

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



**VOORTWEG 37
VIERLINGSBEEK**

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken



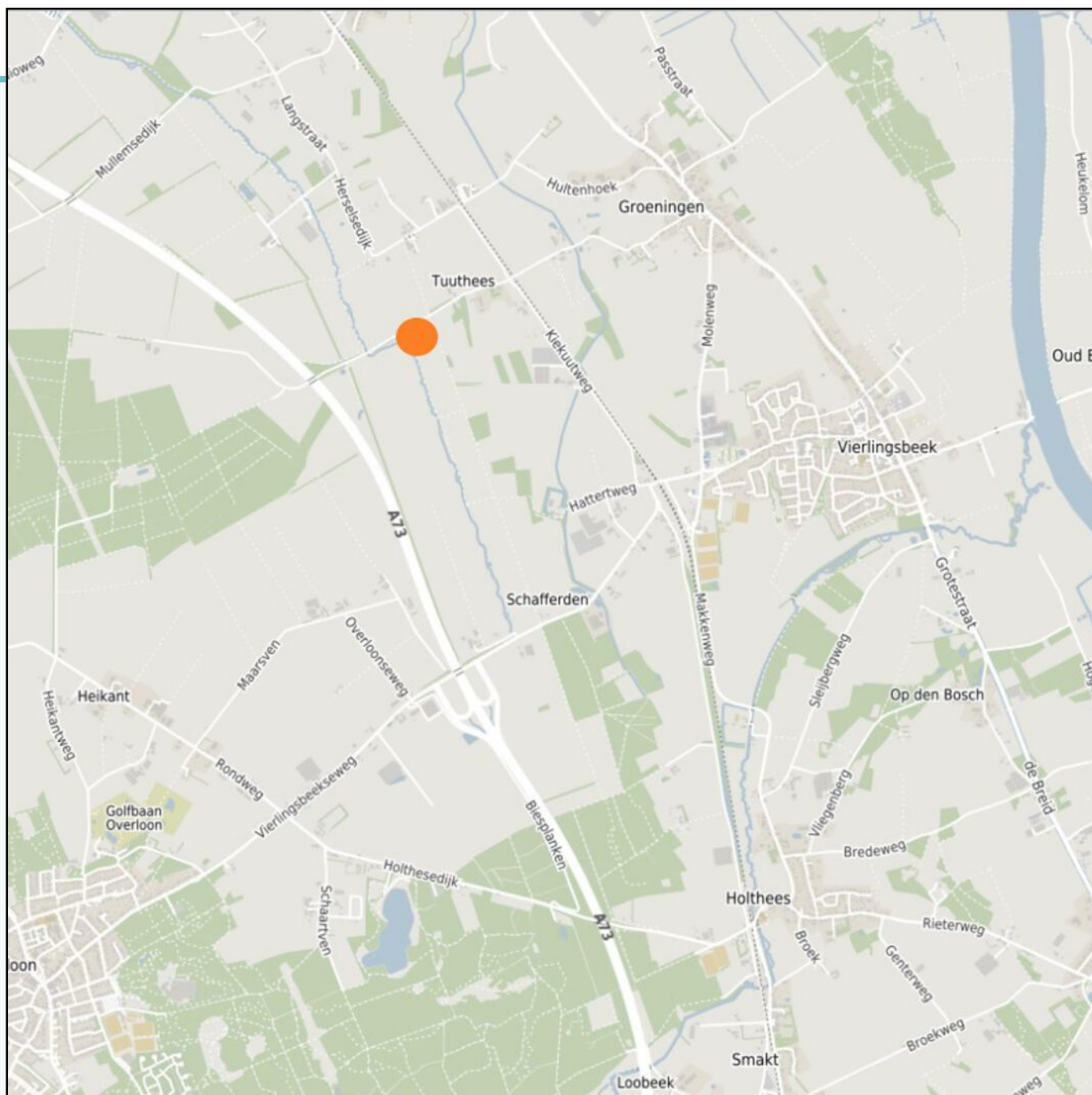
Bouwkavel voor de bouw van een royaal landhuis met bijgebouw:

Woning (inhoud):	tot ca. 2.500 m ³
Woonoppervlak:	tot ca. 600 m ²
Souterrain:	tot ca. 350 m ²
Bijgebouw:	tot ca. 270 m ²
Paardrijbak:	tot ca. 1.200 m ²
Kavelgrootte:	ca. 5.820 m ²

De kavel wordt geleverd inclusief alle vergunningen voor de bouw van een fraai landhuis zoals weergegeven. De vergunningen kunnen uiteraard ingewisseld worden voor uw eigen droomhuis.

Kenmerken huidig vergund landhuis:

Woonoppervlak:	ca. 365 m ²
Overige inpandige ruimte:	ca. 280 m ² (souterrain + 2e verdieping)
Bijgebouw:	ca. 200 m ²



Royale bouwkaavel met unieke groen/blauwe ligging voor de bouw van uw eigen droomhuis

Vraagprijs € 530.000,= v.o.n.

Aanvaarding in overleg

VOORTWEG 37 **VIERLINGSBEEK**

Bijzonderheden

Perspectieven:

- Bouw van uw eigen droom-/landhuis tot ca. 2.500 m³ inhoud, exclusief souterrain
- Woonoppervlak tot ca. 750 m²
- Hoogte tot ca. 12 meter
- Bijgebouw tot ca. 270 m²
- Paardrijbak tot ca. 1.200 m²

De bouwka­vel heeft een unieke, vrije en landelijke ligging nabij EVZ "Oeffeltse Raam" in het overgangsgebied tussen de "Overloonse Duinen" en Unesco werelderfgoed gebied "De Maasheggen".

De aangeboden bouwka­vel is maar liefst 5.820 m² groot. Hierop kan en mag dan ook een daarbij passend landhuis (incl. souterrain) ge­bouwd gaan worden.

De huidige complete omgevingsvergunning (welke verleend is) maakt dat er een landhuis met ca 650 m² in te richten woonoppervlakte (zie tekeningen) ge­bouwd kan worden. Daarnaast mag er een bijgebouw van 200 m² ge­realiseerd worden. Dat maakt dat er, binnen ge­geven overige be­palingen, daadwerkelijk een droomwoning ge­realiseerd kan worden met een eigen uitstraling, passend bij deze locatie.

Alle vergunningen voor de bouw zijn aanwezig.

Nutsvoorzieningen zijn aanwezig aan de weg. Elektra- en wateraansluiting naar bouw­kast zijn betaald, nog niet uit­gevoerd. Drukriool volgt in november / december 2025.

Er is een tuinontwerpplan aanwezig.

De ka­vel wordt vrij op naam ge­leverd. Dus inclusief 10,4% overdrachtsbelasting en notariskosten.

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.

Ligging

Royale bouwkaavel gelegen in het groene buitengebied van Vierlingsbeek voor de bouw van uw eigen droomhuis.

De bouwkaavel is gelegen op ca. 3 kilometer van de dorpskern van Vierlingsbeek, waar men voor alle dagelijkse voorzieningen terecht kan.

Venray is gelegen op ca. 10 km en Boxmeer is gelegen op ca. 5 kilometer. Via de nabij gelegen snelweg A73 is Nijmegen in ca. 30 autominuten bereikbaar. Eindhoven en 's-Hertogenbosch op ca. 50 autominuten. Treinstation Vierlingsbeek is gelegen op slechts 2 kilometer.

De kavel is vrij en landelijk gelegen in een bos- en natuurrijke omgeving tussen Vierlingsbeek, Overloon en Boxmeer. Aan het beekdal van natuurontwikkelingsgebied "De Oeffeltse Raam". Op loopafstand van de Overloonsche bossen "De Hondsbbergen". Rivier De Maas en Unesco werelderfgoed gebied "De Maasheggen" is gelegen op ca 3,5 km.



Impressies





VOOR -LINKERGEVELS



VOOR -RECHTERGEVELS



ACHTER -RECHTERGEVELS



ACHTER -LINKERGEVELS



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



LINKERGEVEL



RECHTERGEVEL

novaeedes



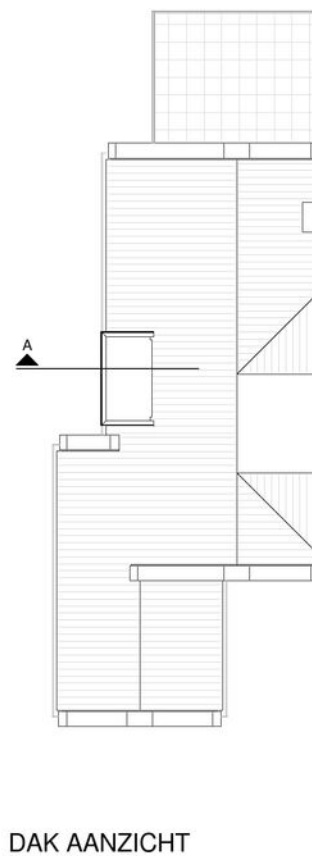
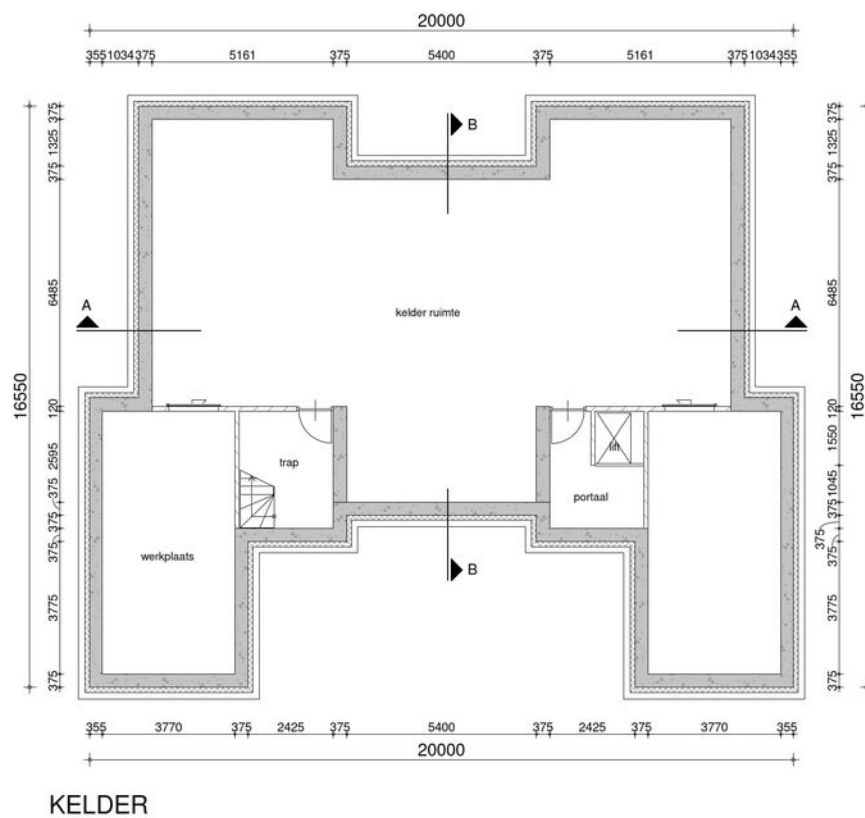
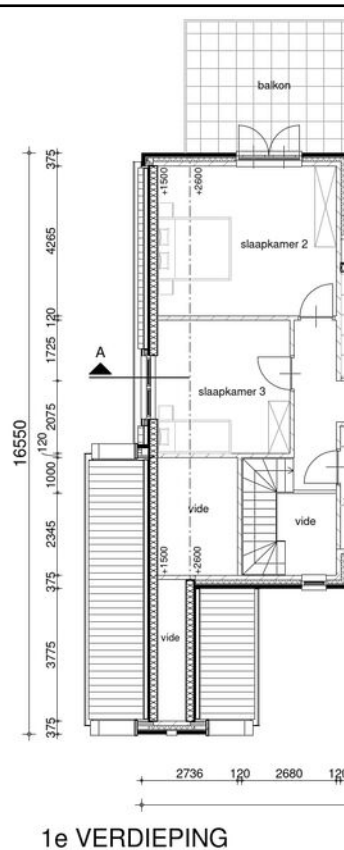
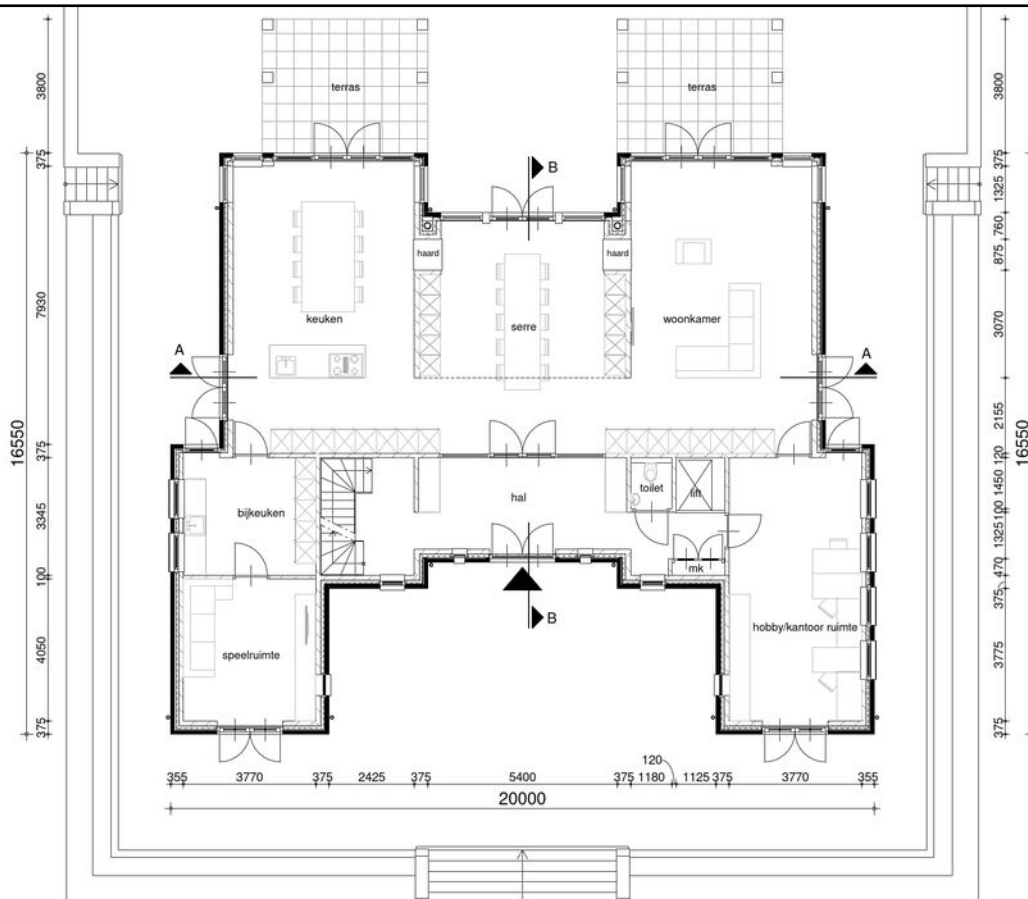
ARCHITECTEN & CONSTRUCTEURS

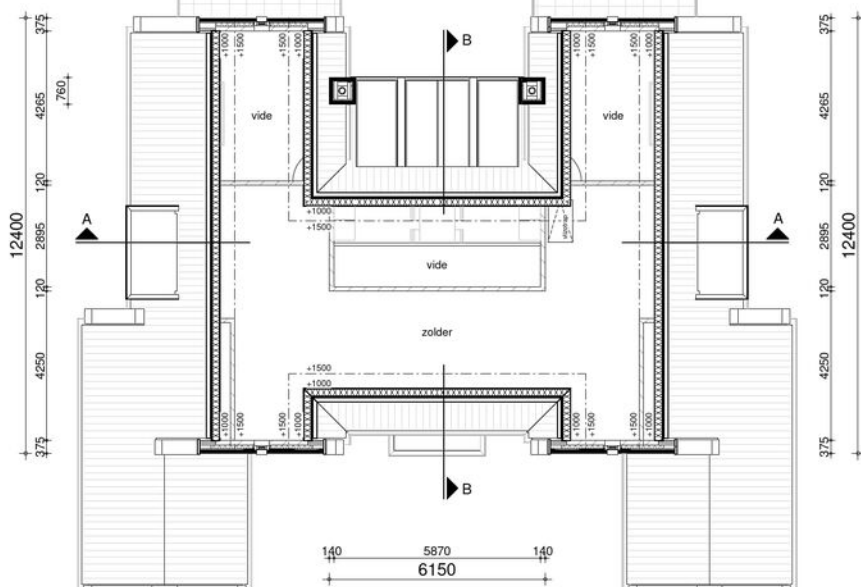
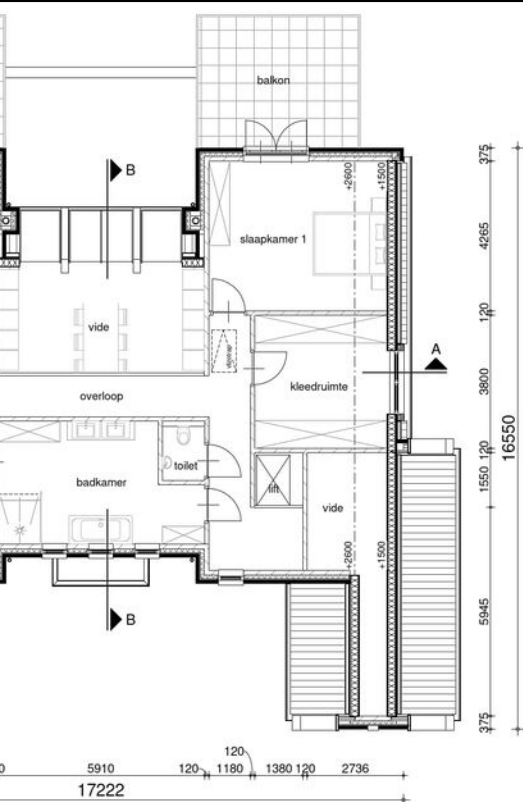
project: Bouw woning
landgoed 'De Hatter', te Groenningen
ontwerper: DEFINITIEF ONTWERP
3D-impressies
opdrachtgever: Th.H.C.M. Geven
Radviering 18, 5872 BE Vortum mullum

projectnr: 03-036
tekening: 00-00
datum: 21-08-2023
schalen: A1
aantal: 1/100
getekend: 909

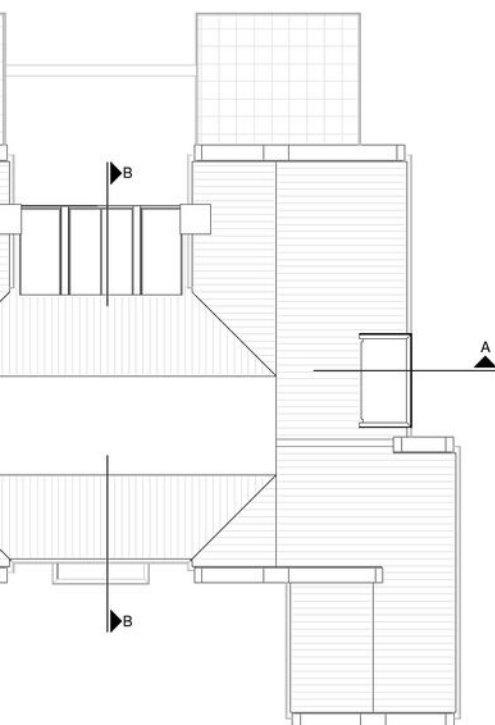


VOORTWEG 37 VIERLINGSBEEK





ZOLDER




novaedes
 ARCHITECTEN & CONSTRUCTEURS

project: **Bouw woning
 landgoed 'De Hattert', te Groeningen**
 onderdeel: **DEFINITIEF ONTWERP
 Plattegronden**
 opdrachtgever: **Th.H.C.M. Geven
 Radioweg 18, 5872 BE Vortum mullem**

projectnr: 23-505
 tekening: DO-01
 datum: 01-08-2023
 formaat: A1
 schaal: 1:100
 getekend: WR



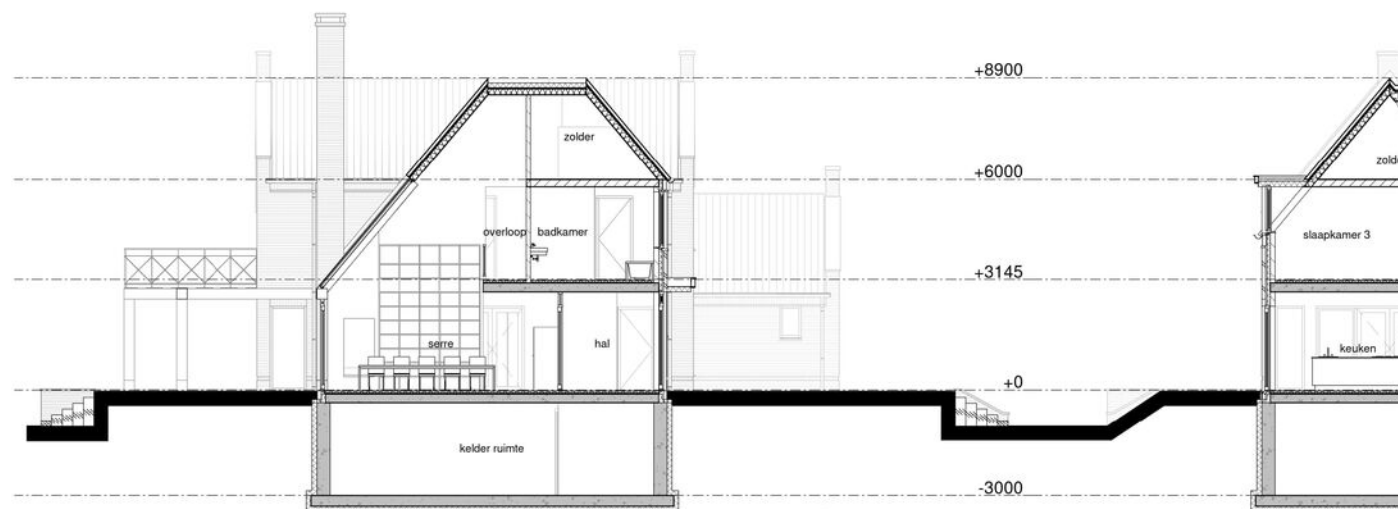
VOORGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL



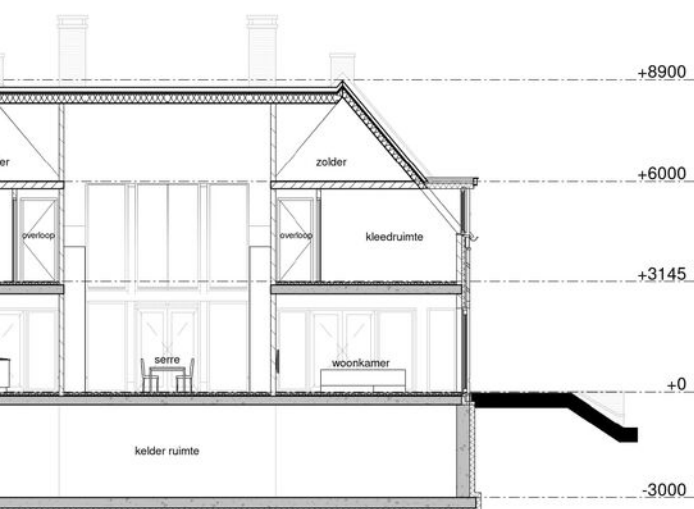
LINKER ZIJGEVEL

ACHTERGEVEL



DOORSNEDE B-B

DOORSNEDE A-A




novaedes
 ARCHITECTEN & CONSTRUCTEURS

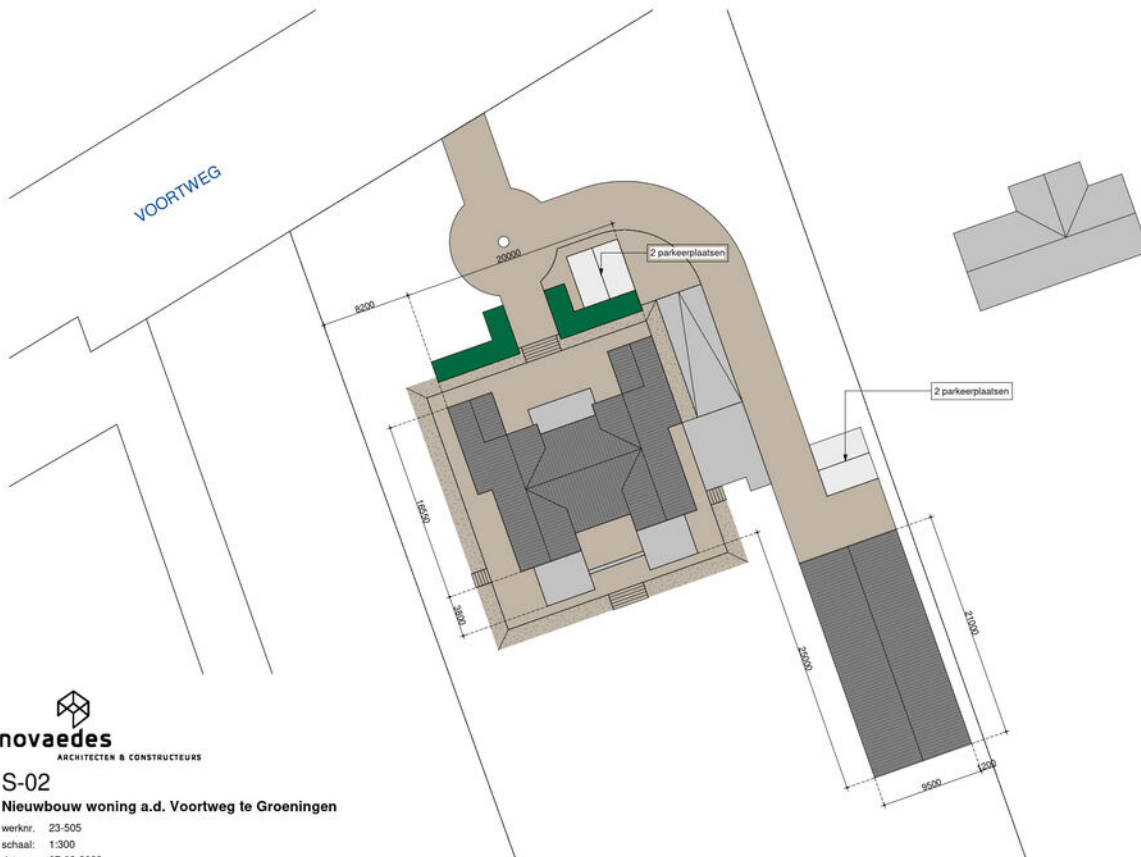
project: **Bouw woning
 landgoed 'De Hattert', te Groeningen**
 onderdeel: **DEFINITIEF ONTWERP
 gevels en doorsneden**

projectnr: 23-505
 tekening: DO-02
 datum: 01-08-2023
 formaat: A1
 schaal: 1:100

VOORTWEG 37 VIERLINGSBEEK

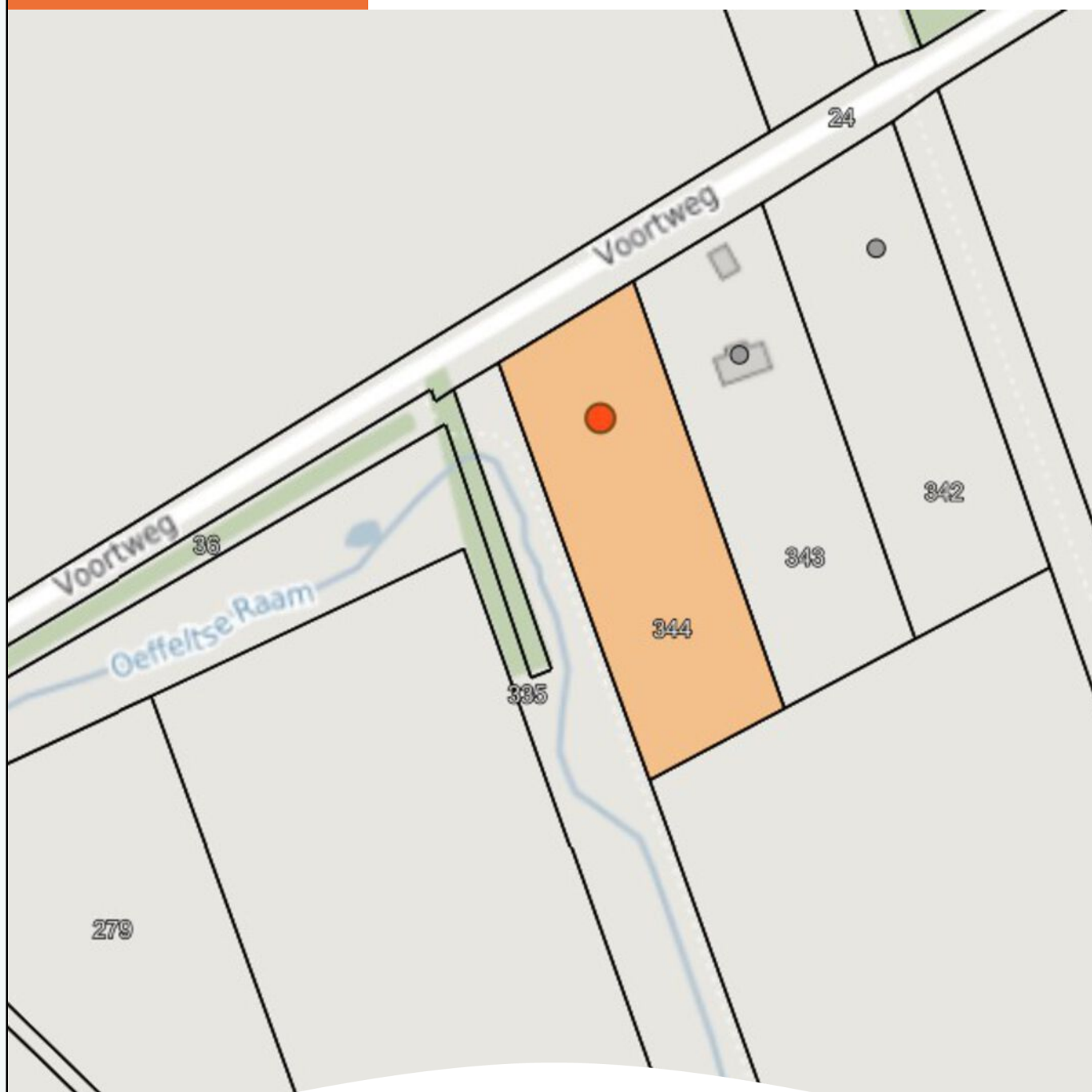
Situering





Kadaster

De bouwkaavel is kadastraal bekend als gemeente Vierlingsbeek
sectie: O, nummer 344 en groot: 5.820 m²



Bestemming

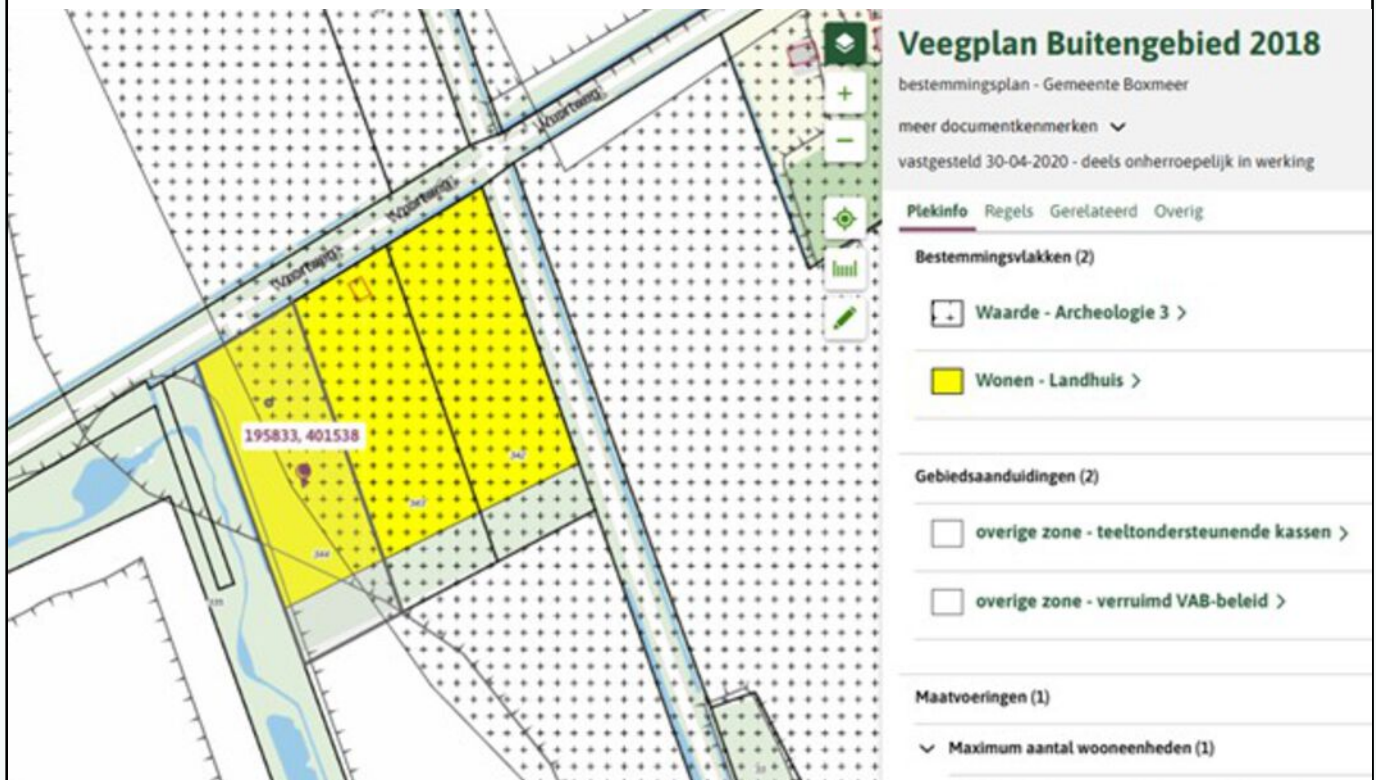
Bestemming:

WONEN – Landhuis tot 2.500 m³ inhoud
3 vergelijkbare wooneenheden op een rij
Groenstrook als afscheiding aan achterzijde perceel
Perceel: 5.820 m²

Bouwregels:

Woning tot 2.500 m³ inhoud
Oppervlakte tot 400 m²
Hoogte tot 12 m
Bijgebouw tot 270 m²
Paardrijbak tot 1.200 m²

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.



Bestemmingsregels

Artikel 23 Wonen – Landhuis

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen – Landhuis” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande landhuizen;
- b. aan huis gebonden beroepen (inclusief internetverkoop);
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. paardenrijbakken;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Landhuizen

Voor het bouwen van landhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. het landhuis wordt op minimaal 5 meter van de perceelsgrenzen gebouwd;
- b. de breedte bedraagt minimaal 10 en maximaal 20 meter;
- c. de diepte bedraagt maximaal 30 meter;
- d. de oppervlakte bedraagt maximaal 400 m²;
- e. de goothoogte en hoogte bedragen respectievelijk maximaal 6 en 12 meter;
- f. de inhoud bedraagt maximaal 2.500 m³;
- g. de dakhelling is gelegen tussen de 35 en 55 graden.

23.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken worden minimaal 2 meter achter de voorgevel c.q. de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de voorgevel van het landhuis gebouwd;
- b. de afstand tot het landhuis bedraagt minimaal 5 en maximaal 25 meter;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 270 m²;
- d. de goothoogte en hoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 en 5,5 meter.

23.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel van de woning maximaal 1 en voor het overige maximaal 2 meter;
- c. de hoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter.

23.2.4 Paardenrijbakken

Paardenrijbakken zijn maximaal 1.200 m² groot, worden alleen binnen of aansluitend aan het bouwvlak opgericht op minimaal 25 meter afstand van woningen van derden en worden niet verlicht. Indien een bestaande legale paardenrijbak groter is dan 1.200 m², dan is de bestaande oppervlakte de maximale grootte.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het vorige lid voor het plaatsen van maximaal 6 lichtmasten met een hoogte van maximaal 8 meter bij een paardenrijbak.

23.4 Specifieke gebruiksregels

Bij landhuizen zijn aan huis gebonden beroepen en internetverkoop toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. het landhuis blijft voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit;
- b. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 50% van de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
- d. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- e. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

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.