

TE KOOP

Langstraat 3

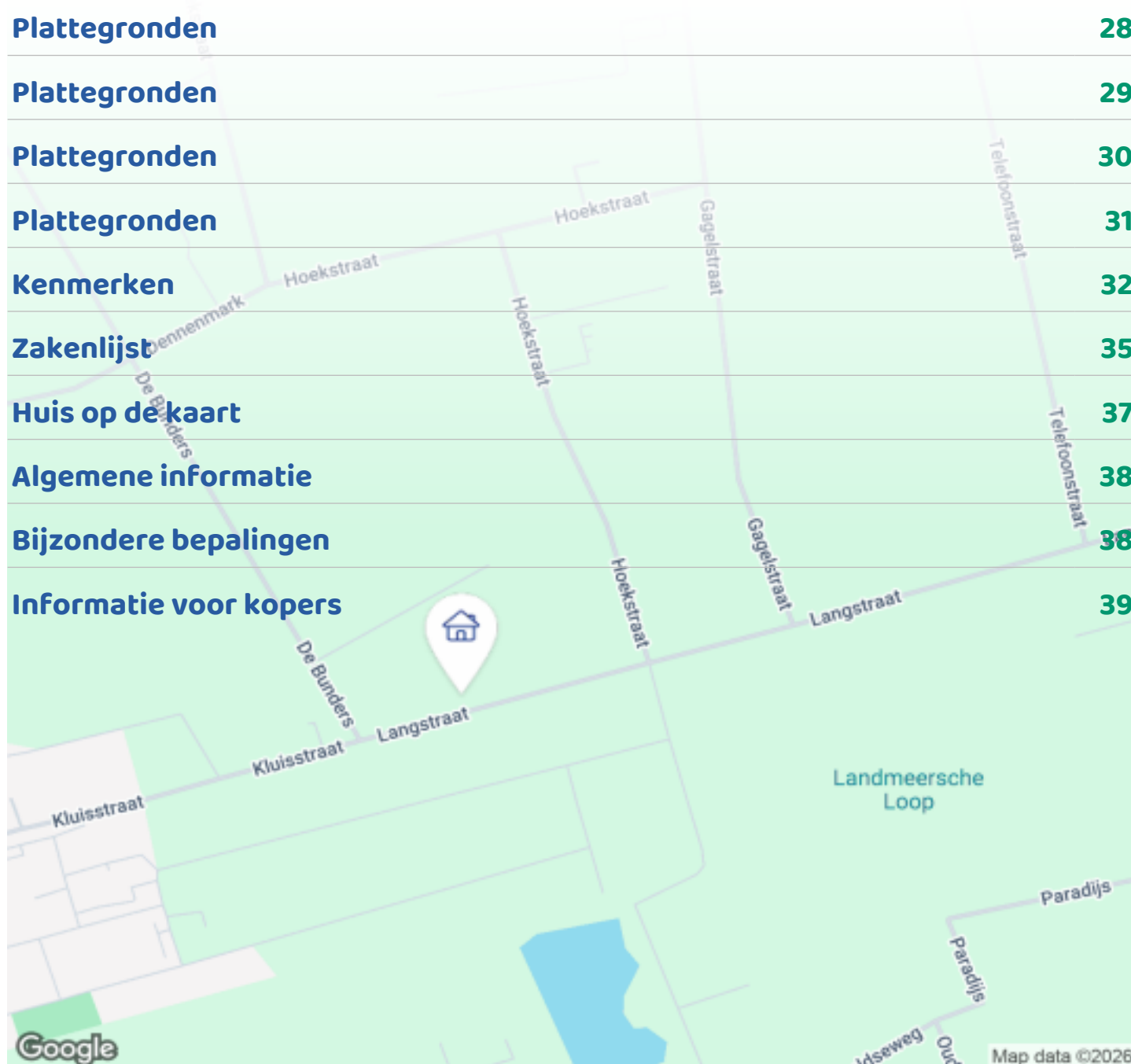
Venhorst



Vraagprijs
€ 1.310.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	24
Plattegronden	25
Plattegronden	26
Plattegronden	27
Plattegronden	28
Plattegronden	29
Plattegronden	30
Plattegronden	31
Kenmerken	32
Zakenlijst	35
Huis op de kaart	37
Algemene informatie	38
Bijzondere bepalingen	38
Informatie voor kopers	39



Woningbrochure: Langstraat 3, Venhorst

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Exclusief uniek wooncomplex, wonen op resortniveau
Dit bijzondere wooncomplex biedt een zeldzame combinatie van luxe wonen, ruimte, zelfstandige wooneenheden en hoogwaardige buitenvoorzieningen, gelegen op ruim 5.000 m² eigen grond. Alles is ontworpen om optimaal te genieten van comfort, privacy en een permanent vakantiegevoel, met daarbij moderne techniek, duurzame voorzieningen en uitstekende onderhoudsstaat.

Buitenleven – vakantie in eigen tuin

De buitenruimte is een absolute eyecatcher en vormt het kloppend hart van het wooncomplex. Centraal in de tuin ligt het moderne zwembad van ca. 5 x 8,5 meter en ca. 1,60 meter diep, strak vormgegeven en voorzien van een solar deck. Rondom het zwembad ligt een ruim terras, waardoor je de hele dag optimaal kunt genieten van zon, water en rust.

Direct naast het zwembad bevindt zich het stijlvolle poolhouse, voorzien van een technische ruimte voor de zwembadinstallaties, extra bergruimte en een



Woningbrochure: Langstraat 3, Venhorst

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

fantastische overdekte zithoek. Vanuit deze plek heb je een prachtig overzicht over zowel het zwembad als de fraai aangelegde tuin – ideaal om te ontspannen tot in de late uurtjes.

Aangrenzend aan het zwembad ligt een royale overkapping met grote eettafel, perfect voor lange zomeravonden, uitgebreid dineren met familie en vrienden of een ontspannen ontbijt aan het water. Hier komt het resortgevoel volledig tot leven: buiten leven, eten en genieten in volledige rust en privacy.

Hoofdwoning – royaal, sfeervol en doordacht ingedeeld

Begane grond Leefruimte, comfort en verbinding

De entree van de hoofdwoning bevindt zich aan de achterzijde, aan een centraal gelegen binnenplaats. Je komt binnen in een ruime berging grenzend aan de keuken; een praktische en prettige binnenkomst, ideaal voor opslag, provisie en garderobe. Vanuit deze ruimte is via een trap tevens toegang tot een grote zolder, perfect voor extra berging.

Vanuit de berging stap je direct de royale leefkeuken binnen, zonder twijfel het hart van de woning.

De moderne keuken is volledig uitgerust, inclusief kokendwaterkraan, hoogwaardige inbouwapparatuur en volop werk en kastruimte. Dankzij de pelletkachel, vloerverwarming en het royale oppervlak is dit een warme, comfortabele en uitnodigende leefruimte waar koken, eten en samen zijn moeiteloos samenkomen. De leefkeuken loopt naadloos over in de grote woonkamer, waardoor een open en ruimtelijk geheel ontstaat.

De woonkamer is licht en prettig ingedeeld en voorzien van:

- een moderne pelletkachel (WiFi bedienbaar),
- airconditioning,
- vloerverwarming, en
- aansluiting op het cv systeem.

Deze combinatie garandeert het hele jaar door een aangenaam woonklimaat en biedt volop mogelijkheden voor diverse woon- en zitopstellingen.

Aansluitend bereik je een ruime hal met toegang tot:

- een praktische opkamer.
- een modern afgewerkt toilet, en
- meterkast met zeer moderne (recente) groepenkast
- een fraaie inbouwkast voor extra opslag en garderobe

Eerste verdieping | Slapen, werken en ontspannen

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar je uitkomt op een zeer ruime multifunctionele ruimte.

Deze ruimte is momenteel ingericht als sport en kantoorruimte, maar leent zich uitstekend voor andere functies, zoals een extra lounge, hobbyruimte of speelkamer. Dankzij de grote inbouwkasten en royale berging is deze verdieping praktisch én flexibel.

Aan de linkerkant bevindt zich een royale slaapkamer met vaste inbouwkasten.

Aan de rechterkant van de trap ligt de hoofdslaapkamer, een comfortabele en rustige ruimte met directe toegang tot de ensuite badkamer.

De badkamer is luxe en compleet uitgevoerd met:

- een ligbad,
- een ruime inloopdouche,
- een toilet, en
- grote inbouwkasten en lades, stijlvol en praktisch afgewerkt.

Tweede wooneenheid – gelijkvloers en volledig zelfstandig

Via het centrale binnenplaatsje bereik je de tweede wooneenheid, die vast is verbonden met de hoofdwoning. Bij binnenkomst kom je in een halletje waar de centrale cvinstallatie is geplaatst.

Rechts bevindt zich een zeer royale badkamer, uitgerust met inloopdouche, vloerverwarming, toilet en een grote moderne wastafel, afgewerkt met matwitte kranen.

Links loop je de keuken binnen, uitgevoerd met een fraai kookeiland/schiereiland en hoogwaardige inbouwapparatuur met geïntegreerde kookafzuiging en praktische lades.

Vanuit de keuken is toegang tot een grote kelder, ideaal voor opslag.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Doorlopend bereik je de slaapkamer.

Loop je vanuit de hal de keuken in en ga je direct rechts, dan kom je in de sfeervolle woonkamer, met zichtbare houten balken, cvverwarming, een pelletkachel, 1 inloop kast en een vaste kast. Via de woonkamer bereik je een overdekt terras, met prachtig uitzicht over de bloeiende tuin en het verzorgde gazon.

(B&B) Huisje 1 – ruim, vernieuwd, volledig zelfstandig en gelijkvloers

Bij aankomst op het terrein beschikt dit huisje over vier parkeerplaatsen, waarvan één met elektrische laadpaal. Via een doorgang onder de haag bereik je het recent volledig gerenoveerde huisje, gelegen in een eigen tuin met overkapping, wat zorgt voor privacy en comfort.

Het huisje biedt:

- een ruime slaapkamer met een draai-kiepddeur naar de tuin,
- een gezellige woonkamer met open keuken,
- een vide, flexibel inzetbaar naar eigen wens, en
- een nieuwe pelletkachel die het huisje behaaglijk verwarmt.

De badkamer is in 2025 volledig gerenoveerd. Het huisje is momenteel aangesloten op een septic tank, maar kan desgewenst eenvoudig op het hoofdriool worden aangesloten. Dit huisje wordt momenteel gebruikt als mantelzorgwoning.

(B&B) huisje 2 – sfeervol, modern en charmant
Dit schattige en zeer sfeervolle huisje is circa vier jaar geleden volledig verbouwd en wordt momenteel succesvol gebruikt als B&B. Het beschikt over:

- een slaapkamer,
- een aangrenzende moderne badkamer met inloopdouche, en
- een eigen terras, ideaal om buiten te zitten en te genieten van de rust.

De B&B exploitatie is vergund, kent een hoge bezettingsgraad en een uitstekende Booking.com score van 9,1.

Schuur / bijgebouw met carport | ca. 80 m²

Voor wie wil werken of ondernemen aan huis, vormt

dit bijgebouw een absolute meerwaarde binnen het wooncomplex. De schuur is geïsoleerd, verwarmd en uitgerust met:

- een pelletkachel,
- een ruime zolder met extra potentie,
- water en riolaansluiting, en
- elektra.

Momenteel wordt de ruimte multifunctioneel gebruikt als B&B wasruimte en klus-/verfruinte (gescheiden delen), maar de mogelijkheden zijn eindeloos: kantoor, atelier, praktijkruimte of studio. Tegenover bevindt zich tevens een fietsenberging.

Overige bijgebouwen & terrein

Daarnaast beschikt het wooncomplex over:

- grote schuur met elektra voor fietsen, grasmaaiers en opslag,
- tuinhuisje (voormalig kippenhok), nu in gebruik als opslag voor tuingereedschap,
- klein schuurtje voor houtopslag,
- klein schuurtje met schuifdeur, ideaal voor pelletopslag.
- Groot weiland met een afgezet deel voor de zonnepanelen en ander deel van het weiland is aangelegd met fruitbomen.

Duurzaamheid & techniek

Het wooncomplex is energiezuinig en toekomstbestendig uitgevoerd met:

- 36 zonnepanelen,
- nieuwe meterkasten (recent vernieuwd en voorbereid op huidig en toekomstig gebruik),
- EV laadpunt,
- pelletkachels met WiFi bediening,
- vloerverwarming en airconditioning.

Uniek extra – Herenboeren (beperkt & aanvullend)

Bij de koop is een Herenboeren Landmeerse Loop eigendomscertificaat inbegrepen (waarde ca. € 2.000). Hiermee word je mede eigenaar van een coöperatieve, natuurgedreven boerderij waar wekelijks een oogstdeel kan worden opgehaald tegen een bijdrage per mond. (groenten, fruit, eieren en optioneel vlees). De boerderij ligt direct tegenover het hoofdhuis, wat de landelijke beleving extra bijzonder maakt.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tot slot

Dit unieke wooncomplex biedt een uitzonderlijke combinatie van luxe wonen, comfort, zelfstandige wooneenheden, verhuurmogelijkheden, duurzaamheid en volledige privacy. Ideaal voor meer generatiewonen, wonen en werken aan huis of een combinatie van wonen en ondernemen – met het gevoel van een privéresort, iedere dag opnieuw.



FOTO'S



Woningbrochure: Langstraat 3, Venhorst

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl







FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



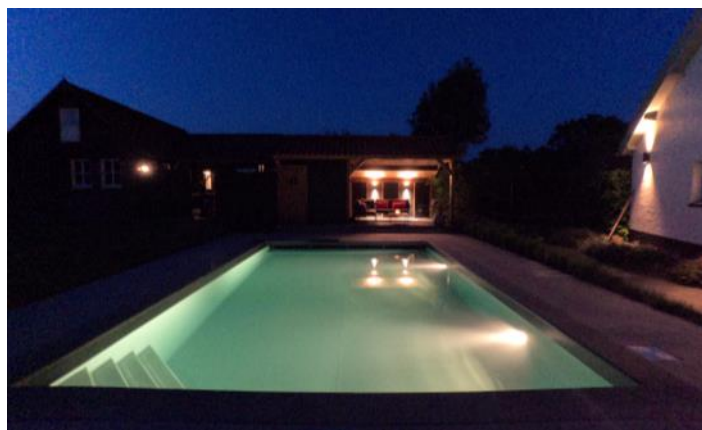


FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





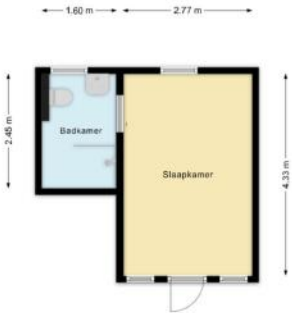
FOTO'S



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



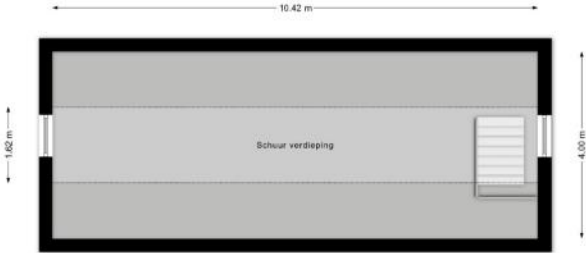
PLATTEGRONDEN



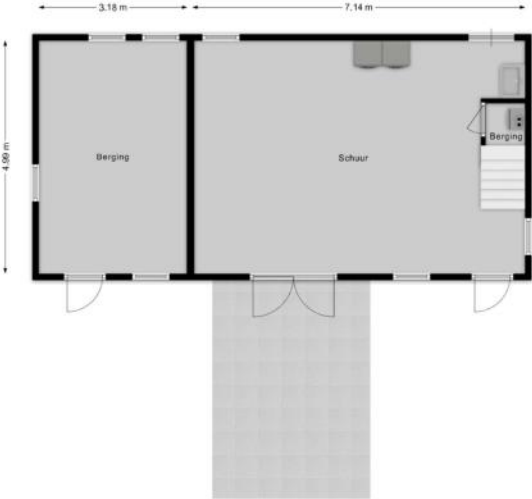
PLATTEGRONDEN



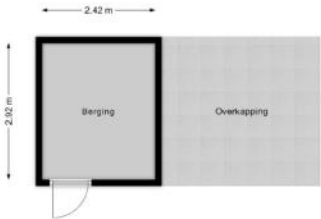
PLATTEGRONDEN



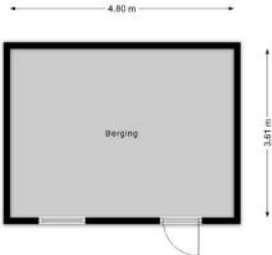
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1880
Specifiek	Dubbele bewoning aanwezig
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	5200 m ²
Inhoud	938 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	252 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	928 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	8 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Rookkanaal, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Pelletkachel
Warm water	Cv-ketel, Gasboiler eigendom, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Hr-combiketel
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Open ligging, Buiten bebouwde kom, Landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Boekel D 2303

Oppervlakte	2925 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Boekel D 2304

Oppervlakte	2275 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is sprake van een (ver)bouw(ing) zonder meldingsplicht en/of omgevingsvergunning.

> Kan van toepassing zijn voor omgebouwde bijgebouwen.

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent het bestemmingsplan.

> Bestemming uit Veegplan 6= Bouwen - Woningen, agrarisch landschap, Afwijken bouwregels, overig en functieaanduiding 'bed en breakfasr'.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

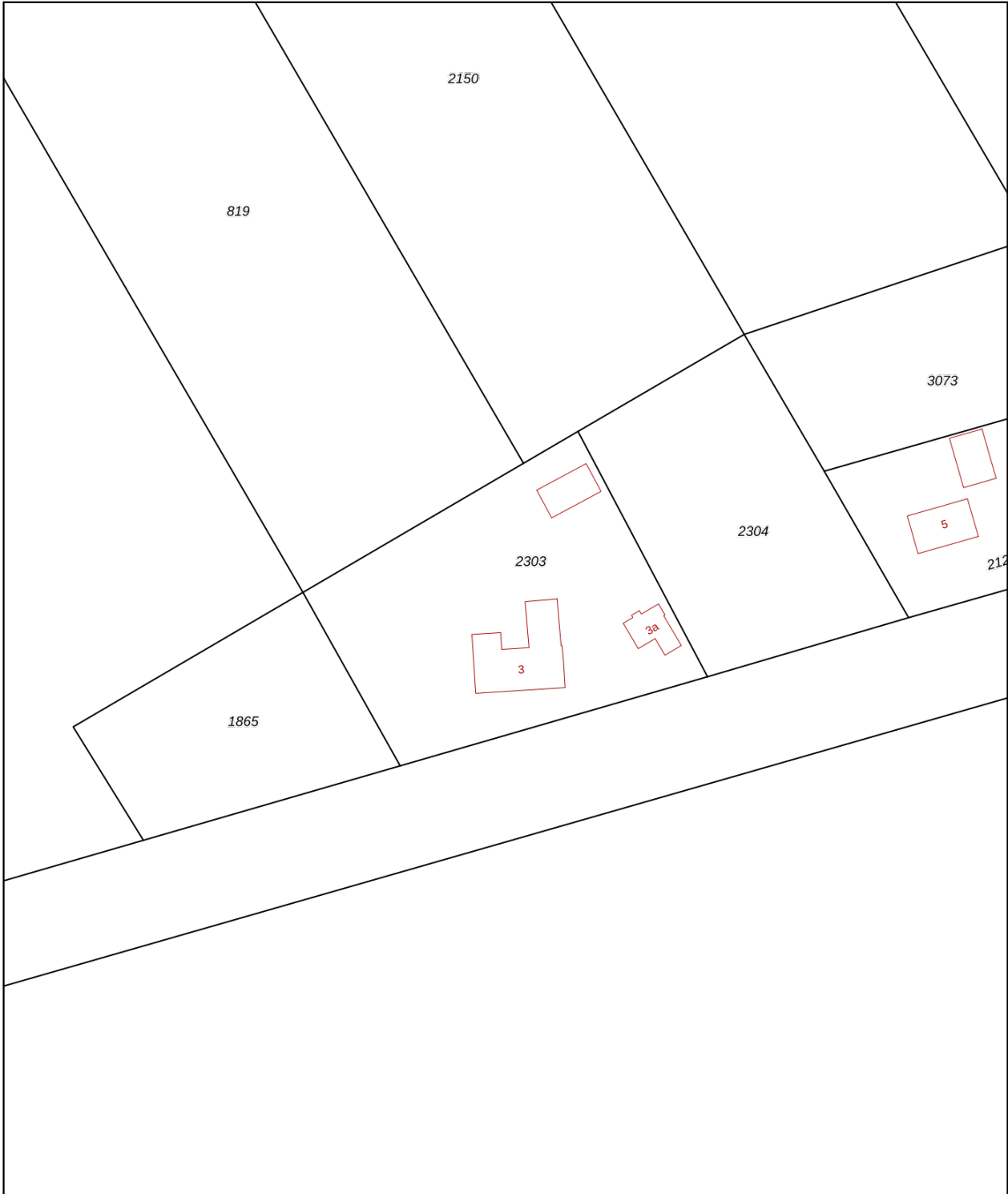
Overige zaken

Inventaris B&B bedden, bed linnen en inrichting kan overgenomen worden over andere zaken kan altijd gesproken worden

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MYP



0 10 20 30 40 50m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Boekel
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		D
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2303	
—	Bebouwing	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.		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.