

Mill

# VALENDRIES 10



**Makelaardij Nooijen**

TEL. 0485-572222

[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)

[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)

**MAKELAARDIJ**  
**Nooijen**



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1999



WOONOPPERVLAKTE  
136 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
B



INHOUD  
571 M<sup>3</sup>



PERCEELOPPERVLAKTE  
264 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning met garage is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk in Mill. Het betreft een ideale gezinswoning, netjes onderhouden en met een praktische indeling en veel leefruimte. De woning is voorzien van een royale living en een open, moderne keuken en beschikt over drie slaapkamers. De tweede verdieping biedt potentie en het is eenvoudig om hier een vierde slaapkamer te realiseren door het plaatsen van een dakraam. De achtertuin is ruim opgezet en is gelegen op het zuidoosten. Kortom, een complete en instapklare gezinswoning met veel ruimte, een prettige ligging en uitstekende uitbreidingsmogelijkheden.

### 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 de volgende inbouwapparatuur: gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer.
- Door een dakraam te plaatsen op de tweede verdieping creëer je eenvoudig een extra slaapkamer.
- De garage is voorzien van verwarming.
- In de koopovereenkomst zal een niet zelf bewoningsclausule worden opgenomen.
- Voor een aantal foto's is gebruikgemaakt van Artist Impressions; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
- Energielabel B.
- Aanvaarding in overleg.



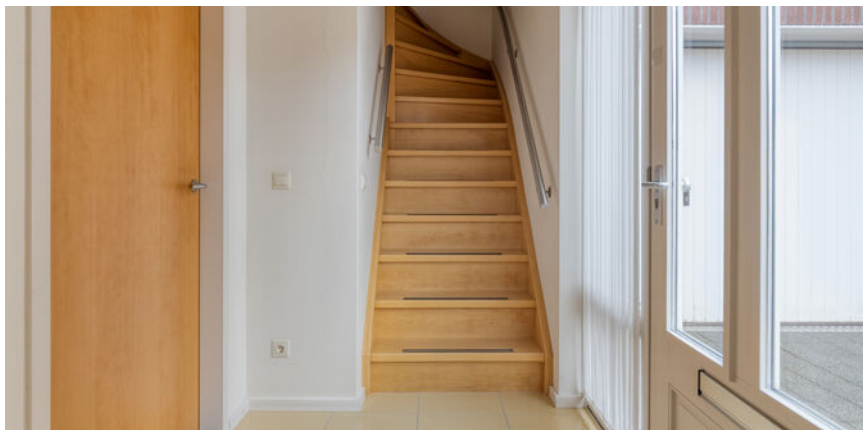
AANTAL SLAAPKAMERS

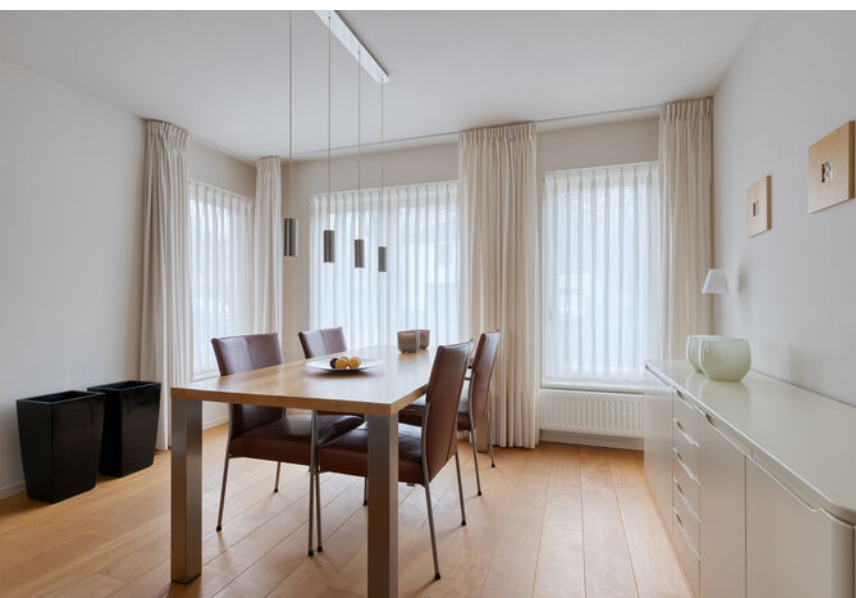
3



EXTERNE BERGRUIMTE

-





## BEGANE GROND

In de ontvangsthall bevinden zich de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier is de royale woonkamer bereikbaar, waar de erker en grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een open, warme sfeer. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek.







## BEGANE GROND

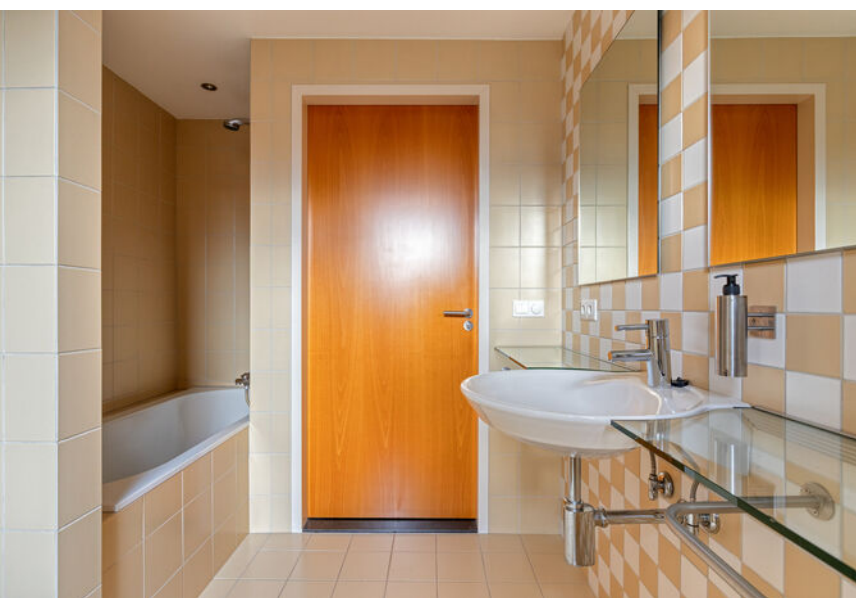
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken, bereikbaar via een schuifpui vanuit de woonkamer. De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van een apparatenwand. Vanuit de keuken is er fraai zicht op de achtertuin. Daarnaast biedt de keuken toegang tot een tweede portaal met een toilet en directe toegang tot de achtertuin.



## EERSTE VERDIEPING

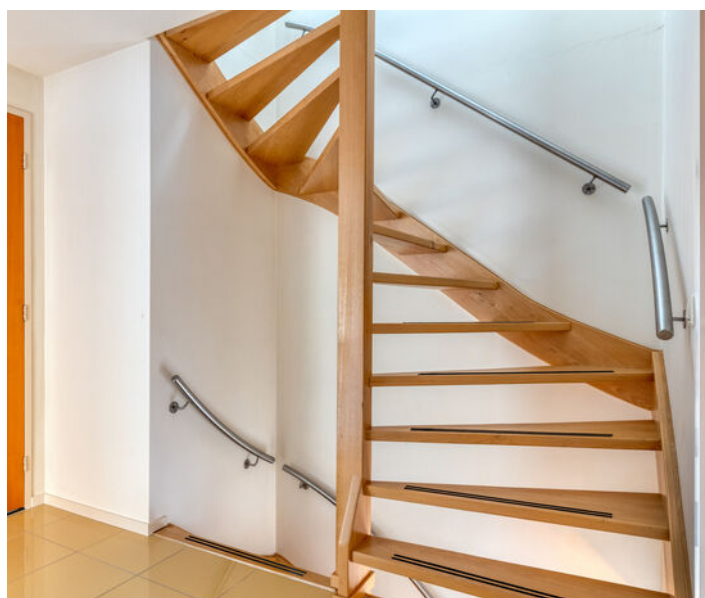
Op de eerste verdieping zijn drie comfortabele slaapkamers aanwezig. De slaapkamers zijn licht en bieden volop mogelijkheden voor gebruik als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De masterslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een zonnig balkon gelegen op het westen.





## EERSTE VERDIEPING

De badkamer, voorzien van daglicht, is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.



## TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is een ruime zolderverdieping met veel potentie. Door het plaatsen van een dakraam of dakkapel is hier eenvoudig een volwaardige vierde slaapkamer te realiseren. Deze verdieping leent zich daarnaast uitstekend voor een werkruimte, logeerkamer of extra bergruimte en maakt de woning geschikt voor diverse woonwensen.





## TUIN

De voortuin is netjes aangelegd en is voorzien van een oprit naar de garage. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is ruim opgezet. Achter de woning is een royaal terras gerealiseerd en dient verder nog worden aangelegd.



## GARAGE

Via de eigen oprit is de garage bereikbaar. De garage is uitgevoerd met een praktische kanteldeur én een separate loopdeur, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik. De ruimte is netjes afgewerkt met een plavuizenvloer en biedt volop mogelijkheden voor stalling, opslag of het uitoefenen van een hobby. Tevens is de garage voorzien van een royale trapkast, ideaal als extra bergruimte. Aan de achterzijde beschikt de garage over een extra loopdeur naar de tuin, een wasbak en voldoende daglicht, waardoor het een multifunctionele ruimte is.



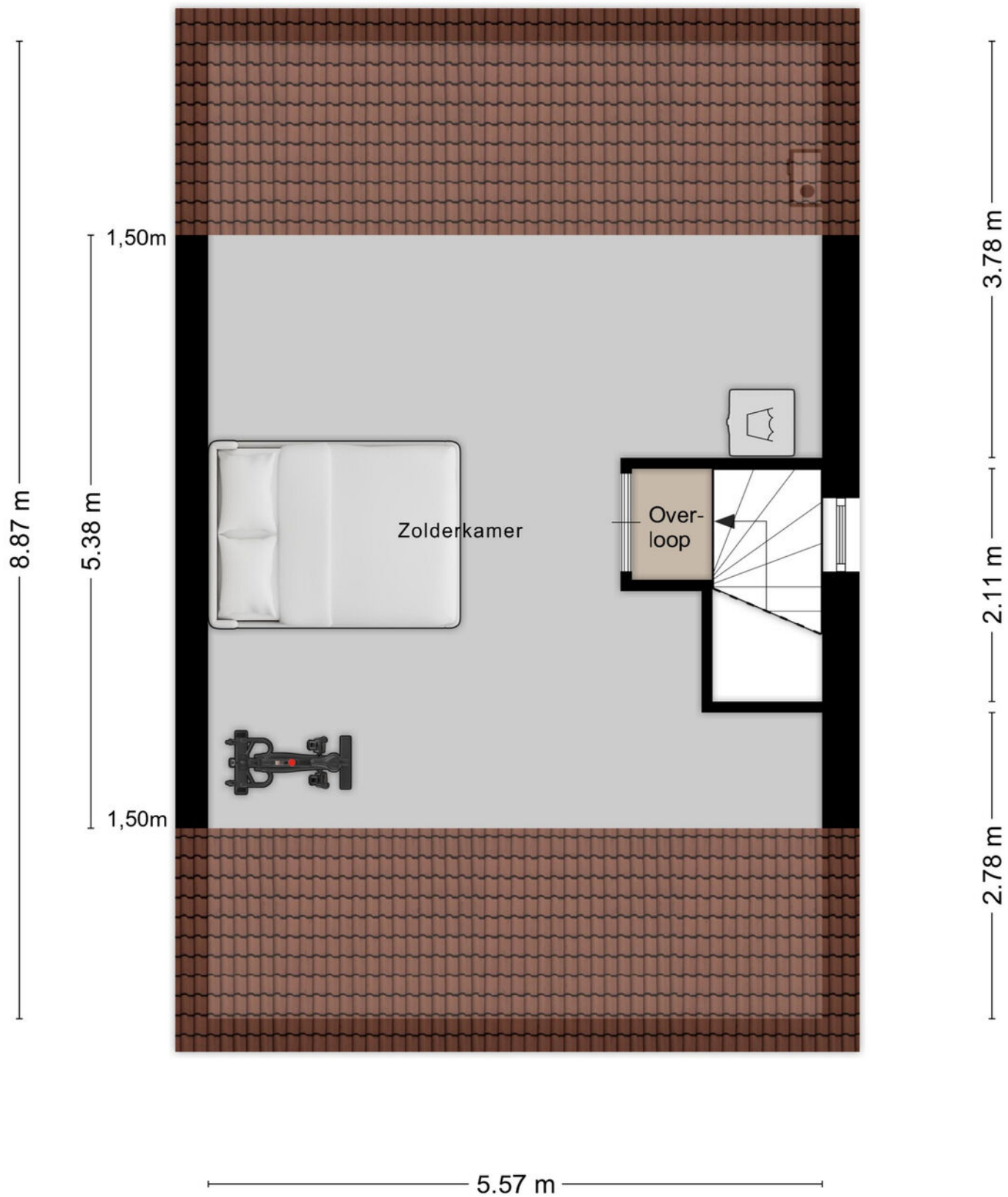
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTER

Kadastrale kaart

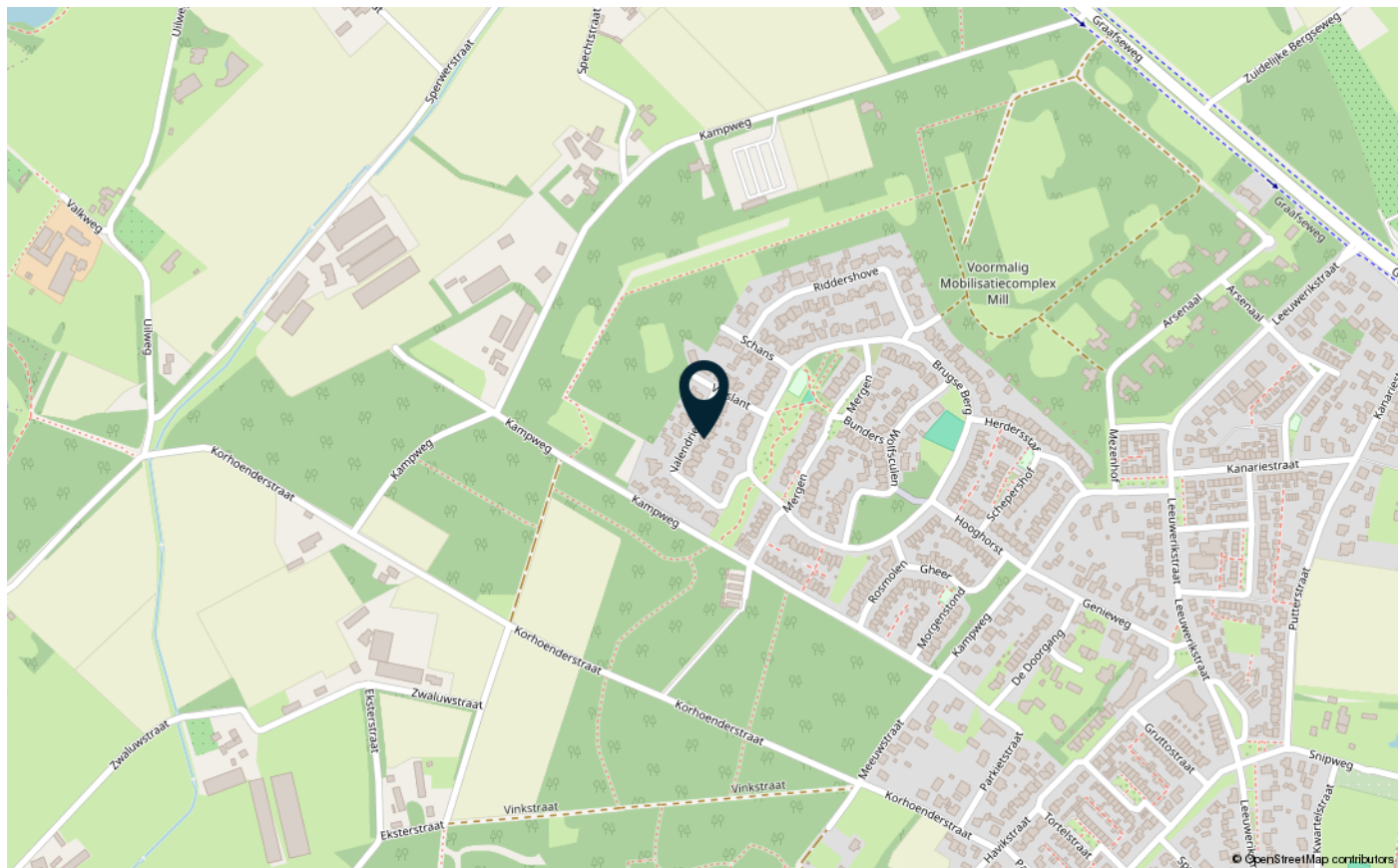
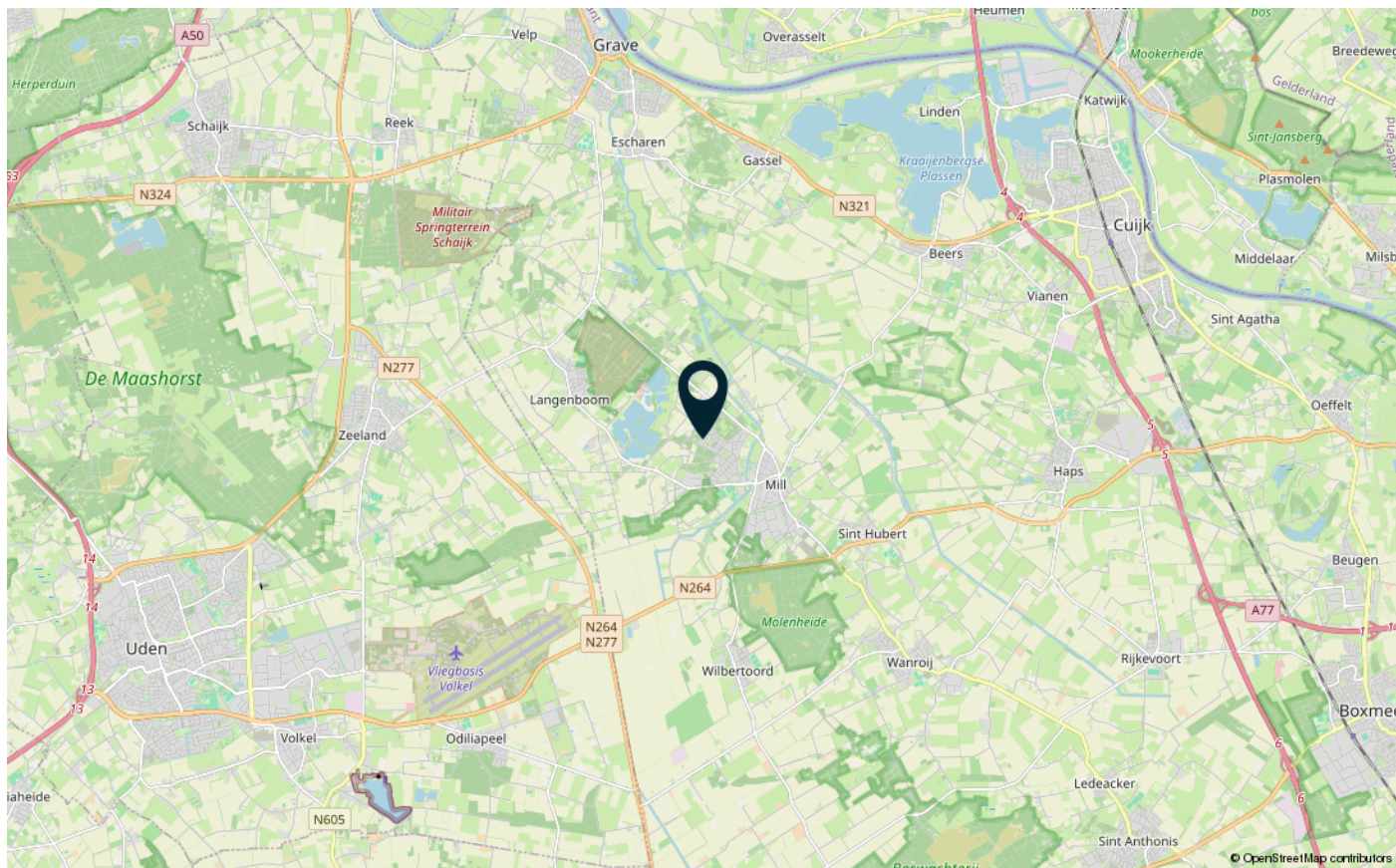
Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Voorgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgerichte Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Mill Sectie F Perceel 4145</p>	
--	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 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.

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
(Sier)hek	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 **Valendries 10?**

Neem contact op met ons kantoor!



## **Makelaardij Nooijen**

de Raetsingel 2 c  
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222  
[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)  
[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)

Scan deze code voor  
een online impressie  
van de woning

