

Vierlingsbeek **GROTESTRAAT 49**



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1950



WOONOPPERVLAKTE
391 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
2589 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
645 M²



WOONLAGEN
4



OMSCHRIJVING

Aan de Grotestraat in Vierlingsbeek staat deze karakteristieke vrijstaande woning waarin authentieke charme en modern wooncomfort op fraaie wijze samenkomen. De woning beschikt over een royale en sfeervolle woonkamer met authentieke gebinten, een in 2023 gemoderniseerde woonkeuken, twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor levensloopbestendig wonen. Daarnaast biedt het royale bijgebouw met multifunctionele ruimte en diverse bergingen tal van gebruiksmogelijkheden, zoals een praktijk aan huis, hobbyruimte of mantelzorg. Het geheel is gelegen op een ruim perceel met een fraai aangelegde tuin, waar rust, privacy en het buitenleven centraal staan.

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 (2023) is voorzien van: kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasser en Quooker.
- De woning is voorzien van 40 zonnepanelen.
- Er is een airco aanwezig in woonkamer en woonkeuken.
- Vloerverwarming aanwezig in de keuken, badkamer begane grond en gang.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
6



EXTERNE BERGRUIMTE
-







BEGANE GROND

De royale woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en dankzij de royale afmetingen biedt de woonkamer volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zit- én eetkamer. De open indeling zorgt voor een aangenaam gevoel van ruimte. De indrukwekkende houten draagconstructie en het fraaie balkenplafond geven de ruimte een warme en landelijke uitstraling. Via de openslaande tuindeuren staat de woonkamer bovendien in directe verbinding met het terras. Aangrezend aan de woonkamer is de woonkeuken gelegen.



BEGANE GROND

De fraaie woonkeuken vormt het hart van de deze karakteristieke woning. Deze keuken is in 2023 volledig is vernieuwd en is uitgevoerd met hoogwaardige materialen en een eigentijds ontwerp. De keuken vormt een prachtige combinatie van modern wooncomfort en de authentieke uitstraling van de woning. Het warme houten plafond met robuuste balken, de rustige kleurstelling en de grote raampartijen zorgen voor een bijzonder sfeervolle leefruimte. De keuken is ingericht met een royaal kookeiland.





BEGANE GROND

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de lange ontvangsthal met trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit deze hal is er direct toegang tot de royale woonkamer, twee slaapkamers, toilet en badkamer. Via de woonkeuken is het achterste gedeelte van de woning bereikbaar. Hier bevindt zich een tweede hal die toegang biedt tot een royale multifunctionele ruimte met een eigen entree. Daarnaast beschikt dit gedeelte over een praktische bijkeuken en meerdere inpandige bergingen.





EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie royale slaapkamers, de badkamer, een praktische berging en diverse vaste kastuimten. De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk ruim van opzet en beschikken over voldoende daglicht. Dankzij de praktische indeling zijn de kamers uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Op de overloop en in de slaapkamers zijn bovendien diverse vaste kastuimten aanwezig, waardoor er volop berguimte beschikbaar is.





ZOLDER

Aan de achterzijde van de eerste verdieping bevindt zich een indrukwekkende, open zolderruimte die nog volledig naar eigen wens kan worden ingericht. Via een vlizotrap is de royale bergzolder bereikbaar. Deze verdieping strekt zich uit over vrijwel de volledige lengte van de woning en biedt verrassend veel praktische bergruimte. De authentieke kapconstructie met originele houten spanten onderstreept het karakter van de woonboerderij en geeft een mooi beeld van de historische bouwstijl.



KELDER

Vanuit de woonkeuken is de indrukwekkende authentieke gewelfde kelder bereikbaar. De originele gemetselde wanden en het karakteristieke tongewelf maken deze ruimte tot een bijzonder onderdeel van de woning.



BIJGEBOUW

Dit multifunctionele gebouw biedt een zee aan ruimte en is volledig geïsoleerd, waardoor het voor uiteenlopende doeleinden geschikt is. De kantoor- of praktijkruimte kenmerkt zich door de fraaie open kapconstructie en de grote raampartijen die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. De combinatie van karakteristieke elementen en een moderne afwerking creëert een inspirerende en representatieve werkruimte. Het bijgebouw is bereikbaar middels een ruime oprit aan de achterzijde.



TUIN

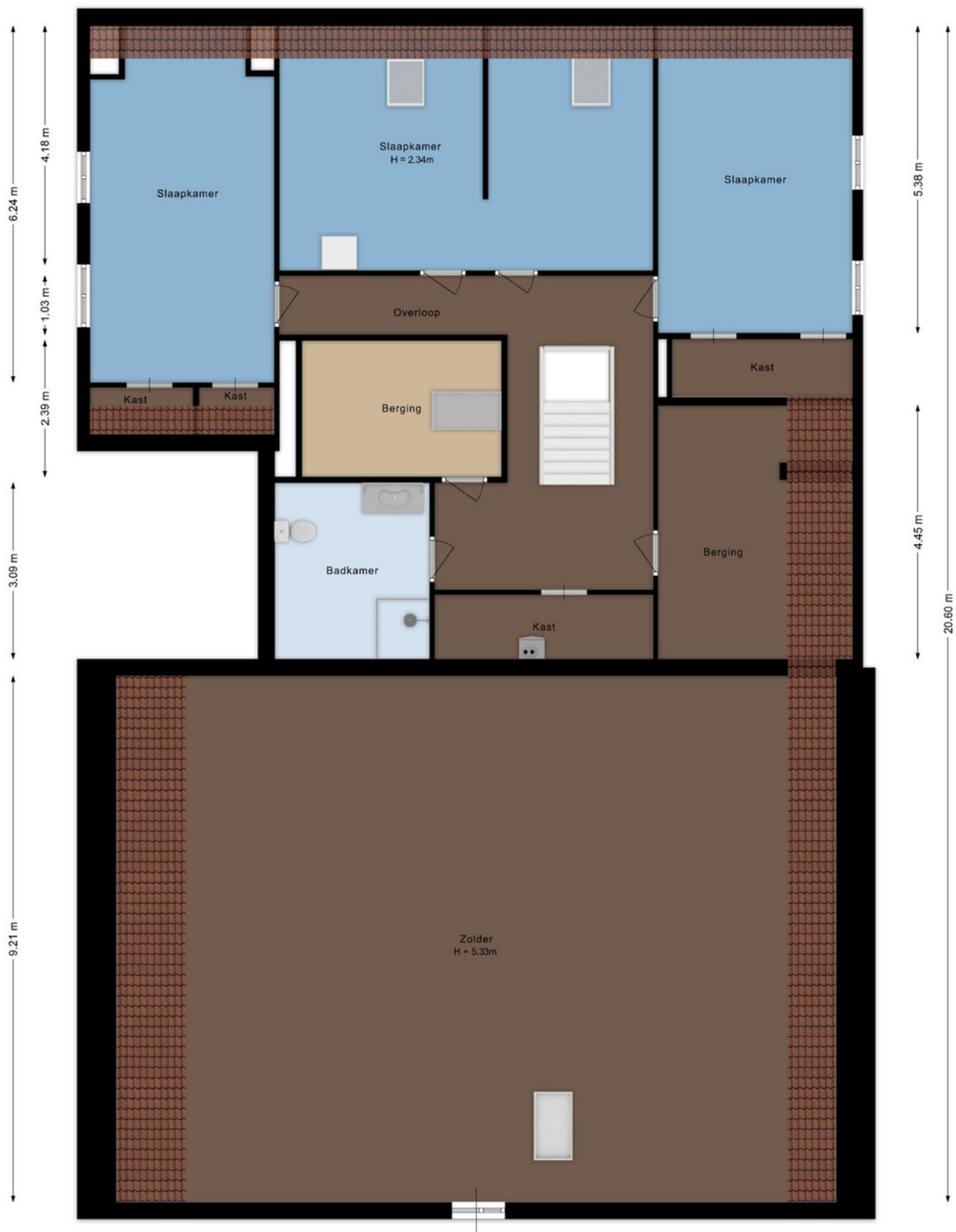
De fraai aangelegde zij- en achtertuin vormen een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met een afwisseling van sierbestrating, kleurrijke borders, volwassen beplanting en groene hagen, waardoor een sfeervolle en beschutte buitenruimte is ontstaan. Direct achter de woning bevindt zich een royaal terras met een pergola. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een royale oprit met volop parkeergelegenheid op eigen terrein.



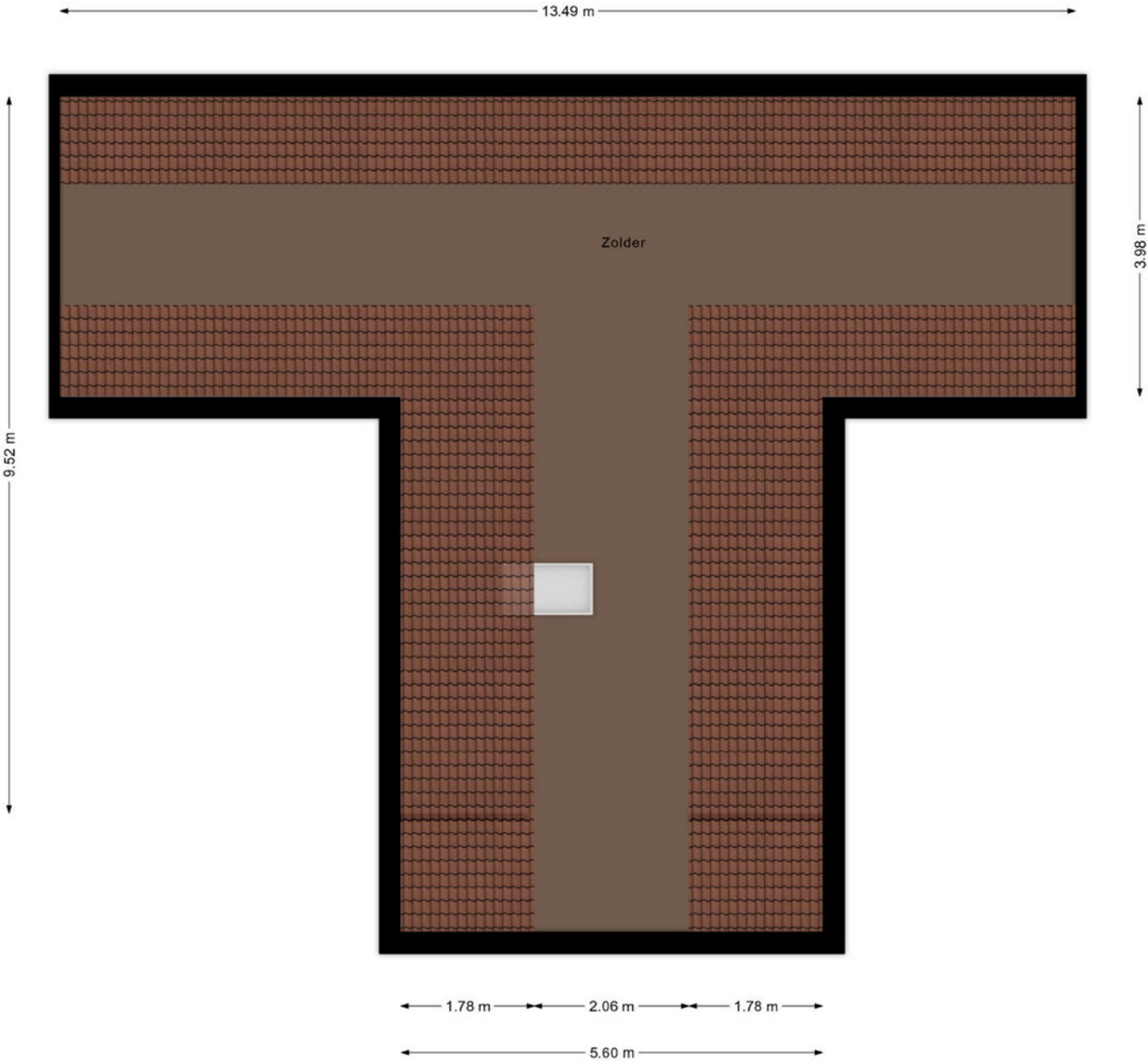
BEGANE GROND



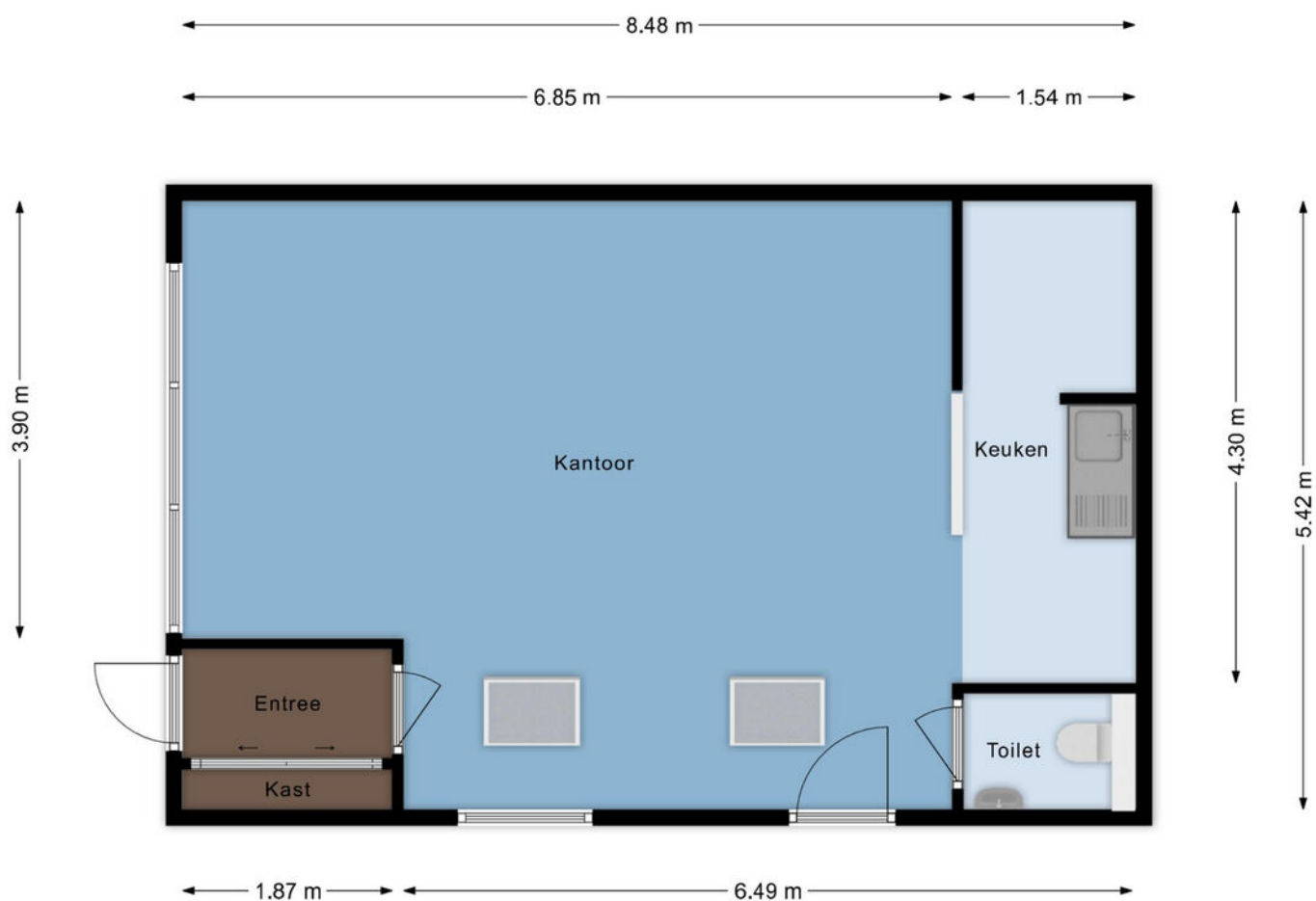
EERSTE VERDIEPING



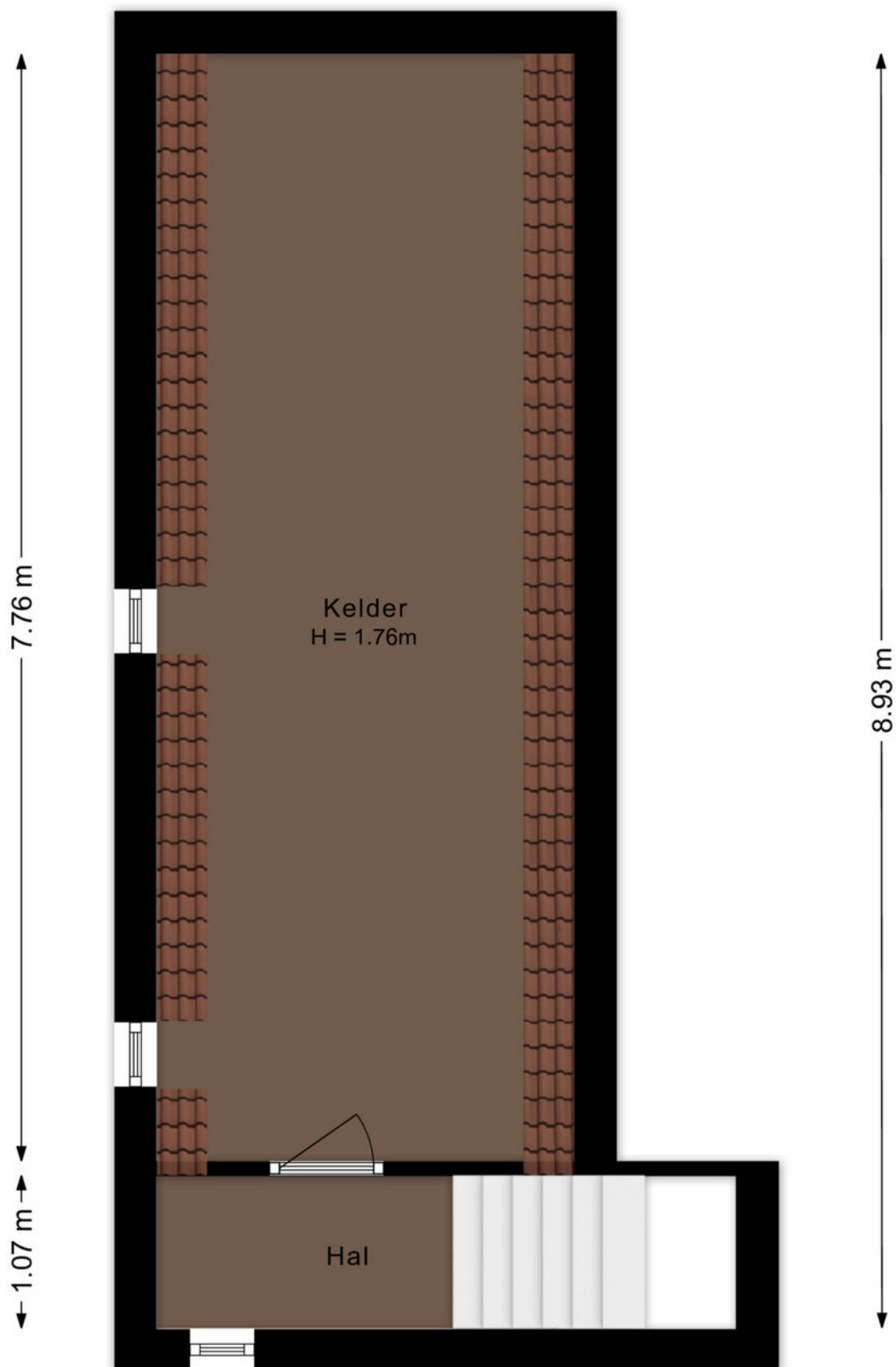
ZOLDER



BIJGEBOUW



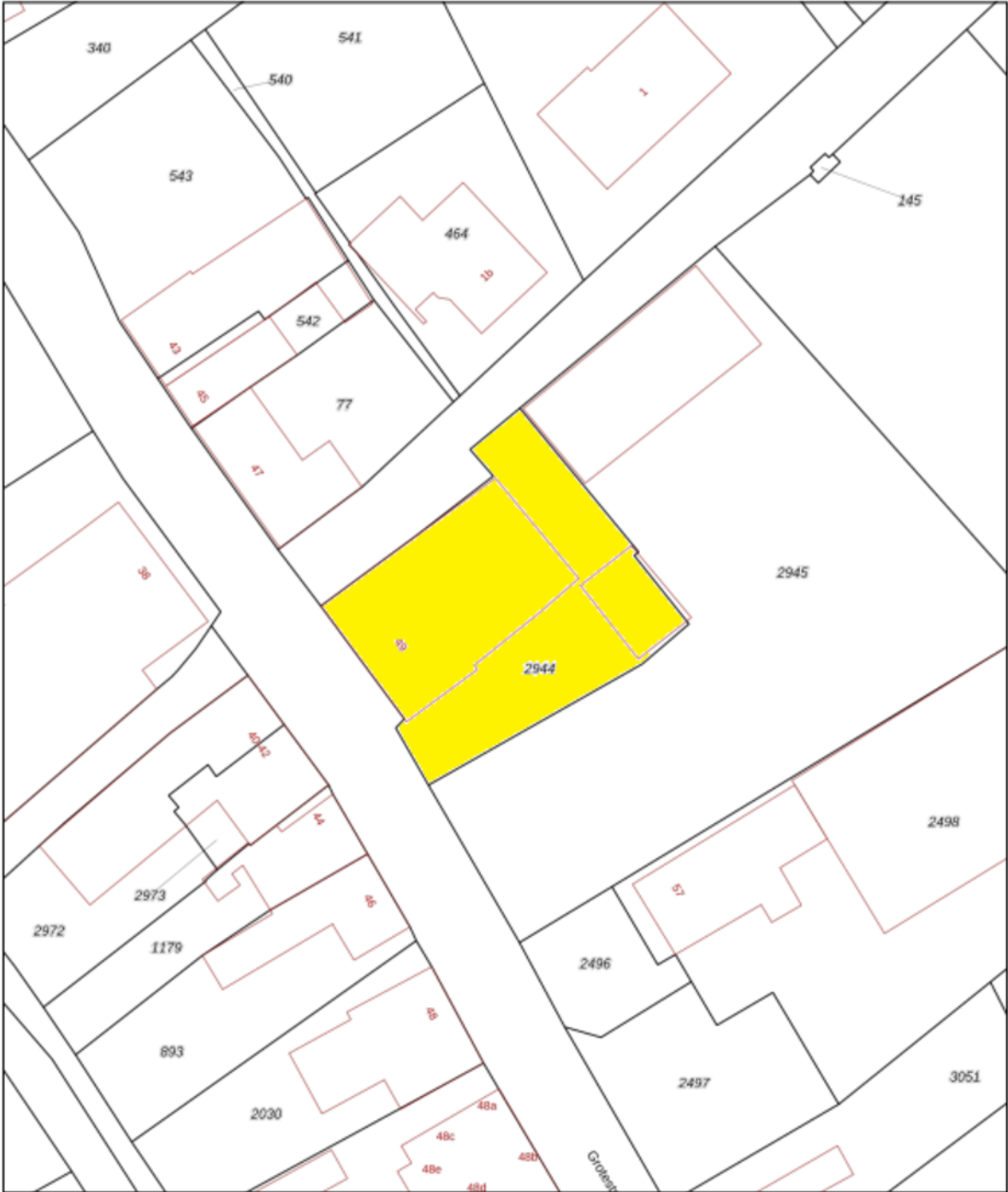
KELDER



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 2944

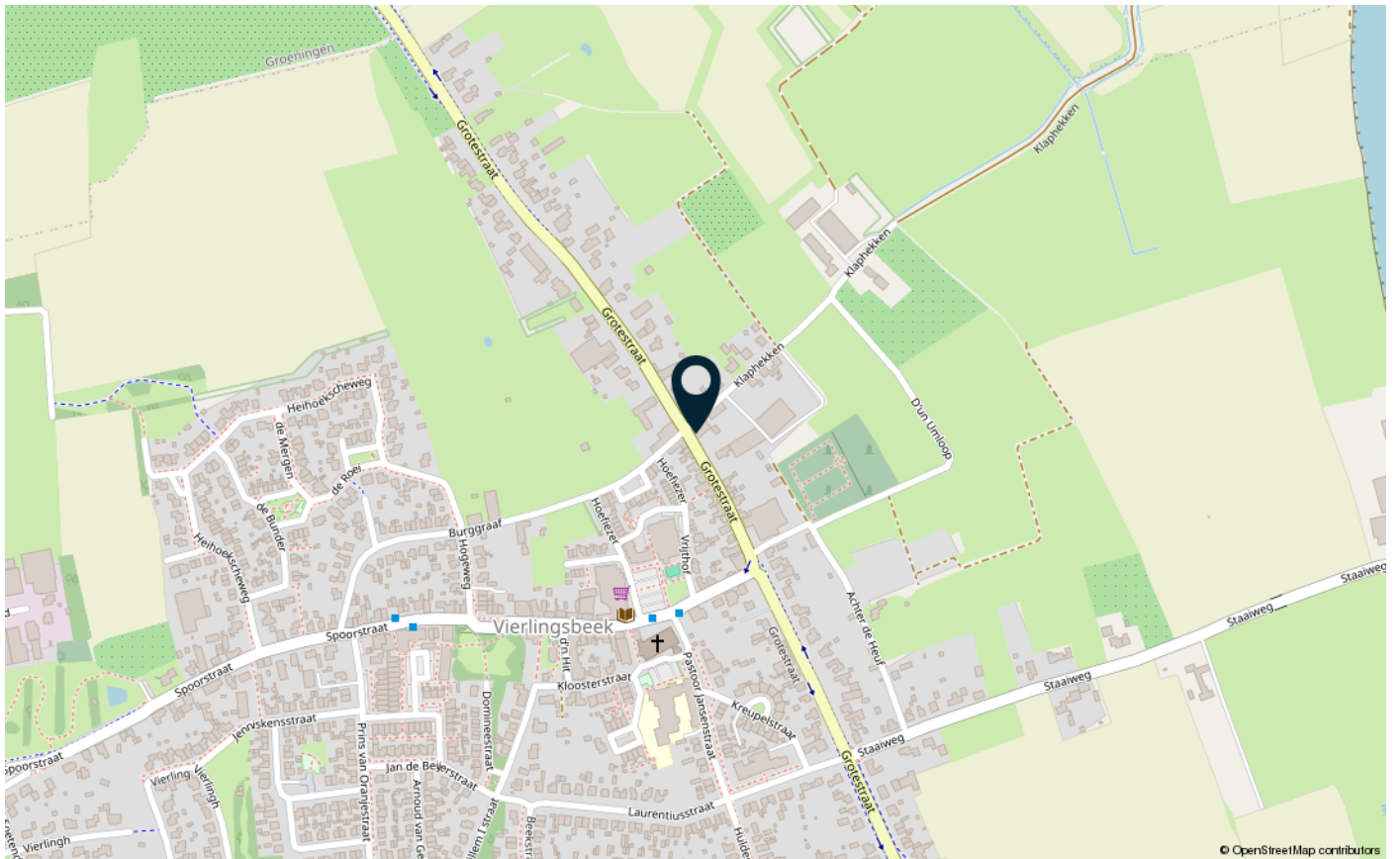
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 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.



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Buitenlamp oprit		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Slaapkamer tuinkant, schoenenkast blijft achter, zit-slaapkamer, schapje en schappen blijven achter. Bergruimte klaphekkem, kast blijft achter. Bergruimte naast badkamer, stok vlizotrap en schappen blijven achter.	x		
Voorraadkast keuken, schappen blijven achter. Washok, hangkast blijft achter. Zijgangetje, kasten met blad en hangkast blijven achter. Bergruimte 1, planken(kast) blijft achter. Bergruimte 2, hangkast en staande kast blijven achter. Grote berging, werkbank en bijbehorende kasten blijven achter. Tuinkamer boekenplanken blijven achter.	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Overgordijnen woonkamer blijven achter, in kast boven liggen de overgordijnen van de tuinzijde en raambekleding van separate kantoor	x		
Slaapkamer, overgordijn gaat mee.		x	
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Vloertegels kantoor gaan mee. Zeil slaapkamer in overleg.		x	
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		x	
Designradiator(en)	x		
Overige			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kleine berging achter, reserve dakpannen en tegels blijven achter.	x		
Slaapkamer, inloopkast, kasten blijven achter.	x		
Kantoor aan Grotestraat, hoekkast , bergruimte voor internet aansluiting kan worden over genomen.			x
Separate kantoor: tapijttegels en koelkast .		x	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Wastafelmeubel	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie			x
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Enkele struiken planten gaan mee. Alle decoratiematerialen gaan mee. Alsmede alle tuinbeelden, ook die op sokkels.		x	
Buitenverlichting	x		
Buitenlamp oprit gaat mee.		x	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Poort bij inrit blijft achter.	x		
Klein tuinhek en overige accessoires gaan mee. Alle tuinbeelden gaan mee.		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 49?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

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

