



TE KOOP

Roijendijk 2
5451 ND Mill

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort woning:

Woonboerderij

Woonoppervlakte:

512 m²

Inhoud:

3706 m³

Perceeloppervlakte:

6095 m²

Aantal kamers:

12

Slaapkamers:

5

**Bouwvorm:**

Bestaande bouw

Type woning:

Vrijstaande woning

Energie label:

C

Bouwjaar:

1943

Warm water:

C.v.-ketel

Ligging:

Aan rustige weg, vrij uitzicht,
buiten bebouwde kom

Tuin:

Rondom

Berging:**Verwarming:**

C.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel

Isolatie:

Dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas



Omschrijving

Mill, Roijendijk 2

In het buitengebied van Mill nabij het Defensiekanaal, landgoed Tongelaar en recreatieplassen de "Kuilen" is deze statige riante vrijstaande woonboerderij gelegen op een prachtige locatie. Het voorhuis van deze woning is de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd en biedt verrassend veel ruimte wat zorgt voor veel wooncomfort.

Het achterhuis is thans grotendeels in gebruik als opslag maar biedt volop mogelijkheden. Zie zo ook het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan alsmede de relevante correspondentie met de gemeente in het move dossier.

Op fietsafstand gelegen van het centrum van Mill, de basisschool, en binnen een kwartier bereikt u de A73 richting Nijmegen-Venlo en de A50 richting Eindhoven-Den Bosch. De woning is gelegen op een perceel van maar liefst 6.095 m². Ruimte en de hoogwaardige afwerking van het voorhuis zorgen voor een optimaal woongenot en bieden u diverse mogelijkheden. Een van bijzonderheden aan dit pand is de aanwezigheid van een compleet woonprogramma op de tweede verdieping zoals twee slaapkamers, badkamer en een open keuken met woonkamer.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 510 m², is gelegen op een perceel van 6.095 m².

INDELING VOORHUIS

Begane grond:

Via de voordeur met glas in lood ramen komt u in de ontvangsthal. Deze is royaal en geeft toegang tot het kantoor, zitkamer met houtkachel en trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is keurig afgewerkt met een castello vloertegel, die u ook terugvindt in de leefkeuken en een stucwerk plafond met diverse sierlijsten. Een alarminstallatie maakt onderdeel uit van de aanwezige voorzieningen van het voorhuis.

Royale woonkeuken:

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de grote landelijke leefkeuken met schouw en houtkachel. De hoek-opgestelde keuken is van alle gemakken voorzien; een ruim hardstenen aanrechtblad en veel kastruimte, een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, stoomoven, vaatwasser en een Quooker. De keuken beschikt tevens over een royale geheel betegelde kelder, ideaal voor voldoende proviand. Via de schuifpui in de leefkeuken heeft u toegang tot een heerlijk zonnig en groot terras aan de voorzijde van de woning.

Via de keuken is er ook doorgang naar de riante woonkamer aan de achterzijde van de woning, de wasruimte en de aan de voorzijde van de woning gelegen woonkamer.

Woonkamer achterzijde:

De woonkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, is ruim van opzet en is middels de vele raampartijen rondom voorzien van veel lichtinval, daarnaast geniet u van een prachtig uitzicht over het landelijke perceel. In de woonkamer is verder nog een sfeervolle houtkachel aanwezig. De woonkamer geeft toegang tot het kantoor en de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.

Kantoor:

Het kantoor gelegen aan de achterzijde van de woning en kijkt uit over het perceel. Deze ruimte is voor meerdere doeleinden geschikt; te denken valt bijvoorbeeld aan een speelkamer, atelier of een praktijkruimte. De tweede woonkamer is bereikbaar via de hal waar u de woning binnenkwam.

Omschrijving

Mill, Roijendijk 2

Woonkamer voorzijde:

De woonkamer gelegen aan de voorzijde van de woning geeft u uitzicht op het terras gelegen aan de voorzijde van de woning. De woonkamer leent zich perfect als speelkamer of hobbyruimte. Deze sfeervolle ruimte is eveneens keurig afgewerkt en voorzien van een houtkachel.

Riante wasruimte:

De grote wasruimte is toegankelijk via de leefkeuken. Deze ruimte is voorzien van een tweede keukenblok in rechte opstelling met een hardstenen aanrechtblad inclusief spoelbak. Naast het aanrecht is er voldoende ruimte voor een koelkast/vriezer en zijn er witgoedaansluitingen. Tevens is er een op maat gemaakte kast aanwezig welke voorziet in opbergmogelijkheden.

Via de wasruimte krijgt u toegang tot de tweede hal met toilet en urinoir, meterkast en de bijkeuken.

Bijkeuken/opslag:

De zeer ruime bijkeuken is voor meerdere doeleinden geschikt, te denken aan bergruimte, hobbyruimte of atelier. Deze bijkeuken geeft toegang tot de derde hal (welke toegang geeft tot het achterhuis) met toilet, berging en voorzijde van de woning. De bijkeuken wordt momenteel gebruikt om fietsen te stallen, ideaal door de loopdeur aan de voorzijde van de woning.

Berging

Verder bevindt er zich op de begane grond nog een inpandige berging, een nog nader in te delen en af te werken ruimte, momenteel in gebruik als opslagruimte.

Eerste verdieping:

De ruime overloop biedt toegang tot vijf kamers, de badkamer, de cv-ruimte en toegang tot de tweede verdieping.

De masterbedroom is zeer royaal van opzet, voorzien van laminaatvloer, vaste kast en volop lichtinval door de vele raampartijen. De twee slaapkamers gelegen aan overzijde van de masterbedroom zijn beiden keurig afgewerkt, genieten eveneens veel natuurlijk daglicht en zijn voorzien van vaste kasten en een wastafel met meubel.

Twee ruimtes gelegen tegen het achterhuis zijn geheel naar eigen wens in te delen en in te richten. Het doel van de eigenaren was om een badkamer en wellnessruimte te realiseren. Deze ruimtes zijn WEL opgenomen in de gebruiksoppervlakte maar dienen nog afgewerkt te worden om in gebruik te kunnen worden genomen.

Badkamer:

De bestaande badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd met een douche, een wastafel met meubel, urinoir, een hangtoilet en designradiator.

Tweede verdieping:

Een van de unieke kenmerken van deze woning is de volledig ingerichte tweede verdieping met een eigen woonprogramma, waardoor deze verdieping zich uitstekend leent voor uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Via de vaste trap bereikt u de bijzonder ruime woonkamer met open keuken.

Omschrijving

Mill, Roijendijk 2

Door diverse dakramen valt prettig veel daglicht in deze ruimte. De keuken in L-vorm heeft een landelijke uitstraling en is voorzien van een dubbele spoelbak, vaatwasser, combi-oven, kookplaat, afzuigkap en koelkast.

Bijzonder is de glazen vloerplaat, deze geeft u zicht op het trappengat tot aan de begane grond.

Verder treft u nog een riante provisieruimte, bergruimte onder het knieschot en de vlizotrap naar de bergzolder.

Via deze woonkamer bereikt u de overloop met badkamer, 2 kamers en vlizotrap naar de bergzolder.

De badkamer is eenvoudig afgewerkt en voorzien van een wastafel met meubel, toilet en inloofdouche.

Beide kamers zijn voorzien van een dakraam en bieden bergruimte onder het knieschot.

Een kamer is voorzien van een vlizotrap naar de bergzolder en geeft toegang tot de kledingkamer.

Achterhuis:

Het imposante achterhuis biedt veel opties. Het achterhuis biedt de mogelijkheid om (onder voorwaarden) 2 wooneenheden te realiseren (in het totaal derhalve 3 wooneenheden in de boerderij (zie de vigerende bestemming en de correspondentie gemeente in het Move dossier)). De unieke hoogte van het object kunt u, hier uiteraard benutten. Uiteraard leent deze ruimte zich ook perfect als garage, hobbyruimte of als opslag.

Het achterhuis beschikt momenteel over een gedeelte wat destijds gebruikt was als tijdelijke woonruimte welke zeer eenvoudig is afgewerkt en in deze staat onbewoonbaar is. Deze is dan ook in het meetrapport als overig inpandige ruimte meegenomen.

Tuin:

De landelijke tuin, is zeer fraai en voorzien van diverse fruitbomen, beplantingen, gazon en terrassen. De tuin beschikt over een eigen grondwaterpomp en een beregeningsinstallatie. Verder treft u een ruim half ingegraven zwembad met aanliggende houten vlonder.

BIJZONDERHEDEN

- Uitzonderlijk riante statige woning met tal van mogelijkheden;
- Slaapkamers en schuifpuien voorzien van horren;
- Tweede verdieping met alle woonvoorzieningen;
- Achterhuis met ontelbaar veel mogelijkheden (incl. splitsing naar 2 woningen (onder voorwaarden));
- Prachtig, landelijk perceel van 6.095 m²;
- Een royale oprit zorgt voor voldoende parkeerruimte op het perceel;
- Nader te bepalen in te richten ruimtes

Kortom; heeft deze landelijk gelegen, imposante en sfeervolle woonboerderij uw interesse gewekt? Neem dan contact op met ons kantoor, onze makelaars leiden u graag rond.

Deze locatie zal worden verkocht middels een inschrijving welke loopt tot 30 oktober 2026 13:00u. De inschrijving is onder voorbehoud van gunning. Inschrijven kan onder de volgende voorwaarden:

Omschrijving

Mill, Roijendijk 2

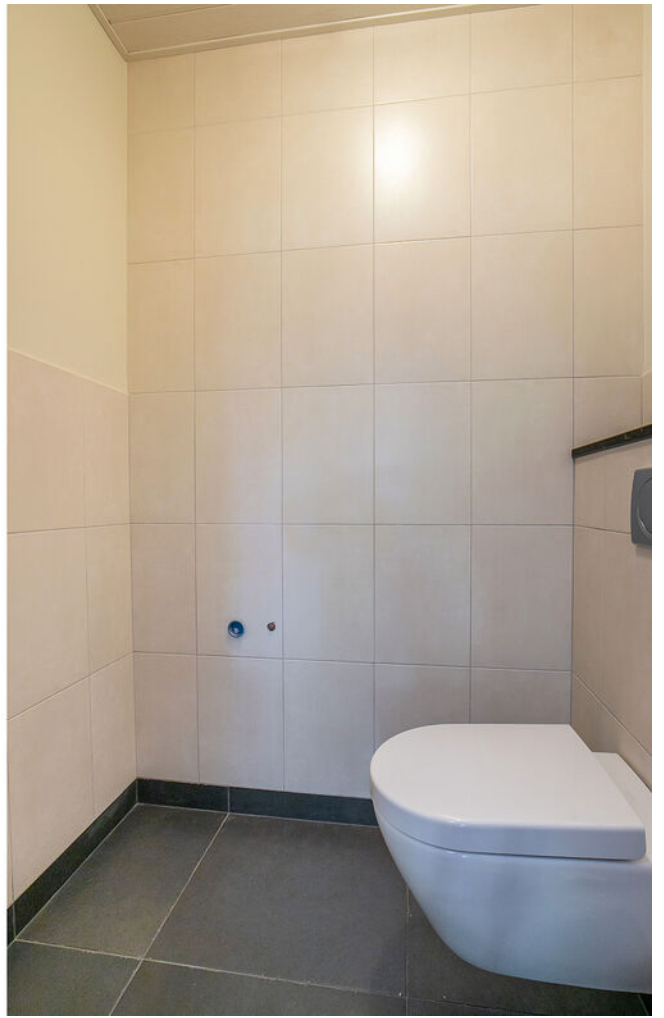
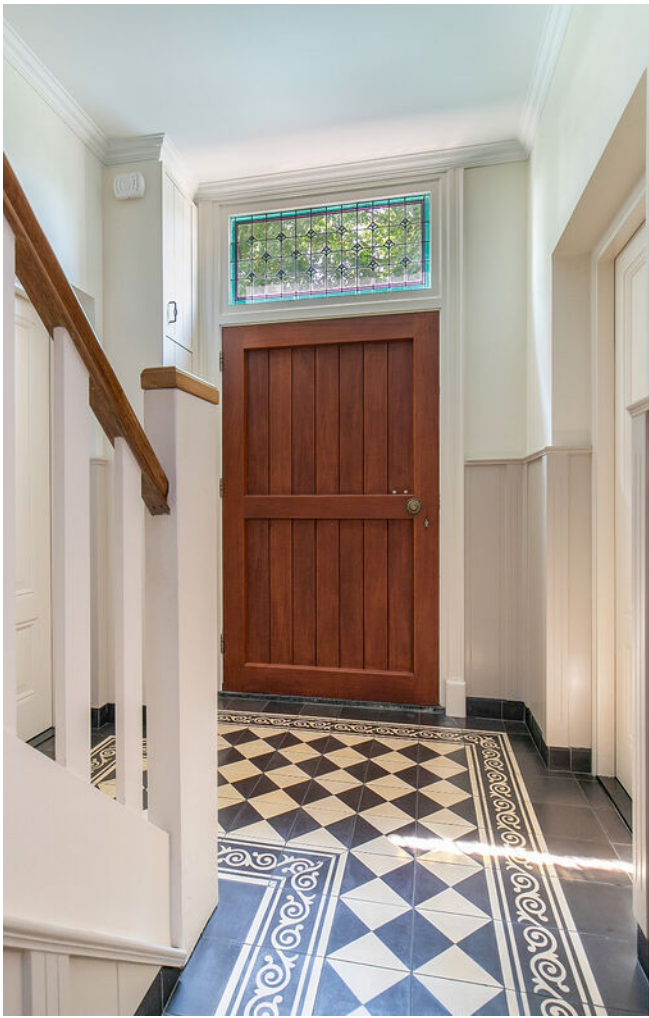
Deze locatie zal worden verkocht middels een inschrijving welke loopt tot 30 oktober 2026 13:00u. De inschrijving is onder voorbehoud van gunning. Inschrijven kan onder de volgende voorwaarden:

- Asbestclausule
- Nenclausule
- As-is-where-is-clausule
- koper verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de vigerende bestemming. Indien er hieromtrent vragen zijn dient koper zich te wenden tot de gemeente. Koper vrijwaart verkoper en diens makelaar voor alle eventuele aansprakelijkheden hieromtrent.
- Dit object is kosten koper (K.K.) aangeboden. Desalniettemin berust de notariskeuze bij verkopende partij en zal SVN notarissen te Uden betreffen.

Voorkeuren verkopende partij:

- levering binnen 6 weken vanaf het moment dat de koopovereenkomst onherroepelijk is (indien ook mogelijk bij notaris).
- Bankgarantie/waarborsom van 10% binnen 14 dagen na ondertekening koopovereenkomst.











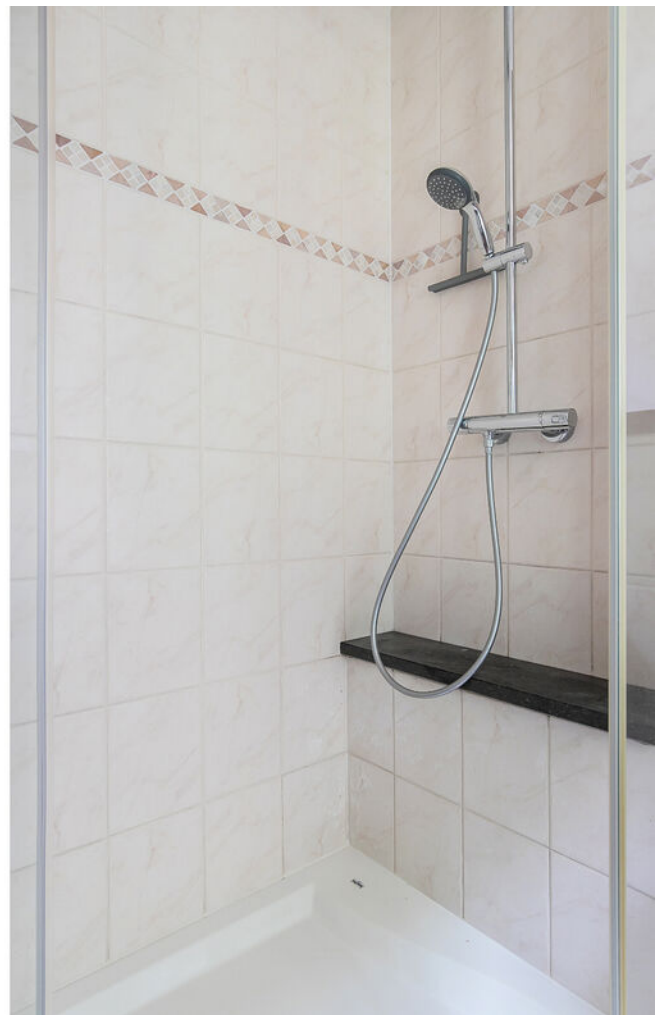


























































Plattegrond



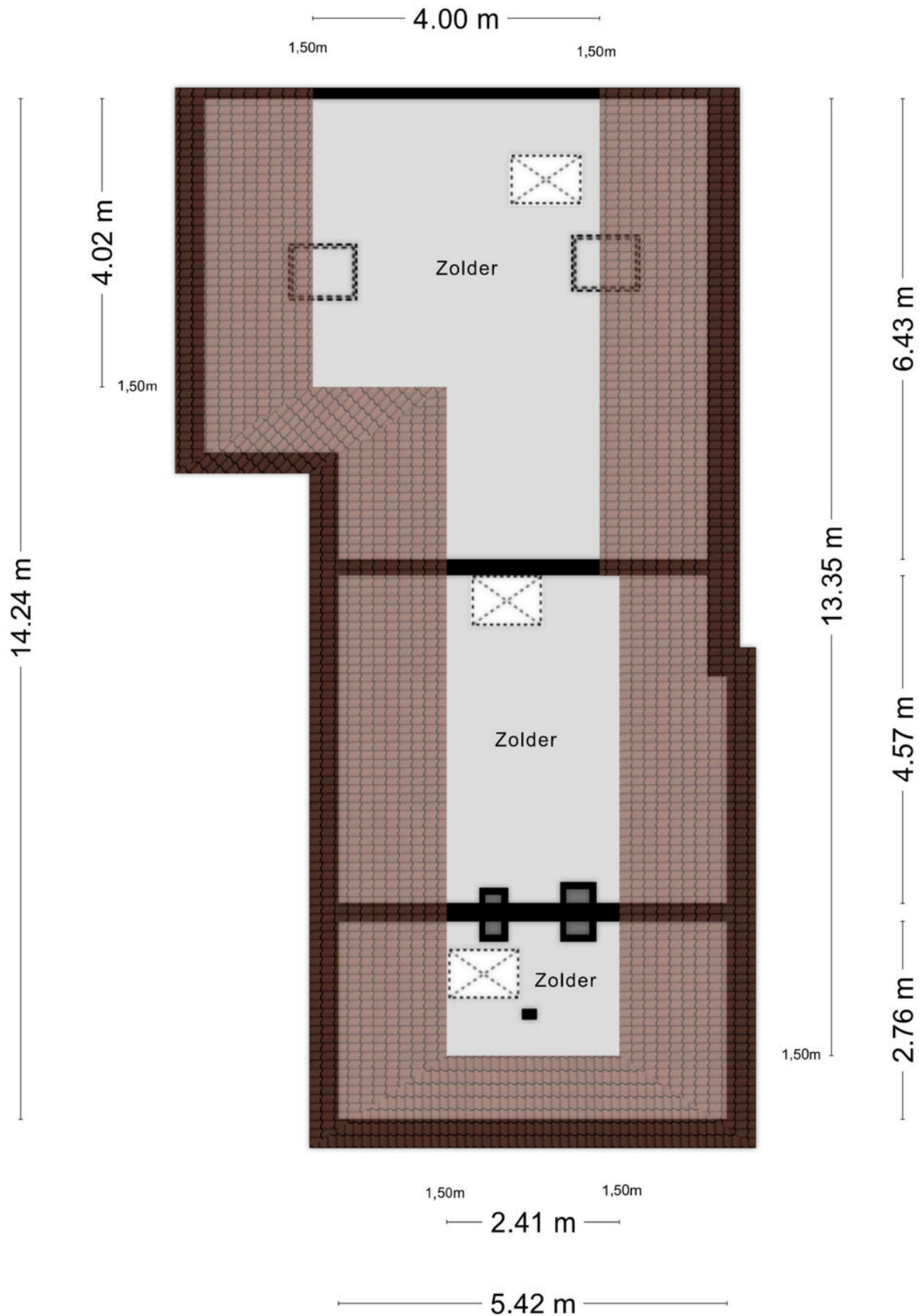
Plattegrond



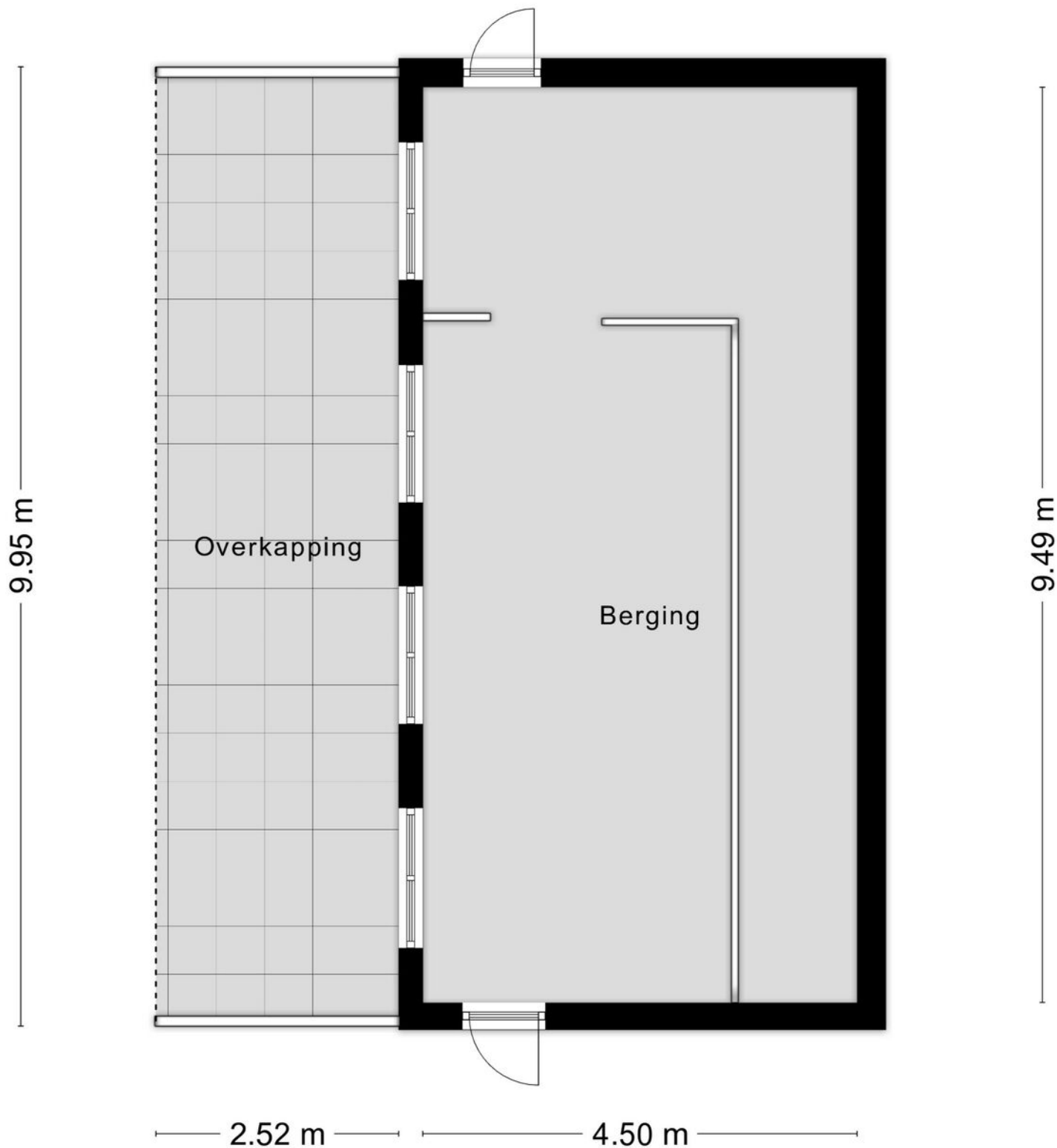
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



[illegible]

Disclaimer

Deze informatie 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.

Maten en oppervlaktes

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is kunt u deze laten opmeten.

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient als een uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voorbehoud instemming eigenaar

Wij behouden ons het recht voor dat, in welke situatie dan ook, onze eigenaar/opdrachtgever instemming moet verlenen aan alle contractueel af te spreken voorwaarden voordat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

Algemene voorwaarden

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Bernheze makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

De Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing op onze dienstverlening.

Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers van toepassing.

De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op **www.bernheze.nl** onder de knop downloads

De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca. 30 professionele medewerkers, verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving, waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme, leveren de beste ingrediënten, om onze opdrachtgevers goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende relatie met onze opdrachtgevers, die wij in elke fase van de vastgoedcyclus en/of in elke fase van hun leven of onderneming van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

