v. Casteren

MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



**VRAAGPRIJS**

€ 595.000,- k.k..

# Eikenlaan 37
# LANGENBOOM

NVM

vastgoedcert
RM-gecertificeerd | Register-Makelaar

funda



# Specificaties

- Woonoppervlakte
  **97 m²**
- Overige inpandige ruimte
  **5 m²**
- Externe bergruimte
  **99 m²**
- Inhoud woning
  **381 m³**
- Perceeloppervlakte
  **1.600 m²**
- Bouwjaar
  **1962**
- **Energielabel**
  **F**

| | |
|---|---|
| Type woning | **vrijstaande woning** |
| Aantal kamers | **6 kamers, waarvan 4 slaapkamers** |
| Tuin | **Royaal perceel rondom de woning.** |
| Bijgebouw | **Vrijstaand garage / schuur van 100m2** |
| Ligging | **Vrij gelegen, in het buitengebied van het dorp Langenboom** |
| Verwarming | **CV-installatie (2000)** |







# Omschrijving

***Vrijstaand wonen op een royaal perceel met volop ruimte en verbouwmogelijkheden!***

Aan de Eikenlaan 37 in Langenboom staat deze vrijstaande woning met vier slaapkamers, een grote vrijstaande garage/schuur en een bijzonder royaal perceel. Een fijne plek voor wie op zoek is naar ruimte, privacy en mogelijkheden om een woning helemaal naar eigen smaak te renoveren!

De woning is gebouwd in 1962 en heeft een karakteristieke uitstraling met een praktische indeling. Binnen is de afwerking grotendeels oorspronkelijk, waardoor er volop mogelijkheden zijn om het geheel te moderniseren en aan te passen aan de woonwensen van nu. De combinatie van de ruime tuin, de grote garage/schuur en de groene omgeving maakt dit een aantrekkelijk geheel voor wie graag ruim woont en behoefte heeft aan extra gebruiksmogelijkheden.

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een brede raampartij, waardoor er prettig veel daglicht binnenvalt. De ruimte biedt voldoende plaats voor een gezellige zithoek en een eettafel. De aanwezige houten schouw geeft de woonkamer een karakteristieke uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de afzonderlijke woonkeuken met een eenvoudige keukenopstelling, fornuis, spoelbak en ruimte voor een eettafel. De keuken biedt volop mogelijkheden om hier een eigentijdse inrichting te realiseren. Vanuit de keuken is via een trapje van drie treden tevens de kelder bereikbaar, die extra ruimte biedt voor het bewaren van voorraad en andere spullen.

Aansluitend bevinden zich de bijkeuken, een separaat toilet en de badkamer met douche en wastafel. Deze vertrekken zijn functioneel ingedeeld en bieden mogelijkheden voor modernisering.

**Eerste verdieping**
Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning. De kamers hebben verschillende afmetingen en zijn daardoor geschikt als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer.

De verdieping beschikt daarnaast over diverse vaste kasten die zorgen voor praktische bergruimte. Een van de slaapkamers is voorzien van een wastafel en vanuit een andere slaapkamer is het platte dak van de aanbouw bereikbaar.

Ook deze verdieping biedt volop mogelijkheden om de ruimtes naar eigen smaak te moderniseren.

**Tweede verdieping / zolder**
Via een luik op de overloop is de zolder bereikbaar. Deze ruimte bevindt zich onder de schuine kap en biedt extra opslagruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

**Buitenruimte en tuin**
Een van de grootste pluspunten van deze woning is het bijzonder royale perceel. Rondom de woning ligt een ruime tuin met gazon, volwassen bomen, struiken en verschillende groenvoorzieningen.

Aan de voorzijde zorgt de brede voortuin voor een groene uitstraling. De lange oprit loopt langs de woning naar de garage en biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

De tuin biedt veel mogelijkheden voor een nieuwe inrichting. Denk aan een royaal terras, een moestuin, speelruimte voor kinderen of meerdere gezellige zitplekken. Dankzij de ruime opzet en aanwezige beplanting geniet je hier van veel buitenruimte en privacy.

Vrijstaande garage / berging
Midden op het perceel staat een grote vrijstaande garage/berging van bijna 100 m², die een belangrijke meerwaarde vormt voor het geheel. Het gebouw beschikt over een betonvloer, grote toegangsdeuren en is verdeeld in een royale hoofdruimte en een afzonderlijke kleinere berging.

De ruimte is ideaal voor het stallen van voertuigen, aanhangers, fietsen of tuinmachines, maar biedt ook uitstekende mogelijkheden voor hobby's, een werkplaats of extra opslag. Een waardevolle aanvulling voor wie graag veel ruimte rondom huis heeft!

**Ligging en omgeving**
De woning ligt aan de Eikenlaan in Langenboom, een gemoedelijk Brabants dorp met een groene en dorpse woonomgeving. Hier woon je op een fijne locatie met natuur, rust en ruimte binnen handbereik.

Langenboom beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen en een actief verenigingsleven. Voor uitgebreidere winkels, scholen en horeca zijn onder meer Mill, Grave, Uden en Cuijk goed bereikbaar.

Ook voor wandel- en fietsliefhebbers is de omgeving aantrekkelijk, met de Langenboomse Bossen en recreatiegebied De Kuilen op korte afstand.



# Pluspunten woning

- Vrijstaande woning uit 1962, gelegen op een bijzonder royaal perceel in een groene, dorpse woonomgeving.
- Karakteristieke uitstraling met een praktische indeling en volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren en of uit te breiden.
- Lichte woonkamer met brede raampartijen, een karakteristieke schouw en prettig uitzicht op de voortuin.
- Afzonderlijke woonkeuken met ruimte voor een eettafel.
- Praktische bijkeuken, badkamer en separaat toilet op de begane grond.
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping, geschikt voor gezinnen, thuiswerken of hobbygebruik.
- Extra bergruimte op de zolder, bereikbaar via een vlizotrap.
- Voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Verwarming middels een Nefit cv-installatie uit 2000.
- Energielabel F, met mogelijkheden om de woning verder te verduurzamen.
- Bijzonder royale tuin rondom de woning met gazon, volwassen bomen, groenvoorzieningen en veel privacy.
- Lange oprit met volop parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Grote vrijstaande garage/berging met betonvloer, ruime toegangsdeuren en een afzonderlijke berging. Ideaal voor voertuigen, hobby's, een werkplaats of opslag.

# Pluspunten locatie en omgeving

- Gelegen op een rustige en landelijke locatie in het buitengebied van Langenboom.
- Omgeven door groen, ruimte en een open woonomgeving met een prettig vrij gevoel.
- Dagelijks genieten van rust, natuur, privacy en weidse vergezichten.
- Centrale ligging ten opzichte van Mill, Grave, Uden en Nijmegen, waardoor voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar zijn.
- In de directe omgeving zijn diverse wandel- en fietsroutes te vinden, met volop mogelijkheden om van het Brabantse landschap te genieten.
- Een ideale locatie voor liefhebbers van rust, ruimte en vrijheid, zonder volledig afgelegen te wonen.




























































NL





v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

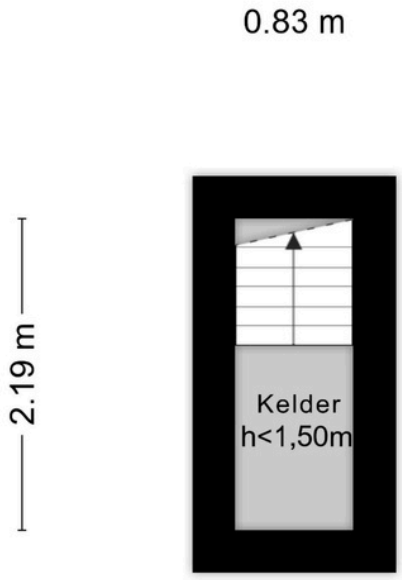
# Overzicht plattegrond




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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

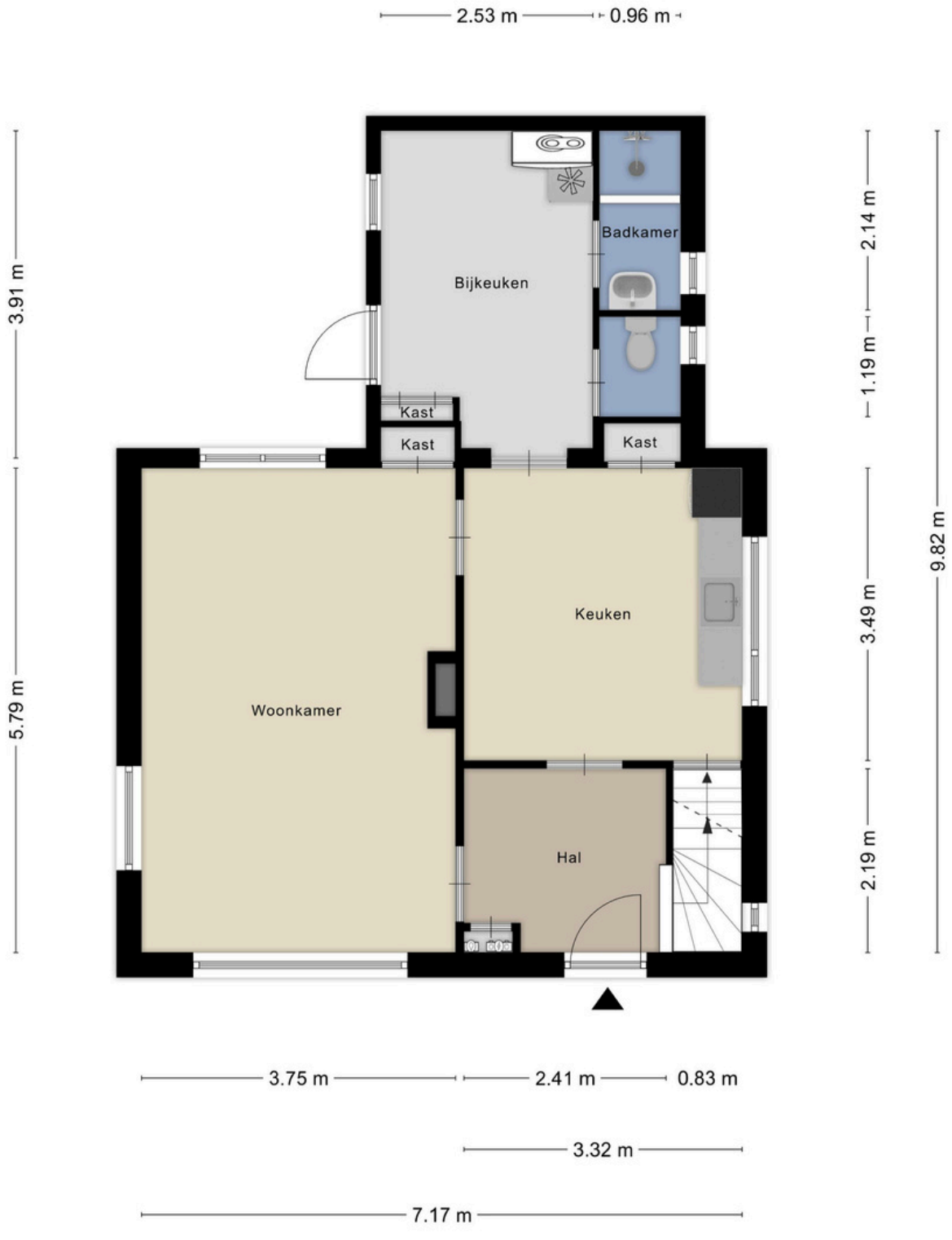
# Kelder




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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

# Begane Grond




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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

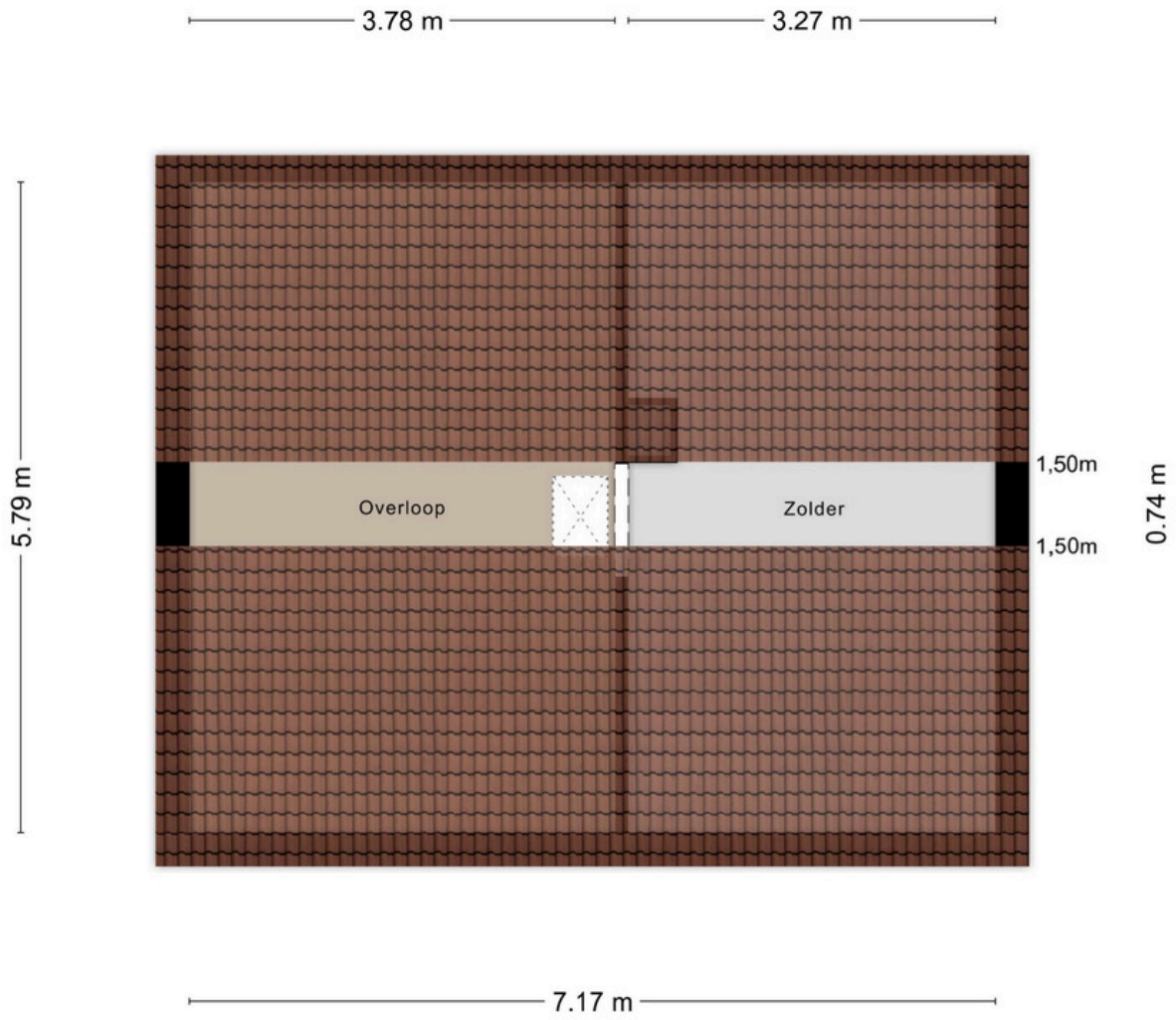
# Eerste verdieping




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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

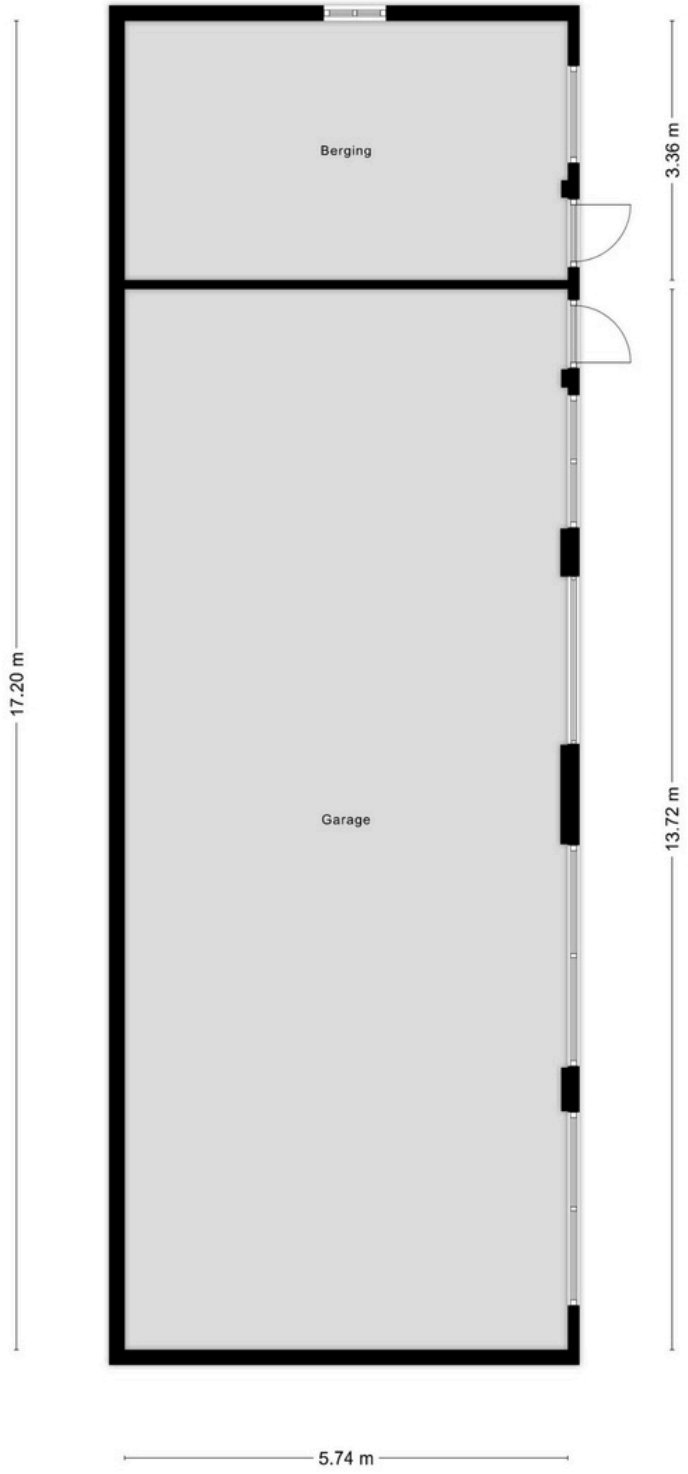
# Zolder




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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

# Garage




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

# Extra informatie

***Koopakte:***
Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

***Kosten Koper:***
De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

***Erfdienstbaarheden:***
Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

***Schriftelijkheids vereiste*:**
Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

***Voorbehouden:***
Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto’s en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

***Aanvulling meting volgens meetinstructie:***
De woning is gemeten volgens de meetinstructie. 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 meet instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

**Verkoop eigen woning:**
Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.
Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

# MAAK KENNIS MET...

## Van Casteren Makelaardij

*Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.*

*Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.*

*Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.*






**Theo van Casteren (RM-RT)**
NVM *Makelaar / Taxateur en oprichter*
theo@vancasteren.nl



**Jan Janssen**
*Assistent Makelaar / Taxateur*
jan@vancasteren.nl



**Mark Jansen (KRMT-RT)**
NVM Makelaar / *Taxateur*
mark@vancasteren.nl



**Luuk Bruijsten**
*Makelaar / Taxateur*
luuk@vancasteren.nl

Van Casteren Makelaardij
0486 - 416082
06-12157808
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

Pastoor van Winkelstraat 39 B
5374 BG Schaijk

BTW: 814149066
KvK: 17176347

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU