

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Esdoornlaan 53**

**Langenboom**

**Keurige uitgebouwde degelijke  
2/1 Kapwoning met garage,  
carport en grote tuin.  
Een ideale woning voor  
starters en gezinnen.**



**Van de Ven Garantimakelaars**  
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandevengarantiemakelaars.nl  
[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://www.vandevengarantiemakelaars.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze betaalbare woning ligt in het gemoedelijke dorp Langenboom met de Langenboomse Bossen en natuurgebied "De Kuilen" in de nabijheid. Deze woning is zeer verzorgd en kan daarom zonder grote kosten betrokken worden waardoor verder verduurzamen of modernisering over de toekomst uitgesmeerd kan worden.

Vraagprijs € 409.000,- k.k.







## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1973
<b>Inhoud</b>	515 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	145 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	334 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	165 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	D
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4







# Omschrijving van de woning

Keurige uitgebouwde degelijke 2/1 Kapwoning met garage, carport en grote tuin. Een ideale woning voor starters en gezinnen. Deze betaalbare woning ligt in het gemoedelijke dorp Langenboom met de Langenboomse Bossen en natuurgebied "De Kuilen" in de nabijheid. Deze woning is zeer verzorgd en kan daarom zonder grote kosten betrokken worden waardoor verder verduurzamen of modernisering over de toekomst uitgesmeerd kan worden.

## Kenmerken:

De woning is gebouwd in 1973 door de huidige eigenaar. Na hier altijd met veel plezier gewoond te hebben, is het nu tijd om plaats te maken voor nieuwe bewoners. U treft hier een ruime woning met een woonoppervlakte van 145 m<sup>2</sup> op een perceel van 334 m<sup>2</sup> met dus een flinke achtertuin! Verder is er nog externe bergruimte van 37 m<sup>2</sup>, dit betreft de garage en de fietsenberging. Voor de garage kunt u uw auto droog parkeren onder de carport. Overigens kunnen er meerdere auto's op de inrit naast de woning geparkeerd worden. De vrij gelegen achtertuin is gelegen op het Westen zodat u tot in de avonduren kunt genieten van de ondergaande zon. De aanbouw is geheel geïsoleerd en de woning is later voorzien van extra dakisolatie. Er is grotendeels dubbelglas aanwezig en ook zijn er diverse rolluiken geplaatst. Energielabel D is toegekend aan de huidige woning.

## Indeling:

U komt binnen in de hal. U treft hier de meterkast en de trapopgang naar boven met daaronder een provisieruimte. Daarna komt u in de woonkeuken. Deze is voorzien van een nette inrichting met gaskookplaat, oven, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken kunt u naar de woonkamer en naar de bijkeuken. De woonkamer is ca. 7 jaar geleden uitgebouwd en is daardoor extra groot, totaal ca. 37 m<sup>2</sup>. Ook is de bijkeuken toen verbouwd en is er een keurige extra badkamer gerealiseerd met inloopdouche, wastafel met meubel en designradiator. Daarnaast treft u de aparte toiletruimte met fontein. In de bijkeuken is verder nog genoeg opslagruimte, de wasmachine-aansluiting en u treft hier de combiketel (Nefit bj. 2017). Vanuit de bijkeuken is er toegang naar de achtertuin.

Op de 1e Verdieping zijn 3 slaapkamers van ca. 11, 9 en 11 m<sup>2</sup> groot waarvan de grootste kamers zijn voorzien van vaste kastruimte. Er is een aparte toiletruimte met fontein. De geheel betegelde badkamer is ingericht met een whirlpool en wastafel met meubel. Via een vaste trap komt u op de 2e verdieping. Ook hier is nog volop bergruimte en een 4e slaapkamer van ca. 11 m<sup>2</sup> groot.

## Bijgebouwen en tuin:

De in spouw gebouwde garage is in gebruik als opslag- en hobbyruimte en momenteel gesplitst in 2 delen welke eenvoudig weer bij elkaar getrokken kunnen worden. Achter de garage treft u het fietsenhok en verder is er nog een houten tuinhuisje en een veranda waar u heerlijk beschut buiten kunt zitten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en een houten schutting rondom. Via een poort tussen de garage en de woning is de tuin achterom bereikbaar. U heeft heel veel privacy vanwege de vrije ligging aan de achterzijde. Ook is het een zonnige tuin.

## Omgeving:

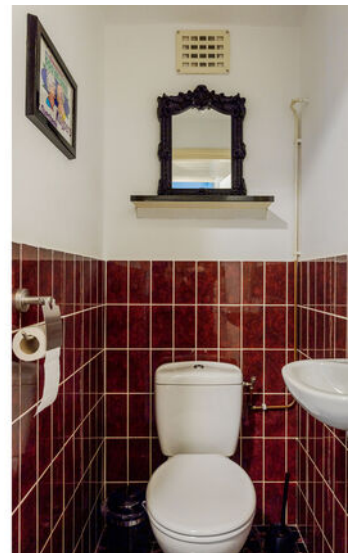
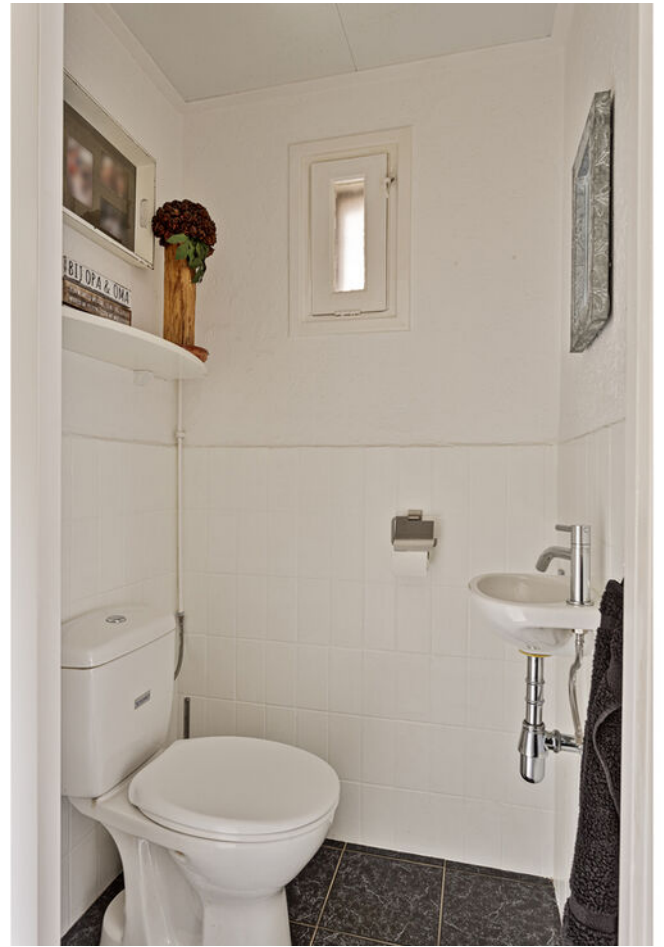
Langenboom is een klein gemoedelijk dorp, gelegen tussen de grotere plaatsen Mill en Zeeland. Het centrum van zowel Mill als Zeeland is binnen 10 minuten bereikbaar en hier kunt u terecht voor alle dagelijkse boodschappen. Deze groene woonomgeving biedt veel rust en mogelijkheden voor recreatie en sport. Terwijl u geniet van de rust, bent u binnen 15 minuten bij snelweg A73 of A50 zodat grotere steden als Nijmegen, Eindhoven of Den Bosch snel bereikbaar zijn.

Kortom deze keurige 2/1 kapwoning biedt veel ruimte in en om het huis in een rustige groene woonomgeving!































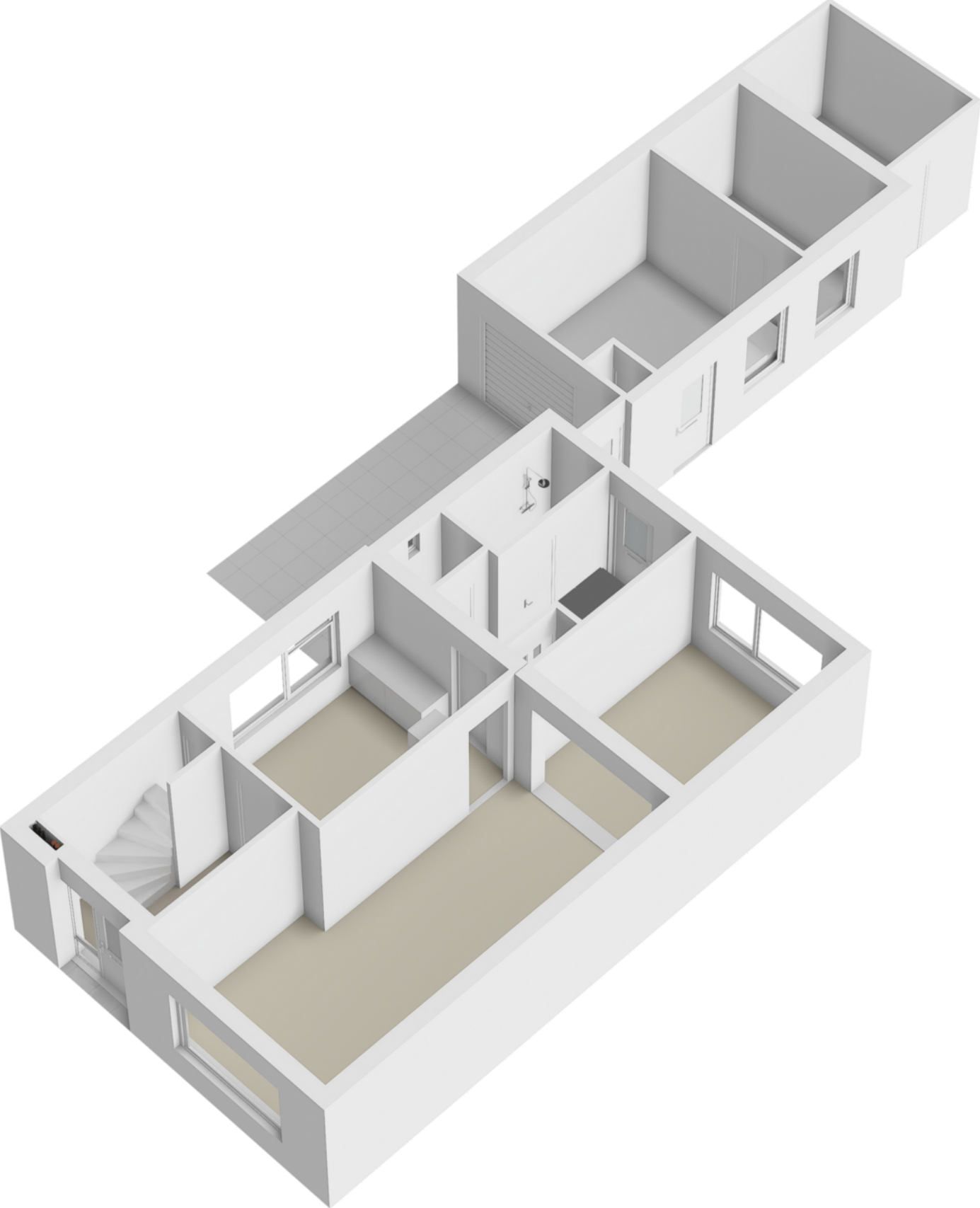




# Plattegrond



# Plattegrond



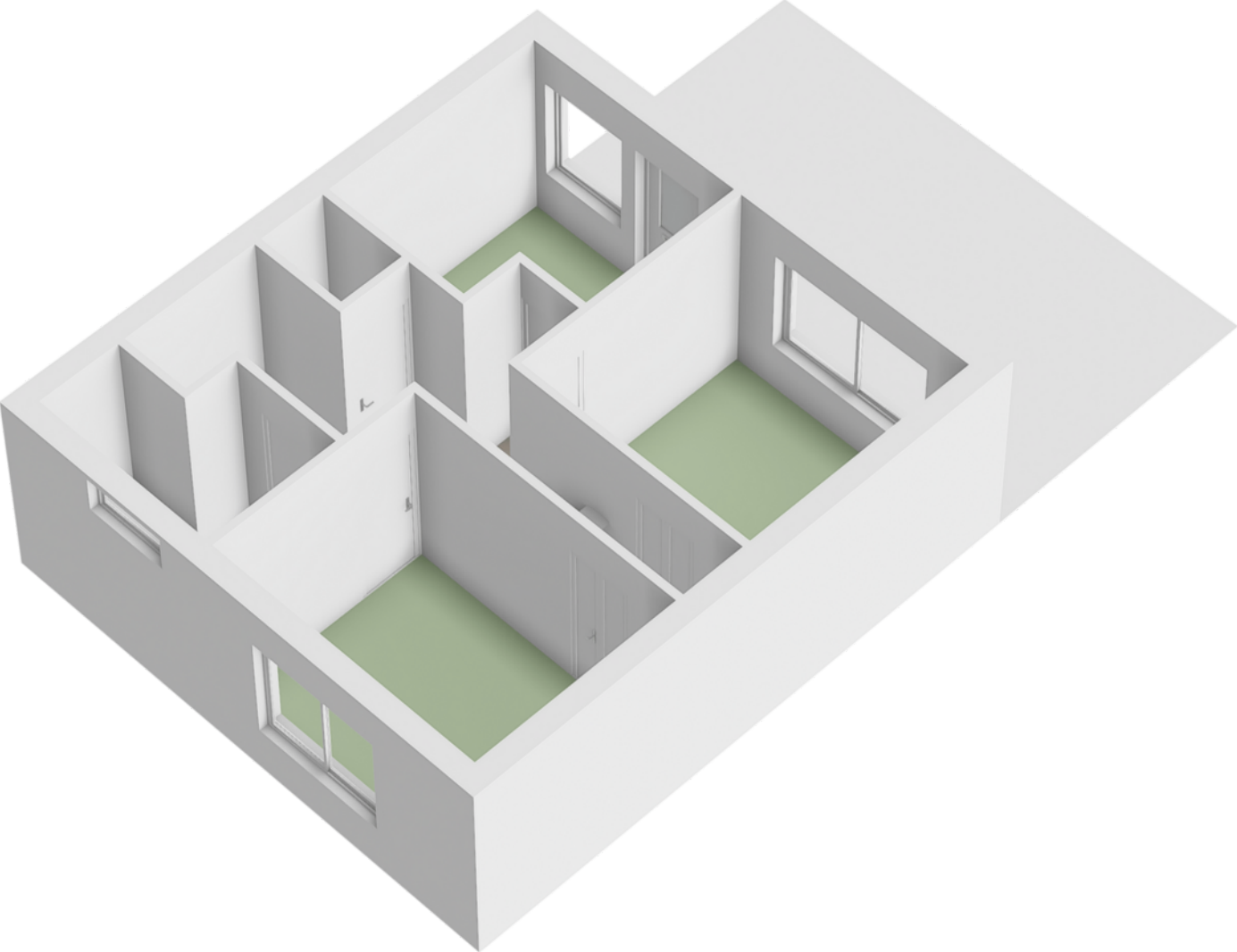


# Plattegrond



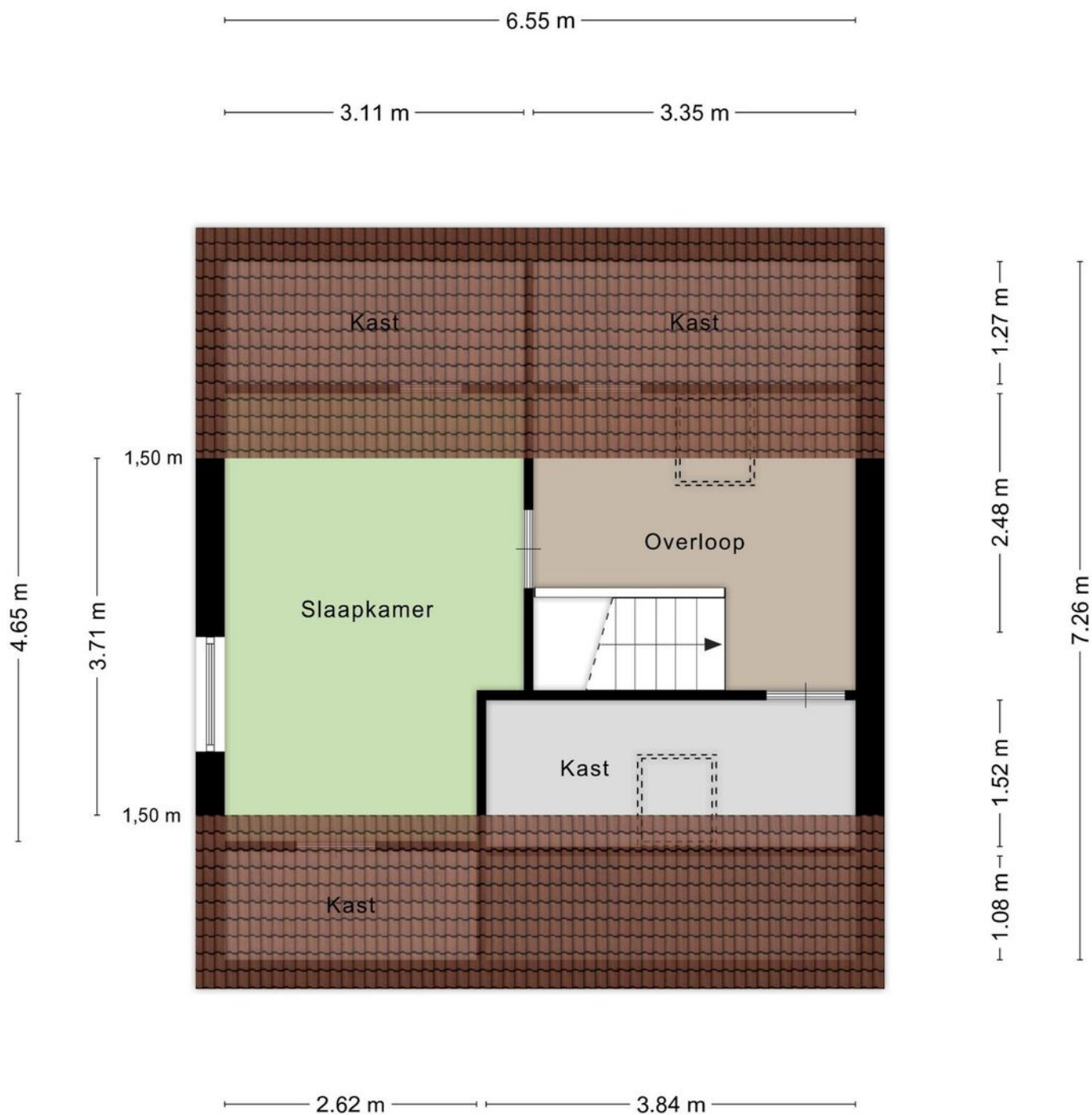
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



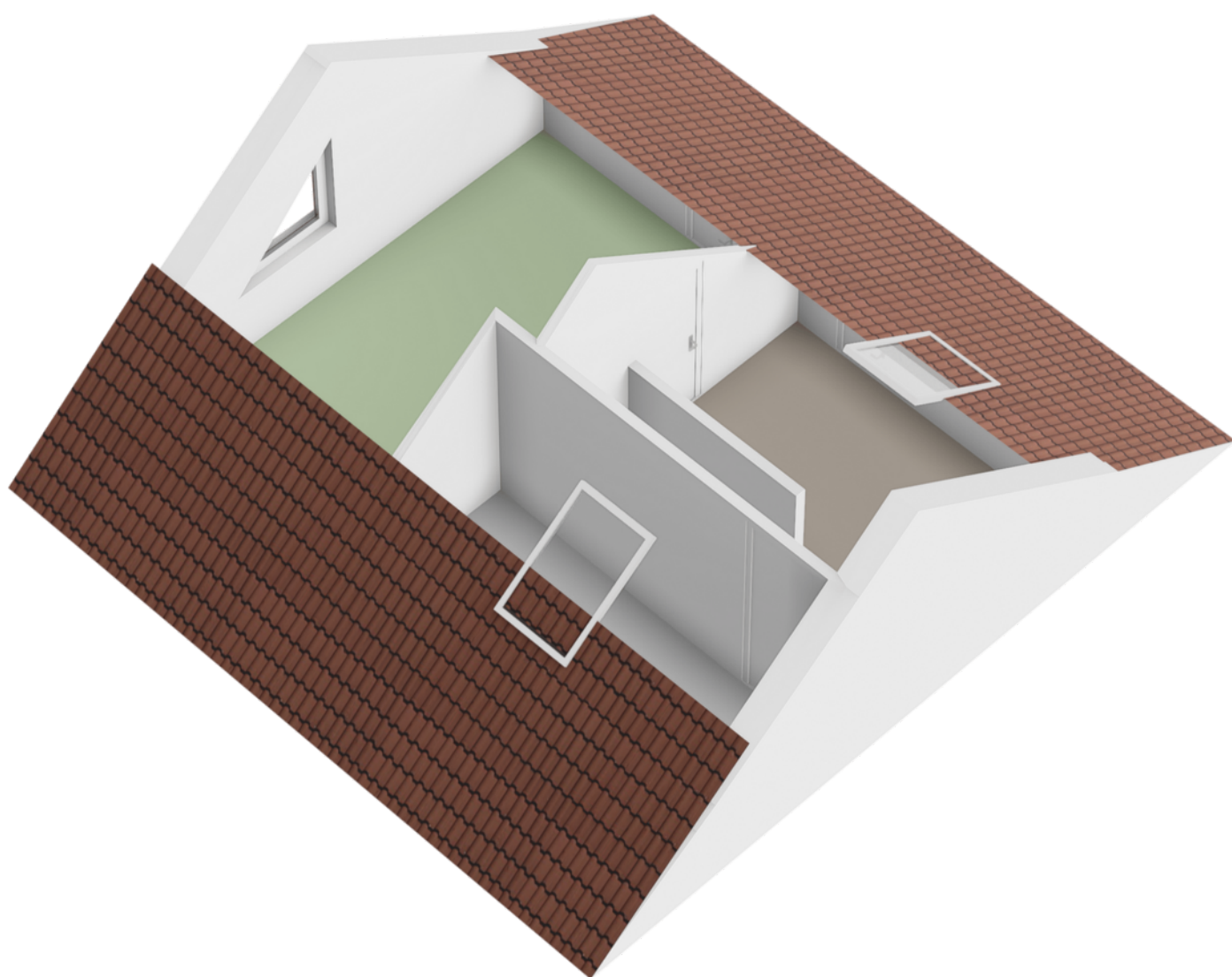


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond





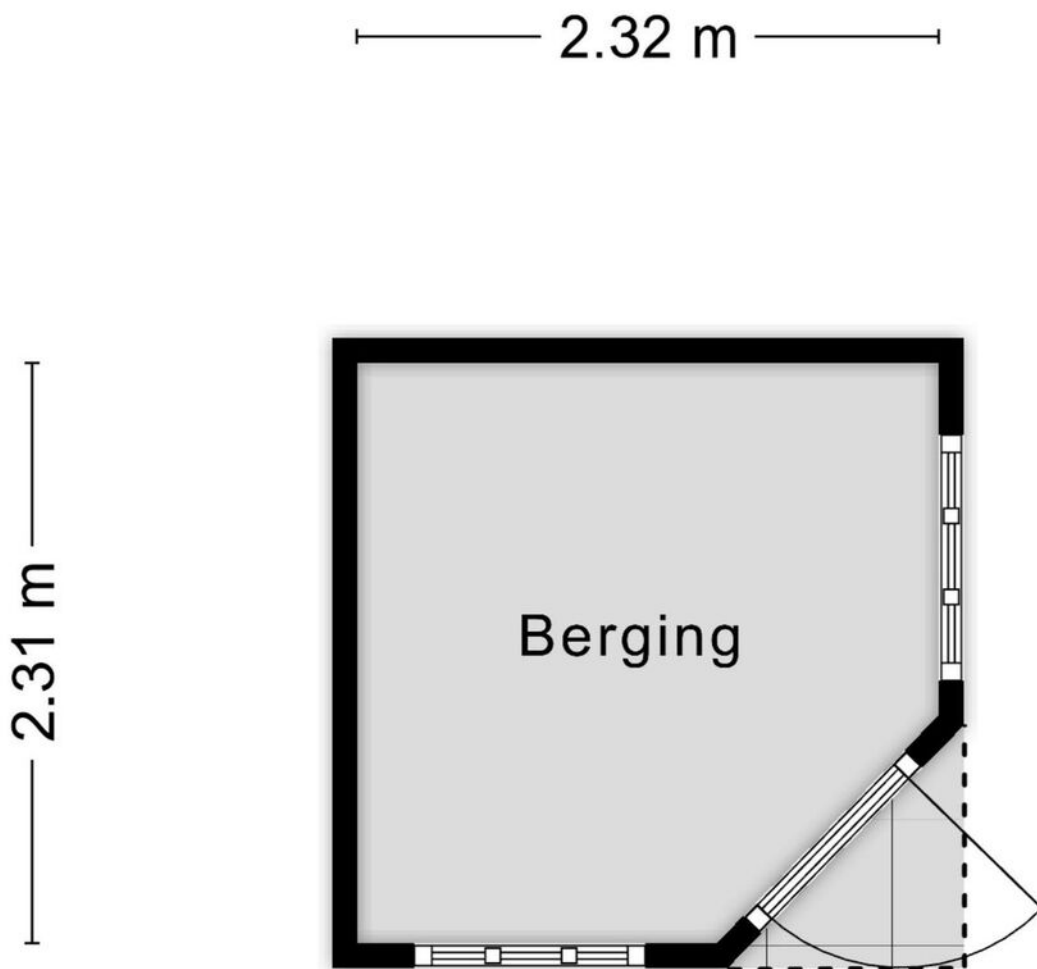
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Ziebor www.ziebor.nl



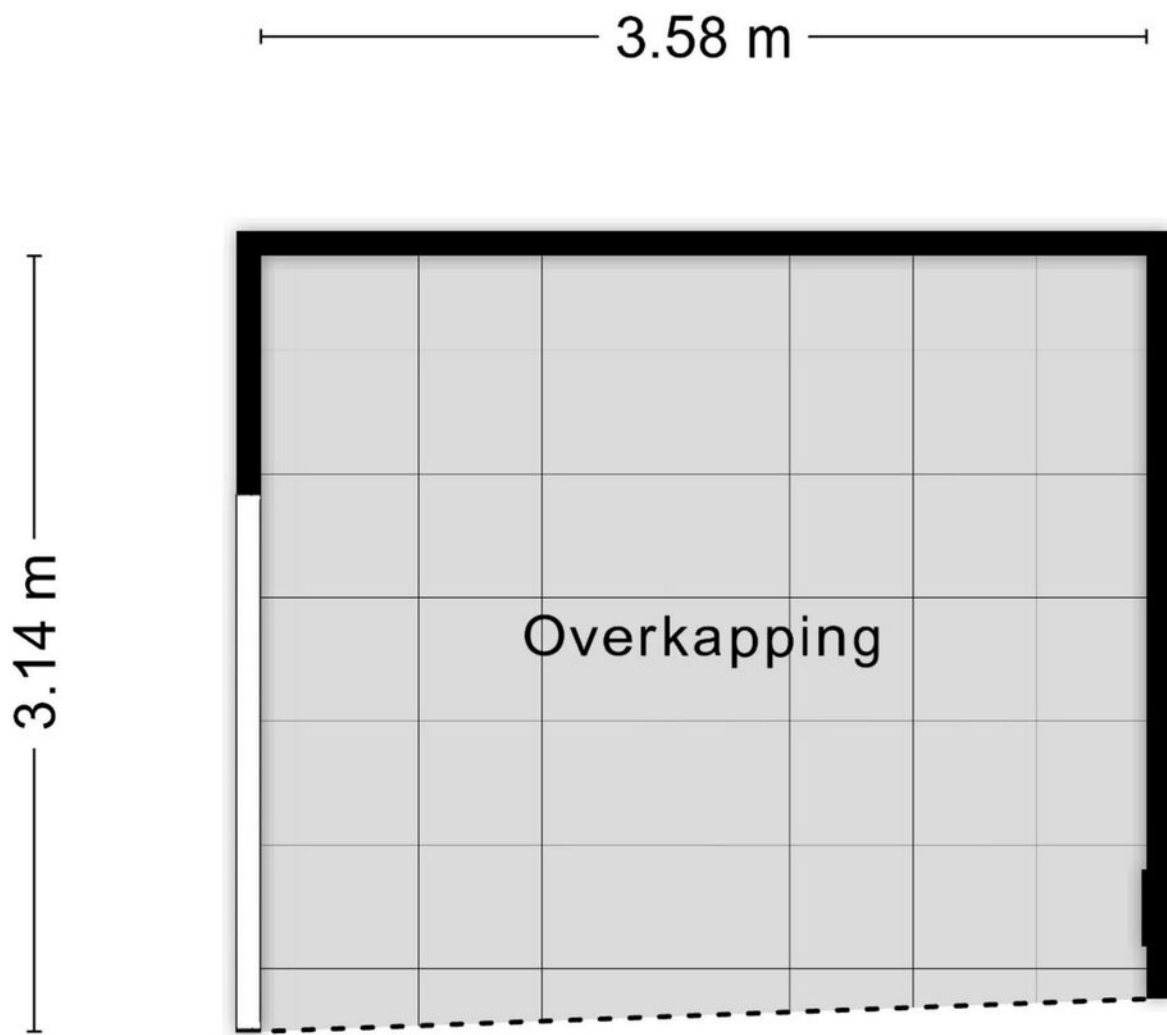
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Esdoornlaan 53



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Mill
— (black line) —	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K
— (yellow line) —	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1887
— (green line) —	Bebouwing	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2024  
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

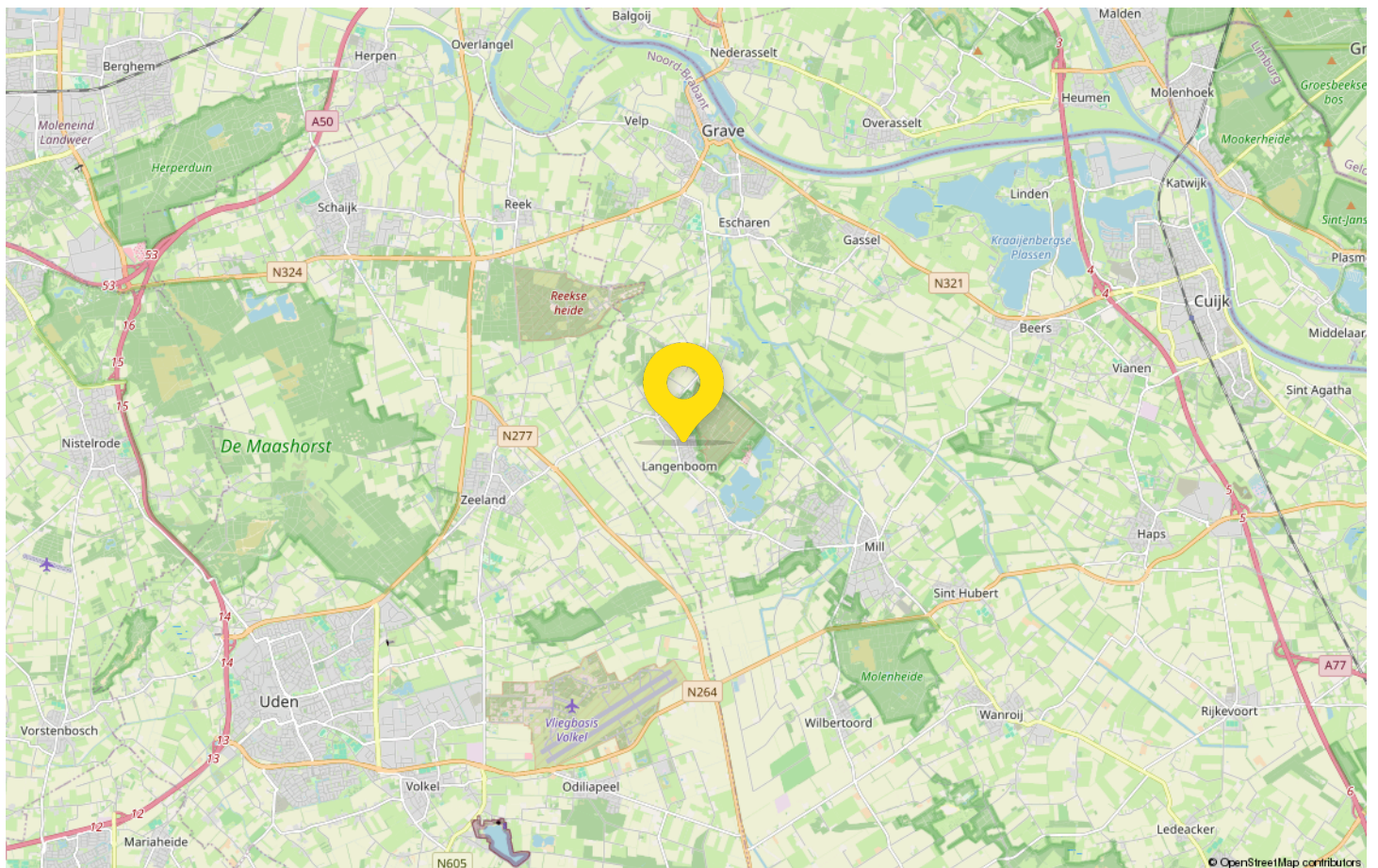
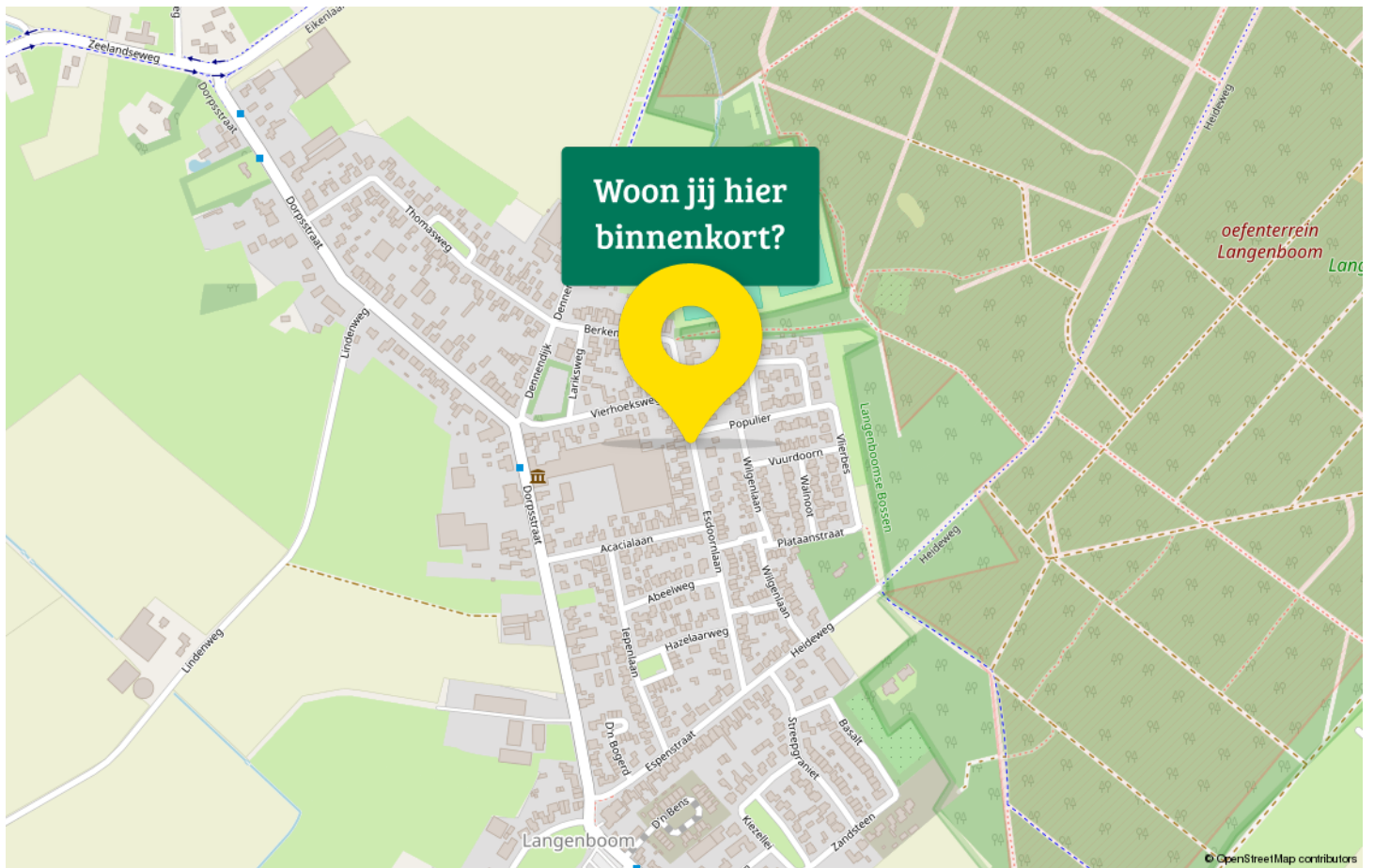
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages			X
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetraam keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Waterpomp achtertuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

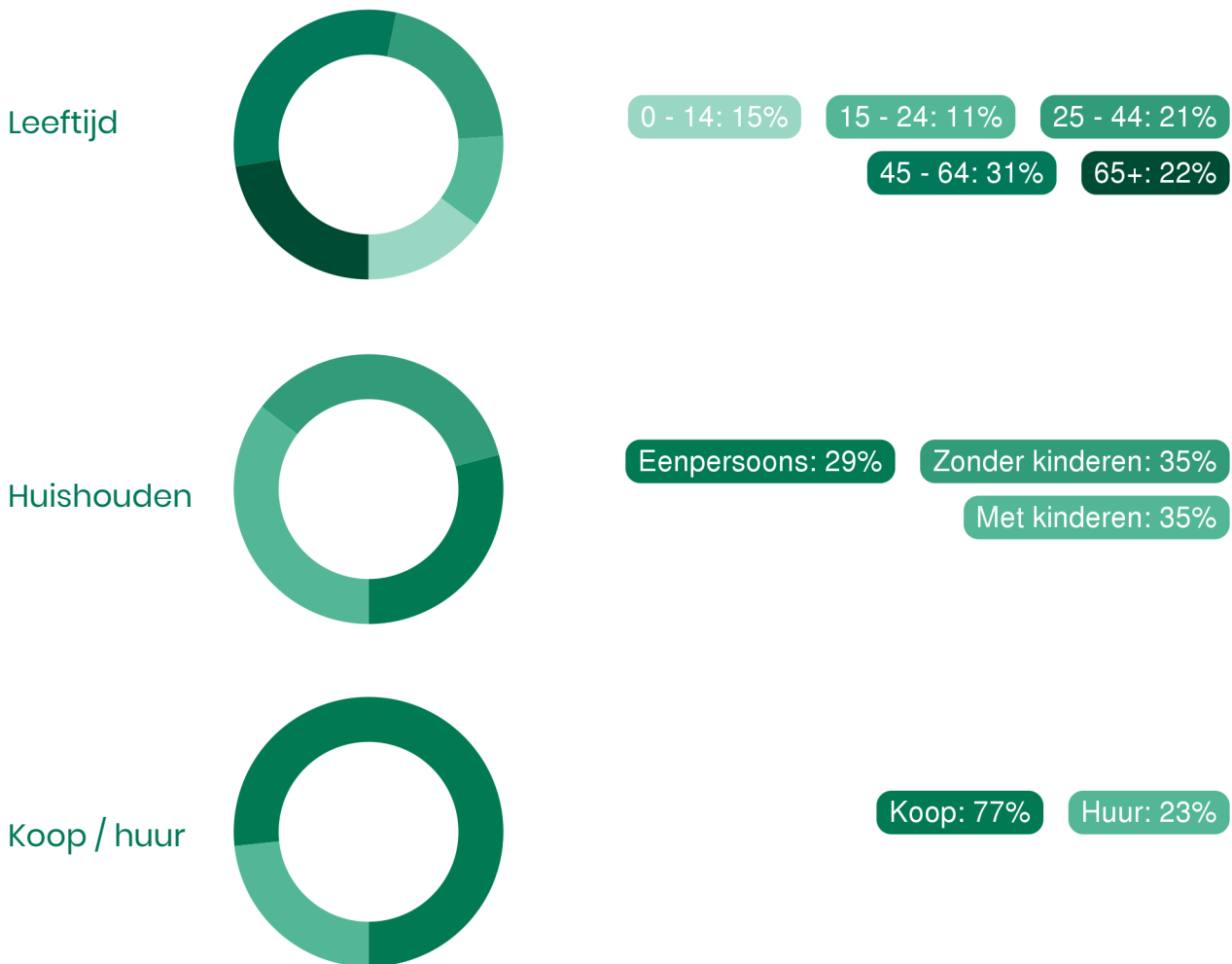


# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie – Mill en Sint Hubert / Langenboom



50%  
man

50%  
vrouw



1,4 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@vandevengarantiemakelaars.nl  
[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://www.vandevengarantiemakelaars.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](mailto:info@vandeengarantiemakelaars.nl)

[www.vandeengarantiemakelaars.nl](http://www.vandeengarantiemakelaars.nl)