

Mill

LEEUWERIKSTRAAT 86



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1959



WOONOPPERVLAKTE
132 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
658 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
665 M²



WOONLAGEN
4



OMSCHRIJVING

Deze uitgebouwde vrijstaande woning met carport en garage is gelegen aan de rand van Mill. De woning is uitstekend onderhouden en straalt zowel van binnen als van buiten kwaliteit en verzorging uit. Dankzij de aanwezigheid van twaalf zonnepanelen en HR glas is de woning energiezuinig. De woning is voorzien van een ruime living met een aangrenzende eetkamer, bijkeuken en een extra kamer. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers gesitueerd. De tuin is fraai aangelegd en voorzien van meerdere terrassen. Daarnaast is de tuin zonnig gelegen op het zuiden en biedt het veel privacy.

MILL & OMGEVING

Mill is een gezellig dorp gelegen tussen Cuijk en Uden. Het centrum beschikt over alle dagelijkse voorzieningen en diverse horecagelegenheden. De omgeving biedt een afwisselend landschap met prachtige bossen, recreatieplas De Kuilen en het landgoed van kasteel Tongelaer. Daarnaast liggen de school en sportvelden op korte loopafstand, ideaal voor gezinnen. De snelwegen A73 (richting Nijmegen/Venlo) en A50 (richting Eindhoven/Den Bosch) zijn binnen 15 minuten te bereiken.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van een: Kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen en beschikt over HR+ en HR+ + glas.
- De cv-ketel (2022) is van het merk Nefit.
- De woonkamer, serre en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
-





BEGANE GROND

Via de ontvangsthall, voorzien van de trapopgang naar de eerste verdieping, is er toegang tot de royale woonkamer. De woonkamer is licht en sfeervol en staat in open verbinding met de eetkamer, waardoor een fijne leefruimte ontstaat waar gezelligheid en comfort centraal staan. De open keuken is centraal in het midden van de woning gelegen en vormt daarmee het hart van het huis. De keuken beschikt over een rechte opstelling en is voorzien van een kookschiereiland.







BEGANE GROND

Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder en tot de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen. In de uitbouw is een royale leefruimte gerealiseerd met dubbele openslaande deuren. Deze zorgen voor een prettige lichtinval en een optimale verbinding met de tuin. Vanuit de uitbouw is er toegang tot een tweede portaal met een toiletruimte, dat tevens toegang biedt tot de zijkant van de woning en inpandig tot de garage. Vanuit de garage is er vervolgens toegang tot de extra multifunctionele kamer.



EERSTE VERDIEPING

Vanuit de overloop is er toegang tot drie slaapkamer en een badkamer. De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt en bieden dankzij hun praktische indeling volop mogelijkheden.

Zolder: De bergzolder is te bereiken middels een vlizotrap.





EERSTE VERDIEPING

De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, wastafel met meubel en een toilet. De badkamer is tevens voorzien van vloerverwarming. De slaapkamers zijn allen netjes afgewerkt en flexibel in te richten.



GARAGE

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een ruime oprit met directe toegang tot zowel de carport als de bijzonder royale garage. Deze garage biedt volop mogelijkheden en is ideaal voor de hobbyist, klusser of ondernemer die extra werk- en opslagruimte zoekt. De ruimte is uitgerust met een praktische sectionaaldeur aan de voorzijde en aan de zijkant bevindt zich bovendien een handige loopdeur die directe toegang biedt tot de achtertuin.





TUIN

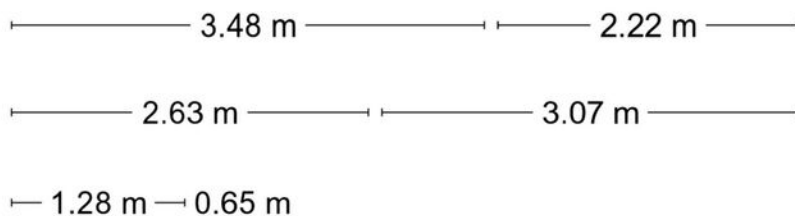
De tuin rondom de woning is verzorgd aangelegd en biedt volop ruimte, rust en privacy. Een groot pluspunt is de zijtuin op het zuiden, waar u de hele dag kunt genieten van de zon. Deze zonnige ligging maakt de tuin uitermate geschikt voor het creëren van meerdere fijne zitplekken, passend bij elk moment van de dag. De combinatie van bestrating en beplanting zorgt voor een onderhoudsvriendelijke tuin met een open en ruimtelijk karakter. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een verhard terras.



BEGANE GROND

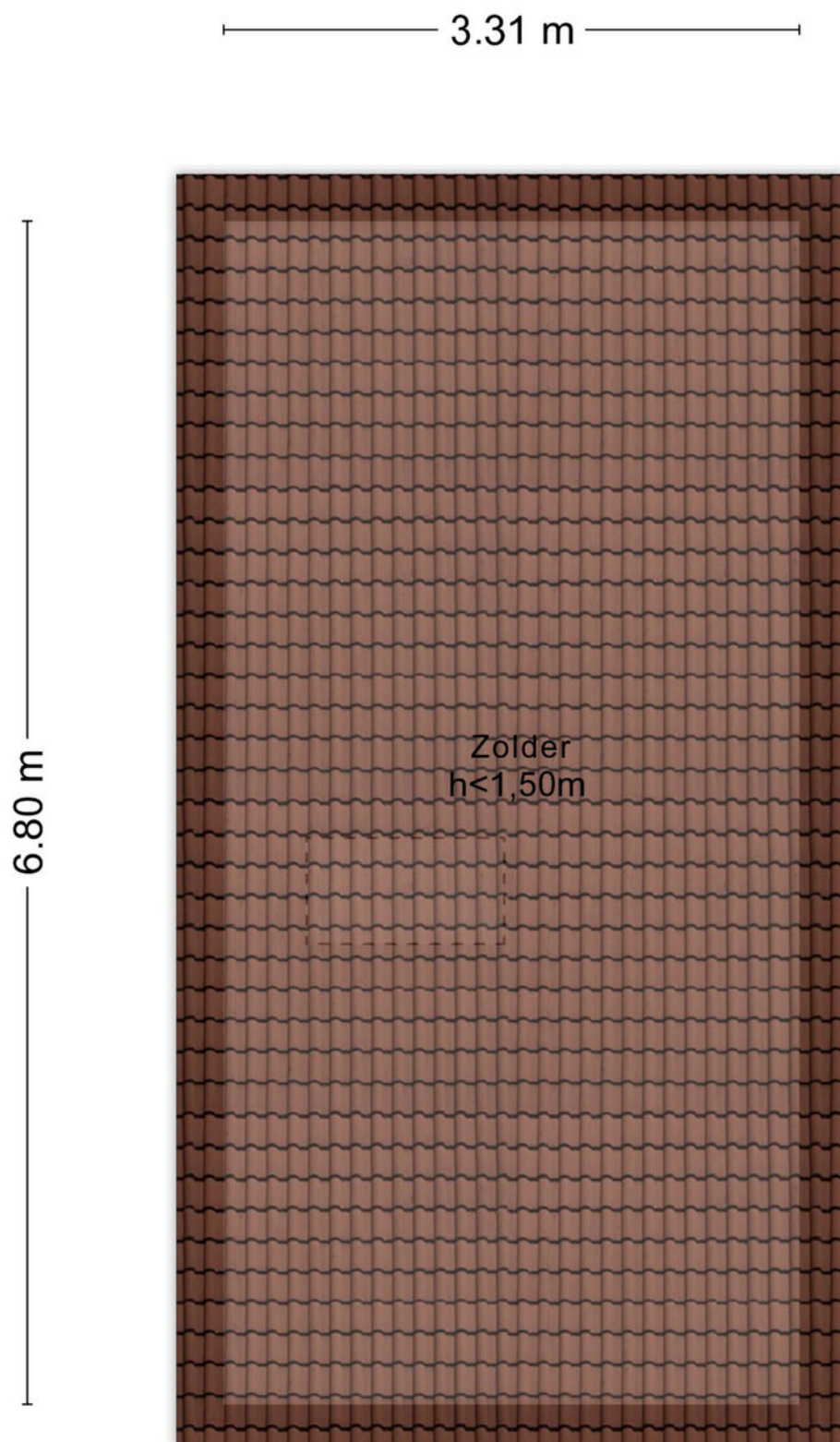


EERSTE VERDIEPING



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

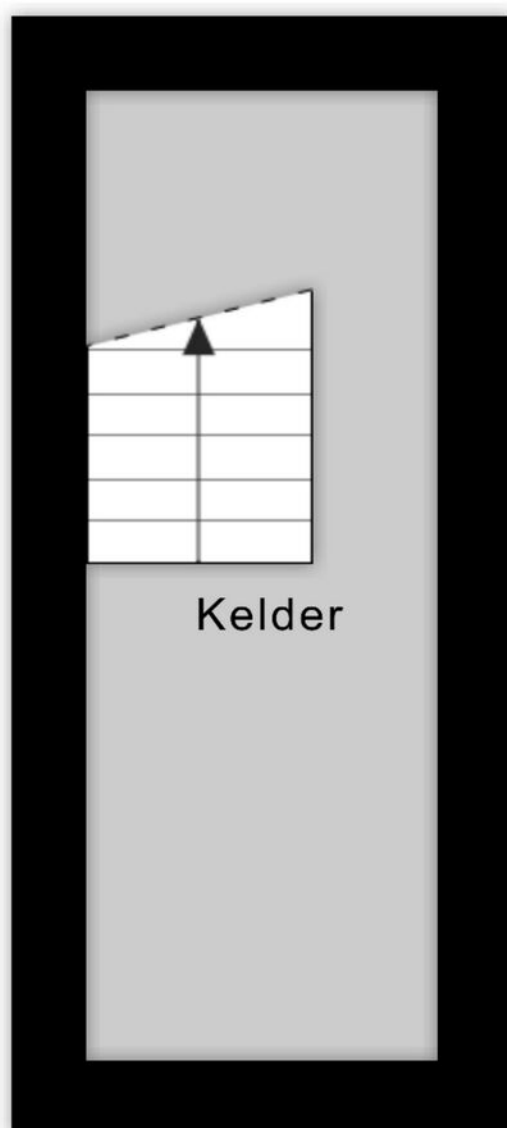
ZOLDER



KELDER

— 1.41 m —

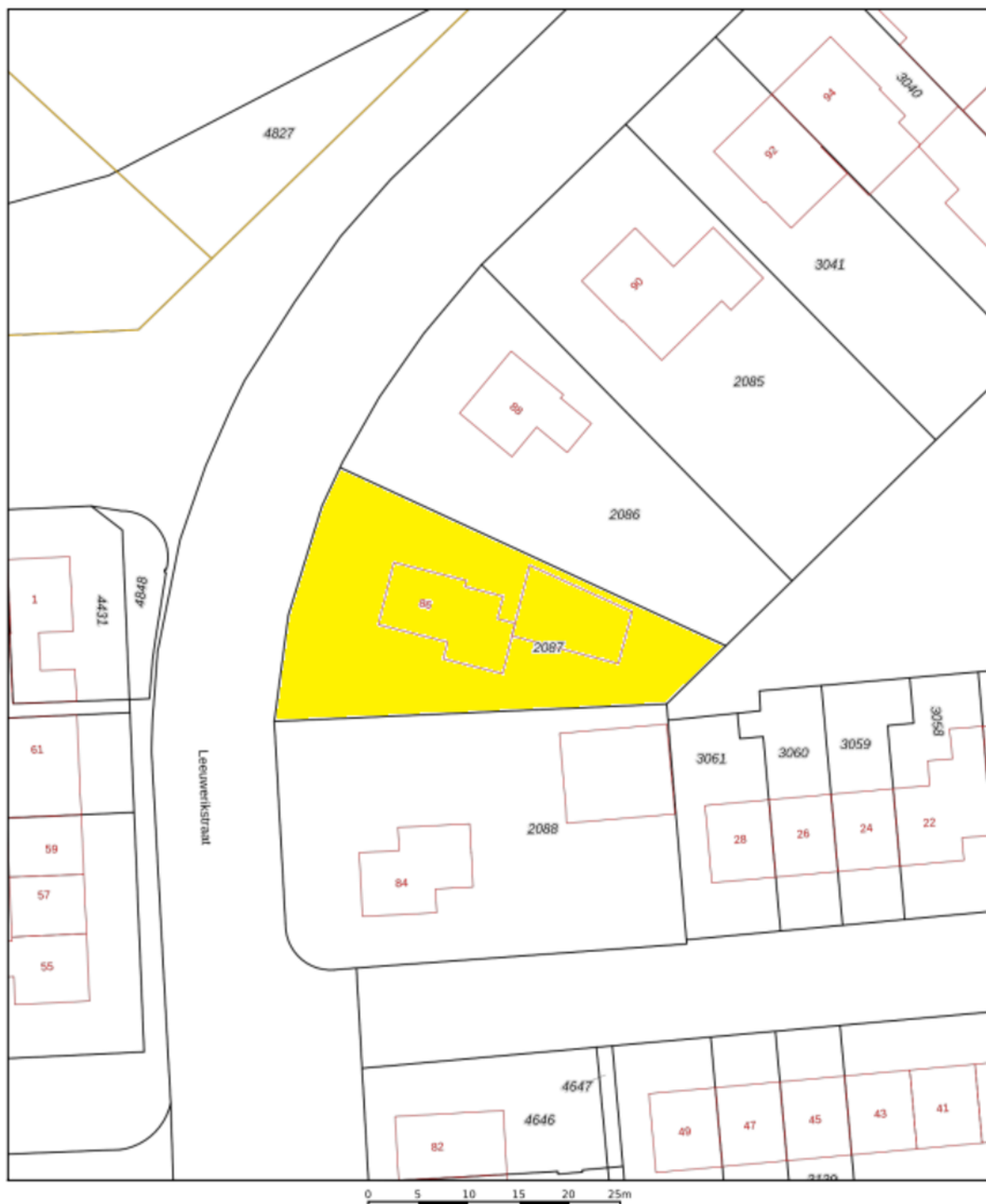
3.89 m



KADASTER

Kadastrale kaart

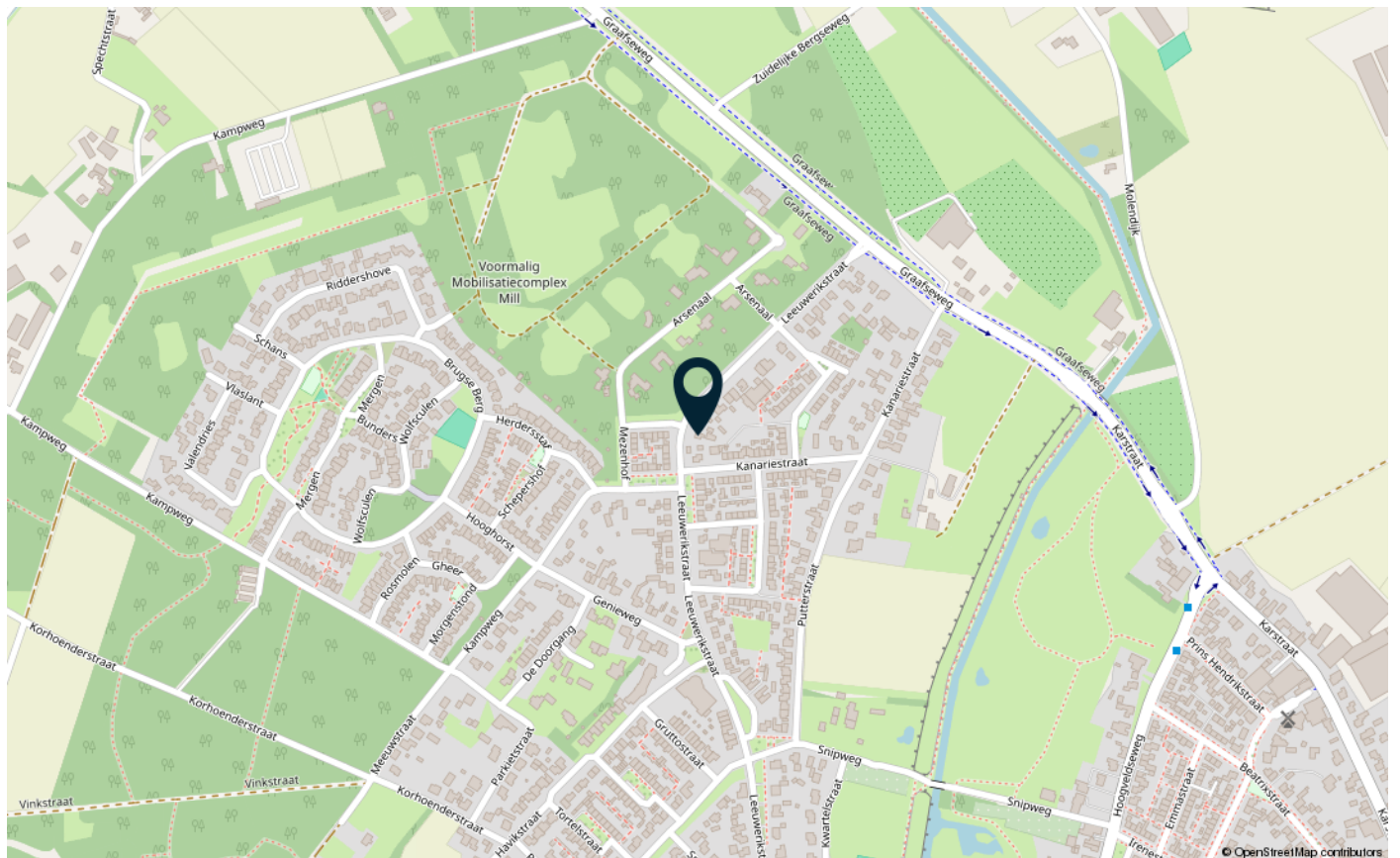
Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer — Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Mill Sectie F Perceel 2087	kadaster 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 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.



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Designradiator(en)	x		
Washok legplank- en blad	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting			x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	x		
Robotmaaier			x
Berekening installatie met computer	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 **Leeuwerikstraat 86?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

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

Scan deze code voor
een online impressie
van de woning

