

Langenboom

ESPENSTRAAT 2



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl

MAKELAARDIJ
Nooijen



KENMERKEN



BOUWJAAR
1975



WOONOPPERVLAKTE
161 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
565 M³



PERCELOPPERVLAKE
255 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Aan een rustige en kindvriendelijke straat in Langenboom staat deze uitstekend onderhouden en verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met een inpandig bereikbare garage, royale oprit en een fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten. De woning is de afgelopen jaren op stijlvolle wijze gemoderniseerd en beschikt over een ruime woonkamer, een uitgebouwde woonkeuken, drie volwaardige slaapkamers, een luxe badkamer en een multifunctionele garage die zich uitstekend leent als hobbyruimte, praktijk of kantoor aan huis. Dankzij de hoogwaardige afwerking, de praktische indeling is dit een instapklare gezinswoning waar ruimte, comfort en sfeer perfect samenkomen.

LANGENBOOM & OMGEVING

Langenboom is landelijk gelegen, op korte afstand van Mill en Zeeland. Het centrum van beide dorpen biedt alle dagelijkse voorzieningen en diverse gezellige horecagelegenheden. Op korte afstand van de woning bevinden zich het lokale sportpark en de prachtige Langenboomse Bossen, ideaal voor wandelingen, fietstochten en ontspanning in de natuur. Ook natuurgebied De Kuilen, met zijn fraaie recreatieplassen, ligt op loopafstand. Binnen circa 15 minuten zijn zowel de A73 richting Nijmegen en Venlo als de A50 richting Eindhoven en Den Bosch bereikbaar, waardoor grotere steden uitstekend bereikbaar zijn.

ALGEMEEN

- De keuken is uitgerust met een 6-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.
- De woonkeuken, de ouderslaapkamer en de slaapkamer op de tweede verdieping zijn voorzien van airconditioning.
- De woning beschikt over 10 zonnepanelen.
- De dakkapel op de tweede verdieping is geplaatst in 2026.
- Energielabel B.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
8 m²





BEGANE GROND

De ontvangsthall, met trapopgang naar de eerste verdieping, biedt toegang tot de sfeervolle woonkamer. Deze lichte leefruimte biedt volop plaats aan een royale zithoek. De moderne afwerking met een fraaie houten vloer, strak gestuukte wanden, plafonds en stijlvolle binnendeuren zorgt voor een eigentijdse uitstraling. Via een fraaie stalen schuifwand staat de woonkamer in verbinding met de uitgebouwde woonkeuken aan de achterzijde. Hierdoor kan de ruimte eenvoudig worden afgesloten of juist volledig worden betrokken bij het leefgedeelte.







BEGANE GROND

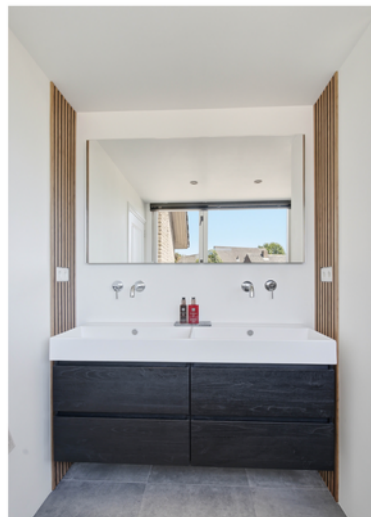
De landelijke keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren geniet deze ruimte van een prettige hoeveelheid daglicht. De openslaande deuren zorgen bovendien voor een directe verbinding met de achtertuin. Daarnaast is de woonkeuken voorzien van airconditioning. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar met witgoedaansluitingen, een extra keukenblok. De garage is momenteel ingericht als multifunctionele ruimte





EERSTE VERDIEPING

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer. De royale ouderslaapkamer beschikt dankzij de dakkapel over veel natuurlijk daglicht en extra leefruimte. Daarnaast is deze kamer voorzien van airconditioning en staat zij in open verbinding met een royale inloopkast. De andere slaapkamer is ruim opgezet en keurig afgewerkt.



EERSTE VERDIEPING

De badkamer is in 2020/2021 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, luxe stijl. De ruimte beschikt over een dubbel wastafelmeubel, een royale inloopdouche met regendouche, een wandcloset en een designradiator. De hoogwaardige afwerking, rustige kleurstelling en stijlvolle houtaccenten zorgen voor een sfeervolle en eigentijdse uitstraling.



TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de volwaardige tweede verdieping bereikbaar. Vanaf de overloop is er toegang tot een royale derde slaapkamer. Dankzij de recent geplaatste dakkapel is hier een verrassend ruime en lichte kamer ontstaan, die zich uitstekend leent als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.



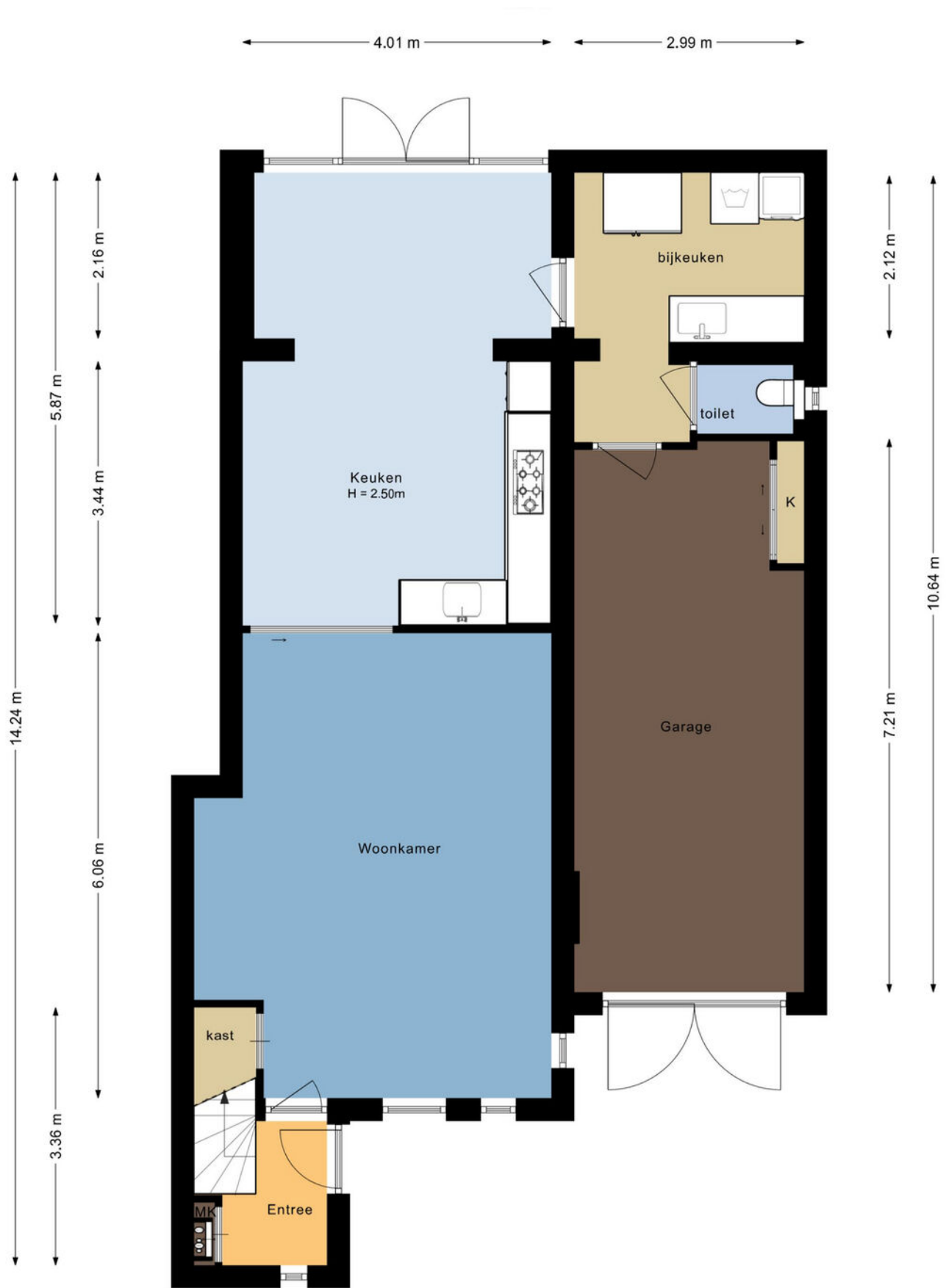
TUIN

De achtertuin is in 2025 volledig opnieuw aangelegd en vormt een stijlvolle, onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar volop genoten kan worden van rust en privacy. De tuin is gelegen op het zuidoosten en strak vormgegeven met grote terrastegels, kunstgras, moderne plantenborders en sfeervolle beplanting. De royale houten overkapping vormt de absolute blikvanger van de tuin. Daarnaast beschikt de tuin over een luxe houtgestookte hottub, waardoor het buitenleven hier het hele jaar door optimaal worden beleefd.





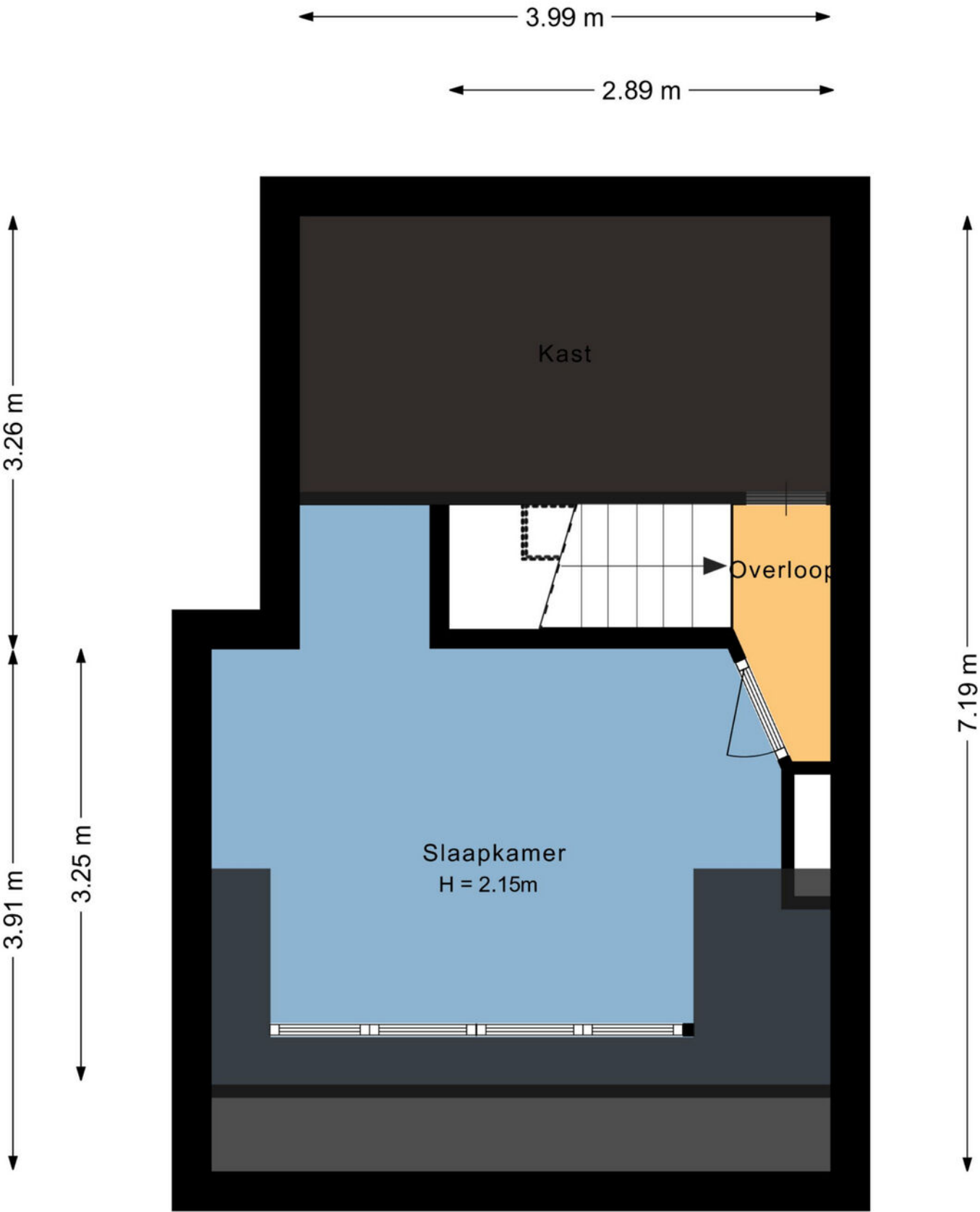
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



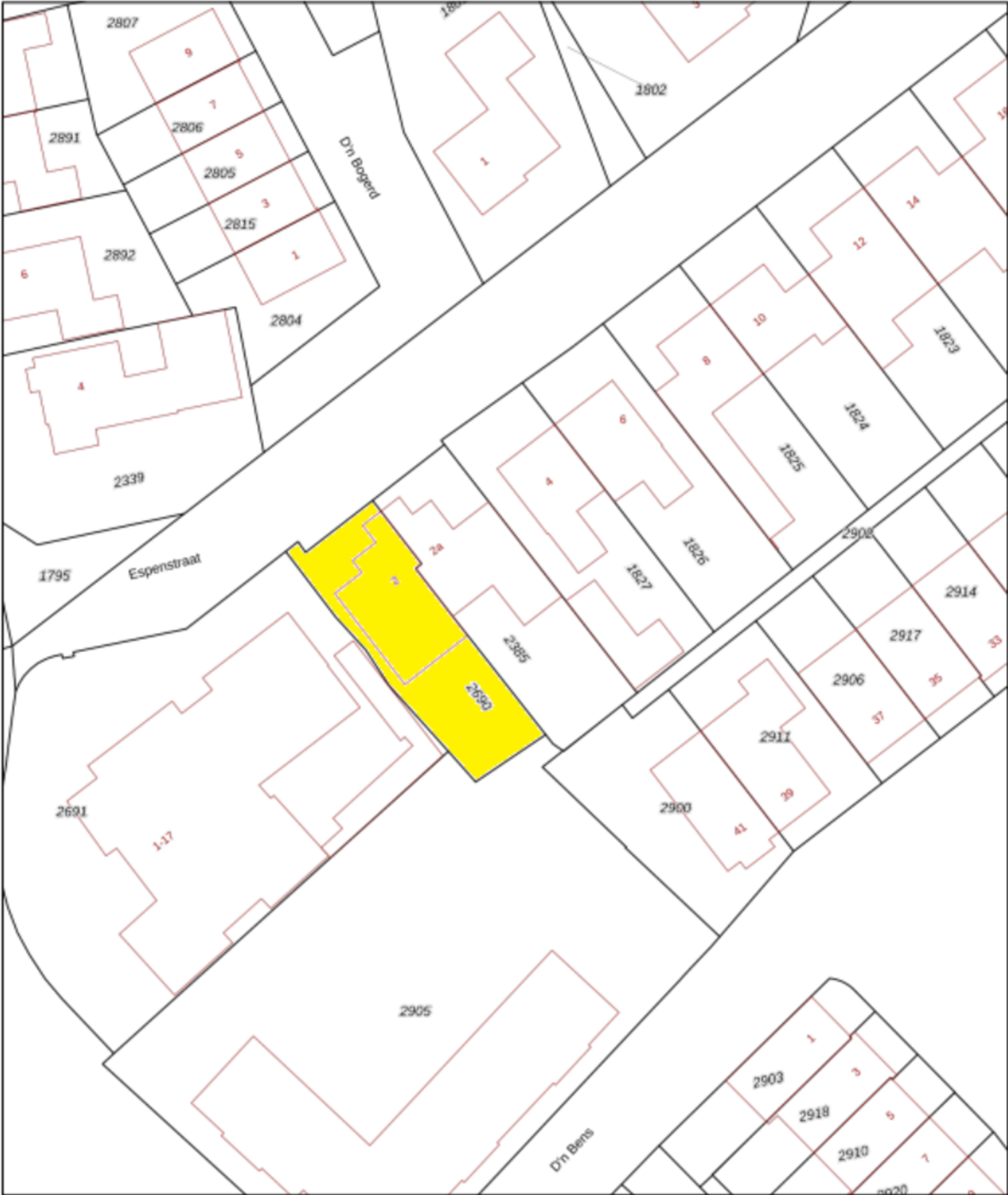
TWEEDE VERDIEPING



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Mill

Sectie K

Perceel 2385

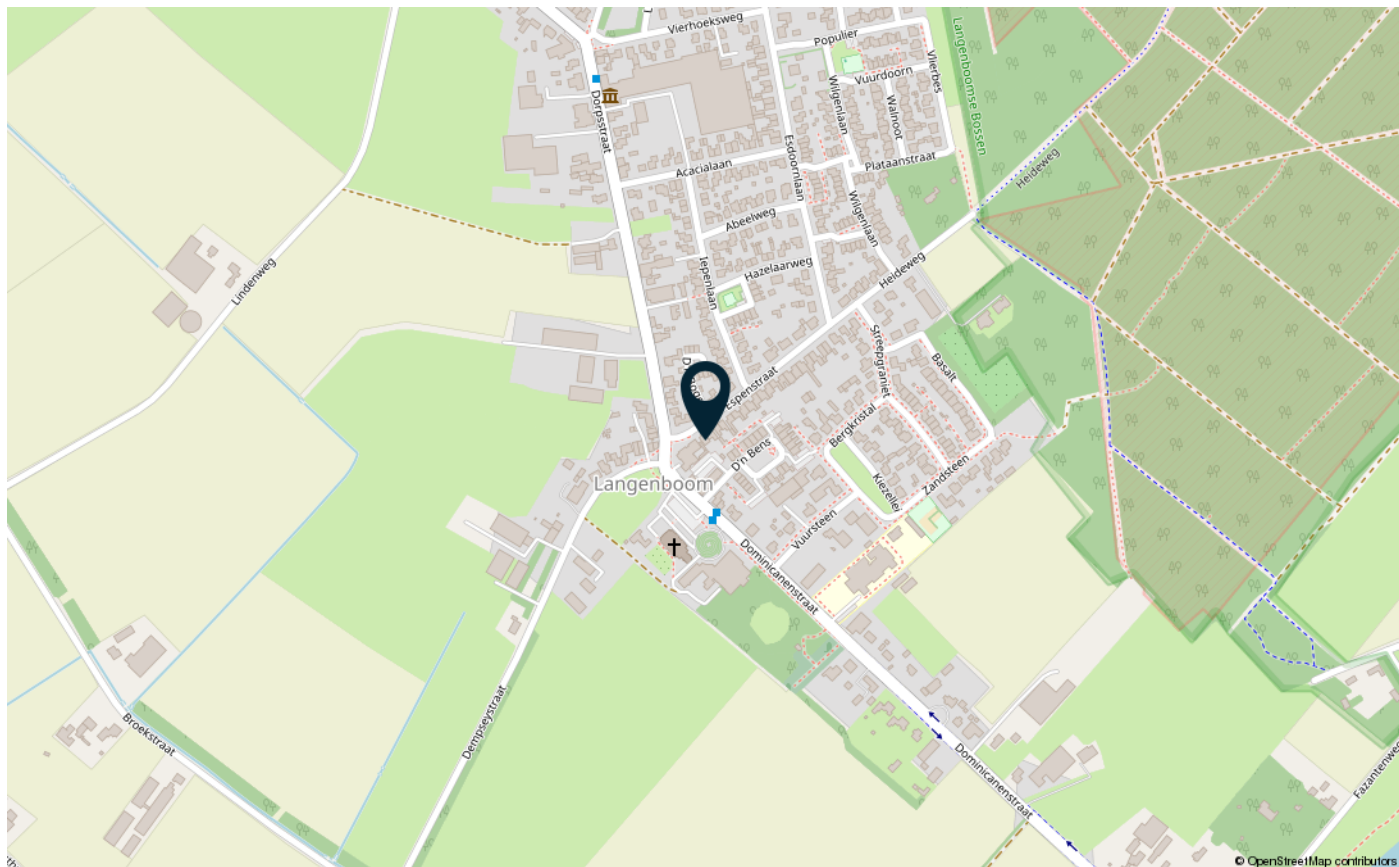
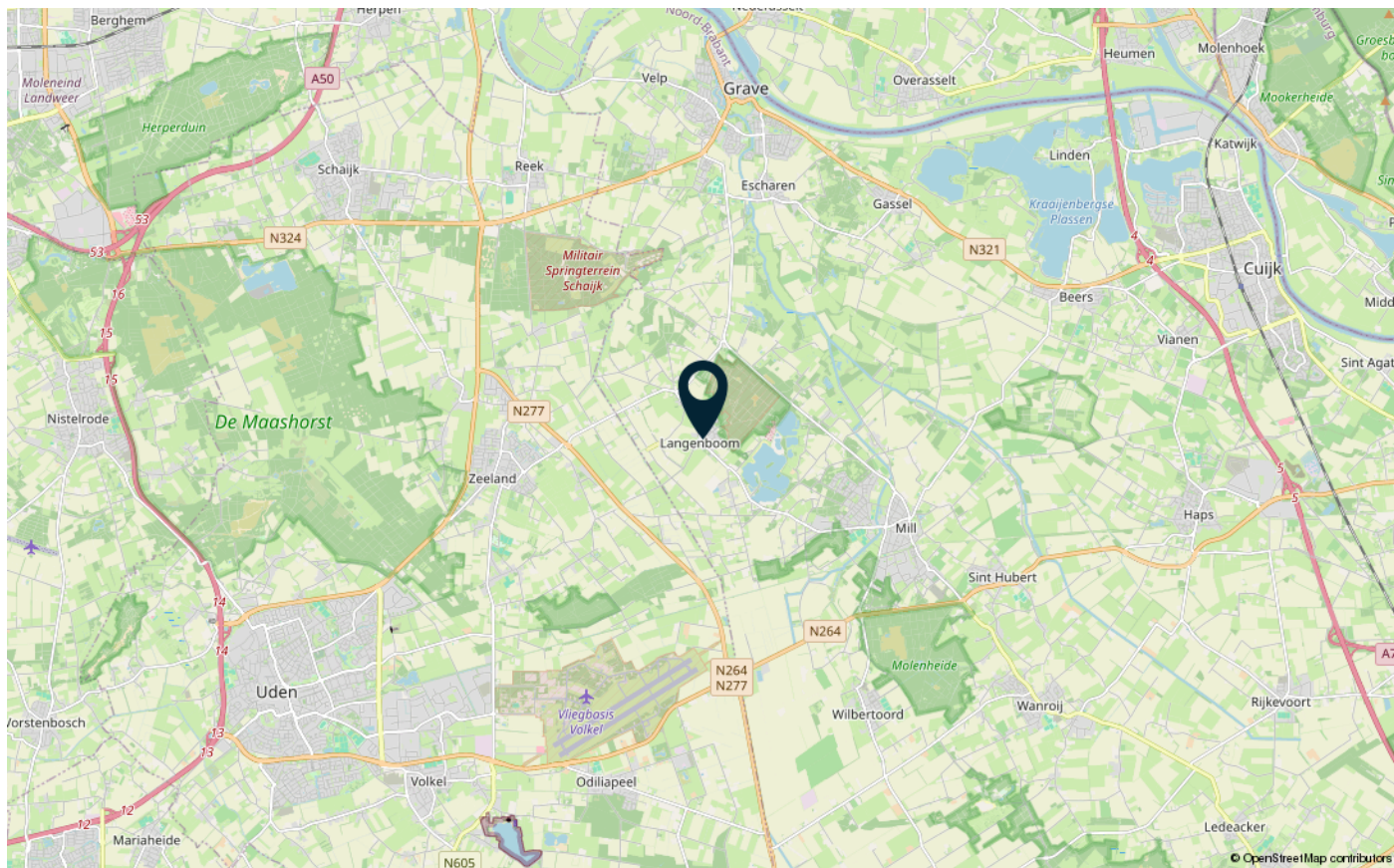
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 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
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Keuken hanglamp			x
(/losse) kasten, legplanken			
Kast overloop, wandkastje muur badkamer		x	
Losse kasten slaapkamers		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Jaloezieën	x		
Plissé gordijnen garage	x		
Jaloezieën maatwerk badkamer en slaapkamer			x
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Vloerkleden		x	
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Wanddecoratie		x	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Keukenaccessoires			
Losse keukenaccessoires		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder			x
Toiletborstel(houder)			x
Reserverolhouder ZACK Carvo (zelfde merk als toiletrolhouder en toiletborstel-houder)			x
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder			x
Badkamer Toiletborstel(houder)			x
Badkamer Reserverolhouder ZACK Carvo (zelfde merk als toiletrolhouder en toiletborstel-houder)			x
Spiegel badkamer	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Mechanische ventilatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Losse planten/bloempotten		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	
Solar wandlampen en opbouwspots overkapping		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Buitenkeuken, wandplank en BBQ		x	
(Sier)hek	x		
Gardena tuinslang		x	
Hottub (houtgestookt)			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 clause 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 **Espenstraat 2?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

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

