

Langenboom **EIKENLAAN 21**



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1959



WOONOPPERVLAKTE
169 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
877 M³



PERCEELOPPERVLAKE
1605 M²



WOONLAGEN
4



OMSCHRIJVING

Op een mooie locatie in het buitengebied van Langenboom staat deze sfeervolle vrijstaande woning met een verrassend ruime indeling en een royaal bijgebouw. De woning combineert het karakter van een ouder woonhuis met het comfort van nu en is onder andere voorzien van 16 zonnepanelen. Binnen vind je een lichte en royale woonkamer, een ruime woonkeuken, praktische bijkeuken en een badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en een separaat toilet. De vloering zorgt daarnaast voor extra bergruimte. Een absoluut pluspunt is het royale bijgebouw met een dubbele garage en een eigen leefgedeelte. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde, groene tuin met volwassen beplanting, veel privacy en verschillende fijne plekken om van het buitenleven te genieten.

LANGENBOOM & OMGEVING

Langenboom is landelijk gelegen en bevindt zich op korte afstand van Mill en Zeeland. In beide dorpen vind je diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen en gezellige horecagelegenheden. Op korte afstand van de woning bevinden zich het lokale sportpark en de Langenboomse bossen, ideaal voor wandelingen en fietstochten. Ook natuur- en recreatiegebied De Kuilen, met zijn recreatieplassen, bevindt zich in de nabije omgeving. Via de A73 en A50 zijn onder andere Nijmegen, Venlo, Eindhoven en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.
- De woonoppervlakte van het woonhuis bedraagt 129 m² en de woonoppervlakte van het bijgebouw bedraagt 40 m².
- De cv-ketel van het woonhuis is van 2020 (Intergas) en die van het bijgebouw van ca. 2015 (Remeha).
- De woning is voorzien van 16 zonnepanelen.
- De begane grond, inclusief de badkamer, is voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond van het bijgebouw is voorzien van vloerverwarming.
- Indien koper het gastenverblijf wil gaan gebruiken als B&B dient de koper zelf bij de gemeente te informeren naar de mogelijkheden en toestemming.
- Energielabel A.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
35 m²





BEGANE GROND

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. De sfeervolle woonkamer is royaal van opzet en dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De karakteristieke ramen, lichte afwerking en het zicht op de groene tuin zorgen voor een prettige uitstraling. Via de openslaande deuren staat de woonkamer bovendien direct in verbinding met de tuin.







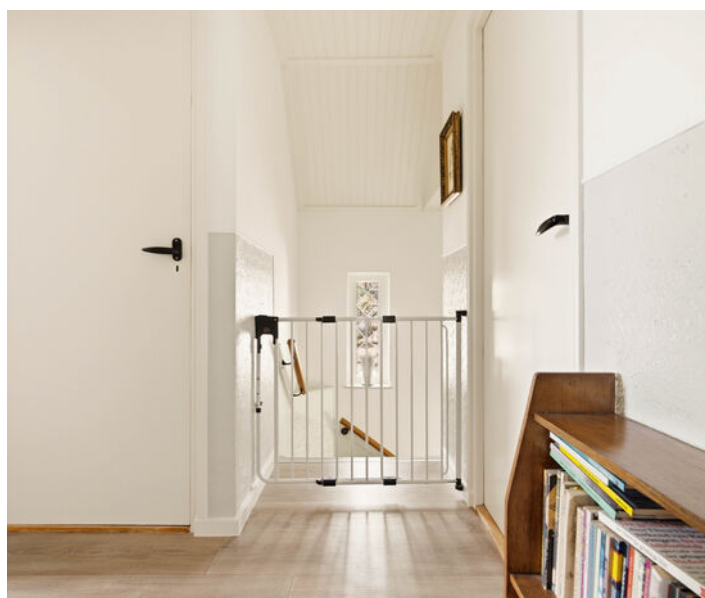
BEGANE GROND

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over veel werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Vanuit het centrale gedeelte van de woning zijn onder meer de bijkeuken en badkamer bereikbaar. De praktische bijkeuken beschikt over aansluitingen voor witgoed en biedt toegang tot buiten.



BEGANE GROND

De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel.



EERSTE VERDIEPING

De slaapkamers variëren in formaat en zijn dankzij de verschillende raampartijen prettig licht. Hierdoor is er voldoende ruimte voor een gezin, maar zijn de kamers uiteraard ook uitstekend te gebruiken als werk-, hobby- of logeerkamer.





EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot maar liefst vier slaapkamers en een separate toiletruimte.

Vliering: Vanuit de overloop is via een vlizotrap de vliering bereikbaar. Deze strekt zich over een groot gedeelte van de woning uit en biedt volop praktische bergruimte.



BIJGEBOUW

Het royale bijgebouw is gelegen achter de woning en bestaat uit een dubbele garage en een zelfstandig leefgedeelte met een woonkamer, keuken en badkamer. De entree van het leefgedeelte bevindt zich in de keuken, die is uitgevoerd in een rechte opstelling. Vanuit de keuken is tevens de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar. De woonkamer geniet veel lichtinval en beschikt over openslaande deuren naar de tuin.





BIJGEBOUW

Op de verdieping van het bijgebouw bevindt zich bovendien een slaapkamer. De begane grond van het bijgebouw is voorzien van vloerverwarming.



GARAGE

De vrijstaande stenen garage is royaal van opzet en beschikt over twee afzonderlijke garagedeuren, waardoor er ruimte is voor het stallen van meerdere voertuigen. Daarnaast biedt de garage volop mogelijkheden voor het opbergen van fietsen en tuinmateriaal of voor gebruik als werk- en hobbyruimte. Dankzij de ruime bestrating voor de garage is er bovendien volop parkeergelegenheid op eigen terrein.



PERCEEL

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en groene tuin met veel privacy en een sfeervol, landelijk karakter. Volwassen bomen, hagen en gevarieerde beplanting zorgen voor een beschutte uitstraling. De tuin beschikt over meerdere fijne zitplekken, waaronder een terras direct bij de woning en een sfeervolle overkapping achter in de tuin. Daarnaast is er een fraaie, lichte tuinkamer/veranda met veel glas, waardoor je ook op minder warme dagen heerlijk van de tuin kunt genieten. Verder beschikt de tuin over een moestuin en een grondwaterpomp.





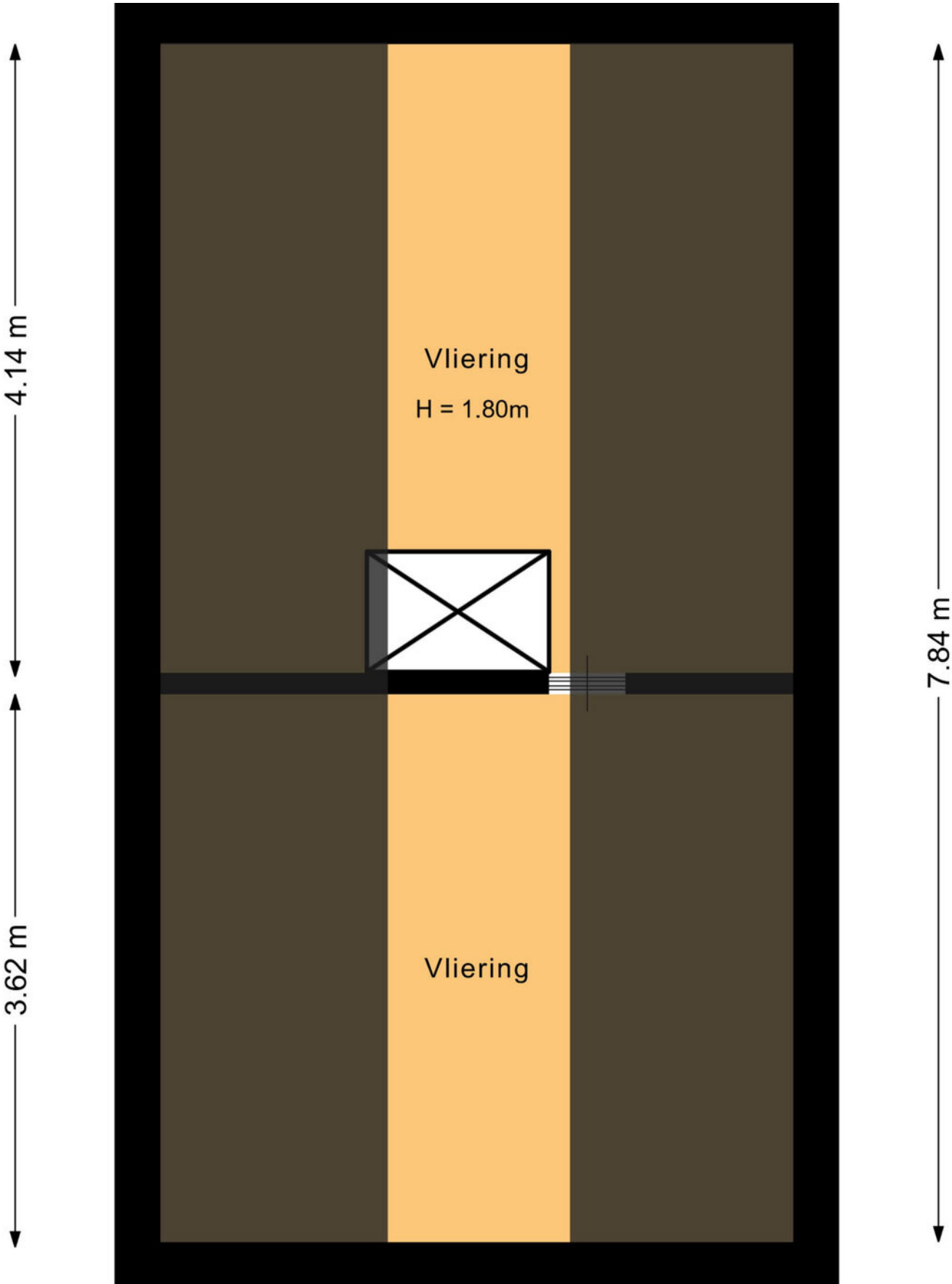
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

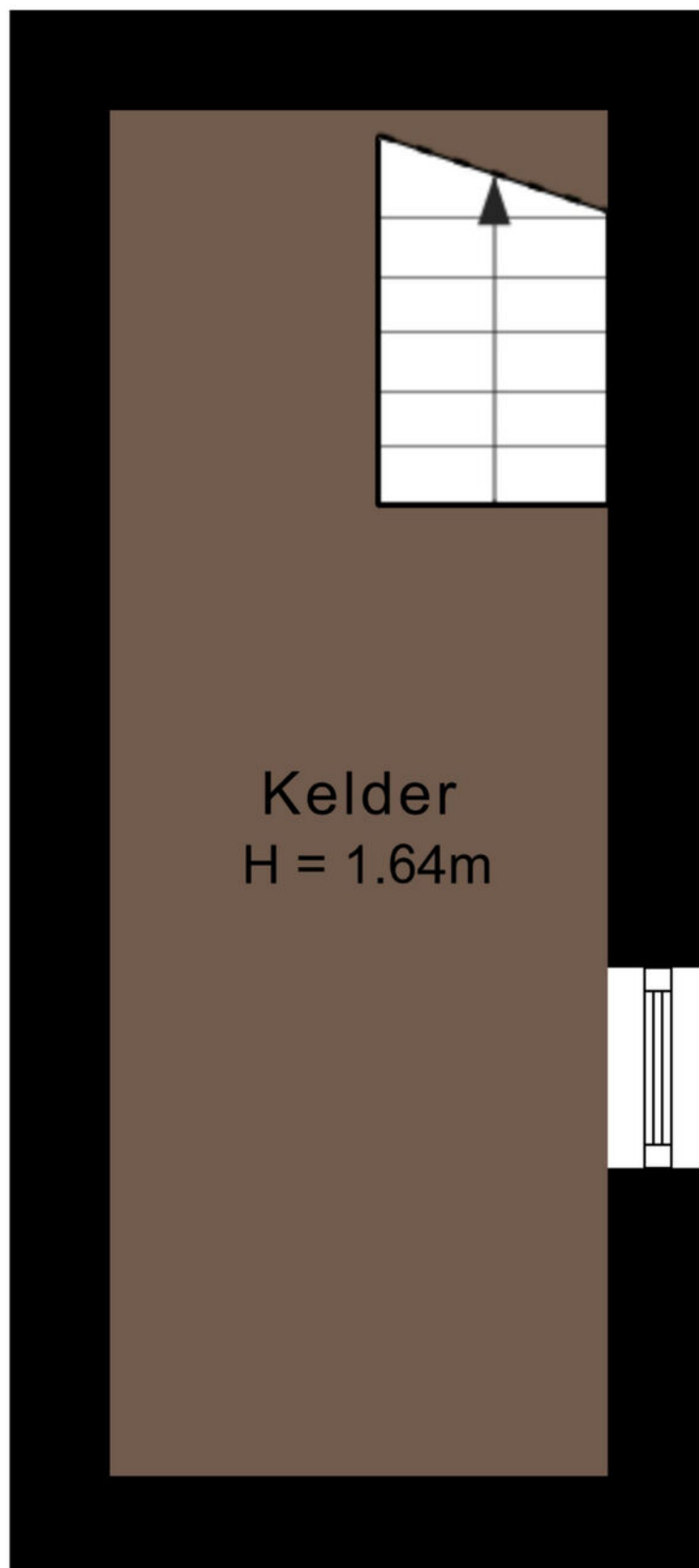


VLIERING



KELDER

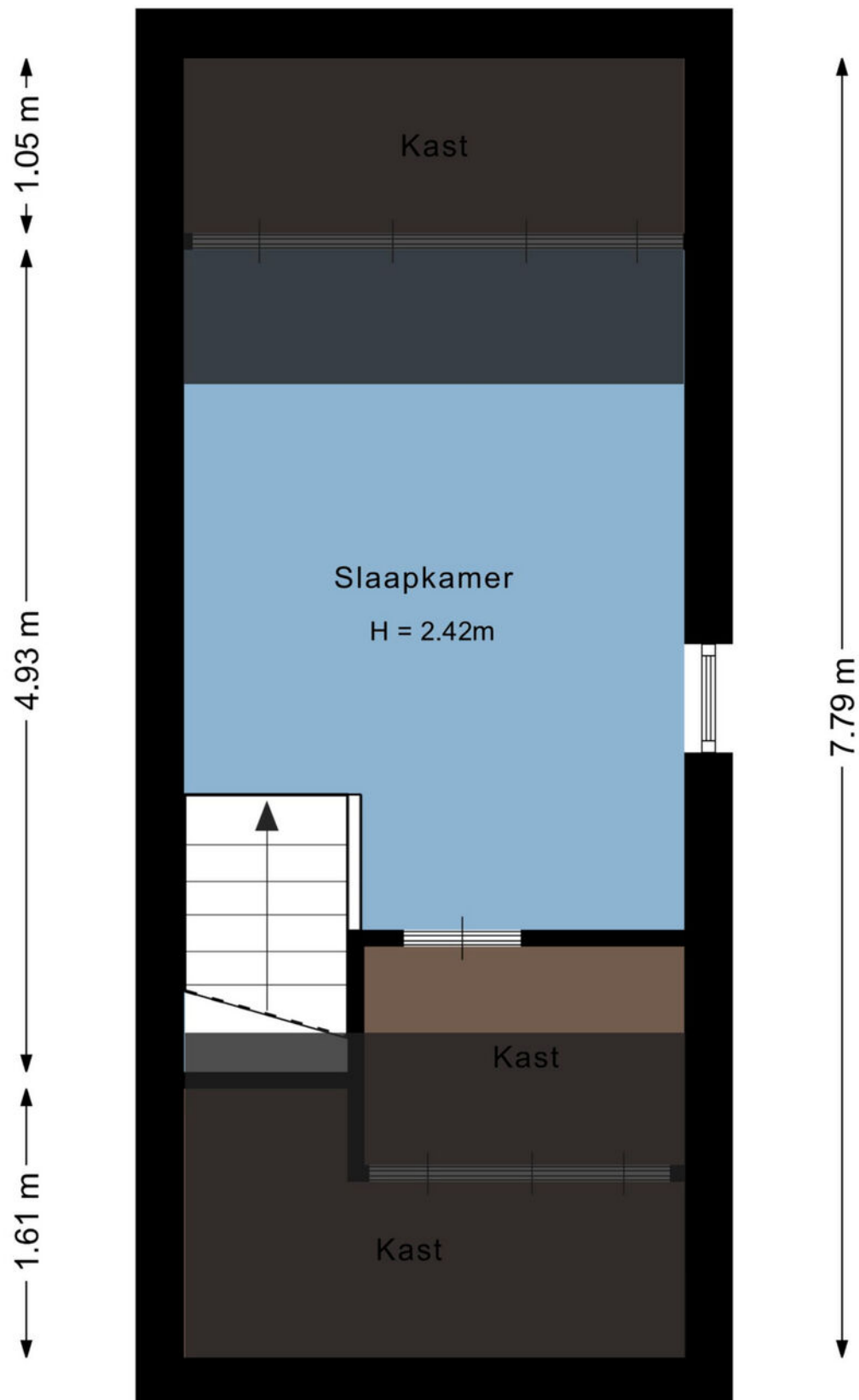
4.09 m



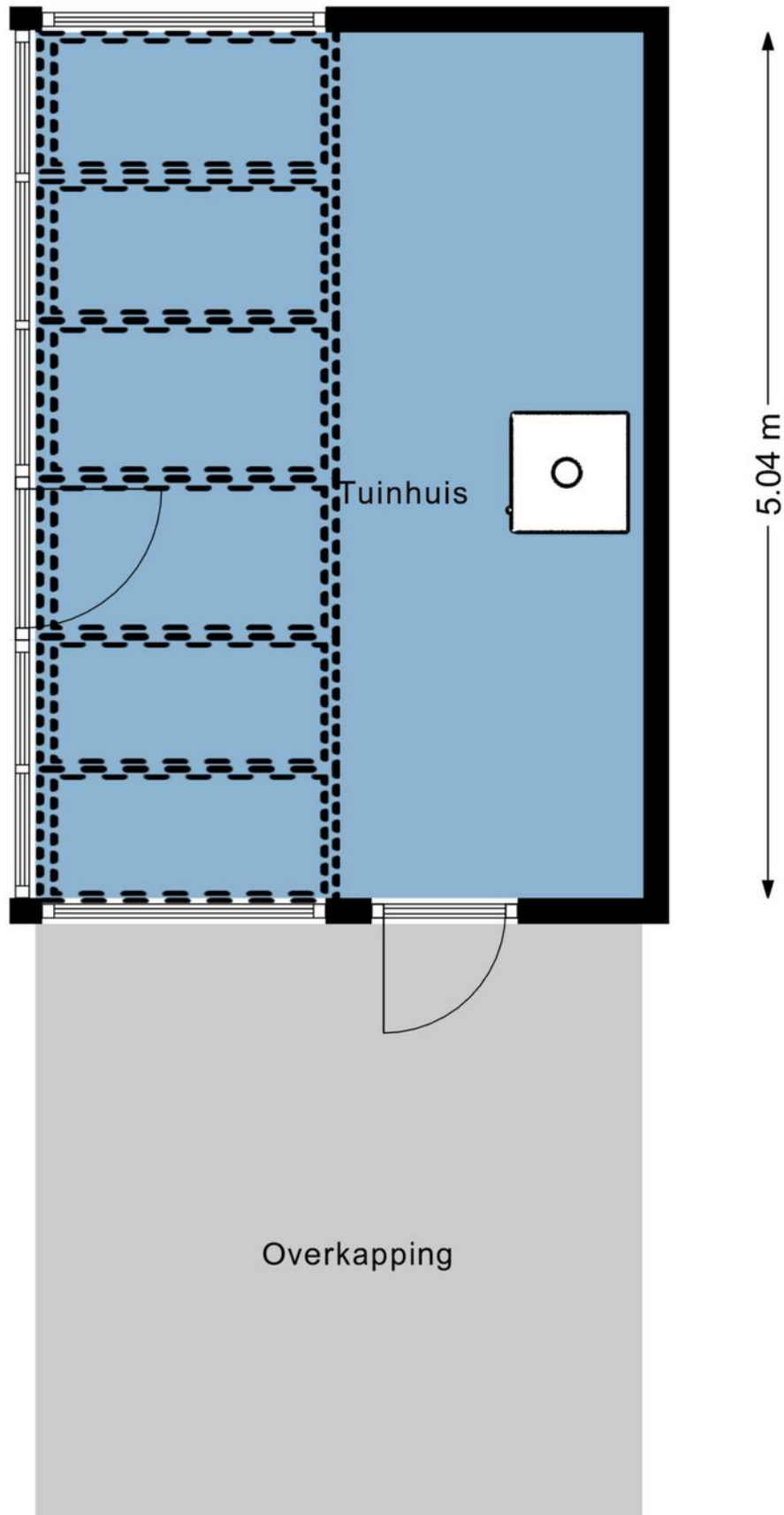
GARAGE & BIJGEBOUW



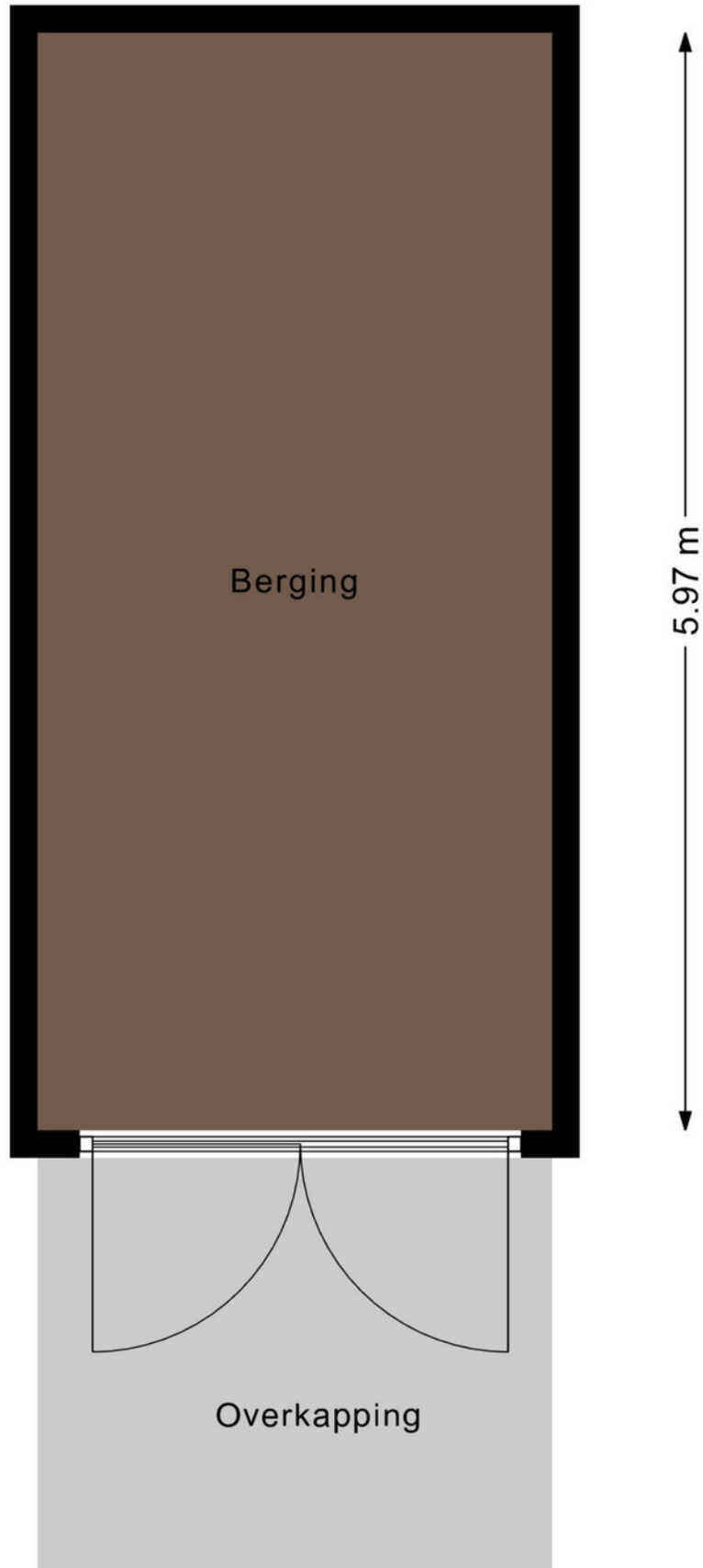
BIJGEBOUW - EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND



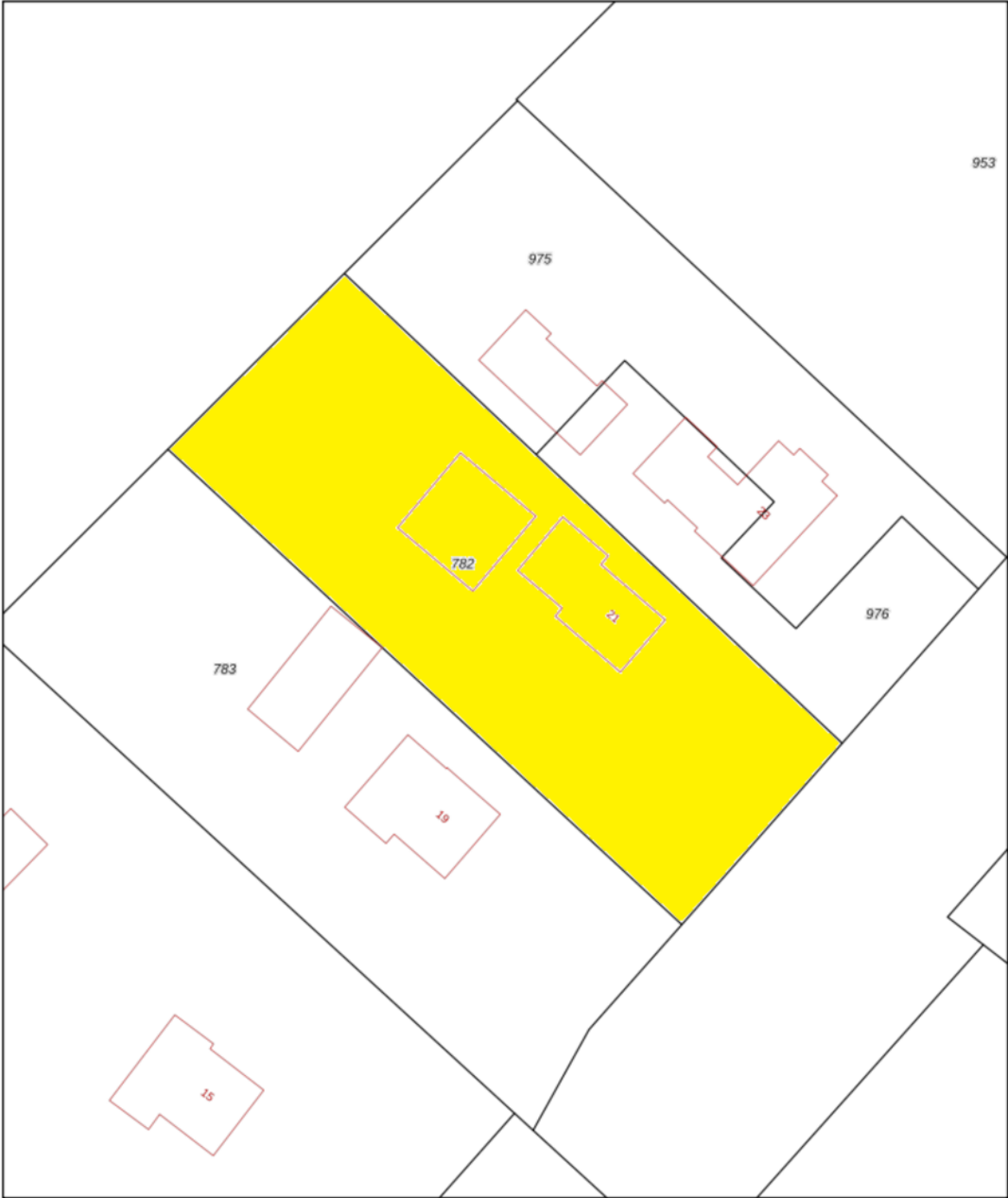
PLATTEGROND



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Mill
Sectie	M
Perceel	782

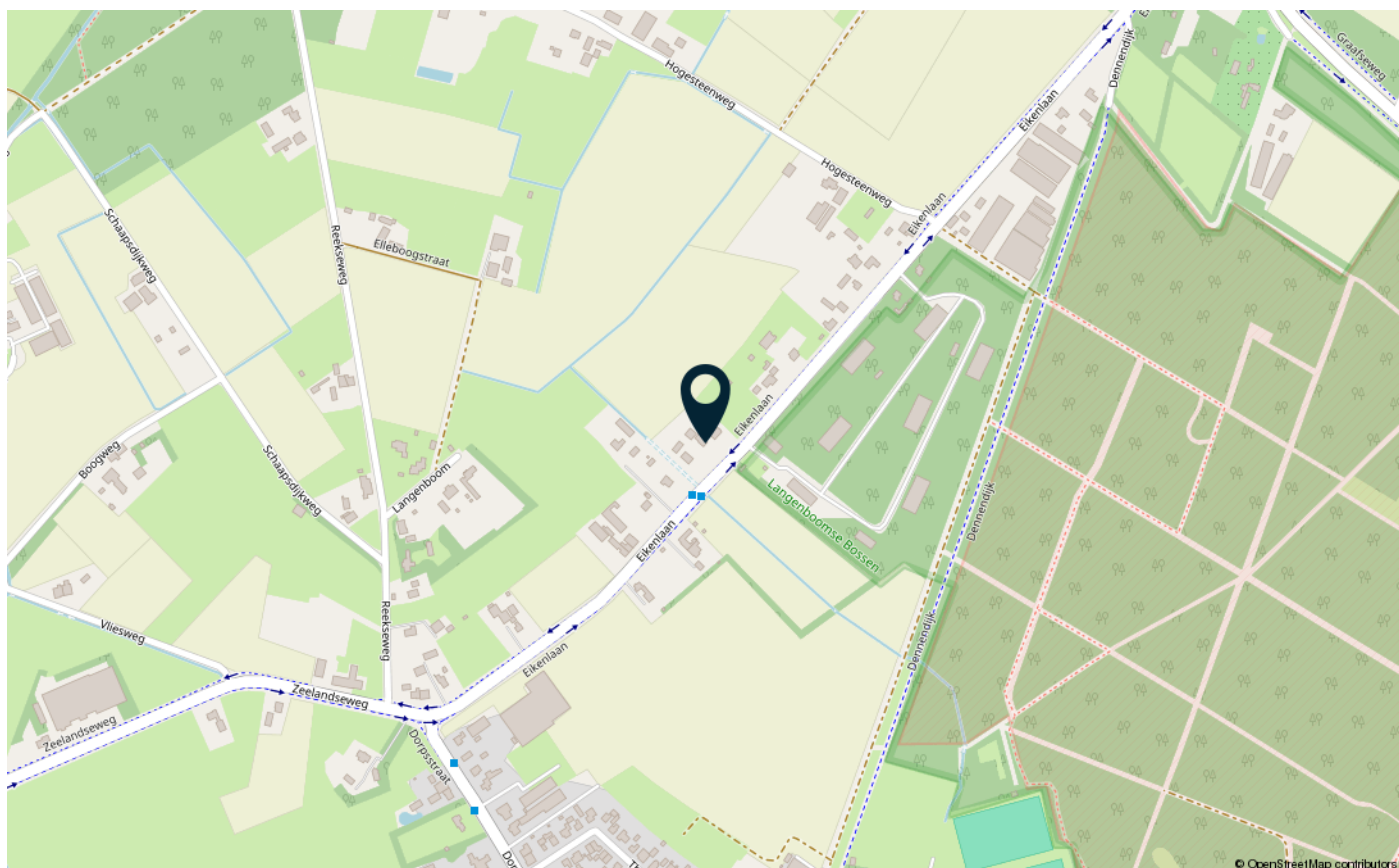
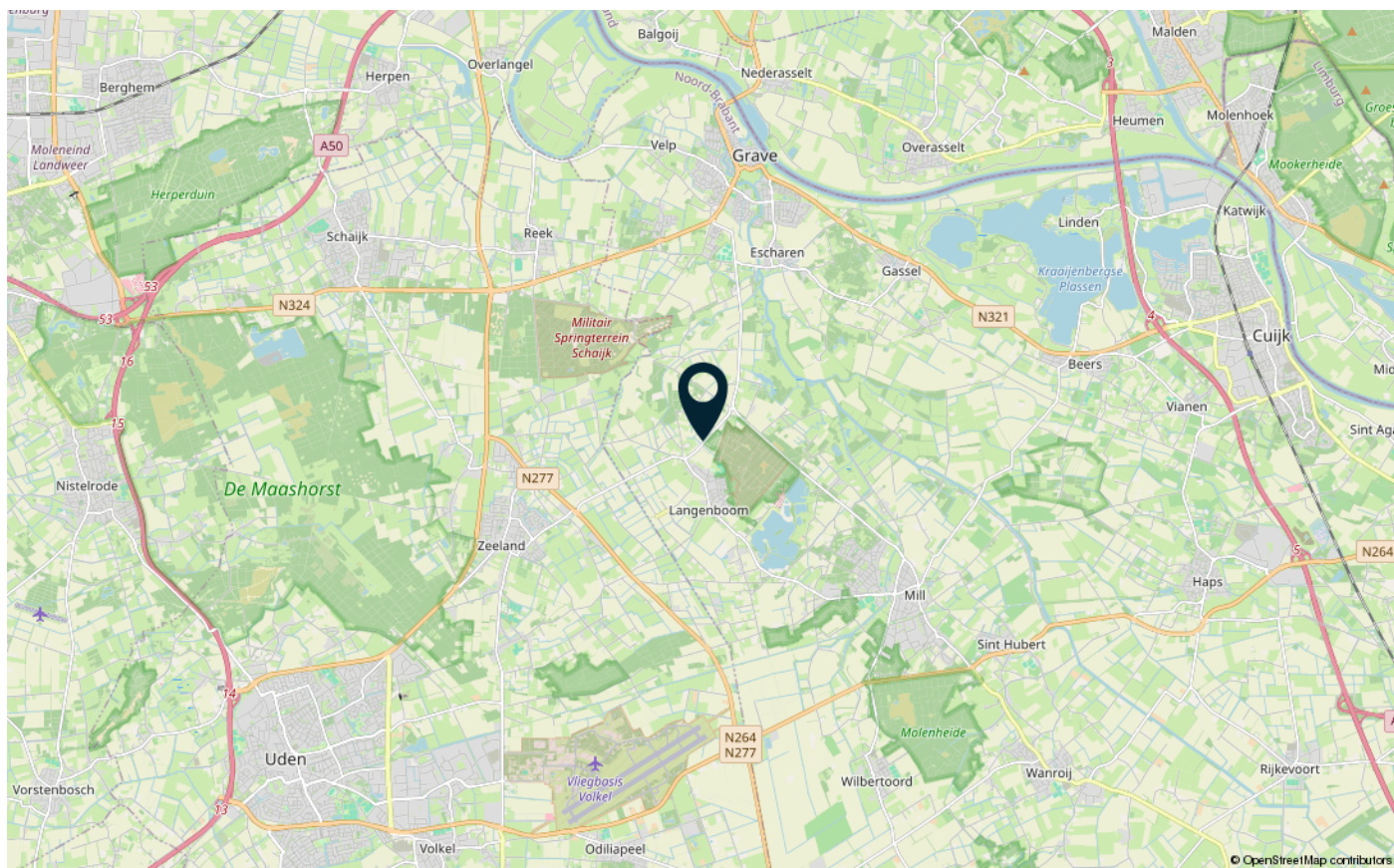
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geverd op 26 augustus 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	
buitenlamp achterdeur en buitenlampen schuur en B.enB.	x		
(/losse) kasten, legplanken			
1e slaapkamer links kast, slaapkamer rechts rail met legplanken, kelder legplanken	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Overgordijnen			x
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
vouwgordijnen kamer keuken	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		x	
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning			x
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x
(Broei)kas	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	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.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan circa 25 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

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 **Eikenlaan 21?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

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

