

Vierlingsbeek

SOETENDAAL 8



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1963



WOONOPPERVLAKTE
149 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
717 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
1520 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Aan de rand van Vierlingsbeek staat deze vrijstaande woning op een prachtig, royaal perceel. De woning is uitgerust met 18 zonnepanelen. De begane grond biedt een L-vormige woonkamer, een ruime woonkeuken, een praktische bijkeuken en een kantoor aan huis. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een moderne badkamer met onder meer een ligbad en een inloopdouche. De tuin rondom is een waar paradijs, met veel groen, optimale privacy en een groot houten tuinhuis met sauna, berging en overkapping.

VIERLINGSBEEK & OMGEVING

Vierlingsbeek is een dorp dat behoort tot de gemeente Land van Cuijk en ligt in het dal van de Maas, met ten noorden het unieke natuurgebied "De Maasheggen". Daarnaast bevindt het zich aan de bekende langeafstandswandelroute het "Pieterpad". Het dorp beschikt over alle dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, apotheek, basisschool, huisarts, tandarts, fysiotherapie en diverse horecagelegenheden. Vierlingsbeek is goed bereikbaar en ligt op circa drie kilometer van de A73 richting Nijmegen en Venlo; beide steden zijn binnen 20 tot 25 autominuten te bereiken. Ook is er een treinstation aanwezig, waardoor het dorp uitstekend bereikbaar is met het openbaar vervoer. Vanuit Vierlingsbeek bestaat bovendien een pontverbinding met het Limburgse plaatsje Bergen.

ALGEMEEN

- De horecakeuken blijft niet achter. De woning wordt zonder keuken opgeleverd.
- Indien u het bijgebouw wenst te gebruiken voor bijvoorbeeld B&B-activiteiten of mantelzorg, adviseren wij u altijd zelf bij de gemeente te verifiëren of dit gebruik is toegestaan en voldoet aan de geldende regelgeving.
- De woning is uitgerust met 18 zonnepanelen.
- De cv-ketel is van het merk Vaillant.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.

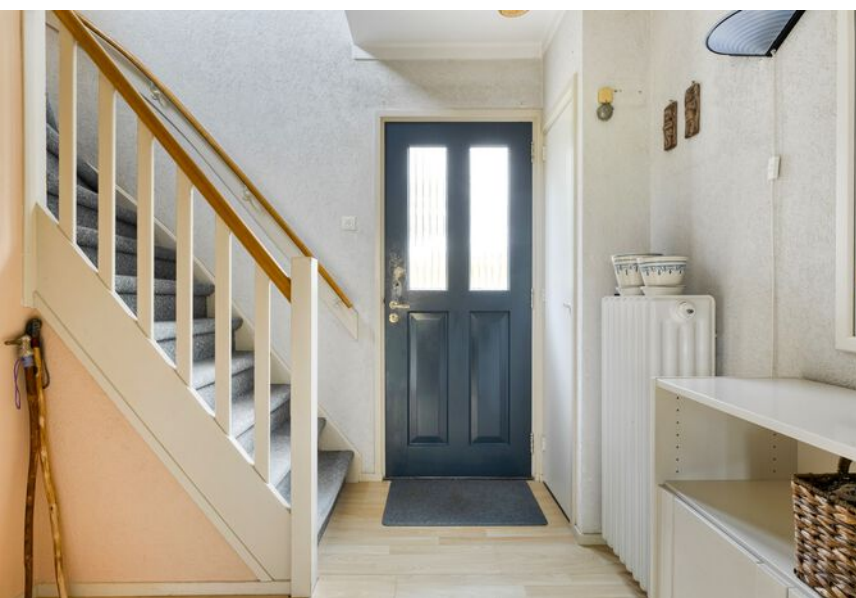


AANTAL SLAAPKAMERS
2



EXTERNE BERGRUIMTE
7 m²





BEGANE GROND

De hal is voorzien van een trapopgang naar de eerste verdieping en biedt toegang tot de woonkamer. De L-vormige woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een fraai uitzicht over de landerijen. Aangrenzend ligt de woonkeuken, een fijne en ruime plek in huis.







BEGANE GROND

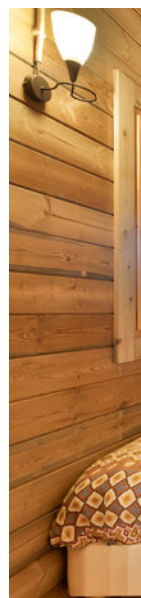
De aanwezige horecakeuken maakt geen deel uit van de oplevering. Vanuit de keuken is er toegang tot een tweede portaal, dat is uitgerust met een toiletruimte. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een kantoor, dat tevens toegang biedt tot de huidige bijkeuken. Deze bijkeuken is voorzien van een extra keukenblok en biedt een doorgang naar de achtertuin. De ruimte leent zich bovendien uitstekend om te worden omgetoverd tot een sfeervolle tuinkamer.

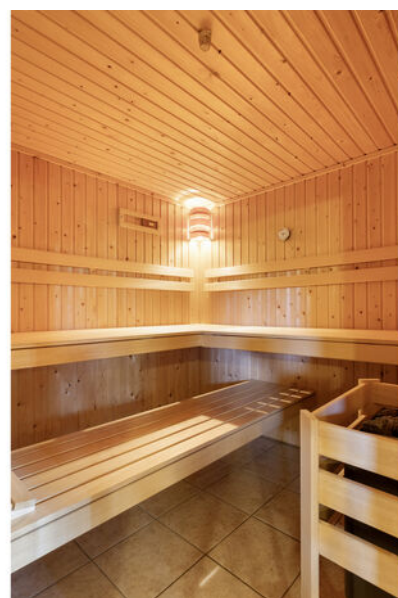


EERSTE VERDIEPING

Vanuit de overloop, die is voorzien van vaste kasten, is er toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een toilet.

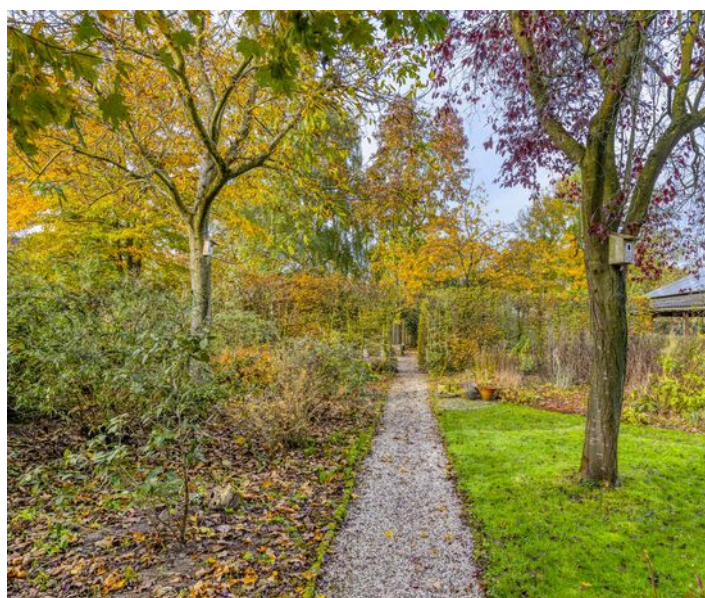






TUINHUIS

In de fraai aangelegde tuin staat een bijzonder vrijstaand houten tuinhuis dat het wooncomfort op een unieke manier uitbreidt. Dit sfeervolle bijgebouw is volledig ingericht voor ontspanning en gastenverblijf en beschikt over een eigen keukenblok, een badkamer en een royale sauna. De warme houtafwerking, de gezellige zithoek met kachel en de praktische indeling maken het tot een ideale plek voor wellness logeerplek of hobbyruimte. Daarnaast is er een aparte berging aanwezig voor extra opslagruimte.



PERCEEL

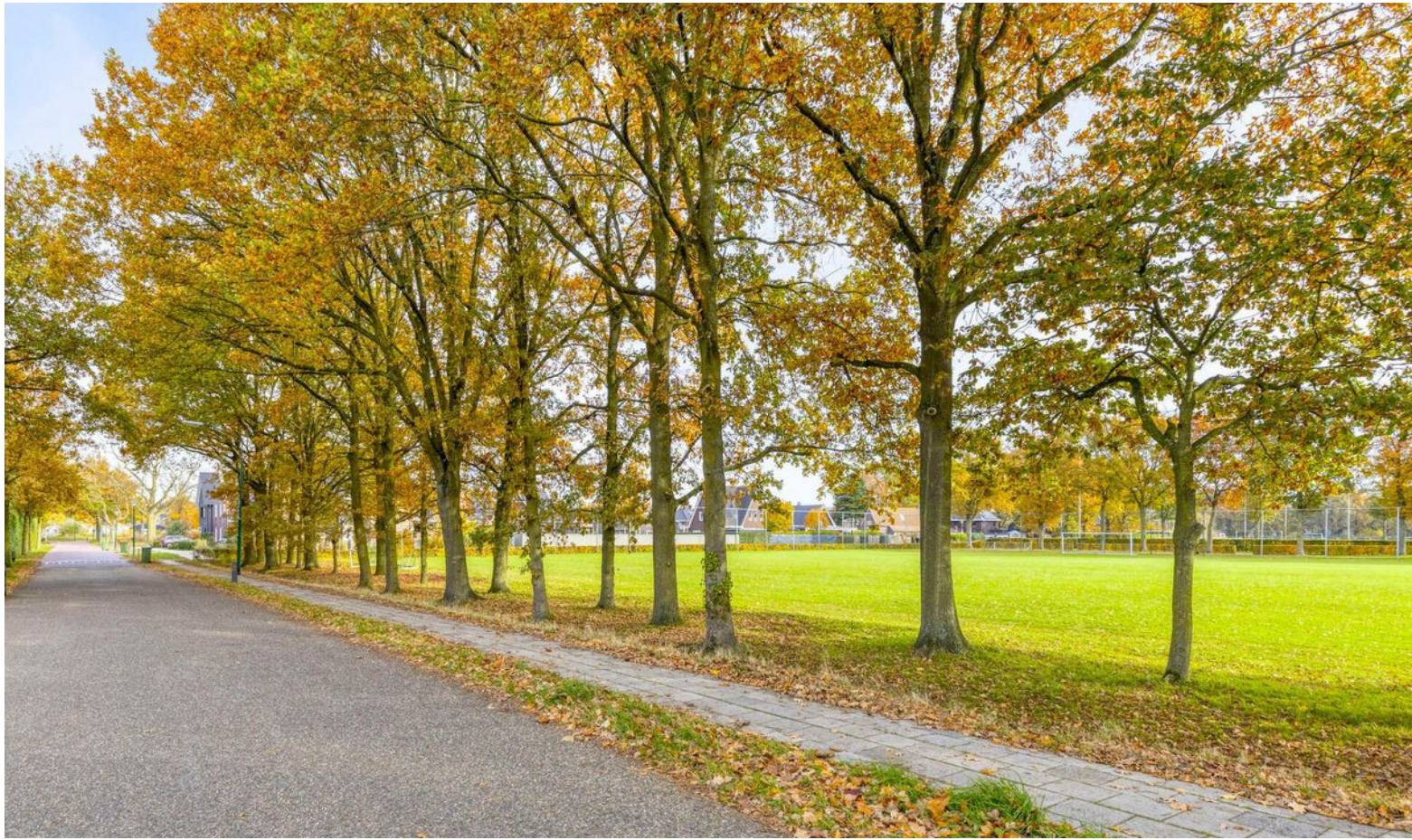
Het royale perceel rondom de woning is, groen en volledig ingericht op rust, privacy en het genieten van het buitenleven. Dankzij de volwassen beplanting, sierlijke wandelpaden en het afwisselende landschap met gazon, borders en natuurlijke hoogteverschillen ademt de tuin een parkachtige sfeer. De tuin biedt daarnaast alle ruimte voor liefhebbers van natuur en tuinieren. Dankzij de diversiteit aan bomen, heesters en vaste planten blijft de tuin interessant en kleurrijk door alle jaargetijden heen.





OPRIT

De verharde oprit loopt langs het huis naar het achterliggende perceel en biedt een vlotte toegang tot het terrein. De doorgang kan eenvoudig worden afgesloten met een houten hek, waardoor zowel privacy als veiligheid gewaarborgd blijven.

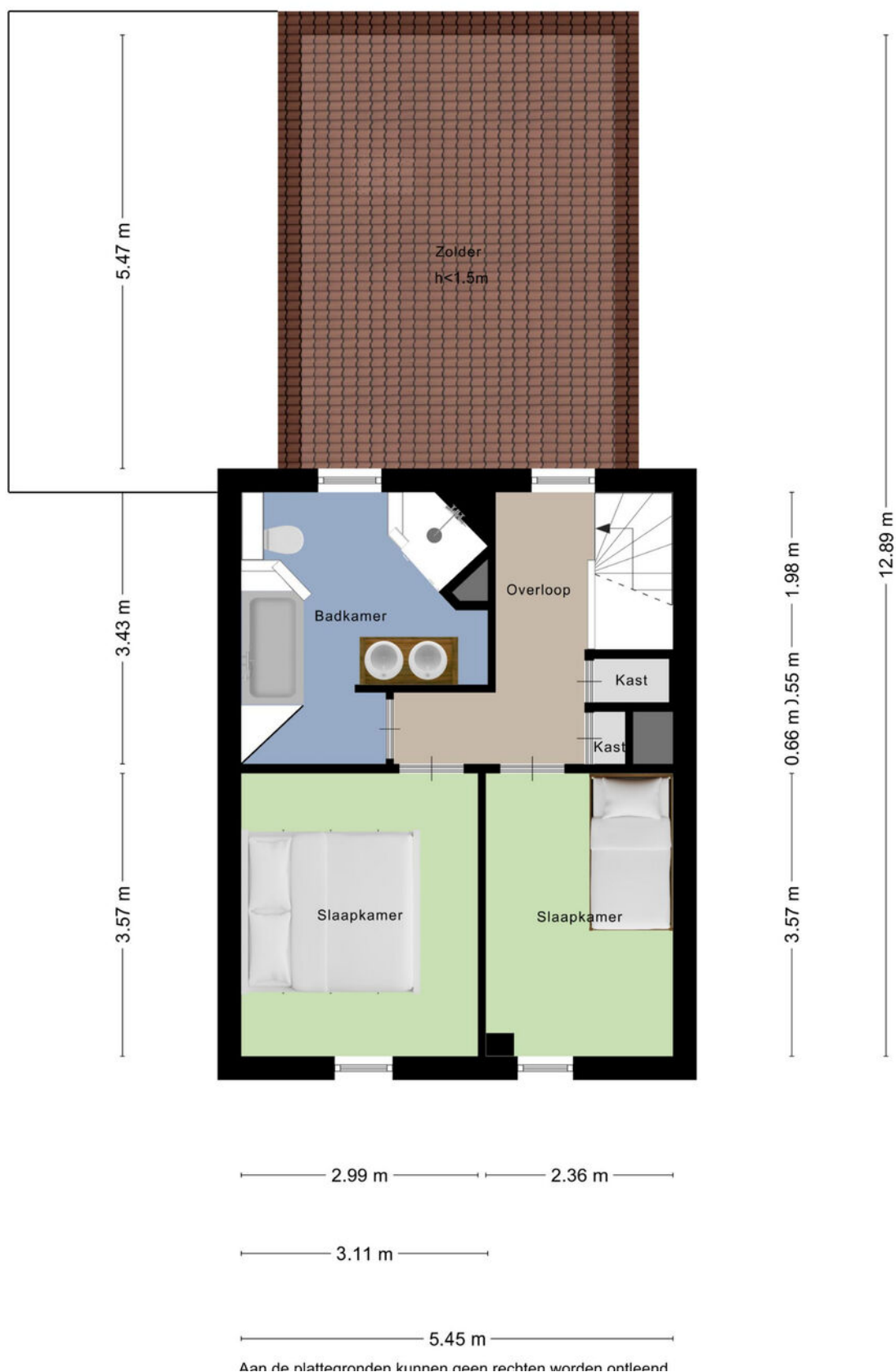


BEGANE GROND

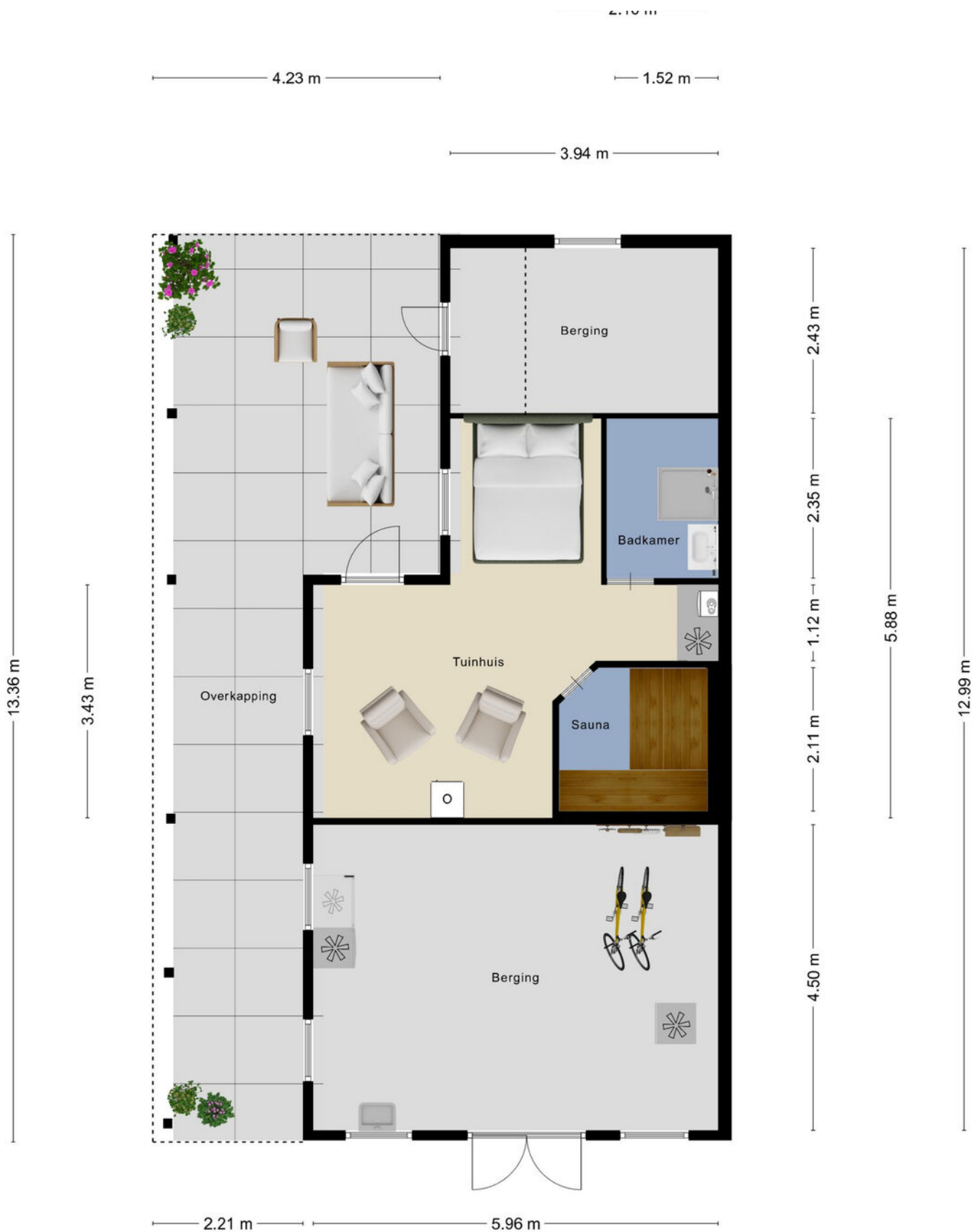


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

EERSTE VERDIEPING



TUINHUIS

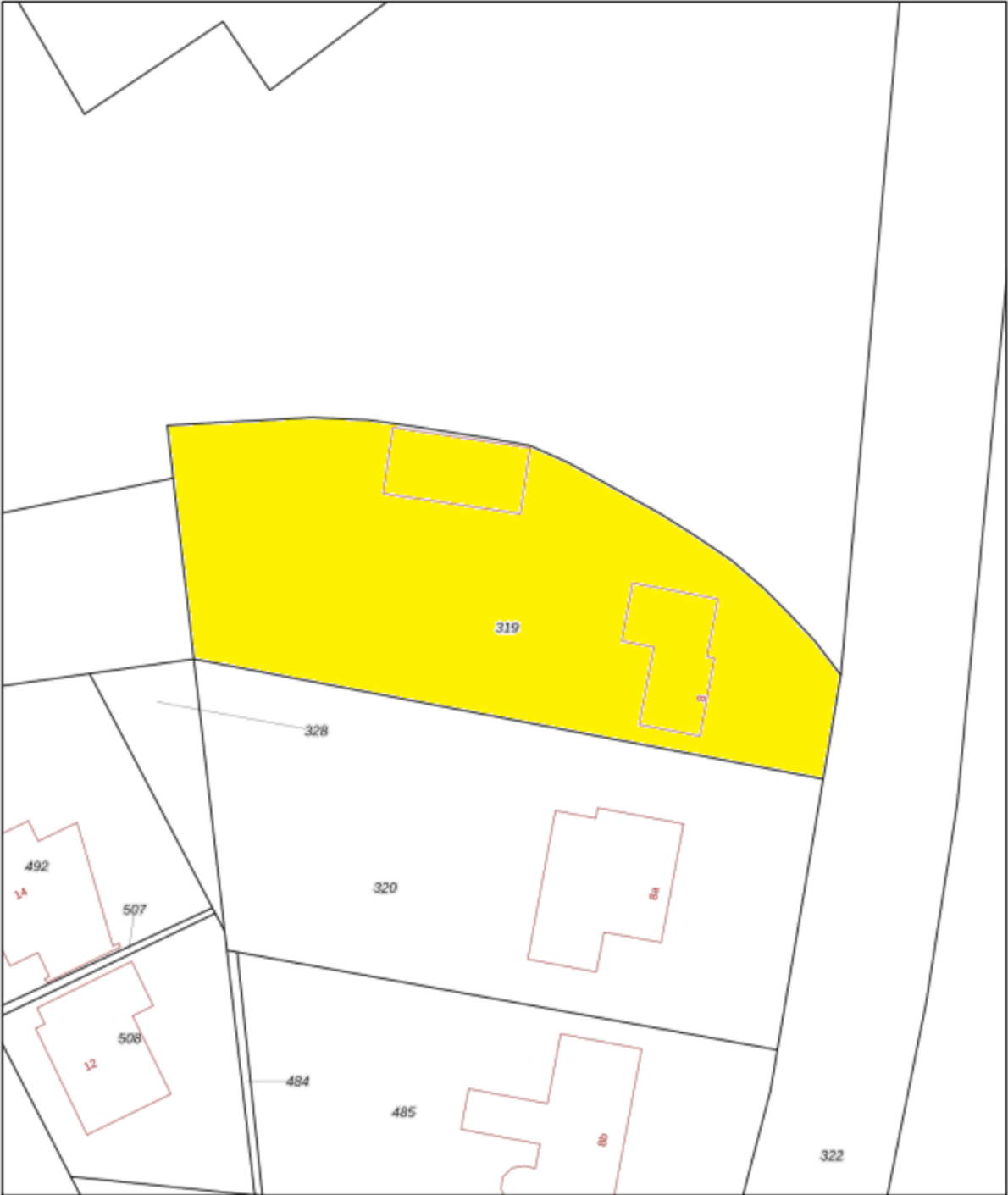


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Soetendaal



0 5 10 15 20 25m

12345
25

— Voorgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Voorgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vierlingsbeek
Sectie L
Perceel 319

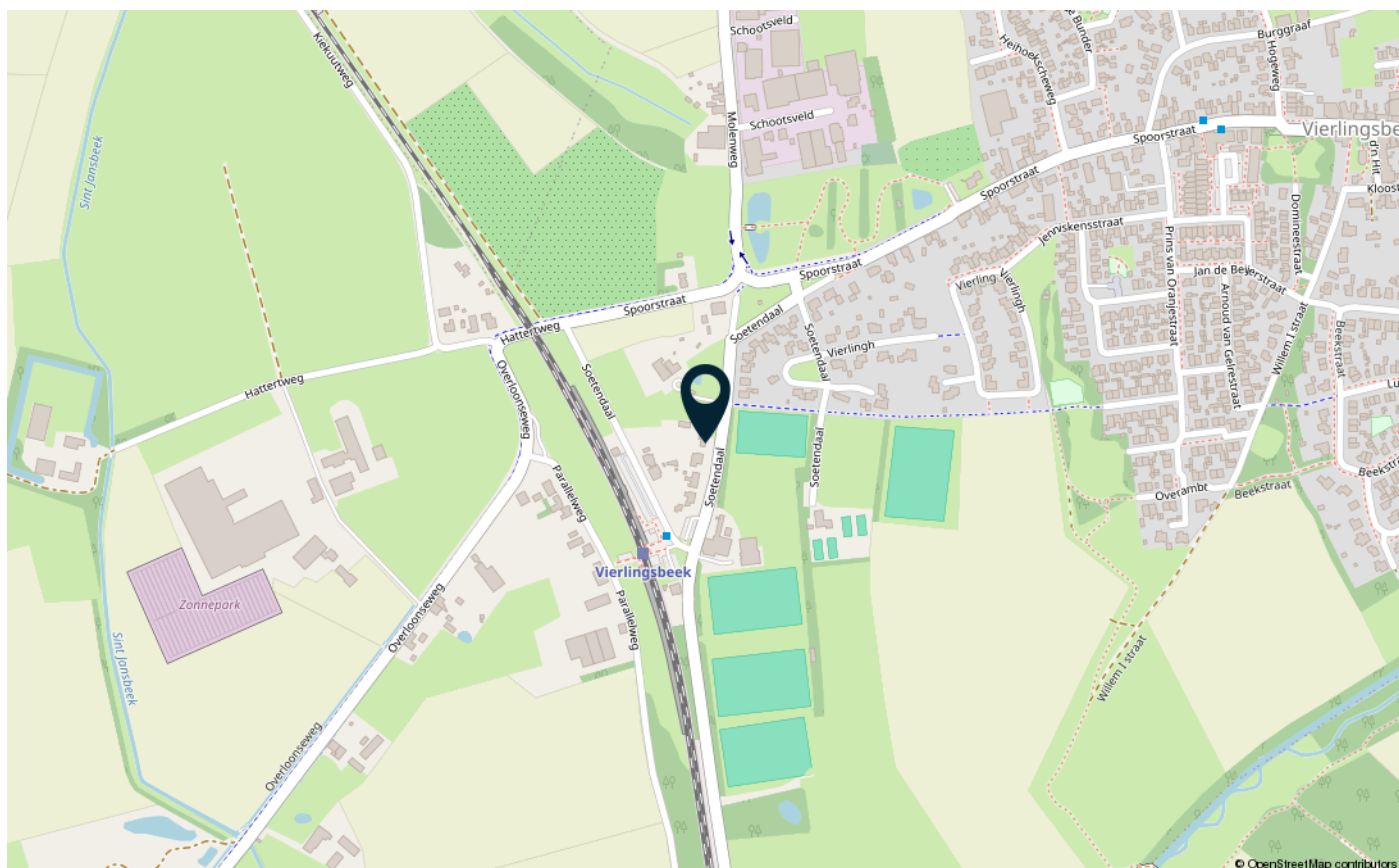
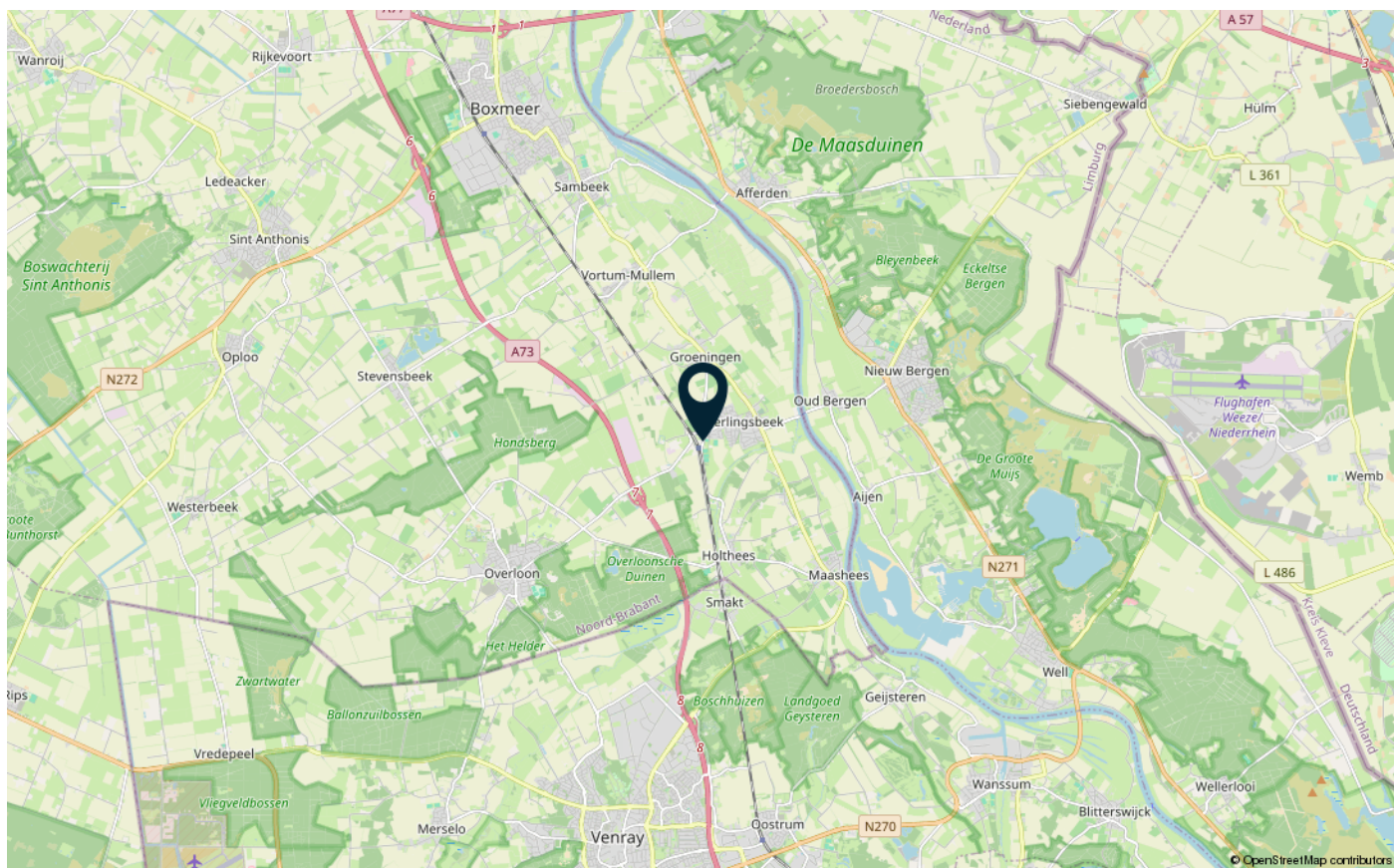
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



BELANGRIJKE VERKOOPINFORMATIE

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen aankoopmakelaar).

In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen:

"Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Bouwkundige risico's

Wanneer de woning gebouwd is voor 1993, dan kan het zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Wilt u het asbest verwijderen, moet u rekening houden met speciale verwijderingsmaatregelen op grond van de geldende milieuregelingen. Deze speciale verwijderingsmaatregelen kunnen extra kosten met zich mee brengen. Koper verklaart bekend te zijn met dit risico en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Overdrachtsbelasting groter perceel

Bij een eigendomsoverdracht van woningen bedraagt de overdrachtsbelasting normaliter 2%. Wanneer het verkochte pand deels een woning en deels een bedrijfsgebouw betreft, of wanneer een gedeelte van het verkochte weiland/akkerland betreft, dan bedraagt de overdrachtsbelasting over dit gedeelte niet 2% maar mogelijk 10,4%. Dit is maatwerk. Verkopend makelaar adviseert koper om van te voren nader onderzoek hiernaar te verrichten. Bij eventuele onderhandelingen en/of een koopovereenkomst verklaart koper hiervan op de hoogte te zijn en vrijwaart koper verkoper, indien de heffing van de overdrachtsbelasting hoger is dan 2%.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Heeft u interesse in **Soetendaal 8?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

Scan deze code voor
een online impressie
van de woning



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
lampen slaapkamers, overloop, serre, toilet en tuinhuis blijven achter	x		
legplanken in serre en slaapkamer beneden	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Schilderij ophangstelsysteem		x	
In gastenverblijf; 2x eenpersoon bed tafel met 2 stoelen, gaskachel, kitchenette m	x		
In gastenverblijf; toilet, douche, sauna	x		
tafel en twee stoelen in gastenverblijf	x		
koelkast en wandlampjes en spotjes douche in gastenverblijf	x		
Woning - Keuken			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sauna met toebehoren	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Geiser in gastenverblijf	x		
zie energielabel rapport	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
verlichting onder het afdak bij gastenverblijf	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)	x		
De tuinpotten die er nog staan.	x		
grondwaterput met pomp en slangen	x		
Over te nemen contracten			
Contract bijlage 1			