

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



VIERLINGSBEEKSEWEG 46
OVERLOON

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	ca. 1948
Woonoppervlakte	ca. 245 m ²
Overige inpandige ruimte(n)	ca. 171 m ²
Inhoud	ca. 1.741 m ³
Externe bergruimte(n)	ca. 30 m ²
Perceel	ca. 2.000 m ²

Bijzonderheden

- De langgevelboerderij heeft een woonbestemming. Iedereen mag hier wonen en kan deze woning financieren.
- Modernisering van de boerderij naar eigen inzicht is mogelijk. Al naar gelang eigen wensen en budget.
- De royale langgevelboerderij wordt aangeboden op een perceel van 2.000 m². Passend in deze groene omgeving. De exacte afbakening van het perceel kan in onderling overleg gebeuren. Degene die de woning koopt kan optioneel het perceel uitbreiden tot 10.000 m².
- Perspectieven voor wonen met meerdere huishoudens zijn realiseerbaar via boerderijsplitsing en/of erfdeel regeling van de gemeente land van Cuijk. Voor toekomstgericht, duurzaam en betaalbaar wonen.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Fraaie, landelijk gelegen, langgevelboerderij
met vele authentieke elementen.

Vraagprijs € 745.000,- k.k.

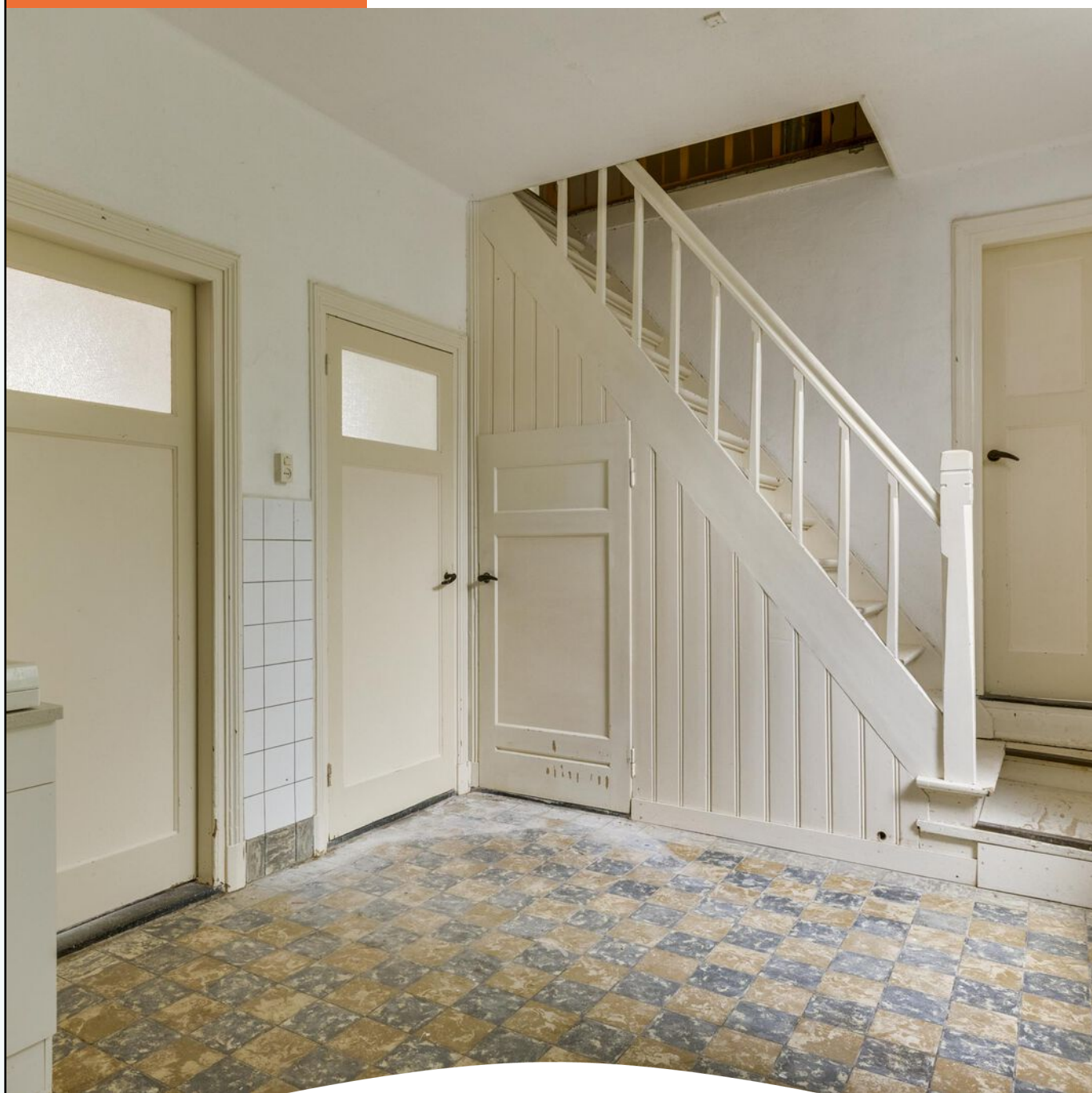
Aanvaarding in overleg

VIERLINGSBEEKSEWEG 46 OVERLOON

Algemeen

Deze landelijk gelegen langgevelboerderij met vele authentieke elementen biedt volop kansen voor ondernemende mensen met paarden of ruimte vragende hobby's.

Vrij gelegen in bosrijke omgeving. Uitstekend bereikbaar door snelweg A73 op korte afstand. Dit tezamen maakt deze buitenstate extra interessant voor ondernemende liefhebbers van het buitenleven.



Perspectieven

--> Vrij en landelijk wonen in een royale langgevelboerderij met volop beleving van Rust en Ruimte. Uniek gelegen tussen snelweg A73 en Overloon met zijn uitgestrekte bossen en stuifduinen. Voor liefhebbers van natuur.

--> De langgevelboerderij is merendeels nog in oorspronkelijke traditionele staat. Met oude stal nog voelbaar in 2e keuken en slaapkamers. Modernisering en uitbouw van de degelijk gebouwde langgevelboerderij is mogelijk naar eigen wens en budget. Met meerdere huishoudens wonen is voorstelbaar op deze locatie.

--> Wonen met kantoor of praktijk aan huis. Op een zichtlocatie nabij snelweg A73. Door de royaal aanwezige inpandige ruimte, plus de goede ontsluiting een ideale locatie voor een ZZP-er. Of mensen met ruimte vragende hobby's.

--> Wonen met paarden aan huis. De aanwezige stalruimte en mogelijkheden voor een buitenrit direct vanaf huis bieden vele mogelijkheden voor liefhebbers van paarden. De zandgronden zijn ideaal voor weidegang, rijbak of de aanleg van een paardvriendelijk "paddock paradise". Optioneel is het perceel hiervoor uit te breiden naar ca. 10.000 m².

--> Overige recreatieve en/of maatschappelijke activiteiten als Bed & Breakfast (tot 10 bedden), zorgboerderij of minicamping (tot 25 kampeerplaatsen). Met ruimte voor een royale moestuin of boomgaard voor eten uit eigen tuin.

--> Wonen met mantelzorg in een bijzondere langgevelboerderij. De boerderij is feitelijk al in drie compartimenten gedeeld. De deel (opslag) in het achterhuis kan snel levensloopbestendig worden ingericht (ruim 70 m² gelijkvloerse open ruimte).

--> De bouw van een bijpassend bijgebouw / garage tot 100 m² is mogelijk.

--> Boerderij-splitsing gezien aanwezige ruimte en mogelijkheden die gemeentelijke en provinciale regels bieden voor karakteristieke langgevelboerderijen als Vierlingsbeekseweg 46. Via de "erfdeel-regeling" van de gemeente kan nog een extra woonruimte worden vergund.

--> Het object wordt aangeboden op een perceel van ca. 2.000 m². Het aankopen van extra grond tot totaal 10.000 m² behoort tot de mogelijkheden.

--> De inpandige voormalige stal en deel in de langgevelboerderij biedt volop ruimte voor kantoor, atelier, slaapkamers of extra B&B ruimte.

--> De ruime langgevelboerderij is vrij en landelijk gelegen in een bosrijke omgeving. Met volop kansen voor beleving van RUST en RUIMTE. Met recht een fraaie BUITENSTATE!

Indeling voorhuis



Middels de hal is er toegang tot een slaapkamer, een woonkamer en een keuken. De keuken is klein van opzet, maar geheel naar eigen smaak in te vullen. Vanuit deze keuken is er middels een vaste trapopgang toegang tot de eerste verdieping.

Via de keuken is er nog een extra slaapkamer te bereiken en is er toegang tot de bijkeuken welke in verbinding staat met het achterhuis.





VIERLINGSBEEKSEWEG 46 OVERLOON

Indeling middenhuis



Vanuit de bijkeuken is er toegang tot een serre, badkamer, tweede keuken en tweede woonkamer. Alle ruimtes zijn ruim van opzet en geheel naar eigen wens in te richten.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een toilet, wastafeltje en bad.

Middels de tweede woonkamer zijn er nog twee slaapkamers te bereiken.





VIERLINGSBEEKSEWEG 46 OVERLOON





VIERLINGSBEEKSEWEG 46 OVERLOON

Indeling 1e verdieping



De eerste verdieping in het voorhuis is te bereiken middels een vaste trapopgang. Deze verdieping bestaat uit een overloop en drie slaapkamers.

De eerste verdieping in het middenhuis is via een losse trap te bereiken. De ruimte is nog nader in te vullen.

Het tweede gedeelte van de verdieping in het middenhuis is via een losse trap vanuit de "deel schuur" te bereiken.





VIERLINGSBEEKSEWEG 46 OVERLOON



Deel van schuur

De deel(schuur) is bereikbaar middels de twee slaapkamers in het middenhuis. De ruimte is voorzien van grote dubbele draaideuren in beide gevels. Het is dan mogelijk om dwars door de schuur te rijden.

Verder is ook deze open ruimte ruim van opzet met direct zicht op het strobeklede dak.





VIERLINGSBEEKSEWEG 46 OVERLOON

Tuin en buiten-
voorzieningen



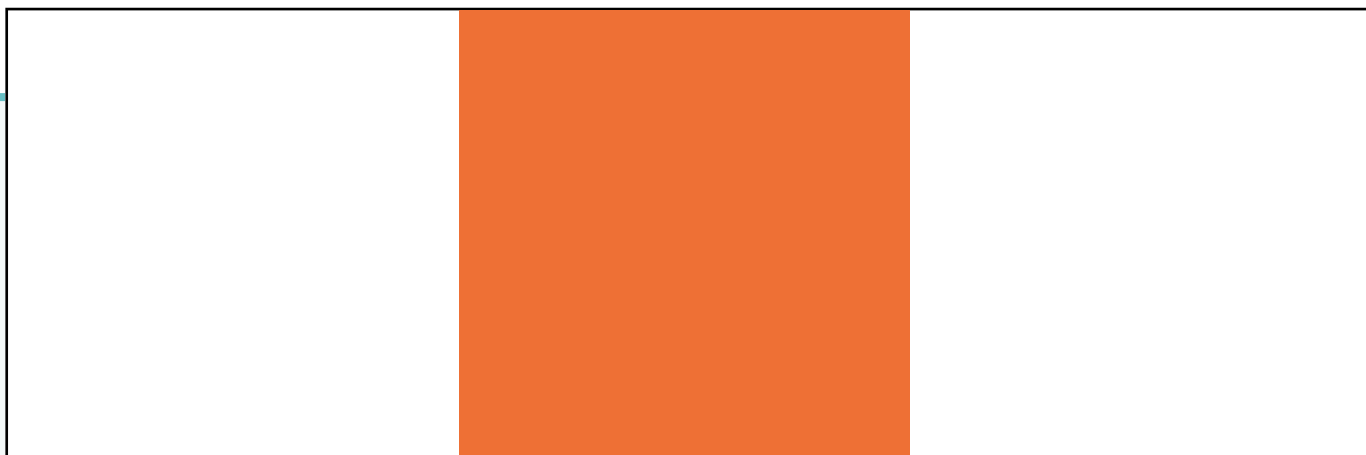


VIERLINGSBEEKSEWEG 46 OVERLOON





VIERLINGSBEEKSEWEG 46 OVERLOON





Ligging en omgeving

Vierlingsbeekseweg 46 in Overloon is uniek vrij gelegen als zichtlocatie aan de verbindingsweg tussen Overloon en de op- en afrit nummer 7 van snelweg A73 Nijmegen-Venlo. Met op loopafstand het uitgestrekte bosgebied de Overloonsche Duinen en recreatieplas Het Schaartven. Tussen De Peel en rivier De Maas met zijn Maasheggen-gebied. Door onder andere de toeristische trekpleisters het Oorlogsmuseum, Clevers ijs, Golfbaan en Zoo Parc Overloon heeft Overloon een levendige dorpskern met verrassend veel voorzieningen.

Grotere plaatsen in de omgeving zijn Venray (ca. 5 km) en Boxmeer (ca. 10 km). Zowel Nijmegen als Venlo zijn binnen een half uur bereikbaar. Eindhoven is op 45 minuten gelegen. Het treinstation Vierlingsbeek ligt op minder dan 3 km.



Bestemming

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied 2018" en is vastgesteld door de Raad van de gemeente Boxmeer op 30 april 2020.

Vigerende bestemming:

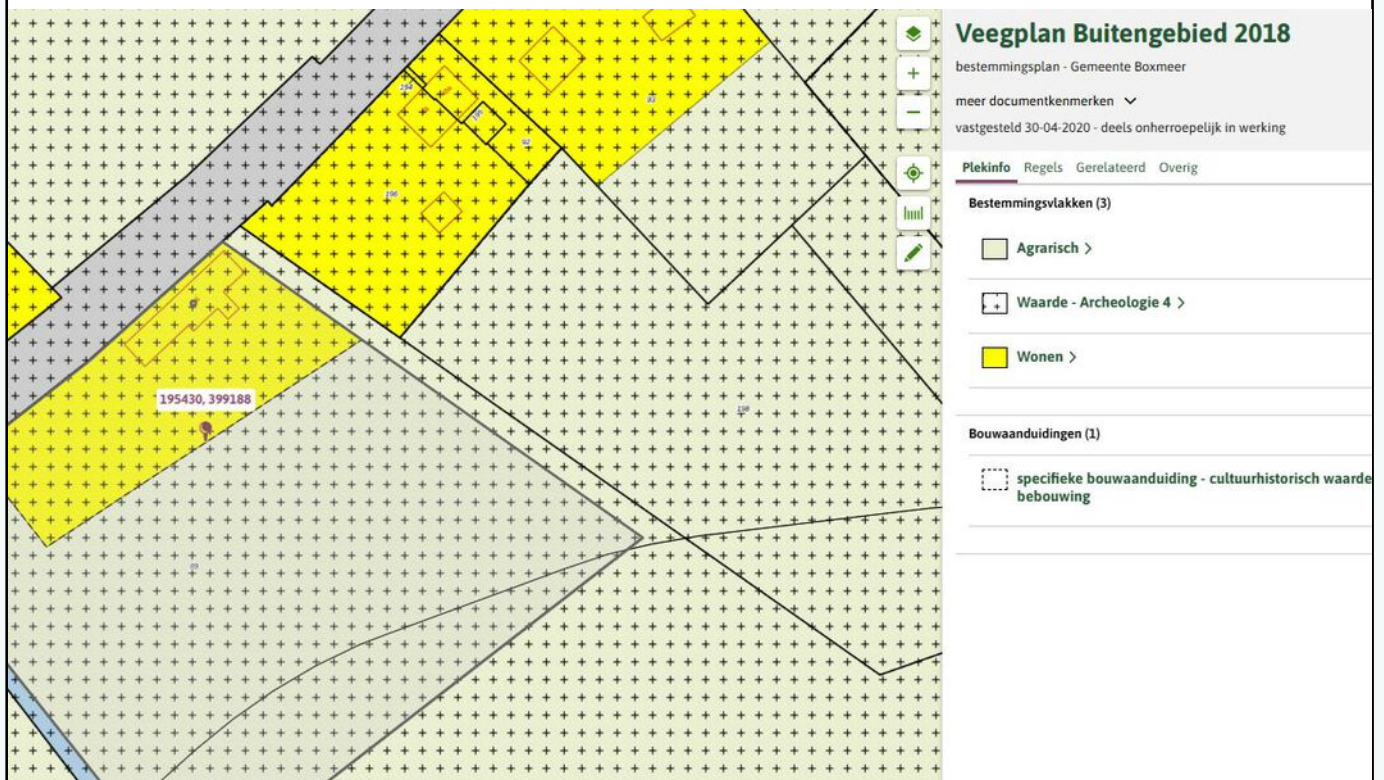
Het object heeft de bestemming: Wonen

Met aanduiding:

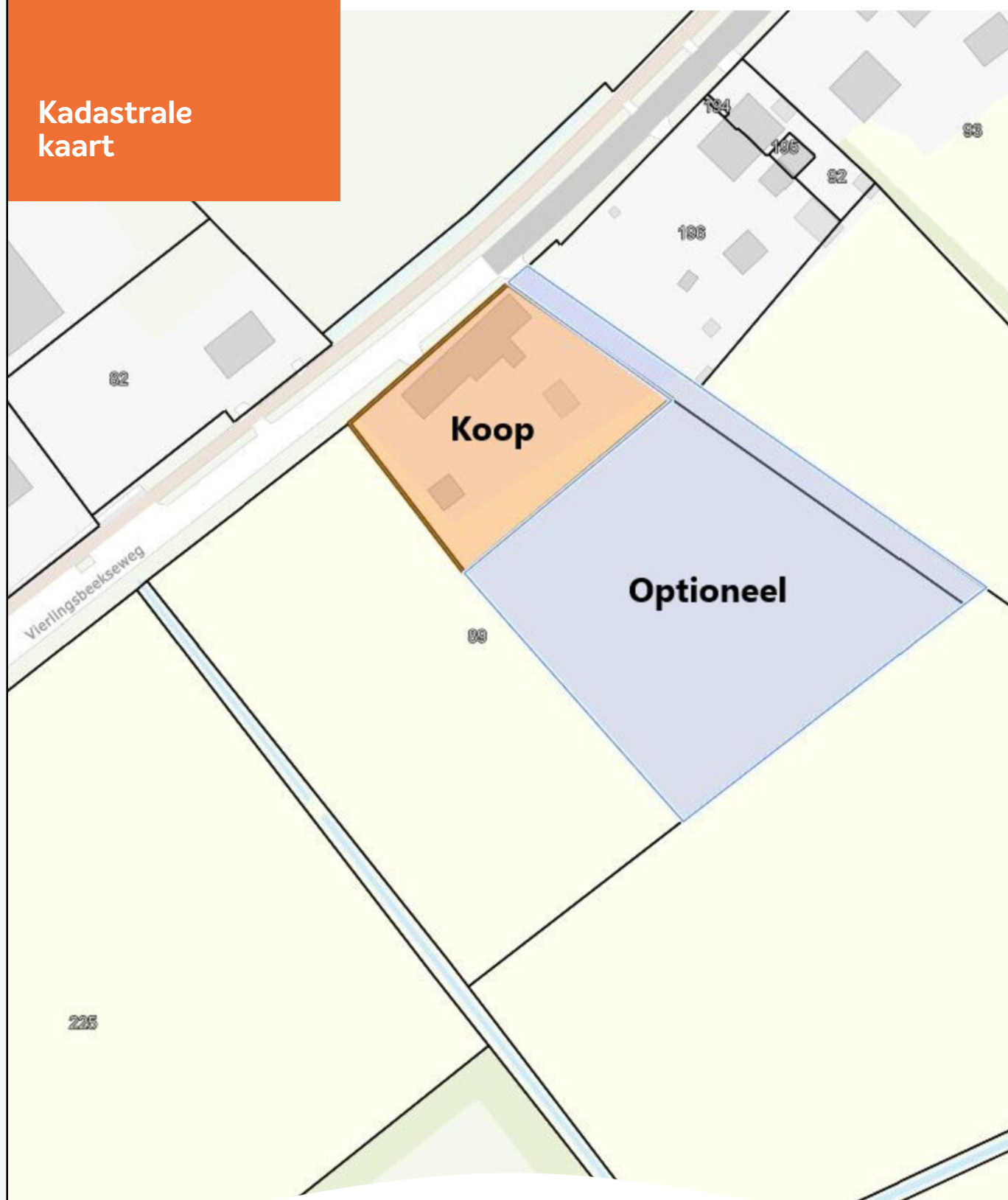
- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 4
- Bouwaanduidingen: specifieke bouwaanduiding; cultuurhistorische waardevolle bebouwing

Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>

Voor meer informatie met betrekking tot het bestemmingsplan en perspectieven op deze locatie kunt u contact opnemen met onze makelaar.



Kadastrale
kaart



VIERLINGSBEEKSEWEG 46 OVERLOON

Plattegrond begane grond

Vierlingsbeekseweg 46 - Overloon
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.heuvel.nl

Plattegrond 1e verdieping

Vierlingsbeekseweg 46 - Overloos
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan dat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Eric Verbruggen
06 51 58 92 25
eric@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.