



MIERLOSEWEG 23

GELDROP

MARKANTE LANGGEVELBOERDERIJ (GEMEENTELIJK MONUMENT), BESTAANDE UIT EEN GERENOVEERD WOONGEDEELTE MET VEEL LEEFRUIMTE OP DE BEGANE GROND, 4 SLAAPKAMERS EN EEN AUTHENTIEKE SCHUUR, DIE MULTIFUNCTIONEEL GERENOVEERD KAN WORDEN. DIT UNIEKE OBJECT IS GELEGEN AAN HET KLEINE DOMMELDAL, OP EEN ZEER ROYAAL PERCEEL, DICHTBIJ HET KASTEEL VAN GELDROP ÉN HET GEZELLIGE CENTRUM.



Vraagprijs
€ 599.000,- k.k.





KENMERKEN

Soort	woonboerderij
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Woonoppervlakte	212 m ²
Perceeloppervlakte	1955 m ²
Inhoud	1565 m ³
Bouwjaar	1800-1850
Tuin	achtertuin, zijtuin
Garage	garage mogelijk, geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen

BIJZONDERHEDEN

Gelegen aan een doorgaande weg, in het verlengde van het kasteel van Geldrop.

Het rechter- en middengedeelte van de woonboerderij is in de loop der jaren in meerdere etappes gerenoveerd:

- 2010/2011: renovatie woonkamergedeelte en het hierboven gelegen gedeelte van de 1e verdieping;
- 2003/2004: renovatie eetkamer en woonkeuken en het hierboven gelegen gedeelte van de 1e verd.;
- 1996: hal, wc en doucheruimte.

Bij de renovatie is getracht de oude stijl te behouden en zijn zoveel als mogelijk authentieke details behouden gebleven.

De grote aangebouwde schuur dient nog geheel gerenoveerd te worden en is multifunctioneel inzetbaar.

Het royale perceel met een weids uitzicht biedt veel mogelijkheden voor de tuinliefhebber, bijgebouwen en parkeergelegenheid op eigen terrein.

De gemeente Geldrop-Mierlo staat positief tegenover een eventuele splitsing van deze langgevelboerderij in 2 woningen.

Het object is een gemeentelijk monument. De monumentenwet biedt echter voldoende ruimte voor inwendige wijzigingen en evt. andere functies. Ook is er binnen de gemeente Geldrop-Mierlo een regeling die enkele stimulerings-mogelijkheden biedt: <https://www.geldrop-mierlo.nl/regelen-en-aanvragen/product/monument-financiele-regelingen>.



INDELING

Souterrain:

- kelder op stahoogte, half onder het maaiveld, met een tegelvloer, een uitstortgootsteen en de aansluitingen voor de wasapparatuur;

Begane grond:

- entree/hal, aan de achterzijde van de woonboerderij, met een verwarmde plavuizen vloer en toegang tot de woonkamer, eetkamer, opkamer, kelder, toilet en doucheruimte;
- zeer royale woonkamer (oppervlakte: circa 70 m²) met een verwarmde gecoate betonvloer, een stucwerk wandafwerking en een houten plafond met de originele balken nog in het zicht; in 2010/2011 is deze ruimte geheel gerenoveerd en voorzien van spouwmuren; aan de voorzijde zijn de originele ramen intact gebleven en aan de achterzijde zijn openslaande tuindeuren geplaatst; via de open trap is er toegang tot de bovenverdieping en er is tevens een doorgang naar de multifunctionele schuur;
- sfeervolle eetkamer (oppervlakte: circa 20 m²) met een authentieke schouw met gaskachel (ter overname aangeboden), een verwarmde plavuizen vloer, gestucte wanden en dubbele en suite deuren naar de keuken; in deze ruimte bevindt zich tevens de voordeur en de meterkast (2003: 11 groepen en 3 aardlekschakelaars);
- woonkeuken (oppervlakte: circa 16 m²) met een keukeninrichting (2003) in wandopstelling, voorzien van een RVS spoelbak, 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi-magnetron en een vaatwasser op hoogte; het vrijstaande keukenblok zorgt voor extra werkblad en kastruimte; de keuken heeft dezelfde vloer en wandafwerking als de eetkamer; in 2003/2004 zijn beide ruimtes opgeknapt en mede voorzien van een nieuw betonnen plafond met krommingen; via een open trap is er toegang tot de verdieping;
- geheel betegelde toiletruimte met een closet en een fonteintje;
- doucheruimte met thermostaatkraan en een wastafel;
- opkamer met een houten vloer en plafond; deze kamer bevindt zich in vrijwel originele staat;
- aangebouwde schuren, oud hooizolder gedeelte en voormalige stal, (oppervlakten circa 63 en 36 m²); deze gedeeltes dienen nog geheel gerenoveerd te worden.

1e Verdieping:

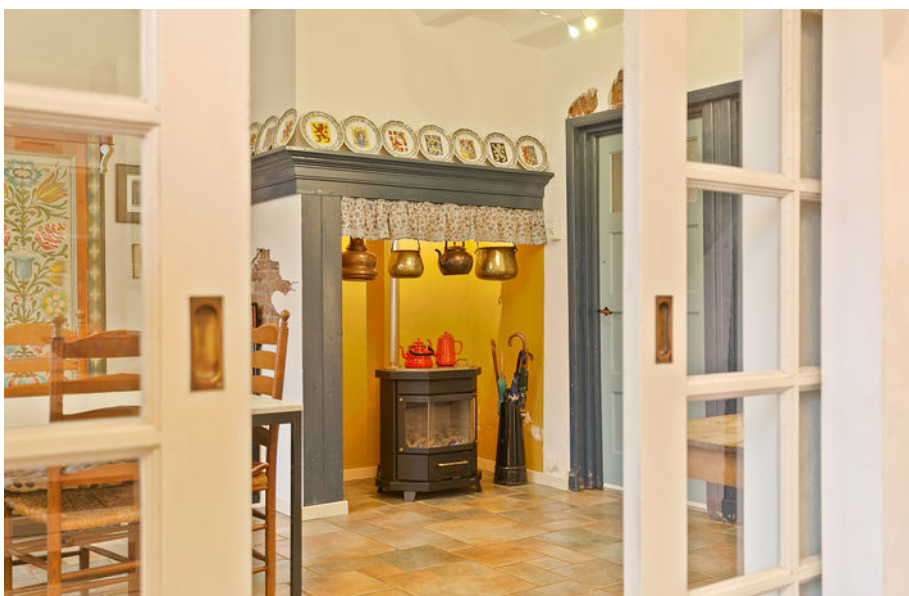
- 2 aparte overlopen, 1 toegankelijk vanuit de woonkamer en 1 vanuit de keuken;
- 4 fijne slaapkamers (oppervlakten: respectievelijk circa 7, 9, 10 en 18 m²); alle kamers zijn voorzien van oude paneeldeuren, Velux dakramen en een stucwerk wand- en plafondafwerking; in de grootste slaapkamer zijn er tevens inbouwspots in het plafond aangebracht en vanuit beide overlopen en 1 van de slaapkamers is er toegang tot de bergruimte in de kapschuimte;
- geheel betegelde badkamer (2003), voorzien van een hoekbad met thermostaatkraan, een 2e closet en een Velux dakraam;
- CV-/bergruimte.

Bijgebouwen:

- vrijstaande gemetselde "oude" schuur (afmetingen binnenwerks: circa 10,80 x 6,33 m¹), in compartimenten verdeeld en voorzien van elektra en een volledige vliering; de schuur heeft openslaande houten deuren aan de voorzijde en een extra loopdeur aan de tuinzijde;
- houten kippenhok.

Buitenterrein:

- zeer royale achtertuin, circa 35 meter diep en 45 meter breed, met een groot betegeld terras met een buitenkraantje en buitenverlichting, een groot grasgazon en diverse volwassen bomen, waaronder een walnoten-, beukennoot- en Mierlose kersenboom;
- achterom via beide zijdes van het perceel;
- parkeergelegenheid aan de zijkant.















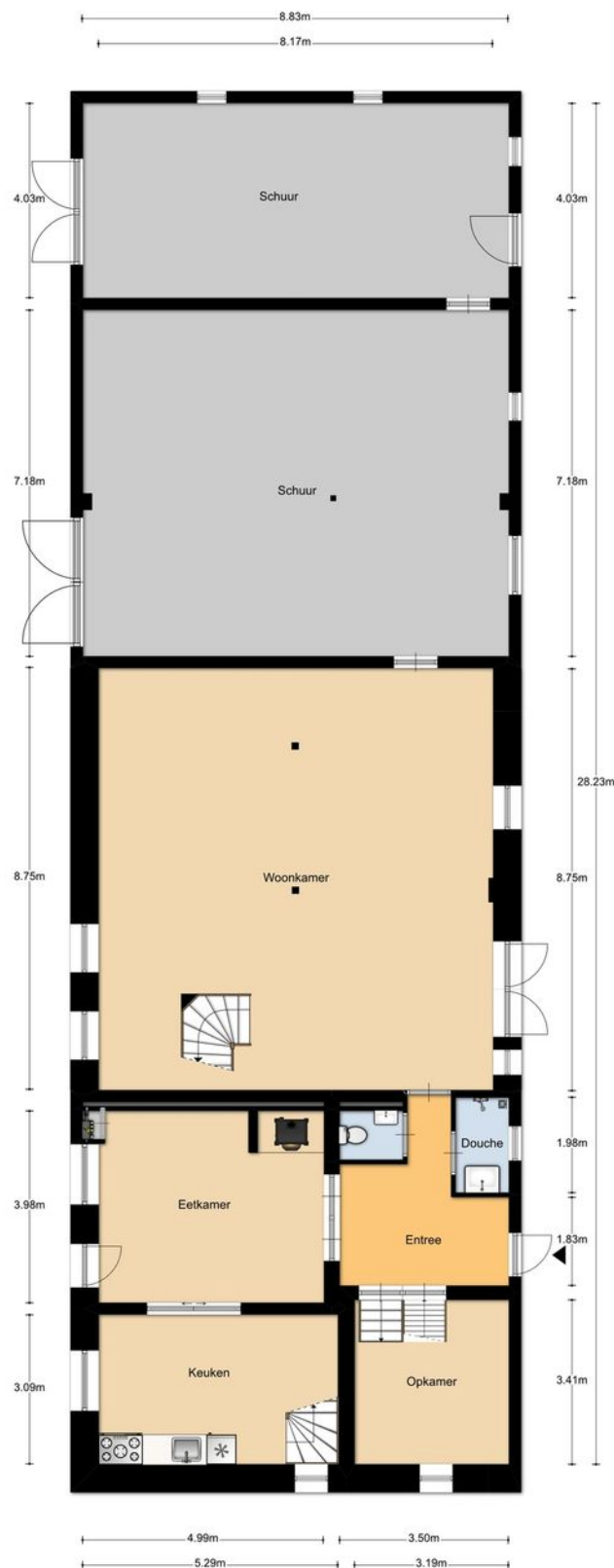






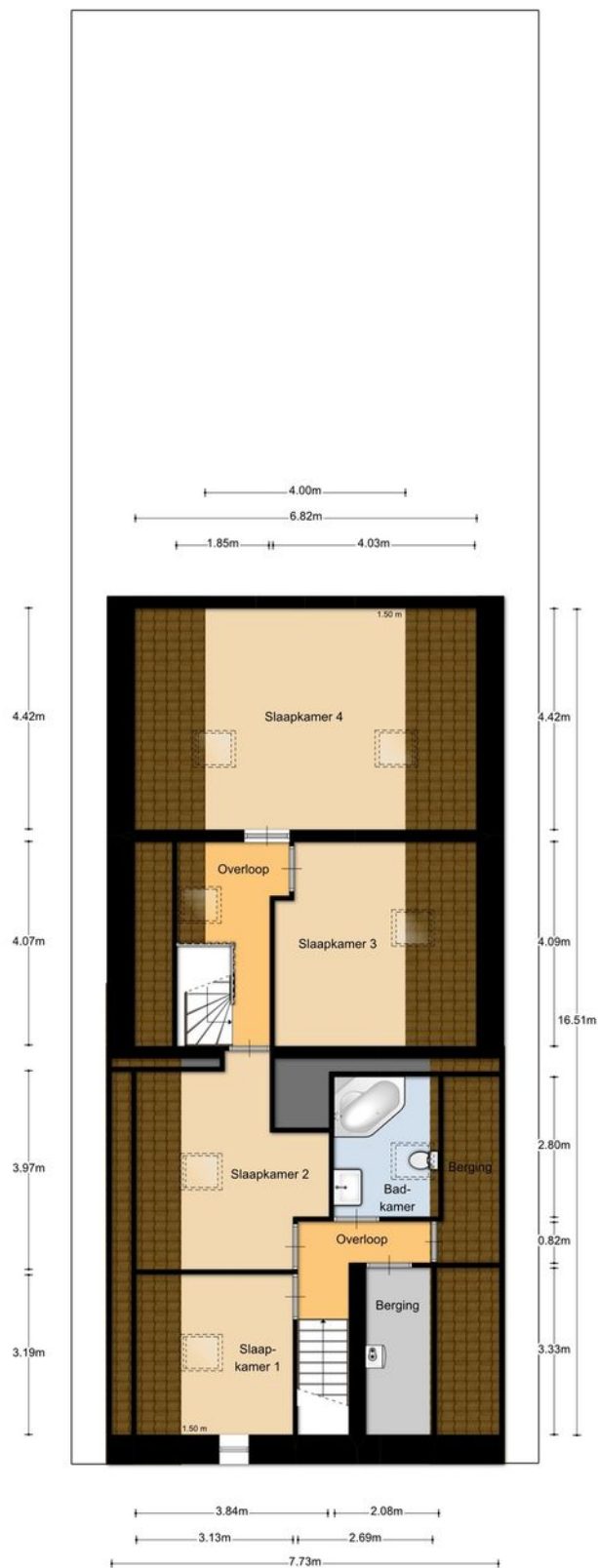


BEGANE GROND



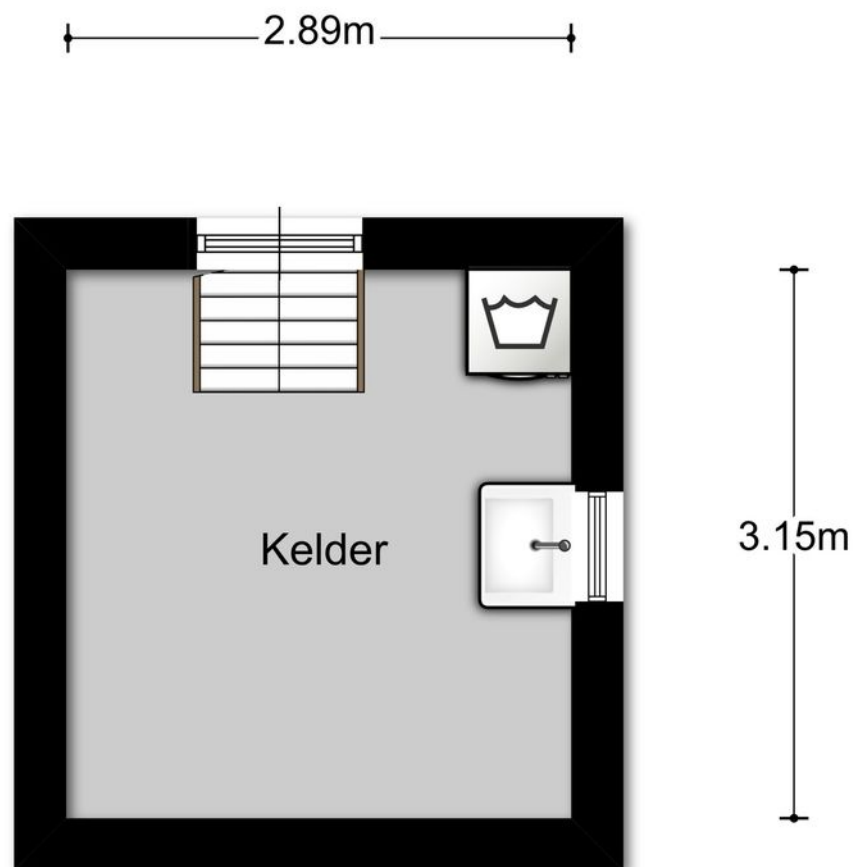
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1E VERDIEPING



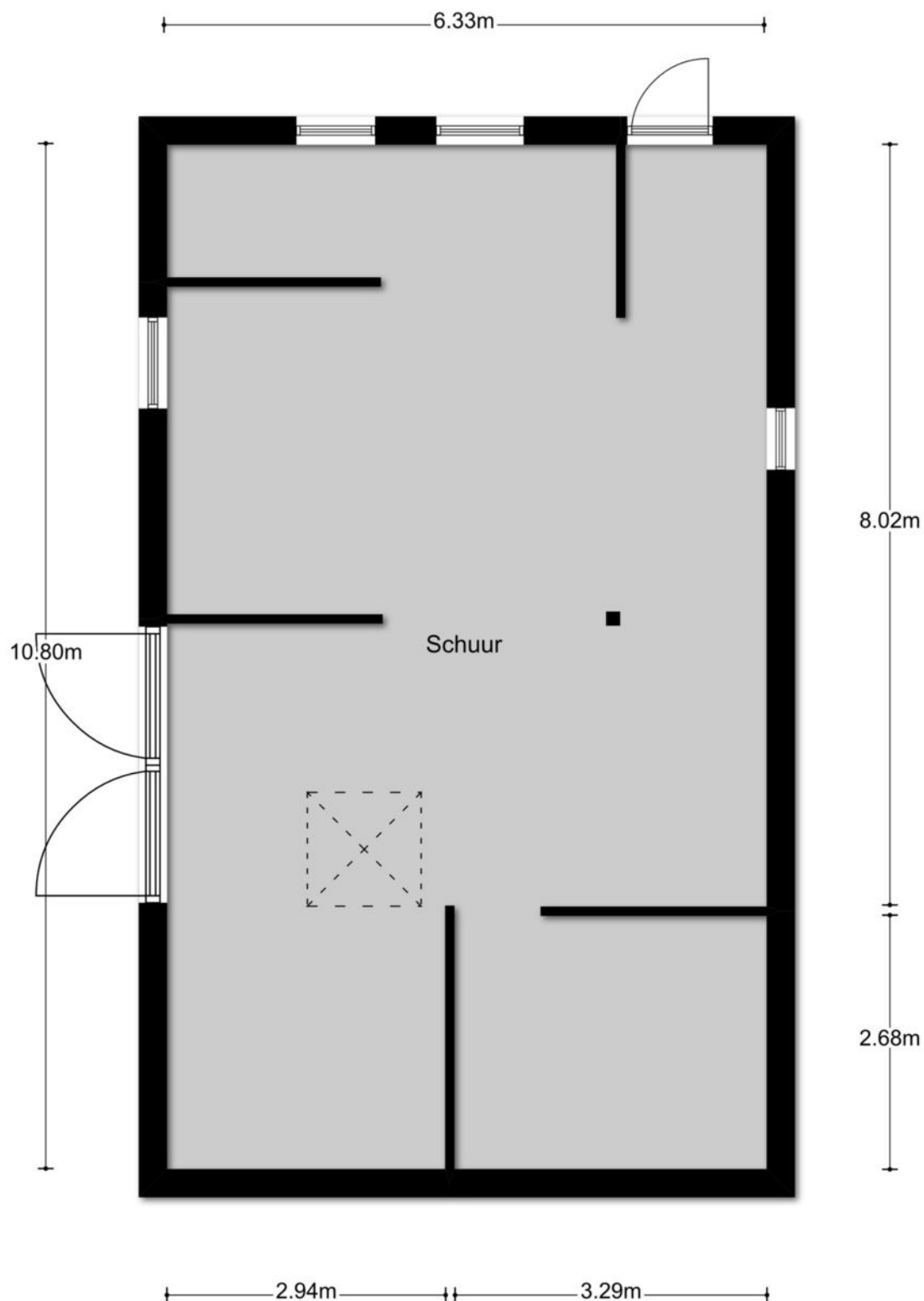
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KELDER



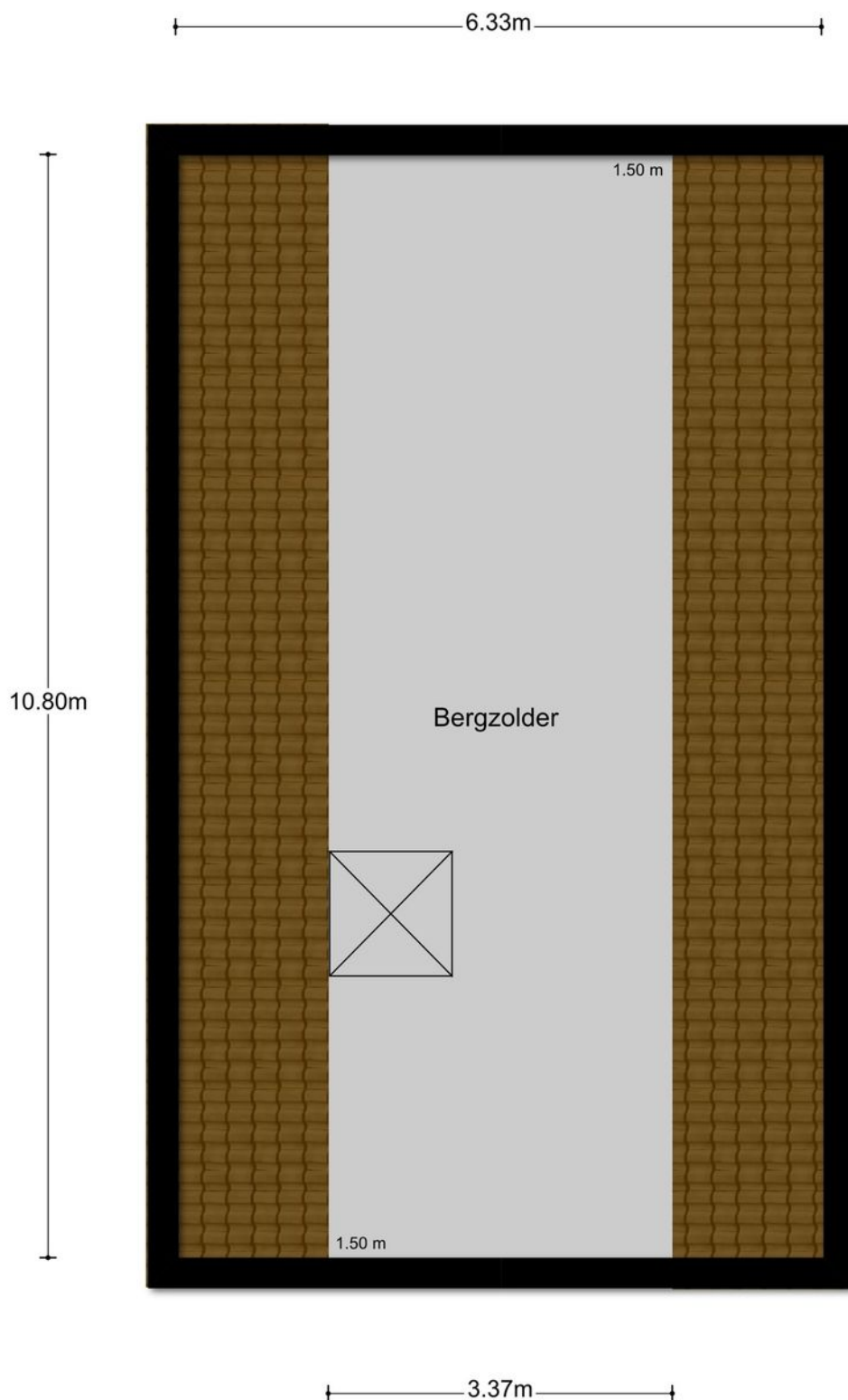
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE GROND SCHUUR



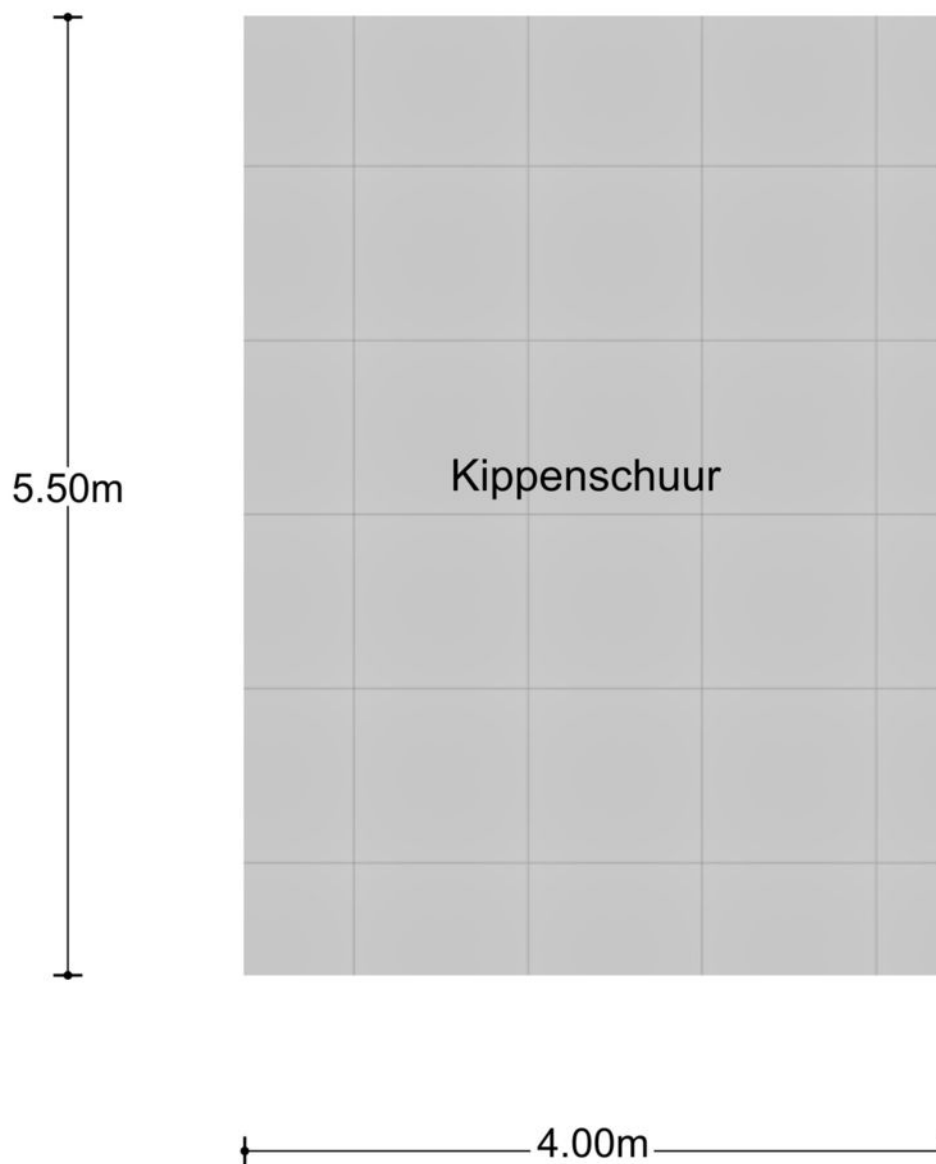
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

VERDIEPING SCHUUR



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

KIPPENSCHUUR



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

KADASTRALE KAART

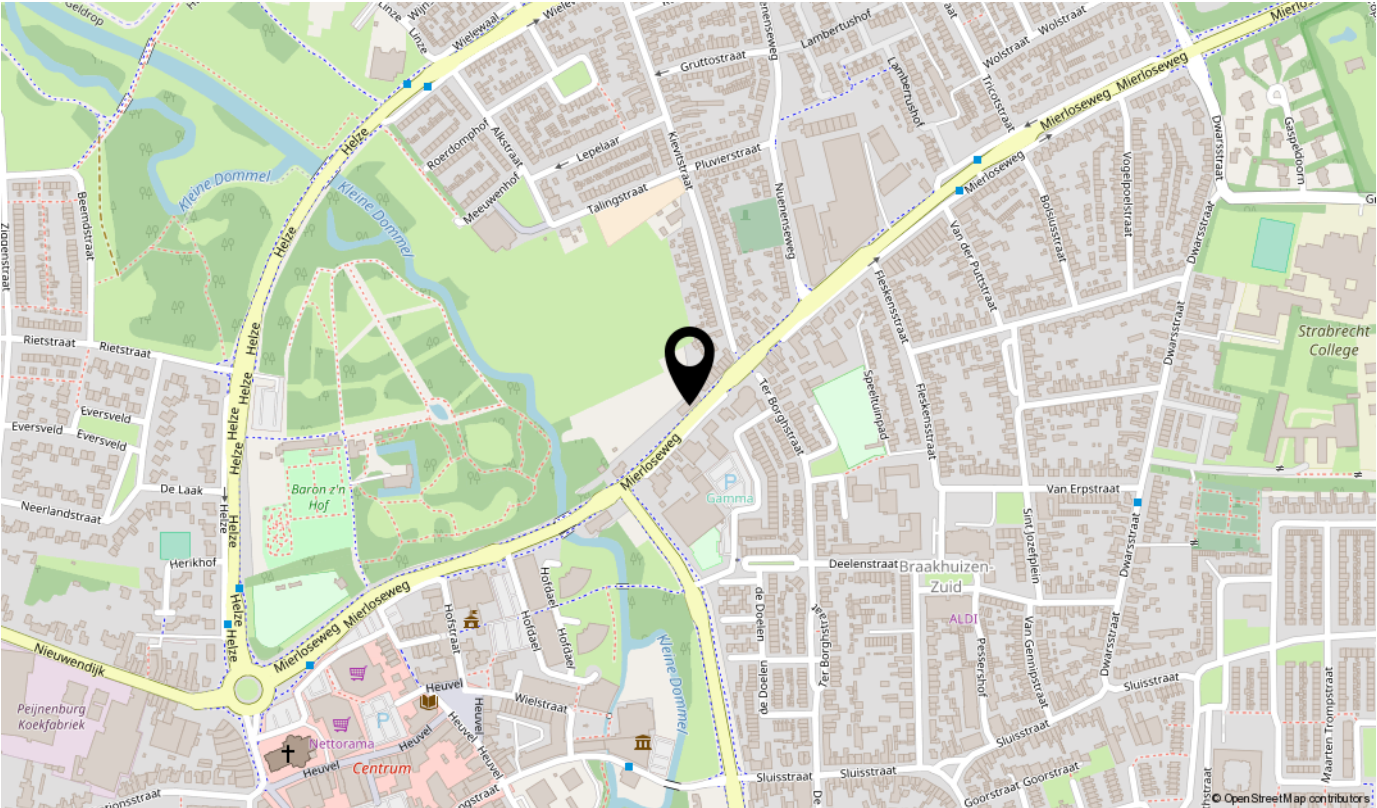
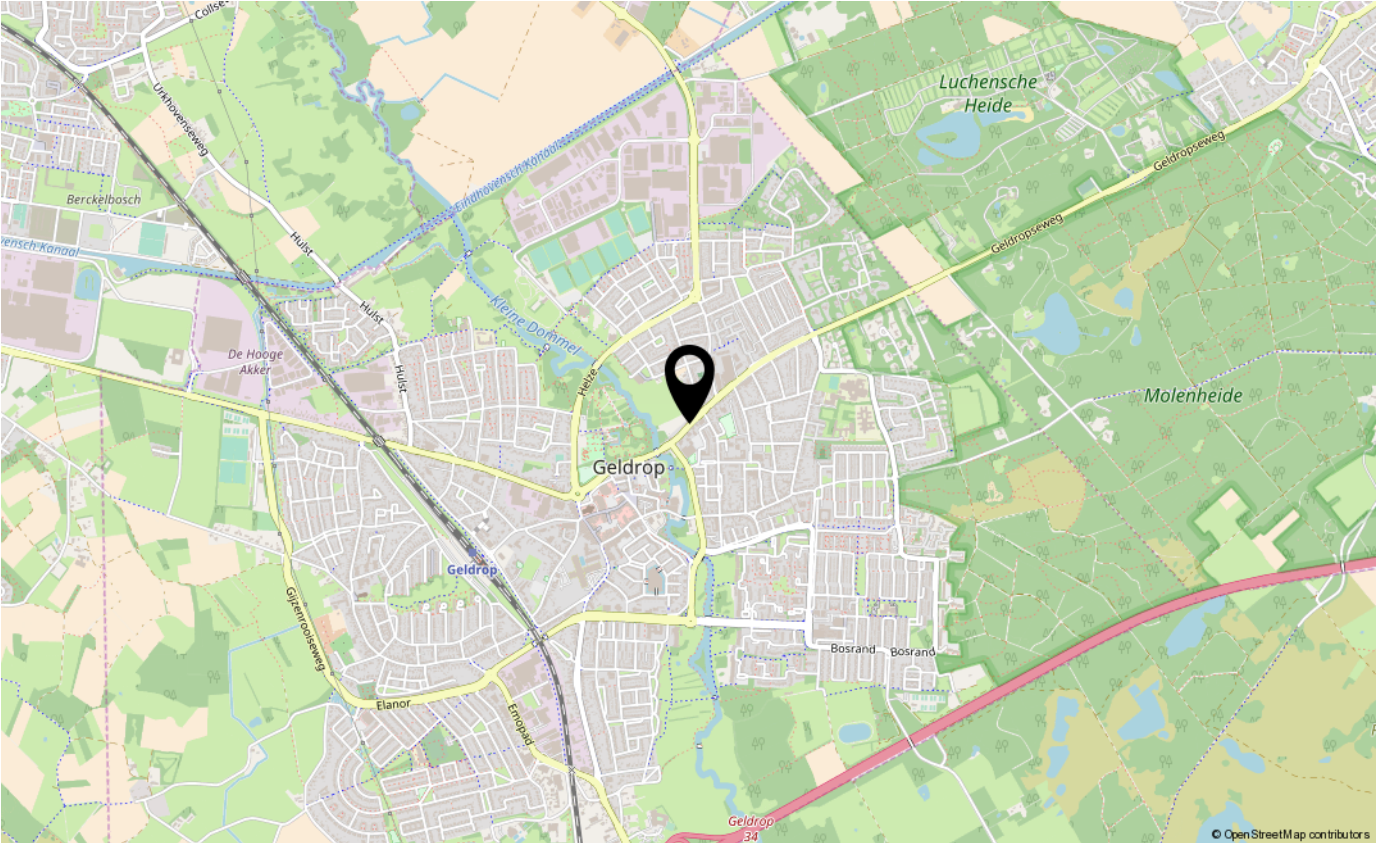
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: mierloseweg



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		GELDROP
	Huisnummer	Sectie		C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		5907
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 25 september 2017				
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 KAART



WONEN IN GELDROP

GELDROP-MIERLO, de jongste gemeente van Noord-Brabant

Op 1 januari 2004 is door de fusie van de buurgemeenten Geldrop en Mierlo de nieuwe gemeente Geldrop-Mierlo ontstaan. Hierdoor is een middelgrote gemeente ontstaan in het stedelijke gebied van Zuidoost Brabant.

Profiel Geldrop

Geldrop is voor wat betreft het inwonertal (ruim 28.000) de grootste kern van de twee gemeenten. In de vorige eeuw ontwikkelde Geldrop zich van industriegemeente (textiel en wol) tot woongemeente met eigen werkgelegenheid. In 1921 verenigde de gemeente zich met Zesgehuchten (Hoog Geldrop, Hout, Hulst, Riel, Genoenhuis, Gijzenrooi). De laatste grenscorrectie vond plaats in 1998. Toen ging een stuk landschappelijk gebied ten zuiden van de A67 over naar de gemeente Heeze/Leende. Geldrop beschikt over goede voorzieningen op onderwijsgebied, het St. Annaziekenhuis, verpleeghuizen en een scala van mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding. Om de werkgelegenheid te bevorderen zijn er verschillende industrieterreinen ontwikkeld. In het verkeersvrije centrum van Geldrop zijn belangrijke (winkel)voorzieningen te vinden, zoals een postkantoor, banken, supermarkten en aantrekkelijke winkels. Ook beschikt Geldrop over een eigen NS treinstation. Binnen 5 minuten bent u op het centraal station van Eindhoven.

Profiel Mierlo

De kern Mierlo is met ruim 10.000 inwoners de kleinste kern van de gemeente maar heeft met 1.809 ha. wel de grootste oppervlakte. Door zijn ligging tussen de twee voornaamste industriesteden van Zuidoost Brabant heeft het dorp zich in de laatste tientallen jaren ontwikkeld tot een woonforensengemeente. De meeste Mierlonaren pendelen dagelijks naar Eindhoven of Helmond. Ook de kern Mierlo heeft goede voorzieningen zoals vijf basisscholen, een sportpark, binnensportcomplex, hockeyvelden, tennisbanen en ruitersportaccommodaties. Het Eindhovens kanaal vormt een mooie doorbreking van het Brabantse Coulisselandschap. Verder maken het beschermende dorpsgezicht "Het Broek" en het waardevol agrarisch landschap het beeld compleet. Aan de Geldropseweg zijn de industrieterreinen "De Smaale" en "Oudven" gevestigd.

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning? **Nee** → We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee → Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

VEELGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u 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 bieder 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 verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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 u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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.

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 kunt u 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 verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

UITNODIGING

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning, maar ook over de financieringsmogelijkheden en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-makelaar te vragen. Wij helpen u graag bij uw keuze voor een eigen makelaar die uw belangen als koper optimaal zal behartigen.

Het verkopen van een woning is voor de verkoper een spannende en aangrijpende gebeurtenis. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkoper over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 6 weken na het totstandkomen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De meting is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voor meer informatie over deze woning of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging van de woning neemt u contact op met ons kantoor: 040-2907000 of info@vandenbuijsmakelaars.nl

Met vriendelijke groet,

Van den Buijs Garantiemakelaars

CONTACT

Onze adresgegevens

Park 32
5671 GA NUENEN



Openingstijden

maandag t/m donderdag	09.00 - 17.30 uur
vrijdag	09.00 - 17.00 uur
zaterdag:	op afspraak

Contact

Telefoon: 040-2907000
E-mail: info@vandenbuijsmakelaars.nl
www.vandenbuijsmakelaars.nl

Website:



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u 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 dient u 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.