



**VERMEULEN
MAKELAARS**

TE KOOP

Zeelandsestraat 34
6566 DJ Millingen aan de Rijn

📍 **Vermeulen Verzekeringen Vastgoed**
Heerbaan 119 A
6566 ZG Millingen aan de Rijn

☎ 0481-431859

✉ info@vermeulenvastgoed.nl

🌐 vermeulenvastgoed.nl

€ 845.000 K.K.

Bij het Pieterpad gelegen, gerenoveerde
boerenvilla met B&B.





Prachtige boerenvilla omgetoverd tot luxe bed & breakfast in Millingen aan de Rijn!

Deze betoverende boerenvilla uit het bouwjaar 1920, gelegen aan de Zeelandsestraat 34 in Millingen aan de Rijn, is volledig verbouwd en omgetoverd tot een prachtige en luxe bed & breakfast. Deze vrijstaande woonhuis gelegen op een perceel van maar 575 m², straalt een unieke charme uit en biedt talloze mogelijkheden voor ondernemers die op zoek zijn naar een bijzondere investering.

Op de begane grond van dit veelzijdige object bevindt zich een ruime woning met moderne voorzieningen. De grote, tuingerichte schuifpui zorgt voor veel lichtinval en geeft directe toegang tot de prachtige buitenruimte. De bio kachel zorgt voor extra huiselijkheid en warmte, terwijl de moderne keuken met hoogwaardige apparatuur een perfecte plek is om culinaire hoogstandjes te bereiden.

Naast het woongedeelte biedt deze boerenvilla ook een bed & breakfast kamer op de begane grond, speciaal ontworpen voor gasten met een fysieke beperking. Deze kamer is volledig rolstoeltoegankelijk en beschikt over een eigen badkamer en airconditioning voor optimaal comfort.

Op de verdieping bevinden zich nog eens vier ruime bed & breakfast kamers, elk voorzien van een eigen badkamer en airconditioning. De gemeenschappelijke ruimte op deze verdieping biedt gasten een plek om te ontspannen.

Daarnaast is het pand voorzien van verschillende duurzaamheidsvoorzieningen, zoals 8 zonnepanelen en 2 warmwater zonnepanelen. Deze zorgen niet alleen voor een lagere energierekening, maar dragen ook bij aan een milieuvriendelijkere levensstijl. Verder beschikt het pand over een kelderruimte met waterontharder, een vrijstaande garage en fietsenberging..

Dit unieke object is ideaal voor ondernemers die dromen van een eigen bed & breakfast in een historische en sfeervolle omgeving. De luxe uitstraling, de ruime kamers en de talrijke faciliteiten zijn perfect om gasten een onvergetelijk verblijf te bieden.

Wacht niet langer en grijp deze bijzondere kans om jouw ondernemersdroom waar te maken! Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie en een bezichtiging van dit prachtige object.

Begane grond

Entree, hal met toegang tot het woongedeelte en trapopgang naar de B&B kamers.

Entree woning: Woonkamer, toegang tot kelder, open keuken, zitgedeelte, eetgedeelte, slaapkamer, badkamer, hal, wasruimte.

Entree B&B: Slaapkamer met badkamer gelijkvloers.

Eerste verdieping

Overloop, 4 B&B kamers met badkamers, gemeenschappelijke ruimte (met keukenblokje), dakterras, kantoorruimte.

Tweede verdieping

Via vlizotrap naar zolderberging.



Tuin

- Netjes aangelegde, zonnige tuin met vijverpartij.
- De tuin is gericht op het zuid-westen.
- Ruime oprit met parkeermogelijkheid op eigen terrein.
- Eigen terras voor de B&B kamer op de begane grond.

Bijzonderheden

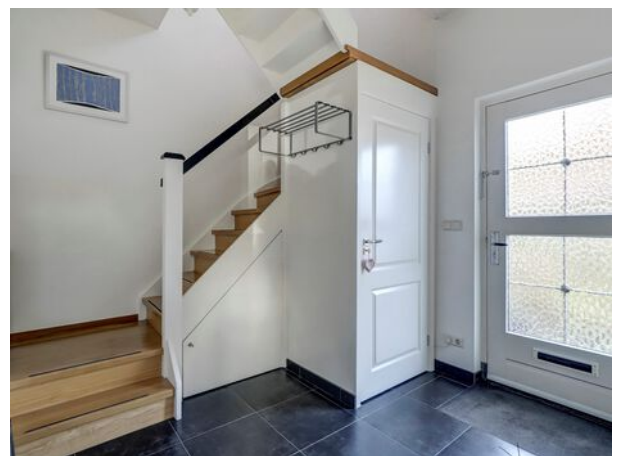
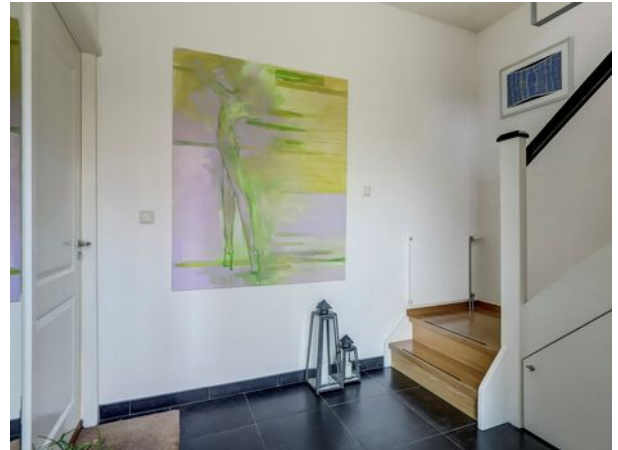
- Goedlopende B&B met 5 kamers, 5 badkamers en een gemeenschappelijke ruimte.
- Aan het Pieterpad gelegen B&B.
- Woongedeelte met smaakvolle living, uitgebreide keuken, slaapkamer en badkamer gelijkvloers.
- Waterontharder in de kelder.
- Keuken met alle inbouwapparatuur blijft achter (wijnkoelkast ter overname).
- De inventaris van de B&B kan worden overgenomen.
- Dakterras toegankelijk vanuit 2 slaapkamers.
- Vrijstaande garage met kap.
- Fietsenberging achter de garage.
- Omzetcijfers B&B zijn ter inzage.

Millingen aan de Rijn is gelegen in het oostelijke deel van het Rijk van Nijmegen, provincie Gelderland, in het centrum van de Duffelt, hart van de Gelderse Poort. De gemeente wordt omsloten door de Rijn en de Waal, de landgrens met Duitsland en de voormalige gemeente Ubbergen. De gezellige dorpskern van Millingen aan de Rijn telt alle winkels die nodig zijn voor een comfortabel leven. En als u meer aanbod zoekt? Binnen twintig minuten bent u in het centrum van Nijmegen en binnen tien minuten in het centrum Kleve, even over de Duitse grens.

Niemand hoeft zich te vervelen in Millingen aan de Rijn. Wist u dat het verenigingsleven hier ongekend weelderig bloeit? Schutterijen, sportclubs en biljartclubs zijn nog maar een greep uit het uitnodigende aanbod van verenigingen.

Misschien hoeven we het u niet meer te vertellen, maar Millingen aan de Rijn ligt in een prachtig natuurgebied. Uiterwaarden en bosrijke vergezichten wisselen elkaar hier in een nooit vervelende cadans af. Bijna eindeloze wandel- en fietspaden strekken zich direct buiten Millingen aan de Rijn voor u uit.

Kortom, het is veilig en vertrouwd wonen in Millingen aan de Rijn.



Overdracht

Vraagprijs	€ 845.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1920
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Schilddak
Keurmerken	Aangepaste woning

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	575 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	254 m ²
Inhoud	957 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	9,64 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	36 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	42 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	8 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	6

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Platteland
---------	---

Tuin

Type	Achtertuintuin
------	----------------

CV ketel

CV ketel	Bosch
Warmtebron	Gas

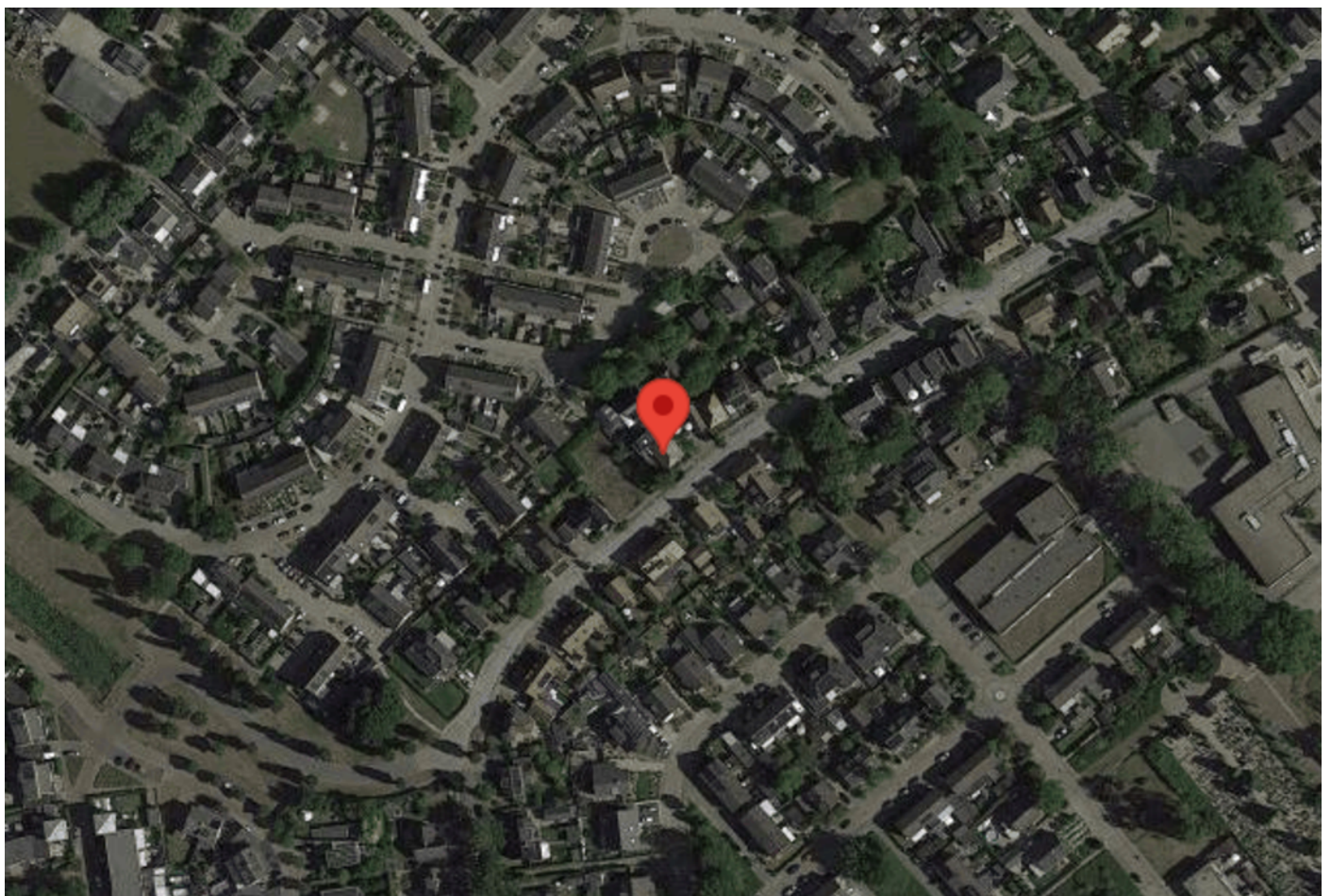
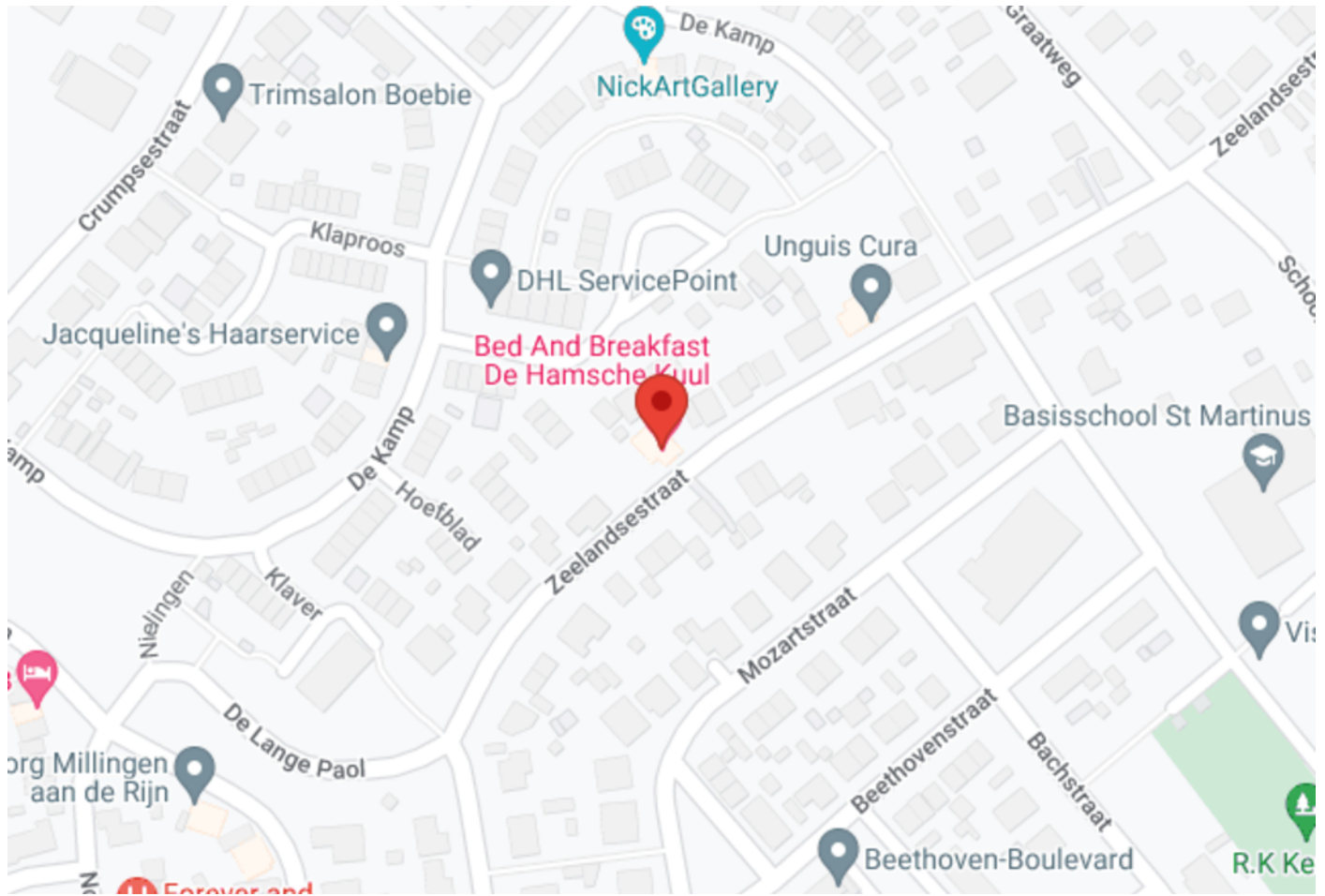
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting


Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Airconditioning Kachel
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigendom belast met opstal



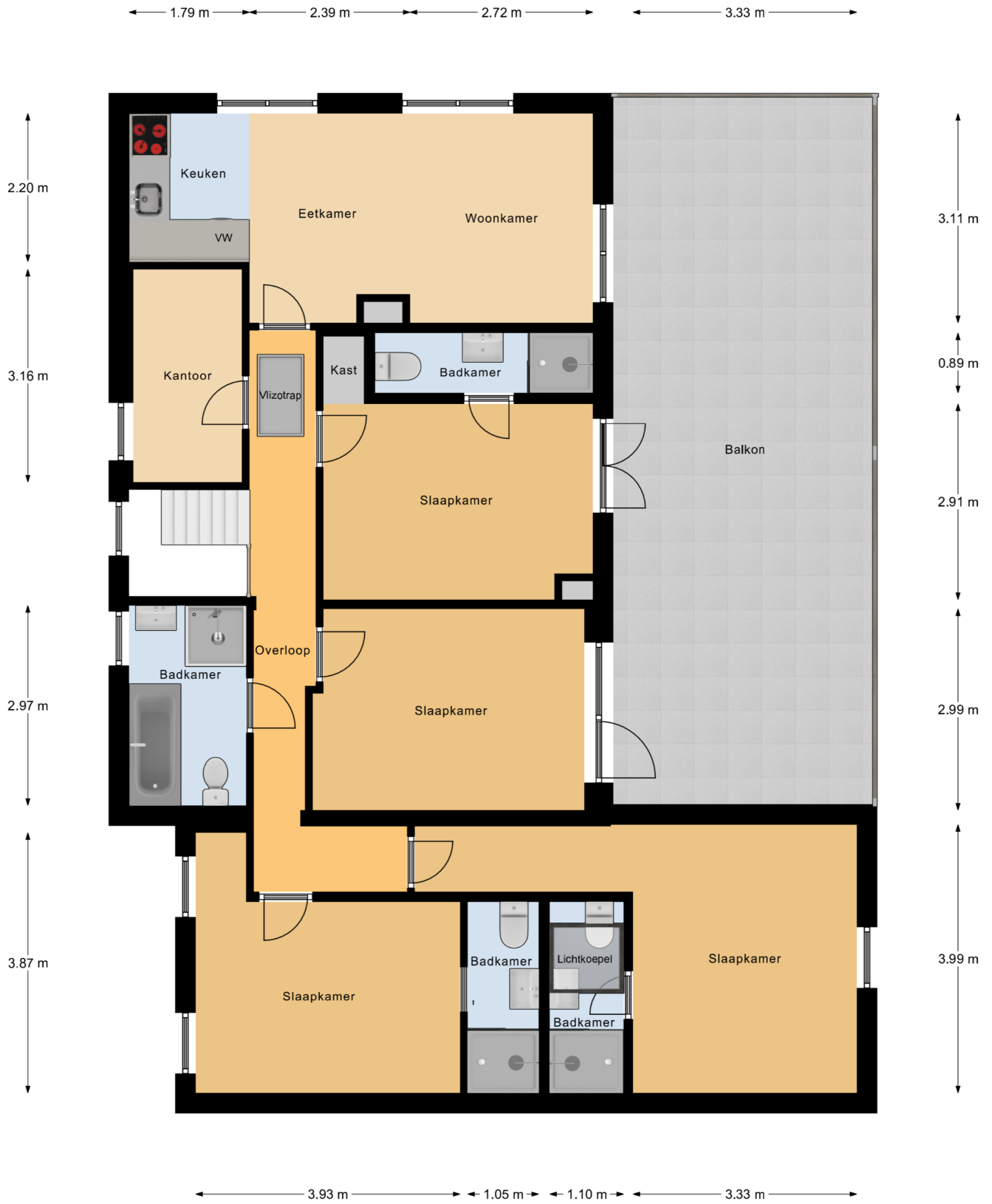


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Millingen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5618</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Aan 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.</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

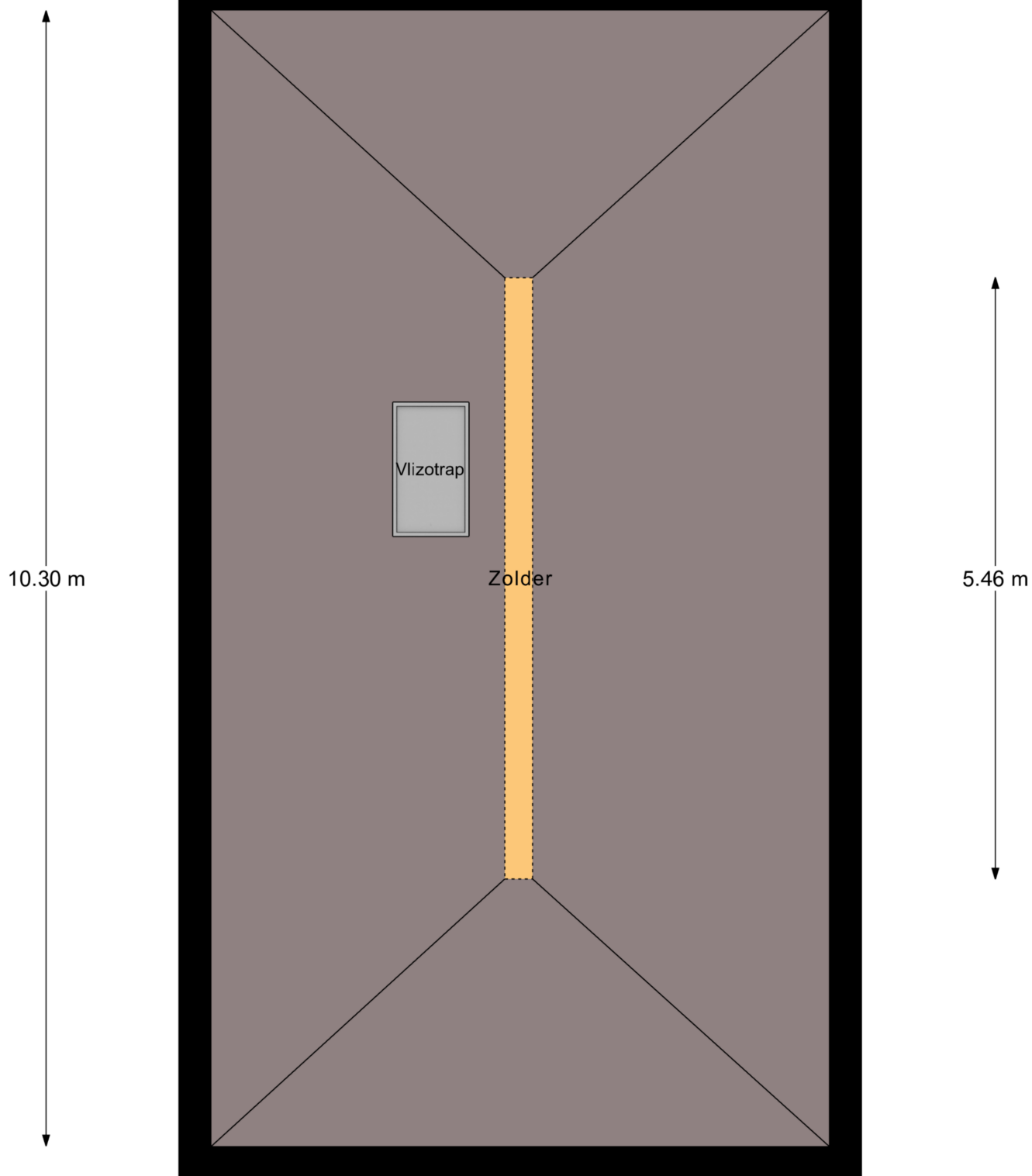


Begane Grond

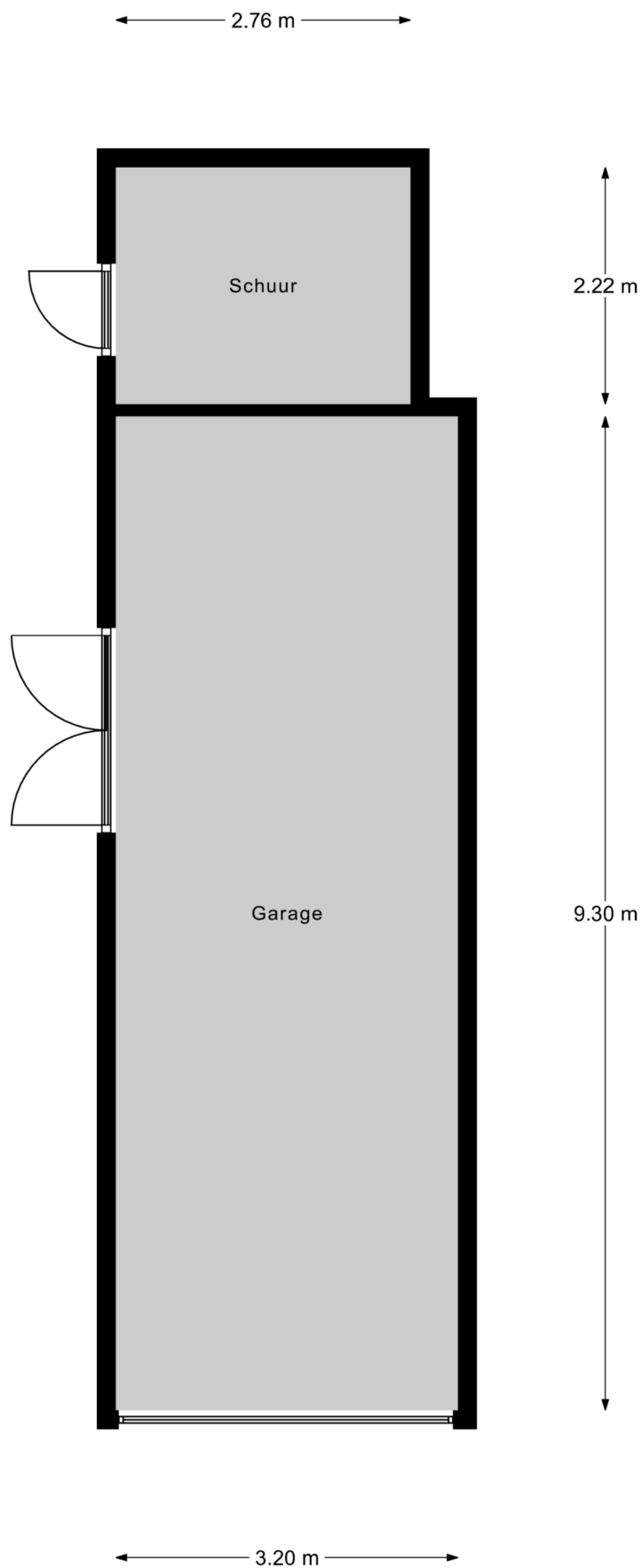


1e Verdieping

5.60 m



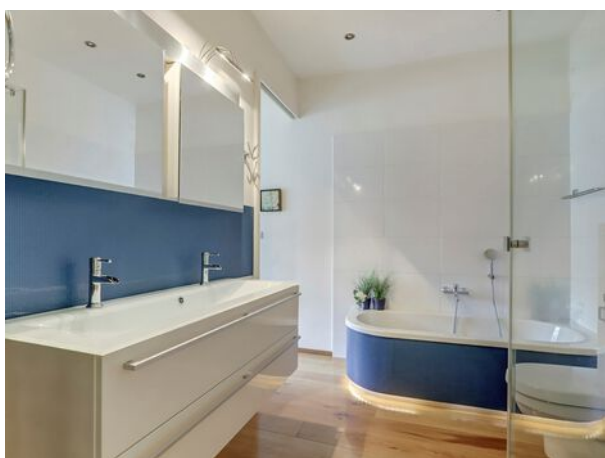
2e Verdieping

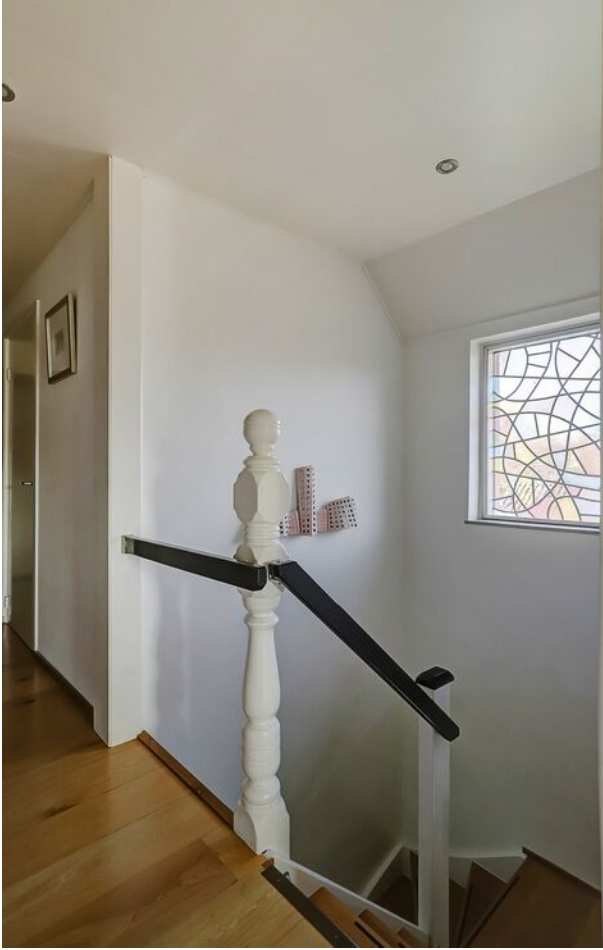


Garage

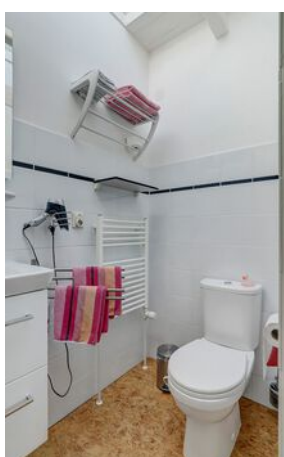












LIGGING & INDELING







Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening. Deze formulering zal in elke koopakte die door Vermeulen Verzekeringen Vastgoed wordt opgemaakt, worden opgenomen.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. 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.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en evt. wapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkwerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbest houdende materialen kan voortvloeien.

Met betrekking tot de elektrische installatie geldt dat, tenzij anders aangegeven, deze naar de mening van de verkoper voldoet voor het huidige gebruik. Hiermee wordt geen garantie gegeven omtrent de afwezigheid van oude (stoffen) bedrading in (gedeelten van) de elektrische installatie of de leidingen. Eventuele kosten voor aanpassing van de elektrische installatie komen voor rekening van koper.

Bodemverontreiniging

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De koopakte

Indien na de onderhandelingen een koopovereenkomst tot stand komt, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de VBO. Indien wenselijk kan in deze koopakte een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening. In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen.

Neem contact met ons op voor meer informatie

📍 Vermeulen Verzekeringen Vastgoed
Heerbaan 119 A
6566 ZG Millingen aan de Rijn

☎ 0481-431859

✉ info@vermeulenvastgoed.nl

🌐 vermeulenvastgoed.nl

