MAKELAARDIJ
TWAN POELS

Contact vestiging Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep gennep@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.



Vraagprijs € 869.000,-- k.k.

Langenboomseweg 69 A | 5451 JH Mill

Ons *kantoor*

Ons verhaal

Is je hart verkocht aan de omgeving bij ons in de regio Land van Cuijk en Noord-Limburg, maar heb je nog niet de juiste voordeur gevonden? Geen zorgen. We helpen je graag om jouw ideale woning te vinden, waarin jouw dromen en toekomst samenkomen.

Aangenaam, wij zijn Makelaardij Twan Poels en bij ons vind je bestaande en nieuwbouwwoningen in de mooiste regio van Nederland. Van pittoreske boerderijen tot moderne appartementen en van dorpen tot grote kernen: we hebben voor iedere smaak, elke droom en verschillende budgetten een mooi woningaanbod.

Bij het kopen van een huis willen we niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Ontdek of deze woning voldoet aan jouw dromen en toekomstbeeld. Vraag jezelf daarom vooral af: “Is deze woning de juiste stap voor mij?” Denk aan de juiste prijs, de juiste woonomgeving en de juiste omstandigheden.

Zo zet jij met zekerheid de volgende stap. En als je je nieuwe voordeur opent? Dan voel je niets anders dan pure positiviteit.

Want we zijn gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen.

Team Makelaardij Twan Poels

Meet the *team*



Twan Poels
Directeur Gennep en Cuijk
NVM Makelaar & taxateur



Erwin Kersten
Directeur Cuijk
NVM Makelaar & taxateur



Femke Vendel
NVM makelaar & taxateur



Martijn van Ooij
NVM Makelaar & taxateur



Vincent Visscher
Assistent makelaar



Claudia Tillemans
Officemanager / verhuurassistente



Kimber Heere
Nieuwbouwassistente



Moniek Kersten
Binnendienst- en marketingmedewerkster



Niki Boumans-Janssen
Binnendienstmedewerkster



Marieke Peters - Brugmans
Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels
Directiesecretaresse



Wilmien Poels
Backoffice manager

Over *de woning*

Vrijstaand wonen in een bosrijke omgeving, met volop ruimte voor paardenliefhebbers!

Op een royaal perceel van maar liefst 4.900 m^2, op een landelijke locatie aan de rand van Mill, staat deze vrijstaande semibungalow met inpandige garage en een fraai aangelegde tuin op het zonnige zuidwesten. De woning kenmerkt zich door de speelse indeling, de verschillende woonniveaus en de ruime vertrekken. Buiten biedt het perceel volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven. Met een omheinde wei, verdeeld in vier afzonderlijke weides, drie paardenstallen en een overkapping is dit bovendien een aantrekkelijke plek voor paardenliefhebbers. De ligging nabij de bossen en natuurgebied "De Kuilen" maakt het geheel compleet.

Indeling:
Souterrain: werkkamer met trapkast, bergruimte met maatwerkkast en een slaap-/ werkkamer. Vanuit deze verdieping is tevens de inpandige garage bereikbaar.
Begane grond: entree/ hal met toiletruimte en vernieuwde meterkast. De ruime woonkamer profiteert van een prettige lichtinval en beschikt over openslaande tuindeuren naar de prachtige tuin. Aansluitend bevindt zich de eetkamer met speksteenkachel. De complete keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een praktische voorraadkast.
1e verdieping: overloop met toegang tot vier slaapkamers en de moderne badkamer, uitgerust met een ligbad, inloopdouche, toilet en dubbel wastafelmeubel.
2e verdieping: via een vlizotrap bereikbare zolderberging, voorzien van twee Velux-dakramen.

Diverse gegevens:
De keuken dateert uit 2017 en is voorzien van een koelkast, vaatwasser, vriezer, combioven, Quooker, inductiekookplaat en afzuigkap.
De woning wordt verwarmd middels heteluchtverwarming, de ketel is vernieuwd in 2022.
De warmwatervoorziening wordt verzorgd door een boiler uit 2021.
De woning beschikt over dakisolatie, spouwmuurisolatie, dubbele beglazing en een alarminstallatie.
In 2025/2026 zijn er vier airco-units geplaatst, waarmee het comfort in huis verder is vergroot.
De meterkast is vernieuwd in 2025/2026.
Op de begane grond ligt een eikenhouten vloer, die in 2024 is geschuurd. De eerste verdieping is voorzien van een pvc-vloer uit 2023.

Het buitenschilderwerk dateert van 2024.
De tuin is recent opnieuw aangepakt, waarbij door de huidige eigenaren aanzienlijk is geïnvesteerd in de aanleg en inrichting.
Het perceel beschikt over een omheinde wei, verdeeld in vier afzonderlijke weides, met drie paardenstallen en een overkapping.
De paardenstallen zijn voorzien van water en elektra, die door de huidige eigenaren naar de stallen zijn aangelegd. Daarnaast zijn er voorbereidingen getroffen voor de aanleg van een buitenbak.
De ontsluiting van de paardenweide is gelegen aan de Koestraat.
De woning ligt landelijk, net buiten Mill, in een groene en bosrijke omgeving waar rust en ruimte centraal staan. De bossen en het natuurgebied "De Kuilen bevinden" zich op loopafstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en van de natuur te genieten.
Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen van Mill op korte fietsafstand bereikbaar. Ook Uden en Nijmegen zijn goed bereikbaar, op respectievelijk circa 15 en 25 autominuten.

Kortom, een heerlijke woning met een eigen karakter, een verrassende indeling en veel ruimte, zowel binnen als buiten. Een fijne plek voor wie landelijk wil wonen en waarde hecht aan groen, privacy en de mogelijkheid om paarden aan huis te houden.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Bungalow
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1980
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	in bosrijke omgeving, landelijk gelegen

Indeling

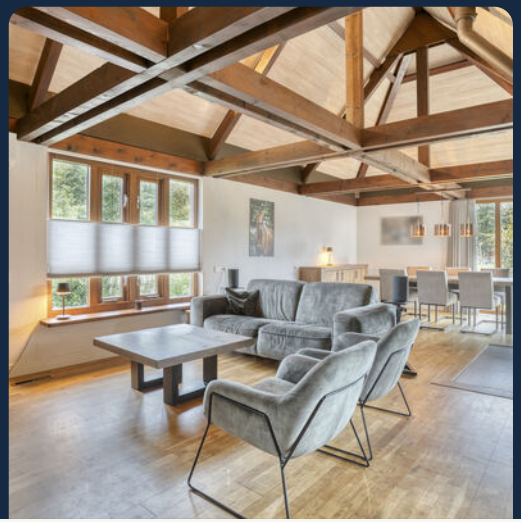
Woonoppervlakte	184 m^2
Perceeloppervlakte	4900 m^2
Inhoud	898 m^3
Externe bergruimte	36 m^2
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Aantal woonlagen	4

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	Gasboiler eigendom
Verwarming	Hete lucht verwarming
Cv-ketel	-

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Inpandig
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein








Ontdek of deze woning aan jouw
dromen en *toekomstbeeld* voldoet

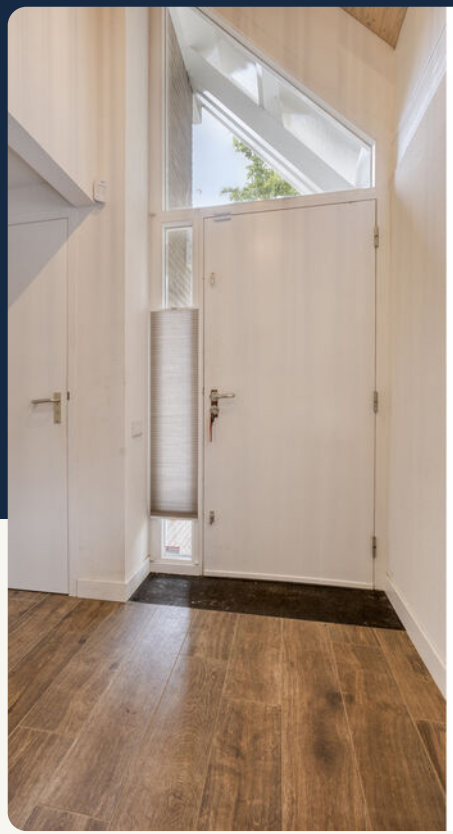









































TAMA


TAMA



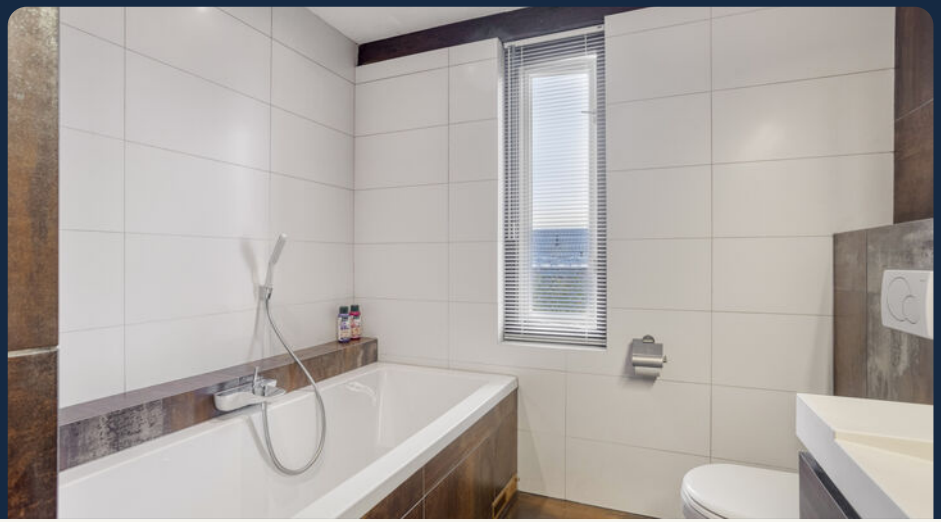


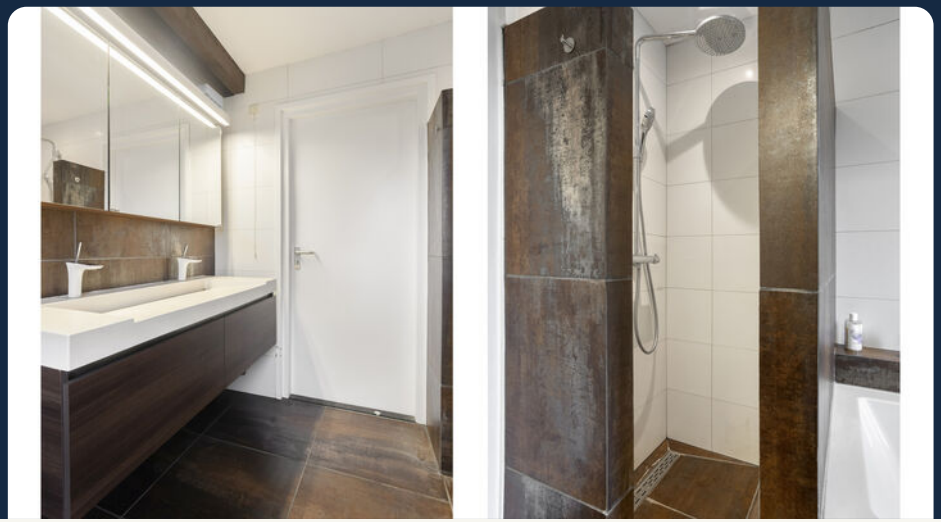




































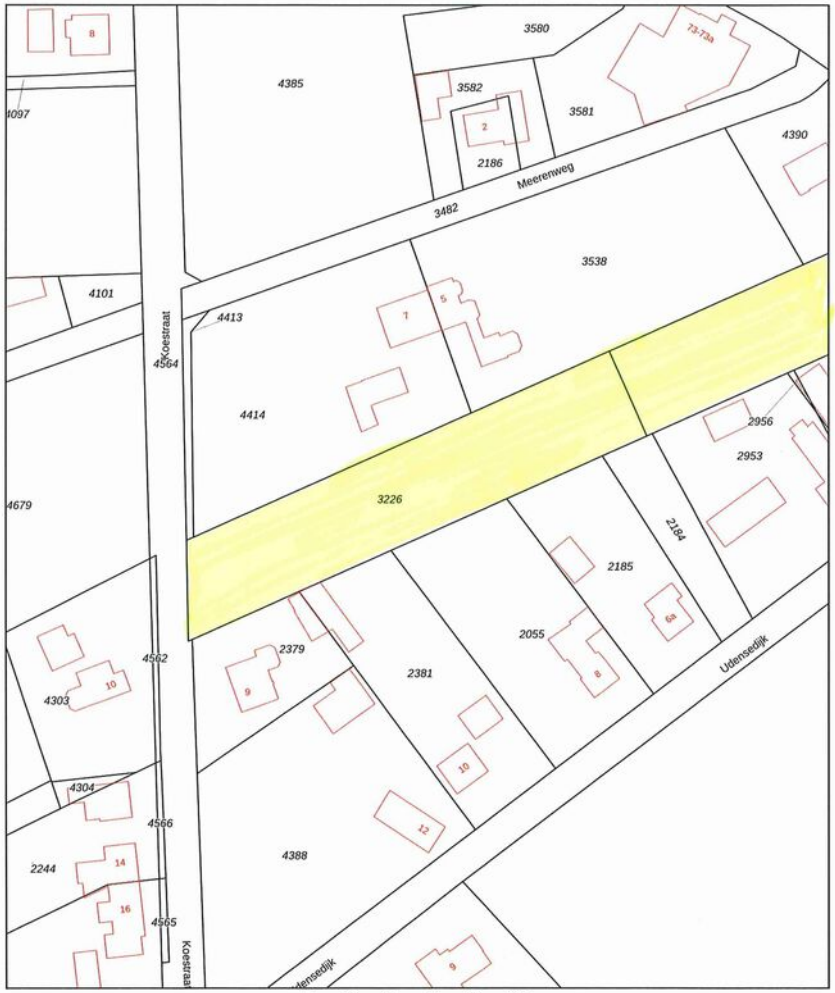






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Mill
Sectie F
Perceel 3226

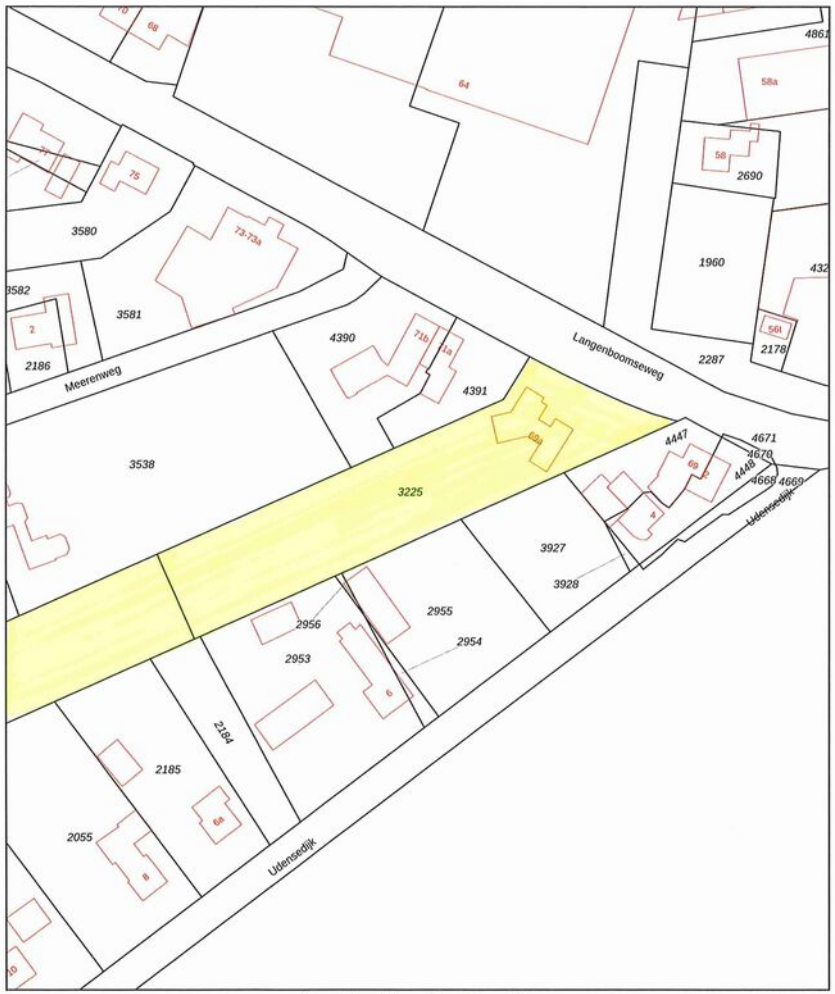
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
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.

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Mill
Sectie F
Perceel 3225

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
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.

Rijksoverheid

Energielabel woning

Langenboomseweg 69 a
5451JH Mill
BAG-ID: 0815010000002458

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel C

Registratienummer	244074768
Datum van registratie	08-02-2018
Geldig tot	08-02-2028

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	>140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Een elektrische boiler
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Anja Muller
Examennummer	214869
KvK nummer	63113627

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



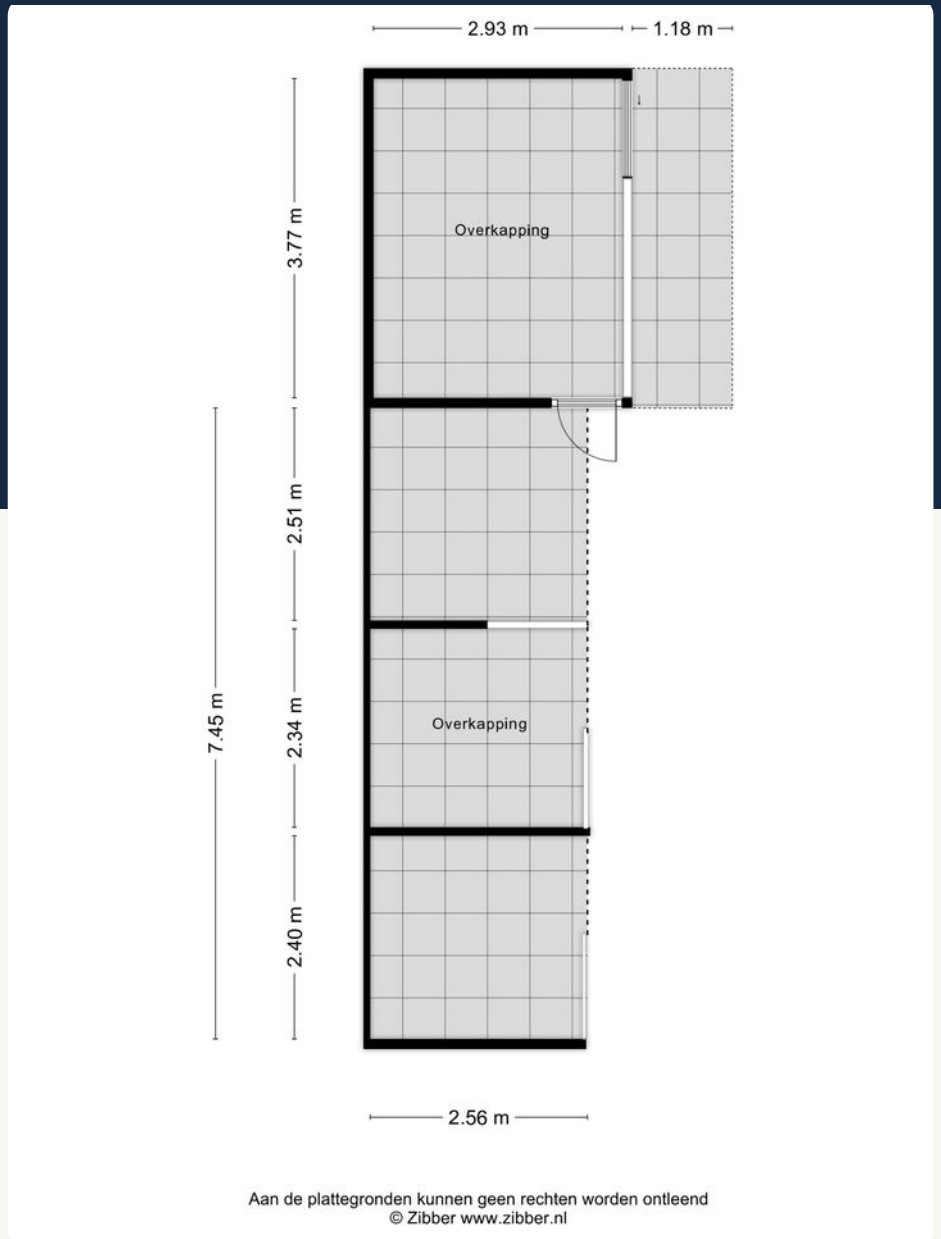
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibbor www.zibbor.nl



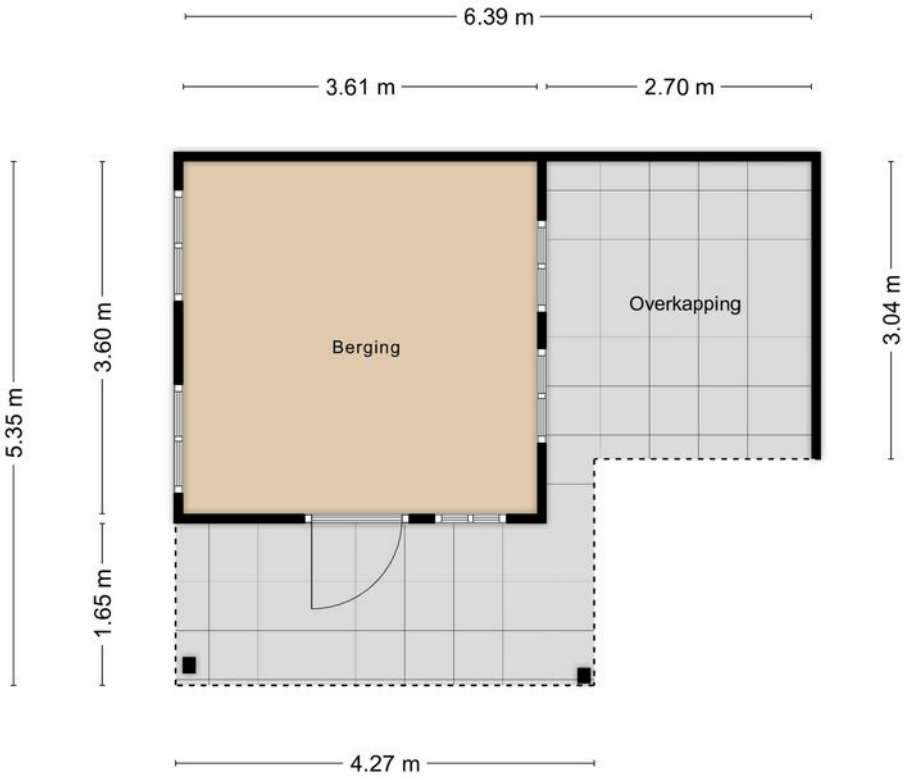
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
(Losse) kasten, legplanken			
Witte kast gang en witte kast grote slaapkamer blijven achter	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Rolgordijnen			x
Jaloezieen			x
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Houtkachel	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast		x	
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	

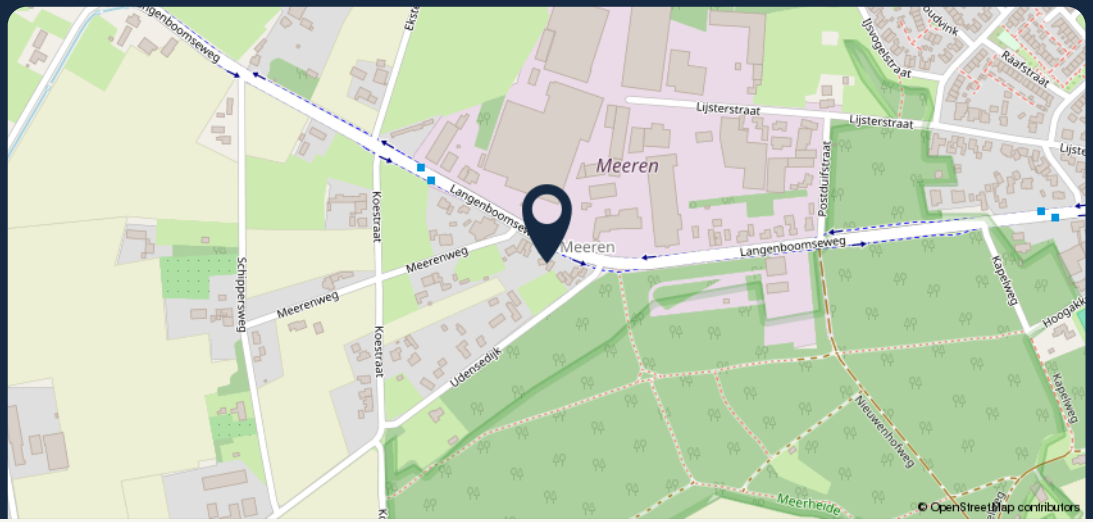
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel			x
Alarminstallatie			x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			x
Rookmelders			x
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Wij hebben een camerasysteem bij de paarden en voorzijde huis en een alarminstallatie. We zoeken nog uit of deze overgenomen kan worden of dat we deze meenemen, hangt er ook vanaf wat de koper zou willen.			x
Waterslot wasautomaat		x	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

Lijst *van zaken*

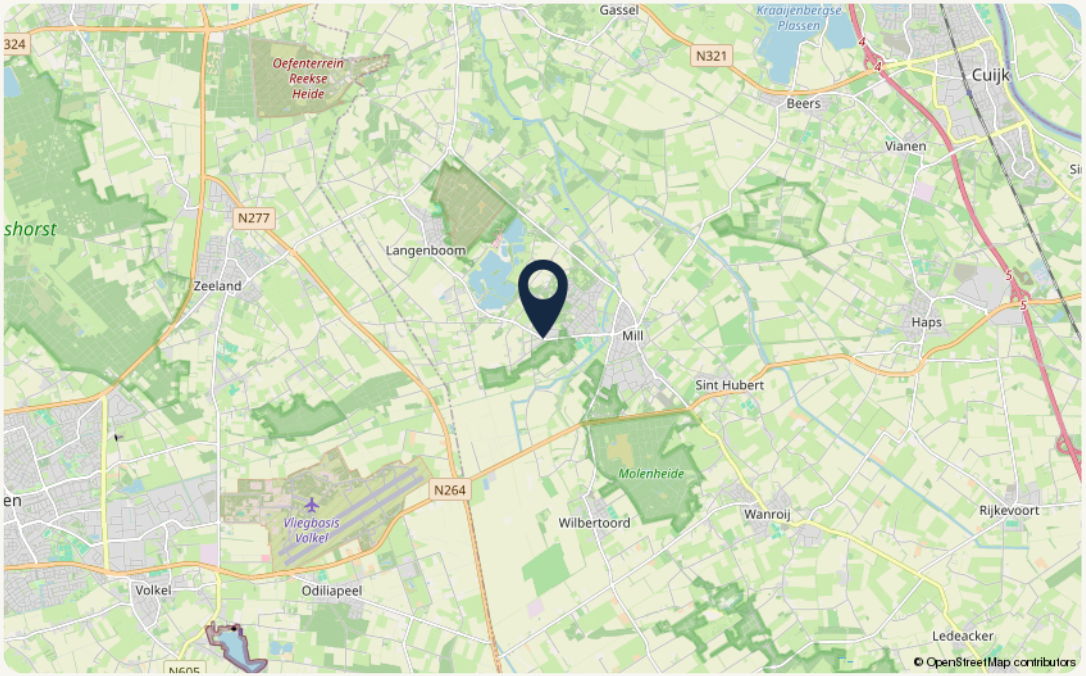
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

De *omgeving*



> Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Langenboomseweg 69 A
Postcode	5451 JH
Plaats	Mill

Kadastrale gegevens

Gemeente	Mill
Sectie	F
Perceelnummer	3226
Oppervlakte	4900 m^2
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Over *Makelaardij Twan Poels*

“Wie ben je, wat wil je in de toekomst en wat zijn je verwachtingen?

Je antwoorden bepalen ons advies en met ons advies weet je zeker dat je bewust de juiste keuzes maakt.

Want samen komen we er zeker.”



Zo kunnen we jou helpen

Verkoop
Wij helpen je bij de verkoop van je woning, zodat je weet welke richting het beste bij je past om met zekerheid de volgende stap te zetten. In de gemeente Land van Cuijk en Noord-Limburg.

Aankoop
Zoek je een woning in de gemeente Land van Cuijk of Noord-Limburg? Wij helpen je bij het vinden en kopen van jouw droomwoning. Zodat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Taxaties – De deur veranderen
Wat je situatie ook is: wij helpen je met een vakkundig en gevalideerd taxatierapport. Zodat jij verder kunt met het zetten van de volgende stap.

Over ons

Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw.

Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces.

Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting.

Want we doen dit samen.

Onze *vestigingen*





Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens
Spoorstraat 131
6591 GT Gennep

0485-550450
gennep@twanpoels.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag geopend van 09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.

Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens
Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

0485-319220
cuijk@twanpoels.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag geopend van 09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande en nieuwbouwwoningen, maar vooral voor jou. Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw. Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces. Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting. Want we doen dit samen.

Ruimte *voor aantekeningen*

MAKELAARDIJ
TWAN POELS

Contact vestiging Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep gennep@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.



> Klaar om de *volgende stap* te zetten? Neem contact met ons op, we bespreken de *mogelijkheden* graag.