

Vierlingsbeek

# GROTESTRAAT 25 A



**Makelaardij Nooijen**

TEL. 0485-572222

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

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

**MAKELAARDIJ**  
**Nooijen**



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1925



WOONOPPERVLAKTE  
145 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
C



INHOUD  
494 M<sup>3</sup>



PERCEELOPPERVLAKTE  
1994 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
2



## OMSCHRIJVING

Op een unieke locatie aan de rand van Vierlingsbeek staat deze uitstekend onderhouden halfvrijstaande woning met een royaal perceel en vrij uitzicht over de achtergelegen landerijen en de Maasheggen. De woning combineert sfeer, ruimte en comfort op fraaie wijze en beschikt over een lichte woonkamer, een royale woonkeuken, serre, praktische bijkeuken en meerdere slaapkamers. Buiten geniet je van een prachtig aangelegde tuin met volop privacy, diverse terrassen, een sfeervolle overkapping en een vrijstaande houten berging. Het royale perceel biedt daarnaast talloze mogelijkheden voor liefhebbers van rust, ruimte, dieren of tuinieren.

### 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 beschikt over: kookplaat (wordt omgewisseld), afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.
- De woning is voorzien van dubbel glas.
- De woonkamer, keuken, serre en toilet zijn voorzien van vloerverwarming.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS

3



EXTERNE BERGRUIMTE

68 m<sup>2</sup>

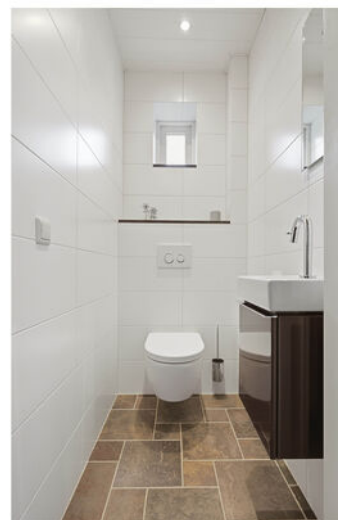




## BEGANE GROND

Via de entree aan de zijkant van de woning betreed je de ontvangsthal, voorzien van een toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit deze ontvangsthal zijn zowel de woonkamer als de woonkeuken bereikbaar. De lichte woonkamer aan de voorzijde is voorzien van grote raampartijen, waardoor een aangename hoeveelheid natuurlijk licht binnenvalt. Aangrenzend bevindt zich de royale woonkeuken met een moderne hoekopstelling en volop werk- en bergruimte.





## BEGANE GROND

Dankzij de ruime opzet is er voldoende plaats voor een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om samen te komen. Vanuit de keuken is de praktische serre bereikbaar, waar optimaal genoten kan worden van het vrije uitzicht over de tuin. De serre beschikt over grote raampartijen en biedt directe toegang tot het terras en biedt fraai zicht over de prachtige tuin. Tevens is de serre voorzien van een gootsteen en aansluitingen ten behoeve van witgoedapparatuur.



## EERSTE VERDIEPING

Vanuit de overloop op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en genieten van een prettige lichtinval.



## EERSTE VERDIEPING

De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, wastafel en een toilet. Vanuit één van de slaapkamers is tevens een praktische bergzolder bereikbaar.







## PERCEEL

De fraai aangelegde achtertuin vormt een absolute meerwaarde van deze woning. De tuin is met zorg onderhouden en beschikt over een groot gazon, volwassen beplanting, meerdere terrassen en een sfeervolle overkapping waar in alle rust genoten kan worden van het buitenleven. Direct achter de woning is een fijn terras gerealiseerd. Achter de tuin ligt een royaal perceel met prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen en de Maasheggen, wat zorgt voor een unieke landelijke woonbeleving met optimale privacy.



## BERGING

Achter het perceel staat een vrijstaande houten berging. De vrijstaande houten berging biedt volop ruimte voor opslag of hobby's en heeft een overkapping die plek biedt voor een sfeervol zitje.



## GARAGE

Via de royale oprit langs de woning is de vrijstaande houten garage bereikbaar. De garage is voorzien van zowel een kanteldeur als een loopdeur. De garage is voorzien van vloering. Achter de garage is een overkapping gerealiseerd.



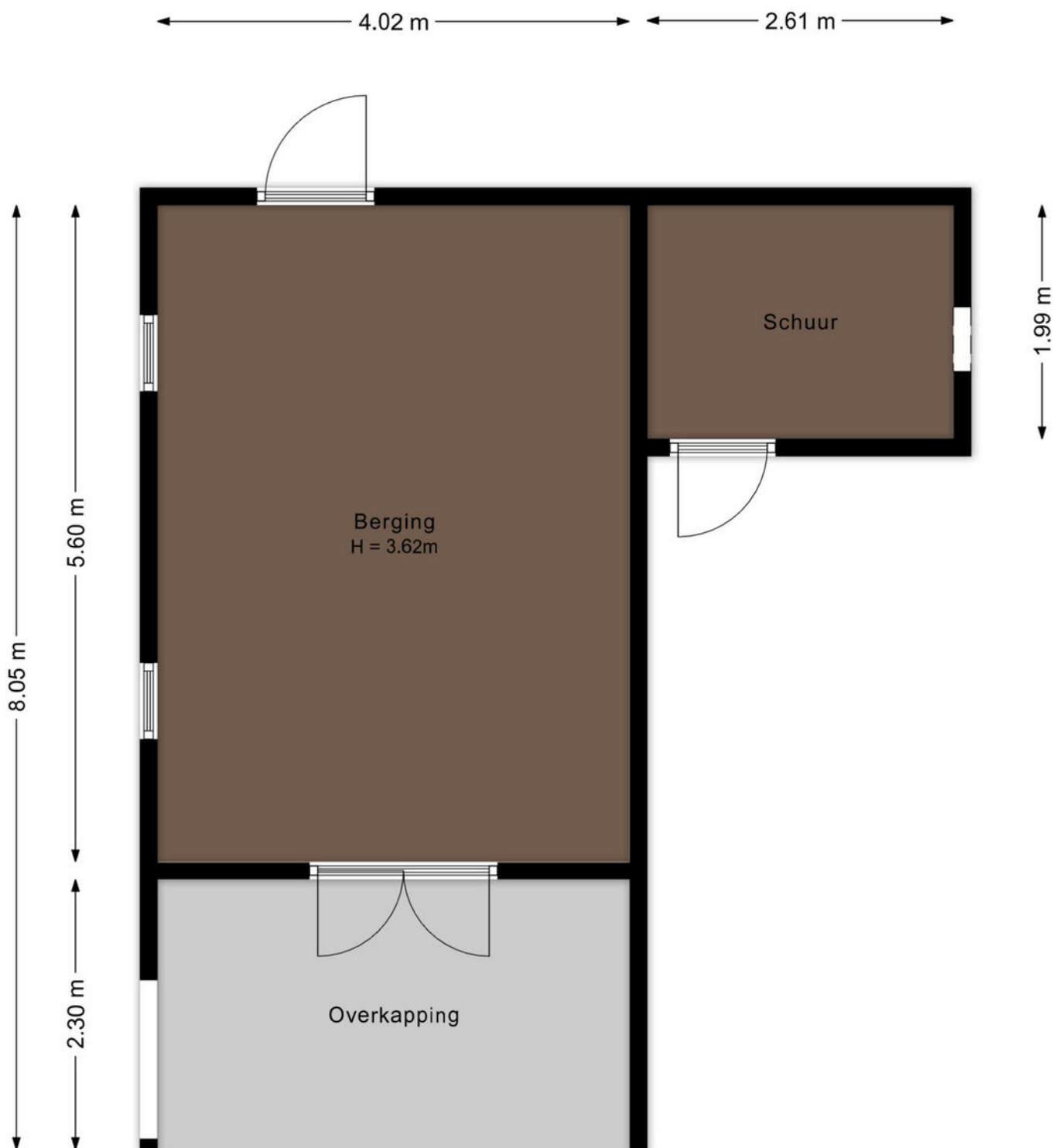
# BEGANE GROND



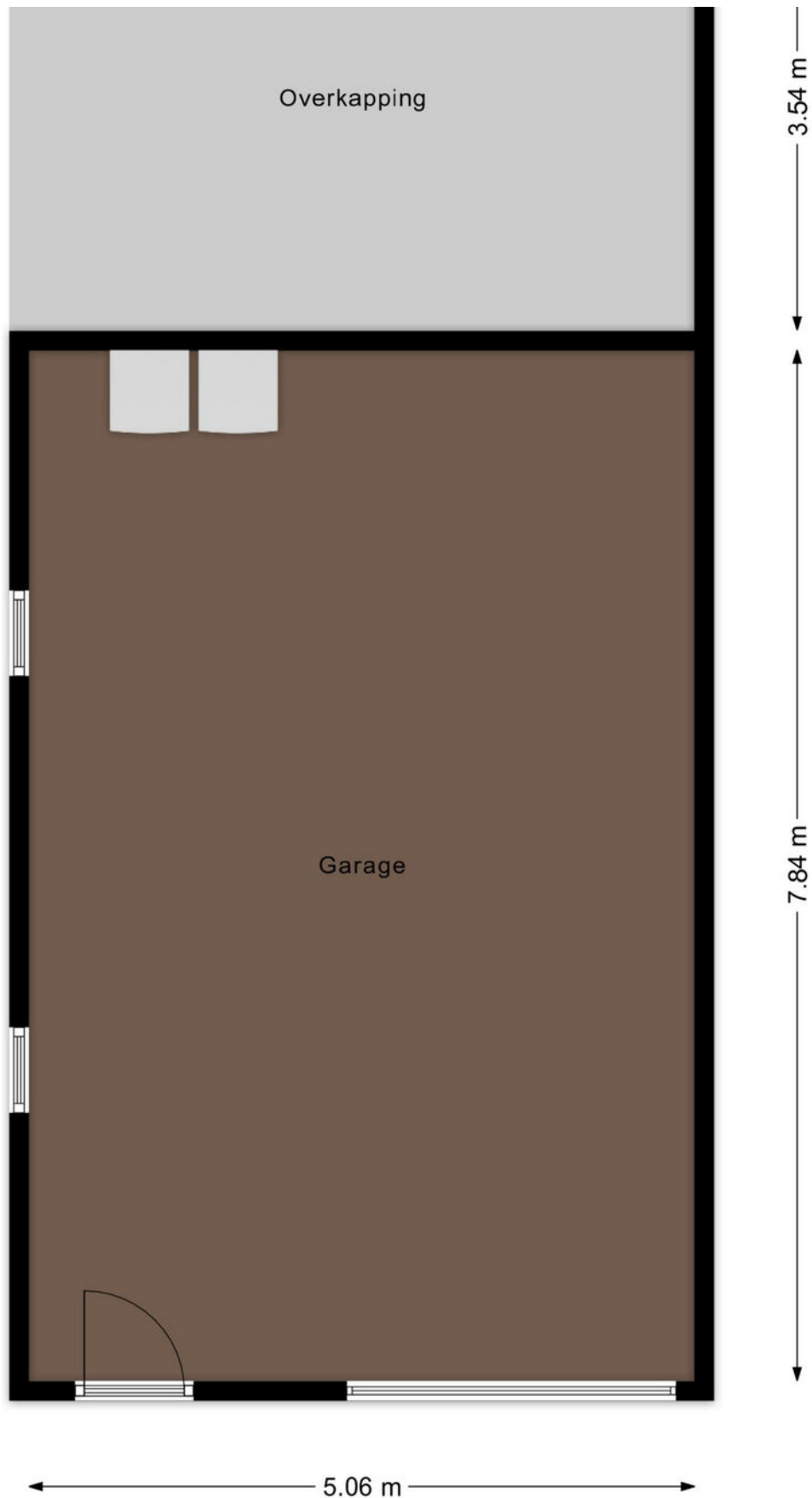
# EERSTE VERDIEPING



# BERGING



# GARAGE



# KADASTER

Kadastrale kaart

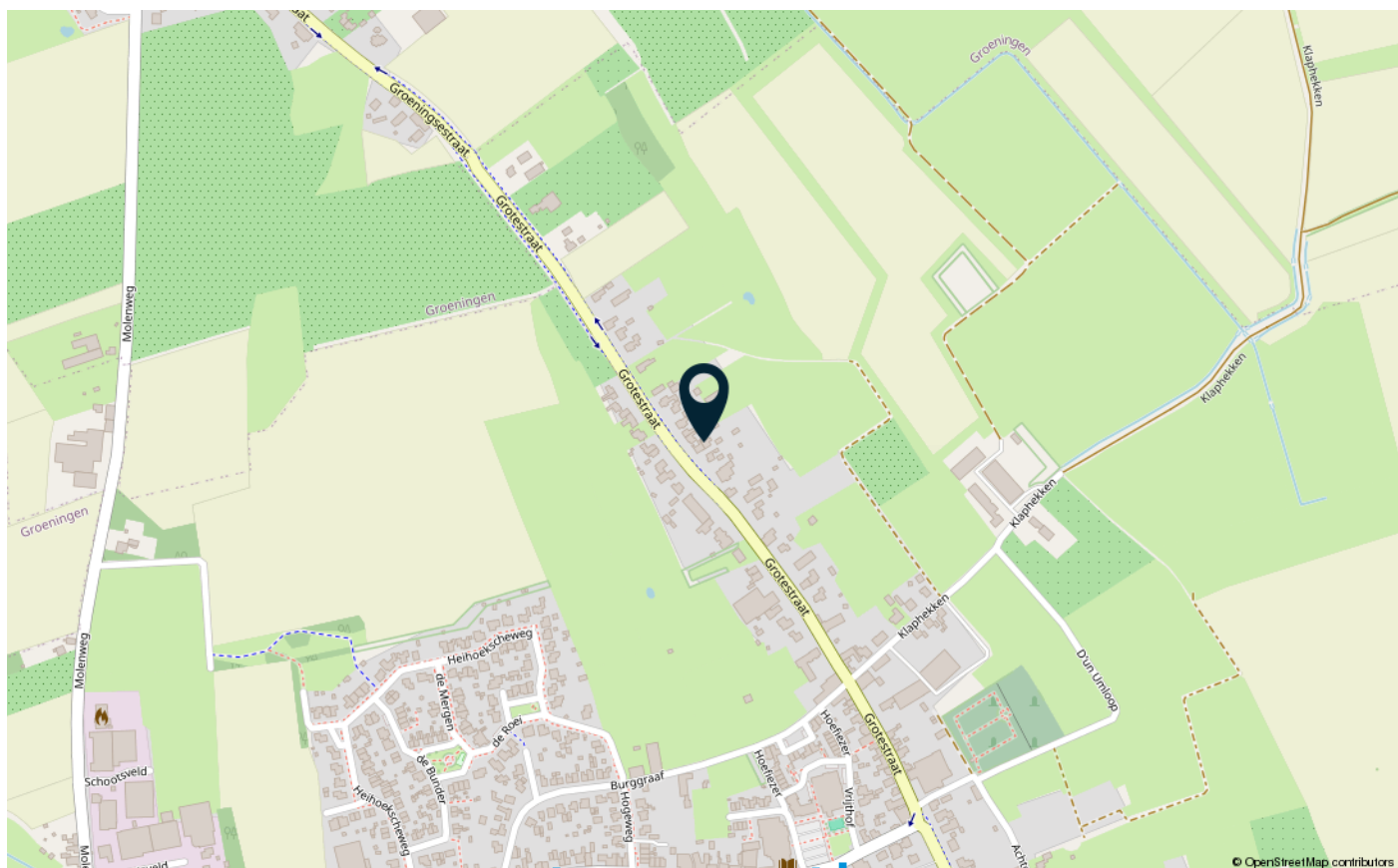
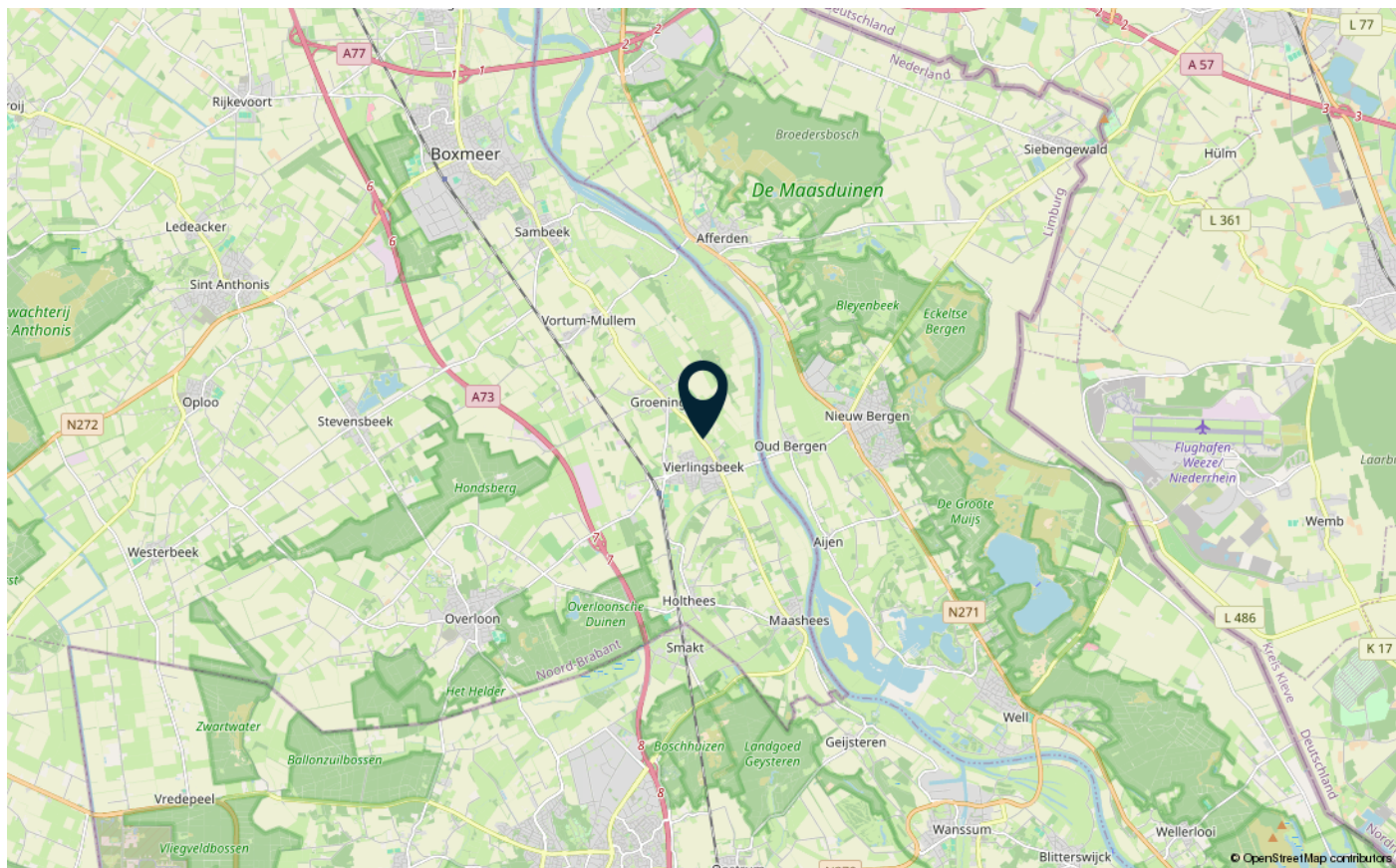
Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

<p>12345 Deze kaart is noordgerichte</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Vierlingsbeek</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 284</p>	<p>kadaster</p>
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>		

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse lampen slaapkamers, zolder, keuken	x		
Serre, voordeur garage tuinhuis	x		
Zolder stellingen, ladenkasten, 2 kledingkasten	x		
Witte kasten logeerkamers		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Gordijn hal		x	
Lamp hal		x	
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Droogrek	x		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
werkbank garage	x		
ladekasten garage	x		
grasmachine	x		
Waterpomp & waterballenpartij	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 **Grotestraat 25 A?**

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)

