

Mill

NACHTEGAALSTRAAT 8



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR



WOONOPPERVLAKTE
109 M²



ENERGIELABEL
-



INHOUD
419 M³



PERCELOPPERVLAKTE
693 M²



WOONLAGEN
2



OMSCHRIJVING

In een rustige en groene woonomgeving van Mill staat deze tussenwoning met eigen oprit en garage. De woning beschikt over een lichte L-vormige woonkamer, een halfopen keuken, drie slaapkamers en een praktische bergzolder. De achtertuin beschikt over een houten overkapping, waar je beschut kunt genieten van het buitenleven. Hoewel de woning nog gemoderniseerd dient te worden, biedt zij volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak en woonwensen te worden ingericht.

MILL & OMGEVING

Mill is een gezellig dorp gelegen tussen Cuijk en Uden. Het centrum beschikt over alle dagelijkse voorzieningen en diverse horecagelegenheden. De omgeving biedt een afwisselend landschap met prachtige bossen, recreatieplas De Kuilen en het landgoed van kasteel Tongelaer. Daarnaast liggen de school en sportvelden op korte loopafstand, ideaal voor gezinnen. De snelwegen A73 (richting Nijmegen/Venlo) en A50 (richting Eindhoven/Den Bosch) zijn binnen 15 minuten te bereiken.

ALGEMEEN

- De woning heeft aandacht nodig, maar biedt veel mogelijkheden om hier een eigentijdse woning van te realiseren.
- De masterslaapkamer is voorzien van een airco.
- Bij een aantal foto's is gebruikgemaakt van AI. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend en deze beelden zijn uitsluitend ter illustratie gebruikt.
- In de koopovereenkomst zal een as is where is clause worden opgenomen.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
13 m²







BEGANE GROND

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de ruime ontvangthal. De hal is voorzien van een toiletruimte, praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn de woonkamer en de bijkeuken bereikbaar. De royale L-vormige woonkamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en biedt dankzij de grote raampartijen een prettige lichtinval en een mooi uitzicht op de achtertuin. Via een loopdeur is de tuin direct bereikbaar.





BEGANE GROND

De woonkamer biedt volop ruimte voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek. De halfopen keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is momenteel uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De keuken biedt een goede basis en kan desgewenst geheel naar eigen smaak worden gemoderniseerd. Vanuit de hal is tevens de ruime bijkeuken bereikbaar. Deze is voorzien van een extra keukenblok en biedt volop praktische bergruimte. Daarnaast is er vanuit de bijkeuken in pandig toegang tot de garage.



EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De twee ruime slaapkamers aan de achterzijde bieden volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De masterslaapkamer is voorzien van een airco.





EERSTE VERDIEPING

De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een inloopdouche, toilet en een wastafel.



TUIN

De diepe voortuin is voorzien van een oprit naar de garage. De achtertuin biedt veel privacy. De tuin is verder voorzien van diverse beplanting, volwassen hagen en een gazonvrije inrichting, waardoor deze onderhoudsvriendelijk is. Achter de woning is een overkapping gerealiseerd en voorzien van een screen. Achter in de tuin staat een royale vrijstaande houten berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of het inrichten als hobbyruimte. Dankzij de diepe achtertuin zijn er voldoende zitmogelijkheden.



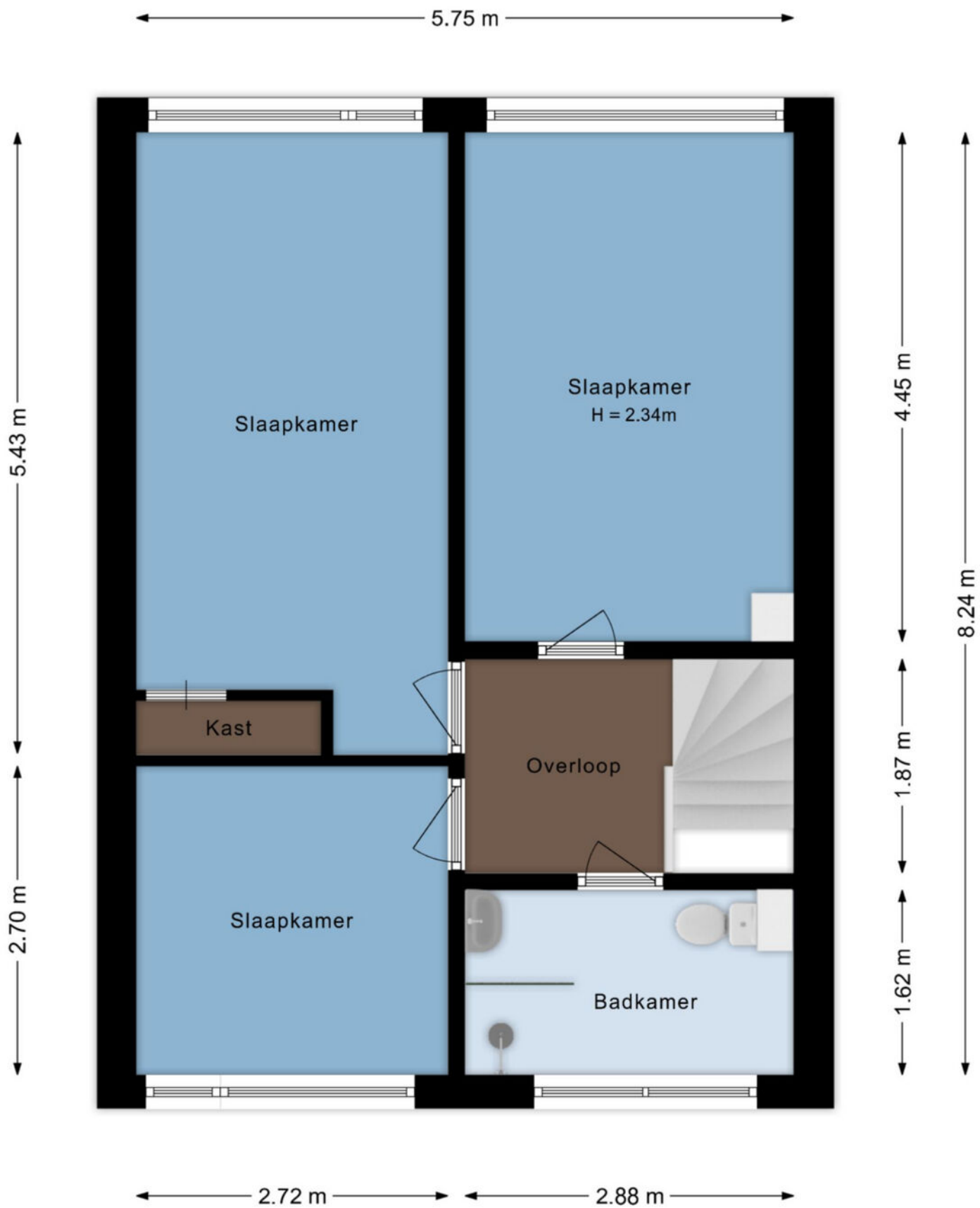
GARAGE

De in pandig bereikbare garage biedt volop mogelijkheden. Naast het stallen van een auto of het creëren van extra bergruimte is deze ruimte ook uitstekend geschikt om bij de woonruimte te betrekken. Hierdoor kan eenvoudig een kantoor, praktijkruimte aan huis, speelkamer of hobbyruimte worden gerealiseerd, geheel afgestemd op jouw woonwensen.

BEGANE GROND

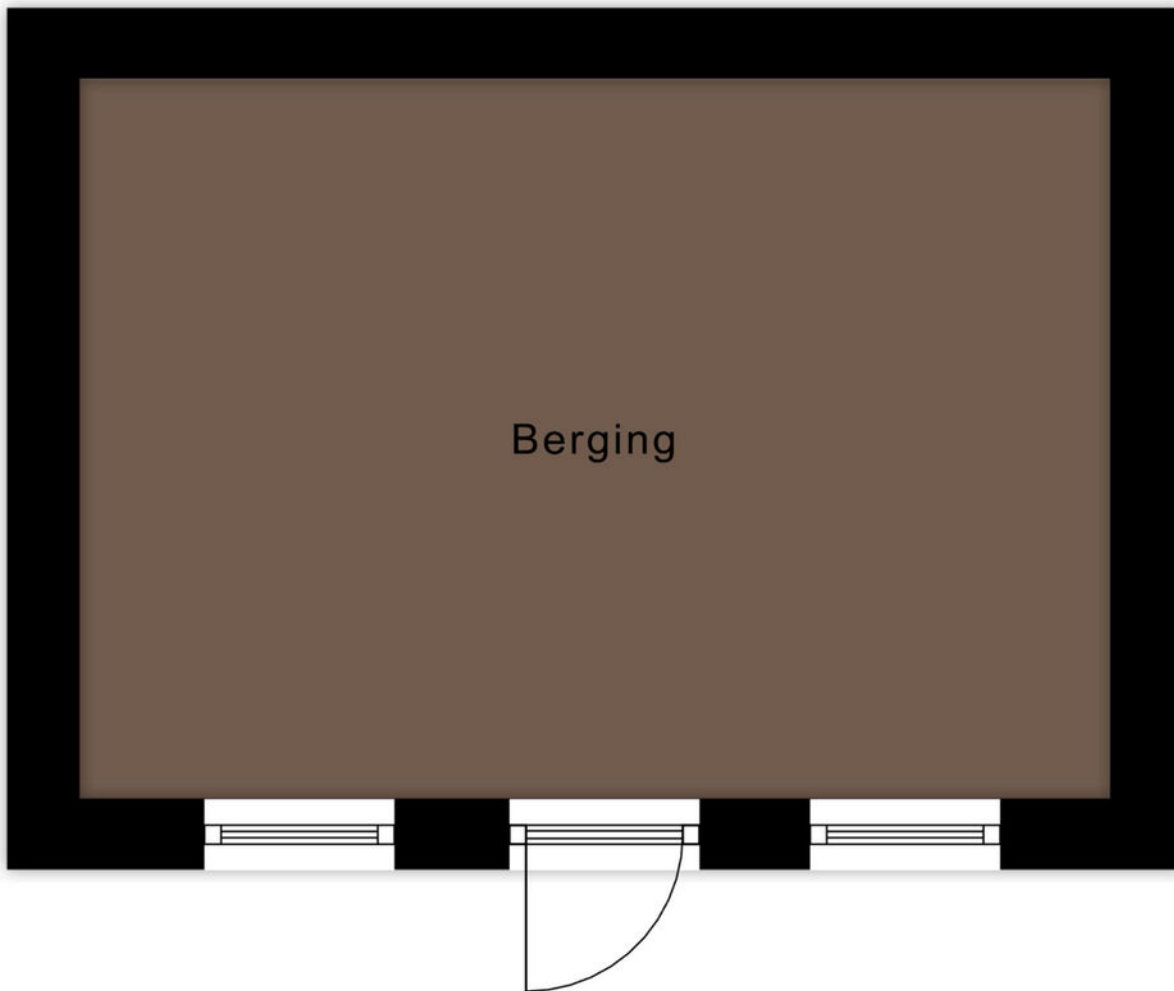


EERSTE VERDIEPING



BERGING

← 4.34 m →

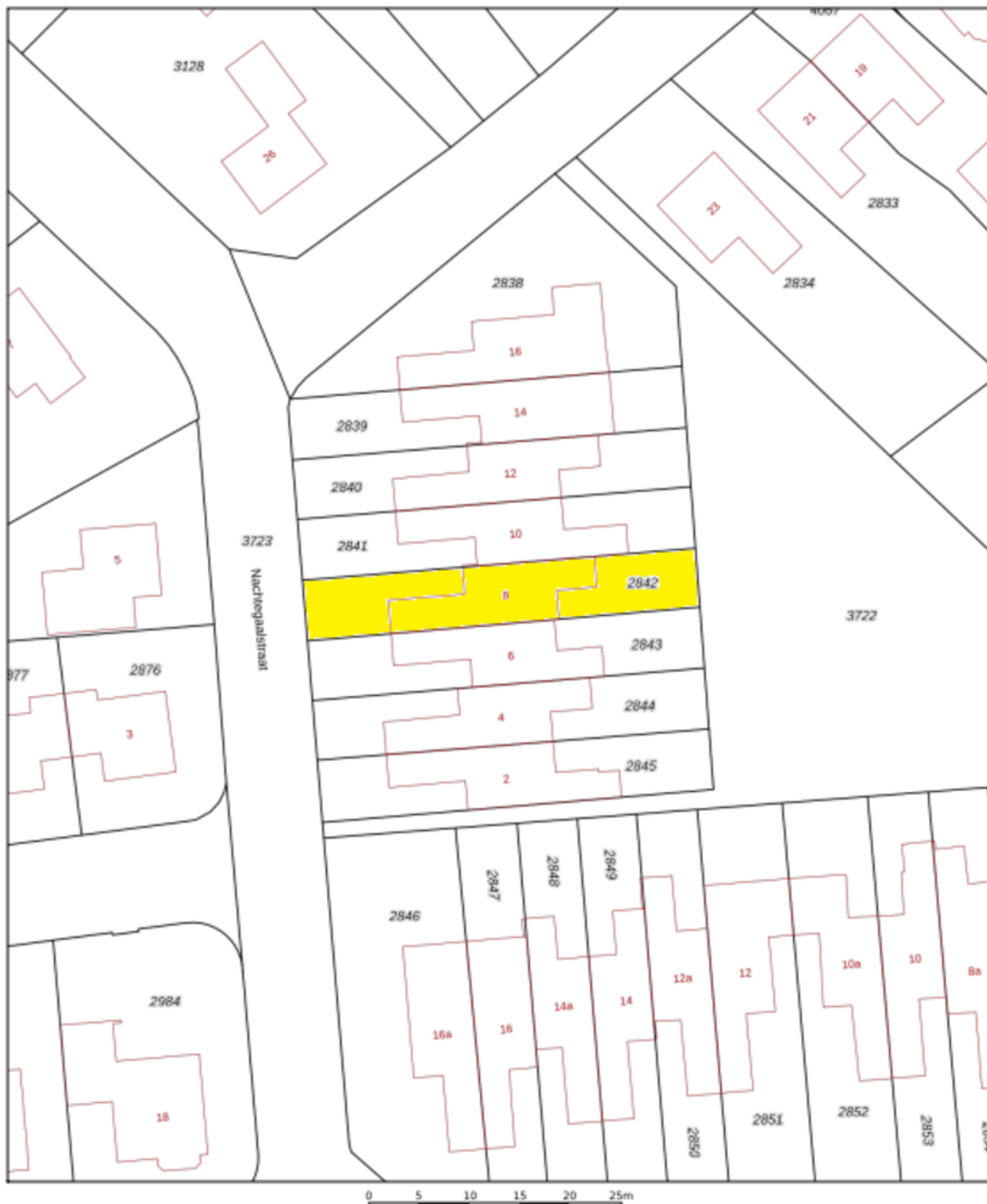


↑ 3.03 m ↓

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Metnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Mill</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2842</p> <p>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 databankrecht.</p>	
---	--	---

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Interieur - Verlichting			
Losse (hang)lampen	x		
Interieur - Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Interieur - Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	x		
Interieur - Overige			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken - Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Vaatwasser	x		
Keuken - Keukenaccessoires			
keukenblok bijkeuken	x		
Sanitair/sauna - Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Sanitair/sauna - Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing - Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing - Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	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 **Nachtegaalstraat 8?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

