



**MARTIJN WILLEMS**

*gewoon bijzonder*

**Stationsstraat 2**

*5451 AN Mill*





*WELKOM BIJ  
deze jaren '30 VILLA*



## OMSCHRIJVING

### EEN VILLA WAAR HISTORIE & GRANDEUR SAMENKOMEN

Sommige villa's zijn gebouwd om generaties mee te gaan. Stationsstraat 2 is zo'n statig familiehuis, waarin architectuur, vakmanschap en leefruimte elkaar al bijna een eeuw versterken.

Achter de karakteristieke jaren '30 gevel ontvouwt zich een indrukwekkende vrijstaande villa waarin authentieke details, royale leefruimtes en een uitzonderlijk perceel samenkomen. Een woning waarin het oorspronkelijke karakter met zorg bewaard is gebleven en die klaar is voor een nieuwe generatie bewoners.

### DE ONTVANGST

De statige entree zet direct de toon. Belgisch marmer, glas-in-lood, authentieke wandtegels, de monumentale eiken trap en de fraaie plafondornamenten vormen samen een ontvangst die je vandaag de dag nog maar zelden tegen komt. Vrijwel iedere ruimte ademt de sfeer van de bouwperiode, terwijl eerdere moderniseringen ervoor hebben gezorgd dat comfortabel wonen hand in hand gaat met het behouden van het oorspronkelijke karakter.

### LEEFRUIMTE

De begane grond biedt een indrukwekkende hoeveelheid leefruimte. De sfeervolle woonkamer met glas-in-loodramen, parketvloer, authentieke schouwen, open haard en houtkachel vormt het warme hart van de woning. Aansluitend bevinden zich de royale eetkamer, keuken en een tweede woonkamer met grote schuifpui naar de tuin.

Daarnaast beschikt de villa over een royale kelder. Dankzij de tweede entree aan de zijkant biedt het huis bovendien uitstekende mogelijkheden voor een kantoor, praktijk of mantelzorg aan huis.

### MOGELIJKHEDEN

Op de eerste verdieping bevinden zich vijf ruime slaapkamers, meerdere balkons en twee badkamers. De tweede verdieping verrast opnieuw met een royale voorzolder en nog eens drie volwaardige slaapkamers. Met in totaal acht slaapkamers biedt deze villa ruimte aan grote gezinnen, samengestelde gezinnen of iedereen die wonen en werken wil combineren.

### BUITENLEVEN

Ook buiten blijft de villa imponeren. Op het circa 1.450 m<sup>2</sup> grote perceel gaan ruimte, privacy en groen moeiteloos samen. De verrassend diepe achtertuin van ruim 52 meter biedt onder meer over een royaal terras, een voormalige tennisbaan, meerdere bergingen, een grote buitenkelder en een dubbele vrijstaande garage. Liefhebbers van tuinieren, hobby's, auto's of gewoon ruimte zullen zich hier direct thuis voelen.

### GOED OM TE WETEN

- Gemeentelijk monument met behoud van vele originele stijlelementen
- Perceel van circa 1.450 m<sup>2</sup>
- Dubbele vrijstaande garage en ruim 113 m<sup>2</sup> externe bergruimte
- Twee entrees waardoor wonen en werken uitstekend gecombineerd kunnen worden
- In 2002 zijn nagenoeg alle kozijnen en ramen vervangen. Deze zijn voorzien van isolerende beglazing
- "As-is/where-is"-clausule van toepassing

Een villa waar bijna een eeuw geschiedenis samenkomt met alle ruimte voor een nieuwe toekomst.





## KENMERKEN

*Stationsstraat 2*

### VRAAGPRIJS

€ 850.000 k.k.

### TYPE WONING

Vrijstaande woning

### BOUWVORM

Gemeentelijk monumentale villa

### BOUWJAAR

1935

### WOONOPPERVLAKTE

325 m<sup>2</sup>

### GRONDOPPERVLAKTE

1450 m<sup>2</sup>

### ENERGIELABEL

E













## Royale kelder

hrit vrijlaten  
dierenarts







*In totaal zijn er  
8 slaapkamers  
aanwezig in  
deze villa*







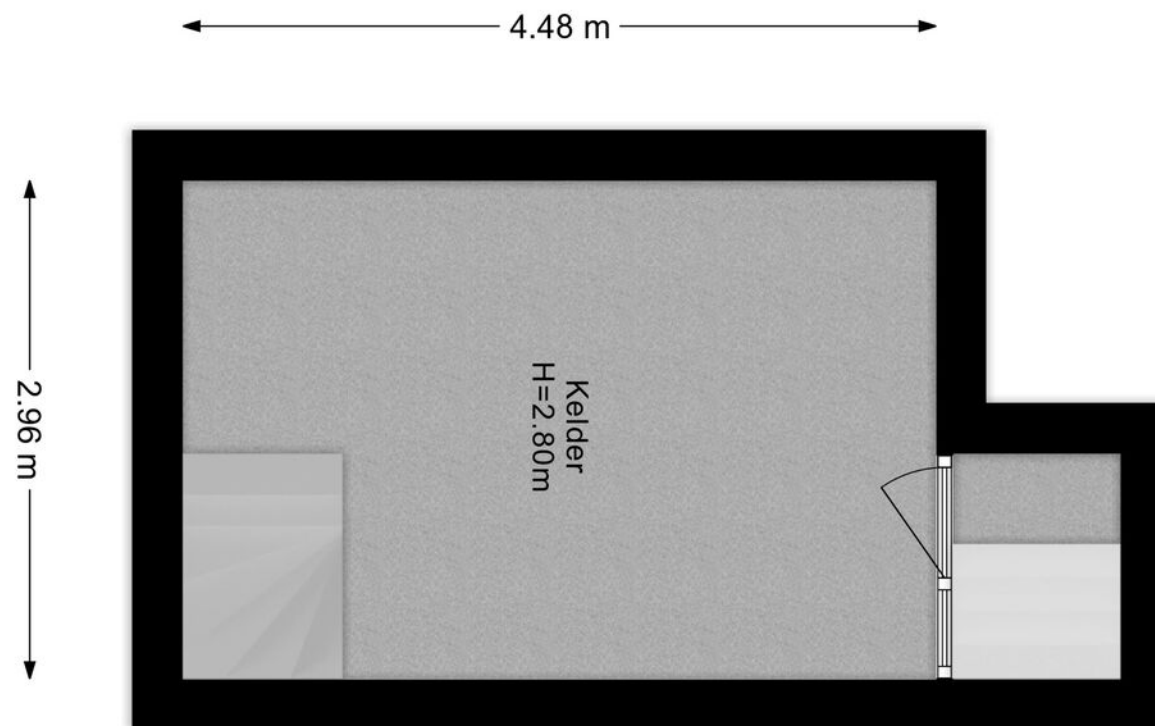


*De achtertuin  
is ruim  
52 meter diep*



# PLATTEGROND

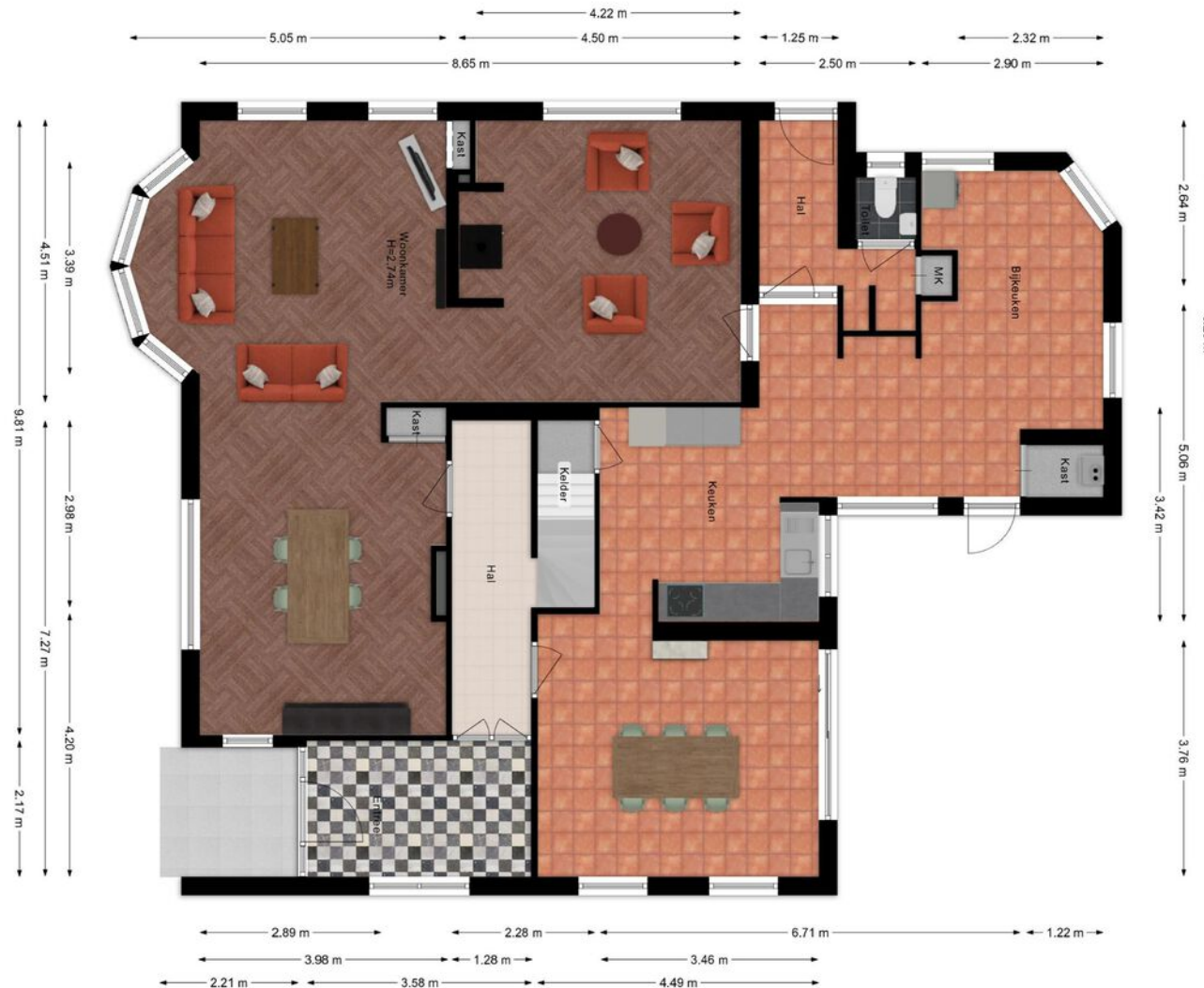
Kelder





# PLATTEGROND

Begane grond



# PLATTEGROND

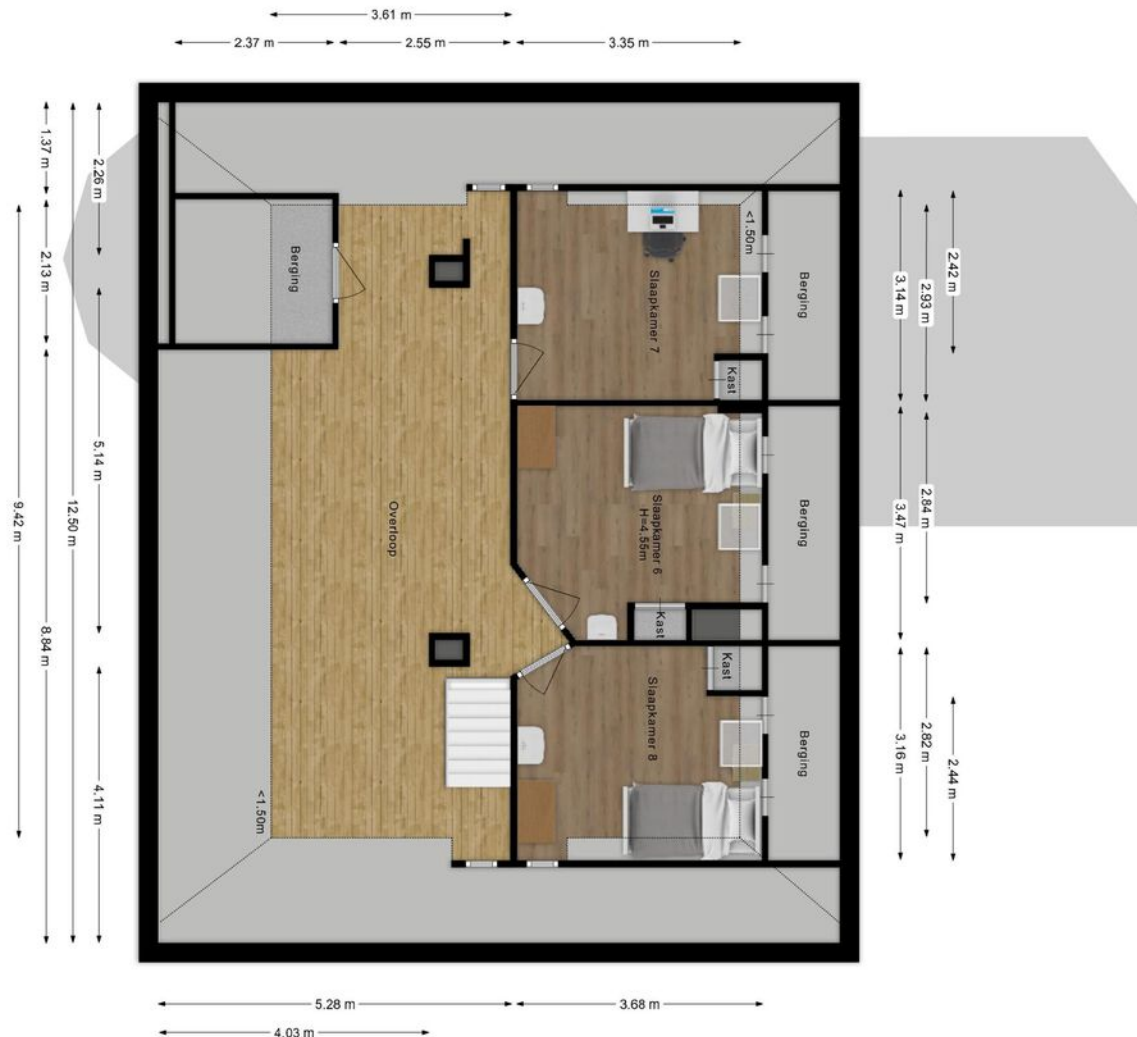
Eerste verdieping





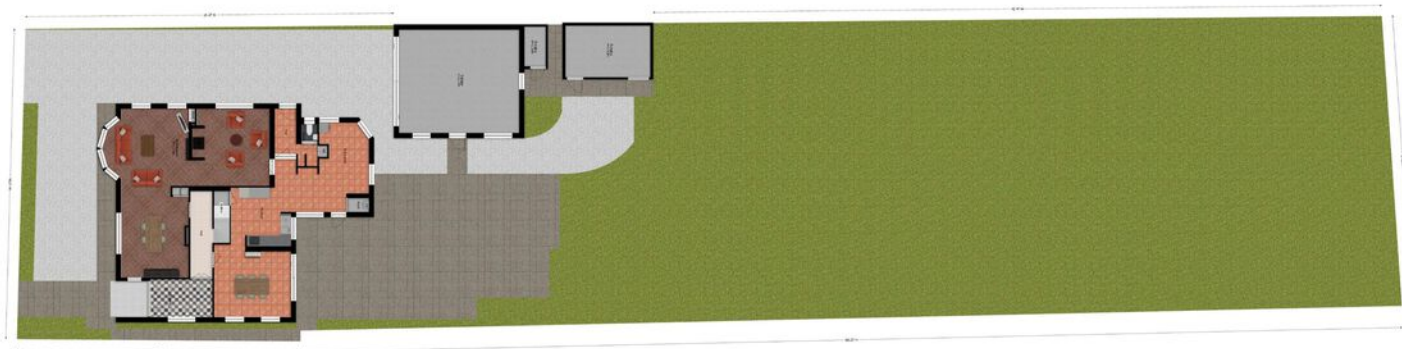
# PLATTEGROND

Tweede verdieping



# PLATTEGROND

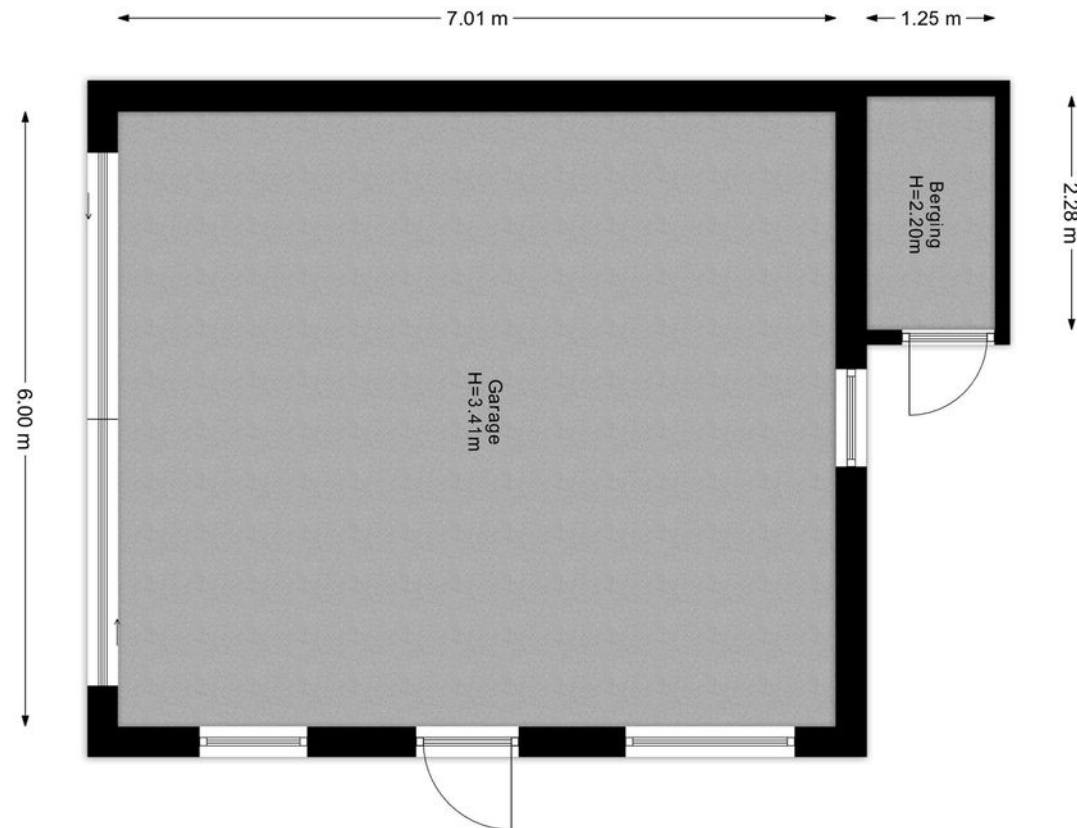
*Situatie*





# PLATTEGROND

Garage



# KADASTRALE KAART

Stationsstraat 2

## KADASTRALE AANDUIDING

Mill

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

838

## KADASTRALE SECTIE

G

## GEMEENTE

Mill

## PERCEELOPPERVLAKTE

1450 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mill



12345

25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Mill  
Sectie G  
Perceel 838

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 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.

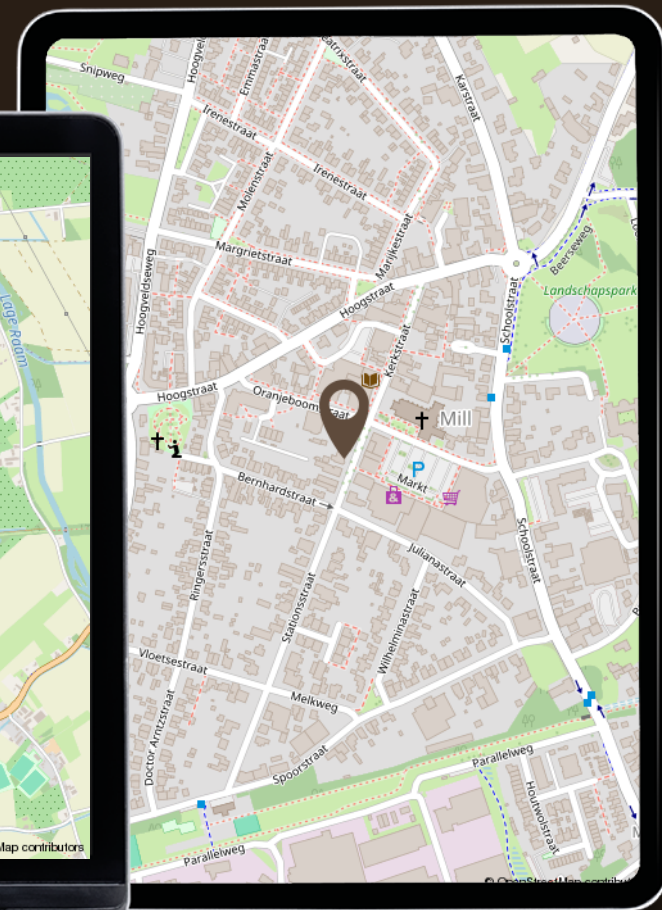
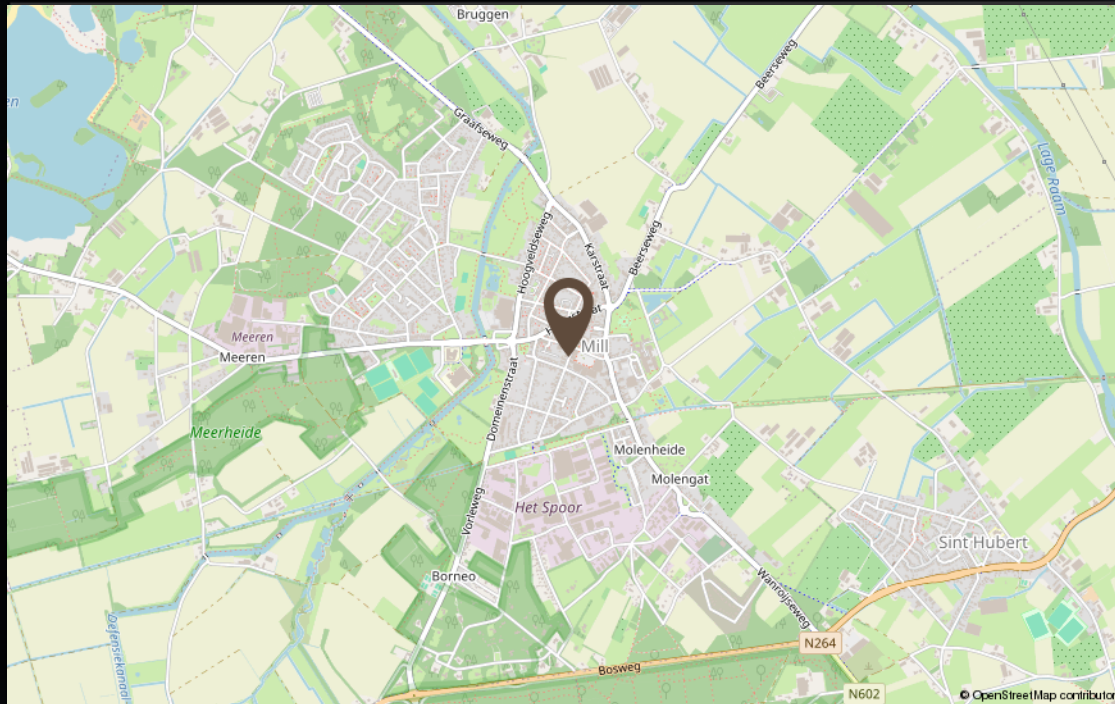




## LOCATIE OP KAART

### Stationsstraat 2

In het hart van Mill ligt de Stationsstraat, op loopafstand van de winkels en alle andere voorzieningen. Op korte afstand zijn natuurgebieden als de Kuilen & Kasteel Tongelaar en de aansluitingen met de A73 en de A50.



# LIJST VAN ZAKEN

## Stationsstraat 2

|                                                                                      | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                                            |                  |             |                 |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                                   |                  |             | ●               |
| Verlichting, te weten                                                                |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                                                                | ●                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/<br>dimmers                                           |                  |             | ●               |
| - losse (hang)lampen                                                                 |                  | ●           |                 |
| - wasmachine en droger                                                               |                  |             | ●               |
| - antieke zwarte fornuiskachel in de<br>zijkamer                                     |                  |             | ●               |
|                                                                                      |                  |             |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                                  |                  |             |                 |
| - Alle ingebouwde en vaste kasten                                                    | ●                |             |                 |
| - in overleg kunnen sommige (nader te<br>bepalen) losse kasten overgenomen<br>worden |                  |             | ●               |
|                                                                                      |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te<br>weten                                          |                  |             |                 |
| - gordijnrails                                                                       | ●                |             |                 |
| - gordijnen                                                                          |                  |             | ●               |
| - overgordijnen                                                                      |                  |             | ●               |
| - vitrages                                                                           |                  |             | ●               |
| - (losse) horren/rolhorren                                                           |                  |             | ●               |

|                                                                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
|                                                                                  |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                                                         |                  |             |                 |
| - vloerbedekking                                                                 | ●                |             |                 |
| - parketvloer                                                                    | ●                |             |                 |
| - houten vloer(delen)                                                            | ●                |             |                 |
| - tegelvloer                                                                     | ●                |             |                 |
| - vloer badkamer                                                                 | ●                |             |                 |
|                                                                                  |                  |             |                 |
| Overig, te weten                                                                 |                  |             |                 |
| - aan muur vastzittende spiegels in<br>badkamer in de wc en op de<br>slaapkamers | ●                |             |                 |
| - diverse meubels                                                                |                  |             | ●               |
| - loper trap (BGG naar 1e verdieping)<br>en tevens die van de gang beneden       |                  |             | ●               |
|                                                                                  |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                           |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                                     | ●                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                              |                  |             |                 |
| - kookplaat                                                                      | ●                |             |                 |
| - (gas)fornuis                                                                   | ●                |             |                 |
| - afzuigkap                                                                      | ●                |             |                 |
| - vriezer                                                                        |                  |             | ●               |





## LIJST VAN ZAKEN

Stationsstraat 2

|                                                                                     | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------|-----------------|
| - alle inbouwapparatuur (zoals koel/<br>vrieskast, ovens, kookplaat,<br>vaatwasser) | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                                      |                                     |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                                   |                                     |             |                 |
| - toilet                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| - fontein                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| - opgehangen plateaus, stang, spiegel,<br>toilethouder                              | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| - vastzittende verwarming                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
|                                                                                     |                                     |             |                 |
| Badkamer met de volgende<br>toebehoren                                              |                                     |             |                 |
| - ligbad                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| - wastafel                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| - planchet                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| - toilet                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| - alle vaste badkamer onderdelen<br>blijven                                         | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
|                                                                                     |                                     |             |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b>             |                                     |             |                 |

|                                                       | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------|-----------------|
| Brievenbus                                            | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| (Voordeur)bel                                         | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie    | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting               | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                        |                                     |             |                 |
| - CV-installatie                                      | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| - boiler                                              | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
|                                                       |                                     |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                |                                     |             |                 |
| Buitenverlichting                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
|                                                       |                                     |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                               |                                     |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                                | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |
| vastgeschroefde kasten en planken in<br>houten schuur | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                 |

## ONS TEAM

*Makelaar Martijn Willems*

*Heb je een vraag, opmerking of wil je  
meer informatie ontvangen?*

*Scan de QR-code met de camera van je telefoon,  
vul je gegevens in en we nemen zo snel  
mogelijk contact met je op!*



**Sebas**

*Medewerker marketing & sales*



**Martijn**

*Register Makelaar & Taxateur*



**Indy**

*NVM Makelaar*



**Monique**

*Binnendienst - eerste aanspreekpunt*



**Frans Joosten**

*Borden specialist*



**Chiara**

*Assistent Makelaar*



**Aismee**

*Zaterdaghulp*



**Linda**

*Office manager*





## GEWOON GOED

### **Disclaimer:**

De informatie uit de gehele brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### **Martijn & CO:**

Makelaar Martijn Willems biedt zijn klanten een extra unieke service, genaamd Martijn&CO. Hij heeft als enige makelaar in het Land van Cuijk een unieke samenwerking met enthousiaste, professionele ondernemers in LvC onder de naam Martijn&CO. Daarnaast kunnen opdrachtgevers gebruik maken van de Martijn&CO verhuisauto. Vraag naar de voorwaarden bij ons kantoor.



**MARTIJN WILLEMS**

*gewoon bijzonder*



**MARTIJN WILLEMS**

*gewoon bijzonder*

**Makelaardij Martijn Willems**

Maasburg 13, 5431 BR Cuijk

0485-563177

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

**[makelaarmartijnwillems.nl](https://makelaarmartijnwillems.nl)**