



Molenhoeven 46 - Loosbroek

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Van der Loo Makelaardij oz.
Hoogzogel 1
5404 LM UDEN
Tel: 0413-71 20 60
E-mail: info@vanderloomakelaardij.nl
Website: www.vanderloomakelaardij.nl

Omschrijving

Vrijstaande woning met ruim perceel en veel potentie in Loosbroek!

Deze vrijstaande woning aan de Molenhoeven 46 is gelegen op een royaal perceel en biedt met een ruim woonoppervlakte volop mogelijkheden voor wie ruimte en vrijheid zoekt. De woning is gebouwd rond 1974 en heeft een solide basis, maar dient indien gewenst op onderdelen gemoderniseerd te worden. Ideaal voor u, als u uw eigen woonwensen wilt realiseren.

Binnen tref je een functionele indeling met onder andere een woonkamer, keuken en vier slaapkamers waarvan één slaapkamer op begane grond. De woning is deels voorzien van kozijnen met enkel glas en heeft energielabel E, wat ruimte biedt voor verduurzaming en het verhogen van het wooncomfort.

De woning beschikt over een ruime tuin rondom het huis, waardoor je op elk moment van de dag kunt genieten van zon en privacy. Dankzij de grootte van het perceel zijn er diverse mogelijkheden voor het aanleggen van terrassen, een moestuin of een bijgebouw.

“In de garage was ons pap altijd aan het hobbyen. Een ruime, fijne en praktische ruimte waar je zo mee aan de slag kunt. Van opslag tot werkruimte.”

De ligging in Loosbroek is rustig en landelijk, met toch goede verbindingen naar omliggende dorpen en steden. In de nabije omgeving vind je basisvoorzieningen en uitvalswegen richting onder andere Oss en Uden.

Indeling

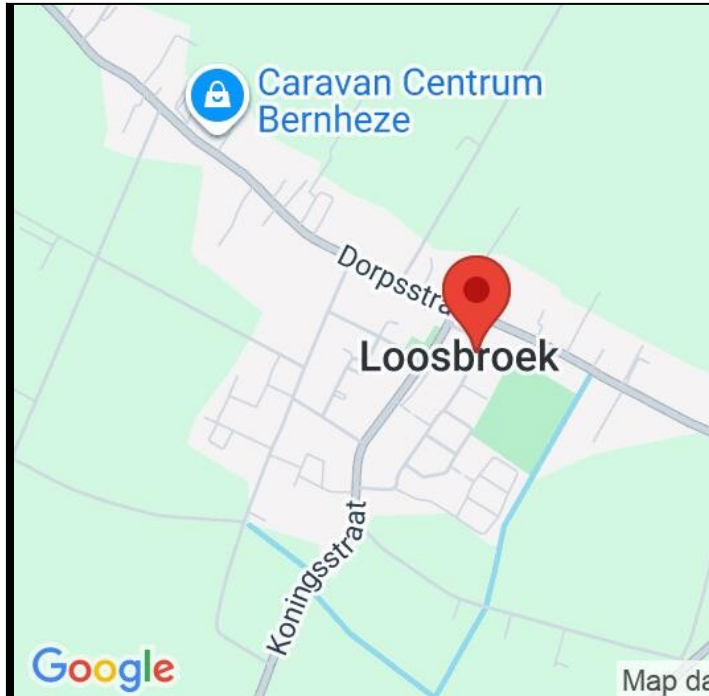
Begane grond – entree/hal, meterkast, opbergkast, slaapkamer, woonkamer, keuken en bijkeuken;
Eerste verdieping – overloop, drie slaapkamers en badkamer.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 584 m ³
Perceel oppervlakte	: 680 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 140 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1974
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin 378 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Molenhoeven 46
5472 PZ LOOSBROEK



Begane grond

- woonkamer met sfeervolle houtkachel;
- dichte keuken voorzien van combi-magnetron en 4-pits gaskookplaat met afzuiging;
- bijkeuken voorzien van toilet, opbergkast, wastafel en witgoedaansluitingen.

Eerste verdieping

- alle drie de slaapkamers voorzien van inbouwkasten;
- ruime badkamer met ligbad, douche en wastafel.

Buitenruimte

- tuin rondom de woning met veel privacy;
- drie poorten tot entree tuin;
- drie bijgebouwen voorzien van elektra;
- voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Algemeen

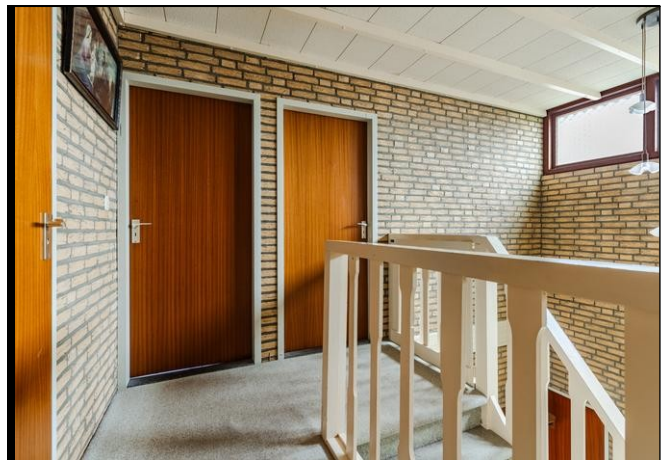
- cv-combiketel Nefit uit 2000;
- energielabel E (opgesteld maart 2026);
- bouwjaar circa 1974;
- woonoppervlakte circa 157 m²;
- perceel van circa 660 m².

Foto's

















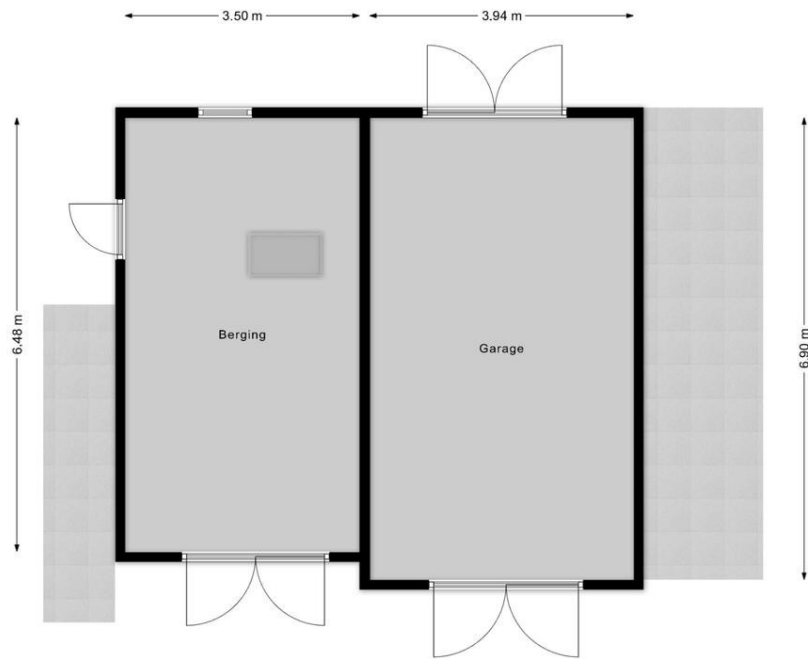
Begane grond



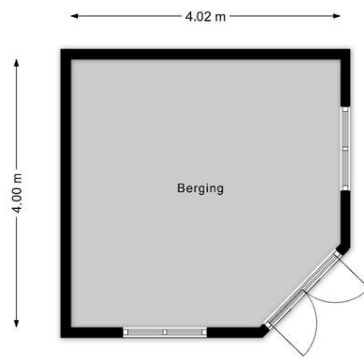
Eerste verdieping



Garage/schuur



Tuinhuis



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenhoeven 46



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther	
25	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1163	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026
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 databankenrecht.

Algemene informatie

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop/verhuur, hetgeen voor u geen enkele financiële consequentie inhoudt.

Deze brochure is met uiterste zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden van de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Mededelingsplicht/onderzoekplicht

Los van het feit dat de verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoekplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekplicht heeft met betrekking tot hetgeen voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle potentiële kopers een eigen NVM-makelaar of bouwkundige in te schakelen.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen vier weken na het bereiken van de overeenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris ter grootte van 10 % van de koopsom. Een bankgarantie stellen bij de notaris voor een gelijk bedrag is ook mogelijk.

Ouderdomsclausule

Indien van toepassing, wordt een ouderdomsclausule opgenomen omdat een woning meer dan twintig jaar oud is. Dit houdt in dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit water, gas en verwarming, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

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'.

Toelichtingsclausule NEN2580

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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor nadere informatie over onder andere de spelregels van het onderhandelingsproces verwijzen wij u naar de website: nvm.nl/wonen/woning_kopen/vraag_en_antwoord. Hier vindt u de meest gestelde vragen van kopers met bijbehorende antwoorden.

Waardebepaling van uw eigen woning?

De opbrengst van uw eigen woning speelt meestal ook een rol in het proces van uw koopbeslissing. Wij zijn u graag van dienst met een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw eigen woning, zodat u weer een stap verder kunt in uw aankoopproces. Hiernaast bieden wij de volgende diensten:

- aankoopbegeleiding;
- marktwaardetaxaties (NWWI) en herbouwwaardetaxaties;
- aanhuurbegeleiding;
- verhuurbegeleiding;
- advies.