

TE KOOP



REINTJESWEG 2 7044 AR LENGEL

Anja de Waal en Gert van den Heuvel
ajmdewaal@live.nl 06-31062999

Alle informatie is vrijblijvend. Alle gegevens en informatie zijn met zorg samengesteld door de verkoper. Ten aanzien van juistheid en volledigheid is verkoper niet aansprakelijk. Vragen over onduidelijkheden zal verkoper met aandacht beantwoorden.

Reintjesweg 2 te Lengel

Unieke woonboerderij met volop mogelijkheden om in vrijheid te leven, te wonen en te werken.

Omschrijving

Gerenoveerde vrijstaande levensbestendige woonboerderij uit circa 1906 met een woonoppervlakte van 248 m² en een inhoud van 1052 m³ op een prachtige locatie. Rustig gelegen aan een doodlopende weg in de veelzijdige grensstreek Montferland met bossen, heuvels en historische plekken. Het gehele huis is omringd door parkachtig groen. Uit elk raam kijk je op de goed onderhouden tuin met een grote vijver en sfeervolle tuinverlichting. Op het ruime perceel van 3155 m² bevinden zich tevens een ruime garage met werkruimte, een kleinere schuur en maar liefst 6 parkeerplekken. Het huis zelf heeft naast een multifunctionele ruimte met aparte entree, diverse bergruimtes in pandig. Op de eerste verdieping bevindt zich naast een ruime slaapkamer met mogelijkheid tot werkplek en een wellnesskamer om volledig tot rust te komen.

De snelwegen A12, A18 en A3 binnen een paar autominuten bereikbaar.

De Reintjesweg in Lengel biedt mogelijkheden voor dierenliefhebbers, fietsers, wandelaars en golfers. Voor golfplezier kunt u terecht bij de golfbaan in het nabijgelegen Borghees met maar liefst 18 holes.



Beganegrond

Via de voordeur kom je in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer, de trap naar de eerste verdieping, een toilet, de provisiekelder en de riante lichte woonkeuken. De woonkeuken geeft een beleving alsof je in de tuin begeeft. Vanuit de woonkamer kun je binnendoor naar de praktijkruimte. Deze praktijkruimte is ook via de deur van de wachtruimte te bereiken. Via de keuken of de derde voordeur is een gang te bereiken waaraan een slaapkamer en een badkamer met inloopdouche en bubbelbad. Genoeg mogelijkheden voor werk en woonplezier.

Reintjesweg 2 te Lengel

Plattegrond beganegrond

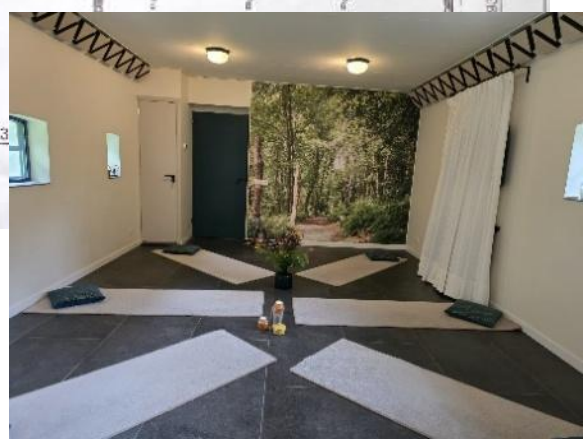
De nummers op de plattegrond verwijzen naar de nummers in de opvolgende omschrijving met de bijbehorende foto's.



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

1 en 2 Entree multifunctionale ruimte

De aanbouw van een entree voor de praktijk en de praktijkruimte is in **2019 door Berendsen Bouwadvies** getekend. Bouwtekeningen hiervan zijn beschikbaar. De aanbouw is geprepareerd voor gebruik als B&B of of aanleunwoning aan huis. De ruime entree biedt naast een toilet een tweede ruimte die al is voorbereid als doucheruimte en een aansluiting voor een keuken. De aanbouw en de praktijk zijn voorzien van vloerverwarming. Boven de ruimte bevindt zich een vliering, die met vlisotrap te bereiken is.



Reintjesweg 2 te Lengel

3 Woonkamer

De royale woonkamer is voorzien van twee openslaande deuren en een houten vloer. De woonkamer kan geheel gestookt worden met de houtkachel. De kachel kan tot in de ochtend warmte uitstralen, zodat je al direct in een warme kamer komt. Naast de houtkachel zijn radiatoren aanwezig, voorzien van programmeerbare thermostaten.



4 Hoofdentree

De hoofdentree geeft toegang tot de woonkamer, de woonkeuken, de trap naar boven, de kelder en een toiletruimte met hangtoilet en fonteintje. De ruimte is voorzien van een natuurstenen vloer. De vloer is in 2025 geheel gerenoveerd, waarbij de oude stalen balken uit 1906 zijn vervangen. De ruimte is voorzien van vloerverwarming.

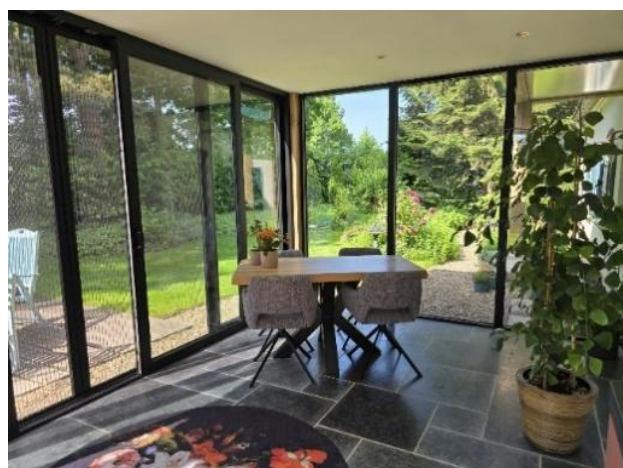
Reintjesweg 2 te Lengel



5 Woonkeuken

In de winter 2024-2025 is een compleet nieuwe woonkeuken gerealiseerd, waarbij gebruik gemaakt is van duurzame materialen, waaronder aluminium kozijnen met een schuifpui voorzien van op maat gemaakte horren en gelaagd HR++ veiligheidsglas. De voormalige keuken is hierbij samengetrokken met de voormalige serre, waardoor een ruime woonkeuken is ontstaan met prachtig uitzicht over de tuin. De natuurstenen vloer loopt drempelloos over vanuit de entree naar de woonkeuken. De keuken is voorzien van een hoog rendement houtkachel. De gehele ruimte kan comfortabel worden verwarmd met de kachel. De stenen van de kachel stralen de warmte zolang uit dat het ook in de ochtend nog aangenaam warm kan zijn. De ruimte kan tevens gestookt worden met vloerverwarming. De kachel staat in de authentieke schouw van 1906. De steentjes op de achterwand zijn behouden in de renovatie. Via de schuifpui is het houten vlonderterras aan de vijver makkelijk te bereiken. De nieuwe keuken is voorzien van een kookeiland van maar liefst 2,86 x 1,07 mtr met een zwart granieten werkblad. Het kookeiland bevat een Bora inductiekookplaat met onderafzuiging, een spoelbak, een vaatwasser en ruime schuiflades. Daarnaast heeft de keuken een ingebouwde ruime aparte vriezer, magnetron, heteluchtoven en een ruime koelkast. Allemaal Siemens onder volledige fabrieksgarantie van 5 jaar na aankoop.

Reintjesweg 2 te Lengel



Reintjesweg 2 te Lengel

6 Hal/slaapkamer

Vanuit de woonkeuken is de hal naar een slaapkamer en de badkamer te bereiken. Deze hal is tevens bereikbaar met een derde voordeur. De vloer van de woonkeuken is in de hal drempelloos doorgelegd inclusief de vloerverwarming. In de hal bevindt zich de locatie van de wasdroger direct naast de wasmachine.



7 Badkamer

De badkamer heeft een inloofdouche, een hangtoilet, een bubbelbad en een meubel met dubbele wastafel. In de badkamer bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine in de op maat gemaakte kast hiervoor. Deze ruimte kan verwarmd worden door middel van een stijlvolle radiator aangesloten op de cv-ketel of met de elektrische vloerverwarming.



Plattegrond eerste verdieping



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

Reintjesweg 2 te Lengel

8 Overloop

Met de trap is de overloop van de eerste verdieping bereikbaar. Vanaf deze overloop zijn twee grote slaapkamers te bereiken. Daarnaast een bergruimte waarvan een inloopkast is gecreëerd, een opslagruimte waar je kunt staan en een CV/ketelruimte **10**. De **CV ketel ATAG i Zone serie** is in **juni 2025** geïnstalleerd **door Bosman Installatietechniek**. Tevens is de dakdoorvoer daarbij vernieuwd naar de huidige eisen. Vanuit de cv-ketelruimte is de vlissing op de tweede verdieping met een ladder bereikbaar.



9 Slaapkamer

Deze ruime slaapkamer biedt ruimte aan een werk en slaapgedeelte. Rustig werken of wakker worden met zicht op het groen. Door de kamer loopt de originele schoorsteen als karakteristiek element. De kamer is voorzien van 2 kiepkantelramen en een kantelraam met hor in de dakkapel.

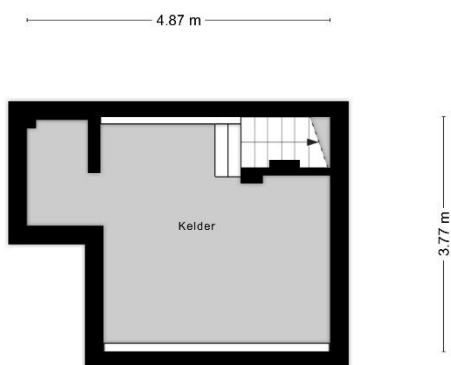
11 Wellness slaapkamer

Op de eerste verdieping bevindt zich deze wellness/slaapkamer, voorzien van sauna, douche, hangtoilet en wastafel. De kamer is tevens voorzien van een dakkapel met kiepkantel raam en hor en een kantelraam.

Via een luik in het plafond is met een vlizotrap een bergruimte op de tweede verdieping te bereiken. Deze is gescheiden van de bergruimte boven de overloop en de andere slaapkamer middels een brandwerende muur.

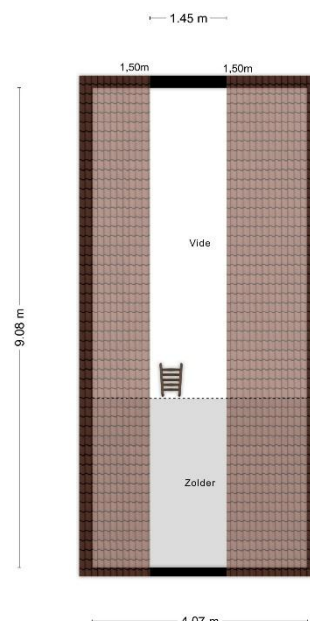


Plattegrond kelder



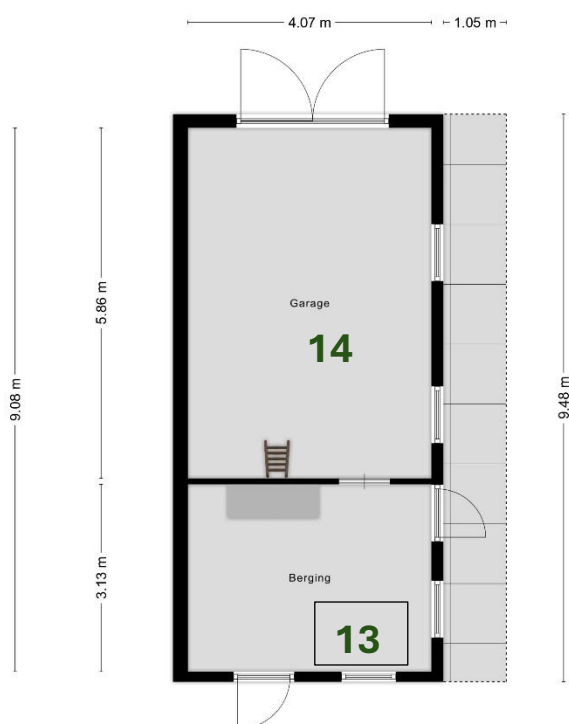
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede verdieping



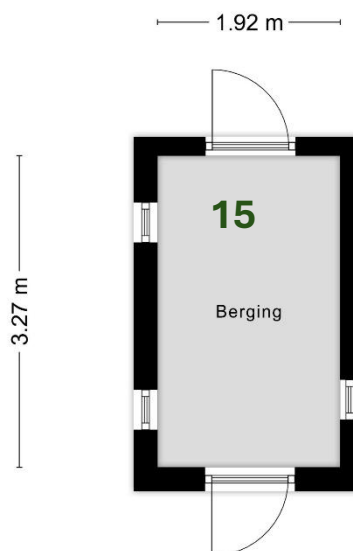
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging/garage



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

Plattegrond berging



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

12 Kelder

De kelder biedt ruimte om provisie te bewaren. Er is een vaste stenen trap naar beneden. In de kelder hangt de elektrische warmwaterboiler ten behoeve van de keuken.

13 Berging

De berging geeft ruimte aan een aantal fietsen en is te gebruiken als werkplaats. De ruimte is voorzien van elektra.

14 Garage

Op het dak van de garage zijn 18 zonnepanelen geplaatst, voorzien van een 3-fase omvormer welke aangesloten is op een aparte groepenkast in de garage. Aan de zijkant is de garage voorzien van een wallbox 11 kw om je elektrische auto op te laden.

De ruime schuur heeft een hoge open slaande deur, waardoor er evt een camper of caravan gestald kan worden. De garage geeft toegang tot een bergzolder boven de berging. De muren zijn voorzien van spouw en de vloer is geïsoleerd.



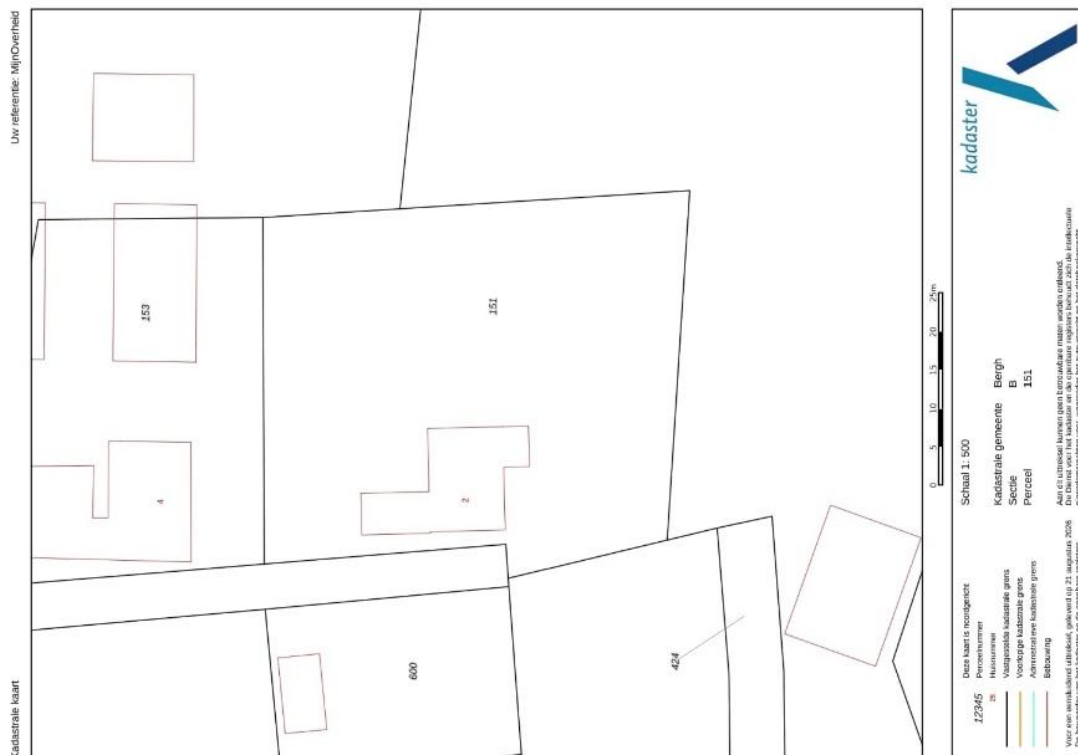
15 Berging

Dit charmante schuurtje is onder architectuur gebouwd. Het is nu in gebruik als houtopslag. In het schuurtje is elektra aanwezig. De muren zijn voorzien van spouw en de vloer is geïsoleerd.



Kadastrale kaart

Gegevens uit mijnoverheid over de percelen behorende tot het eigendom Reintjesweg 2. Kadastrale gemeente Bergh sectie B Perceel 151 en 600 zoals op kadastrale kaart hieronder staan aangegeven.



Reintjesweg 2 te Lengel

Overig



Gebruiksoppervlak wonen	248 m2
Gebruiksoppervlak overig inpandige ruimte	36 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	3,2 m2
Externe bergruimte	43 m2
Bruto vloeroppervlakte	441 m2
Bruto inhoud woning	1052 m2
Perceel oppervlakte	3155 m2

Leenders houtkachels type Mats in keuken en huiskamer 2020 geplaatst inclusief vernieuwen rookkanalen door Wichink Kruit kachelspecialzaak.

Buiten schilderwerk 2021 door Cornelisse schilderwerken
Het gehele huis kozijnen en muren zijn aan de buitenkant geschilderd.
Bijgewerkt september 2025 i.v.m. realisatie woonkeuken.

Rieten kap onderhoud 2019 en 2022 door Pape rietdekkers.
Groot onderhoud gepland in najaar 2026.

Zonnepanelen 18 stuks piekvermogen 5,76 kWp installatie 2020 door iRepair.

Dakkapellen 2021 door Barry Winkel op maat in stijl gemaakt op eerste verdieping.

Renovatie hal, keuken en serre tot woonkeuken winter 2024-2025 door Lentink bouw
Bouwtekeningen beschikbaar.

Keuken 2025 door Hans te Wildt Aankooppapier en tekening beschikbaar.

Onderhoudscontract brandblussers Everink brandbeveiliging.

Onderhoud CV ketel Bosman Installatietechniek.

CV combiketel ATAG i Zone serie i36CZ CW 5 juni 2025 geplaatst door Bosman
Installatietechniek inclusief vernieuwing dakdoorvoer.

Onderhoud schoorsteenkanalen via Eigen Huis jaarlijks.

Gasverbruik 2025 1216,50 €

Definitief energielabel B

WOZ-waarde 2026 733.000 € (peildatum 1 januari 2025)

Vraagprijs €1.199.000 k.k. aanvaarding in overleg

Prijs m2 € 4834

Reintjesweg 2 te Lengel

Tuin

In de ruime parkachtige tuin kun je heerlijk tot rust komen en van een volledig vakantiegevoel genieten. Uit de tuin kun je van mei tot oktober een vers veldboeket aan bloemen plukken. Van de bessenstruiken en fruitbomen en druivenstruiken kun je een paar maanden je eigen fruit eten. Mocht je zin hebben dan is de moestuin aanwezig. In de tuin zijn diverse watertappunten gerealiseerd. Er is tevens een waterpomp om grondwater op te pompen.



Reintjesweg 2 te Lengel



Reintjesweg 2 te Lengel

Lijst van zaken

Ruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Woning binnen				
Beganegrond				
1				
Lamp			X	
2				
Lampen			X	
Tv met tv beugel			X	
Klapbureautje			X	
Gordijn en rails			X	
3				
Gordijnrails	X			
Lampen			X	
Gordijn			X	
Kachel en onderplaat	X			
Programmeerbare thermostaatkranen	X			
4				
Inbouwspots	X			
Spiegel toilet	X			
Toiletrolhouder	X			
Houder wc borstel	X			
5				
Inbouwspots	X			
Kachel	X			
Keuken met inbouwapparatuur	X			
Rolhor schuifpui	X			
Boerenbontservies			X	
6				
Inbouwspots	X			
Gordijn en rails hal en slaapkamer	X			
Schappen en kast hal	X			
Vloerbedekking	X			
Paraaf koper				
Paraaf verkoper				

7				
Inbouwspots	X			
Wastafelkast	X			
Losse kast	X			
Twee spiegels bijbehorend met verlichting	X			
Wasmachinekast met waterslot en veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Toiletrolhouder	X			
Houder wc borstel	X			
Electrische vloerverwarming	X			
Mechanische ventilatie	X			
Eerste verdieping				
8				
Lampen			X	
Gordijnrails en gordijnen	X			
Programmeerbare thermostaten	X			
9				
Inbouwspots	X			
10				
CV ketel	X			
Centraal stofzuigersysteem met bijbehorende stofzuigerslangen	X			
11				
Wastafelmeubel	X			
Lampen			X	
Gordijnrails en gordijnen	X			
12				
Boiler keuken	X			
Woning buiten				
Voordeurbel			X	
Lampen voordeuren	X			
Luiken ramen	X			
Horren dakkapellen	X			
13/14				
Zonnepanelen	X			
Wallbox			X	
Paraaf koper				
Paraaf verkoper				

15				
Hout			X	
Tuin				
Verlichting	X			
Waterpunten	X			
Waterpomp			X	
Slangen voor waterpunten en aansluitingen			X	
Bestrating-tuinaanleg	X			
Losse plantenbakken/beelden		X		
Tuinmachines: bladblazer, grasmaaier, kettingzaag, bosmaaier			X	
Paraaf koper				
Paraaf verkoper				

Uitgelicht



Woonkeukenrenovatie 2025

6 parkeerplekken

Lage energiekosten

2 hoogrendements houtkachels

CV ketel 2025

Fabrieksgarantie op keukenapparatuur

Sauna

18 zonnepanelen

Wallbox voor elektrische auto

Mogelijkheid aanleunwoning / B&B/ kantoor/ praktijk

Mogelijkheid tot houden van dieren

Golfbaan nabij

Centraal stofzuigstelsysteem

Instapklaar

Levensloopbestendig

Privacy

Binnen wonen met het gevoel van buiten

Nabij Montferlandse bos

A12, A18 en A 3 binnen enkele minuten te bereiken

