

Langenboom

# DORPSSTRAAT 60



**Makelaardij Nooijen**

TEL. 0485-572222

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

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





## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1997



WOONOPPERVLAKTE  
167 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
A



INHOUD  
557 M<sup>3</sup>



PERCELOPPERVLAKTE  
666 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

Op een fraaie locatie in de kern van Langenboom, grenzend aan het buitengebied, staat deze uitstekend onderhouden geschakelde woning met eigen oprit, carport en vrijstaande garage. Achter de woning bevindt zich een royale, fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, een sfeervolle overkapping en volop privacy. Binnen word je verrast door de royale woonkamer, de ruime woonkeuken en de prachtige serre die dankzij de grote glaspartijen een heerlijke verlenging vormt van de leefruimte. Met vier slaapkamers, 14 zonnepanelen en een hoog afwerkingsniveau biedt deze woning alles wat je zoekt voor comfortabel en duurzaam wonen.

### LANGENBOOM & OMGEVING

Langenboom is landelijk gelegen en op een steenworp afstand van Mill en Zeeland. Het centrum van zowel Mill als Zeeland biedt alle dagelijkse dorpsvoorzieningen en gezellige horecagelegenheden. Op korte afstand van de woning bevinden zich het lokale sportpark en de prachtige Langenboomse bossen, ideaal voor wandelingen, fietstochten of om te genieten van de rust. Het nabijgelegen natuurgebied 'De Kuilen', met zijn mooie recreatieplassen, is zelfs op loopafstand bereikbaar. Binnen 15 minuten rijdt je naar de snelwegen A73 richting Nijmegen/Venlo en A50 richting Eindhoven/Den Bosch, waardoor grotere steden en andere voorzieningen eenvoudig en snel bereikbaar zijn.

### ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van: kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.
- De woning is voorzien van dubbel glas HR++ (behalve glas in lood ramen in de serre niet).
- De cv-ketel (Vaillant) is van december 2023 (Laatste onderhoud juni '26).
- Koolstofmonoxide aanwezig op zolder.
- De slaapkamer is voorzien van een airco (2021).
- De woning beschikt over 14 zonnepanelen.
- De gehele begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- Energielabel A.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS

4



EXTERNE BERGRUIMTE

32 m<sup>2</sup>





## BEGANE GROND

Via de overdekte entree kom je in de ruime ontvangsthall met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De royale woonkamer aan de voorzijde is voorzien van een sfeervolle erker die zorgt voor veel lichtinval en een vrij uitzicht. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken in lichte opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en een gezellige eetbar.





## BEGANE GROND

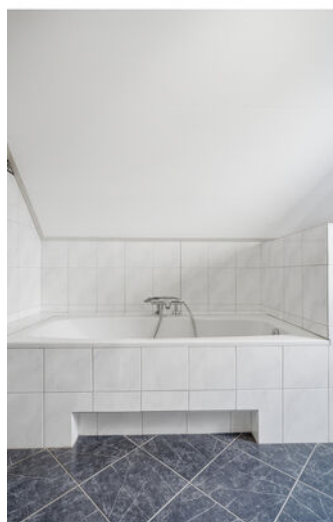
De keuken staat in open verbinding met het royale eetgedeelte en de prachtige serre. Dankzij de grote glaspartijen, de lichtstraat en het fraaie zicht op de tuin vormt de serre een heerlijke verlenging van de woonruimte. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar.





## BEGANE GROND

Deze ruimte beschikt over een gootsteen, witgoedaansluitingen en een toiletruimte. Aansluitend bevindt zich de berging met loopdeur naar de tuin. Dankzij de praktische indeling en royale afmetingen biedt deze ruimte diverse gebruiksmogelijkheden, zoals een hobbyruimte, werkplaats of kantoor aan huis.



## EERSTE VERDIEPING

De badkamer is ruim opgezet en ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast zorgt de aanwezige vloerverwarming voor extra comfort.





## EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De royale master bedroom is voorzien van airconditioning en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en garderobekasten. Ook de overige slaapkamers beschikken over prettige afmetingen en zijn netjes afgewerkt



## TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich praktische bergruimte dankzij de aanwezige inbouwkasten. Vanuit de overloop is er toegang tot een ruime vierde slaapkamer, die is voorzien van een dakraam en volop mogelijkheden biedt als slaap-, werk- of hobbykamer.



## BERGING

Achter in de tuin bevindt zich een royale vrijstaande stenen berging. De berging is voorzien van dubbele openslaande deuren aan de voorzijde, een loopdeur aan de zijkant en beschikt dankzij de aanwezige raampartijen over veel daglicht. Verder is de berging uitgerust met een praktische vliering met dakraam, krachtstroom en een grondwaterpuls.



## TUIN

De royale achtertuin is fraai aangelegd en biedt een uitstekende combinatie van ruimte, privacy en comfort. Dankzij de verzorgde inrichting met een groot gazon, sierbestrating, volwassen beplanting en strak vormgegeven borders heeft de tuin een rustige en groene uitstraling. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras grenzend aan de serre, terwijl verspreid door de tuin meerdere zitplekken zijn gecreëerd. Achter in de tuin staat een vrijstaande garage met een ruime overkapping. Daarnaast beschikt de tuin over een beregeningsinstallatie.

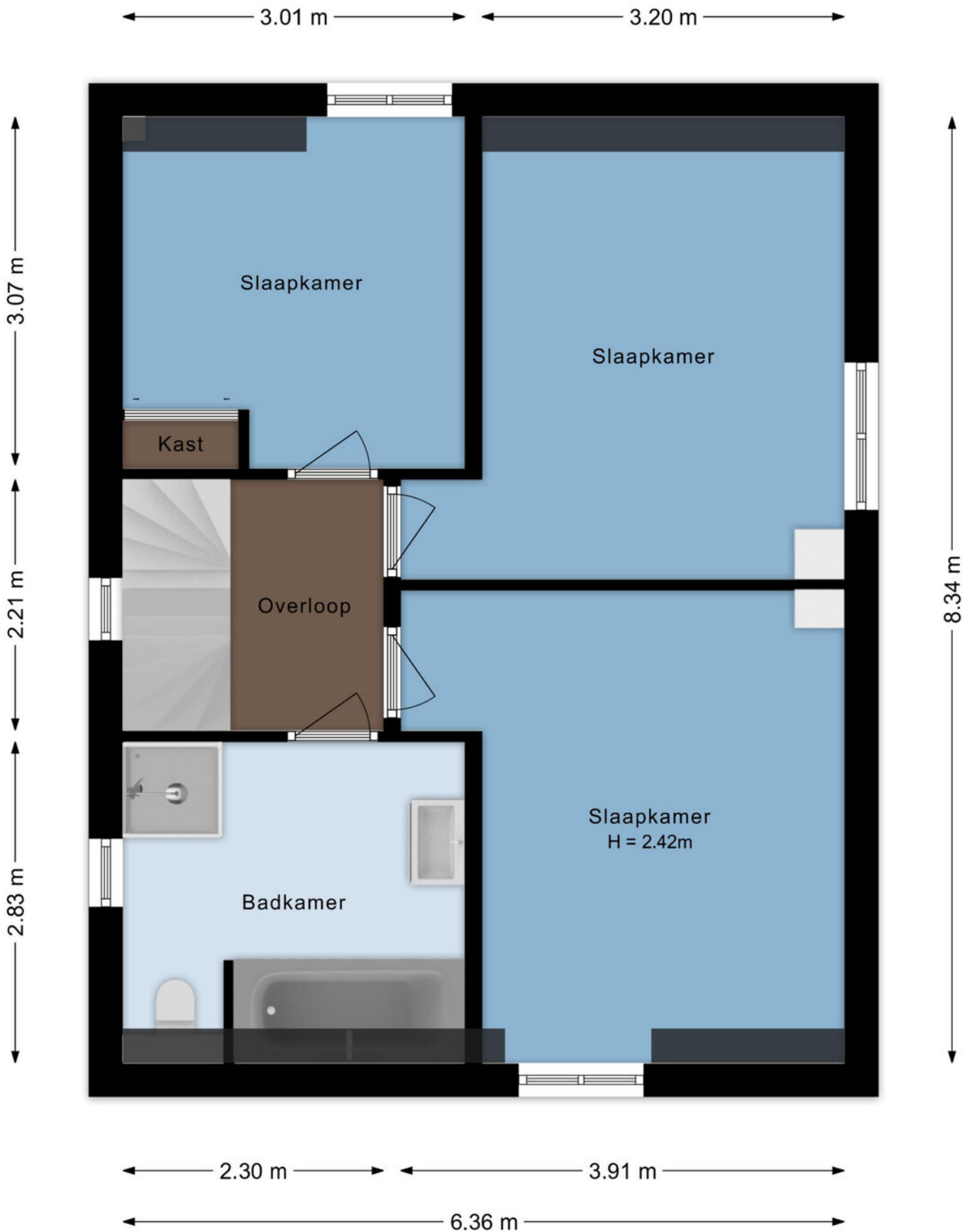


**“Fraaie, diepe  
achtertuint  
met  
overkapping”**

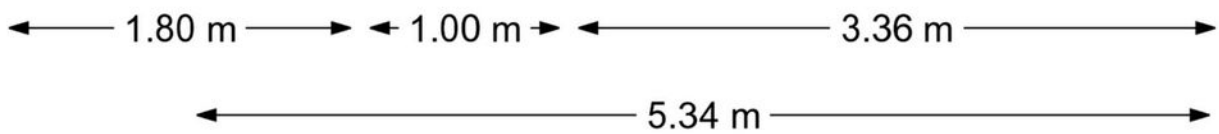
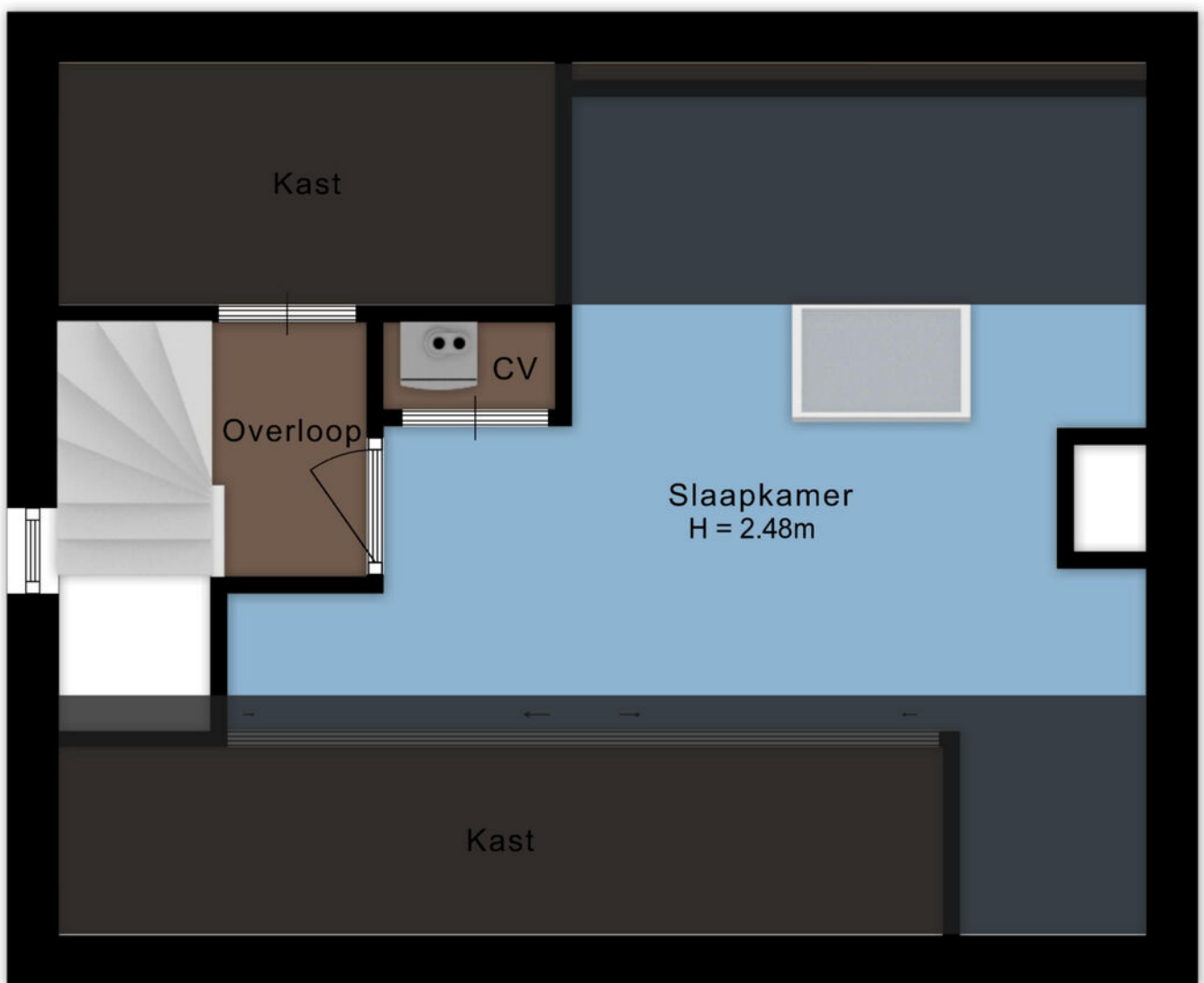
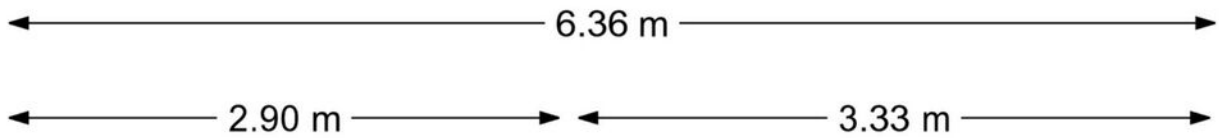
# BEGANE GROND



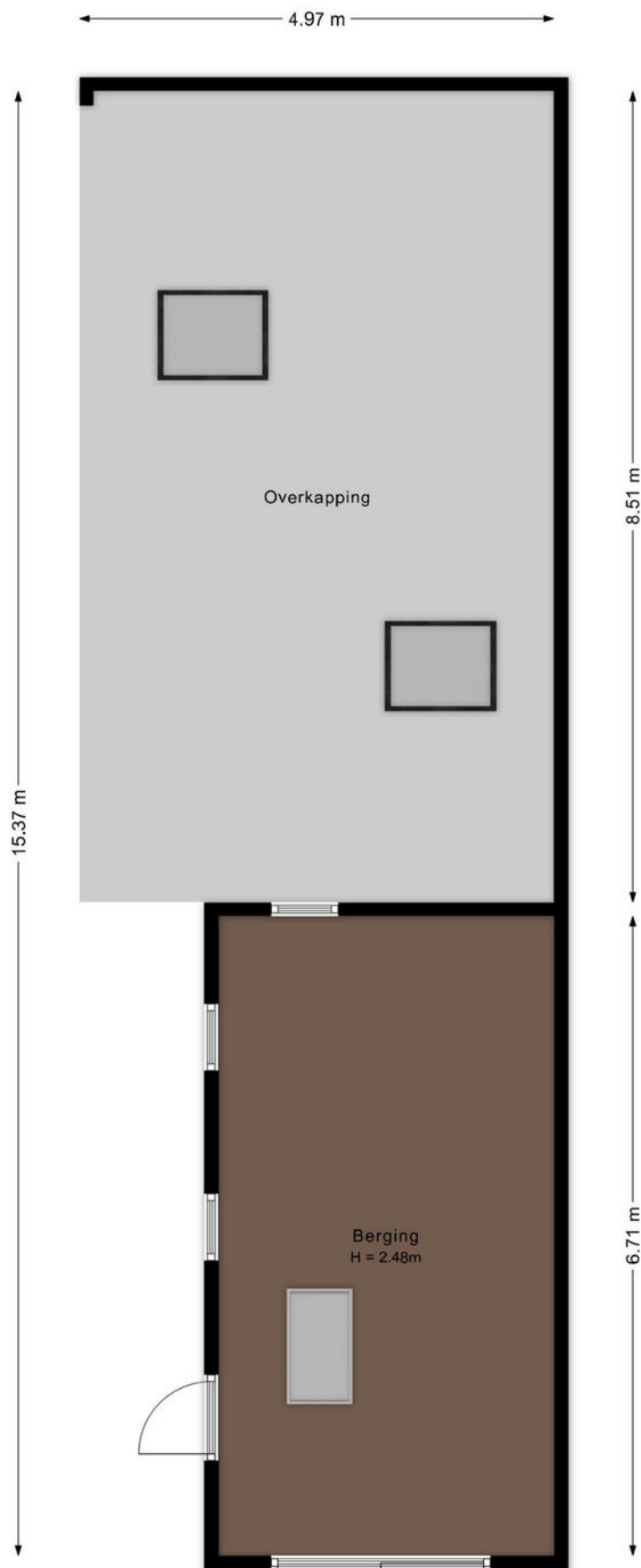
# EERSTE VERDIEPING



# TWEEDE VERDIEPING



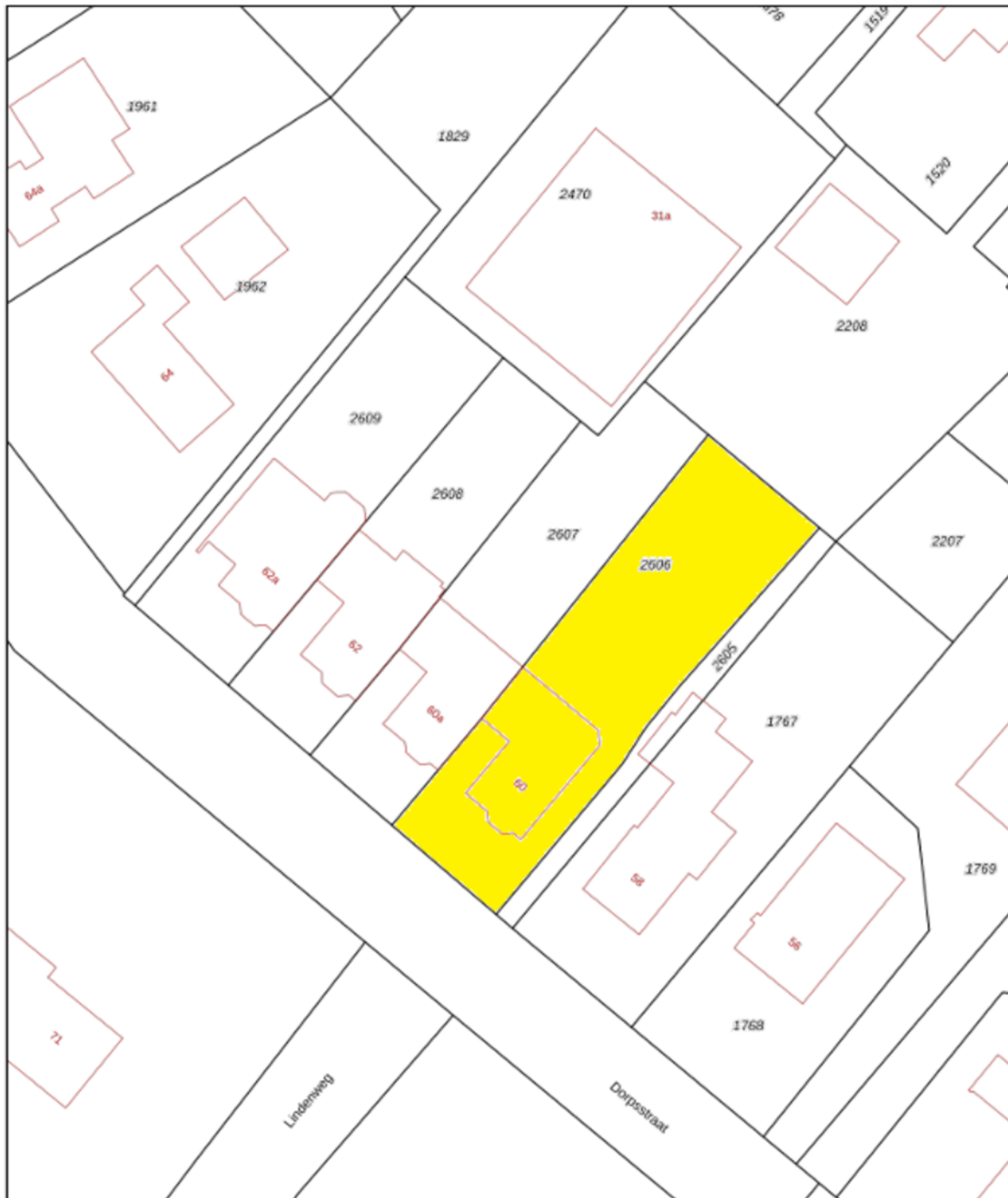
# BERGING & OVERKAPPING



# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Peceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Mill</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2607</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensklindend uittreksel, geleverd op 10 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.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Eettafel- en woonkamerlamp		x	
Grote witte kast achterbouw met schuifdeuren	x		
Schuifkasten zolder + hangbureaus slaapkamers	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Plisségordijn	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Spiegelwanden	x		
Kapstok bij voordeur			x
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Keuken ontbijtbar hoog	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Keukenblok met wasbak tuinoverkapping	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Schutting	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 **Dorpsstraat 60?**

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)

