

Vierlingsbeek  
**HOEFIEZER 14**



**Makelaardij Nooijen**

TEL. 0485-572222

[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)

[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)

**MAKELAARDIJ**  
**Nooijen**



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
2019



WOONOPPERVLAKTE  
120 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
A



INHOUD  
427 M<sup>3</sup>



PERCELOPPERVLAKTE  
121 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

Gelegen op een rustige en geliefde woonlocatie nabij het centrum van Vierlingsbeek staat deze moderne, instapklare tussenwoning uit 2019. De woning combineert ruimte, comfort en een eigentijdse afwerking met maar liefst vijf slaapkamers, een lichte woonkamer met serre en een moderne uitstraling door de gehele woning. Dankzij de uitstekende isolatie, vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer en de hoogwaardige afwerking is dit een ideale gezinswoning voor wie op zoek is naar comfortabel en zorgeloos wonen. De onderhoudsvriendelijke achtertuin beschikt over een achterom en een vrijstaande houten berging.

### VIERLINGSBEEK & OMGEVING

Vierlingsbeek is een sfeervol dorp in de gemeente Land van Cuijk, gelegen aan de Maas en nabij natuurgebied De Maasheggen en wandelroute Pieterpad. Het dorp beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool, huisarts en horeca. Dankzij de gunstige ligging nabij de A73 zijn Nijmegen en Venlo binnen circa 20 tot 25 autominuten bereikbaar. Daarnaast beschikt Vierlingsbeek over een eigen treinstation en een pontverbinding naar Bergen.

### ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van: keramische kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combi-magnetron, oven en een koel-vriescombinatie.
- Buitenschilderwerk is vernieuwd in 2025.
- De tweede verdieping beschikt over drie airco's, waarmee de ruimtes zowel gekoeld als verwarmd kunnen worden.
- De cv-ketel is van het merk Intergas (2026).
- De begane grond en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- De woning beschikt over 9 zonnepanelen x 425 Wp. (2023)
- Energielabel A.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS

5



EXTERNE BERGRUIMTE

6 m<sup>2</sup>





## BEGANE GROND

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd in een eigentijdse stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de grote raampartij geniet de keuken van veel natuurlijke lichtinval en een prettig uitzicht op de straatzijde. De woonkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft een ruime en lichte opzet. De grote raampartijen en de serre zorgen voor een fraaie verbinding met de tuin en creëren een aangename woonbeleving. De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle plavuizenvloer met vloerverwarming.

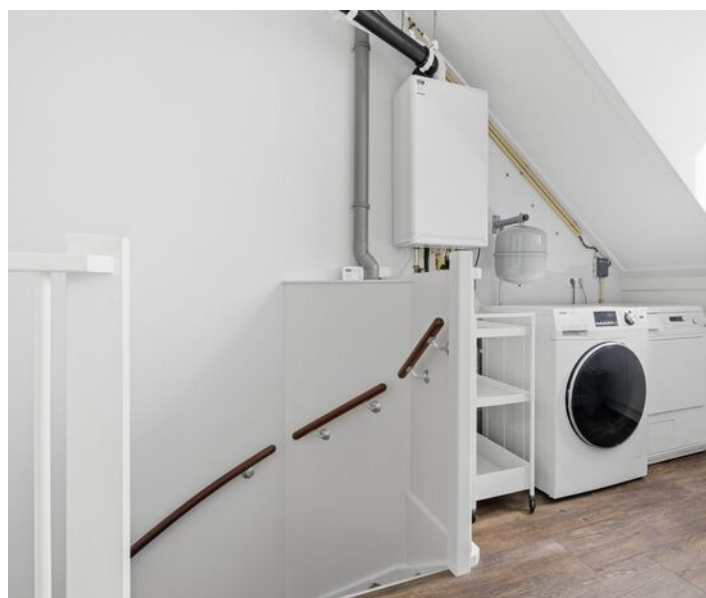






## EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de moderne badkamer. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en multifunctioneel te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming voor extra comfort. De verdieping is volledig voorzien van een onderhoudsvriendelijke pvc-vloer.



## TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap is de overloop op de tweede verdieping bereikbaar. De overloop is voorzien van witgoedaansluiting. Hier bevinden zich nog twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van daglicht en een nette afwerking. Eén slaapkamer beschikt over een dakkapel, wat zorgt voor een ruime opzet. Ook deze verdieping is uitgerust met een pvc-vloer, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling. De overloop en beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.



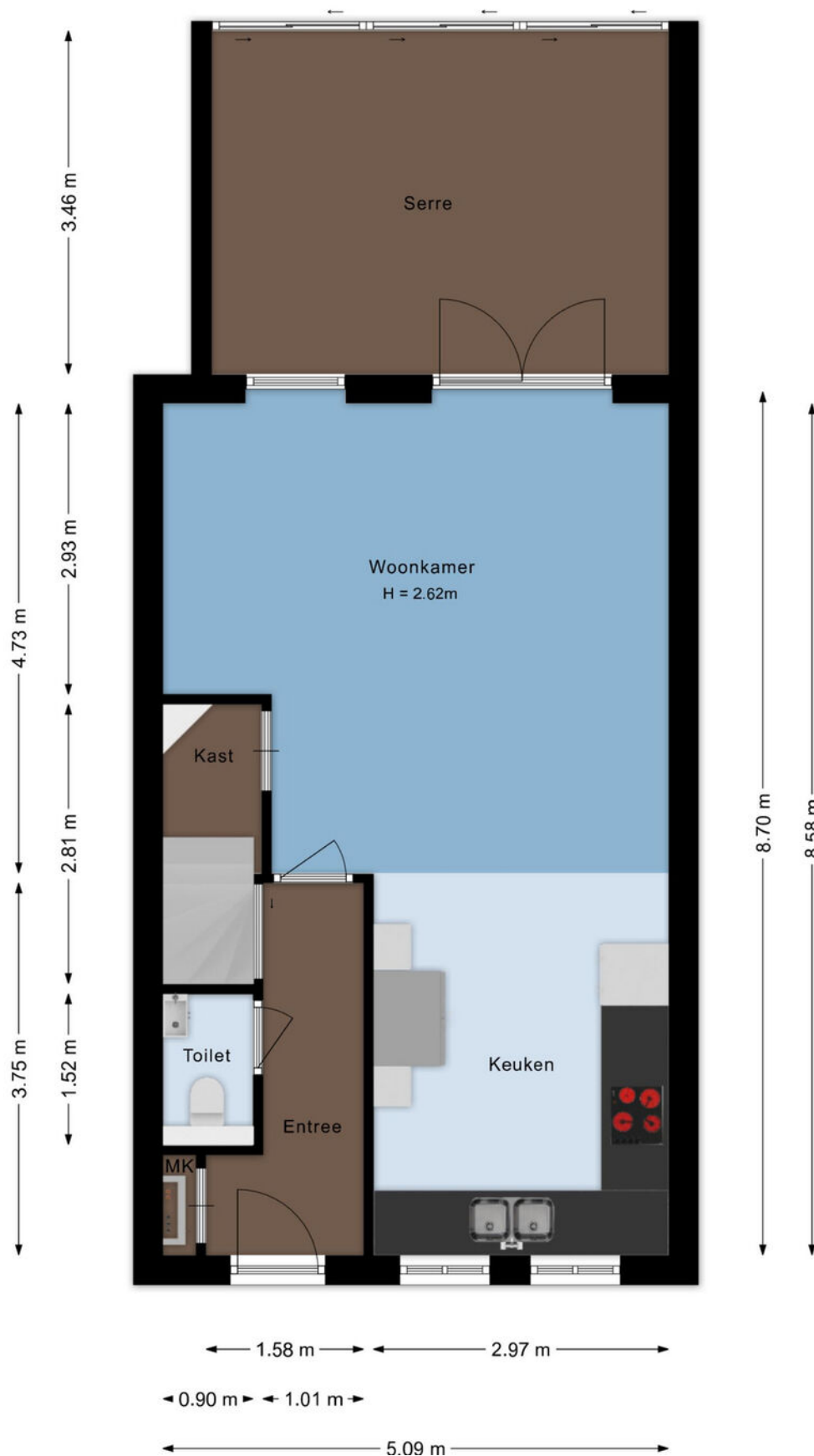




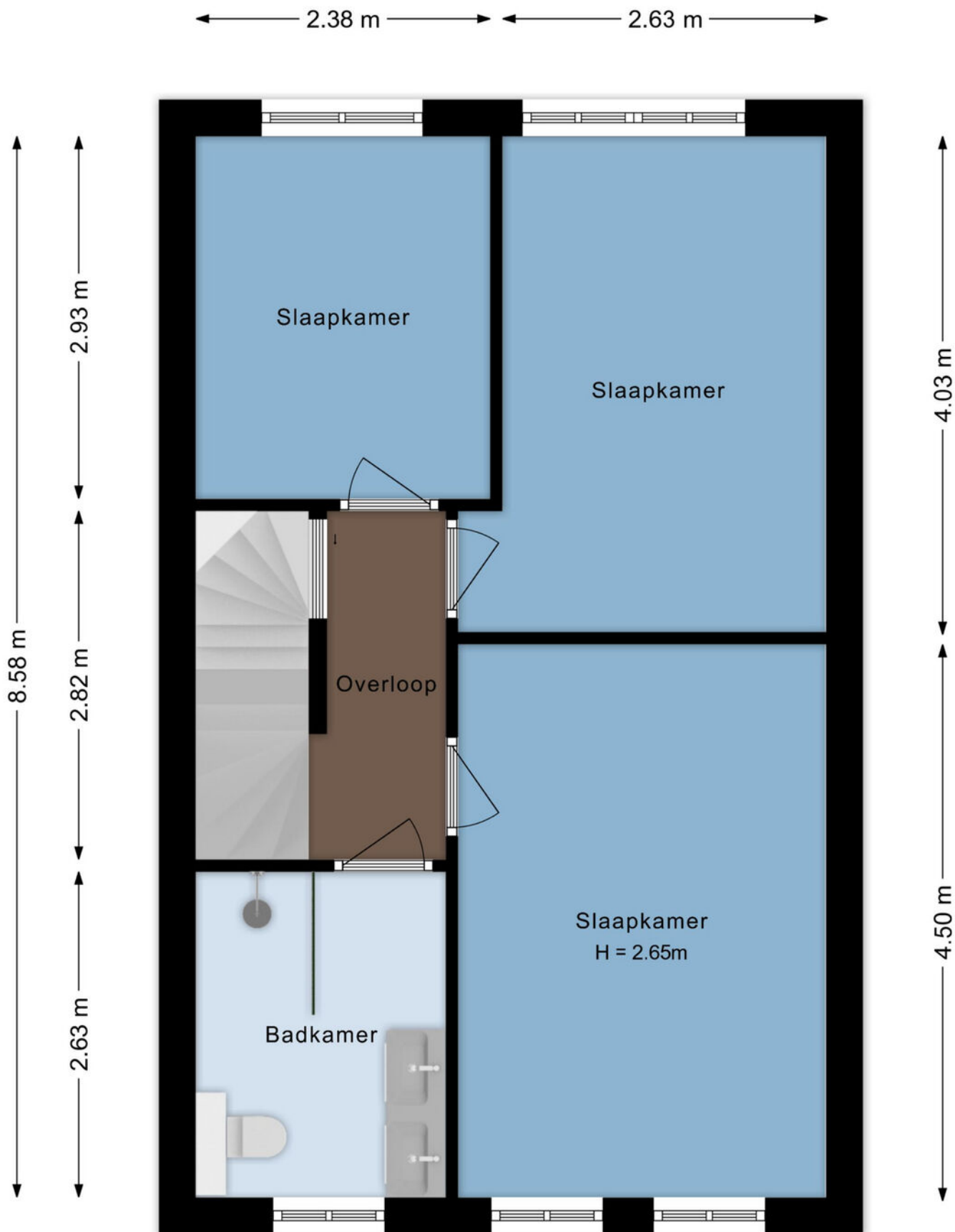
## TUIN

De voortuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd, wat zorgt voor een nette en uitnodigende uitstraling. De achtertuin is eveneens onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt volop ruimte voor het creëren van meerdere gezellige zitplekken. Dankzij de fraaie serre kan al vroeg in het seizoen comfortabel van het buitenleven worden genoten. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging, ideaal voor het opbergen van tuinspullen of het stallen van fietsen. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

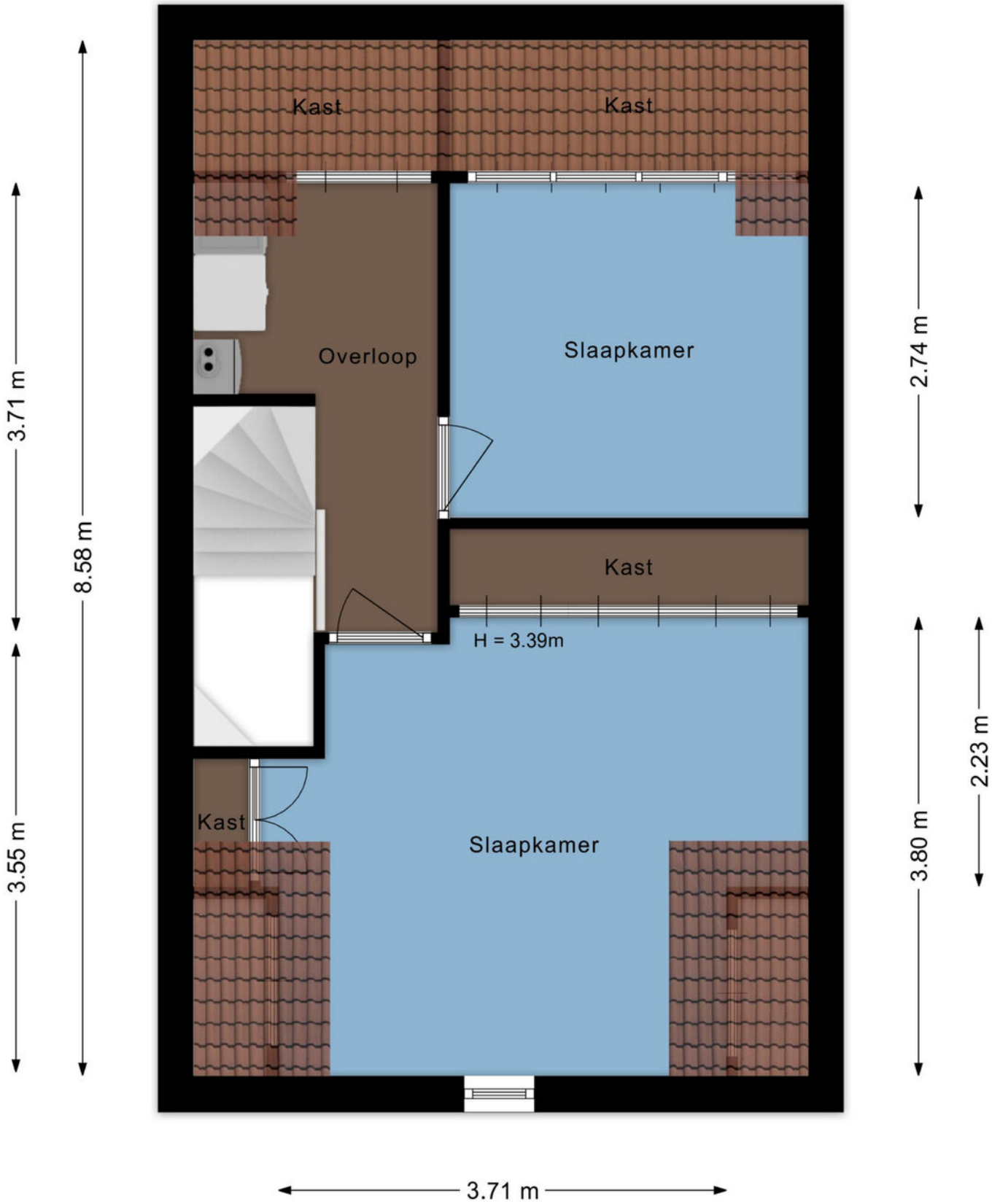
# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING



# TWEEDE VERDIEPING




# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

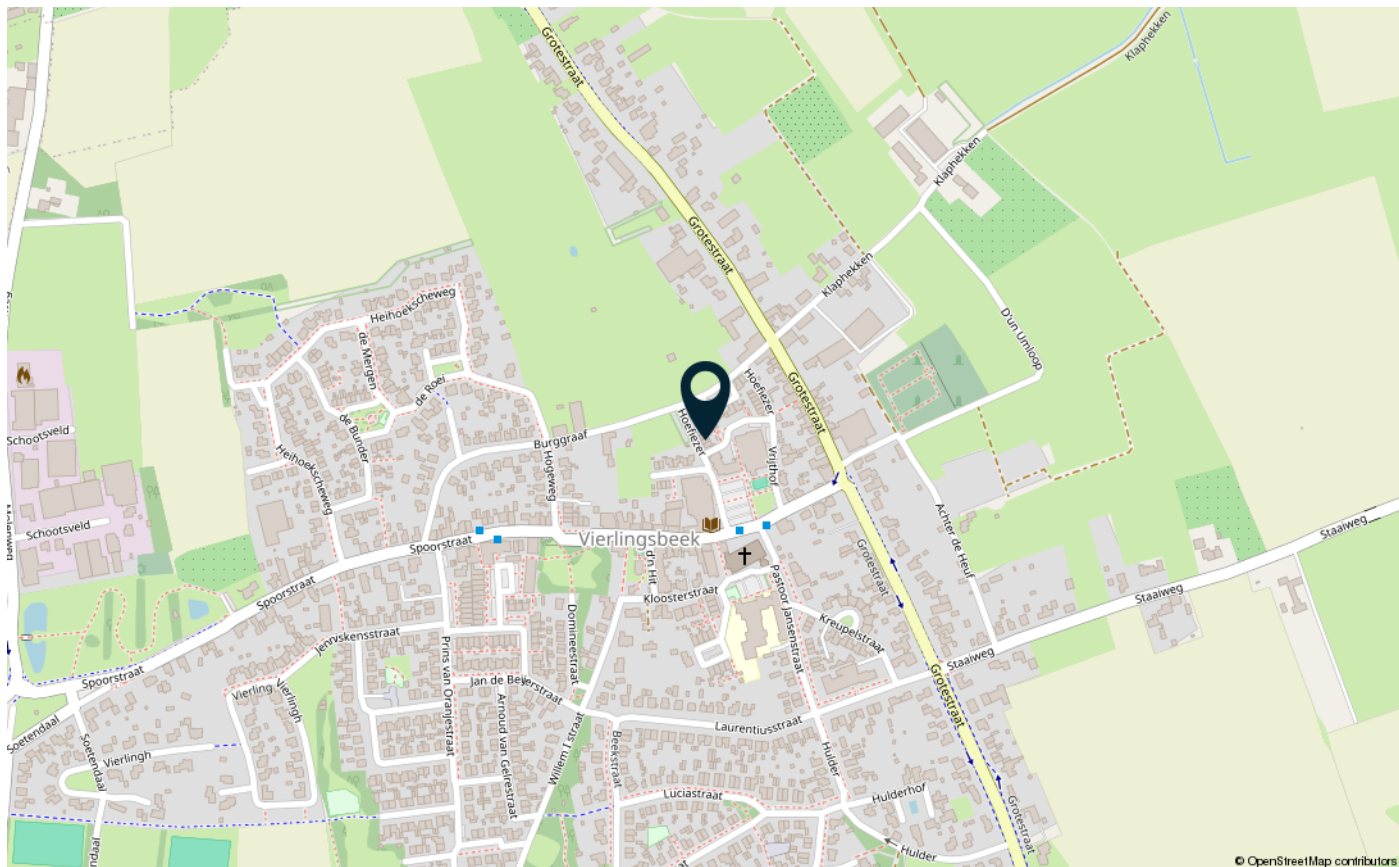
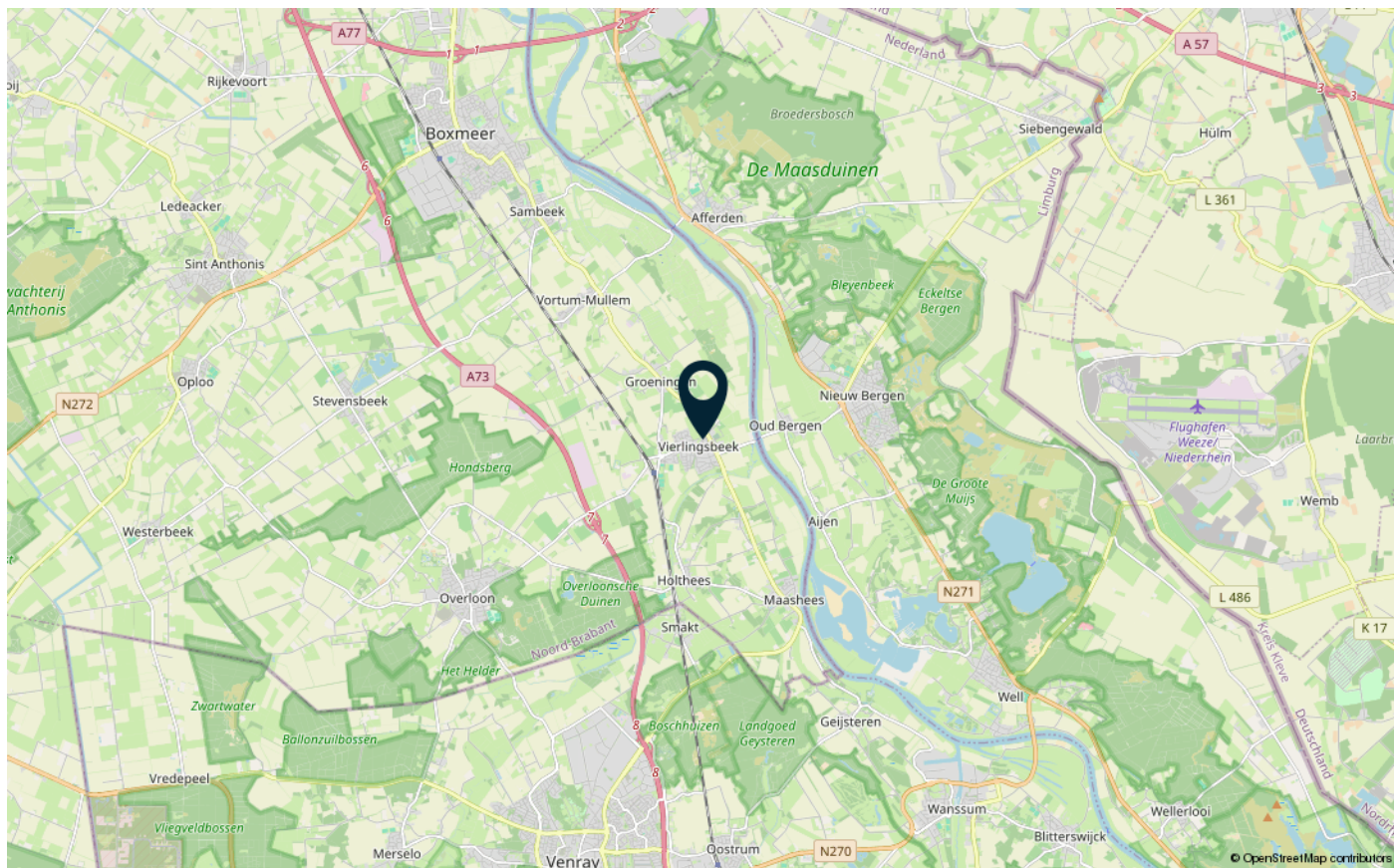


|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vierlingsbeek</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3155</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|--|---|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2026  
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



# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>   |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers   | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                | x             |          |              |
| Losse (hang)lampen  |               | x        |              |
| Gordijnrails  | x             |          |              |
| Gordijnen   |               | x        |              |
| Shutters woonkamer/keuken   | x             |          |              |
| Plavuizen   | x             |          |              |
| PVC vloer 1e & 2e verdieping  | x             |          |              |
| Designradiator(en)  | x             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>  |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)  | x             |          |              |
| Kookplaat   | x             |          |              |
| Magnetron   | x             |          |              |
| Oven  | x             |          |              |
| Koel-vriescombinatie  |               |          | x            |
| Vaatwasser  | x             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                      |               |          |              |
| Toilet  | x             |          |              |
| Toiletrolhouder   | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)   |               | x        |              |
| Fontein   | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)  | x             |          |              |
| Wastafel  | x             |          |              |
| Wastafelmeubel  | x             |          |              |
| Badkamer Toilet   | x             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder  | x             |          |              |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                      |               | x        |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Schotel/antenne   | x             |          |              |
| Brievenbus  | x             |          |              |
| (Voordeur)bel   | x             |          |              |
| Rookmelders   | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | x             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Airconditioning                         | x             |          |              |
| CV-installatie                          | x             |          |              |
| Rolluiken                               | x             |          |              |
| Raamhorren                              | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x             |          |              |
| Zonnepanelen                            | x             |          |              |
| Watts waterontharder                    | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>                             |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                   | x             |          |              |
| Cortenstalen plantenbak voortuin        |               | x        |              |
| Buitenverlichting                       | x             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                  | x             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging     | x             |          |              |
| Aluminium veranda                       | 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 **Hoefiezer 14?**

Neem contact op met ons kantoor!



## **Makelaardij Nooijen**

de Raetsingel 2 c  
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222  
[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)  
[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)

