

Wordt dit jouw droomhuis?



Eikenlaan 6

Langenboom

**Mooie vrijstaande woning in een
prachtige groene omgeving!
Een groot woonoppervlak, een
multifunctionele aanbouw, een groot
vrij perceel waardoor geschikt voor
meerdere doelgroepen!**

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Ideaal voor gezinnen, mensen met een eigen bedrijfje die wat meer opslag en ruimte in en rondom het huis wensen en liefhebbers van "buitenwonen". Van waaruit u ook naar buiten kijkt, aan alle zijden is er een groen vrij uitzicht. Ook de combi met mantelzorg biedt mogelijkheden.

Vraagprijs € 720.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1965

Inhoud	1045 m ³
Woonoppervlakte	259 m ²
Perceeloppervlakte	1015 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	713 m ²

Energie­label	C
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Mooie vrijstaande woning in een prachtige groene omgeving! Een groot woonoppervlak en een multifunctionele aanbouw met veel ruimte op een groot vrij perceel, maken dit object geschikt voor meerdere doelgroepen.

Ideaal voor gezinnen, mensen met een eigen bedrijfje die wat meer opslag en ruimte in en rondom het huis wensen en liefhebbers van "buitenwonen". Van waaruit u ook naar buiten kijkt, aan alle zijden is er een groen vrij uitzicht. Ook de combi met mantelzorg biedt mogelijkheden.

Kenmerken

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1965 en omstreeks 1990 verrassend uitgebreid aan de achterzijde. In 2014 heeft een grote renovatie/modernisering plaats gevonden van de benedenverdieping.

Het perceel is 1015 m² groot en ligt rondom helemaal vrij met een fantastisch uitzicht. Er is volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Verspreid over de tuin zijn diverse zitjes in de zon of schaduw met steeds opnieuw verrassende elementen.

De woonoppervlakte bedraagt maar liefst 259 m² (165 m² op de begane grond, 79 m² op de 1e verdieping en 15 m² op de 2e verdieping). De overige inpandige ruimte is 27 m² groot (kelder en bergzolder).

De gebouw gebonden buitenruimte (carport) is 27 m² groot. Achterin de tuin staat een houten tuinhuis van 8 m² met tuinveranda. De computergestuurde regeninstallatie is aangelegd over het gehele perceel. Zowel in als rondom de woning is veel ruimte en daarom biedt dit object veel mogelijkheden. De woning is voorzien van energielabel C en heeft 16 zonnepanelen. Het geheel is keurig onderhouden!

Indeling

Entree, meterkast, trapopgang met daaronder een ruime provisiekelder (vv Nefit combiketel en pomp vloerverwarming). Vervolgens komt u in de keuken welke in 2014 is voorzien van een luxe maatwerk keukeninrichting met 6-pits-gaskookplaat met oven, combimagnetron, kokend waterkraan, vaatwasser en

koelkast. De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde is uitgebouwd met een erker in de voorgevel en een erker in de zijgevel en heeft daardoor veel lichtinval. De vloer is afgewerkt met visgraat eikenparket, helemaal passend bij de tijd van nu. De prachtige vaste boekenkast, sfeervolle houtkachel en het maatwerk wand- en -tv-meubel blijven achter. Vanuit de keuken is er toegang tot de eetkamer, de favoriete plek in huis! Als u hier binnen loopt, is meteen duidelijk waarom. Zowel links als rechts zijn er grote ramen en openslaande tuindeuren, veel licht en kunt u echt genieten van rust, voorbij vliegende vogeltjes en het uitzicht! Ook hier is een houtkachel maar ook het comfort van vloerverwarming (in keuken, eetkamer en achterbouw).

Vervolgens komt u in de achterbouw met veel kastruimte (met wasmachine-aansluiting), moderne toiletruimte en 2e vaste trapopgang naar de 1e verdieping. Er is toegang naar de tuin en de multifunctionele ruimte welke op diverse manieren benut kan worden. Een prachtige chillruimte voor opgroeiende kinderen bijvoorbeeld, of praktijkruimte voor hobby, ruimte voor familiefeestjes, als garage, klus- en opslagruimte maar indien de behoefte daar is, ook functioneel te maken voor een woonprogramma op de begane grond. Een 2e badkamer met inloophdouche en een 2e toiletruimte zijn al aanwezig. Deze ruimte wordt ook verwarmd door een eigen combiketel (Remeha) en er is een keukenblok met 4-pits kookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Een deel is afgescheiden als klusruimte. Hier is ook een vaste trap naar de bergzolder boven de multifunctionele ruimte.

1e Verdieping:

In het voorhuis zijn via de overloop 2 ruime slaapkamers, de trapopgang naar de 2e verdieping en de badkamer bereikbaar. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel met badmeubel. De voormalige 3e slaapkamer is nu in gebruik als werkkamer en vormt de verbinding tussen het oorspronkelijke huis en de aanbouw. Hier bevinden zich nog twee prachtige ruime slaapkamers. De 4e slaapkamer is ook bereikbaar via een eigen trapopgang vanuit de achterbouw.

Op de 2e verdieping (zolder) is nog volop bergruimte.

Omschrijving van de woning

Ligging:

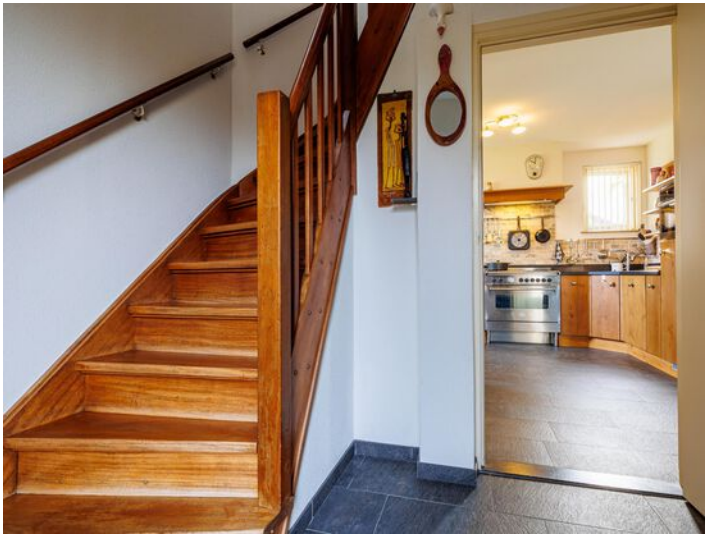
De woning ligt net buiten de bebouwde kom van Langenboom met op loopafstand de prachtige natuur van de "Langenboomse Bossen" met aansluitend natuurplas "De Kuilen". Grotere dorpen als Mill, Zeeland en het stadje Grave zijn binnen 8 minuten rijden bereikbaar voor een uitgebreid winkelaanbod en binnen 25 minuten bent u in Nijmegen. Ook snelweg A50 bereikt u binnen 10 minuten met een goede verbinding naar Eindhoven, Den Bosch of Arnhem.

Kortom: Ideaal voor doorstromers en gezinnen die ruimte en vrijheid zoeken maar ook voor de combi wonen-werken of wonen-(mantel)zorg.































Plattegrond



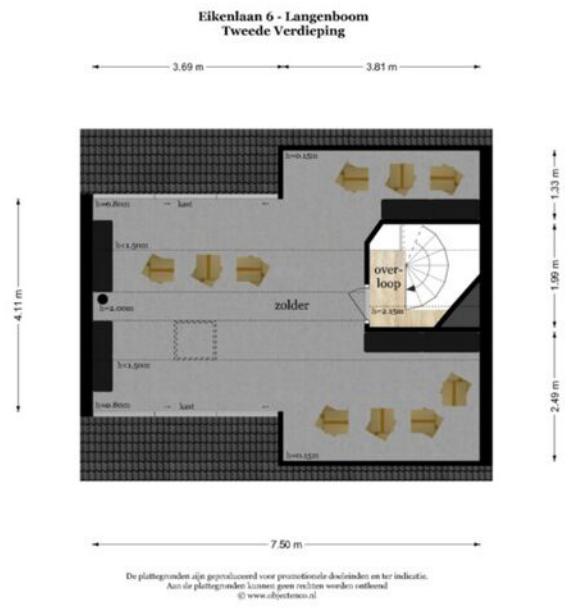
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.digitec.nl

Plattegrond

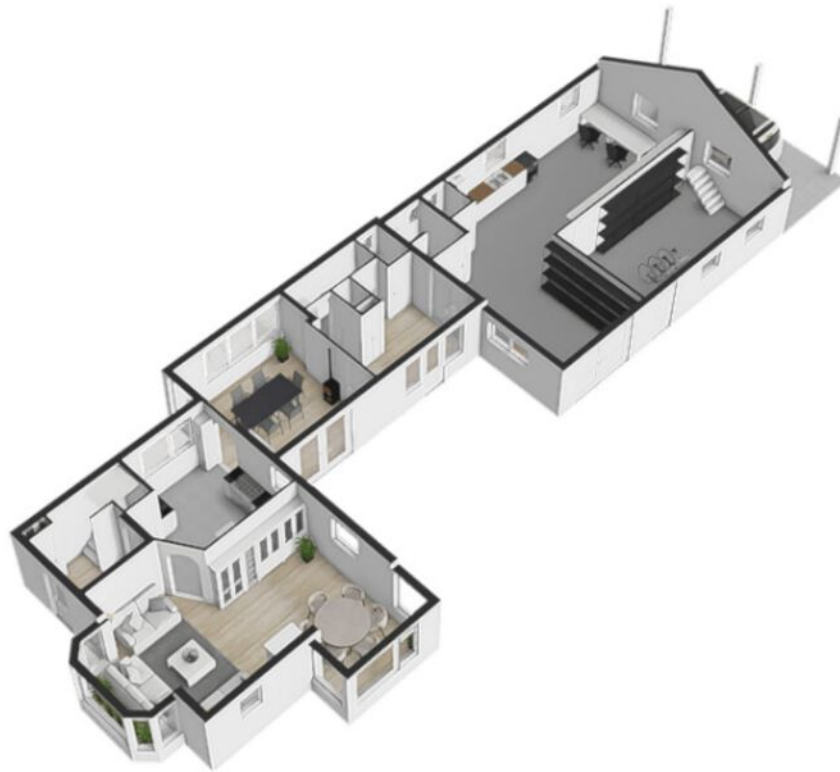


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abchouten.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Eikenlaan 6 - Langenboom Tuin

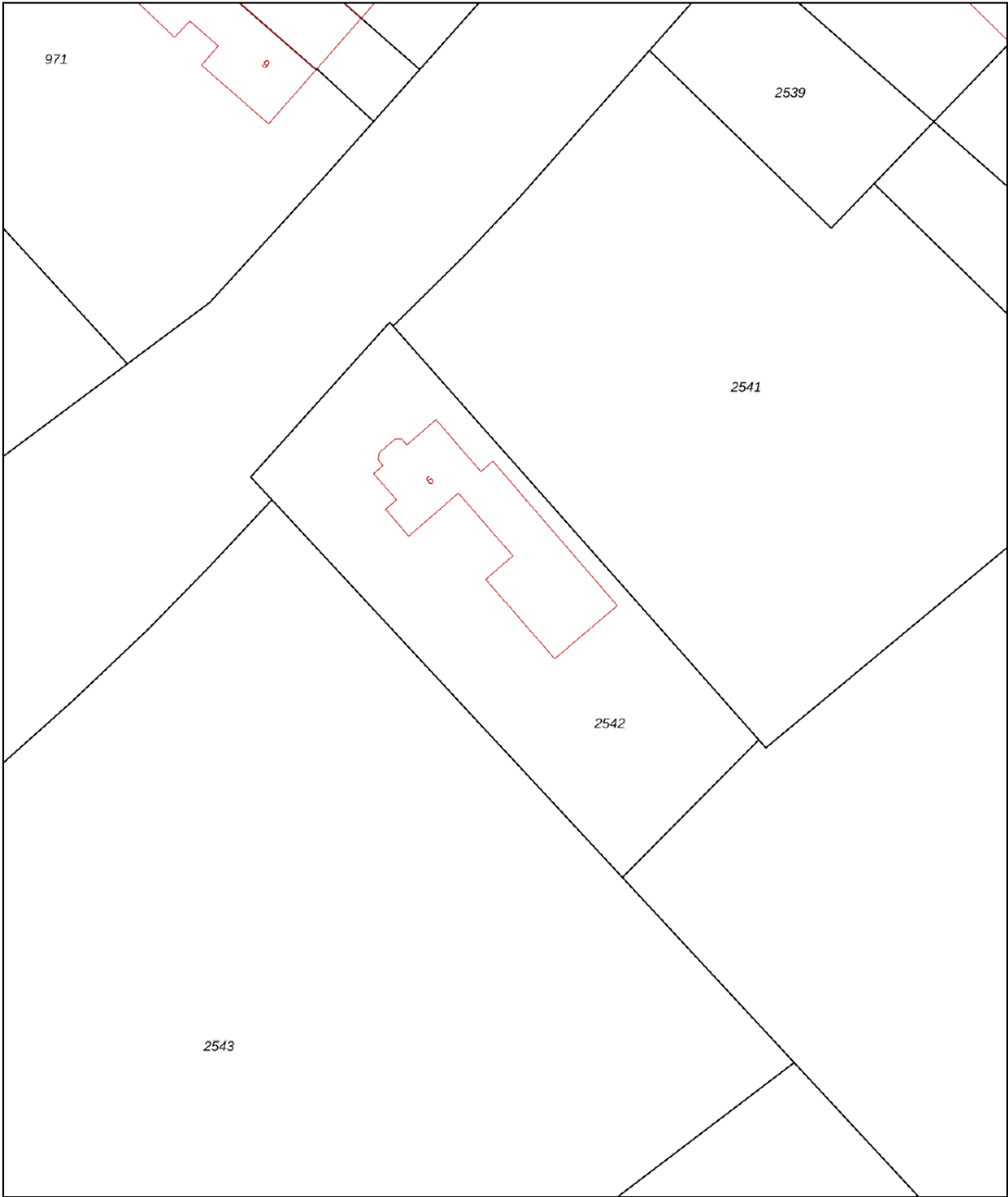


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eikenlaan 6



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Mill
	Huisnummer	Sectie		K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		2542
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2025
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.

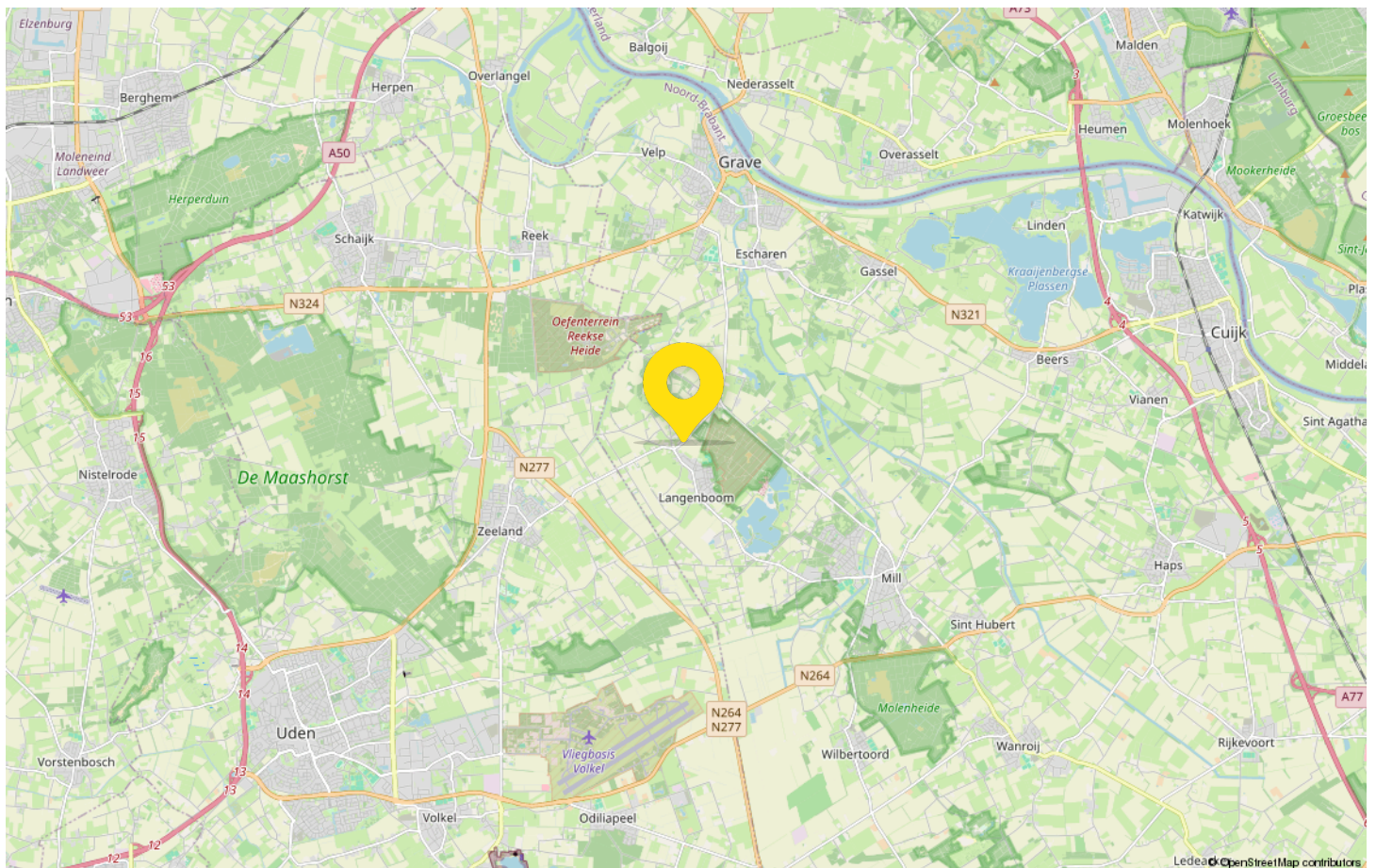
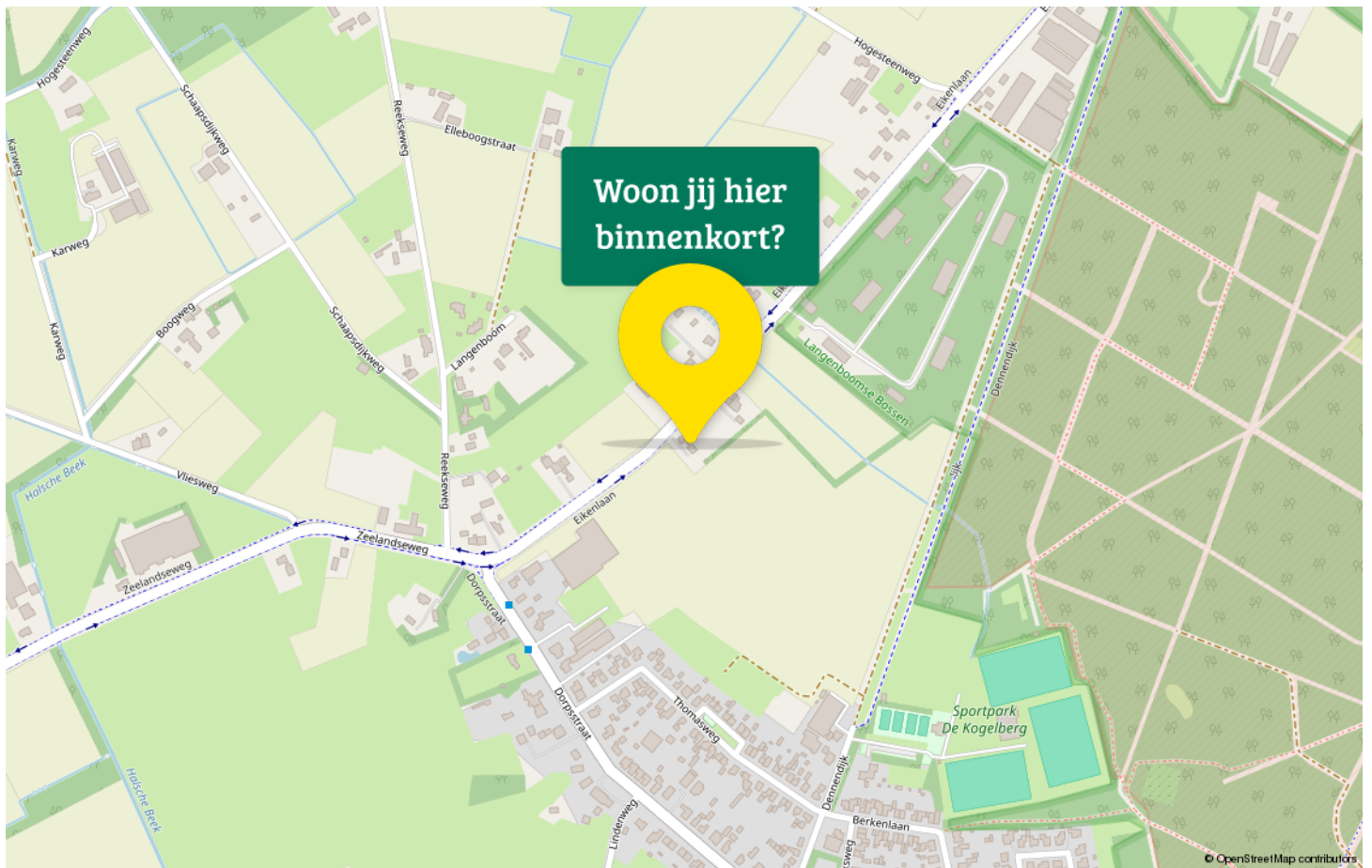
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vrijstaande kasten nog niet bekend of die meegaan		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

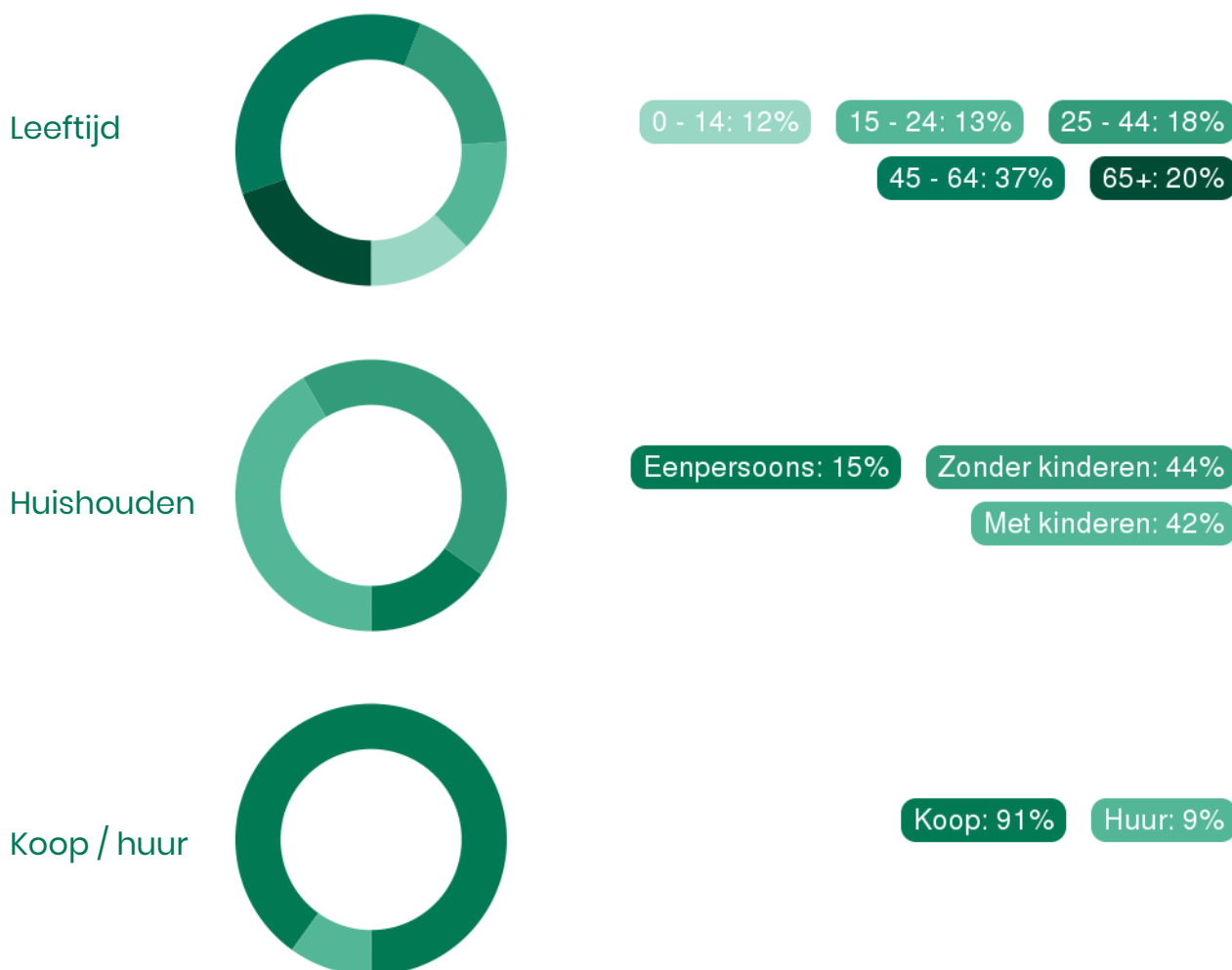
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Mill en Sint Hubert / Verspreide



52%
man

48%
vrouw



1,8 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

—



Van de Ven jouw Garantiemakelaar

Ons team bestaat uit (van links naar rechts):

Jan Casteleijn
(assistent register makelaar en taxateur Wonen)

Justa Stouthart
(register makelaar en taxateur Wonen)

Monique Schippers
(register makelaar en taxateur Wonen)

Marcel van den Bergh
(eigenaar & register makelaar en taxateur Wonen en BV)

Jouw makelaar in Uden, dat is Van de Ven
Garantiemakelaars. Niet zomaar een makelaar in Uden.
Van de Ven Garantiemakelaars is een Garantiemakelaar.

Ben jij dus op zoek naar een makelaar in Uden om jouw
woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen
en ben je daarom op zoek naar een makelaar? Bij Van de
Ven Garantiemakelaars in Uden helpen wij je graag.



Adresgegevens

President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

Wij zijn bereikbaar via:

0413 – 261 905

info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0413 – 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl