

Vierlingsbeek

GROTESTRAAT 52



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl

MAKELAARDIJ
Nooijen



KENMERKEN



BOUWJAAR
1927



WOONOPPERVLAKTE
113 M²



ENERGIELABEL



INHOUD
486 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
300 M²



WOONLAGEN
2



OMSCHRIJVING

Aan de Grotestraat in Vierlingsbeek staat deze verrassend ruime en hoogwaardig afgewerkte woning waar karakter en eigentijds wooncomfort perfect samenkomen. Achter de charmante gevel schuilt een sfeervolle woning met een luxe open keuken, stijlvolle woonkamer, moderne badkamer en een fraai aangelegde achtertuin met hottub en sauna. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, beschikt over 16 zonnepanelen en is voorzien van een multifunctionele kamer op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Dankzij de hoogwaardige afwerking, warme materialen en unieke details is dit een instapklare woning met een bijzonder karakter.

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 (2022) is voorzien van: kookplaat met bora afzuiging, oven, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker Cube
- De woonkamer, keuken, achterbouw, badkamer en uitbouw zijn voorzien van vloerverwarming.
- De woning is voorzien van 16 zonnepanelen (375 Wp).
- De woning is deels voorzien van rolluiken.
- Voorbereiding voor warmtepomp is aanwezig.
- Energielabel B.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS

4



EXTERNE BERGRUIMTE

47 m²





BEGANE GROND

Via de entree betreed je de fraaie ontvangsthall met toegang tot de keuken en woonkamer. De woonkamer aan de voorzijde straalt direct sfeer uit dankzij de hoge plafonds, glas-in-loodramen en de stijlvolle afwerking. De combinatie van moderne kleuren, strakke lijnen en authentieke elementen zorgt voor een unieke uitstraling. De houtkachel vormt een sfeervolle eyecatcher en maakt het geheel extra warm en gezellig.

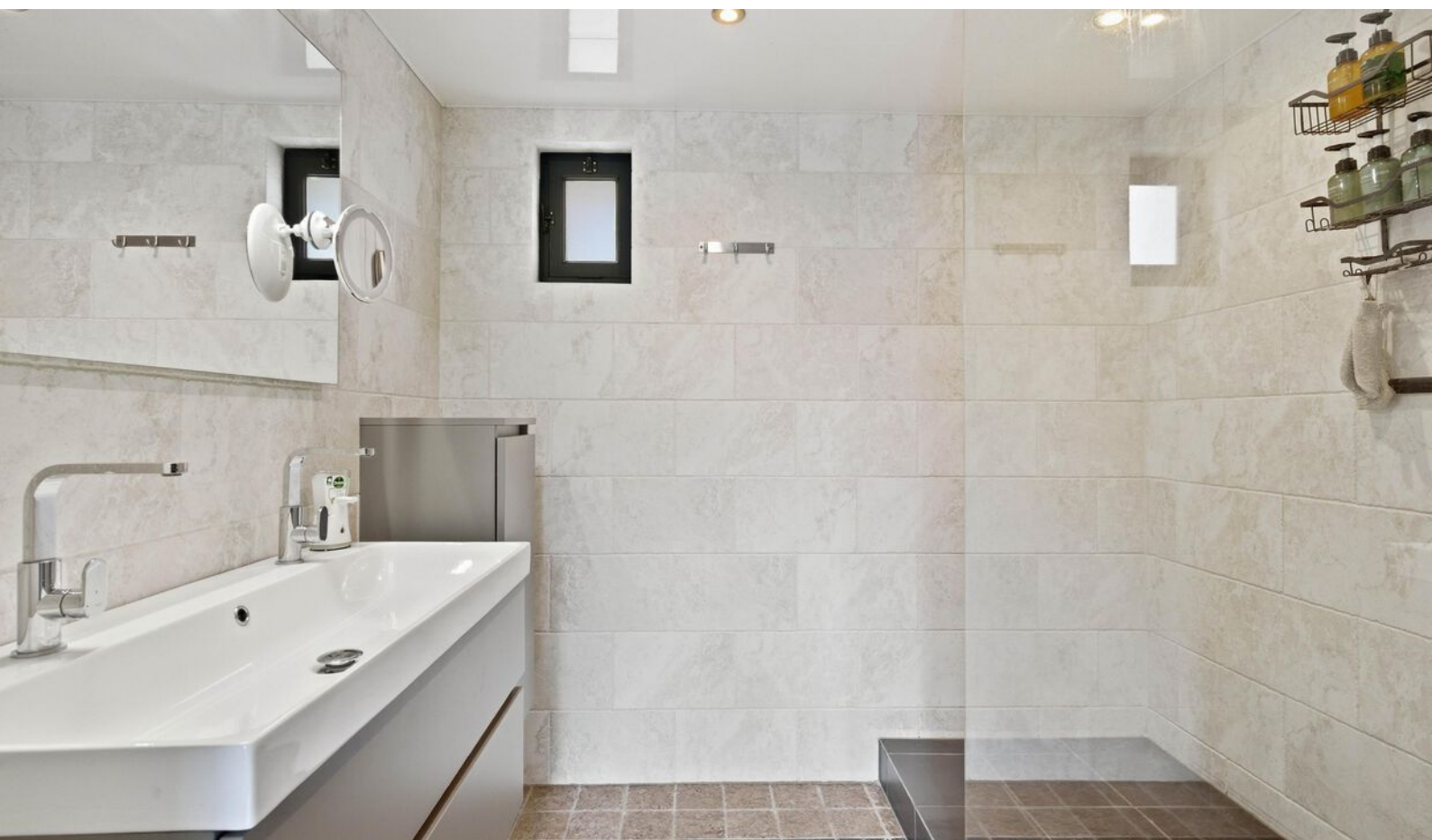






BEGANE GROND

Aangrenzend bevindt zich de royale open woonkeuken, uitgevoerd in een moderne en eigentijdse stijl. De keuken beschikt over een luxe kookeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur en volop werk- en bergruimte. Dankzij de open indeling vormt de keuken samen met de eetkamer het centrale hart van de woning. De grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor veel lichtinval en een fijne verbinding met de tuin.



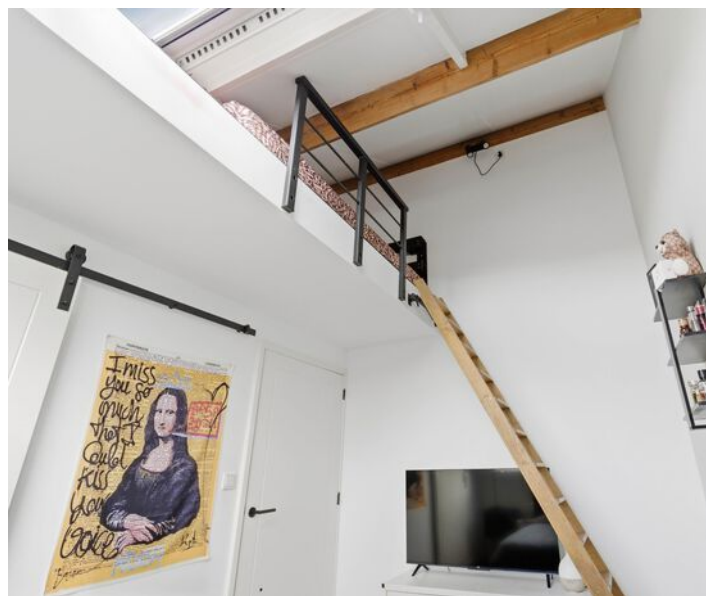
BEGANE GROND

De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en voorzien van een royale inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een eigentijdse afwerking.



EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal sfeervol afgewerkt en voorzien van fraaie zichtbare houten balken die bijdragen aan het karakter van de woning.



EERSTE VERDIEPING

De kamers beschikken over veel lichtinval en een warme, luxe uitstraling. De slaapkamers zijn voorzien van een airco's. Tevens is een aparte toiletruimte aanwezig.



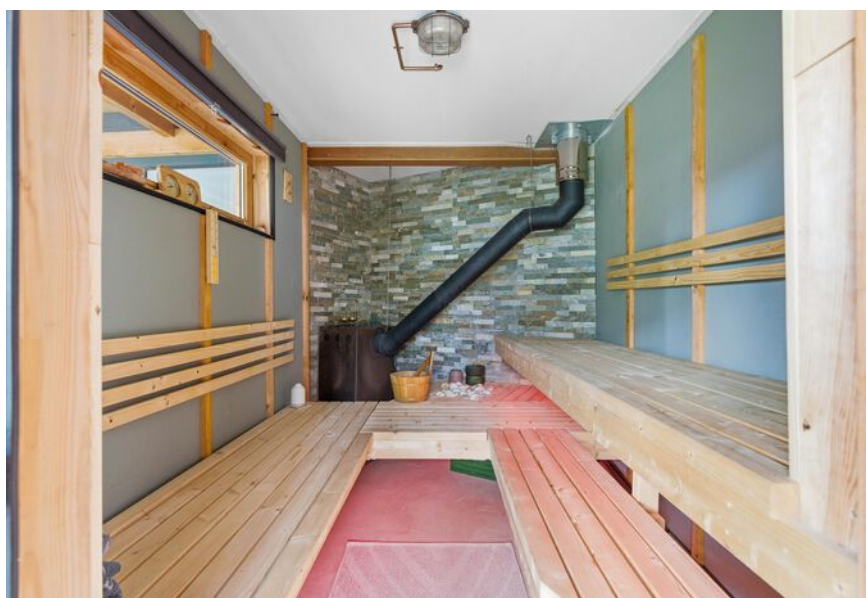




TUIN

De achtertuin, gunstig gelegen op het zuidwesten, is fraai aangelegd en volledig ingericht om optimaal te genieten van het buitenleven. Het ruime terras, de groene borders en de sfeervolle verlichting zorgen voor een luxe uitstraling en veel privacy. Achterin de tuin is een houten tuinkamer met aangrenzende berging gerealiseerd.



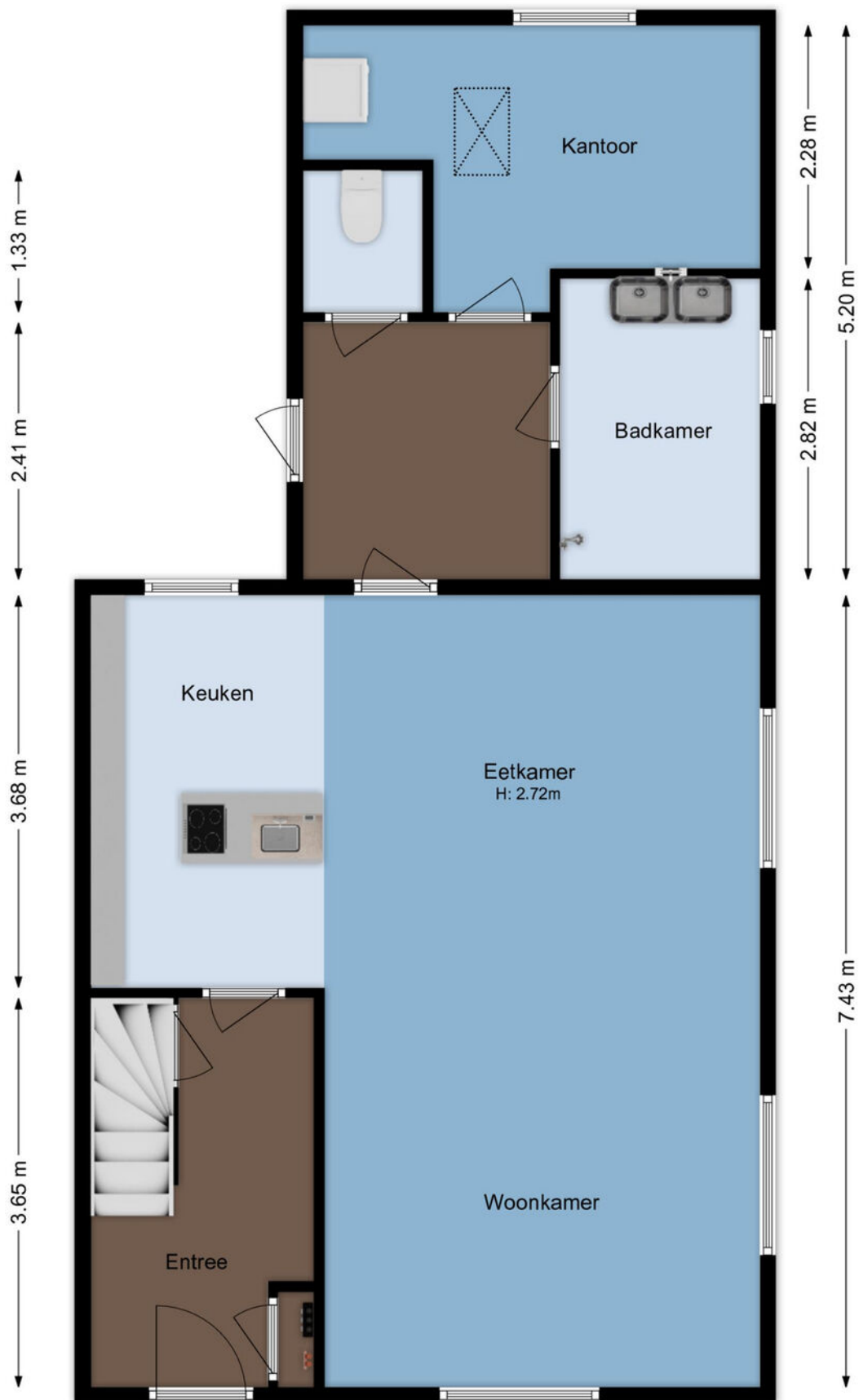


TUINKAMER & SAUNA

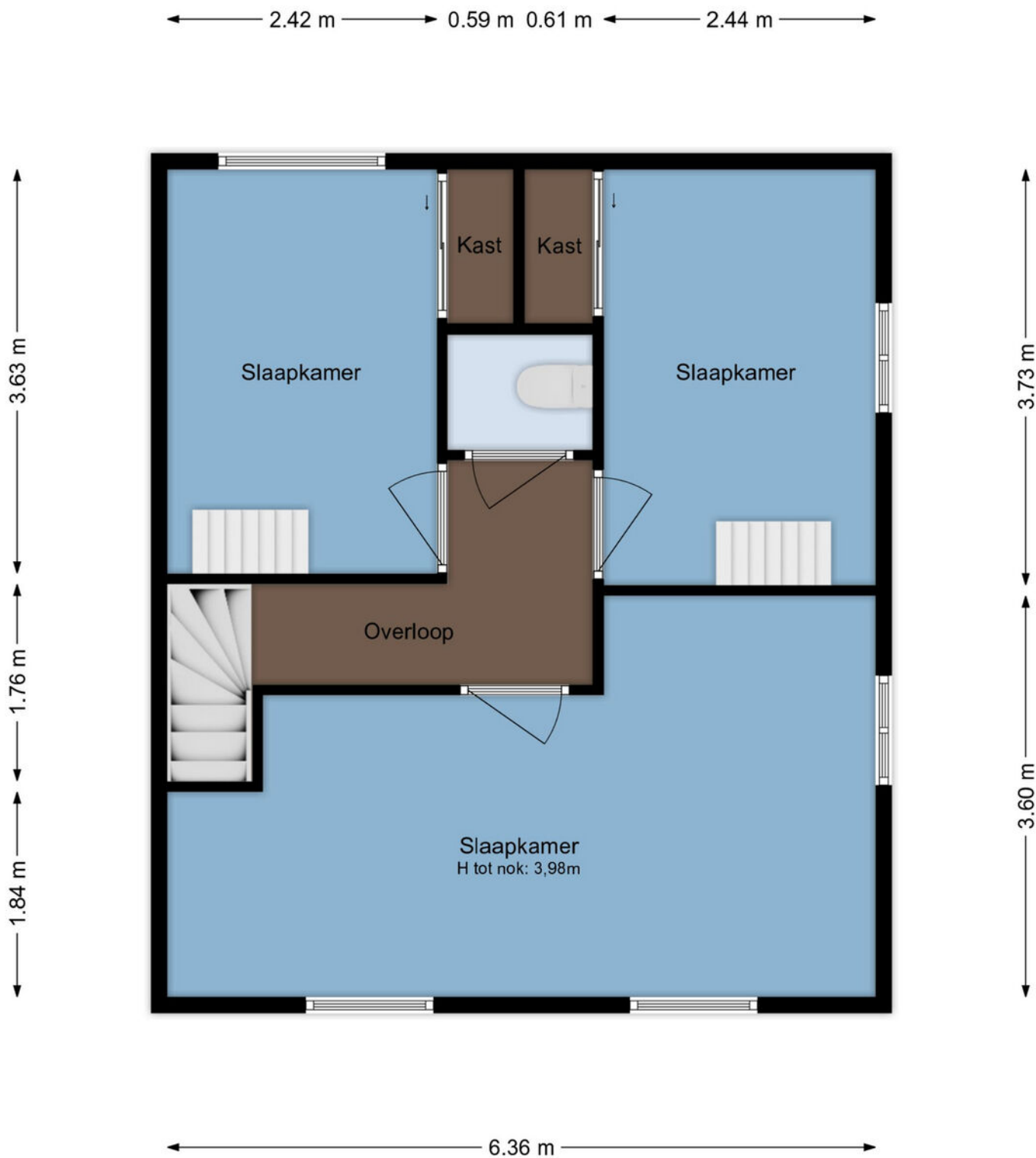
Tevens beschikt de tuin over een hottub en sauna, waardoor hier een heerlijke wellnessbeleving aan huis is gecreëerd. Onder de overkapping bevindt zich daarnaast een buitenkeuken, ideaal voor lange zomeravonden. De tuinkamer is voorzien van een glazen schuifpui en beschikt over een sfeervolle houtkachel, waardoor het hier het hele jaar door comfortabel verblijven is.



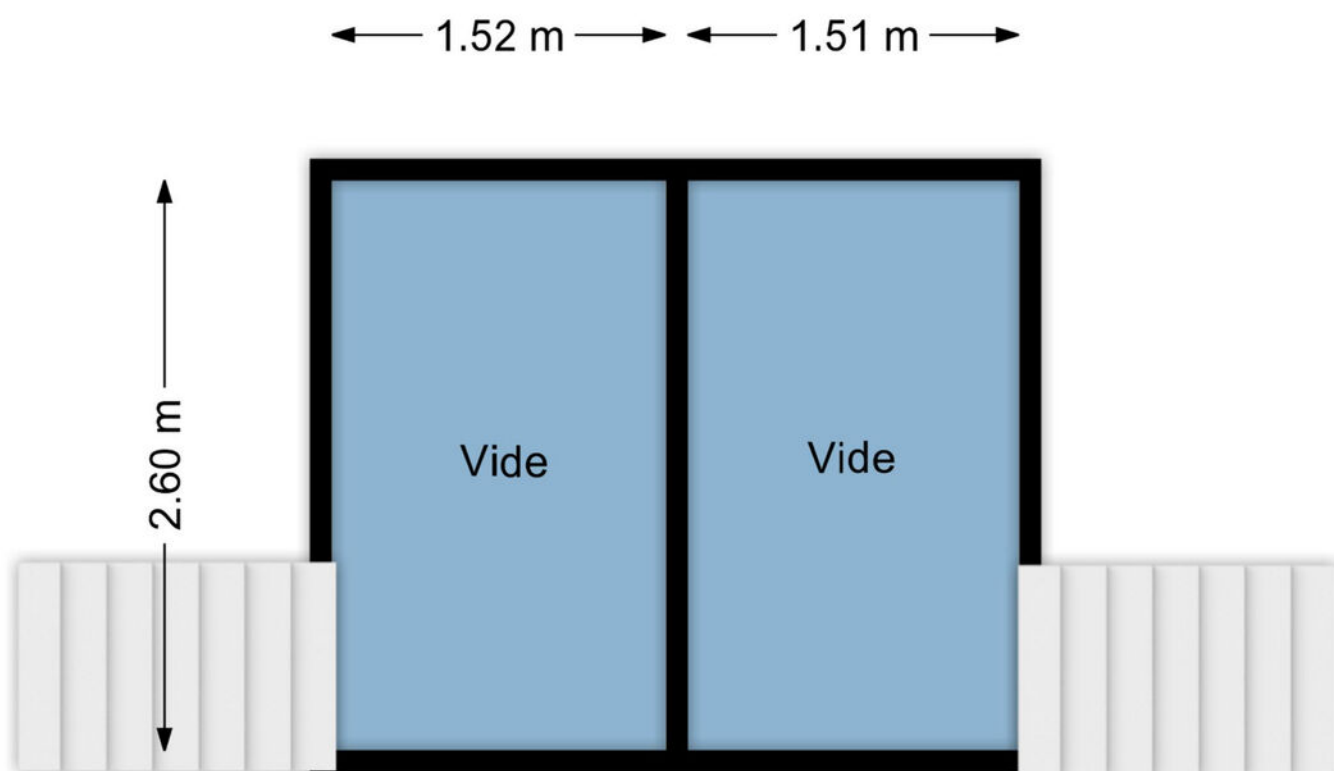
PLATTEGROND



PLATTEGROND

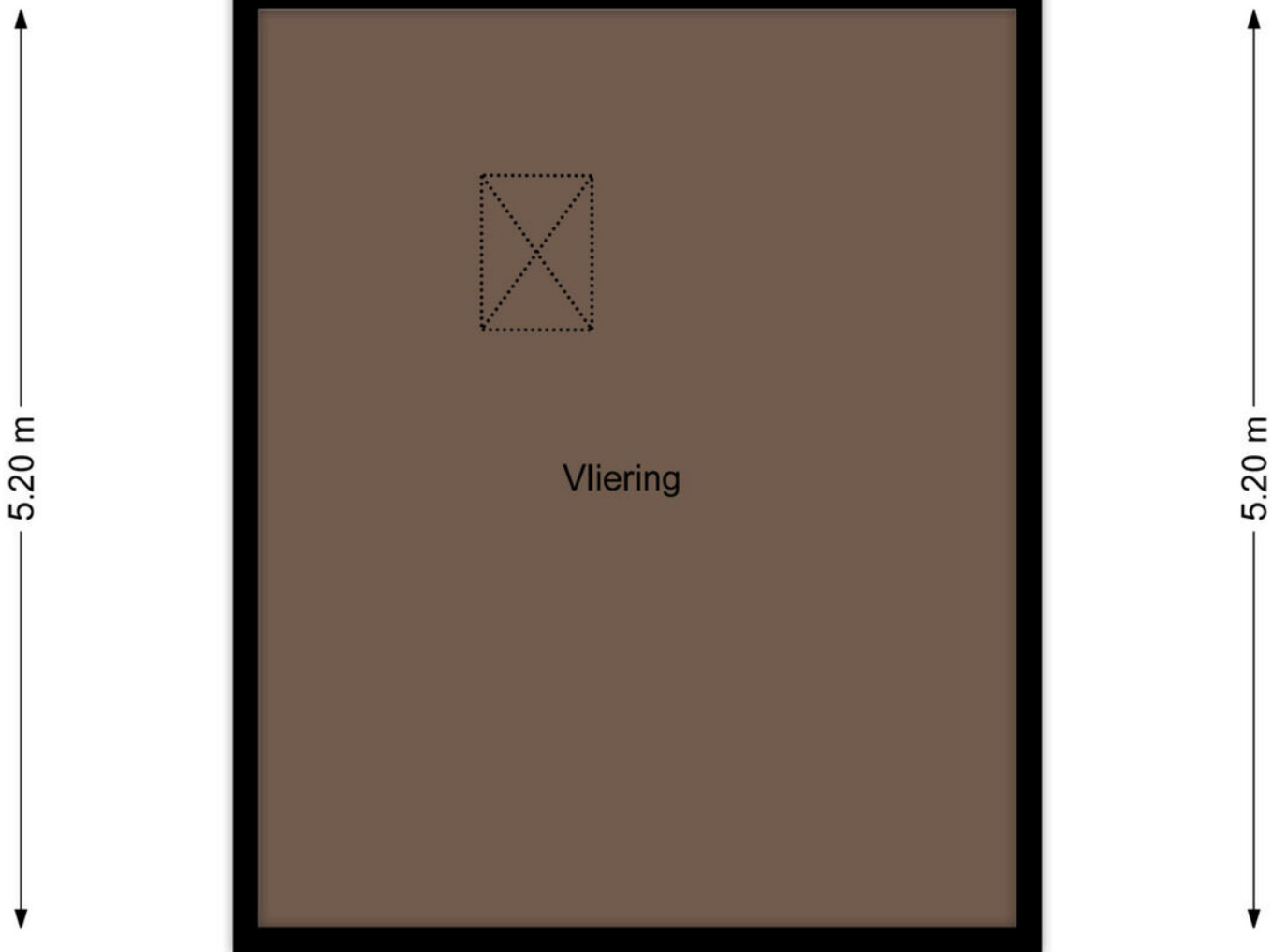


PLATTEGROND



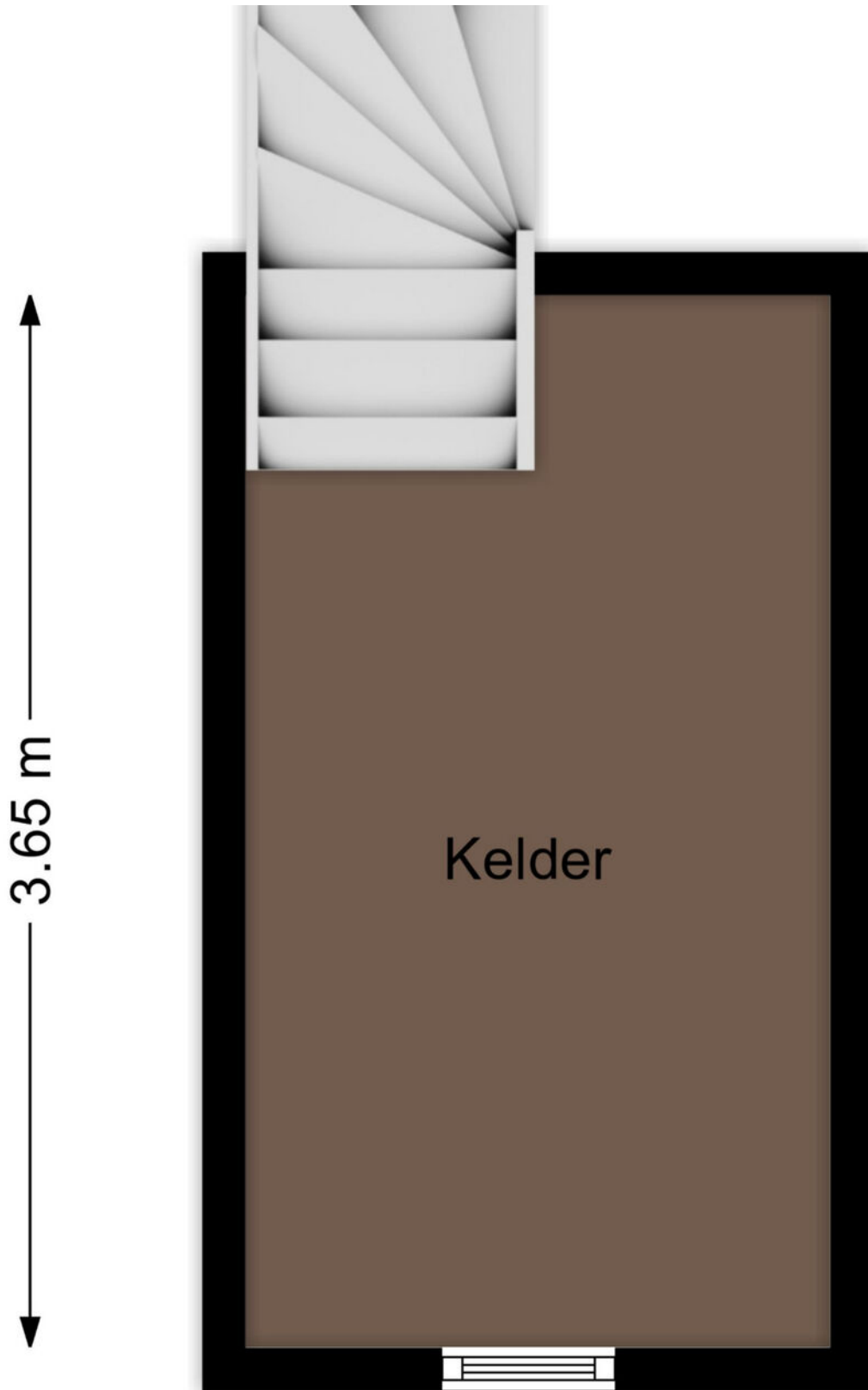
PLATTEGROND

← 4.29 m →

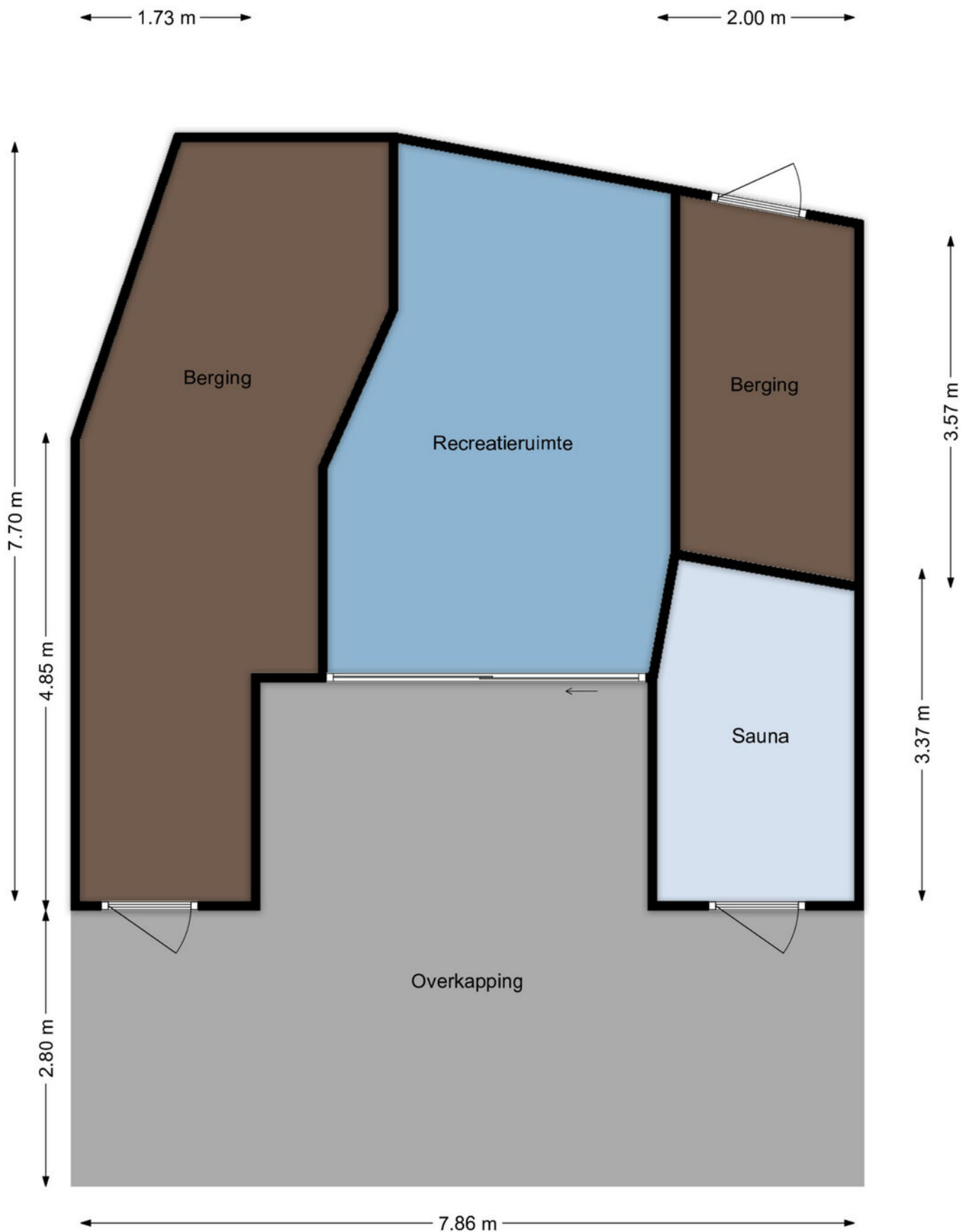


← 4.29 m →

PLATTEGROND



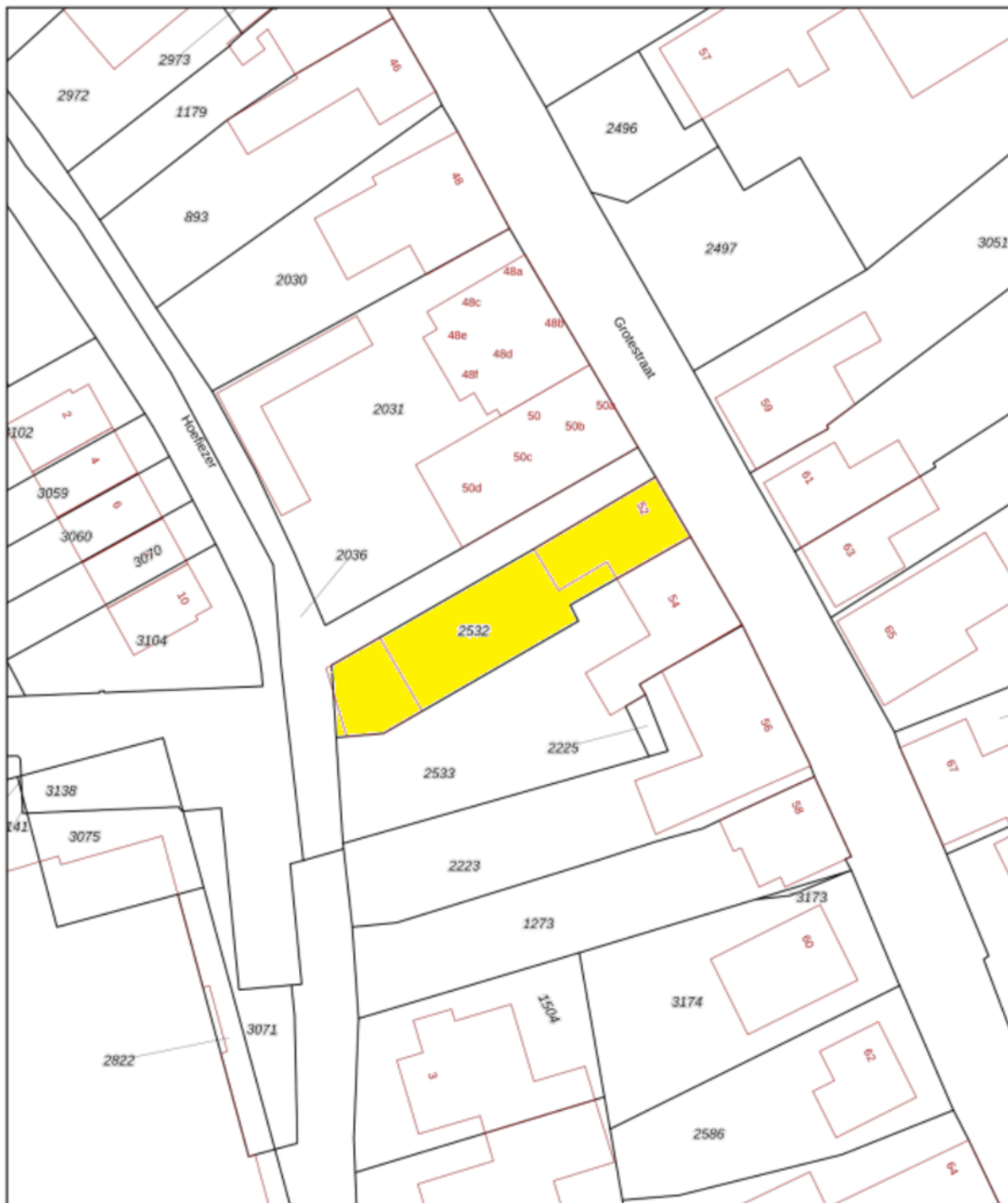
PLATTEGROND




KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

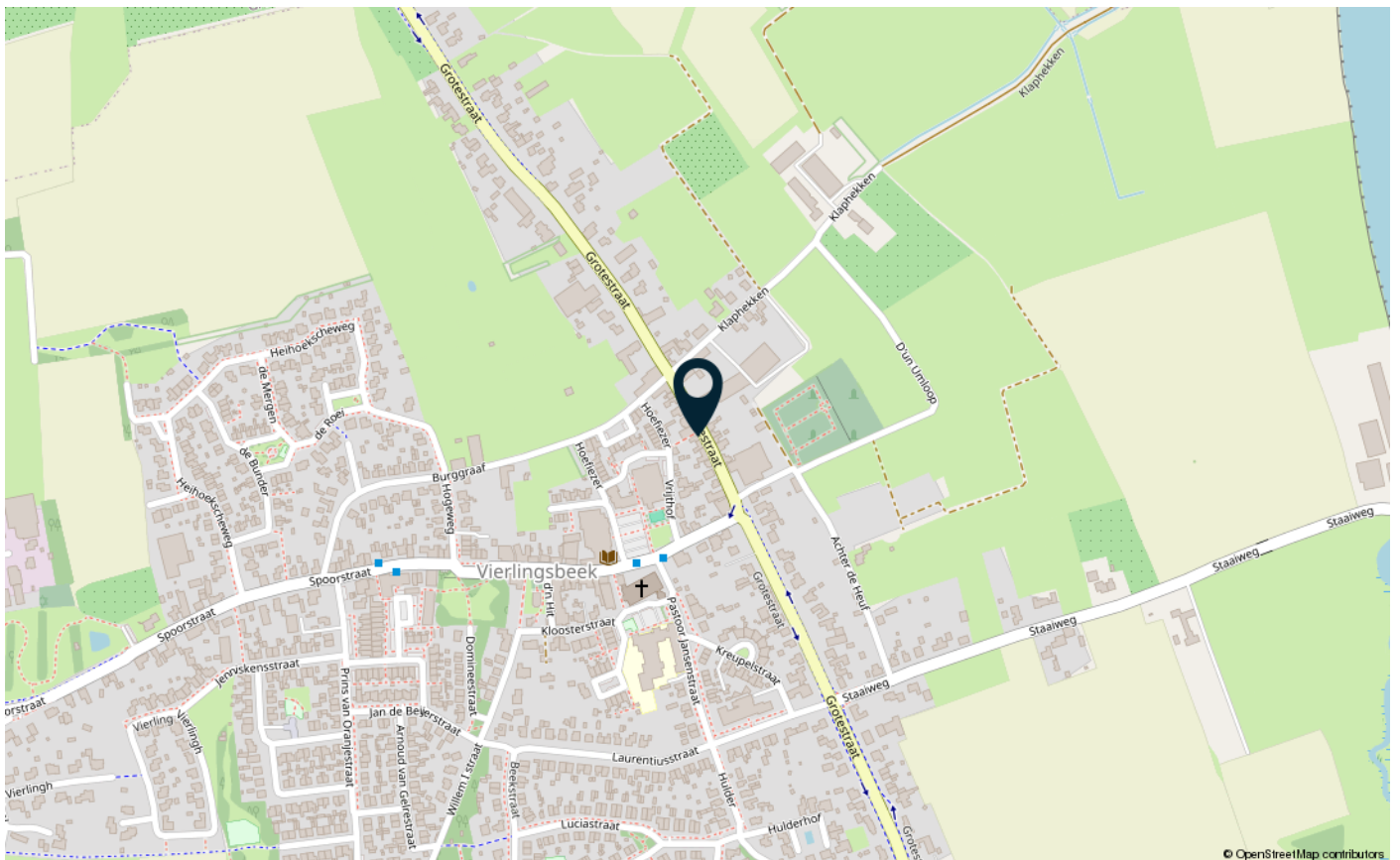
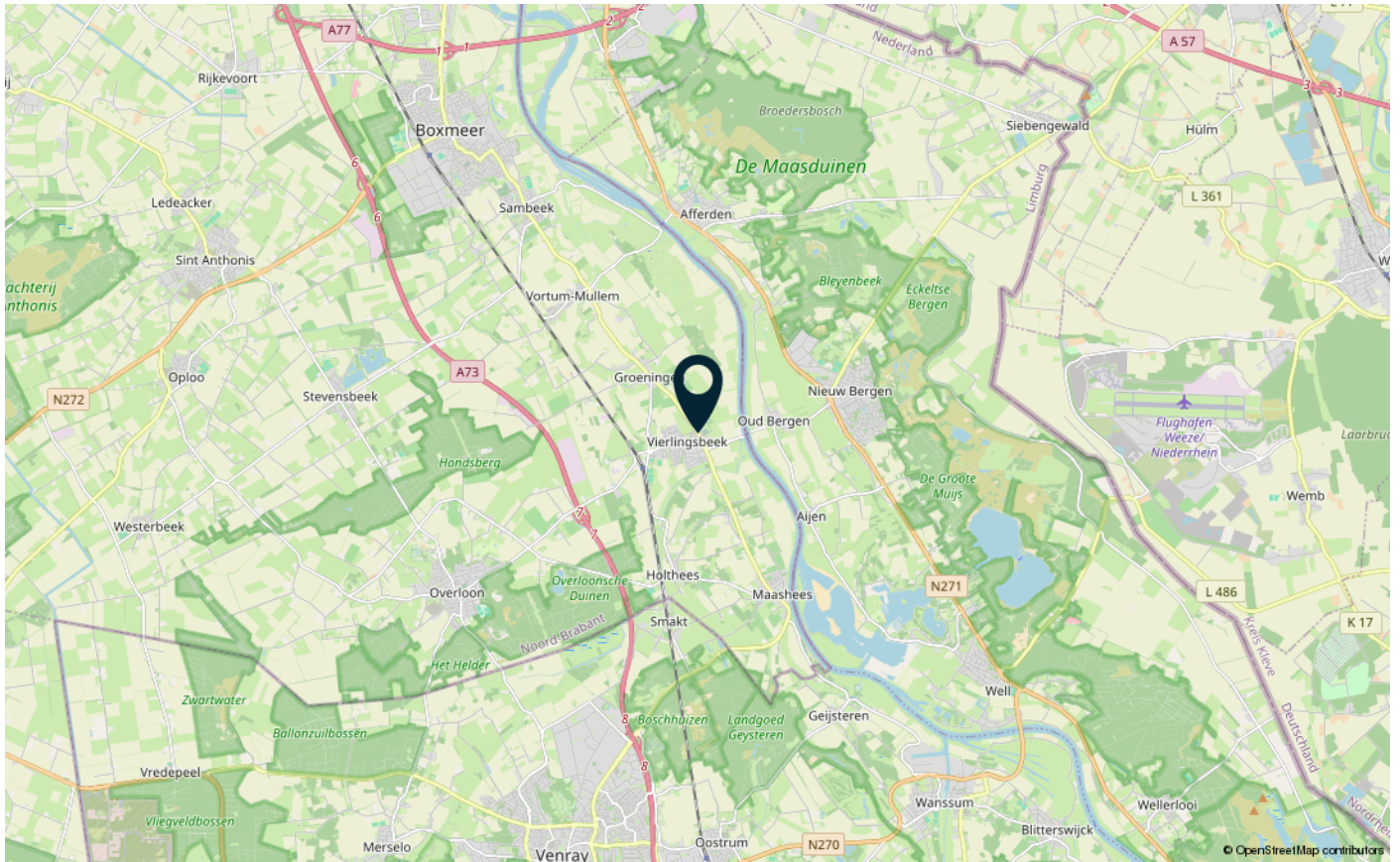


<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>— Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vierlingsbeek</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2532</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 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.

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Opbouwspots slaapkamers	x		
Lampen overloop	x		
Kasten ouderslaapkamer			x
Kasten bijkeuken/kantoor	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Schoenenkast gang	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Keukenlamp	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Toiletborstelhouder boven	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Geiser	x		
Rolluiken	x		
Schaduwdoeken tuin	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Hottub + sauna & kachel			x
Buitenverlichting		x	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Buitenkachel			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 52?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

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

