

Vierlingsbeek

PRINS VAN ORANJESTRAAT 10



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1963



WOONOPPERVLAKTE
105 M²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
442 M³



PERCELOPPERVLAKE
337 M²



WOONLAGEN
4



OMSCHRIJVING

Deze rustig gelegen en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande stenen garage bevindt zich in een kindvriendelijke woonomgeving in Vierlingsbeek en biedt verrassend veel ruimte. In 2021 is de woning grotendeels gemoderniseerd, waarbij comfort en een eigentijdse uitstraling centraal stonden. De woning beschikt over een royale woonkamer met schuifpui, een moderne open keuken met kookeiland, inbouwapparatuur en een bijkeuken. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig en een moderne badkamer. De royale achtertuin is gunstig gelegen op het westen.

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 keuken is voorzien van: kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.
- De woning beschikt over vloerverwarming in de woonkamer, keuken, bijkeuken en badkamer.
- De woning is voorzien van HR++ glas op de kelderraam na.
- Er is een airco (2025) aanwezig in de trapopgang.
- De cv-ketel is van het merk ATAG (2021).
- Energielabel B.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
23 m²





BEGANGE GROND

De moderne open keuken is voorzien van een rechte opstelling en een kookeiland en beschikt over diverse inbouwapparatuur. De royale woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een zitgedeelte als een eethoek. Aan de achterzijde, gesitueerd in de uitbouw met lichtstraat, bevindt zich een schuifpui naar de achtertuin. Vanuit de uitbouw is er toegang tot de bijkeuken met toiletruimte. In de bijkeuken is tevens een witgoed aansluiting aanwezig en een loopdeur naar de achtertuin. De woonkamer, keuken en bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.







EERSTE VERDIEPING

Vanuit de overloop is er toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en gestuct. In de trapopgang is airconditioning aanwezig.



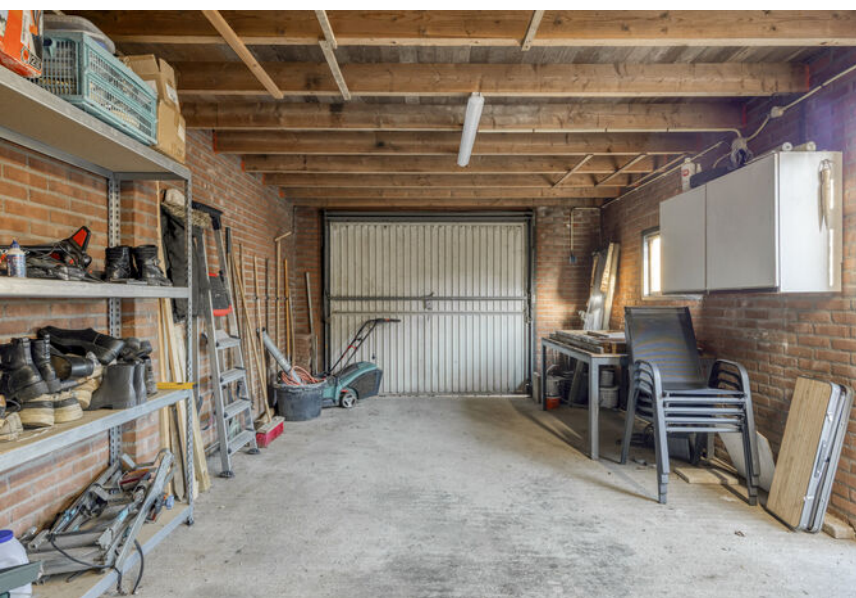
EERSTE VERDIEPING

De badkamer is vernieuwd in 2021 en beschikt over een inloopdouche, een wastafel met meubel en een toilet. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming



TUIN

De voortuin is aangelegd met een gazon en plantenborders. Aan de zijkant biedt een poort toegang tot de zij- en achtertuin. De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier tot in de avond van de zon kunt genieten. De tuin is grotendeels aangelegd met gazon, afgewisseld met plantenborders en een looppad naar de woning. Dankzij de vrije ligging en de schuifpui vanuit de woonkamer vormt de tuin een fijne verlenging van het woongedeelte.



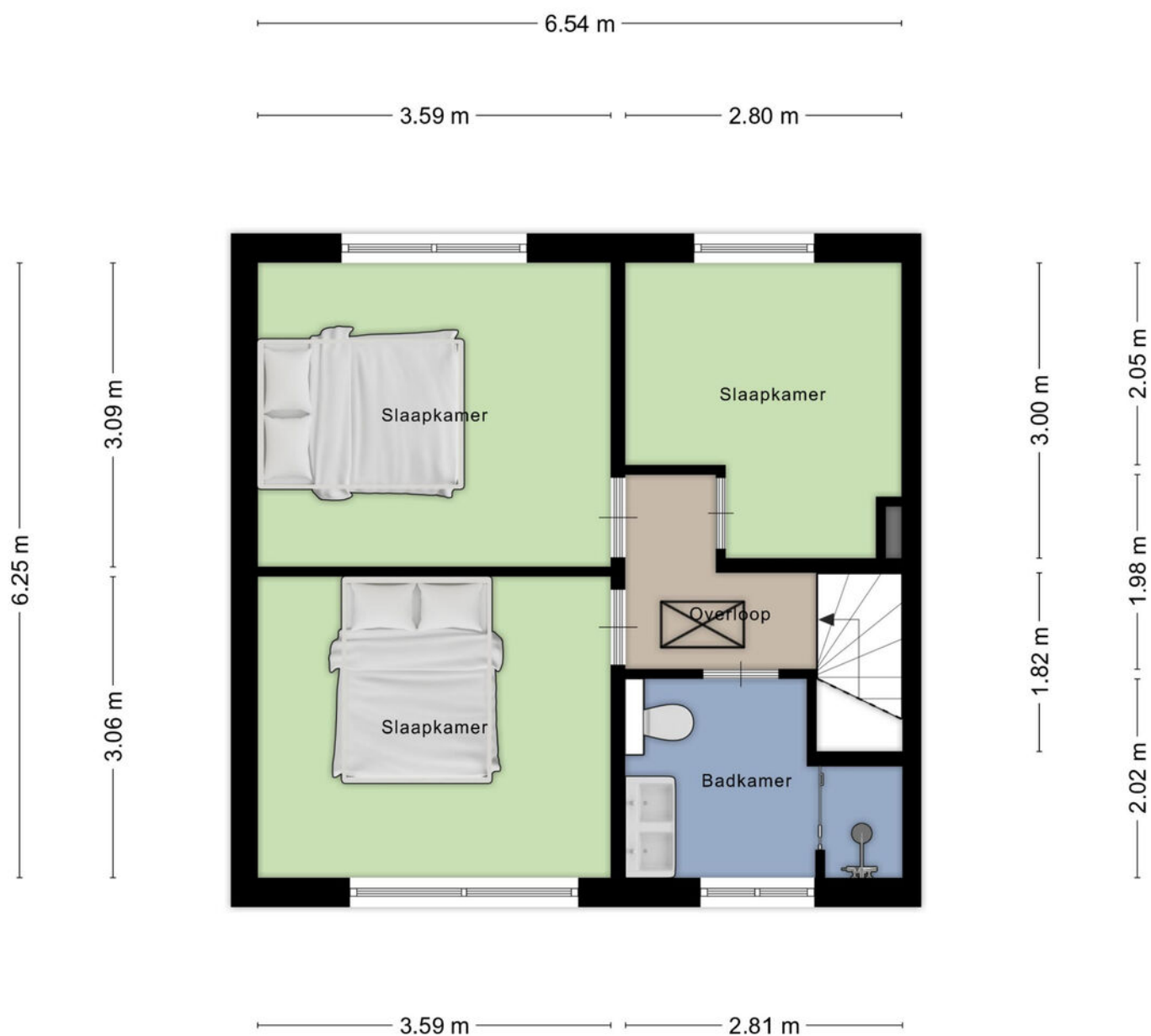
GARAGE

De vrijstaande stenen garage is gelegen aan de achterzijde van de achtertuin en bereikbaar via de zijstraat. Voor de garage bevindt zich een oprit. De garage is voorzien van een kanteldeur aan de voorzijde en een loopdeur aan de zijkant met toegang tot de tuin.

BEGANE GROND

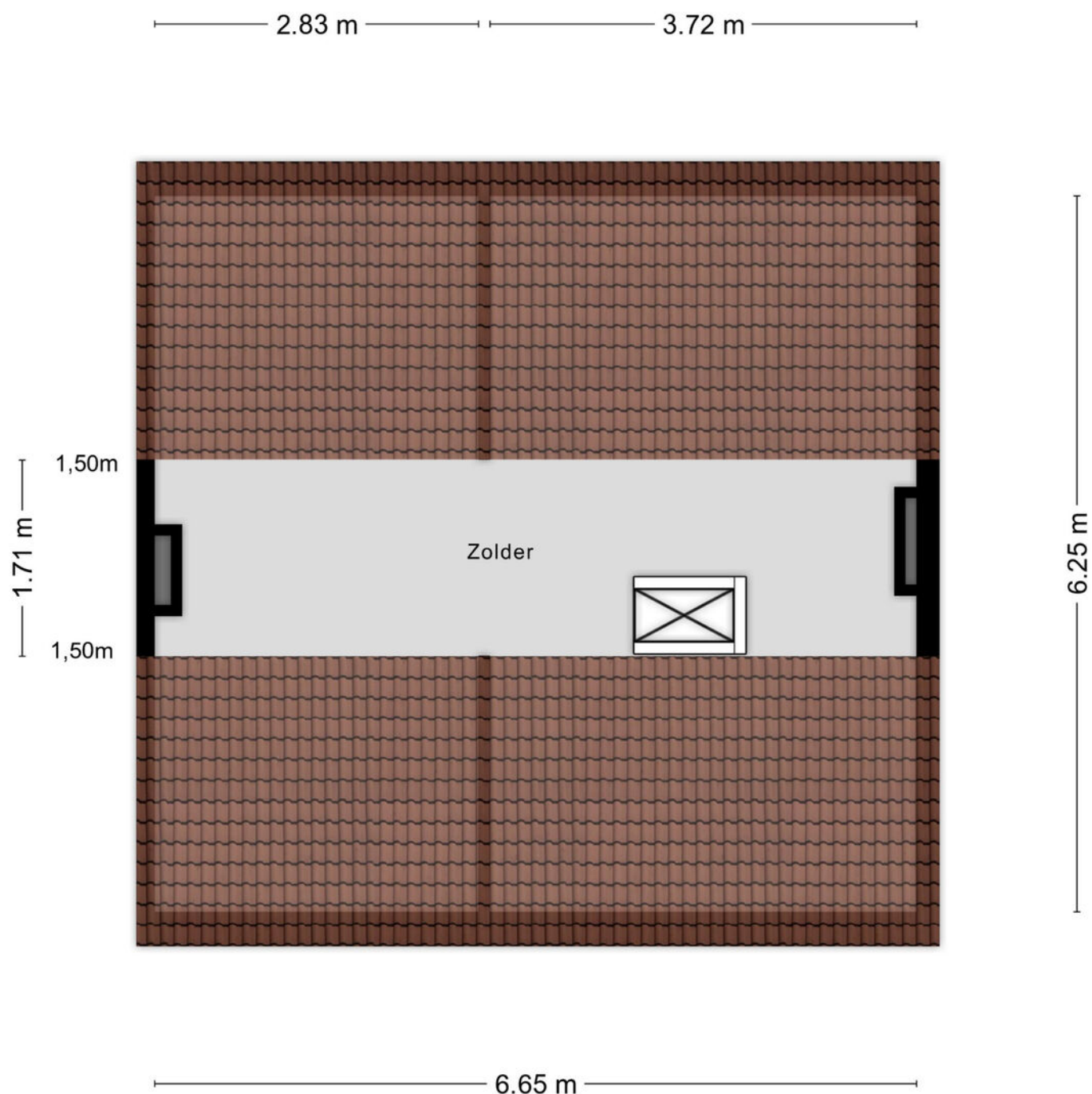


EERSTE VERDIEPING



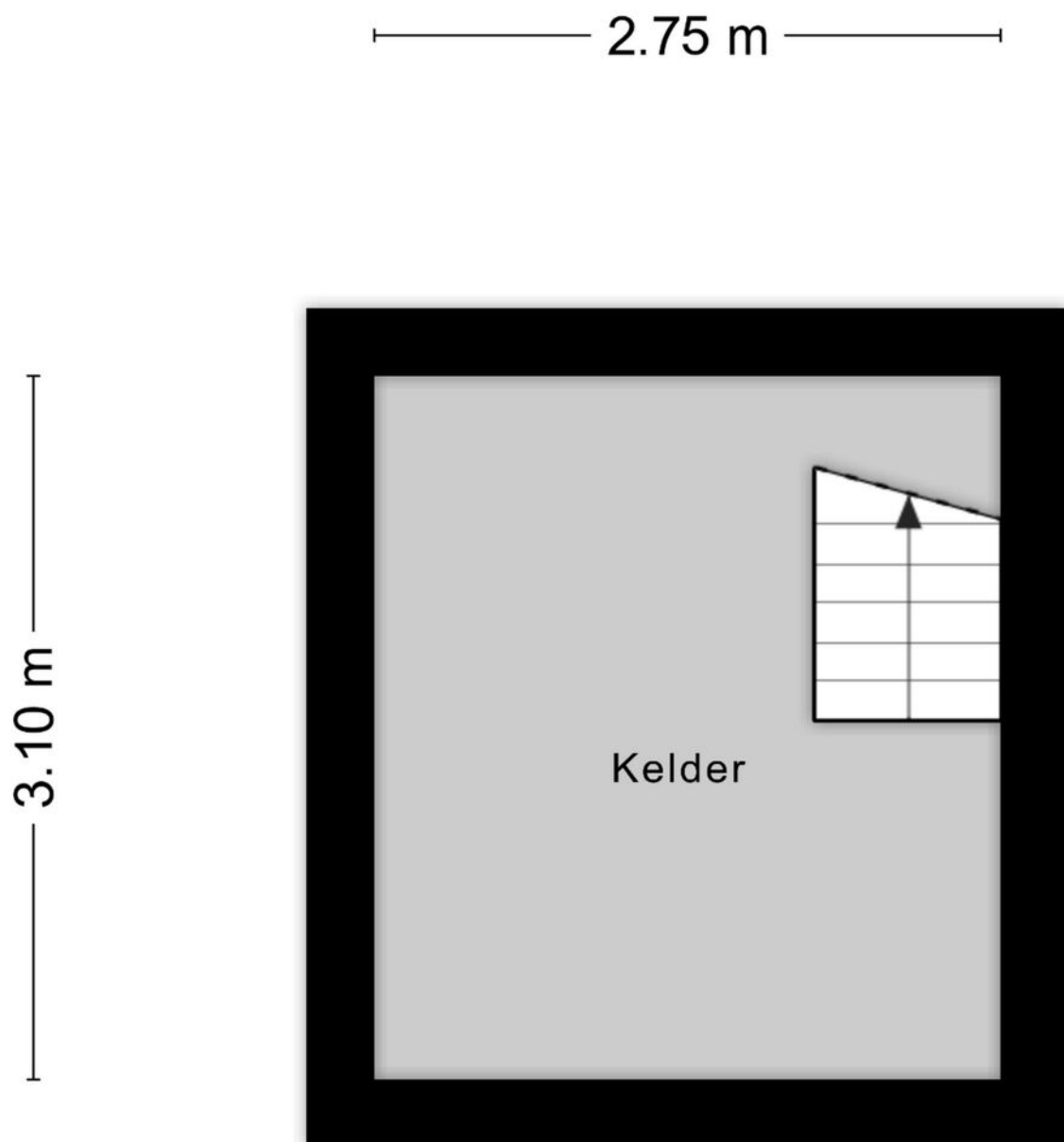
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

ZOLDER



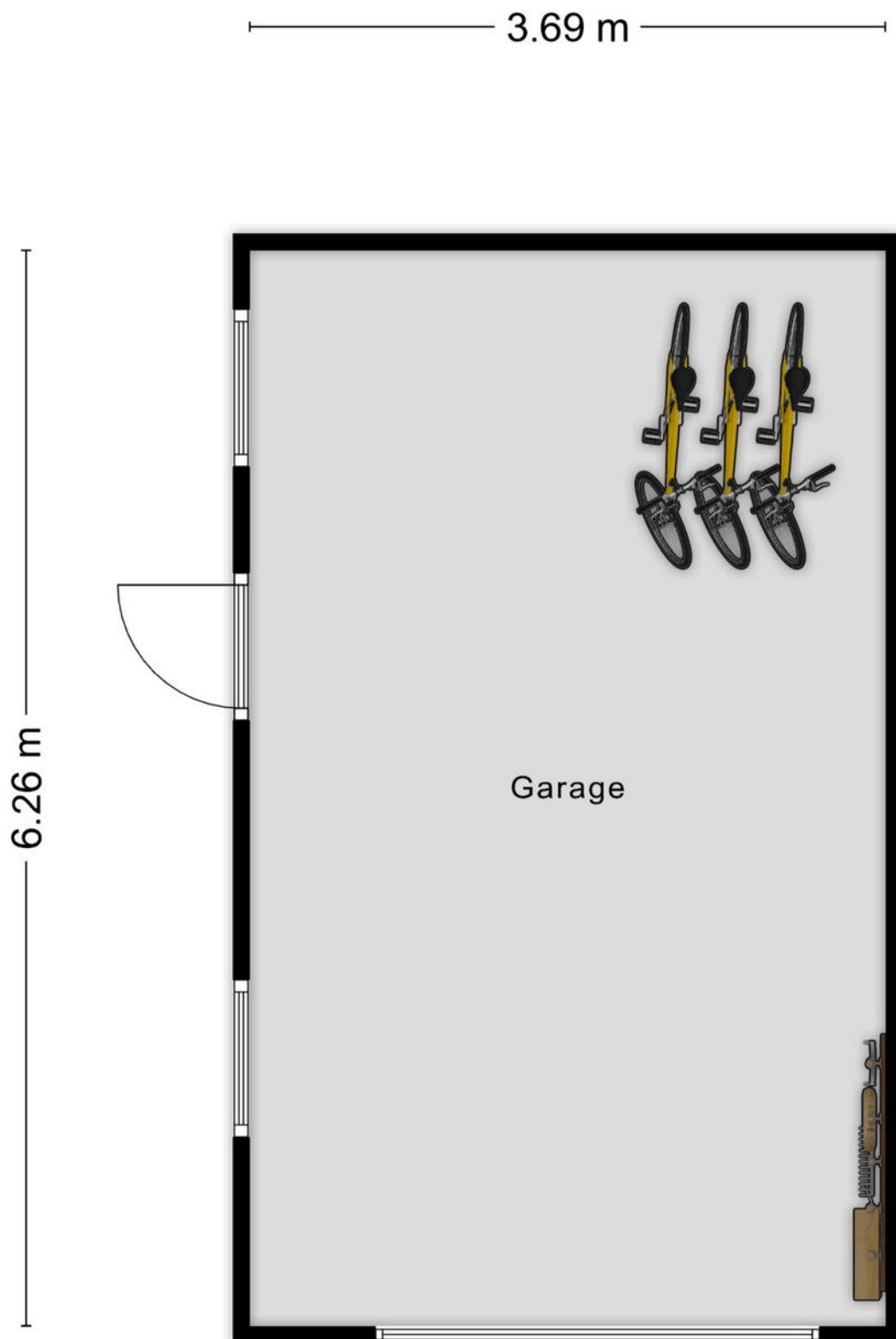
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KELDER



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

GARAGE



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Vierlingsbeek Sectie C Perceel 1851	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025
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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
steigerhouten kasten / meubels	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Zonnewering lichtstraat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		

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 **Prins van Oranjestraat 10?**

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

