

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennep@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 925.000,-- k.k.

 Spoorstraat 2 | 5821 BD Vierlingsbeek



Ons *kantoor*

Ons verhaal

Is je hart verkocht aan de omgeving bij ons in de regio Land van Cuijk en Noord-Limburg, maar heb je nog niet de juiste voordeur gevonden? Geen zorgen. We helpen je graag om jouw ideale woning te vinden, waarin jouw dromen en toekomst samenkomen.

Aangenaam, wij zijn Makelaardij Twan Poels en bij ons vind je bestaande en nieuwbouwwoningen in de mooiste regio van Nederland. Van pittoreske boerderijen tot moderne appartementen en van dorpen tot grote kernen: we hebben voor iedere smaak, elke droom en verschillende budgetten een mooi woningaanbod.

Bij het kopen van een huis willen we niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Ontdek of deze woning voldoet aan jouw dromen en toekomstbeeld. Vraag jezelf daarom vooral af: "Is deze woning de juiste stap voor mij?" Denk aan de juiste prijs, de juiste woonomgeving en de juiste omstandigheden.

Zo zet jij met zekerheid de volgende stap. En als je je nieuwe voordeur opent? Dan voel je niets anders dan pure positiviteit.

Want we zijn gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen.

Team Makelaardij Twan Poels

Meet the *team*



Twan Poels

*Directeur Gennep en Cuijk
NVM Makelaar & taxateur*



Erwin Kersten

*Directeur Cuijk
NVM Makelaar & taxateur*



Femke Vendel

NVM makelaar & taxateur



Martijn van Ooij

NVM Makelaar & taxateur



Vincent Visscher

Assistent makelaar



Claudia Tillemans

Officemanager / verhuurassistent



Kimber Heere

Nieuwbouwassistent



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Wonen, ondernemen en genieten van ruimte onder één dak!

Aan de Spoorstraat 2 in Vierlingsbeek staat dit indrukwekkende, karaktervolle pand uit 1890, waar ruimte, veelzijdigheid en charme op unieke wijze samenkomen. Achter de authentieke gevel schuilt een verrassend royaal object dat de afgelopen jaren grotendeels is gerenoveerd en gemoderniseerd. Dankzij de gemengde bestemming, met een breed scala aan gebruiksrechten, biedt dit bijzondere object talloze mogelijkheden: van kleinschalige zorgverlening en groepswonen tot horeca, een bed & breakfast, een boetiekhotel of een combinatie van wonen en werken.

Een veelzijdige begane grond:

Vanaf het moment dat u binnenstapt, ervaart u de enorme ruimte en indelingsvrijheid. De royale woonkamer met open haard en schuifpui naar buiten biedt een sfeervolle gemeenschappelijke ruimte, ideaal als woonkamer, ontvangstruimte of eetkamer voor gasten. De open keuken, eveneens voorzien van een schuifpui naar de tuin, en de royale bijkeuken maken dit pand uitermate geschikt voor professionele horecadoeleinden of het verzorgen van maaltijden op grote schaal. Op de begane grond bevinden zich verder een studio, een ruim en licht atelier met grote serre, en een zelfstandige winkelruimte met eigen entrees aan zowel de Grotestraat als de Spoorstraat. Deze ruimte beschikt over twee magazijnen en eigen sanitaire voorzieningen, inclusief een tweede toilet. De winkelruimte is afsluitbaar van de studio en het atelier, wat maximale flexibiliteit biedt voor uiteenlopende functies: een receptie, behandelkamers, kantoorruimte, winkel of horecagelegenheid.

Ruime verdieping met vele kamers:

Op de eerste verdieping vindt u een verrassend groot aantal slaapkamers, ieder met hun eigen karakter en indelingsmogelijkheden. Van kamers met een eigen wastafel tot een kamer met toegang tot een royaal dakterras. Grote zolderruimtes op deze verdieping bieden aanvullende opslag- of gebruiksruimte. De luxe badkamer, voorzien van een riant ligbad, inloopdouche en modern sanitair, maakt het comfort compleet. Of het nu gaat om hotelkamers, bewonerskamers, gastenkamers of personeelsverblijven; de verdieping biedt de ruimte en flexibiliteit om dit naar eigen inzicht in te richten.

Zolder, buitenruimte en extra voorzieningen:

Boven het gehele pand bevindt zich een zeer grote zolder, bereikbaar via een vaste trap, die extra gebruiks- of opslagmogelijkheden biedt. Naast het hoofdgebouw beschikt het pand over een werkplaats en een opslagschuurtje. In de tuin is eveneens een 8-persoons sauna aanwezig; een waardevolle toevoeging voor welzijn, ontspanning of als exclusieve faciliteit voor gasten en bewoners.

Een unieke kans:

Een object zoals dit komt zelden op de markt: karaktervol, verrassend ruim en boordevol mogelijkheden. Of u nu droomt van een kleinschalig hotel, een sfeervolle horecalocatie, groepswonen, zorgverlening of een combinatie daarvan; dit pand biedt de ruimte, de uitstraling en de bestemming om uw visie werkelijkheid te maken. Een unieke kans voor de ondernemende koper met een verhaal én een toekomst!

Diverse gegevens:

- De cv-ketel is van het merk Intergas, bouwjaar 2022.
- Het pand beschikt over verdiepingsisolatie, vloerisolatie, wandisolatie en dubbel glas.
- De bestemming van het pand is gemengd (een breed scala aan gebruiksrechten). Via het omgevingsloket vindt u hierover meer informatie.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1890
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

Indeling

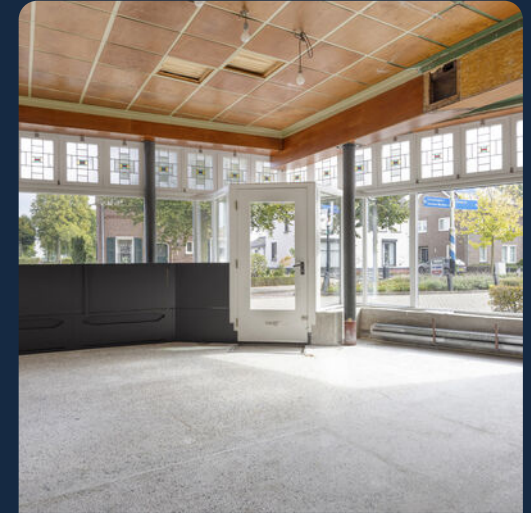
Woonoppervlakte	453 m ²
Perceeloppervlakte	772 m ²
Inhoud	2002 m ³
Externe bergruimte	29 m ²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Aantal woonlagen	2

Energie

Energieklasse	
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas

Buitenruimte

Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	450 m ²
Ligging hoofdtuin	West
Garage	Geen garage
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren





99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

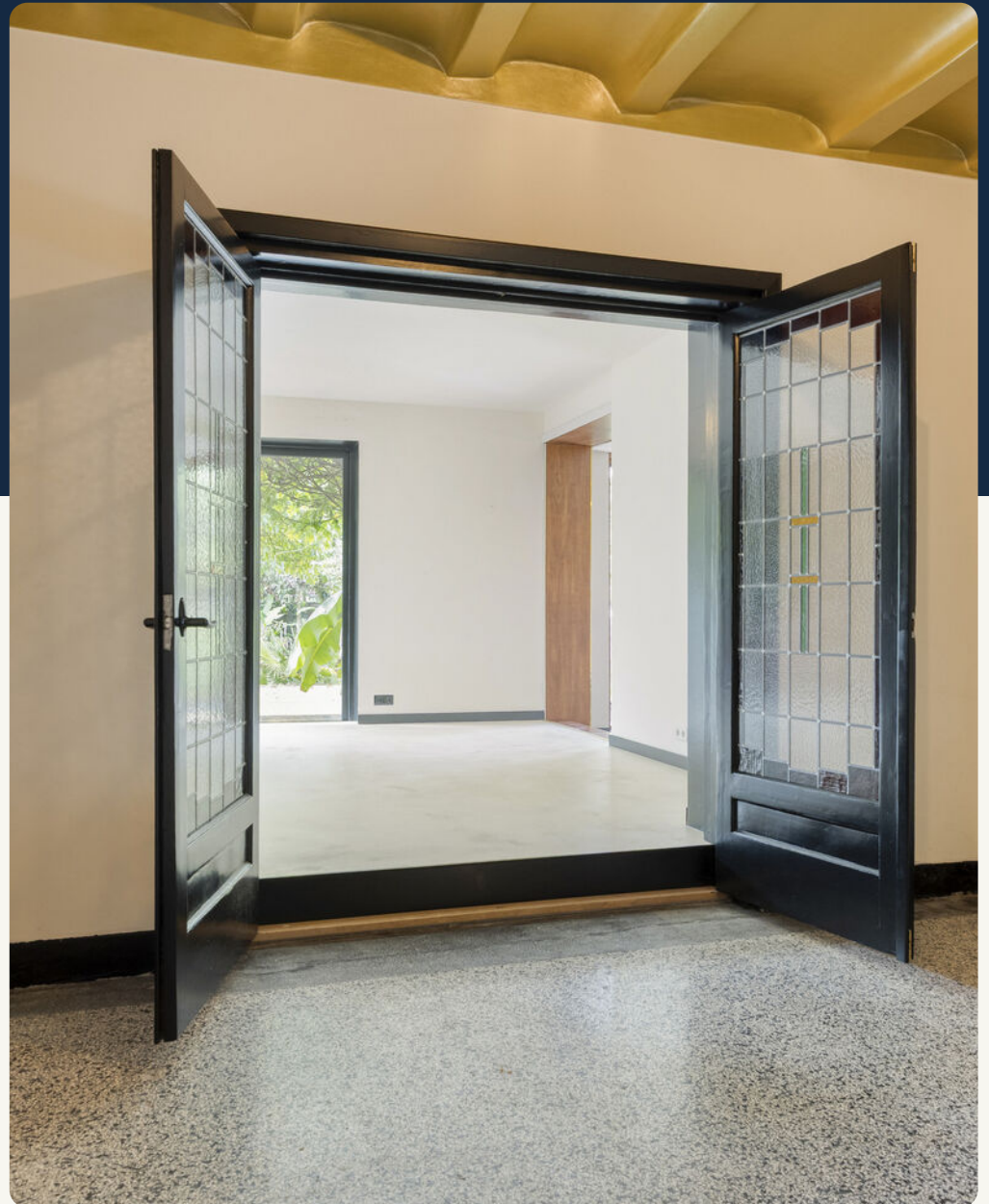


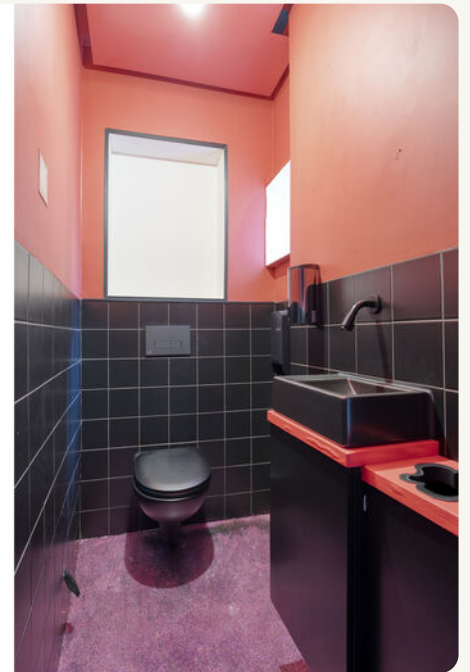
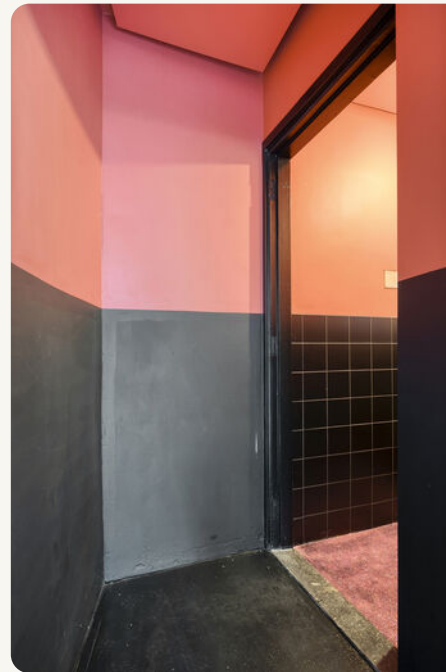
















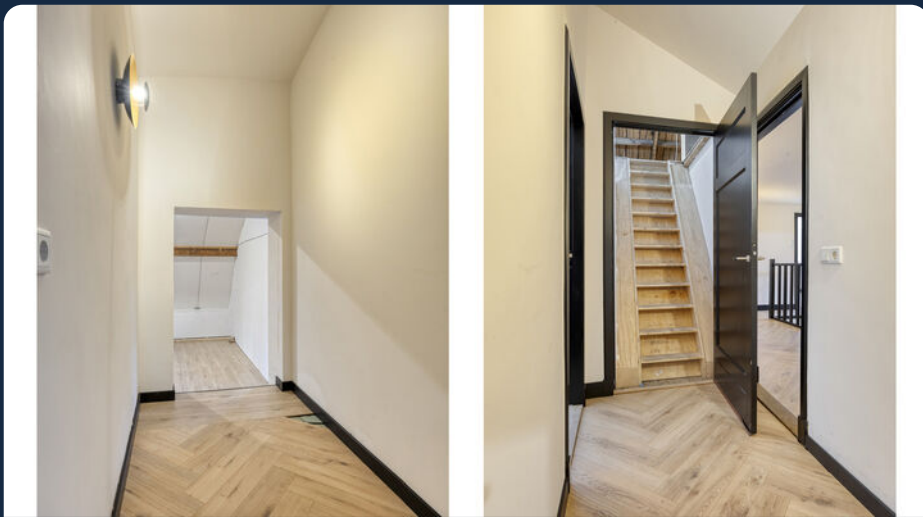




















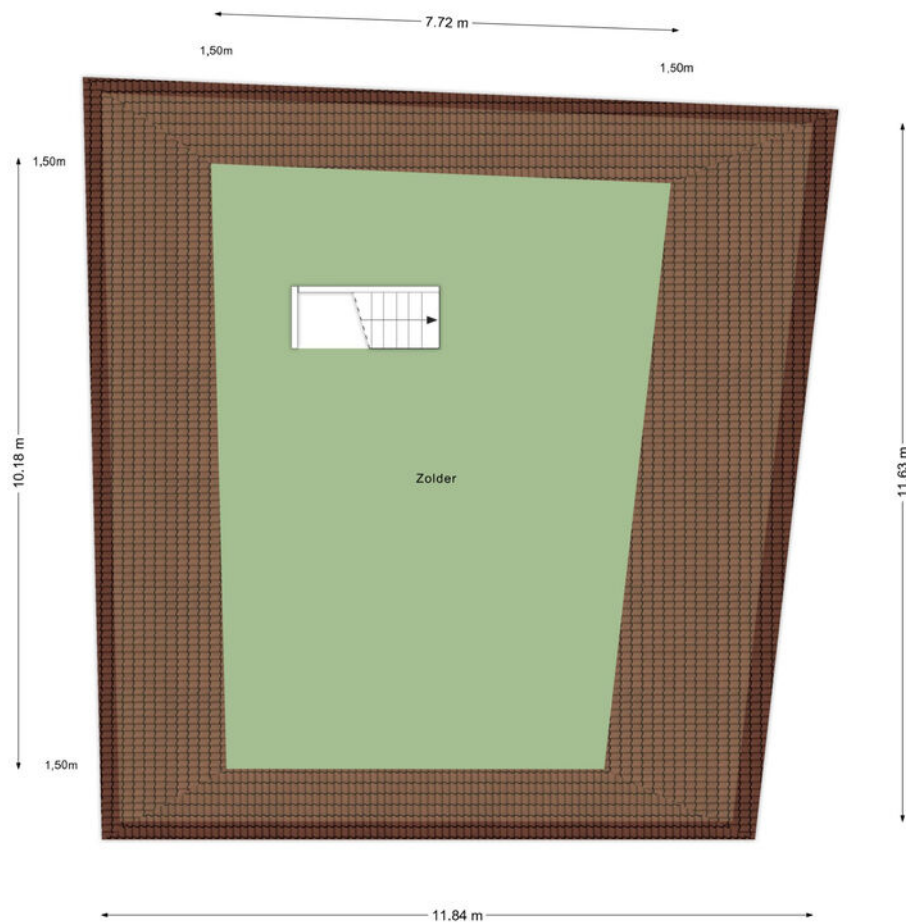




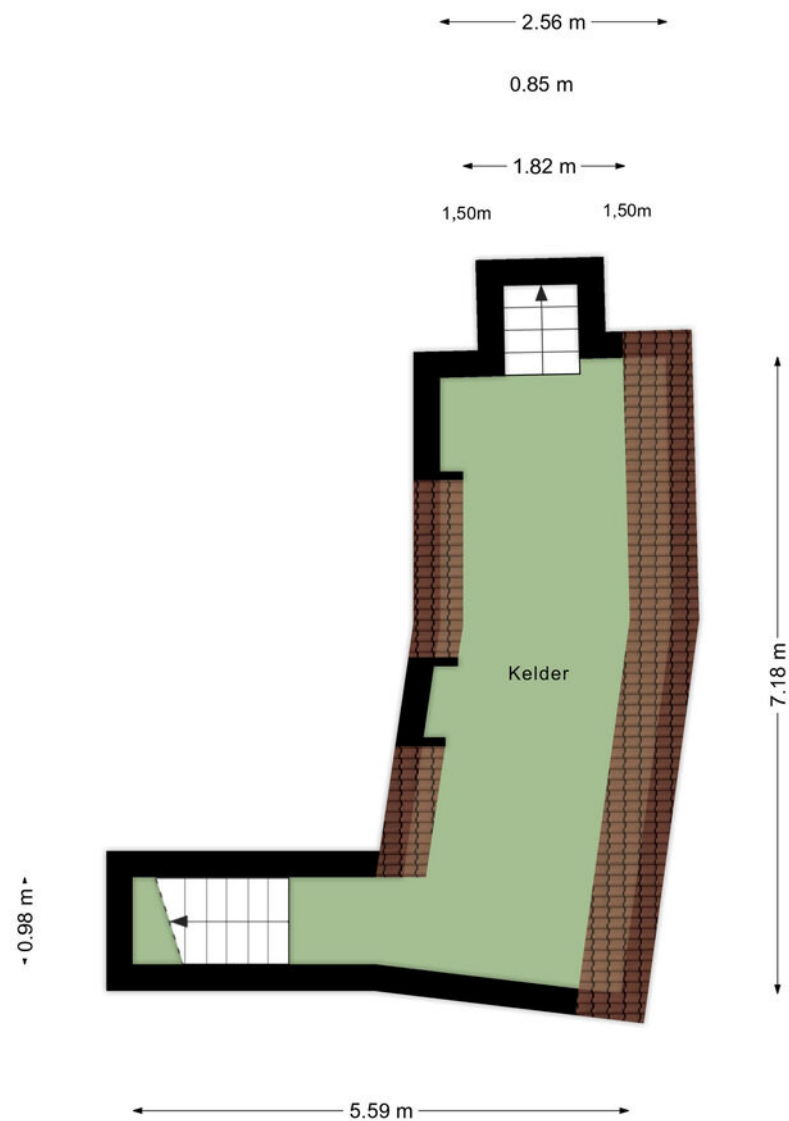
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



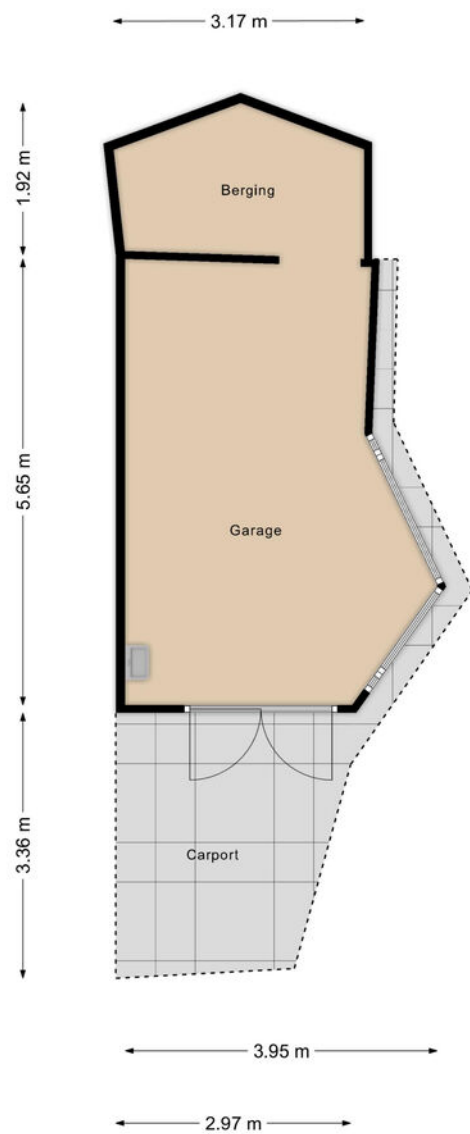
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



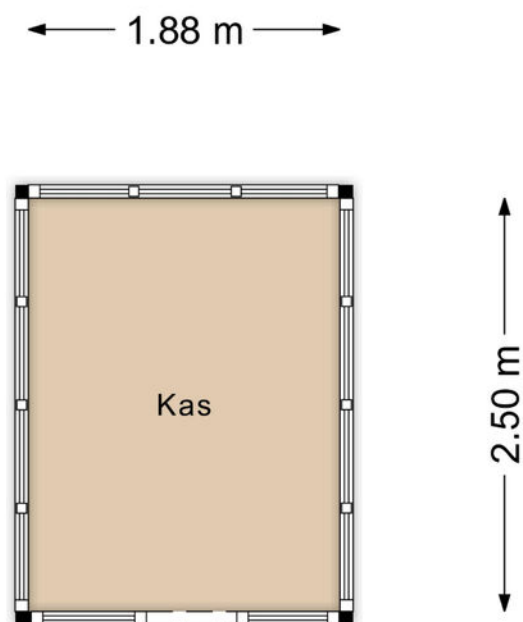
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



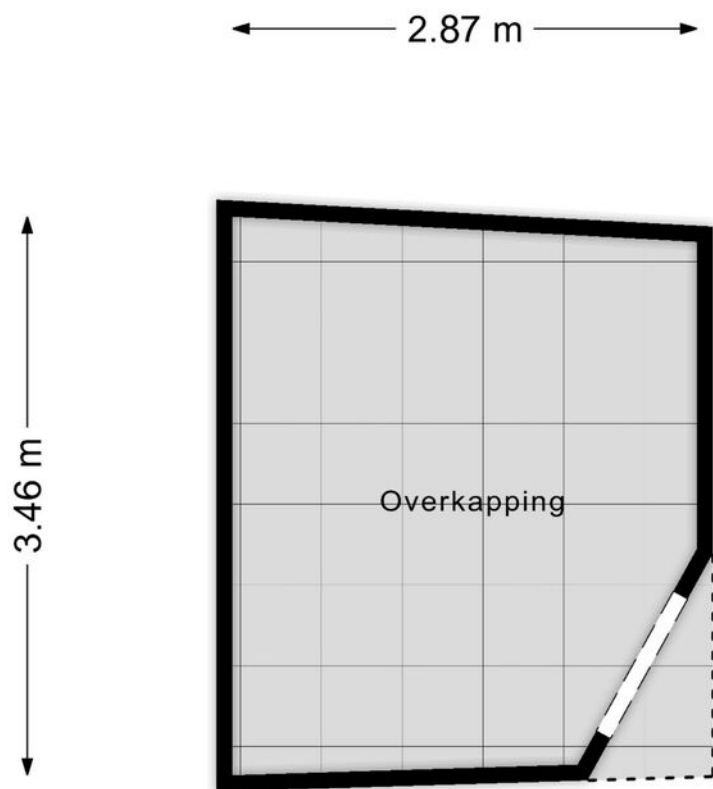
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



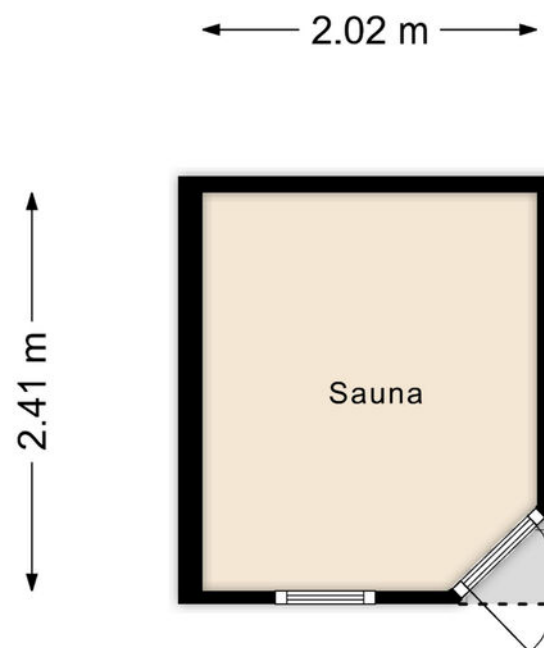
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



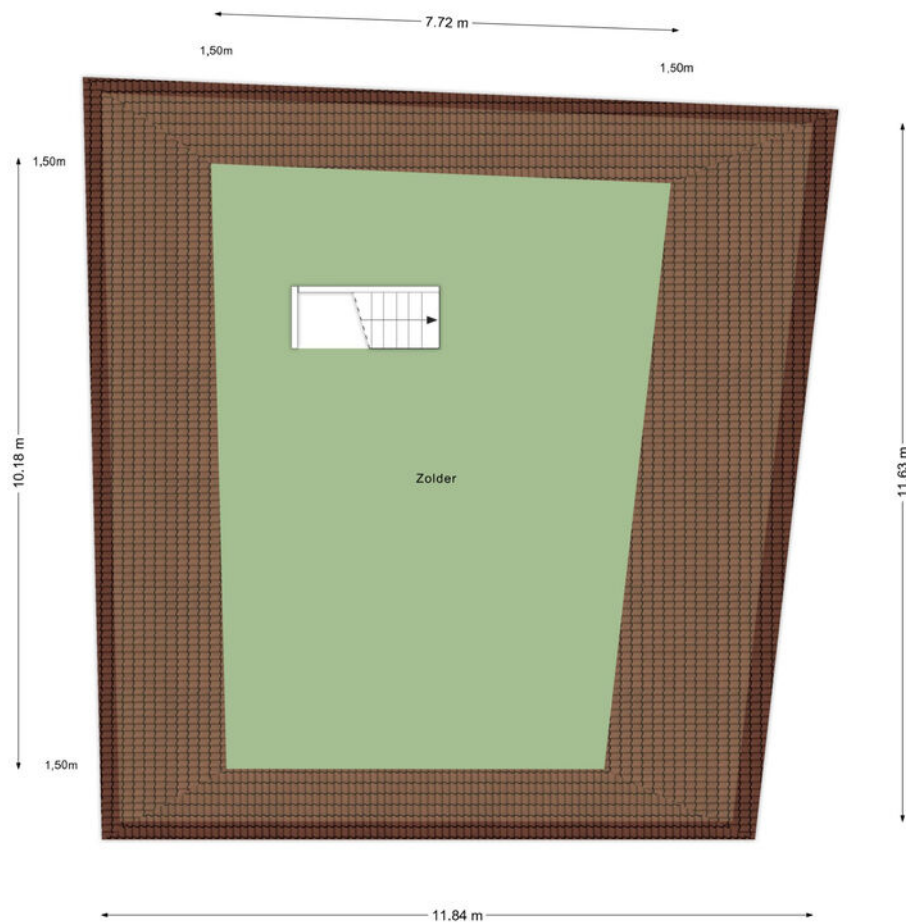
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



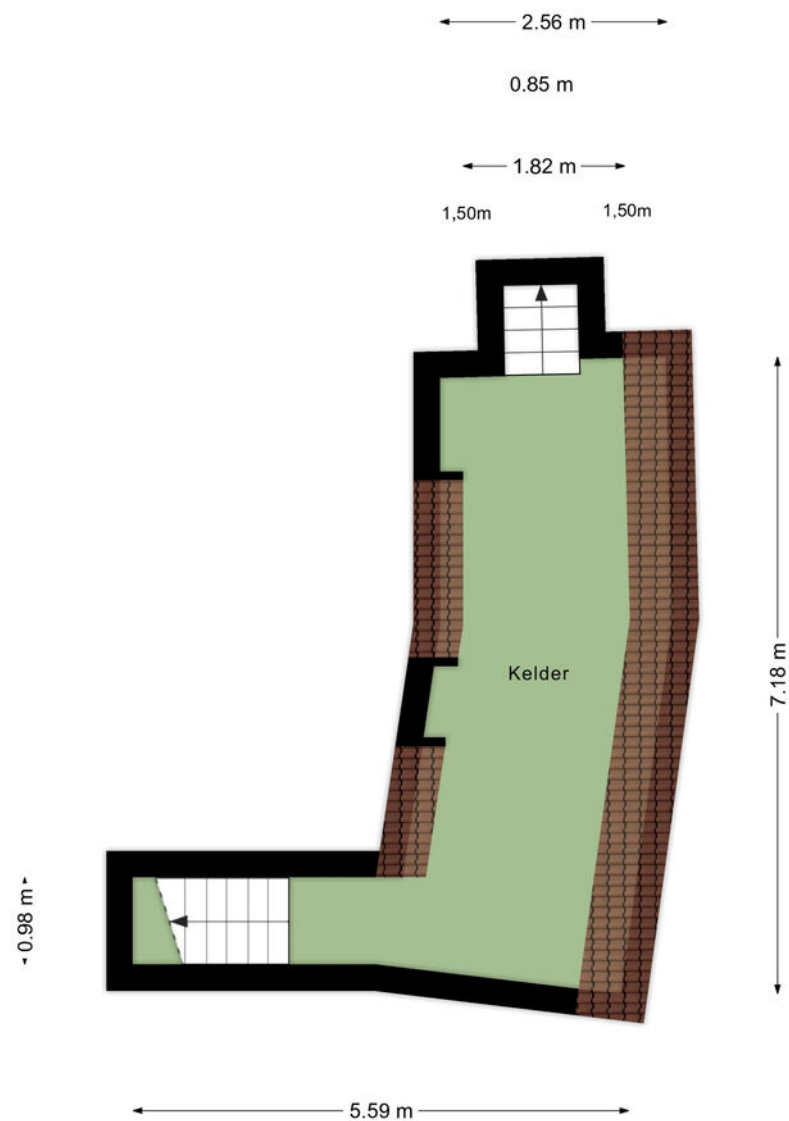
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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



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.

Geldig tot
19-08-2036

C

202,36 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



	Gevels	
	Daken	
	Vloeren	
	Ramen	
	Buitendeuren	
	Gevelpanelen	

Niet van toepassing

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combistoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	43,98
-----------------	---	-------

	Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
---	----------------------------------	-----

 **Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer** groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Adres
Spoorstraat 2
5821BD Vierlingsbeek

Bouwjaar
1890

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
454 m²



Energieadviseur
R. van der Ploeg

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers		x	
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Inbouwkasten & planken in inbouwkasten	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Rolgordijnen		x	
Lamellen		x	
Jaloezieen		x	
(Losse) horren/rolhorren		x	
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Spiegelwanden		x	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			

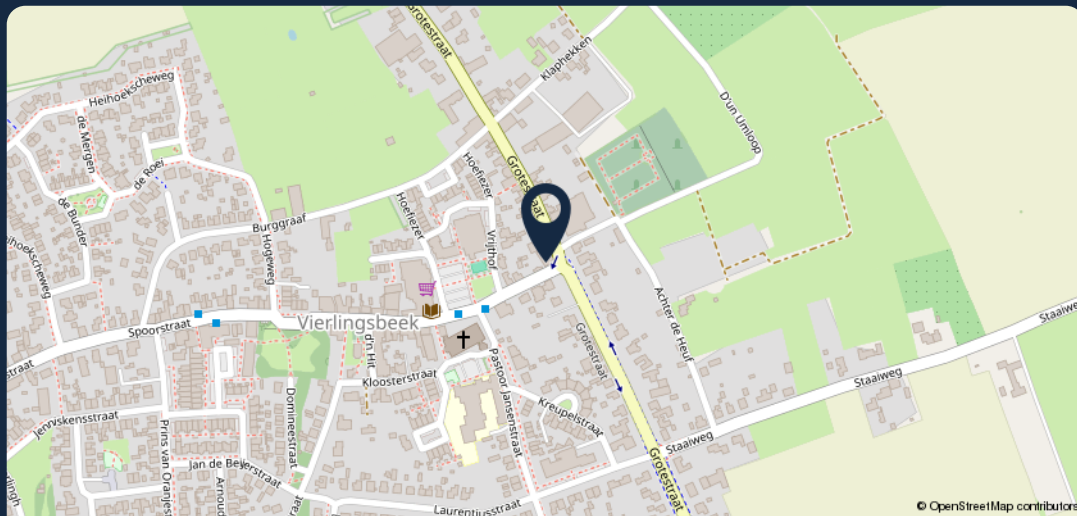
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting		x	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Broei)kas	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

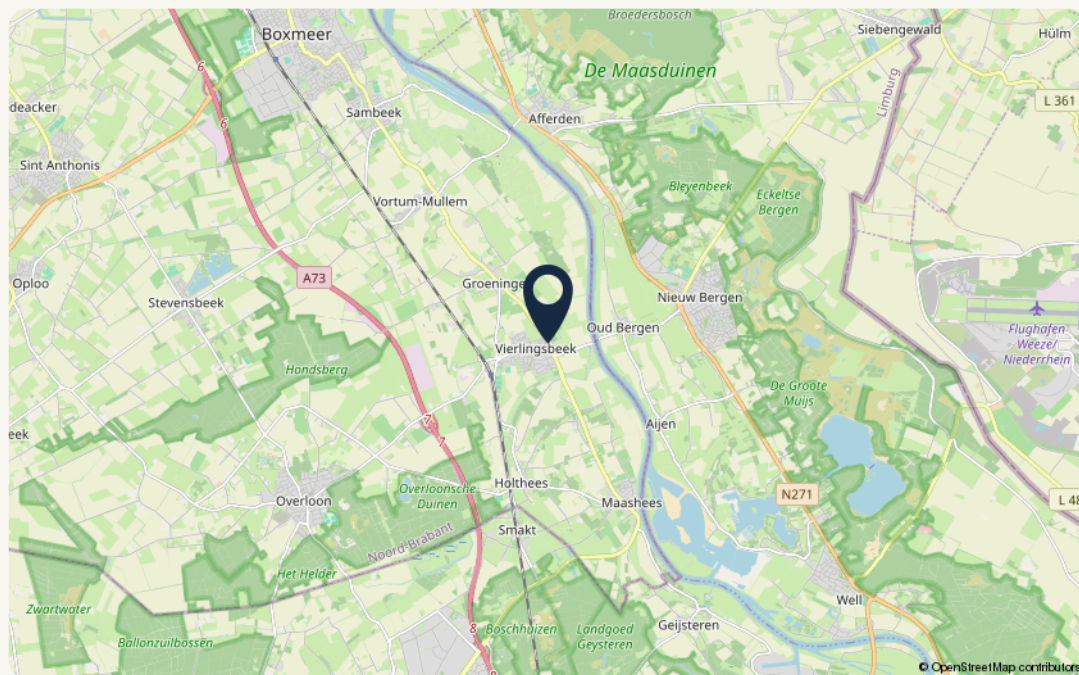
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	------------------	-------------	-----------------

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Spoorstraat 2
Postcode	5821 BD
Plaats	Vierlingsbeek

Kadastrale gegevens

Gemeente	Vierlingsbeek
Sectie	C
Perceelnummer	2227
Oppervlakte	772 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Over *Makelaardij Twan Poels*

“Wie ben je, wat wil je in de toekomst en wat zijn je verwachtingen?

Je antwoorden bepalen ons advies en met ons advies weet je zeker dat je bewust de juiste keuzes maakt.

Want samen komen we er zeker.”



Zo kunnen we jou helpen

Verkoop

Wij helpen je bij de verkoop van je woning, zodat je weet welke richting het beste bij je past om met zekerheid de volgende stap te zetten. In de gemeente Land van Cuijk en Noord-Limburg.

Aankoop

Zoek je een woning in de gemeente Land van Cuijk of Noord-Limburg? Wij helpen je bij het vinden en kopen van jouw droomwoning. Zodat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Taxaties – De deur veranderen

Wat je situatie ook is: wij helpen je met een vakkundig en gevalideerd taxatierapport. Zodat jij verder kunt met het zetten van de volgende stap.

Over ons

Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw.

Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces.

Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting.

Want we doen dit samen.

Onze *vestigingen*



Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens

Spoorstraat 131
6591 GT Gennepe

☎ 0485-550450

✉ gennepe@twanpoels.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.



Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens

Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

☎ 0485-319220

✉ cuijk@twanpoels.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande en nieuwbouwwoningen, maar vooral voor jou. Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw. Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan

dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces. Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting. Want we doen dit samen.

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennepe@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

99

Klaar om de *volgende stap*
te zetten? Neem contact
met ons op, we bespreken
de *mogelijkheden* graag.

