Langenboom

DORPSSTRAAT 62



Makelaardij Nooijen
TEL. 0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

MAKELAARDIJ Nooijen



KENMERKEN

BOUWJAAR
1997

WOONOPPERVLAKTE
173 M²

ENERGIELABEL
A

INHOUD
624 M³

PERCEELOPPERVLAKTE
432 M²

WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Op een fraaie, rustige woonlocatie in Langenboom staat deze uitstekend verzorgde, vrijstaande geschakelde woning met een carport en een prachtig aangelegde achtertuin. De lichte woonkamer met sfeervolle gashaard, de royale eetkamer met prachtige lichtinval en de open keuken vormen samen een fijne leefruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een in 2024 vernieuwde badkamer. De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en beschikt over meerdere terrassen, een verzorgd gazon en een bijzonder royale overkapping met aangrenzende berging. Bovendien is de woning voorzien van 19 zonnepanelen. Deze woning is een heerlijke plek waar ruimte, sfeer en comfortabel wonen op prachtige wijze samenkomen!

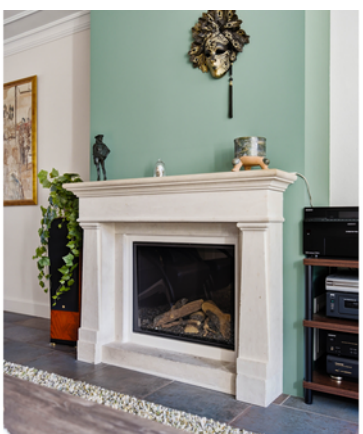
LANGENBOOM & OMGEVING
Langenboom is landelijk gelegen, op korte afstand van Mill en Zeeland. Het centrum van beide dorpen biedt alle dagelijkse voorzieningen en diverse gezellige horecagelegenheden. Op korte afstand van de woning bevinden zich het lokale sportpark en de prachtige Langenboomse Bossen, ideaal voor wandelingen, fietstochten en ontspanning in de natuur. Ook natuurgebied De Kuilen, met zijn fraaie recreatieplassen, ligt op loopafstand. Binnen circa 15 minuten zijn zowel de A73 richting Nijmegen en Venlo als de A50 richting Eindhoven en Den Bosch bereikbaar, waardoor grotere steden uitstekend bereikbaar zijn.

ALGEMEEN
- De keuken is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, combi-oven/ magnetron, koelkast en vaatwasser.
- De woning is voorzien van 19 zonnepanelen, geplaatst in 2017.
- De woonkamer en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- De platte daken zijn in 2022 vernieuwd en opnieuw geïsoleerd.
- De cv-ketel betreft een Nefit TrendLine uit 2017.
- Energielabel A.
- Aanvaarding in overleg.

AANTAL SLAAPKAMERS
3

EXTERNE BERGRUIMTE
20 m²











BEGANE GROND

De ruime ontvangsthal met trapopgang naar de eerste verdieping biedt toegang tot de keuken en de woonkamer. De royale woonkamer beschikt aan de voorzijde over een sfeervol zitgedeelte met een fraaie erker, die zorgt voor een prettige lichtinval. De stijlvolle schouw met gashaard vormt een sfeervol middelpunt van de ruimte. De woonkamer loopt door naar het achtergelegen gedeelte, waar fraaie schuifdeuren toegang bieden tot de royale eetkamer.

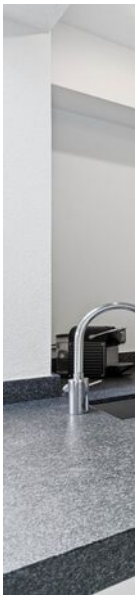












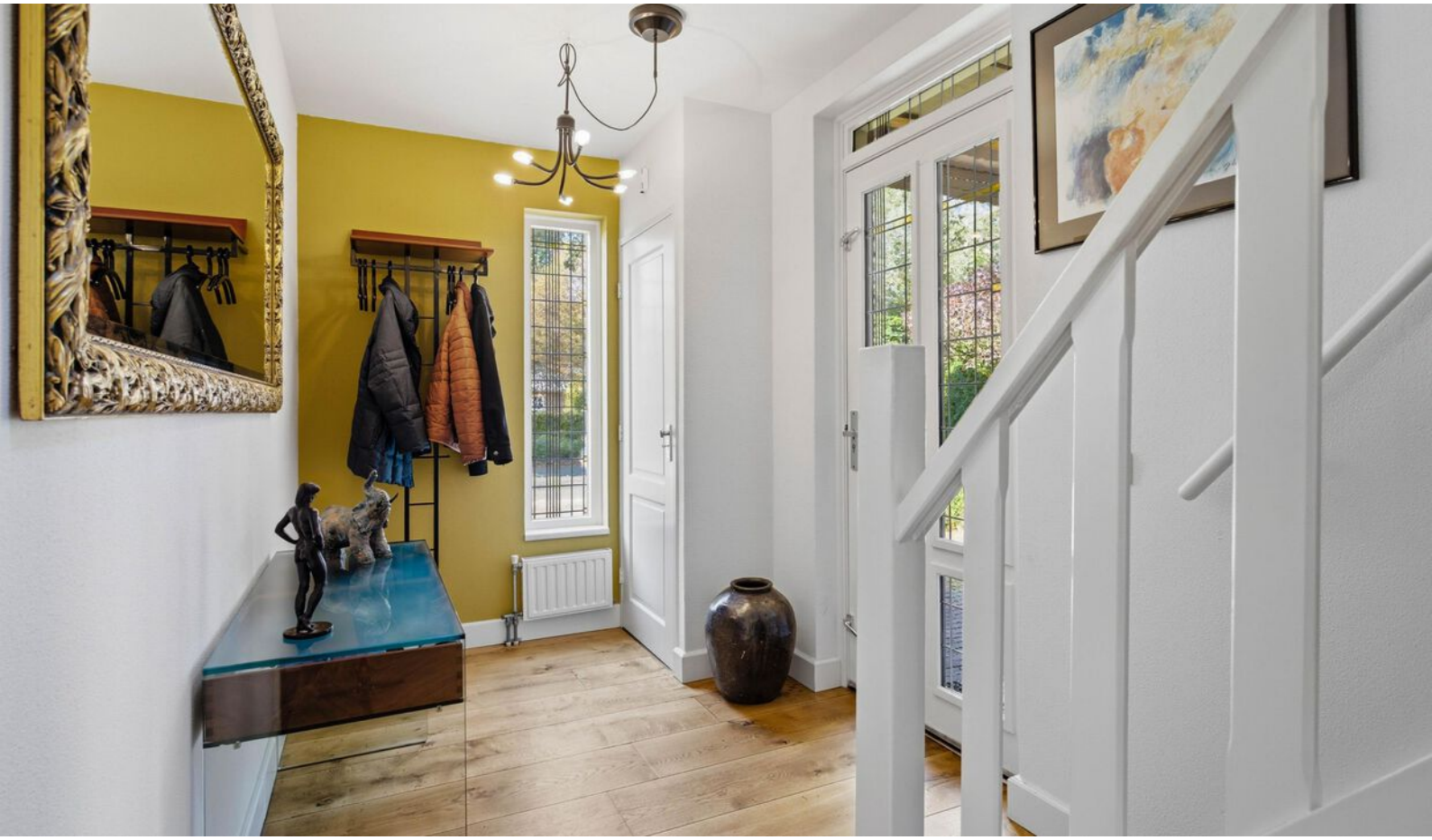






BEGANE GROND

Deze prachtige ruimte biedt volop plaats voor een grote eettafel en heeft een schitterend uitzicht op de achtertuin. Dankzij de grote raampartijen, de openslaande tuindeuren en de aanwezige lichtstraat geniet de eetkamer van een uitstekende lichtinval en een directe verbinding met de tuin. De halfopen keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Het schiereiland biedt extra werkruimte en kan tevens worden gebruikt als gezellige bar.



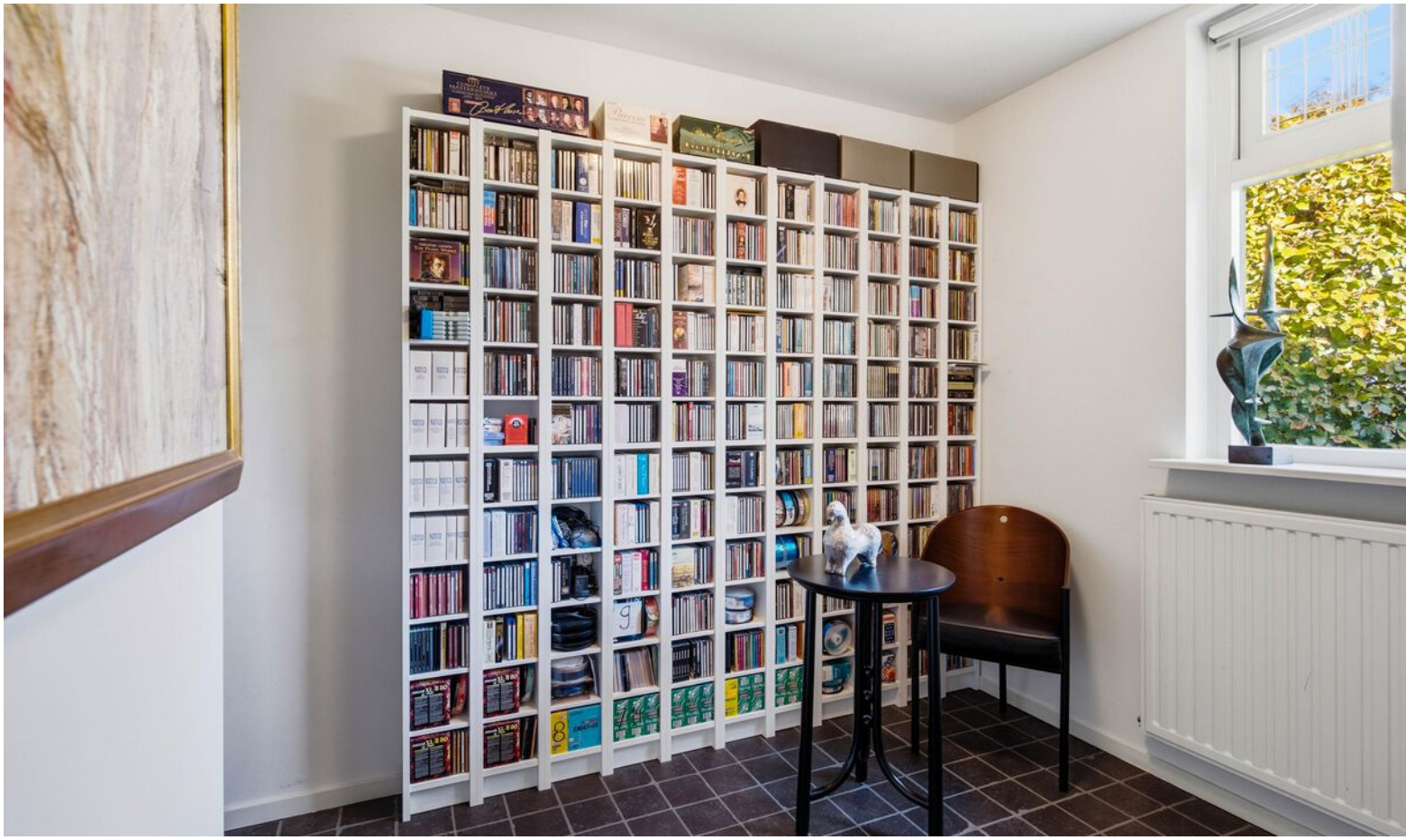






BEGANE GROND

Vanuit de eetkamer is een tweede hal bereikbaar, die toegang biedt tot de toiletruimte, een multifunctionele ruimte en een praktische bijkeuken. De multifunctionele ruimte is uitstekend geschikt als kantoor, hobbyruimte of speelkamer. De hal is tevens bereikbaar vanuit de carport en biedt aan de achterzijde toegang tot de tuin.






OPERA













EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie ruime, volwaardige slaapkamers en de moderne badkamer. De slaapkamers zijn prettig licht dankzij de aanwezige raampartijen en bieden volop ruimte voor een comfortabele inrichting.









EERSTE VERDIEPING

De stijlvolle badkamer is uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling en voorzien van een royaal wastafelmeubel met brede wastafel, een verlichte spiegel, een ruime inloopdouche met regendouche en een toilet.







TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de verrassend ruime tweede verdieping bereikbaar. Dankzij het dakraam heeft deze verdieping van een prettige lichtinval. De ruimte is momenteel in gebruik als bergzolder en biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte. Daarnaast bevinden zich hier de cv-installatie en extra bergruimte onder het schuine dak.







TUIN

De diepe achtertuin is met veel aandacht voor sfeer en groen aangelegd en biedt volop privacy. Direct achter de woning bevindt zich een royaal terras, dat een heerlijke plek vormt om buiten te ontspannen. Het verzorgde gazon, de kleurrijke plantenborders, volwassen bomen en groene erfafscheidingen zorgen voor een sfeervol en natuurlijk geheel. Achter in de tuin bevindt zich een royaal houten bijgebouw met een praktische berging en een prachtige overkapping. Deze sfeervolle buitenruimte biedt plek voor een gezellige loungeset.









TUIN

De voortuin is fraai en verzorgd aangelegd met diverse groene hagen, sierheesters en kleurrijke plantenborders, die zorgen voor een sfeervol en uitnodigend aanzicht. De royale, met sierbestrating aangelegde oprit biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein en geeft toegang tot de carport aan de zijkant van de woning. Deze carport is eventueel afsluitbaar middels een rolluik.

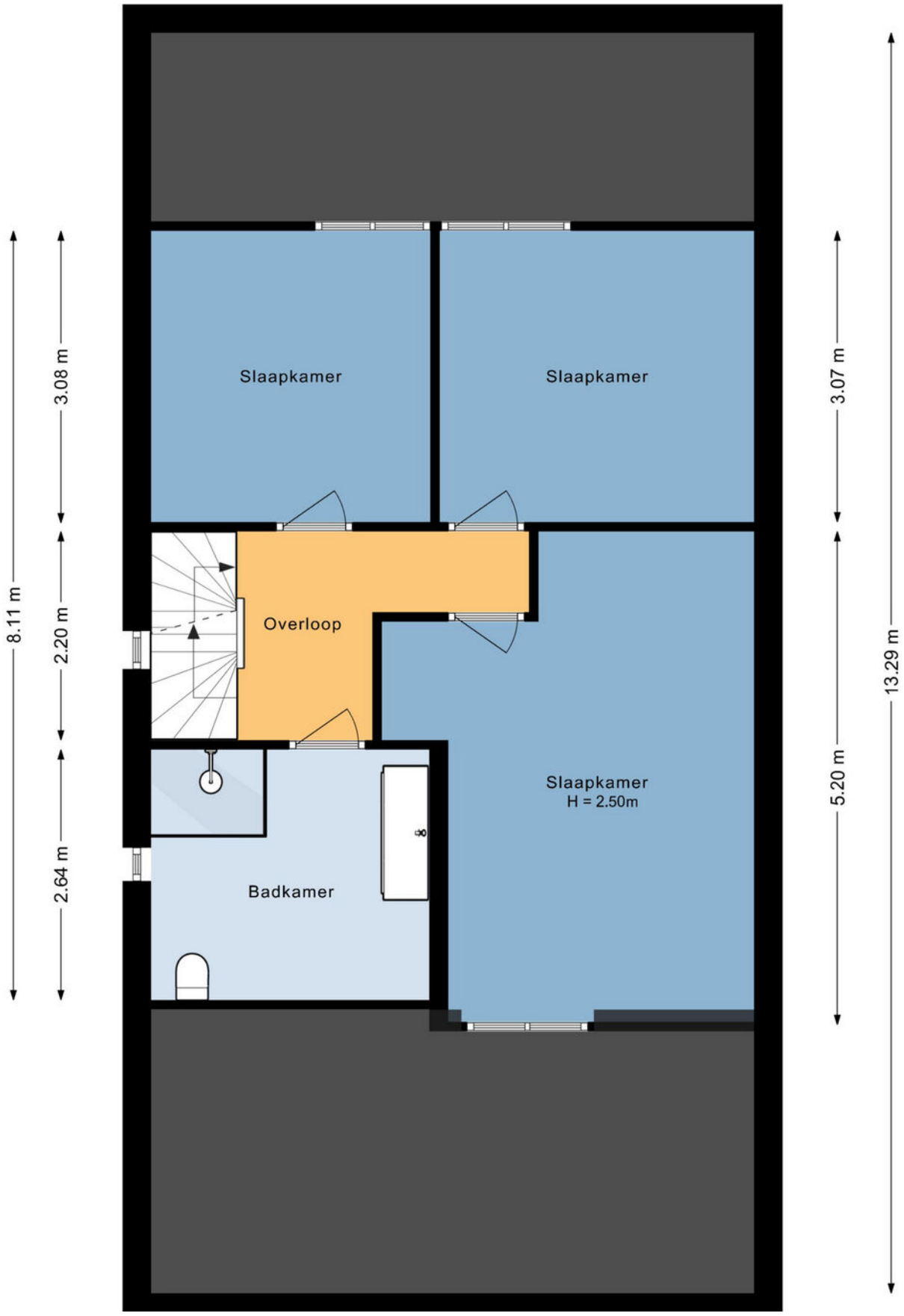




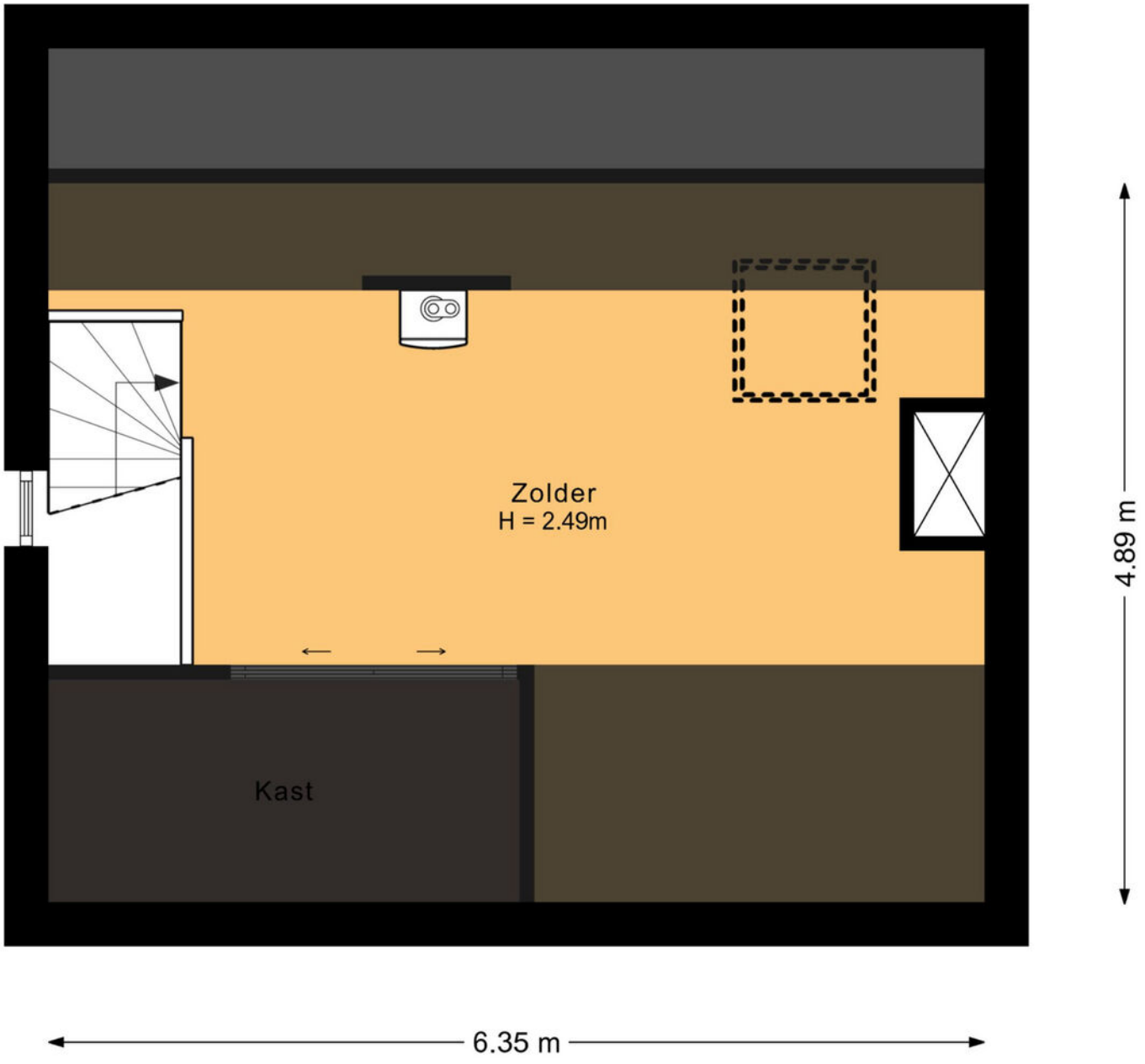
BEGANE GROND



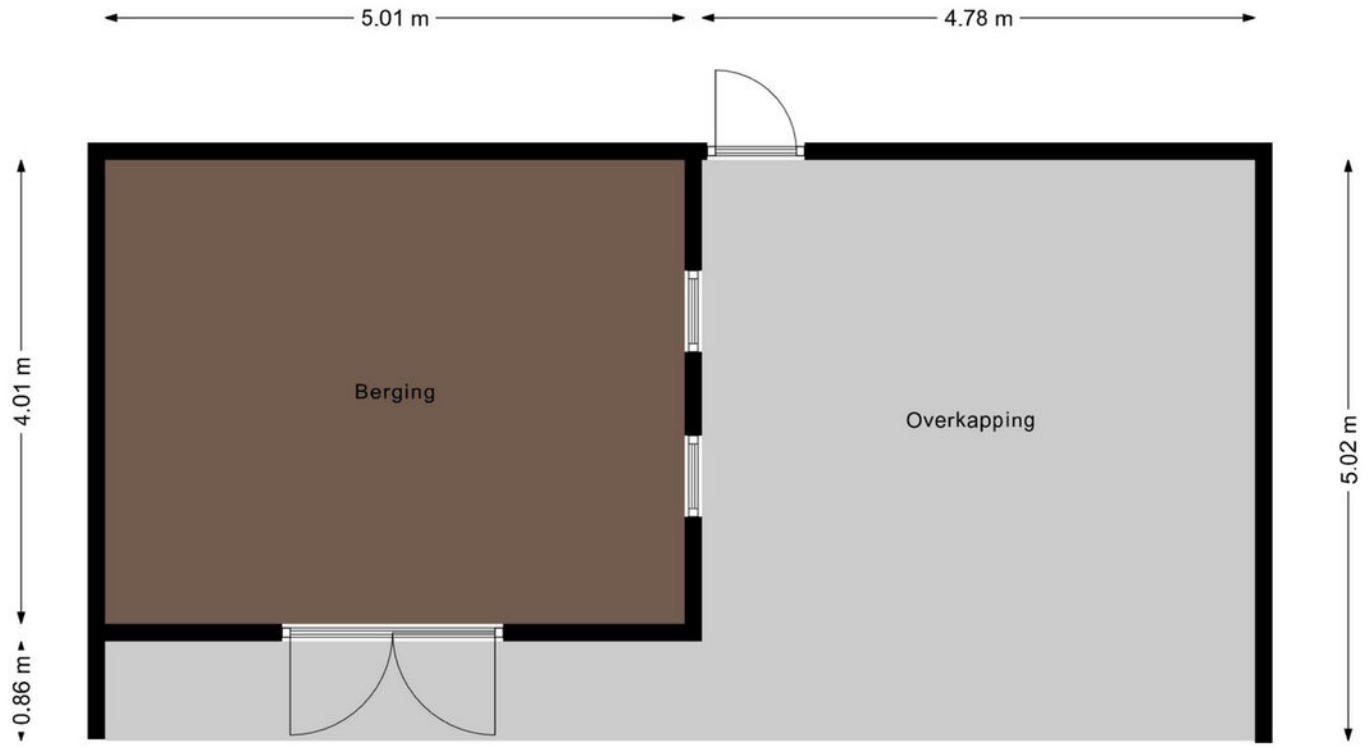
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



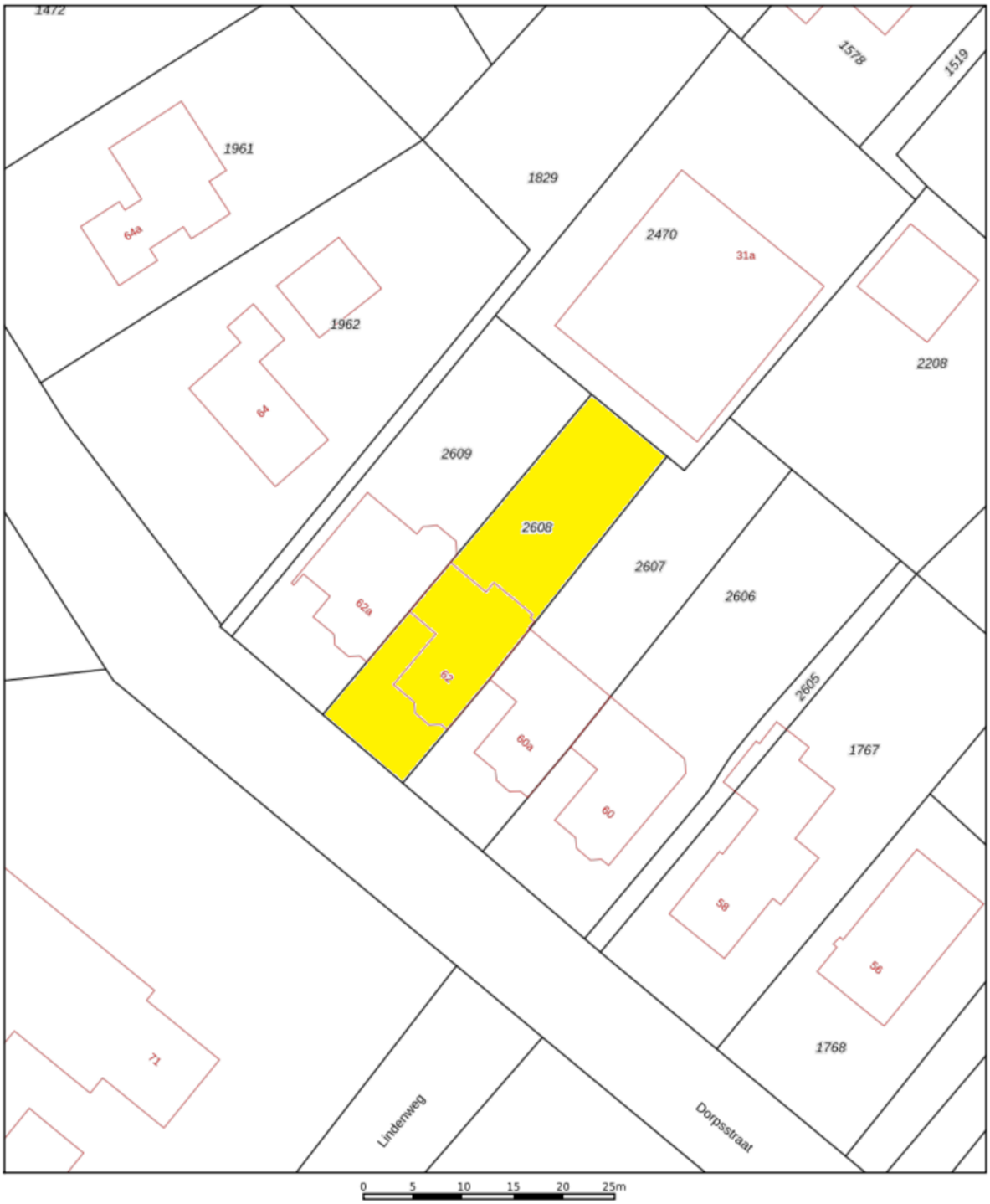
BERGING & OVERKAPPING



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

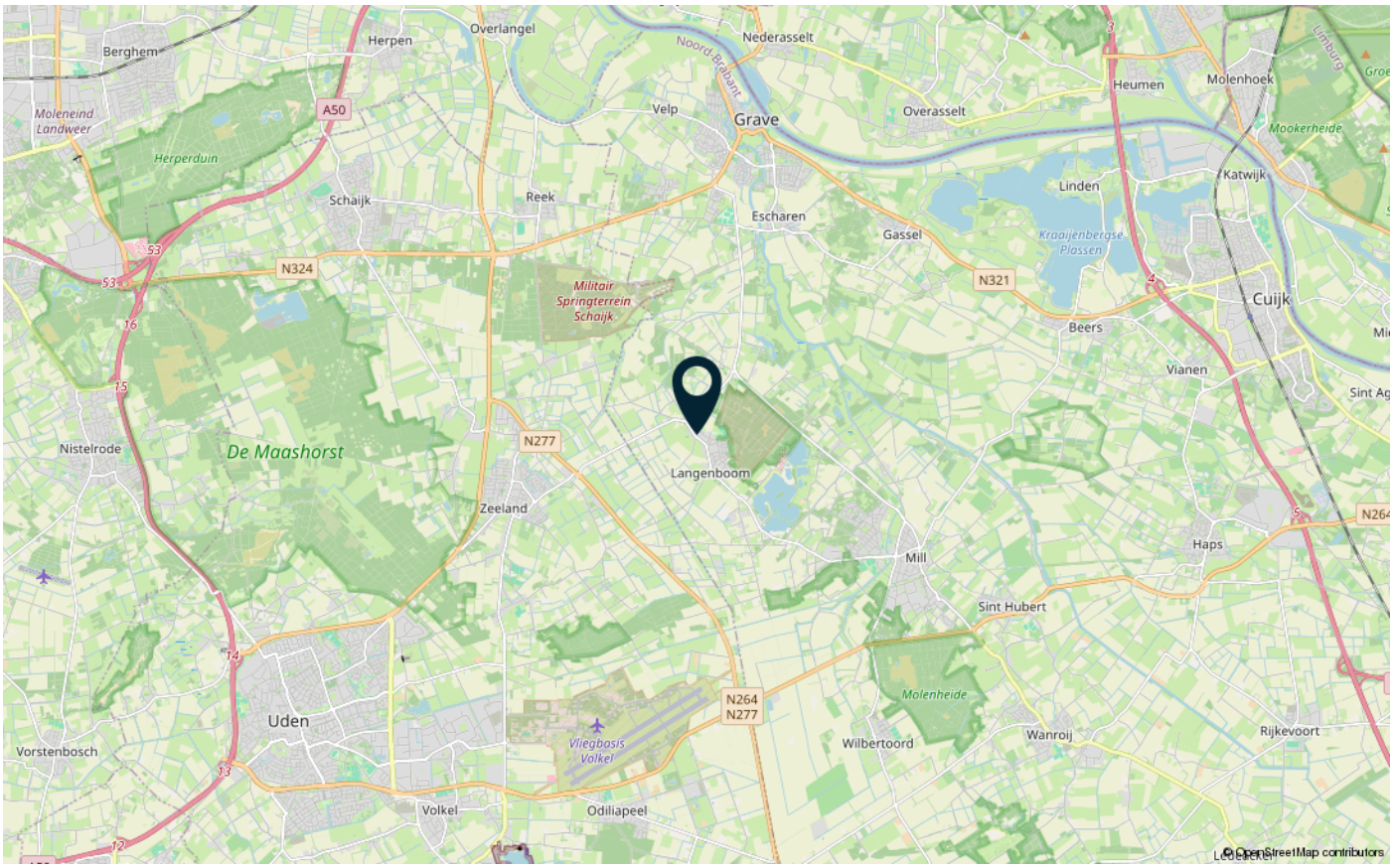
Kadastrale gemeente	Mill
Sectie	K
Perceel	2608

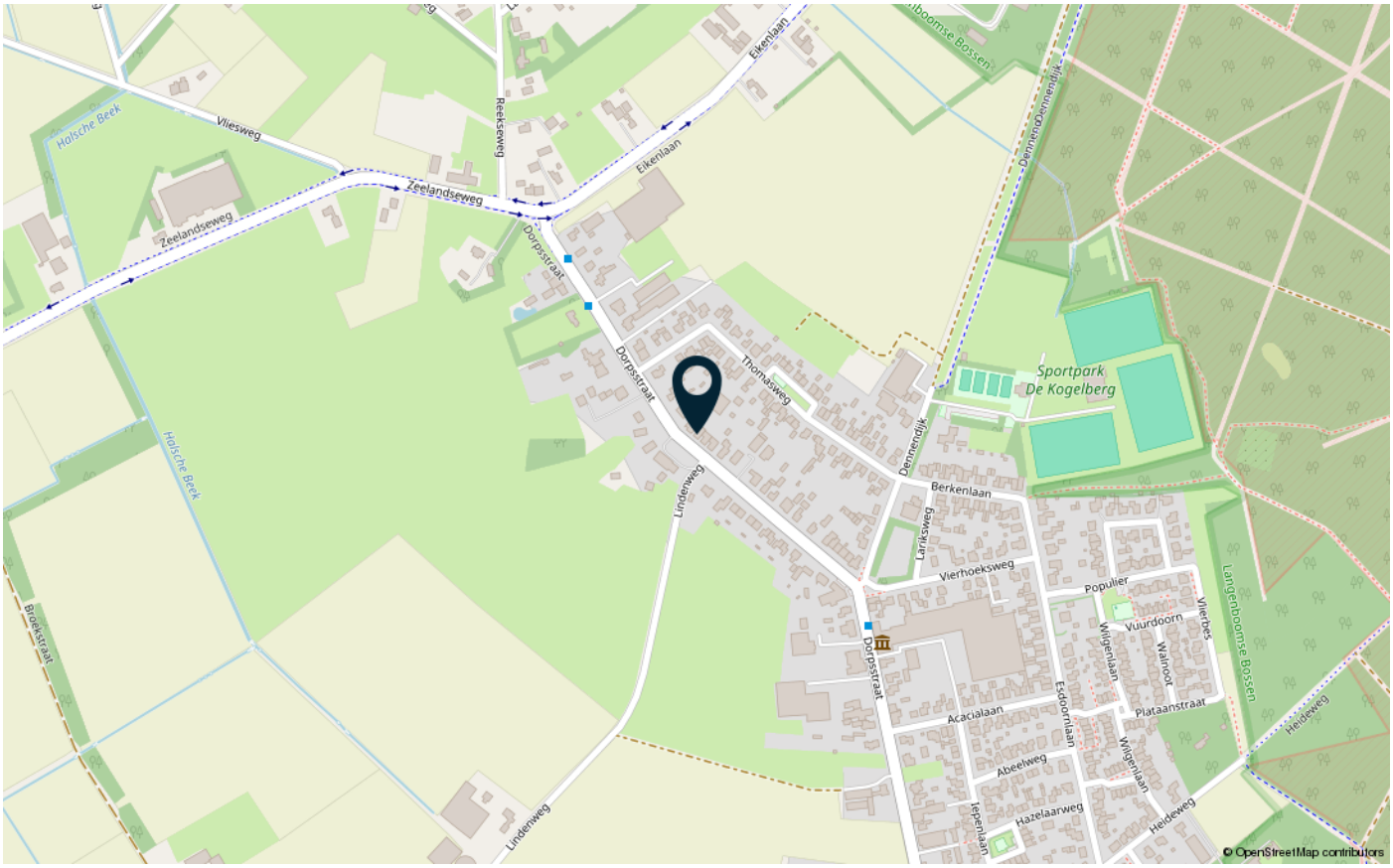
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2026
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	
(Losse) kasten, legplanken			
Zolderkasten	x		
Masterbedroom kast	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Kasten/werkbank in tuinberging die vast zitten	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.

Heeft u interesse in

Dorpsstraat 62?

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen
de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

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

MAKELAARDIJ Nooijen