

Langenboom
THOMASWEG 13



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1960



WOONOPPERVLAKTE
111 M²



ENERGIELABEL
G



INHOUD
415 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
490 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Gelegen op een ruim perceel in een rustige woonomgeving van Langenboom staat deze vrijstaande woning met een ruime oprit en een royale vrijstaande stenen garage. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer, een afzonderlijke keuken en een lichte eetkamer aan de achterzijde. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en daarnaast beschikt de woning over een ruime zolder. De royale en verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en voorzien van een houten tuinhuis. De woning vormt een fijne basis en biedt volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

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 woning is volledig voorzien van dubbel glas, behalve 1 glas in lood raampje voordeur en achterdeur.
- De cv-ketel (2025) is van het merk Nefit.
- De garage, erker en berging zijn gerealiseerd in 1998/1999.
- In de koopovereenkomst zal een niet zelf bewoningsclausule worden opgenomen.
- Energielabel G.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
50 m²





BEGANE GROND

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en praktische kastruimte. Vanuit de hal is de keuken bereikbaar. De keuken is uitgevoerd in een eenvoudige, lichte opstelling met diverse kast- en werkruimte en biedt toegang tot zowel de woonkamer als het achtergelegen gedeelte van de woning. De royale woonkamer beschikt aan de voorzijde over een sfeervolle erker en is voorzien van een schouw met gaskachel.





AI IMPRESSIE



BEGANE GROND

Via dubbele openslaande deuren bereik je de eetkamer in de achterbouw. Deze fijne ruimte valt direct op door de prettige lichtinval dankzij de aanwezige lichtkoepel. Vanuit de eetkamer is tevens de overkapping en daarmee de achtertuin bereikbaar. Aansluitend bevindt zich een tweede hal met toiletruimte en toegang tot de praktische berging/bijkeuken. Deze ruimte beschikt over een aanrecht met wastafel en biedt aanvullende berg- en gebruiksmogelijkheden.







EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim opgezet en twee van de drie kamers beschikken over vaste kasten. De badkamer is voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, wastafel en toilet. De badkamer is gedateerd en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.



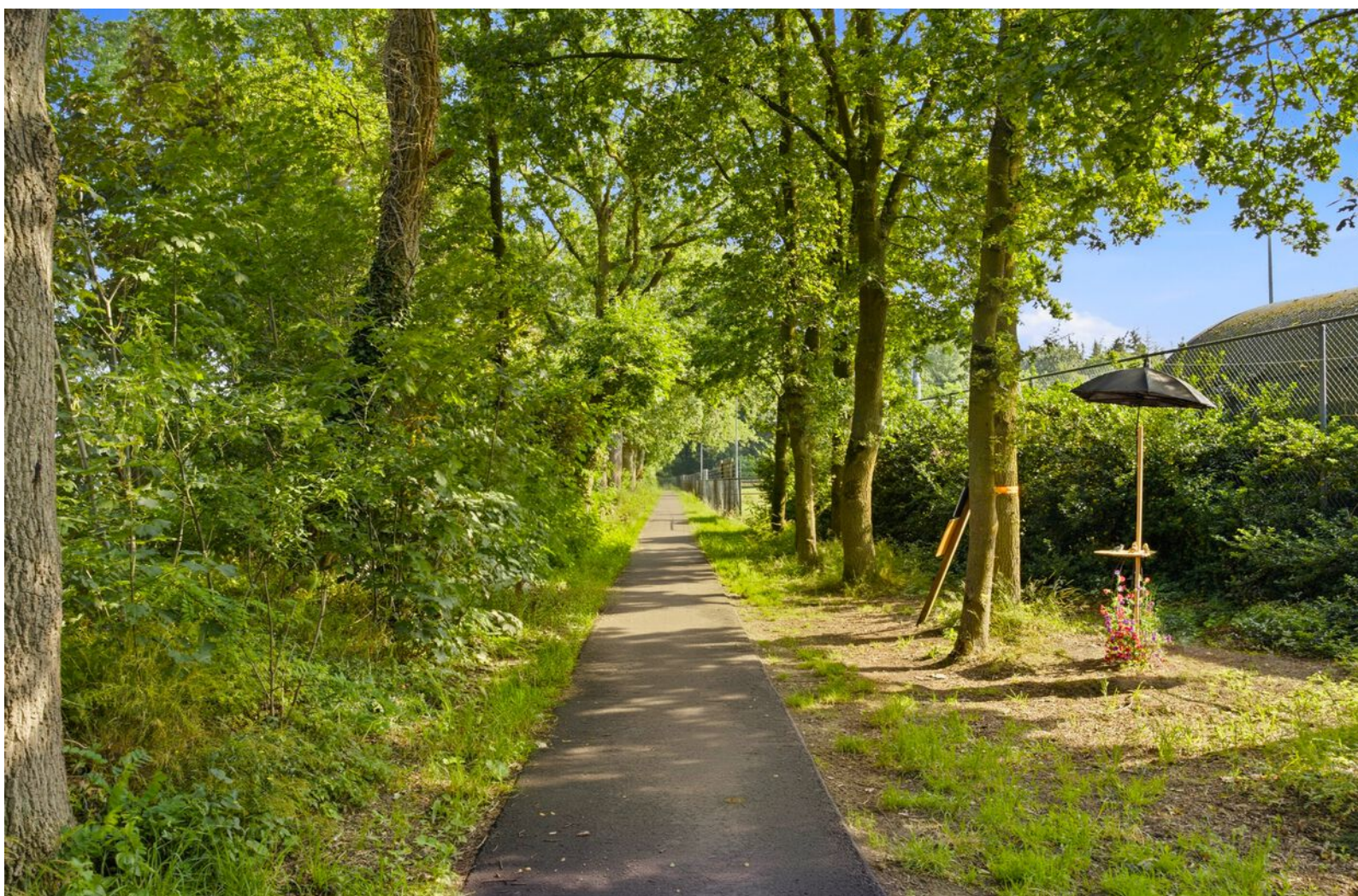
GARAGE

Naast de woning staat een royale vrijstaande stenen garage met een lengte van circa 9 meter. Naast het stallen van een auto biedt de garage volop ruimte voor opslag, een werkbank, fietsen of het uitoefenen van een hobby. Bovendien beschikt de garage over een eigen vloering, ideaal als extra bergruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een carport en de ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor circa drie auto's op eigen terrein.



TUIN

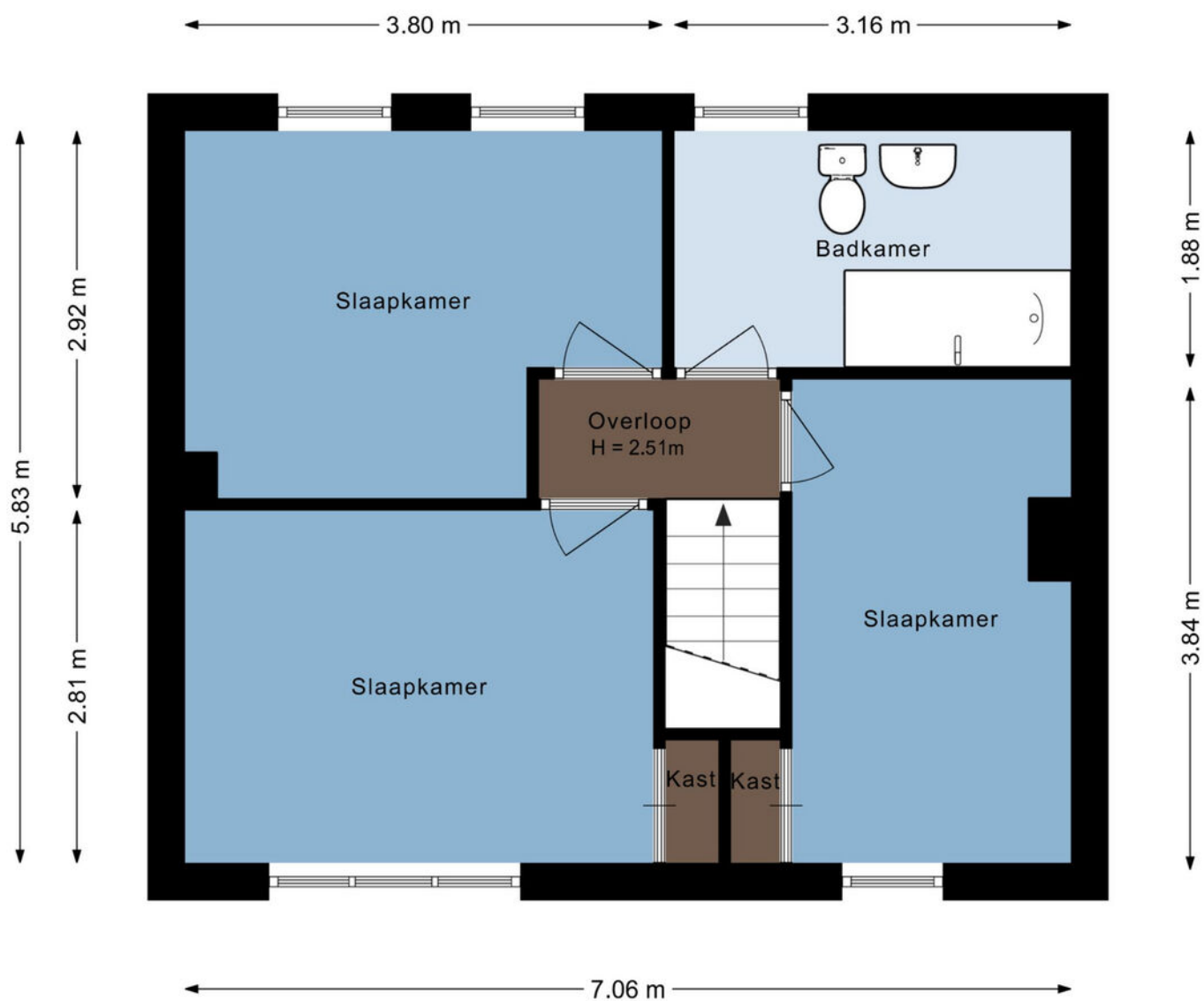
De royale achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon, beplanting en bestrating. De volwassen begroeiing zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling en er is volop ruimte voor meerdere zitplekken, spelen of tuinieren. Direct achter de woning bevindt zich een begroeide overkapping, waar je heerlijk beschut buiten kunt zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een houten tuinhuis, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en overige spullen.



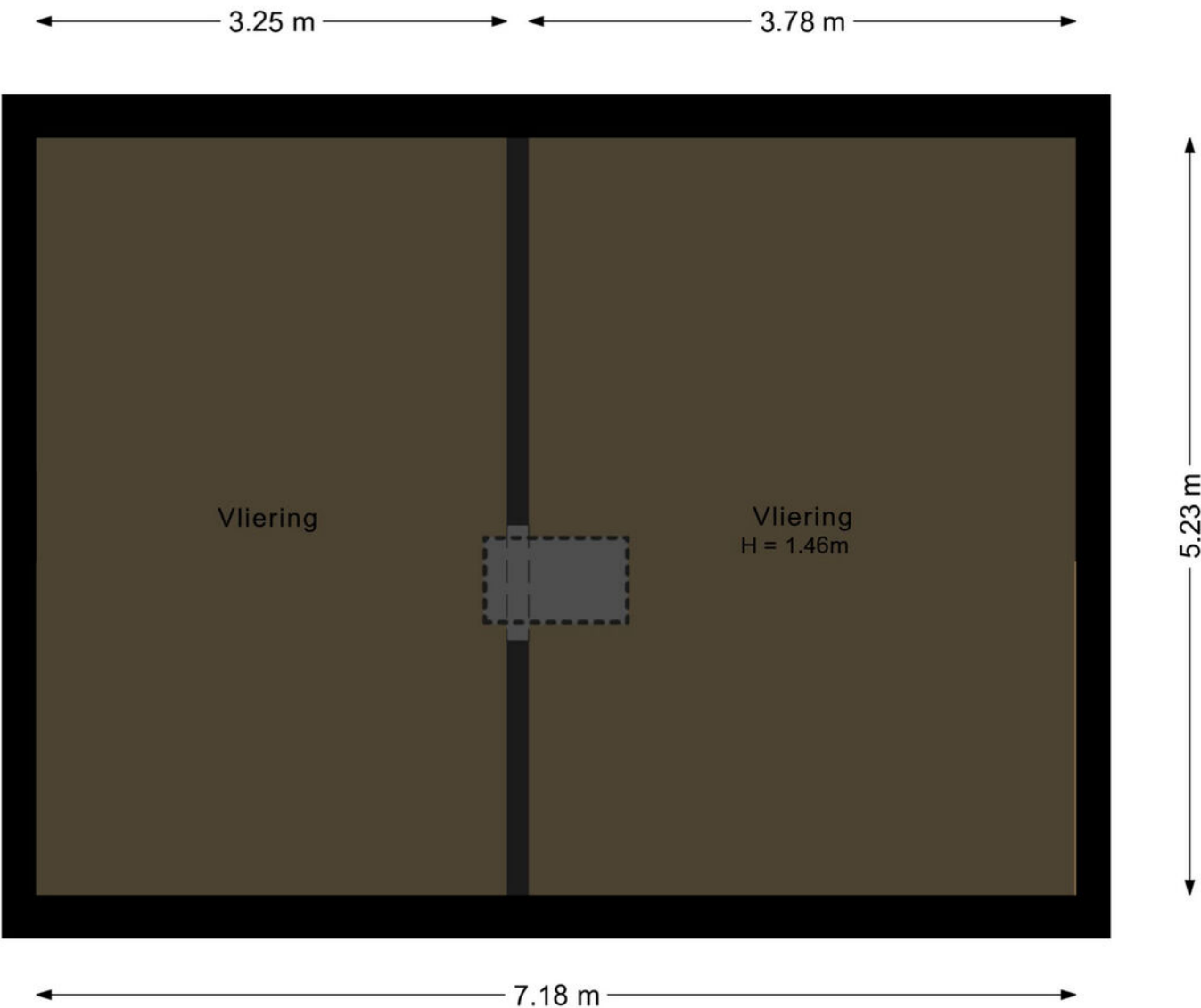
BEGANE GROND



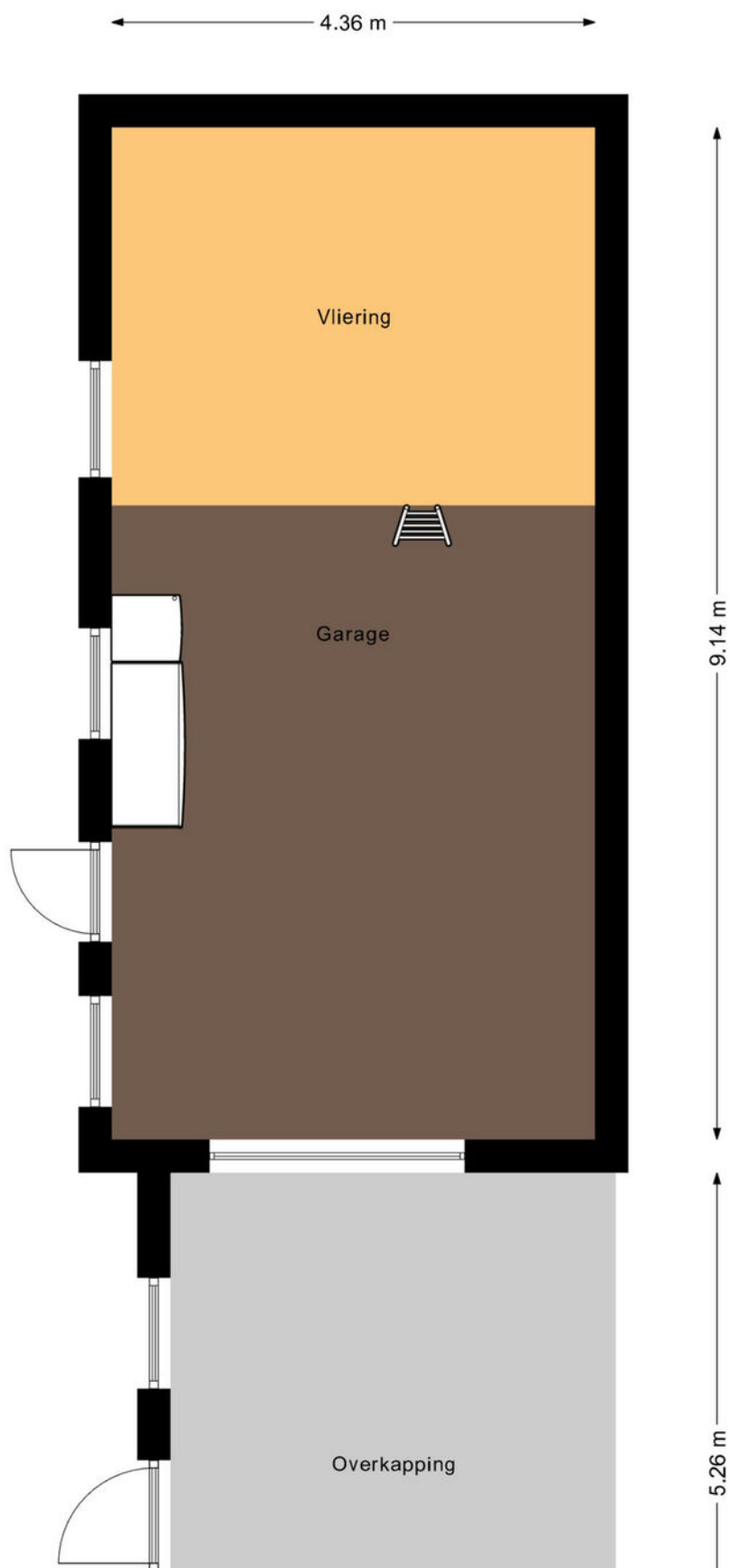
EERSTE VERDIEPING



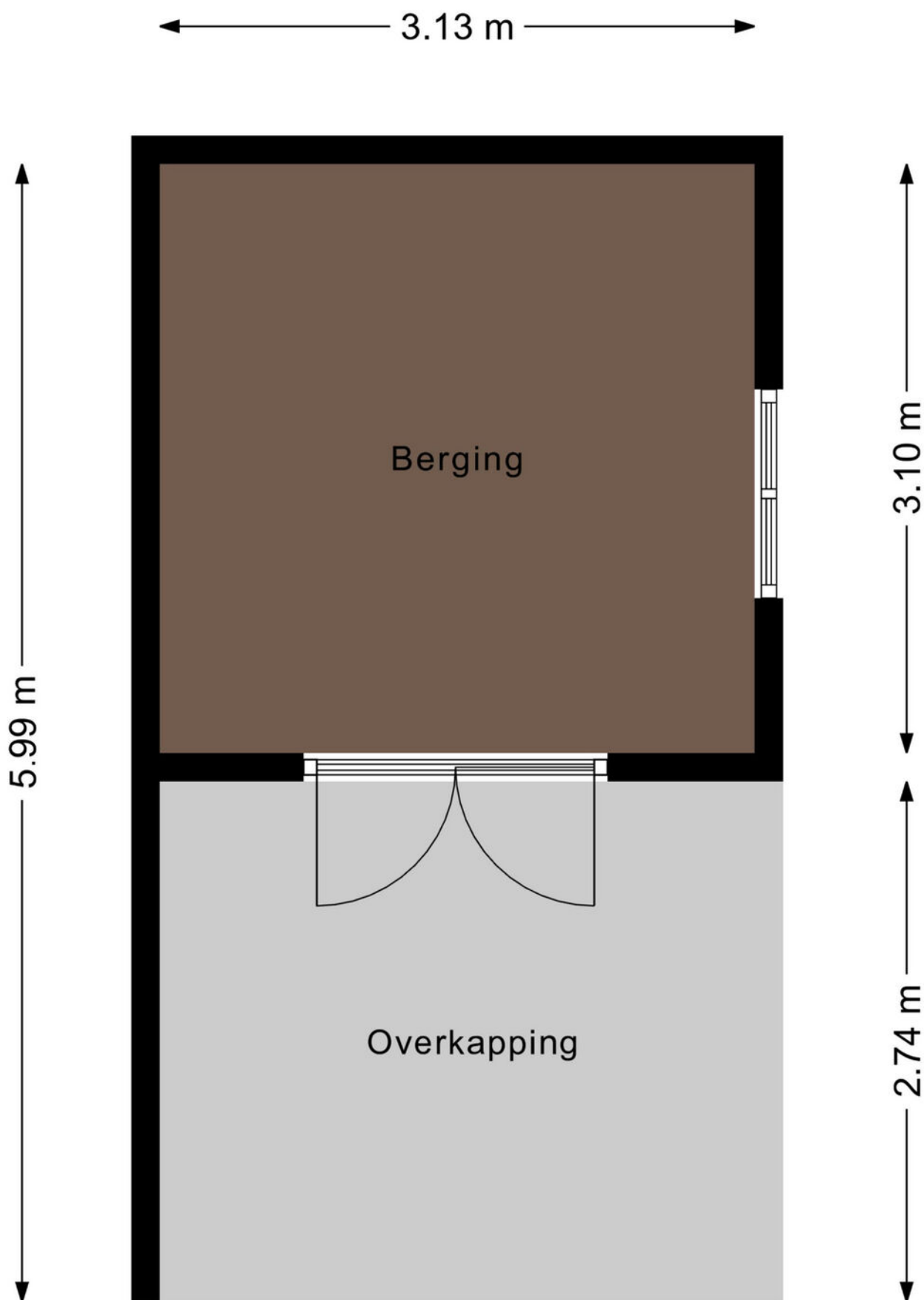
VLIERING



GARAGE



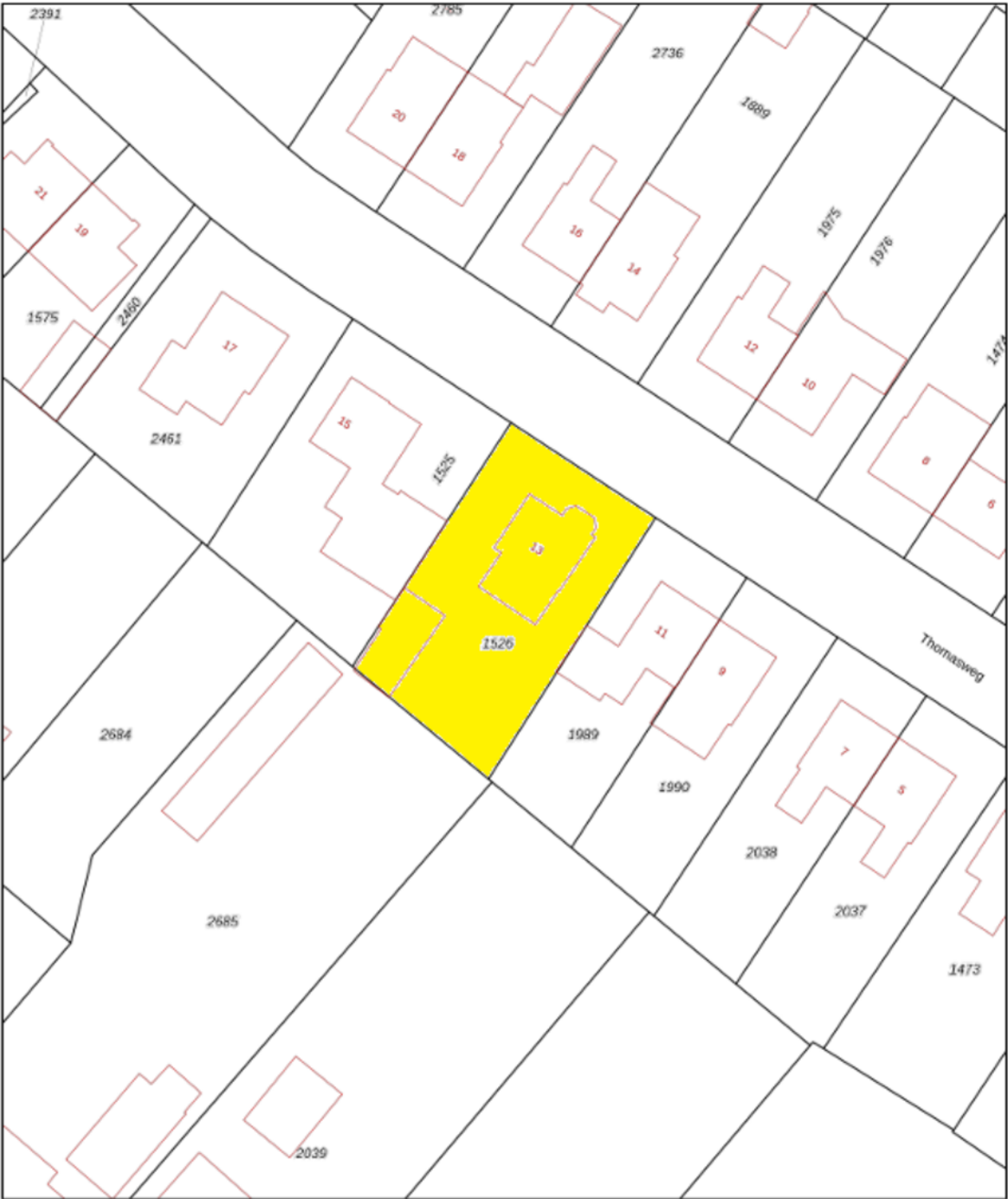
BERGING



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensklundend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

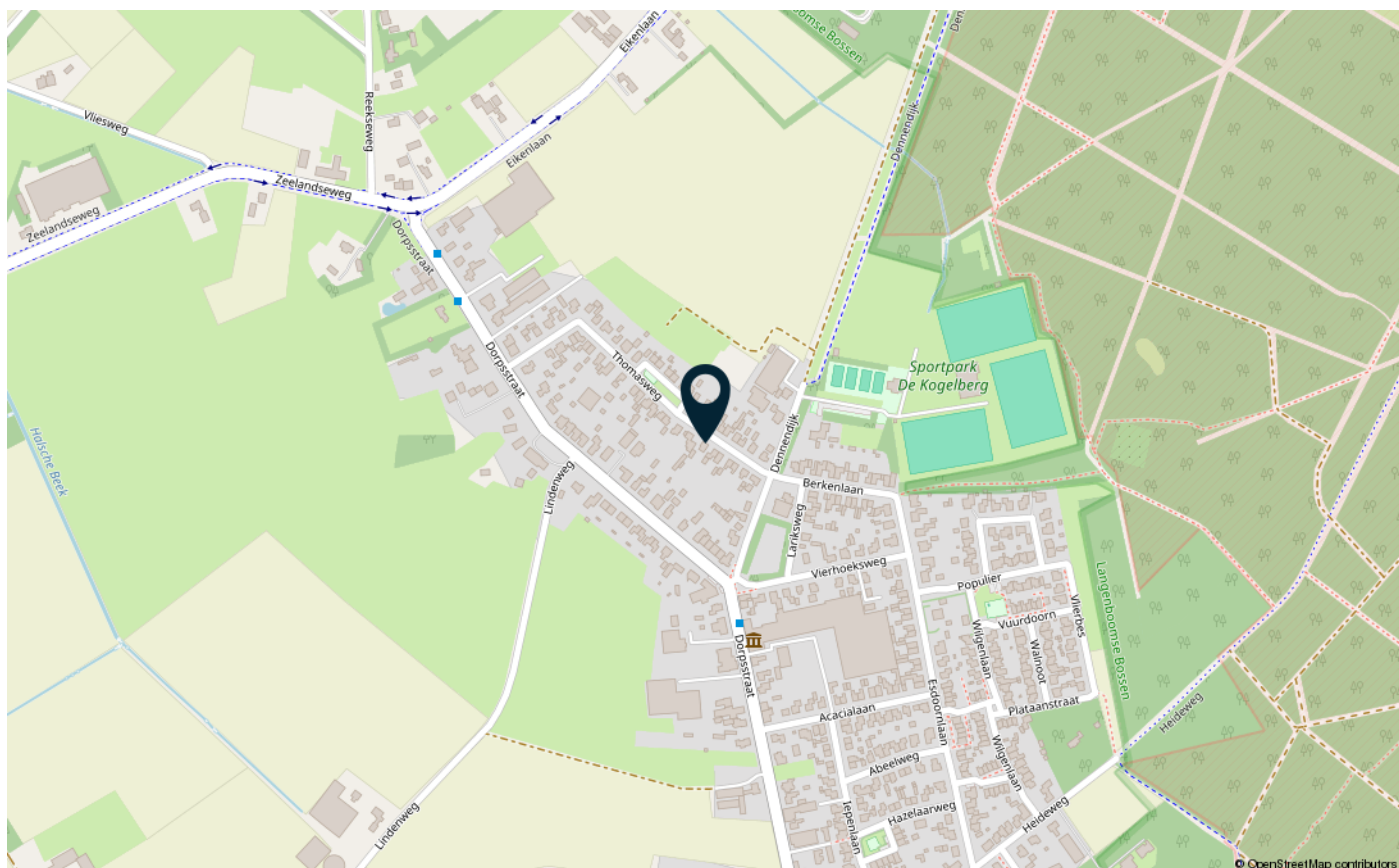
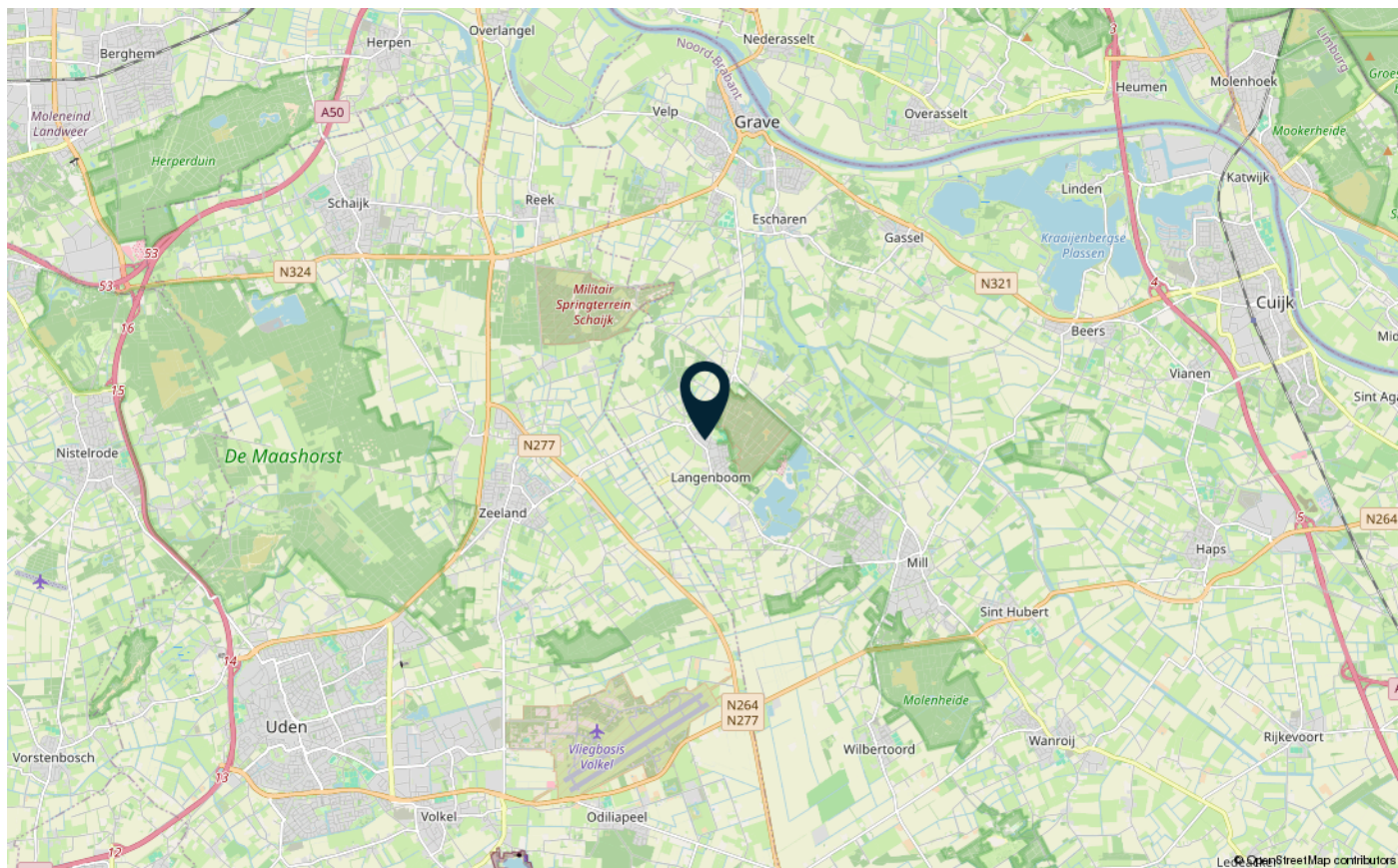
Kadastrale gemeente	Mill
Sectie	K
Perceel	1526

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 databankrecht.

kadaster

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		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Overige			
Kapstok	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Vriezer die in de garage stond is afgevoerd		x	
Keukenaccessoires			
Rekje met keukenrol, folie	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toilet	x		
Heater	x		
Douchekop en -steunen en kraan	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Enkele planten		x	
Buitenverlichting	x		
2 Bloempotten	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Waterpomp	x		
2 Werkbanken in garage	x		
Schapjes in de garage	x		
Plaat om gereedschap op te hangen	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 clausule 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.

[illegible]

Heeft u interesse in **Thomasweg 13?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

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

