

Mill

# SPOORSTRAAT 2



**Makelaardij Nooijen**

TEL. 0485-572222

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

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

**MAKELAARDIJ**  
**Nooijen**



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1968



WOONOPPERVLAKTE  
136 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
C



INHOUD  
535 M<sup>3</sup>



PERCELOPPERVLAKTE  
371 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
4



## OMSCHRIJVING

Op een geliefde locatie in het hart van Mill staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning. De woning beschikt over 12 zonnepanelen en is verder voorzien van een lichte woonkamer, een moderne open keuken met aangrenzende bijkeuken en een multifunctionele kamer op de begane grond. De eerste verdieping is uitgerust met drie slaapkamers en op de tweede verdieping is een ruime vierde slaapkamer aanwezig. De tuin rondom de woning biedt volop privacy en is voorzien van een overkapping.

### MILL & OMGEVING

Mill is een gezellig dorp en is gelegen tussen Cuijk en Uden. Het centrum van Mill beschikt over alle dagelijkse dorpsvoorzieningen en heeft leuke horecagelegenheden. De omgeving heeft een afwisselend landschap met prachtige bossen, de plassen van 'de Kuilen' en het landgoed van kasteel Tongelaer. Vanuit Mill zijn de snelwegen A73 richting Nijmegen /Venlo en A50 richting Eindhoven/ Den Bosch binnen 15 minuten te bereiken.

### ALGEMEEN

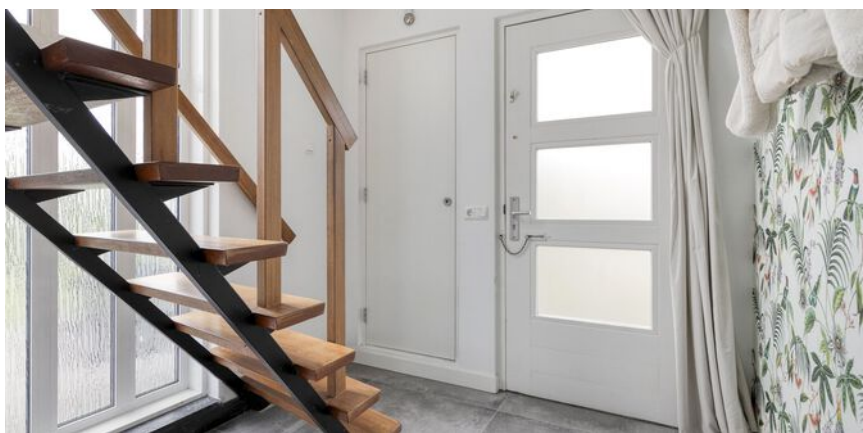
- De keuken beschikt over: inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven/magnetron en een Quooker.
- De woonkamer en masterslaapkamer zijn voorzien van airconditioning.
- Gehele benedenverdieping en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- De eerste verdieping is voorzien van rolluiken evenals de erker/uitbouw woonkamer.
- De cv-ketel (Nefit) is van 2024 en airco's zijn van 2023.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS  
4



EXTERNE BERGRUIMTE  
10 m<sup>2</sup>



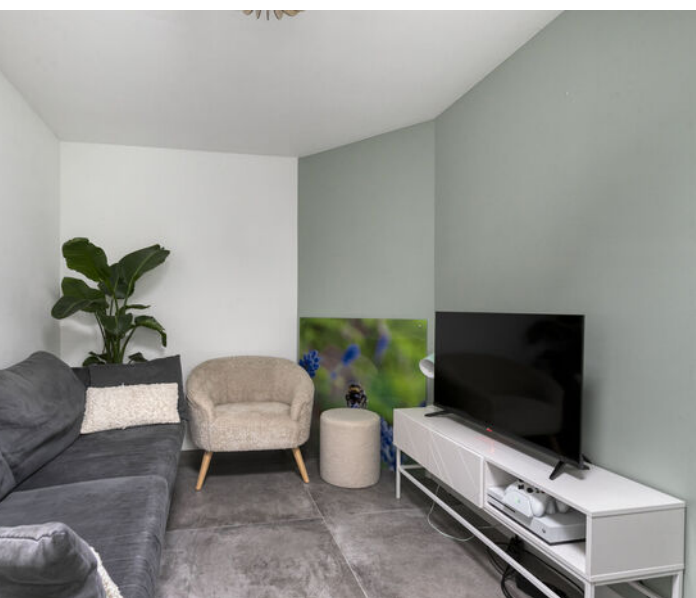


## BEGANE GROND

Bij binnenkomst valt direct de lichte en ruime woonkamer op, voorzien van vloerverwarming en een airco-unit voor optimaal wooncomfort. De grote raampartijen en de erker zorgen voor een aangename lichtinval en een prettig uitzicht op de voortuin. De woonkamer loopt vloeiend over in de open keuken, die strak en modern is ingericht met hoogwaardige inbouwapparatuur en een kookeiland.







## BEGANE GROND

Dankzij de grote raampartijen geniet de hal van veel natuurlijke lichtinval. De moderne open trap met houten treden en stalen accenten vormt een stijlvolle eyecatcher en geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling. Aansluitend aan de keuken ligt de praktische bijkeuken met toiletruimte. Deze ruimte is verder uitgerust met een extra werkblad, wasmachineaansluiting en een deur naar het terras met overkapping. Op de begane grond bevindt zich bovendien een extra multifunctionele kamer, die ideaal kan dienen als kantoor, speelkamer of hobbyruimte.



## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk keurig afgewerkt en voorzien van rolluiken. De masterslaapkamer is uitgerust met een airco-installatie. De moderne badkamer straalt luxe uit en is voorzien van vloerverwarming, een ligbad, een ruime inloopdouche, een toilet en een dubbele wastafel met stijlvol meubel.





## TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich de vierde slaapkamer bevindt. Deze ruimte is volwaardig en leent zich uitstekend als logeerkamer, werkplek of extra hobbyruimte.



## TUIN

De voortuin is netjes aangelegd en beschikt over een goed onderhouden gazon en een royale oprit. De oprit aan de voorzijde biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De tuin rondom de woning is fraai aangelegd en biedt volop privacy dankzij de groene hagen.



## TUIN

Aan de achterzijde bevindt zich een groot terras met overkapping, perfect voor lange zomeravonden. Aan de zijkant van de woning is een tweede terras gerealiseerd met een fraai gazon.



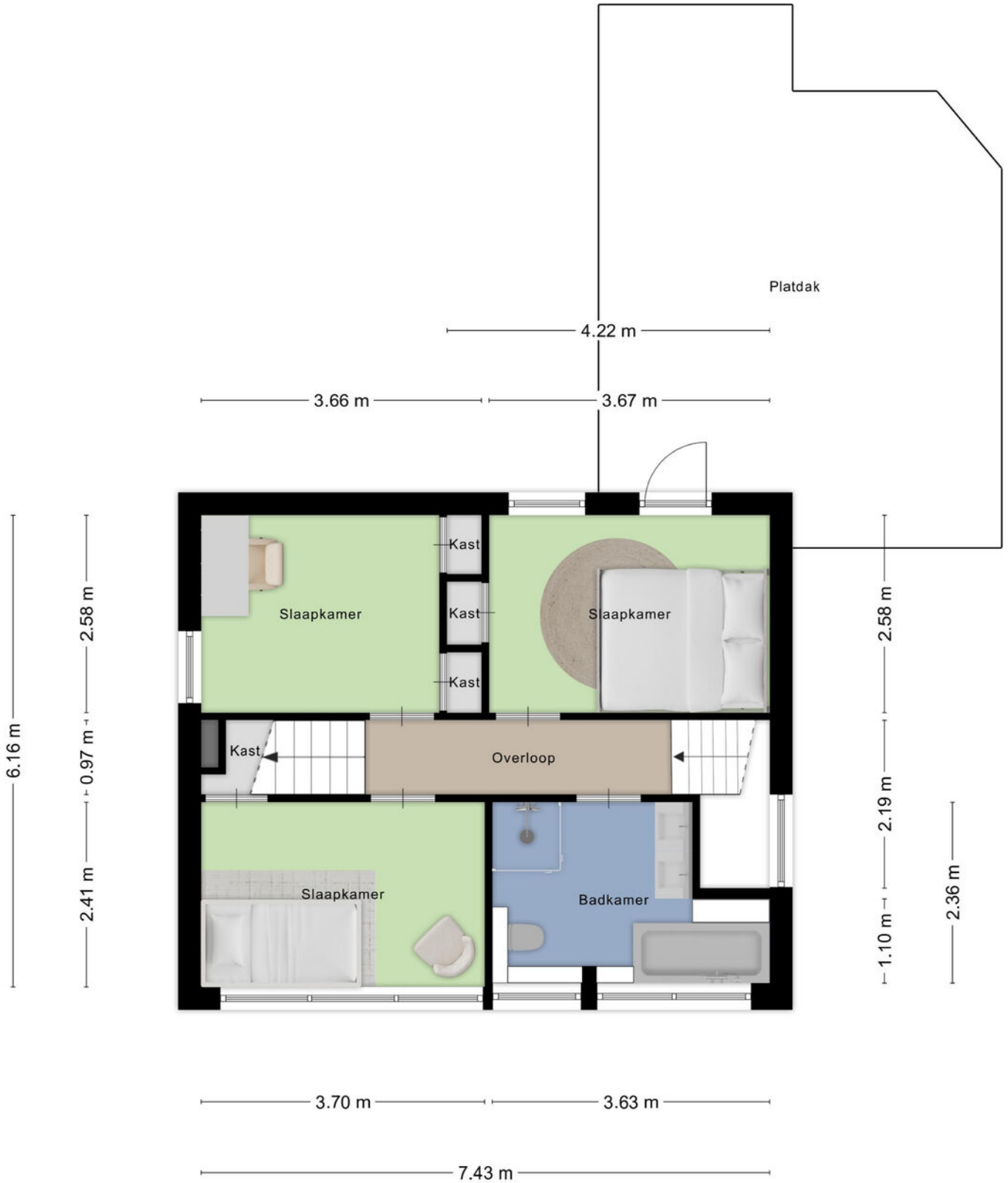
**“Tuin is  
voorzien van  
een fraaie  
overkapping”**



# BEGANE GROND

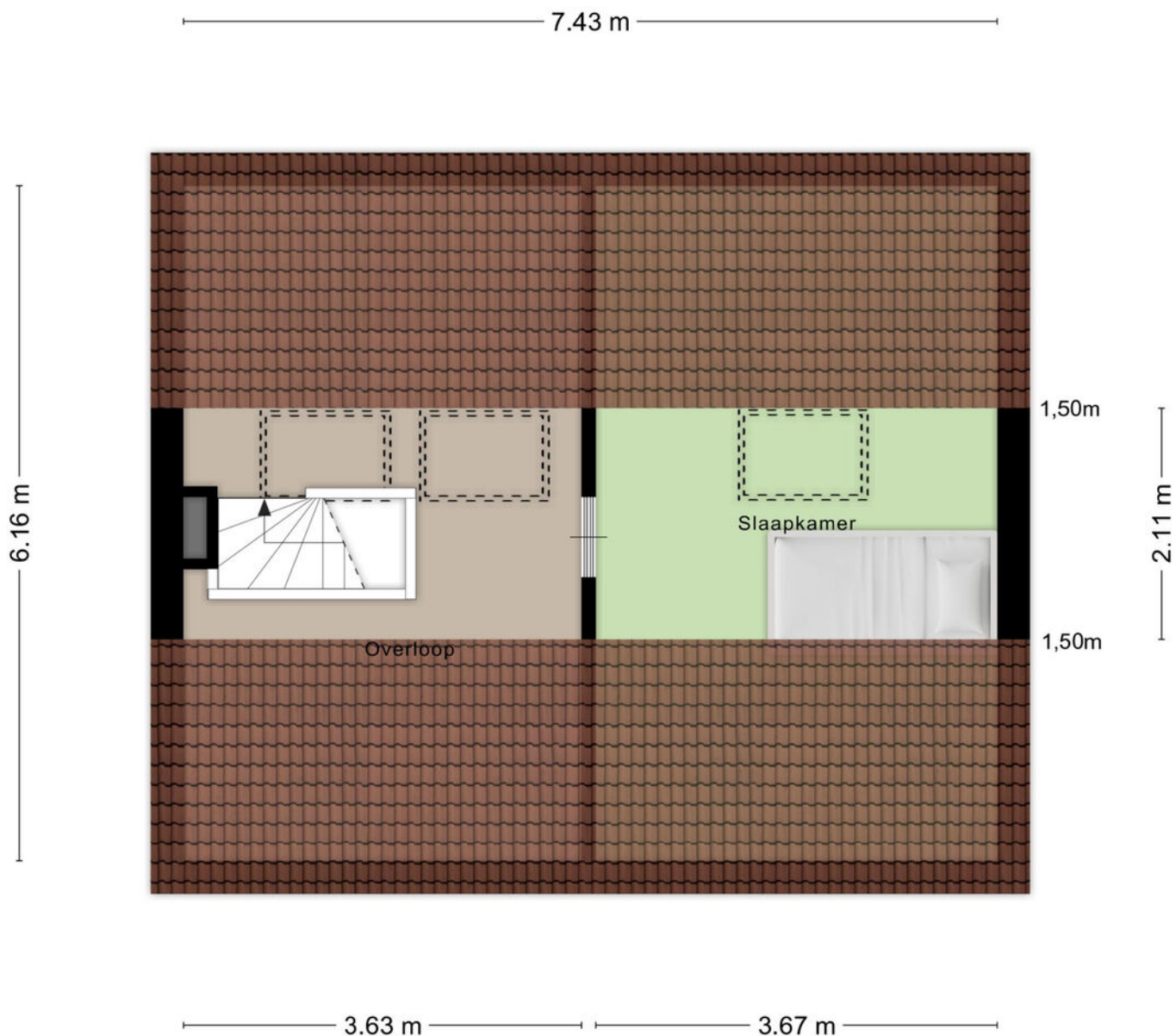


# EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# TWEEDE VERDIEPING

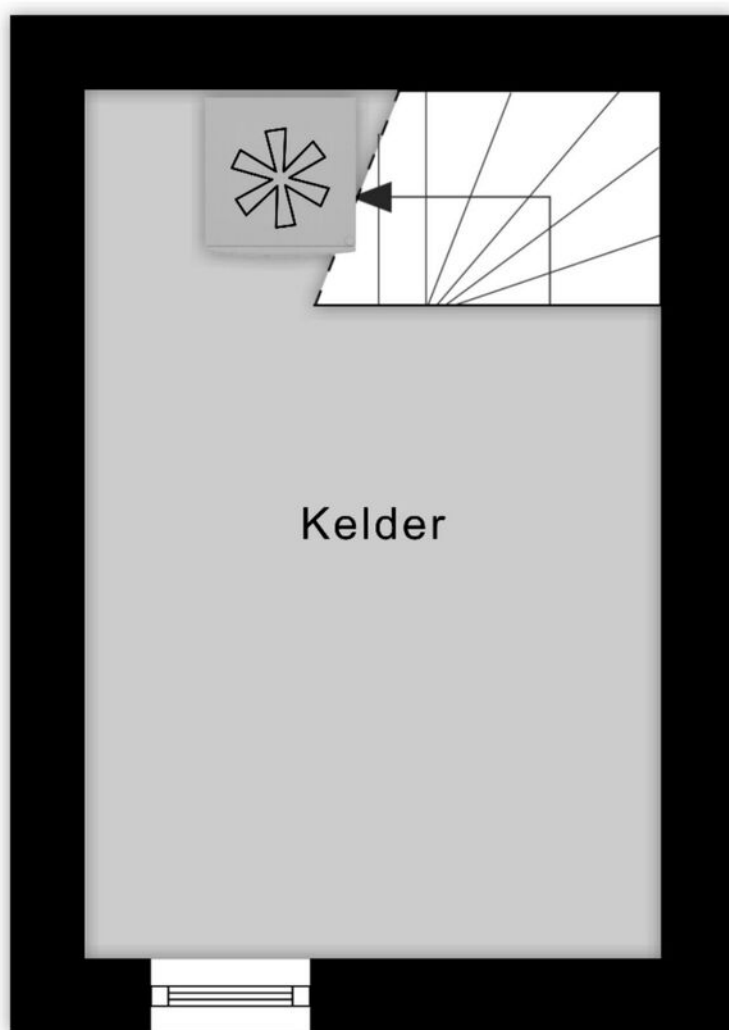


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KELDER

2.31 m

3.49 m

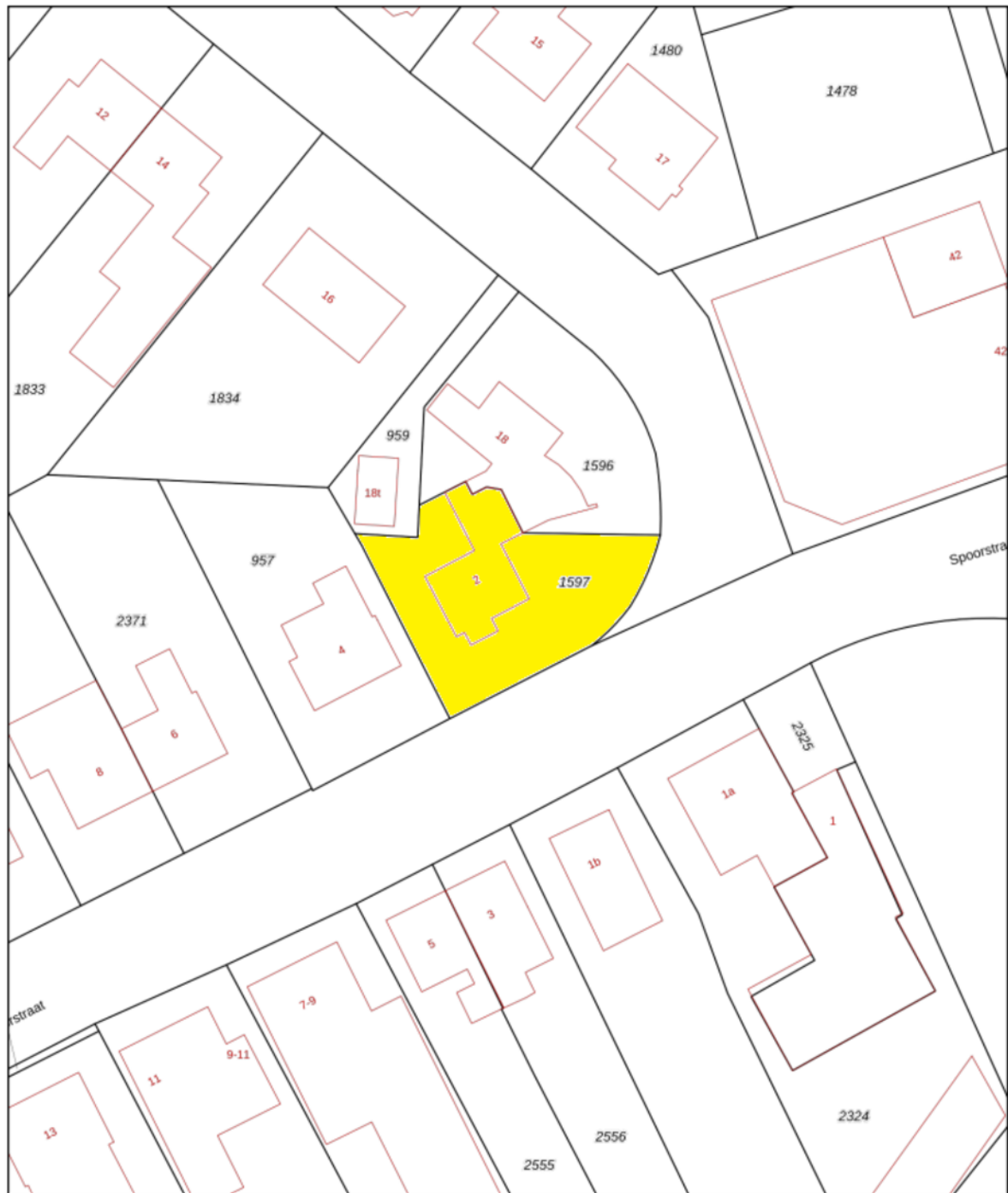


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

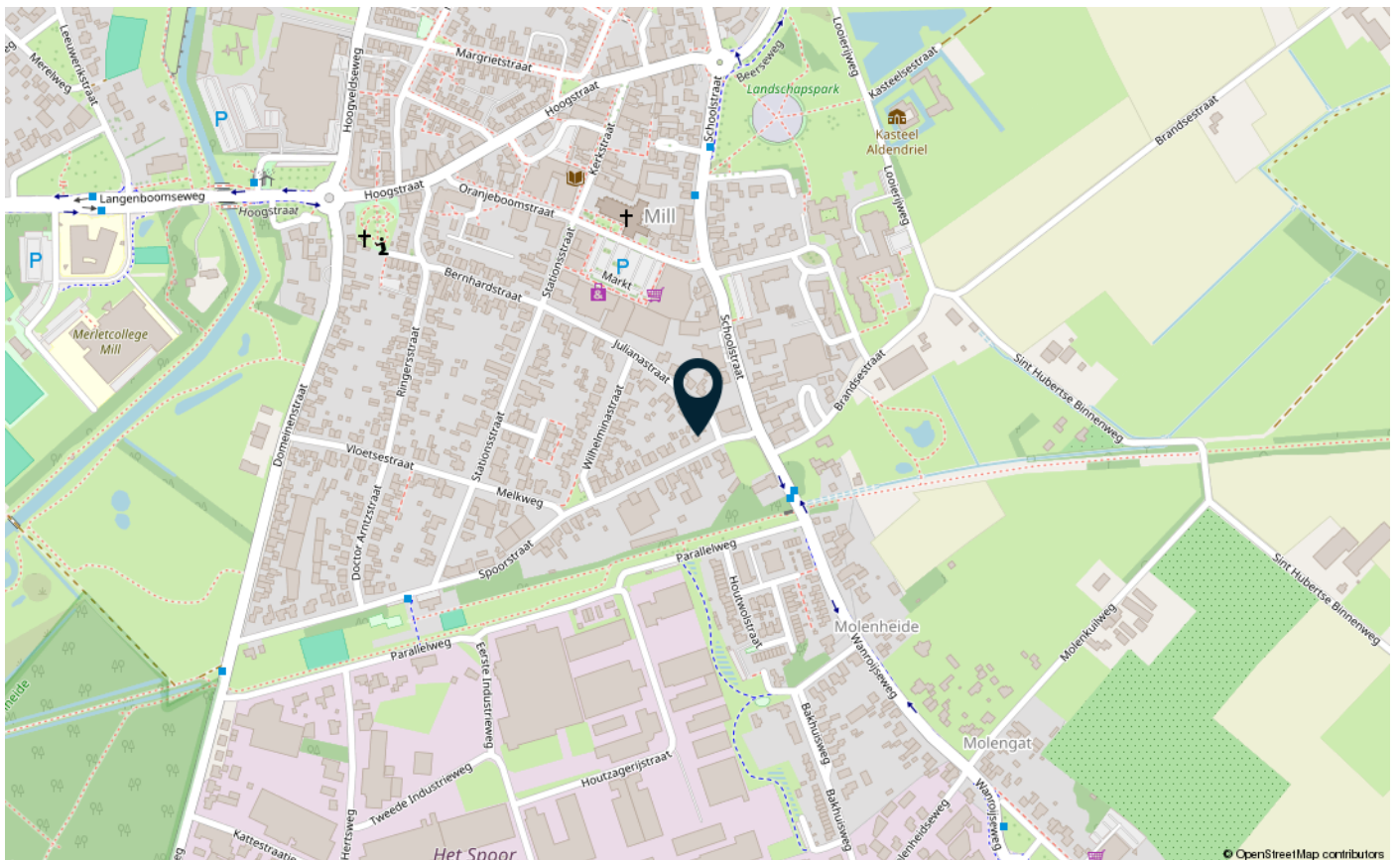
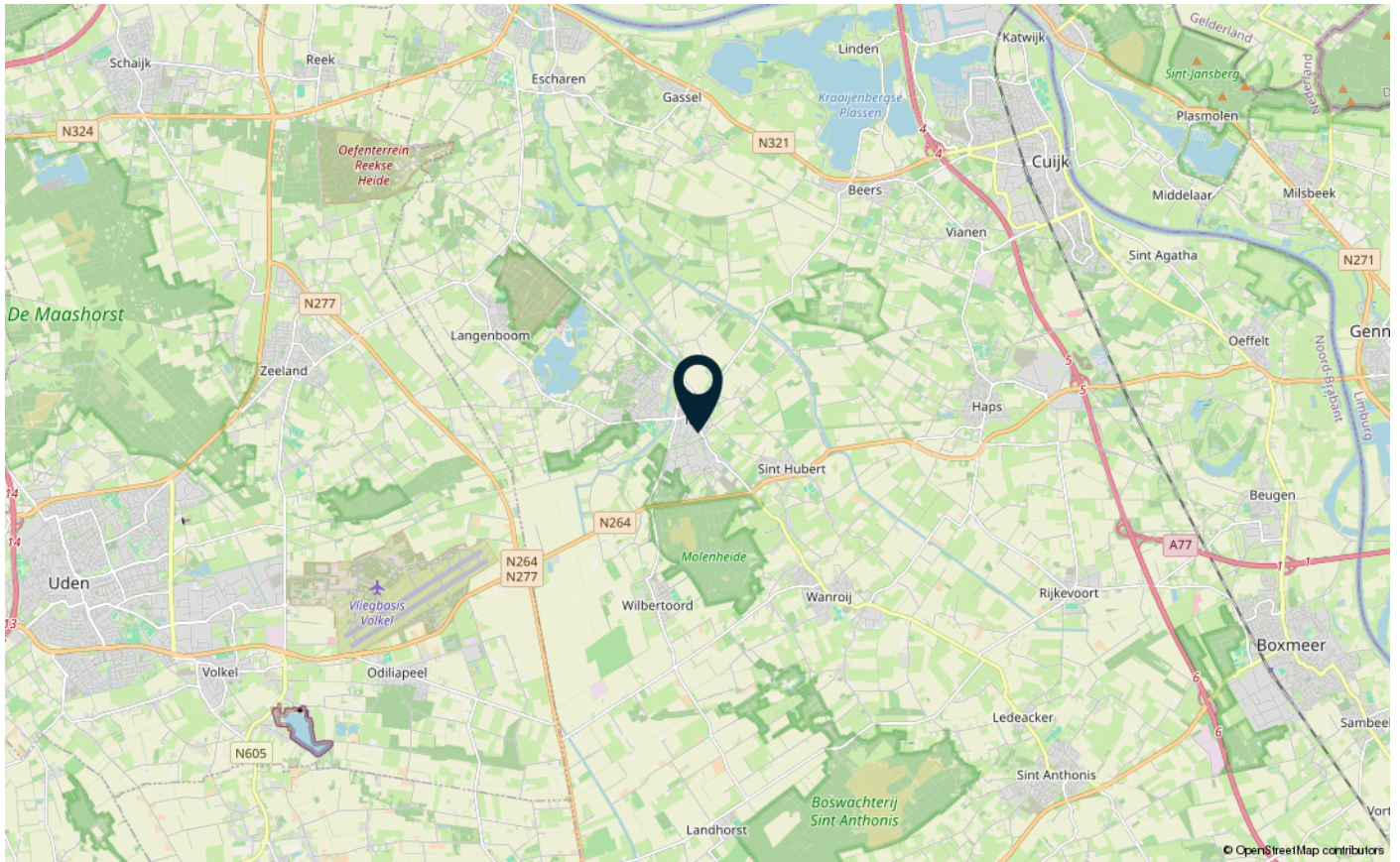
Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Mill  
Sectie G  
Perceel 1597



Voor een eerstelidend uittreksel, geleverd op 29 juli 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 databankenrecht.

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Legplanken in kelder	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Steigerpijp rails + gordijn bij voordeur		x	
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat		x	
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Adapter die bij de thermostaat hoort		x	
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Speciale stroomaansluiting (opritzijde) voor elektrische auto (aparte groep)	x		
Glasvezel aansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
Vijf plantjes uit tuin aan opritzijde (was een kado)		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	
Buitenlamp bij voordeur (met lichtsensor) en buitenlamp bij pui van kantoor		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Witte kast onder veranda, grijze brandkast in schuur, ophanghaken voor tuingereedschap & fiets en deel van de schappen		x	
Reserve dakpannen behorend tot dit huis	x		
Vlaggenmast(houder)		x	
Grondwaterpomp + druppelslang onder coniferenhaag + trampoline	x		
Losse tuinslangen en spoelers		x	

# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Over te nemen contracten

# 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 **Spoorstraat 2?**

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

