



**Langwijkstraat 1
5396 PN LITHOIJEN**

**Kijk hier naar de virtuele tour:
<https://youtu.be/lmOi5ULZHWY>**



Omschrijving

Vrijstaand wonen met 216 m² leefruimte, slapen op de begane grond én een garage waar je écht iets mee kunt

Sommige woningen moet je van binnen zien om te begrijpen hoeveel ruimte ze eigenlijk bieden. Langwijkstraat 1 is zo'n huis. Achter de vrij traditionele uitstraling gaat een verrassend ruime en eigentijdse vrijstaande woning schuil met maar liefst 216 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een royale leefruimte, moderne woonkeuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond én een uitzonderlijk grote garage.

Vanuit 2 slaapkamers boven heb je ook nog eens een fraai uitzicht over de Maas.

Tel daar het perceel van 677 m², energielabel A, de zonnepanelen en de hybride warmtepomp bij op en je hebt een woning die niet alleen veel ruimte biedt, maar ook klaar is voor jarenlang comfortabel wonen.

Wonen met ruimte

Binnen valt meteen op hoeveel leefruimte er is. De woonkamer en keuken vormen samen een heerlijk groot woongebied waar wonen, koken en eten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. De lichte PVC visgraatvloer op de gehele begane grond zorgt voor rust en eenheid, terwijl de karakteristieke balken aan het plafond juist sfeer aan de ruimte geven.

De moderne keuken is een echte blikvanger. De groene fronten, het royale kookeiland met inductiekookplaat en het lichte werkblad geven de keuken een eigentijdse uitstraling. Er is volop werk- en kastruimte en dankzij de opstelling rond het eiland is dit niet alleen een plek om te koken, maar juist ook om samen te komen.

En dan die ruimte eromheen: een grote eettafel past hier met gemak en ook voor een royale zithoek blijft meer dan voldoende plaats over. Grote raampartijen en de schuifpui halen bovendien veel daglicht naar binnen en zorgen voor een fijne verbinding met de tuin.

Slapen en baden op de begane grond

Een groot voordeel van deze woning zit in de indeling van de begane grond. Hier bevindt zich namelijk een slaapkamer van circa 14 m², met in de directe nabijheid een badkamer en separaat toilet.

Dat maakt het huis bijzonder toekomstbestendig. Gelijkvloers wonen behoort tot de



mogelijkheden, maar de kamer is natuurlijk net zo goed geschikt als werkkamer, gastenverblijf of speelkamer.

De badkamer is ruim en modern uitgevoerd en voorzien van een vrijstaand ligbad, royale inloopdouche, wastafelmeubel en vloerverwarming. Een fijne, lichte ruimte waar je niet hoeft te kiezen tussen praktisch en comfortabel.

Vier slaapkamers boven

Nog meer ruimte

Ook boven houdt de ruimte niet op. De verdieping telt vier slaapkamers, waaronder een bijzonder royale slaapkamer van circa 25,6 m². De overige kamers zijn circa 13,8 m², 11,2 m² en 10,9 m² groot.

2 slaapkamers zijn helemaal afgewerkt, de 3e slaapkamer is ook zo klaar en in de 4e (grootste) kamer kunnen zowel een slaapkamer als een complete badkamer worden gerealiseerd (alle aansluitingen zijn er al)

Daarmee zijn het ook echt bruikbare slaapkamers en is deze woning uitstekend geschikt voor een groter gezin. Via de verdieping is bovendien nog extra bergruimte op de vliering bereikbaar.

Een garage van formaat

En dan misschien wel één van de grootste verrassingen van het huis: de garage.

Met circa 71 m² is dit bepaald geen standaard garage. Er is ruimte voor meerdere auto's, maar ook voor een werkplaats, motoren, fietsen, opslag of het uitoefenen van een hobby. De garage is voorzien van elektra, water, verwarming en een elektrische deur. Daarnaast is er een carport en een royale oprit, waardoor parkeren op eigen terrein vanzelfsprekend is.

Voor iemand die veel bergruimte zoekt, graag sleutelt, een uitgebreide hobby heeft of gewoon eindelijk eens een garage wil waar méér in past dan alleen een auto, is dit een serieus pluspunt.

Groen en privacy

Rondom de woning ligt een volwassen, groene tuin met veel beplanting en verschillende plekken om buiten te zitten. De achtertuin is circa 12 meter diep en 12 meter breed en biedt zowel een gazon als terrassen en een overkapping.

Dankzij het vele groen voelt de tuin beschut en privé. Via de grote schuifpui loop je vanuit de leefruimte zo naar buiten, waardoor binnen en buiten in de warmere maanden mooi in elkaar overlopen.



Comfortabel én energiezuinig

Een groot huis hoeft niet automatisch een onzuinig huis te betekenen. Langwijkstraat 1 beschikt over energielabel A, 14 zonnepanelen en een combinatie van cv-ketel en hybride warmtepomp. De Intergas cv-ketel dateert uit 2018.

Dat is bij een vrijstaande woning met deze inhoud – maar liefst 827 m³ – absoluut het vermelden waard.

Wonen in Lithoijen

Lithoijen heeft precies die combinatie die veel mensen zoeken: het karakter en de rust van een Brabants dorp, terwijl Oss en de voorzieningen in de omgeving goed bereikbaar blijven. Het dorp ligt in het Maasgebied en kent nog herkenbare historische structuren rond onder andere de Langwijkstraat, Molenweg en Dorpsstraat.

Lithoijen heeft een commerciële Maashaven voor pleziervaart en er is ook een haven van de Watersportvereniging.

Voor gezinnen is bovendien prettig dat Basisschool Sint Jozef gewoon aan de Langwijkstraat ligt. Er is een warme bakker en voor uitgebreidere dagelijkse voorzieningen kun je onder andere terecht in het nabijgelegen Lith of Oss

Indeling

Begane grond: entree/hal, royale woonkamer met verbinding naar de tuin, moderne open keuken met kookeiland, provisieruimte, slaapkamer, badkamer, separaat toilet en verschillende praktische ruimtes. Via het tussenliggende gedeelte zijn onder meer de wasruimte, extra bergruimte en de zeer royale garage bereikbaar.

Eerste verdieping: overloop en vier slaapkamers van verschillende formaten.

Mogelijkheid voor extra kamers en badkamer.

Vliering: extra bergruimte.

Highlights

- Maar liefst 216 m² woonoppervlakte
- Vrijstaande woning op 677 m² eigen grond
- Vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond
- Slaapkamers boven met uitzicht over de Maas
- Badkamer op de begane grond
- Moderne, royale woonkeuken met kookeiland
- Zeer grote garage van circa 71 m² met elektrische deur
- Parkeren voor meerdere auto's op eigen terrein
- Energielabel A
- Zonnepanelen en hybride warmtepomp
- Veel praktische berg- en hobbyruimte
- Groene, beschutte tuin met overkapping
- 827 m³ inhoud



Ruimte voor een groot gezin, ruimte om gelijkvloers te wonen, ruimte voor hobby's én ruimte voor meerdere auto's: bij Langwijkstraat 1 hoef je eigenlijk nergens op in te leveren.

Juist de combinatie van 216 m² wonen, vijf slaapkamers, een slaapkamer en badkamer beneden, energielabel A en die enorme garage maakt dit een woning die je niet snel een tweede keer tegenkomt.

Kom kijken en ervaar vooral zelf hoeveel huis hier achter de voordeur schuilgaat.

OVER DEZE VERKOOP

Nieuwsgierig geworden? Plan dan een bezichtiging in! Een bezichtiging kan worden aangevraagd via Funda of de website van de verkopende makelaar.

Meer informatie over biedingen vind je in de digitale brochure.

Kun je niet wachten en wil je nu al meer weten van dit mooie huis? Bekijk dan even op Youtube de woningvideo die we hebben opgenomen.

Disclaimer

De op deze website getoonde vrijblijvende informatie is door ons (met zorg) samengesteld op basis van gegevens van de verkoper (en/of derden). 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.

De Meetinstructie voor woningen 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.

Aan de gegevens die op websites of in de brochure staan vermeld kunnen geen rechten worden ontleend. Aanbiedingen kunnen worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.



Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	827 m ³
Perceeloppervlakte	677 m ²
Woonoppervlakte	216 m ²
Bouwjaar	1977
Ligging	Aan rustige weg
Hoofdtuin	Achtertuin
Afmeting hoofdtuin	1.200 x 1.200 cm
Garage	Aangebouwd steen, Garage met carport
Verwarming	C.V.-Ketel, Warmtepomp d.d. 2018

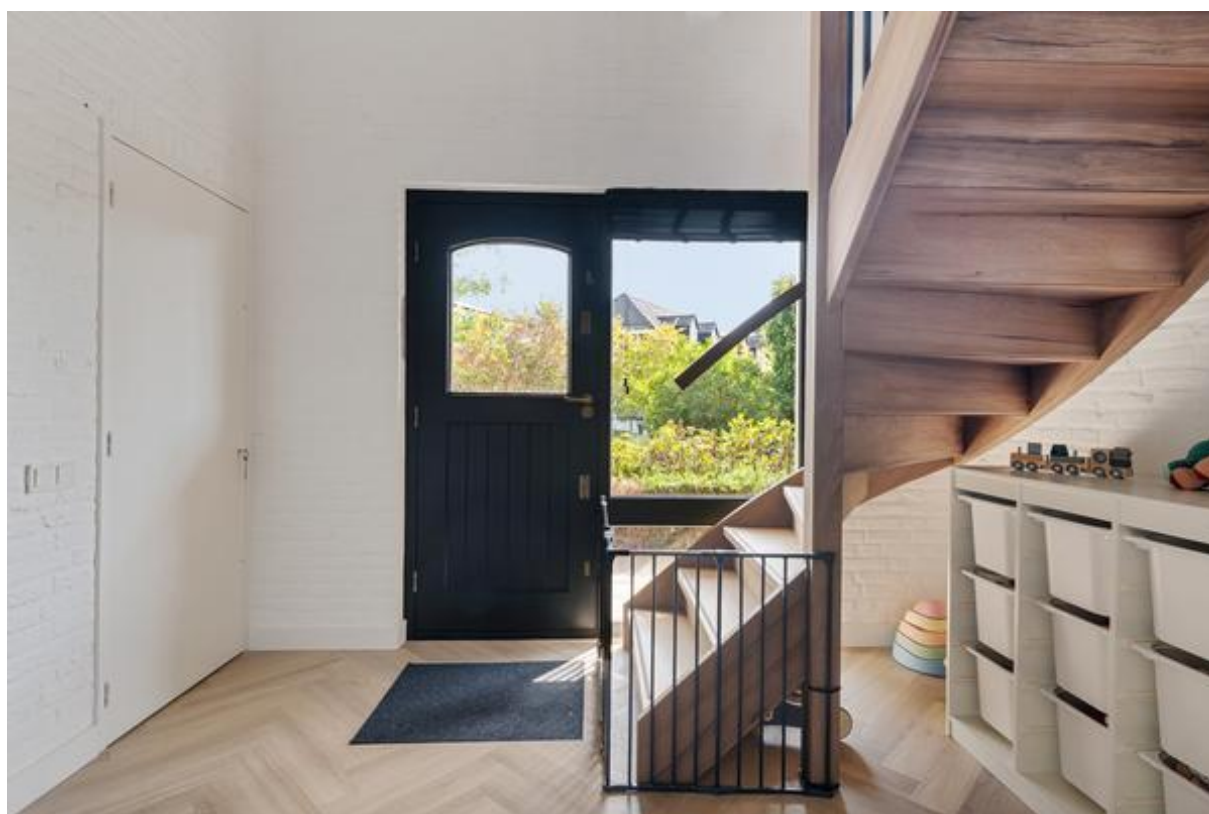
Kadastrale gegevens

Langwijkstraat 1
5396 PN LITHOIJEN

Gemeente	Lithoijen
Sectie	A
Perceelnummer	2687
Grootte	115 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Lithoijen
Sectie	A
Perceelnummer	2688
Grootte	562 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom







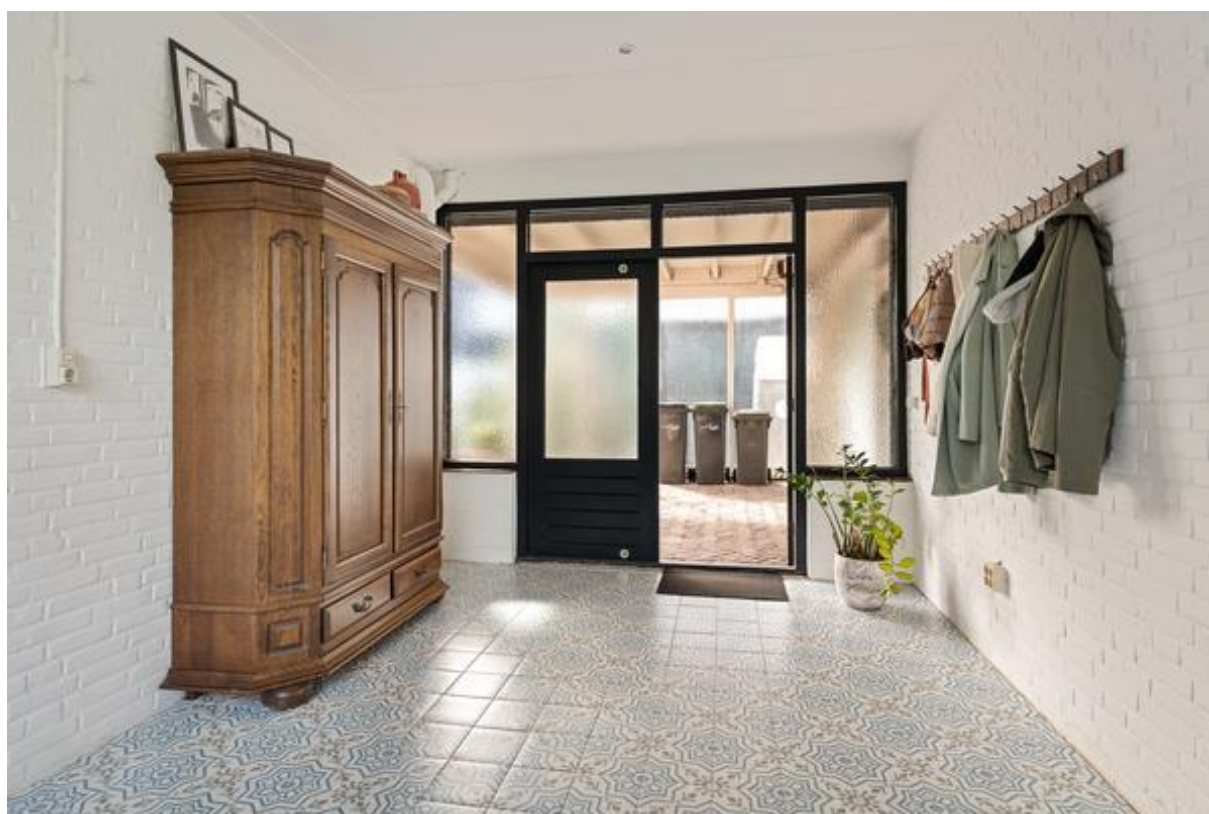












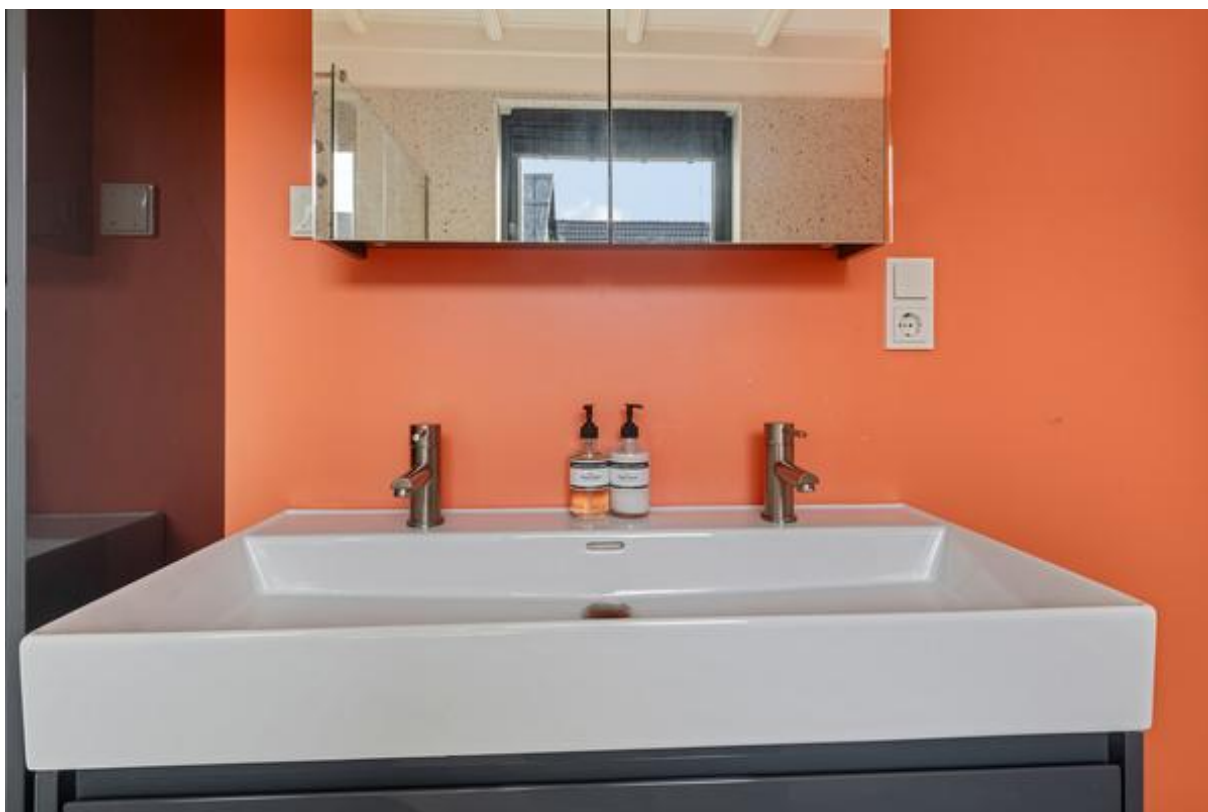








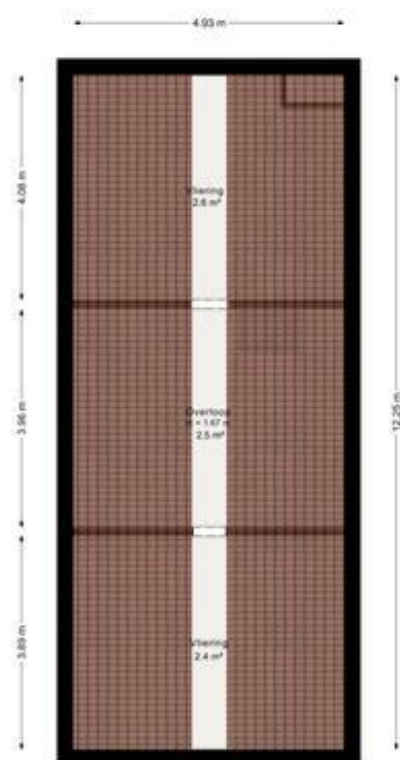








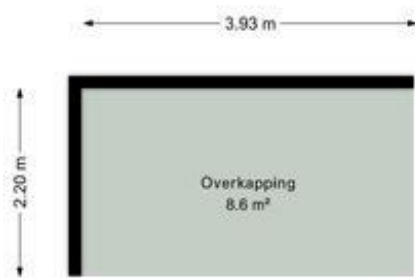




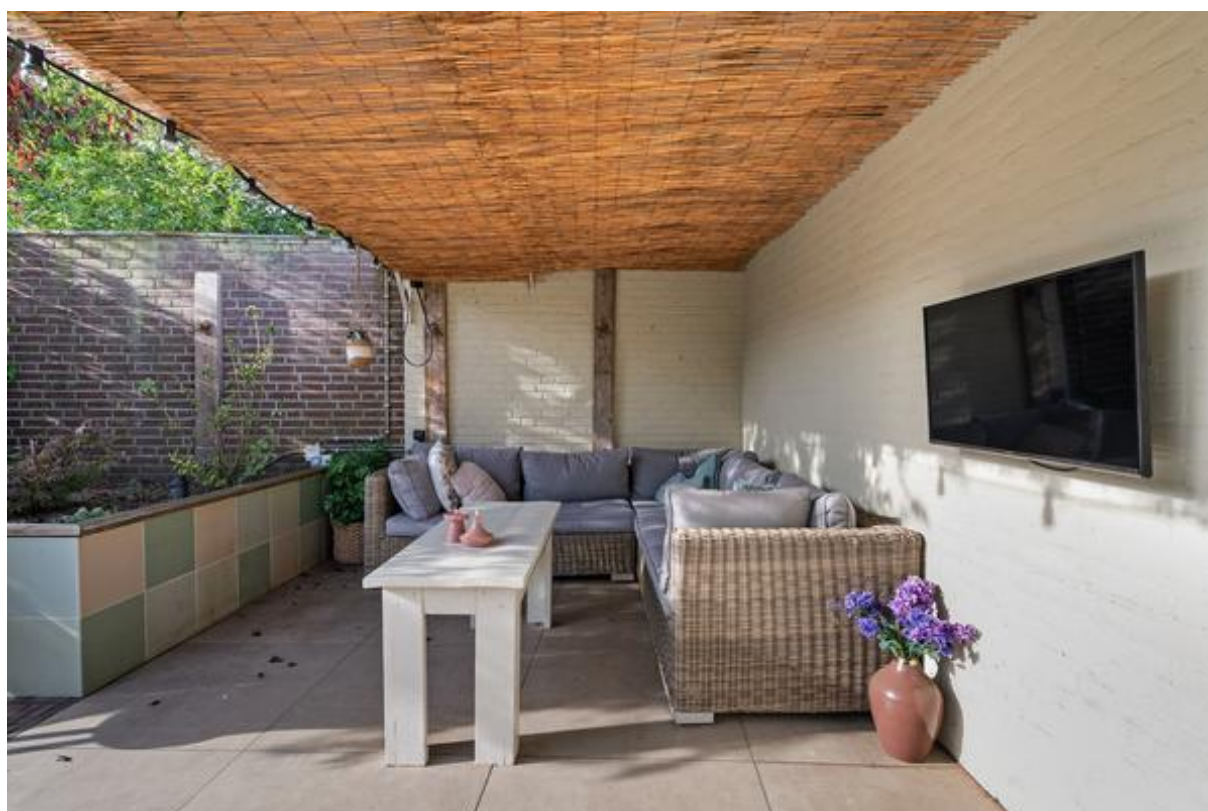
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl







Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



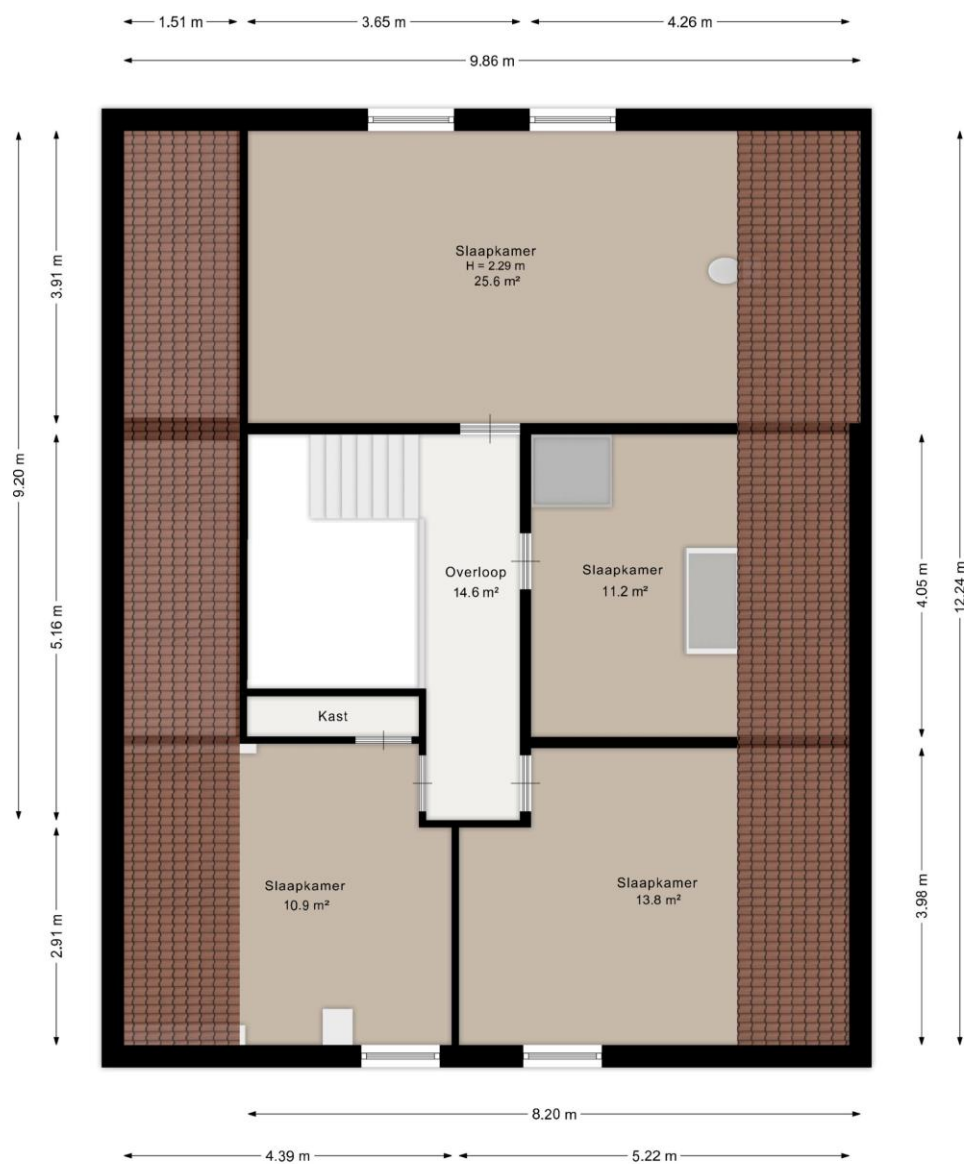




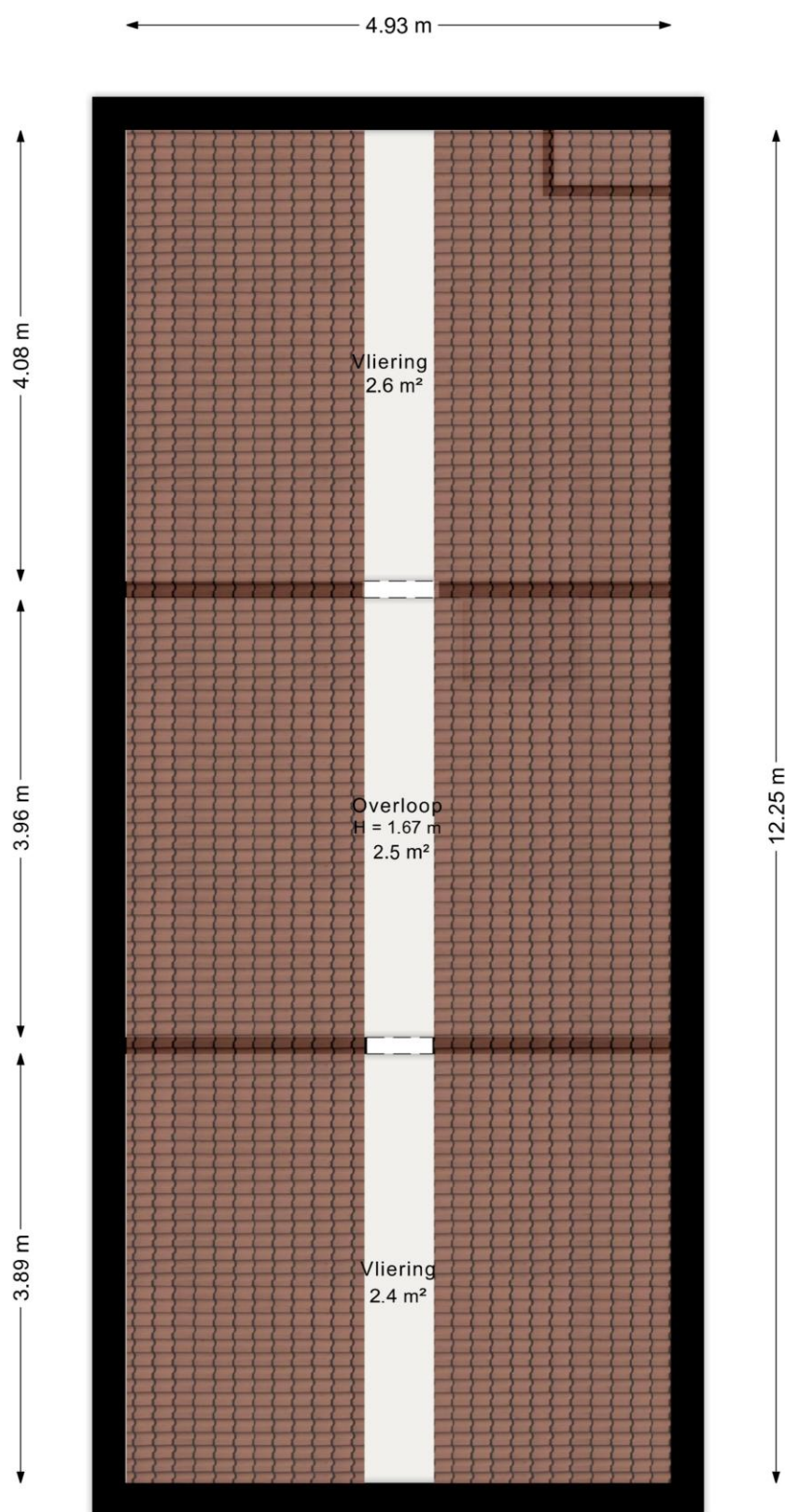
Plattegronden



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Belangrijke informatie

Woning bezichtigen:

Via [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl) maak je zelf de afspraak voor een bezichtiging. Je gaat naar de woning en klikt naast de hoofdfoto op de knop “bezichtiging”. Daarna vul je de gegevens in en klik op “Verstuur”.

Onze verkopers hebben ervoor gekozen de potentiële kopers zelf rond te leiden. De verkoper neemt zelf contact met je op voor het maken van een afspraak. De verkoper kan op jouw verzoek de vragenlijst NVM tonen, waarin alle relevante zaken met betrekking tot deze woning staan opgenomen.

Bij het kopen van een woning heb je zelf ook een onderzoeksplicht. Wij raden kopers daarom aan een eigen (NVM-)makelaar in de arm te nemen.

Biedingen:

Via [Move.nl](https://www.move.nl) kun je zelf een bod uitbrengen op deze woning. Vraag na je bezichtiging een move.nl bezichtigersaccount aan! Dan kun je het biedingsformulier invullen. Geef behalve de prijs ook de voorwaarden op. Wij zorgen ervoor dat het bod wordt voorgelegd aan de verkopers. Je ontvangt van ons bericht op jouw bieding in het algemeen binnen 2 werkdagen.

De koop wordt gesloten:

Wij zorgen voor de bevestiging van alle afspraken en voor de benodigde gegevens zodat het concept van de koopovereenkomst kan worden opgesteld. Pas na ondertekening zijn partijen gebonden. Zodra je een kopie ontvangt van de door alle partijen getekende akte gaat de **wettelijke bedenktijd** van 3 dagen in, waarin je nog van de koop af kunt door dit binnen deze termijn aan ons of aan de notaris mede te delen.

Je eigen woning met succes verkopen via Digimakelaars.nl:

Digimakelaars.nl is lid van de NVM. Onze organisatie staat borg voor kwaliteit en service. Onze verkoopformule geeft jou als verkoper het heft in handen, waarbij de juridische en financiële kant door ons kantoor wordt bewaakt. Wij taxeren en presenteren de woning, jij verzorgt de bezichtigingen en samen verkopen we tegen de beste prijs. Jouw woning komt uitgebreid op [Funda.nl](https://www.funda.nl) en [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl).

Je verkoopt je huis samen met Digimakelaars.nl al vanaf 2.675,- incl. BTW, gratis startpakket, uitgebreide Funda Zilver plaatsing met statistieken, digitale brochure, te koop-bord en onderhandelingen ([klik hier](#)).

Op een woning van € 350.000,- bespaar je op de goedkoopste (vaak niet-NVM) standaardmakelaar al meer dan € 4.000,-!

Voorbehoud voor onjuiste gegevens:

Alle gegevens in deze brochure zijn, alhoewel zorgvuldig samengesteld, indicatief. Verkopers kunnen tussentijds wijzigingen aan de woning hebben aangebracht die niet bij ons bekend zijn. Wij wijzen iedere aansprakelijkheid voor onjuist vermelde gegevens af.



digimakelaars
de makelaar van Nederland

Je huis
zelf verkopen
zonder
makelaar

