om de hoek. Het is bovendien de perfecte uitvalsbasis richting de snelweg."

Een extra pre was het feit dat er veel mogelijkheden waren om het huis aan de eigen wensen aan te passen, vervolgt Willems.



*Erwin Kersten
(Makelaardij Twan
Poels): "De wijk is
geliefd, en trekt
ook kopers van
buiten Cuijk. Steeds
meer mensen uit
Nijmegen, Wijchen
en Malden –
waar de markt
overspannen is –
kiezen voor Cuijk."*



*Henk van Riel (Van
Wanrooij Project-
ontwikkeling): "De
huizen zijn speels
opgezet en er zijn
veel verschillende
woningtypes, dat
levert een heel
divers beeld op."*

"Zo laten wij onder andere een uitbouw maken. Ook aan duurzaamheid is gedacht. Er zitten standaard zonnepanelen op het huis. En als je dat wilt, kun je het hele dak vol leggen, dat is als meerprijs opgenomen in de optielijst."
De begeleiding van de makelaar was volgens Willems heel goed. "Erwin heeft ons heel veel advies en tips gegeven, we konden altijd bellen als we nog vragen hadden. Het was echt top!"

SAMENWERKING

Ook Van Riel is zeer te spreken over de samenwerking met Makelaardij Twan Poels. "Dat is eigenlijk van oudsher gegroeid. Sinds Makelaardij Twan Poels in Cuijk zit, zijn zij bij onze projecten betrokken." Kersten beaamt dit: "Wij zijn vanaf het begin bij dit project betrokken en hebben vanaf 2012 elk jaar een fase van Cuijkse Tuinen in verkoop kunnen brengen. Eigenlijk in een heel lastige tijd hebben we ons al gebogen over dit project en Van Wanrooij bijgestaan met advies. Er is steeds goed overleg."



*Koper Marloes
Willems: "Voor
onze twee dochters
is deze wijk ideaal.
Zo komt er langs
de Cuijkse Tuinen
een park met
speelgelegenheden
en zijn er scholen
op loop- en
fietsafstand.
Ook andere
voorzieningen zijn
dichtbij."*