

Lith

Engwijkpad 44



**heuvel**

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

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

## OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar : 1900  
Inhoud woning : 734 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlak : 1654 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : 198 m<sup>2</sup>  
Aantal slaapkamers : 4  
Tuin : Zuidoost  
Vraagprijs

Verwarming : Warmtepomp met boiler en vloerverwarming in de woonkamer en keuken. 7 zonnepanelen.  
Energie label : A  
Elektra : € 90,-- per maand  
Water : € 19,-- per maand



## OMSCHRIJVING

Karakteristiek, royaal en verrassend veelzijdig: dat beschrijft deze prachtige woonboerderij aan Engwijkpad 44 perfect! Hier komen authentieke charme, een speelse indeling, moderne verduurzaming en een uitzonderlijk groen buitenleven op een prachtige manier samen. Deze sfeervolle woonboerderij beschikt onder andere over een royale woonkamer, een ruime eetkamer ensuite, een landelijke woonkeuken, kantoorruimte op de begane grond, vier slaapkamers, een royale schuur, een berging met kas én een diepe tuin met volop privacy. De warme materialen, zichtbare houten balken, originele details, sfeervolle leefruimtes en het prachtige perceel maken dit object absoluut bijzonder!

De woning is gelegen op een prachtige locatie in het sfeervolle Lith, midden in het landelijke buitengebied en nabij de Maas. Hier woon je in een rustige en groene omgeving met volop natuur, water en recreatiemogelijkheden. Lith beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool, kinderopvang, horeca en sportverenigingen. Daarnaast geniet je hier van prachtige wandel- en fietsroutes langs de uiterwaarden en een actief dorpsleven.

### Indeling:

Begane grond: entree, hal, toiletruimte, kantoor, woonkamer, eetkamer, woonkeuken, bijkeuken en kelder

Eerste verdieping: overloop, badkamer, separate toiletruimte en vier slaapkamers

Bergzolder: Bereikbaar via luik op de overloop

Buiten: royale tuin, meerdere terrassen, kas, carport, schuur en berging



De royale woonkamer is zonder twijfel één van de absolute blikvangers van de woning. De karakteristieke raampjes met luiken en de nette afwerking zorgen voor een prachtige combinatie van modern wooncomfort en authentieke charme. Dankzij de royale opzet biedt de woonkamer volop ruimte voor meerdere zithoeken.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de ruime eetkamer ensuite. Deze sfeervolle ruimte vormt een prachtige verbinding tussen de woonkamer en de woonkeuken. Dankzij de royale maatvoering is er volop ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners, feestdagen en gezellige avonden met gasten. De zichtbare houten constructies, de warme materialen en de fijne lichtinval geven deze ruimte enorm veel karakter.



“Een woonboerderij vol sfeer, karakter en authentieke details.”



De woonkeuken heeft een sfeervolle en karakteristieke uitstraling. De originele tegelvloer zorgt samen met de houten details voor veel charme en sluit perfect aan bij de stijl van de woonboerderij. Dankzij de praktische indeling is er voldoende ruimte voor een eettafel,



Vanuit de keuken bereik je de authentieke gewelfde kelder. Deze karakteristieke ruimte past perfect bij de sfeer van de woonboerderij en is ideaal als provisiekelder, wijnopslag of extra bergruimte. Juist dit soort originele details geven de woning enorm veel charme en karakter.





Direct aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier is volop ruimte voor extra opslag en bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed.



De masterbedroom is royaal van formaat en heeft een sfeervolle uitstraling dankzij de dakkapel en de rustige afwerking. De kamer biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en aanvullende meubels. Daarnaast beschikt de slaapkamer over een eigen wastafel, wat zorgt voor extra comfort en praktisch gemak.



Op de begane grond bevindt zich een fijne kantoorruimte. Deze kamer is ideaal voor thuiswerken, maar leent zich ook perfect als hobbyruimte, speelkamer of rustige lees- en werkkamer.





Ook op de verdieping zijn diverse authentieke elementen behouden gebleven, waaronder originele houten vloeren, paneeldeuren, zichtbare balken en karakteristieke bedstede.

De badkamer is modern vormgegeven, maar met gebruik van klassieke tegeltjes bij de wastafel. De ruimte beschikt over een inloopdouche en wastafel. Op de eerste verdieping bevindt zich een sepeeraat toilet.



De woning beschikt over drie extra sfeervolle slaapkamers, ieder met een eigen warme uitstraling. De schuine kap, houten vloeren, zichtbare balken en mooie lichtinval zorgen voor een gezellige en karaktervolle sfeer. De kamers zijn multifunctioneel in te delen en ideaal als slaap-, kinder-, werk- of logeerkamer.



“Hier geniet je van vrijheid, groen en een prachtige landelijke sfeer.”



De tuin rondom de woning is werkelijk fantastisch aangelegd en ademt rust, groen en privacy. Hier geniet je van meerdere terrassen, volwassen beplanting, gazon, groene borders en een heerlijke boomgaardachtige sfeer. Dankzij de diepe opzet van het perceel zijn er altijd fijne plekken in de zon of schaduw te vinden. Deze tuin is perfect voor liefhebbers van buitenleven, tuinieren en ontspannen genieten.

Op het perceel staat een royale berging met aangrenzende kas. Deze ruimte is perfect voor het verbouwen van eigen groenten, fruit en planten en sluit prachtig aan bij het landelijke karakter.



"Een droomwoning op een prachtige landelijke locatie."

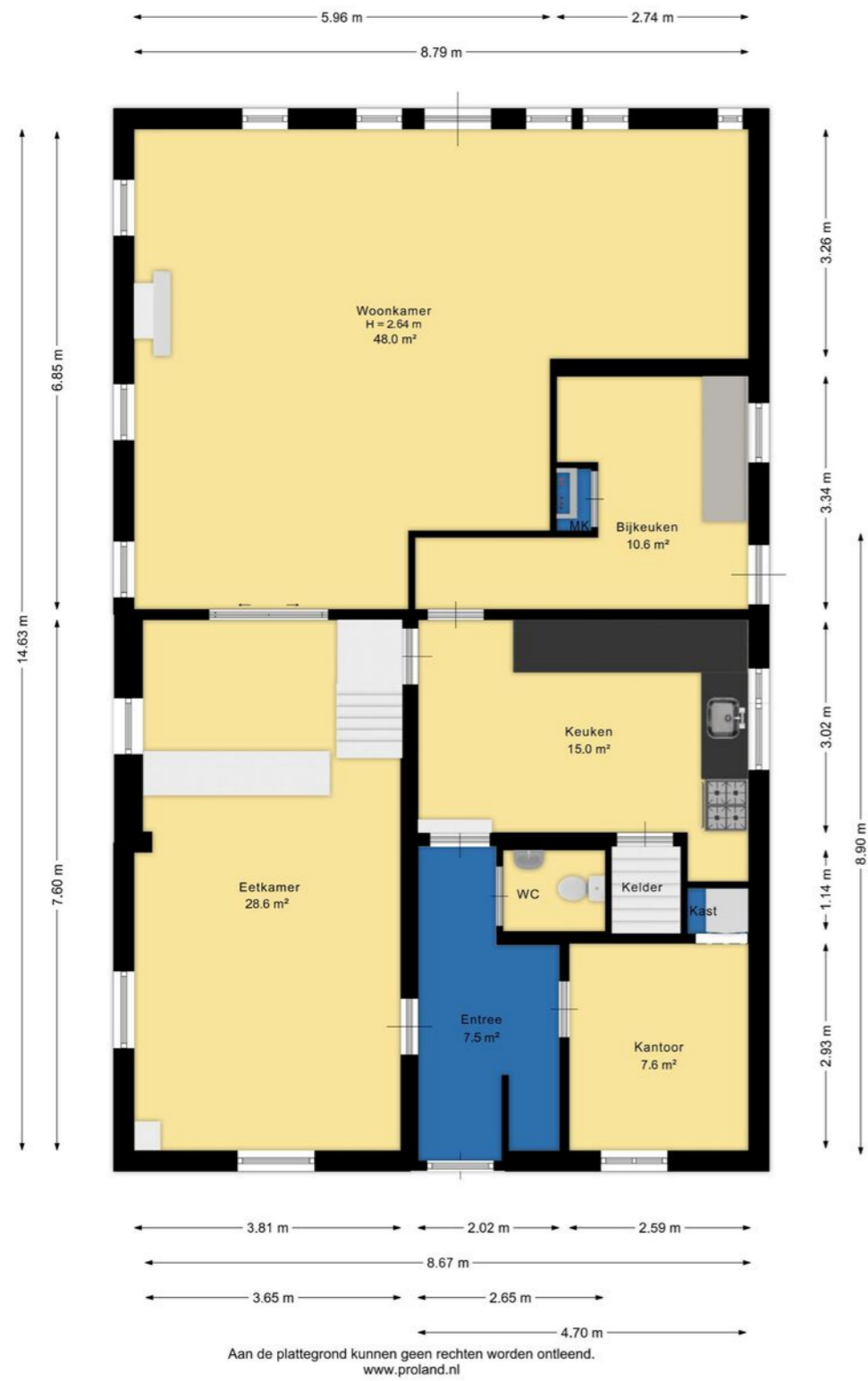


Naast de woning bevindt zich een royale stenen schuur met vliering. Deze ruimte is ideaal voor hobbyisten, opslag of het stallen van fietsen, gereedschap en tuinmachines. Dankzij de royale afmetingen biedt deze schuur enorm veel praktische mogelijkheden.

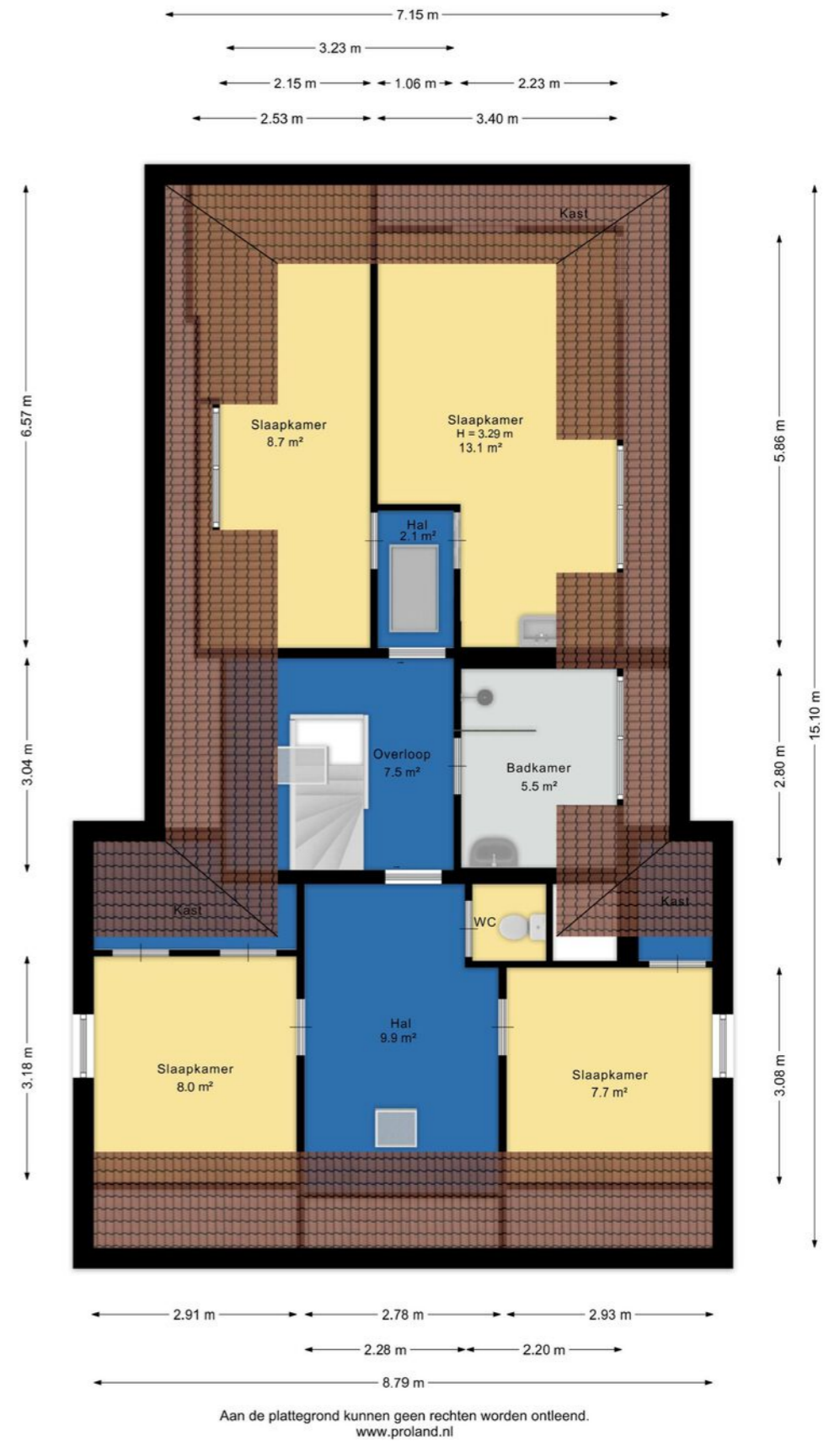
De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd en voorzien van onder andere dak- en gevelisolatie, HR+ beglazing, vloerverwarming in de woonkamer en keuken, een warmtepompinstallatie met boiler en 7 zonnepanelen



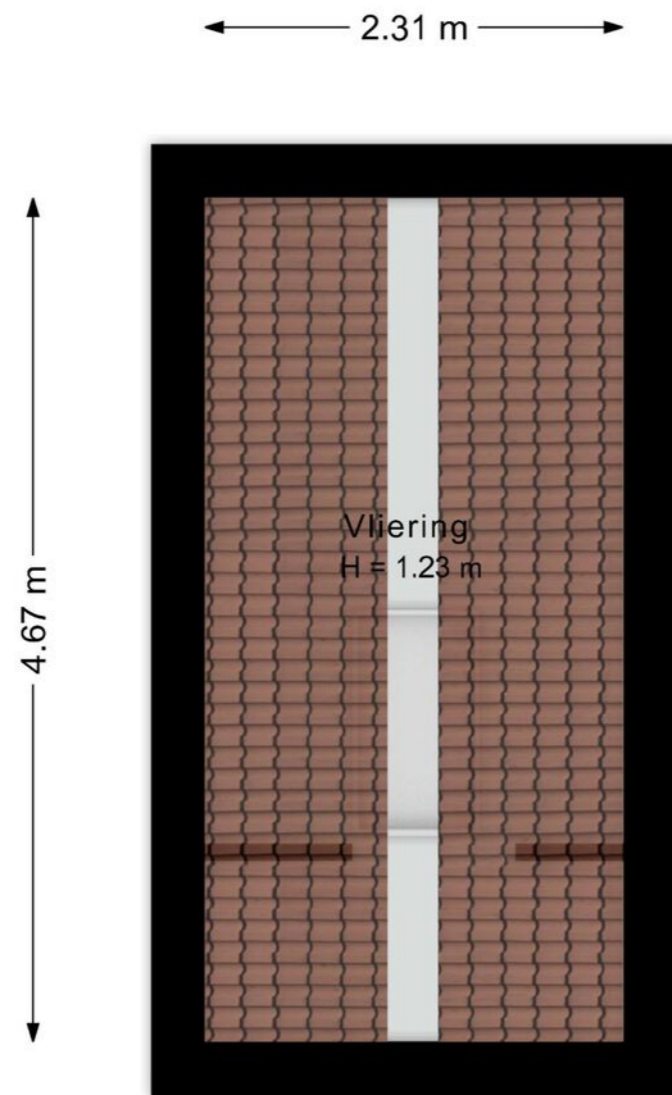
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

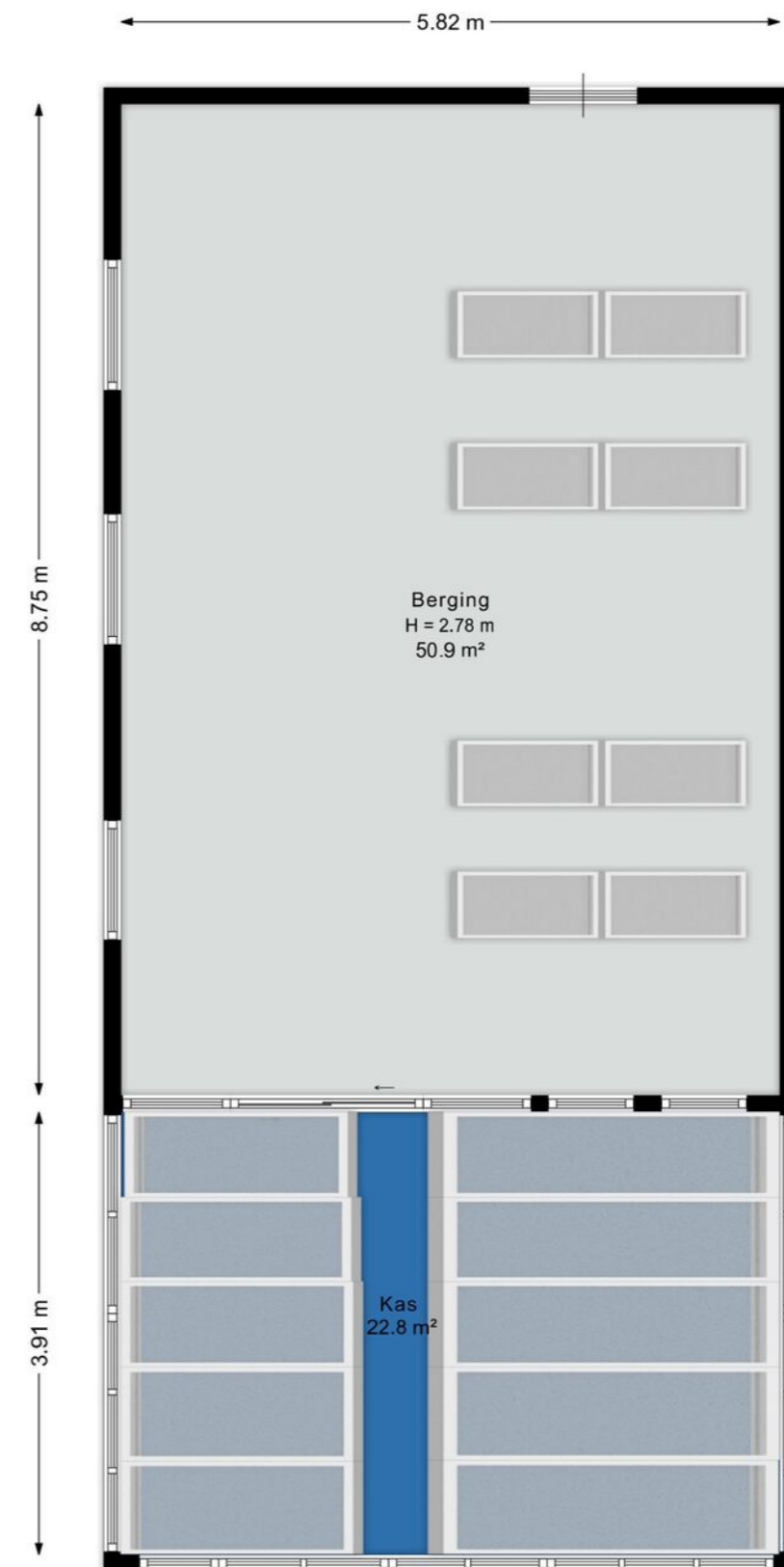


# PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

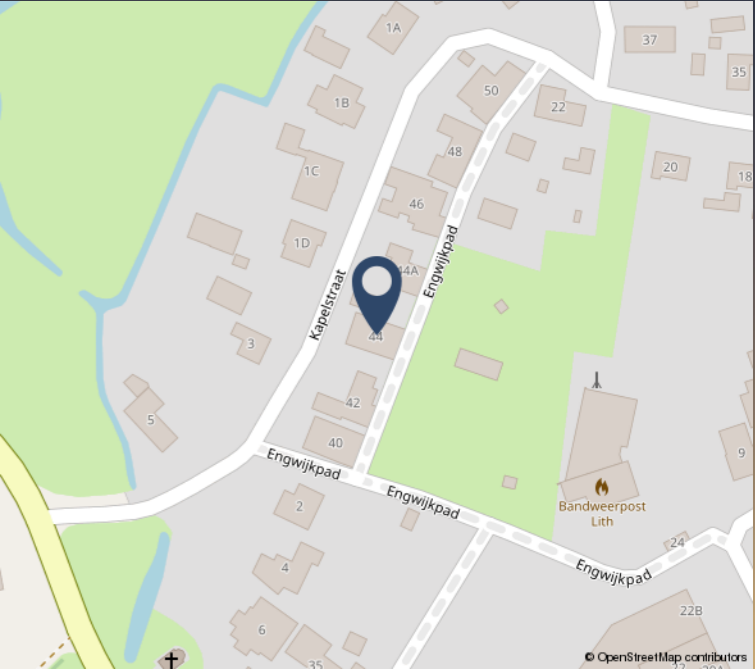
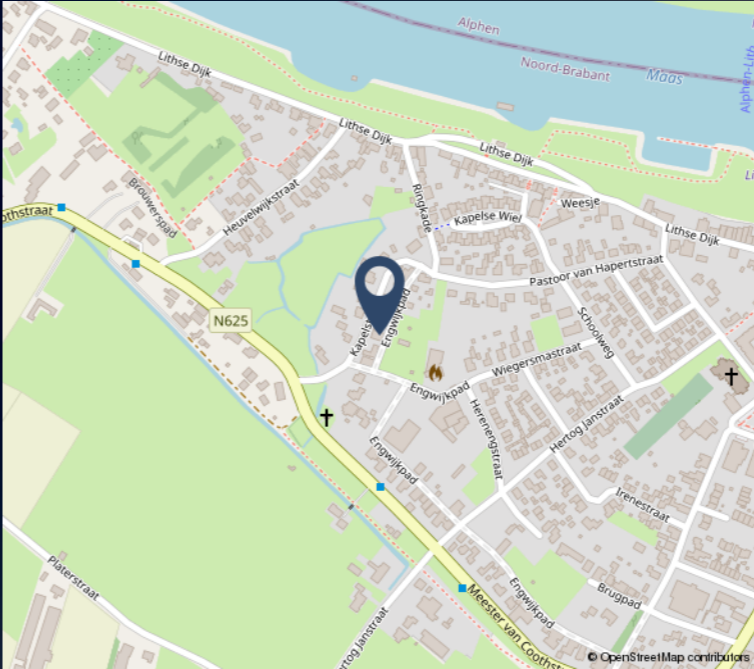
# KADASTRALE KAART



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>12345<br/>25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lith</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3120</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



"Heerlijk wonen in het charmante Lith, waar dorps gezelligheid en natuur samenkomen"



# BELANGRIJKE INFORMATIE

## Brochure

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en / of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken, die de eigenaar en/of verkoopmakelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

## Onderzoeksplicht

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onder-zoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen (b.v. een eigen NVM-makelaar of bouwkundige).

## Vrijblijvende aanbieding / biedingen

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod en om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als een vrijblijvende aanbieding. Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dit bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. In geval verkoper op enig moment wordt geconfronteerd met meer dan één bieding, zal verkoper beslissen op basis van het voor hem beste voorstel. Dit betekent niet dat het hoogste bod ook automatisch het beste voorstel hoeft te zijn. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet automatisch een koopovereenkomst tot stand komen. Pas als partijen over alles overeenstemming bereikt hebben ( o.a. prijs, aanvaarding, eventueel het voorbehoud van financiering en dergelijke) is er sprake van een overeenkomst.

## Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Koopovereenkomst

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt zal de mondeling bereikte koopovereenkomst door ons worden vastgelegd in een koopakte. De koopakte zal opgemaakt worden overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis". In de koopakte zal in elk geval de door koper te stellen standaard waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen alsmede de voor beide partijen geldende boeteclausule, eveneens ter grootte van 10% van de koopsom. Indien de koopovereenkomst betrekking heeft op een object waarvan het bouwjaar is gelegen 20 jaar voor het jaar waarin de overeenkomst is bereikt wordt in de koopakte de "ouderdomsclausule" opgenomen. Deze clausule houdt in dat de ouderdom van het verkochte met zich mee brengt dat men als koper niet mag verwachten dat het verkochte (bv. technische installaties) aan de huidige maatstaven en voorschriften voldoet en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper is.

## Notariskeuze

Als koper is de notariskeuze in principe aan u voorbehouden. Daar de notaris tijdig over de getekende koopakte dient te beschikken moet de notariskeuze binnen 2 weken na ondertekenen door koper kenbaar worden gemaakt. Na deze termijn mag de verkoper de notariskeuze bepalen. Tevens zullen, indien de notaris kosten aan verkoper berekend die hoger zijn dan algemeen en redelijkerwijs gebruikelijk, deze extra kosten voor rekening van koper zijn. De gebruikelijke kosten worden in de koopakte vermeld.

## Algemeen

De verkoper van dit object heeft Heuvel Makelaars ingeschakeld om namens hem te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u geen enkele financiële consequenties heeft. Het verkopen of kopen van een woning gaat over grote bedragen en is voor u meestal een beslissing voor jaren. Reden te meer om u bij te laten staan door een deskundige.

Tot slot danken wij u voor de getoonde interesse naar deze woning en het contact met Heuvel Makelaars. Wij zijn u graag van dienst.

