

Vierlingsbeek

HEIHOEKSCHEWEG 46



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1988



WOONOPPERVLAKTE
138 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
581 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
405 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Gelegen in een rustige woonomgeving in Vierlingsbeek staat deze fraaie vrijstaande woning met inpandige garage. Deze royale woning is uitgerust met 14 zonnepanelen en een elektrische laadpaal. De woning biedt een ruime living met schuifpui naar de schitterend aangelegde achtertuin, een moderne keuken met aangrenzende bijkeuken en maar liefst vier slaapkamers. De achtertuin ligt ideaal op het zuiden en beschikt over een vrijstaande houten overkapping en een aluminium overkapping direct achter het huis.

VIERLINGSBEEK & OMGEVING

Vierlingsbeek maakt deel uit van de gemeente Land van Cuijk en ligt in het Maasdal, met in het noorden het bijzondere natuurgebied "De Maasheggen". Het dorp ligt aan de bekende langeafstandswandelroute het Pieterpad. Voorzieningen zoals een supermarkt, apotheek, basisschool, huisarts, tandarts, fysiotherapie en diverse horecagelegenheden zijn allemaal binnen handbereik. Vierlingsbeek is uitstekend bereikbaar: op circa drie kilometer ligt de A73 richting Nijmegen en Venlo; beide steden zijn binnen 20-25 minuten bereikbaar. Daarnaast is er een eigen treinstation en een pontverbinding met het Limburgse Bergen.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van: inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, koffieapparaat, combi-stoomoven, wijnklimaatkast en warmhoudlades.
- Airco aanwezig in woonkamer en twee slaapkamers.
- Alle slaapkamers en het zijraam van de woonkamer zijn voorzien van rolluiken.
- Badkamer met vloerverwarming.
- Er is een waterontharder aanwezig van het merk AquaCell.
- De woning beschikt over 14 zonnepanelen met een opgewekte capaciteit van 4900 kWh.
- Elektrische laadpaal aanwezig.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
6 m²





BEGANE GROND

De ontvangsthall is voorzien van een moderne toiletruimte en een trapopgang naar de eerste verdieping en geeft toegang tot de stijlvolle woonkamer. Bij binnenkomst valt meteen de lichte en royale living op. Dankzij de grote ramen is er volop daglicht en ontstaat een mooie verbinding met de tuin. De airco in de woonkamer zorgt het hele jaar door voor een aangenaam klimaat. De warme vloerafwerking en de verzorgde afwerking versterken de luxe uitstraling







BEGANE GROND

De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en beschikt over een apparatenwand met diverse inbouwapparaten. Daarnaast is de keuken uitgerust met een wijnklimaatkast en warmhoudlades. Vanuit de keuken is er mooi zicht op de achtertuin. Direct naast de keuken bevindt zich de bijkeuken, voorzien van witgoedaansluitingen en een loopdeur naar buiten én naar de inpandige garage.



EERSTE VERDIEPING

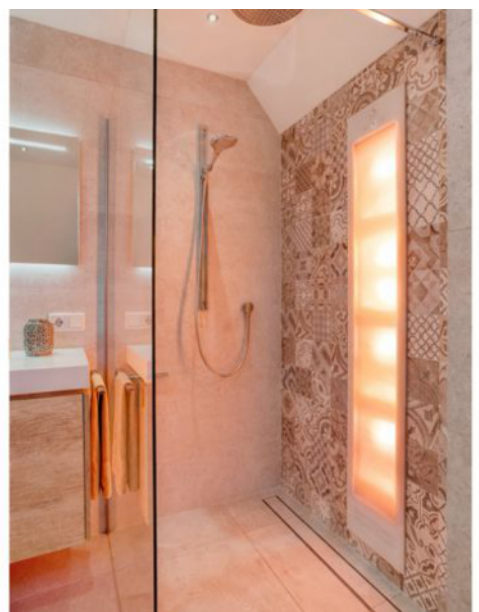
Vanaf de overloop is er toegang tot drie ruime slaapkamers, de luxe badkamer en een praktische bergruimte. Alle slaapkamers zijn netjes en smaakvol afgewerkt en voorzien van rolluiken voor optimale verduistering en extra comfort. Twee kamers beschikken bovendien over airconditioning.





EERSTE VERDIEPING

De badkamer is een echte blikvanger en volledig uitgerust met luxe voorzieningen. Zo is er een modern, vrijstaand ligbad, een Sunshower (infrarood/uv), een ruime inloop-regendouche, een wastafel met stijlvol meubel, een designradiator en een toilet. De vloerverwarming en het dakraam zorgen voor extra comfort en natuurlijk licht.



**"Sunshower
(infrarood/
uv) aanwezig"**



TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Hier bevinden zich de vierde slaapkamer en een extra berging. De verdieping is keurig afgewerkt en dankzij het dakraam heerlijk licht. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot extra bergruimte.



GARAGE

Op de oprit is voldoende ruimte om te parkeren en dankzij de laadpaal kunt u uw elektrische auto zorgeloos thuis opladen. De inpandige garage, met verwarming, is voorzien van dubbele openslaande deuren en is tevens vanuit de woning bereikbaar.



TUIN

De achtertuin vormt een waar paradijs: zonnig gelegen op het zuiden, met een prachtig gazon, volwassen borders en meerdere heerlijke zitplekken. Het royale terras leent zich uitstekend voor lange zomeravonden. Achter de woning is een aluminium overkapping gerealiseerd, uitgerust met zonwering. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een luxe vrijstaande houten overkapping met een comfortabele loungehoek, een ideale plek om het hele jaar door te genieten. De tuin is daarnaast voorzien van een geïntegreerd beregeningssysteem.

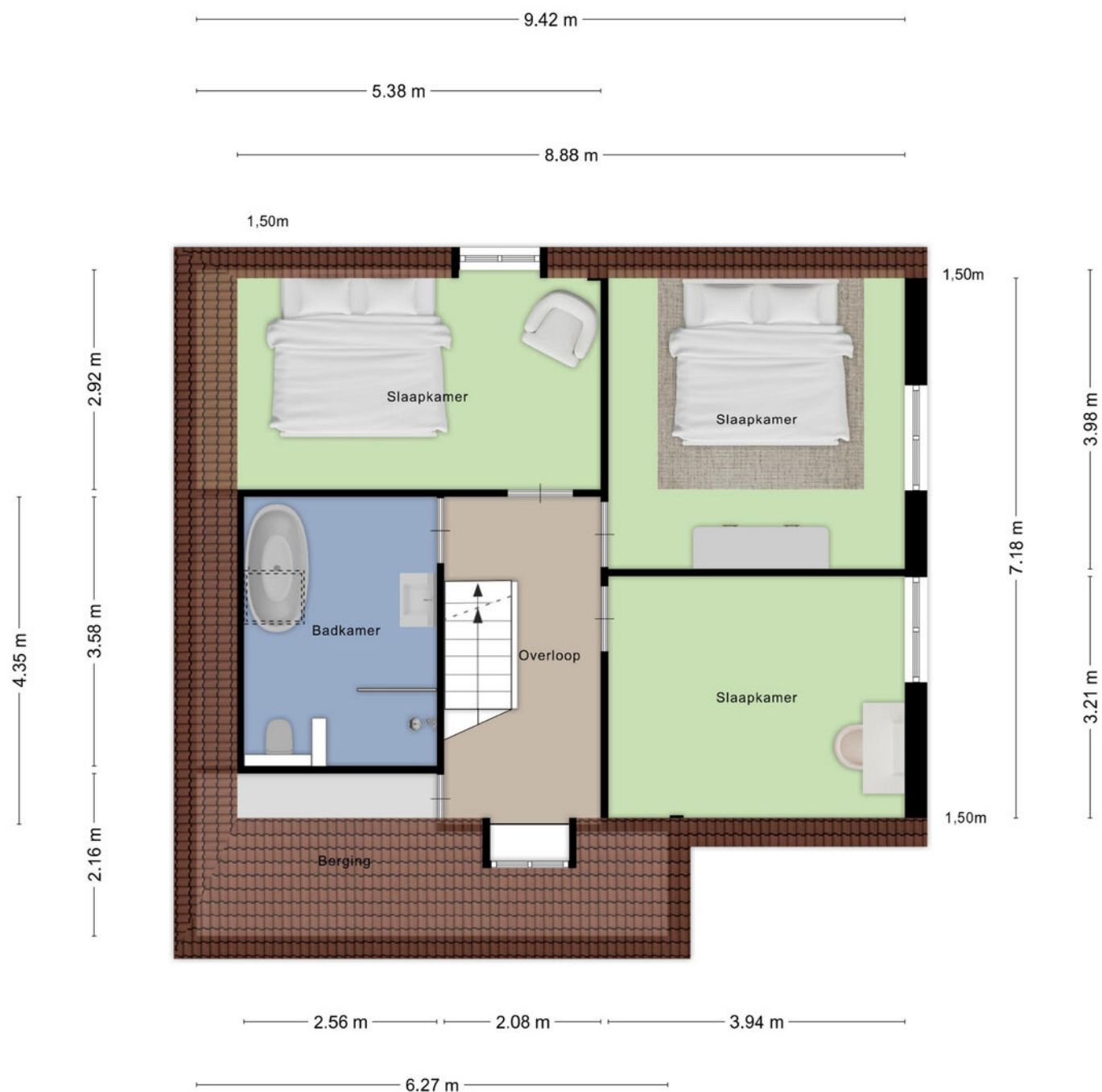


BEGANE GROND



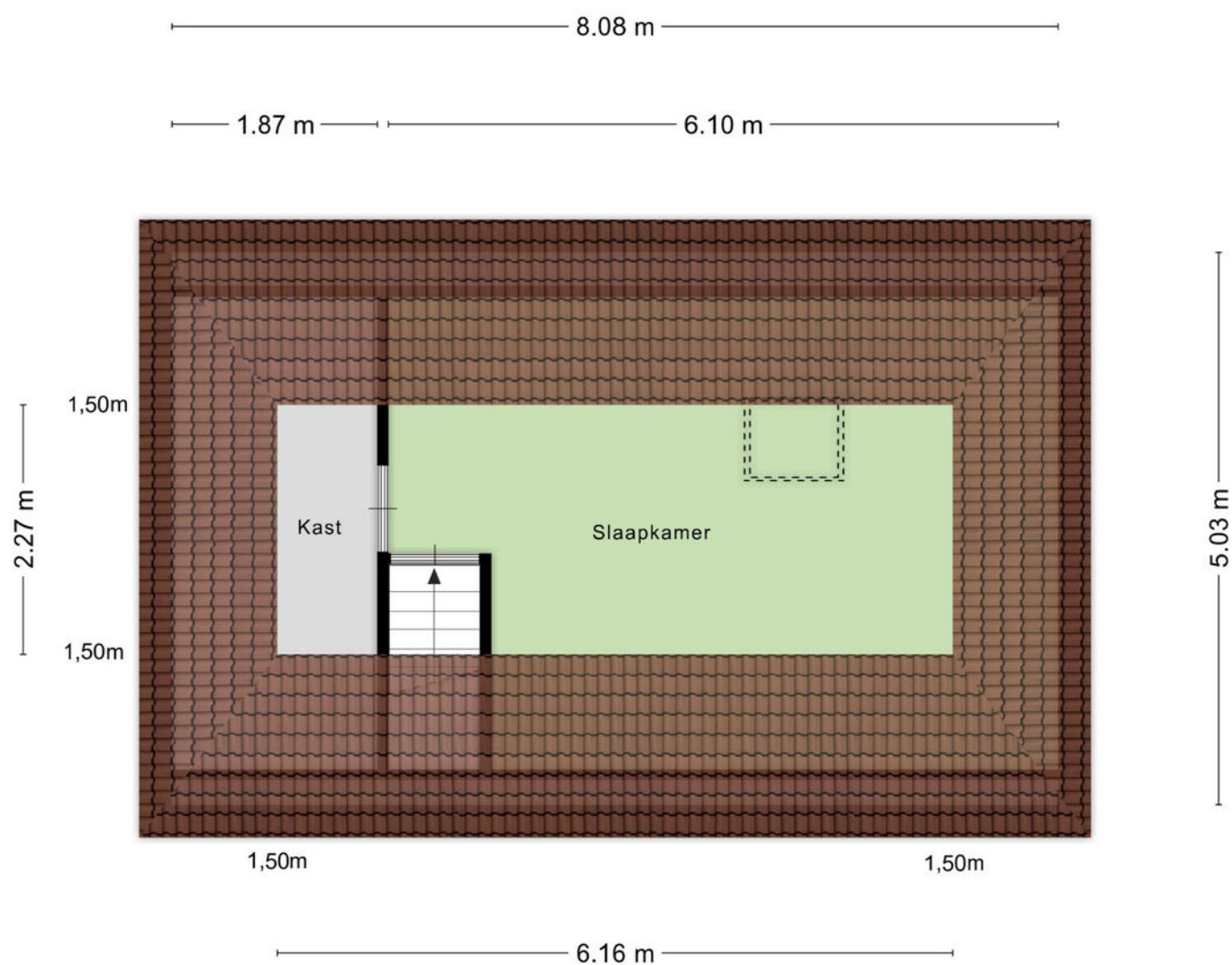
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



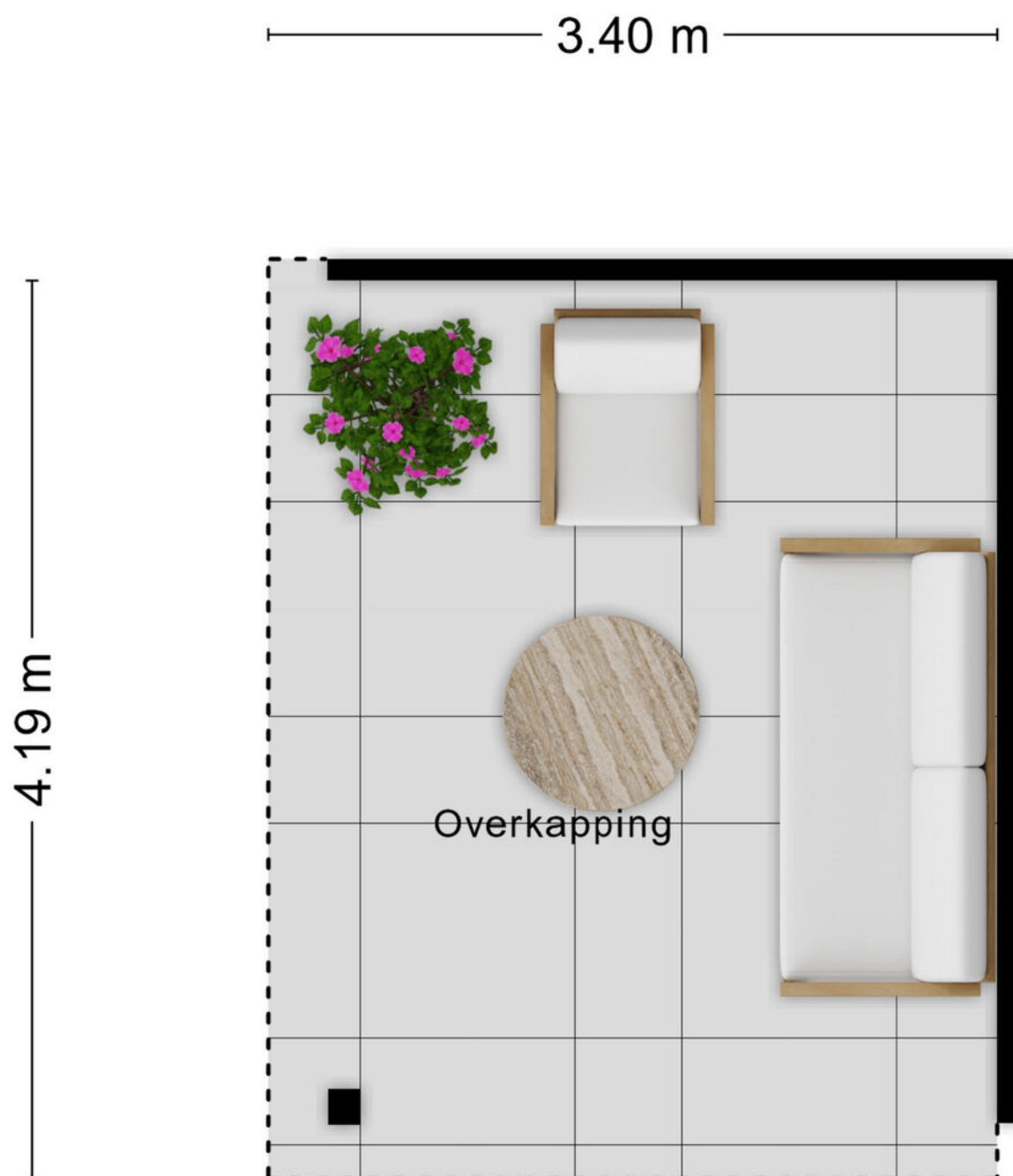
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING



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

PLATTEGROND

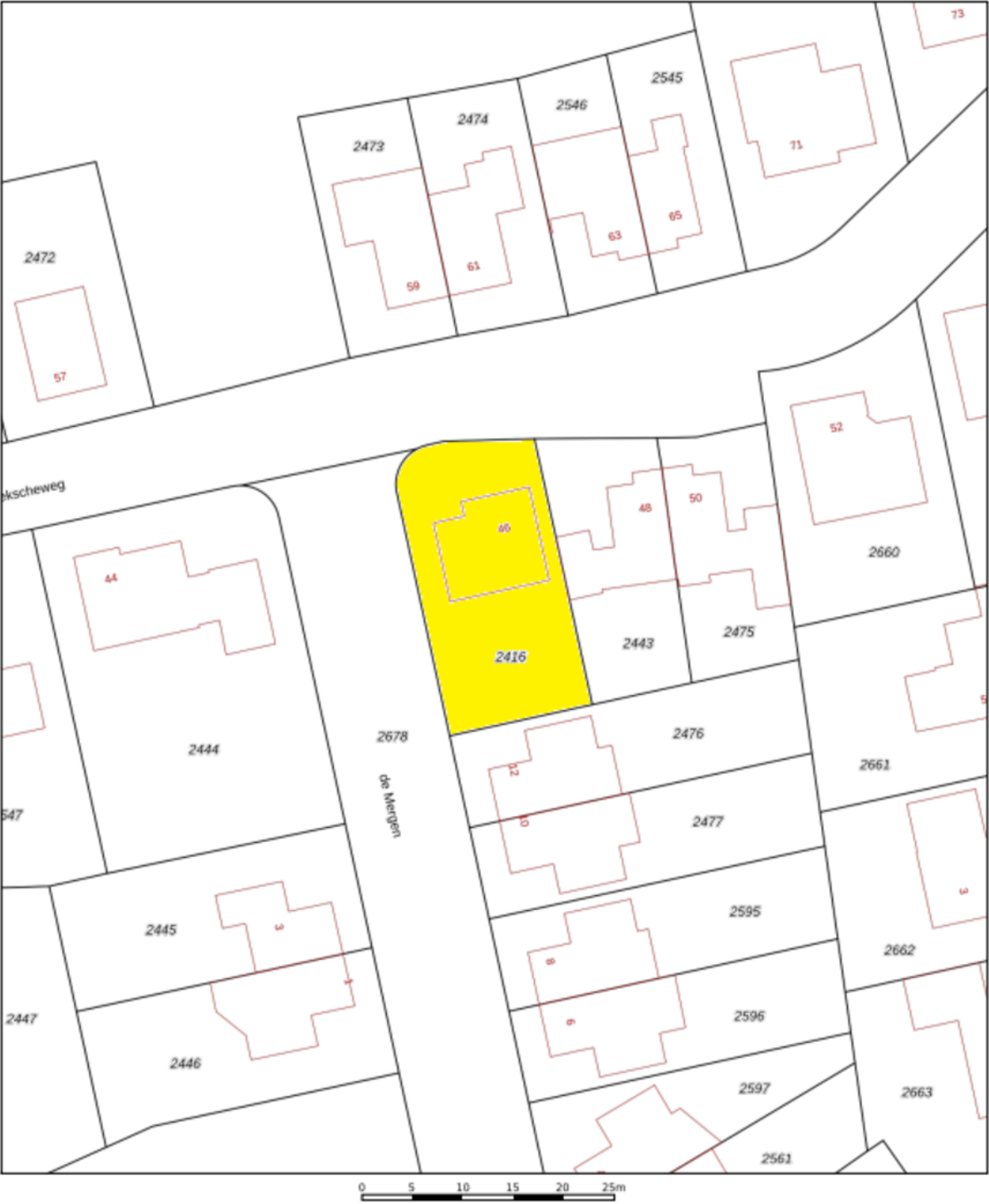


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

—

—

—

—

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 2416

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 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 databankrecht.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Buitenverlichting	x		
Werkbank en schappen berging/garage			x
Werkbank en schappen schuurtje			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat	x		
Wijnklimaatkast	x		
Combi stoomoven	x		
Warmhoudlades	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer Sunshower (infrarood / UV lamp)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Waterontharder AquaCell	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Eettafel buiten en 6 stoelen met kussens			x
Buitenverlichting	x		
Terrasverwarming	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x
Sproei installatie tuin	x		
Vlaggenmast(houder)	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 **Heihoekscheweg 46?**

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

