



Vraagprijs:

€ 1.095.000,- k.k.

*Prachtige rietgedekte
woonboerderij met
multifunctionele
bijgebouwen*

*Gerenoveerd en
gemoderniseerde met
behoud van karak-
teristieke elementen*

*Fraaie ligging aan een
historische en groene
locatie centraal in de
regio*



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	1830
Type woning	Woonboerderij
Perceeloppervlakte	2243 m ²
Woning inhoud	943 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	281 m ²
Externe bergruimte	58 m ²

Energie label **B**

Welkom!

Op een prachtige locatie aan een fraaie straat met veel volwassen bomen en historische bebouwing ligt deze uitermate fraaie, karakteristieke rietgedekte woonboerderij. De woning is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1830, maar is vanaf 2007 grondig gerenoveerd en gemoderniseerd met behoud van de authentieke elementen. De woning is voorzien van een slaap- en badkamer, 2 woonkamers en een leefkeuken op de begane grond en 3 riante slaapkamers en een 2e badkamer op de verdieping. In de volop privacy biedende achtertuin zijn 2 multifunctionele bijgebouwen aanwezig met vele gebruiksmogelijkheden.

Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.
Kozijnen	de woning is voorzien van houten kozijnen, nagenoeg volledig met HR++ isolerende beglazing.
C.V. en warm water	- middels een Atag c.v combi-ketel (bouwjaar 2023). Deze ketel is reeds voorbereid voor een hybride warmtepomp, inclusief al het leidingwerk voor de buitenunit. - de begane grond (met uitzondering van keuken en entreehal) en de badkamer op de 1e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.
Overige	- de woning is voorzien van 16 zonnepanelen (370 Wp per stuk, geïnstalleerd in 2022). - het buitenschilderwerk van de boerderij is in 2023 vernieuwd. - het betreft een werkelijk prachtige woonboerderij welke in de afgelopen periode is gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd met behoud van de authentieke elementen. Met 2 woonkamers, 4 slaapkamers en 2 badkamers biedt de woning verrassend veel ruimte. Daarnaast bieden de in de tuin gesitueerde bijgebouwen volop gebruiksmogelijkheden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gastenverblijf, kantoor aan huis, B&B, mancave, etc.
Locatie	prachtige plek aan de rand van het dorp omgeven met diverse karakteristieke woonboerderijen. Lage Mierde is gelegen in de Brabantse Kempen op circa 15 autominuten van Tilburg en de autosnelweg A58. In de directe omgeving vindt u uitgestrekte bossen en landerijen met Landgoed De Utrecht en Herberg In den Bockenreyder als aantrekkelijke trekpleisters. Daarnaast is de oprit naar de autosnelweg A67 op circa 20 autominuten gelegen waardoor onder andere ook Eindhoven zeer goed bereikbaar is. Ook zijn Eindhoven, Veldhoven en Eindhoven Airport binnendoor zeer goed en binnen 30 minuten filevrij bereikbaar.

Begane grond

Entreehal

U betreedt de woning in een ruime entreehal voorzien van een plavuizenvloer (betreft hier nog de originele authentieke estrikken) en hardhouten trapopgang naar de 1e verdieping. De entreehal biedt toegang tot beide woonkamers en de leefkeuken.

Woonkamer

Aan de linkerkzijde van de boerderij vindt u een riante L-vormige woonkamer welke is voorzien van een plavuizenvloer, stucwerkwallen, verhoogd balkenplafond met inbouwspots, riante inbouwkast (met ruime kluis), robuuste schouw met houtkachel en openslaande tuindeuren met toegang tot de achtertuin.

Bijkeuken

De handige bijkeuken vormt de verbinding tussen de woonkamer en de leefkeuken en is voorzien van een plavuizenvloer, praktisch keukenblok en een gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.



Ruime entreehal







Woon- kamer













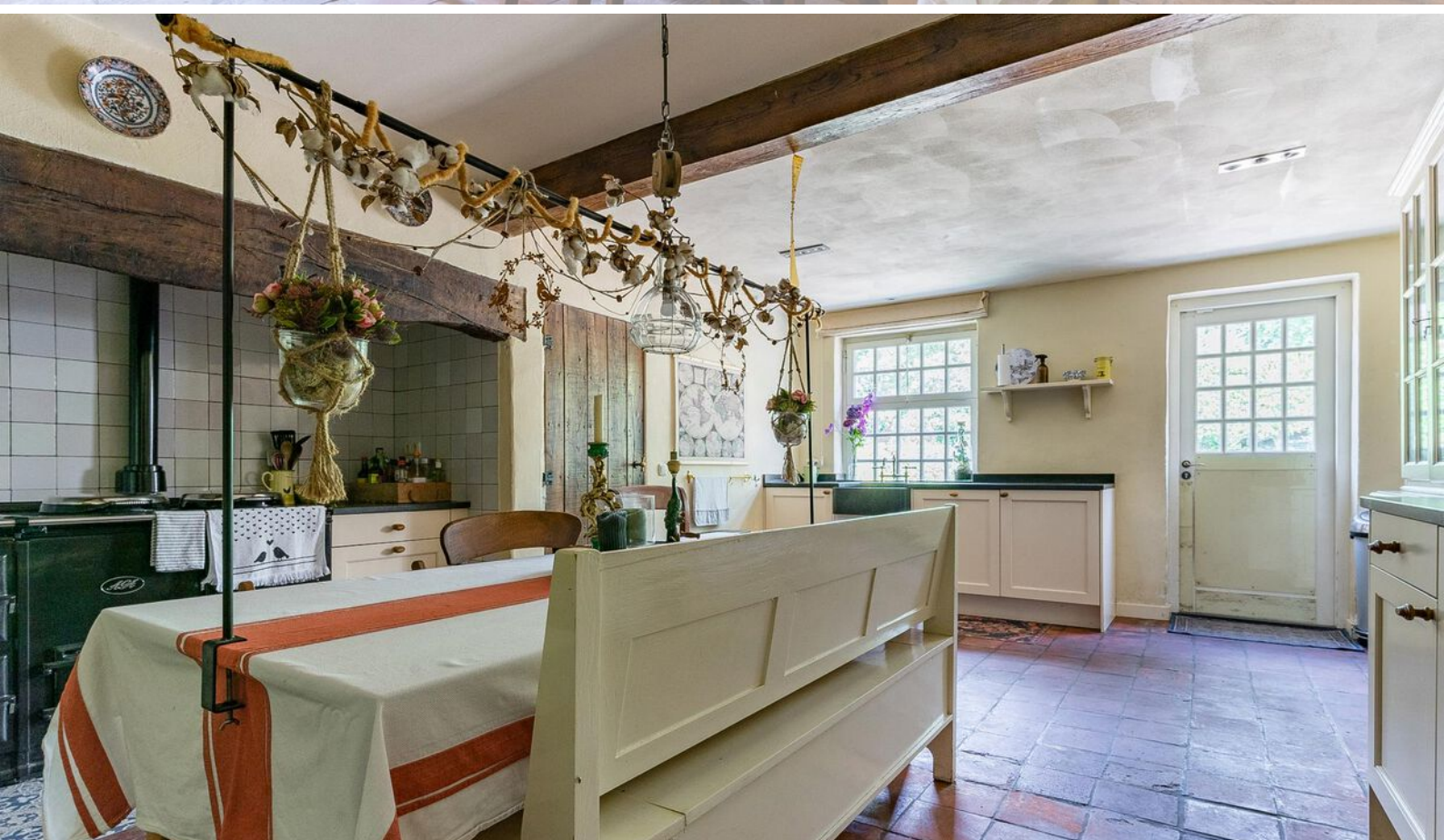
Leefkeuken

Het centrale punt in de boerderij is de fraaie leefkeuken met een plavuizenvloer (originele authentieke estrikken), stucwerkwallen, stucwerkplafond met inbouwspots en een deur met toegang tot de achtertuin. De keuken is voorzien van een prachtig gietijzeren Aga fornuis met 2 kookpitten, 3 ovens en een warmhoudoven. Verder zijn er 2 keukenblokken aanwezig met een hardstenen aanrechtblad, volop kastruimte en een vaatwasser.

2e woonkamer

Rechts naast de keuken is een 2e woonkamer aanwezig welke ook prima kan fungeren als eetkamer, werkkamer of speelkamer. Deze ruimte is voorzien van een plavuizenvloer, stucwerkwallen, stucwerkplafond met inbouwspots, meterkast met ruim voldoende groepen en glasvezelaansluiting, 2 plafondhoge boekenkasten en openslaande tuindeuren met toegang tot de achtertuin.













Slaapkamer 1

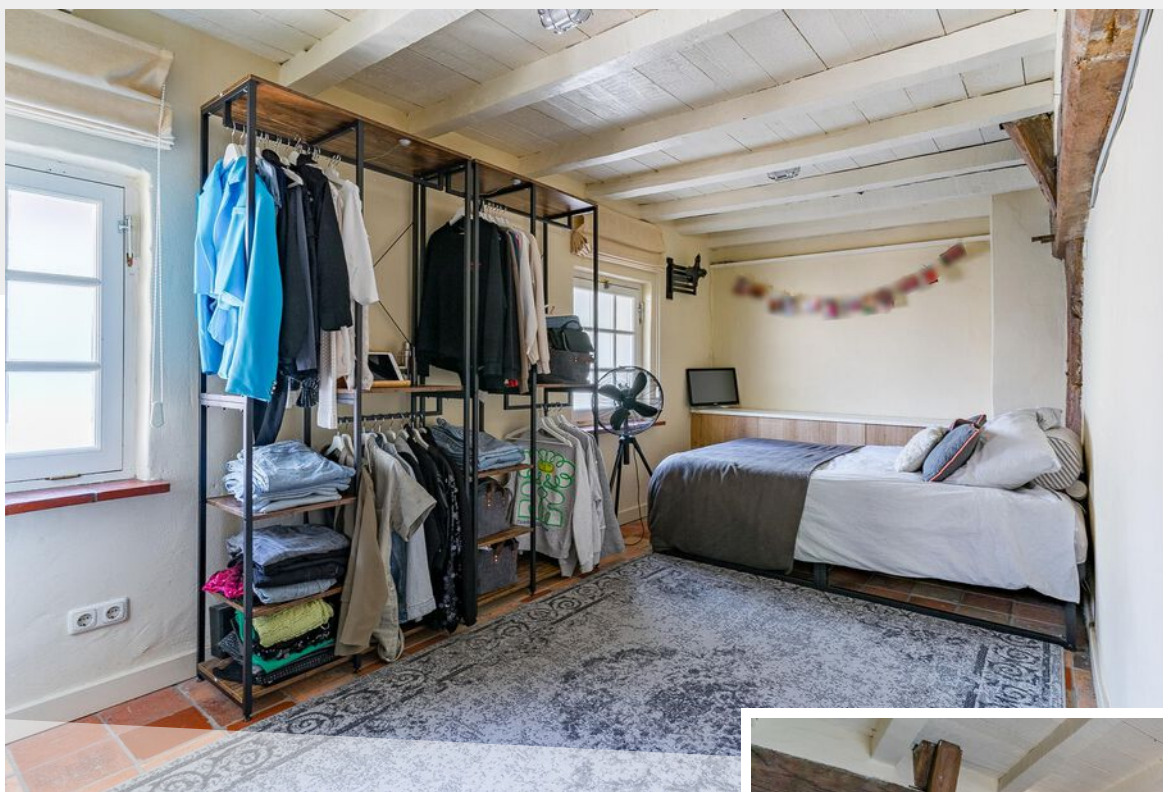
Slaapkamer aan de rechterzijde van de boerderij met een plavuizenvloer, stucwerkwallen, balkenplafond en rechtstreeks toegang tot de badkamer.

Badkamer 1

De gedeeltelijk betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine, toilet, 2 wastafels en een stucwerkplafond met inbouwspots.

Wasruimte

Praktische wasruimte met een plavuizenvloer, opstelling van de c.v.-installatie met verdeler van de vloerverwarming, wasmachine-aansluiting en een uitstortgootsteen.



Slaapkamer 1







Eerste verdieping

Overloop

Via de hardhouten trapopgang bereikt u de riante overloop met een grenenhouten plankenvloer, ingebouwde kastruimte en toegang tot drie royale slaapkamers en de 2e badkamer.

Masterbedroom

De masterbedroom aan de linkerkzijde van de boerderij is voorzien van een grenenhouten plankenvloer, stucwerkwallen, stucwerkplafond met inbouwspots en diverse ingebouwde kasten.



Slaapkamer 3 en 4

Slaapkamer 3 en 4 zijn beiden eveneens erg ruim van opzet, hebben eenzelfde afwerkingsniveau als de masterbedroom met inbouwkasten en wasbak en beschikken als kers op de taart bovendien over een fraaie ingebouwde bedstee.

Badkamer 2

Badkamer 2 is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een ligbad, douchecabine, wandcloset, badmeubel met dubbele wastafel, Velux dakvenster, stucwerkplafond met inbouwspots en vloerverwarming.



Slaapkamer 2 met
ingebouwde bedstee











Exterieur

Voortuin

De fraaie voortuin is voorzien van diverse volwassen bomen, vaste beplanting en een beukenhaag.

Achtertuin

Volop privacy biedende, riante achtertuin met terras voorzien van gebakken klinkers, een groot gazon, diverse beplanting en een achterom met poort (2x).

Karschop

Aan de voorzijde vindt u een rietgedekte houten karschop welke momenteel als fietsenberging in gebruik is.







Achter- tuin





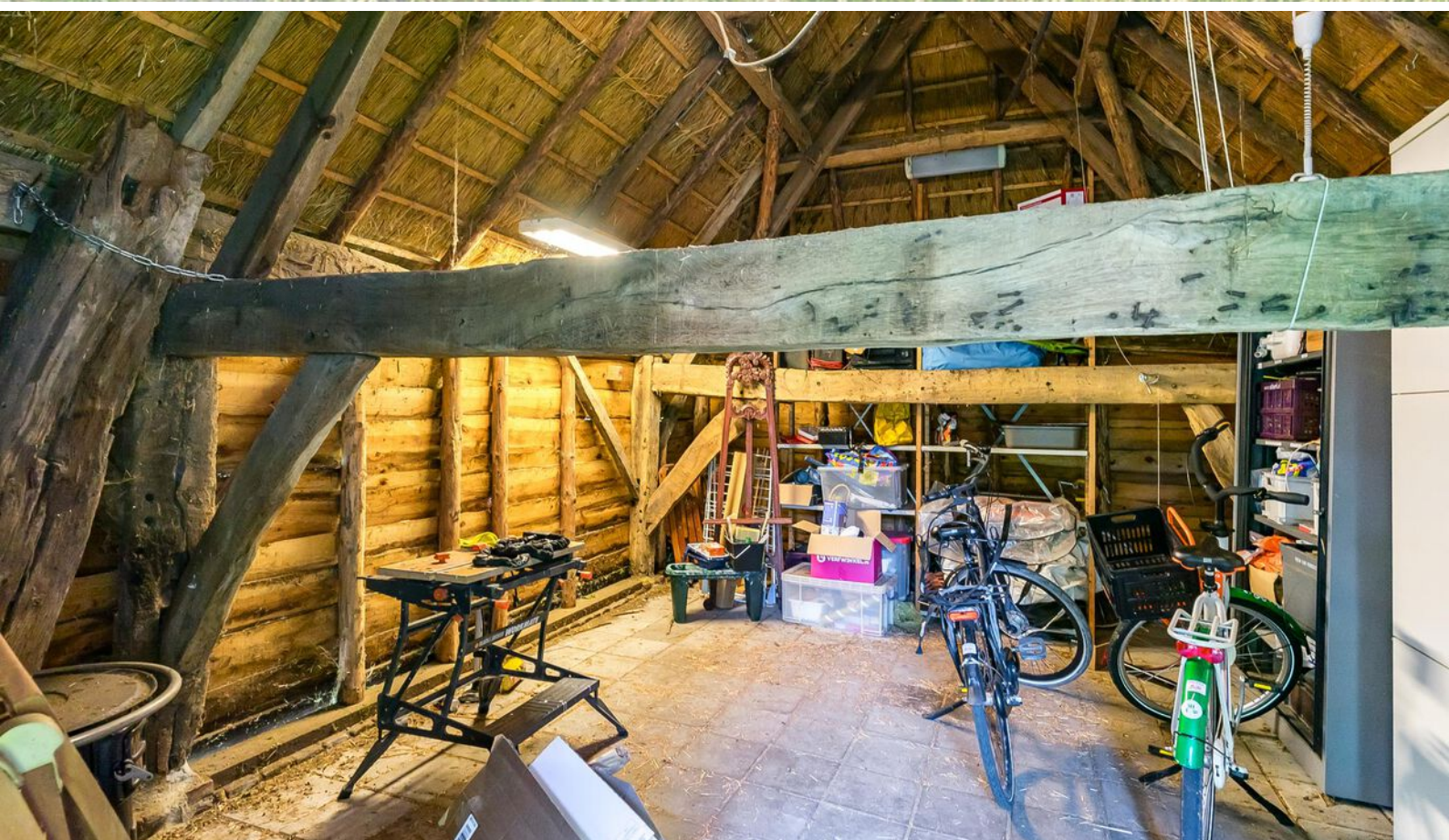












Multifunctioneel bijgebouw

Het riante vrijstaande bijgebouw aan de achterzijde van het perceel bestaat uit een kantoorruimte/tuinkamer en een dubbele garage.

De kantoorruimte/tuinkamer is op fraaie wijze afgewerkt en voorzien van een tegelvloer met elektrische vloerverwarming, stucwerkwanden en een keukenblok met close-in boiler. Met een doorbraak kan in de achtergelegen ruimte eventueel een badkamer worden gerealiseerd waardoor deze ruimte ook kan fungeren als gastenverblijf of B&B.

De dubbele garage beschikt over 2 dubbele houten deuren en aan de buitenzijde een luik met toegang tot een riante bergzolder. Voor de garage ligt een brede oprit met parkeermogelijkheden voor meerdere auto's.



Riant vrijstaand
bijgebouw



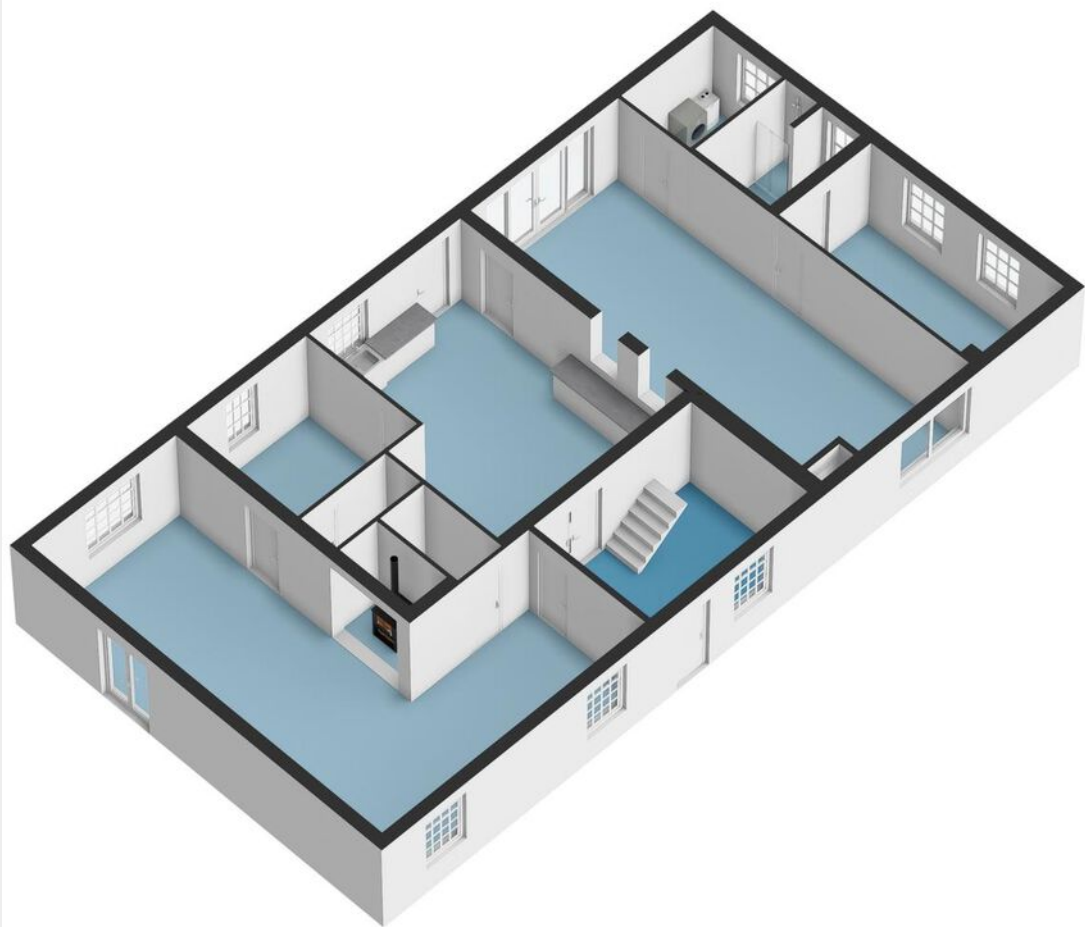


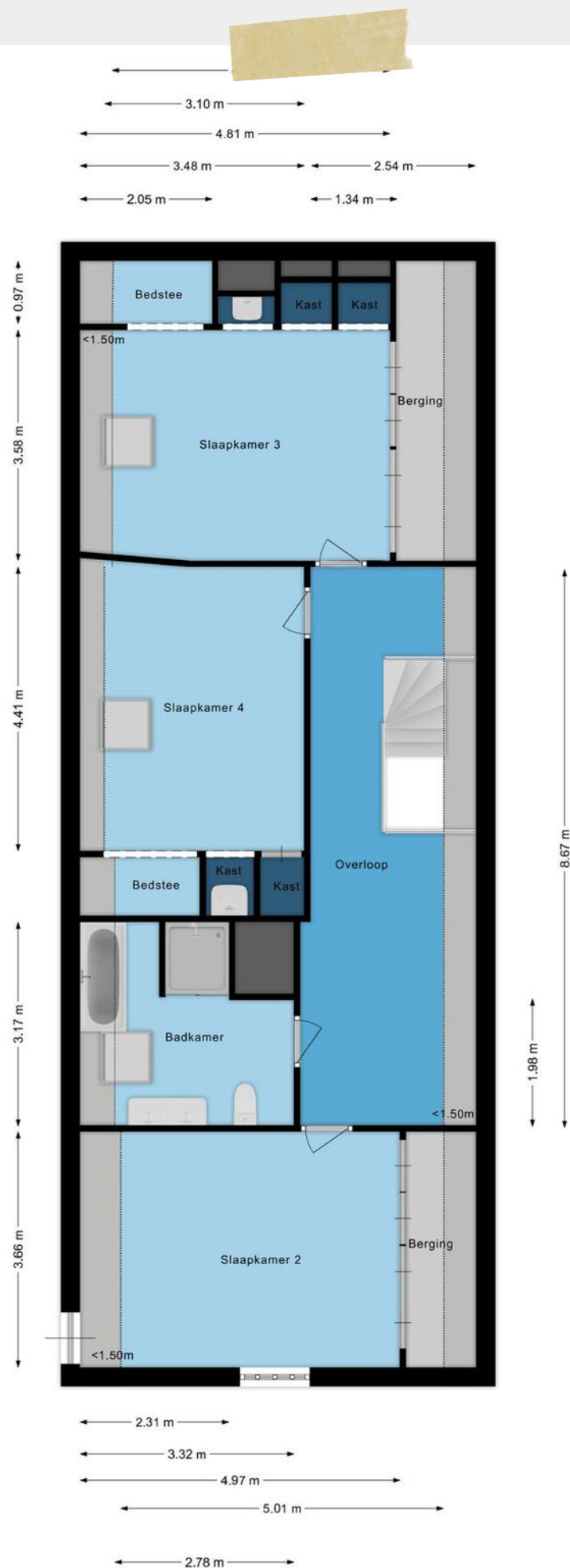


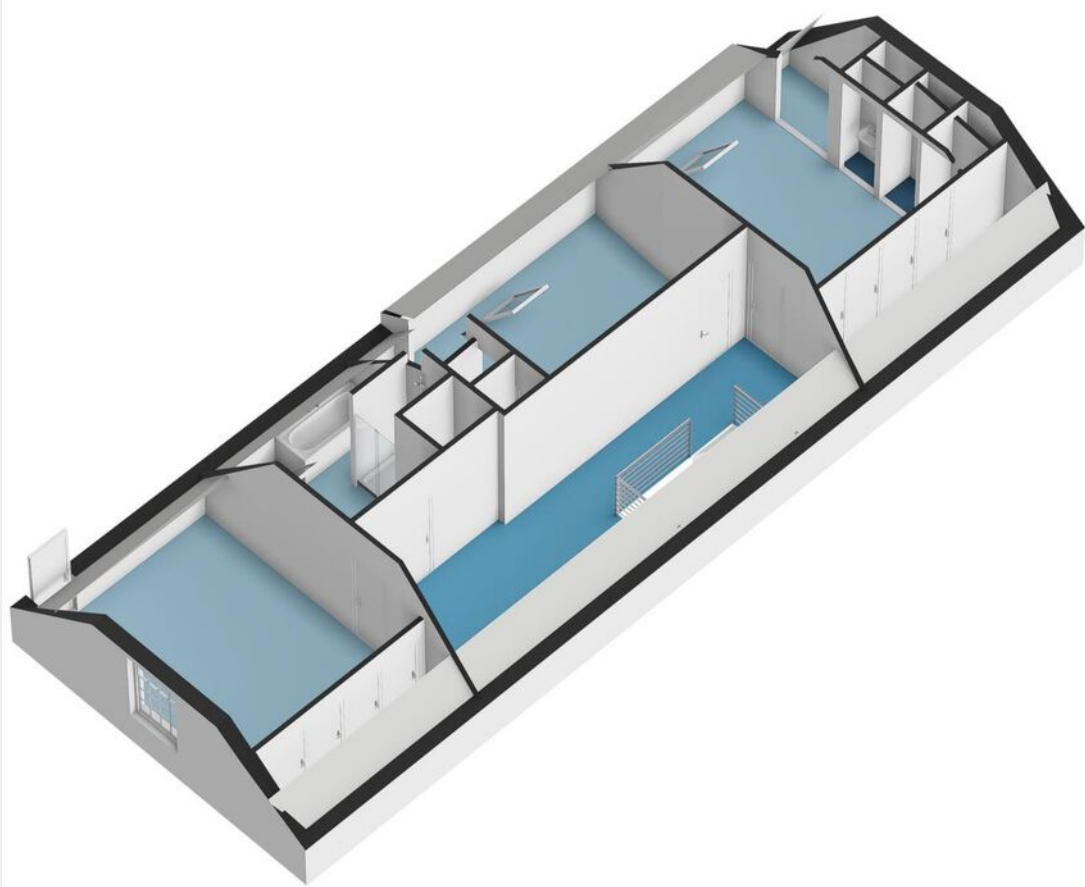


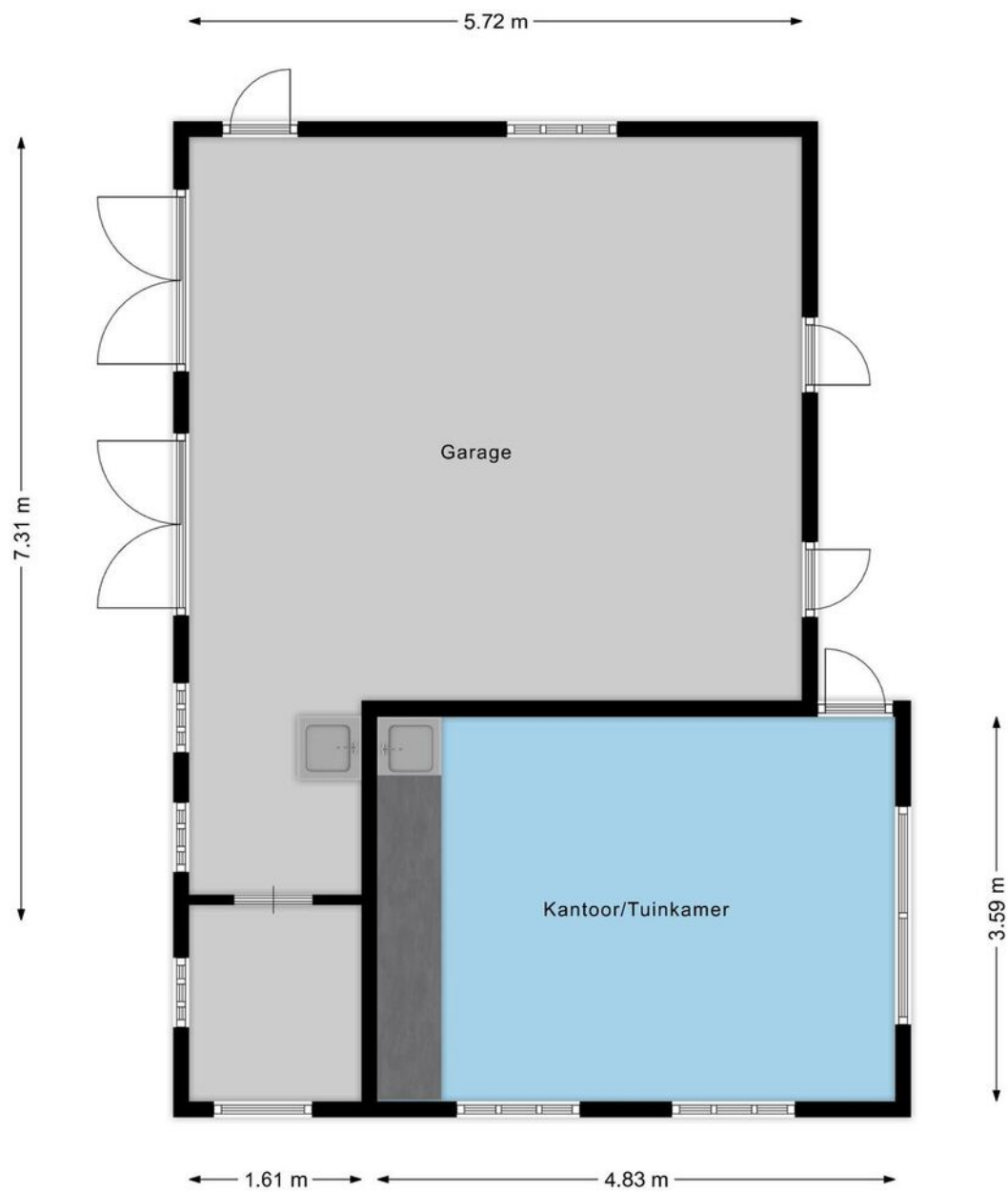


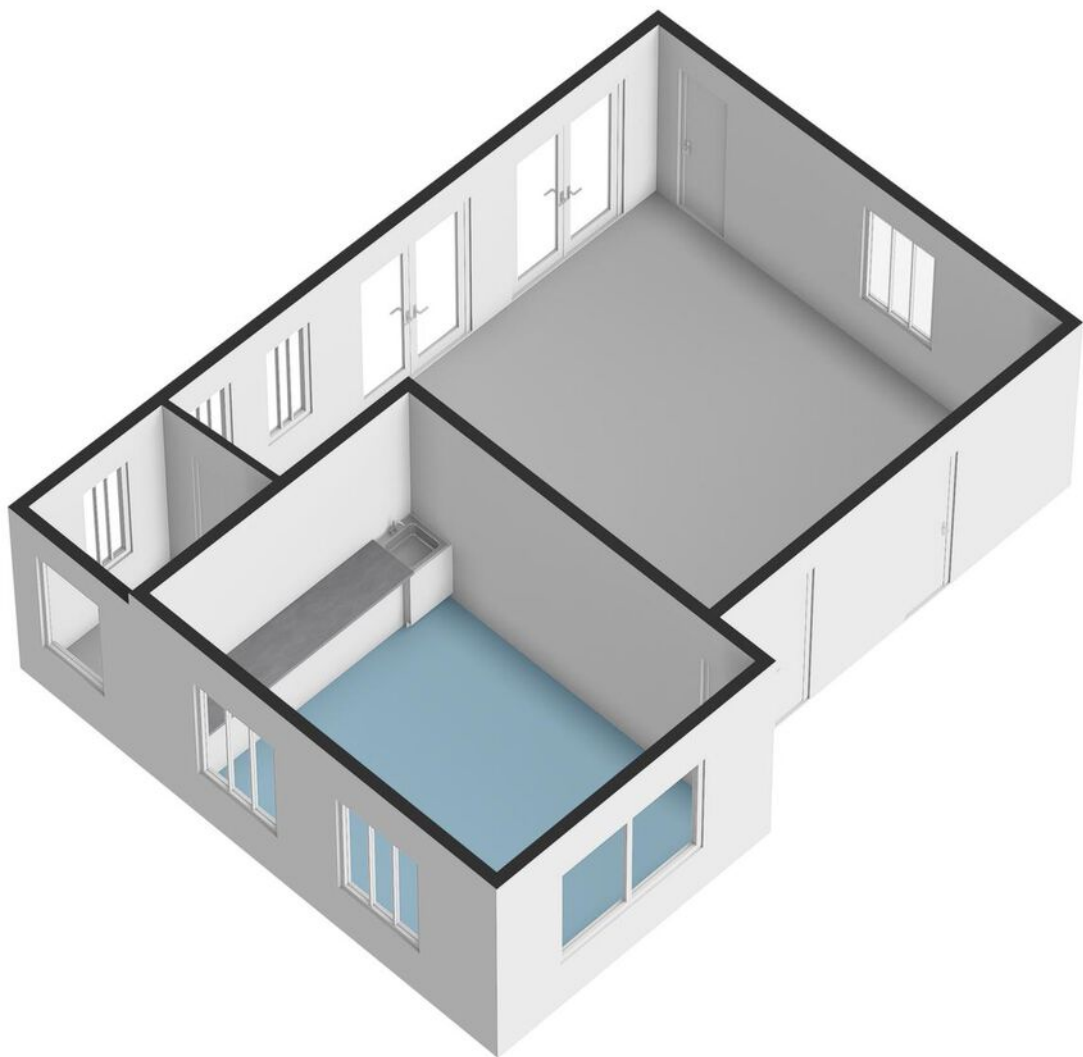


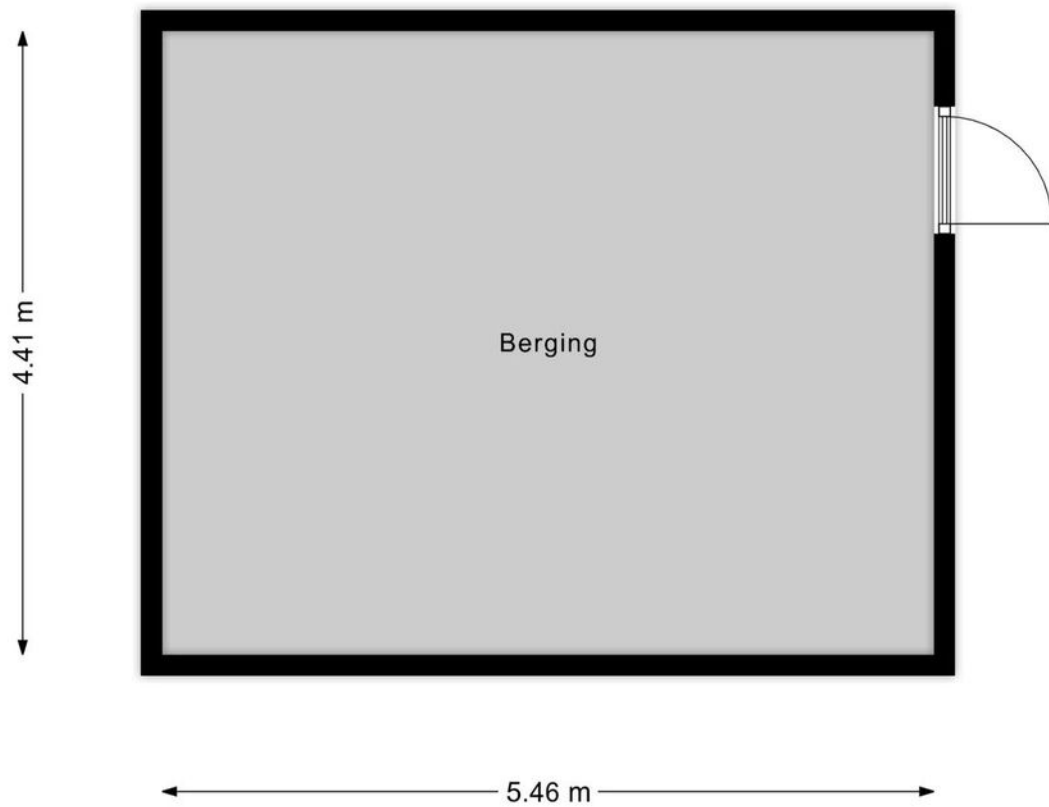


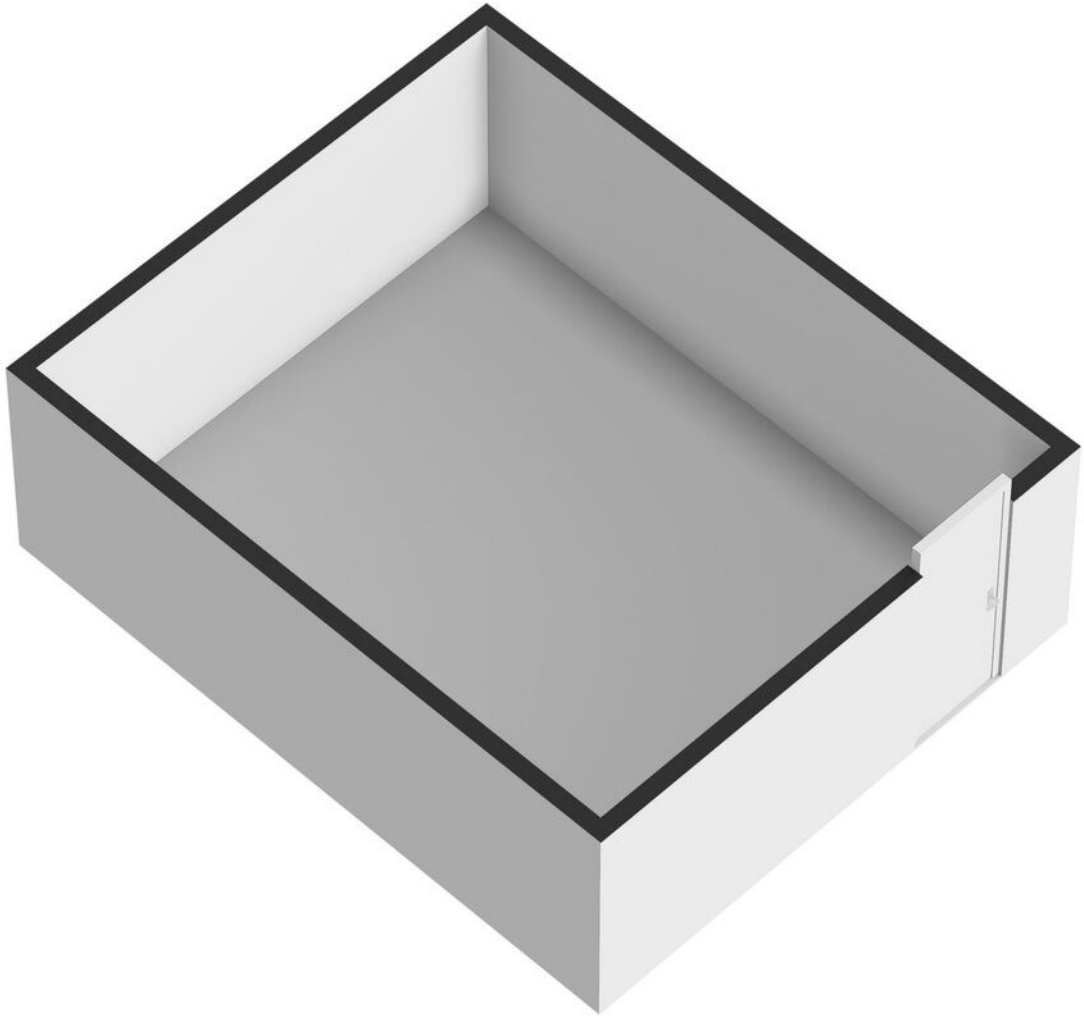












Deze woning
heeft energielabel**B**

Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+
5 Ramen	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combi ketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5020 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

10,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Vioeleind 12
5094CK Lage Mierde
BAG-ID: 186701000003519

Detailaanduiding

Bouwjaar 1830
Compactheid 2,09
Vloeroppervlakte 258m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

R.J.H.M. Hulbers

Examennummer

9439.4144.5404

Certificasthouder

EnergieLabel.com

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012384

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op:
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hooge en Lage Mierde
Sectie H
Perceel 665

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.



Uw droomwoning vinden of uw huidige woning zo snel mogelijk verkopen voor een ideale prijs.

Dat is al ruim 20 jaar de essentie van ons vak. De manier waarop we dat doen is de laatste jaren behoorlijk veranderd. Vandaag zorgen we ervoor dat uw woning maximaal opvalt zowel online als offline. Tegelijkertijd zijn we met onze vestiging in Bladel altijd dichtbij en hechten we veel waarde aan persoonlijk contact.

Box Makelaardij gelooft niet alleen in hits, maar ook in een persoonlijke klik. Bij ons vindt u altijd een makelaar die bij u past. Iemand die uw regio kent, er vaak zelf ook woont en precies weet wat er speelt. U loopt makkelijk even binnen bij ons kantoor en uw eigen makelaar belt u gewoon op z'n 06-nummer. Dat werkt prettig en persoonlijk.

Een woning kopen met de zekerheid van Box Makelaardij?

Informeer ook eens naar onze dienstverlening als aankoopmakelaar.



Bel **0497-369193** voor het maken van een afspraak.



Benieuwd naar ons overige aanbod?

Scan de QR code of ga naar boxmakelaardij.nl



Maak kennis met ons team



Kees Box



Ronald Geraerts



Marloes Box

Marly Peperkamp



Collin van Heeswijk

Wij zijn een jong en enthousiast team, gedreven door passie voor de woningmarkt.

Iedereen binnen ons team heeft zijn eigen kracht, gezamenlijk dragen wij dit uit naar de klant. Geen enkele vraag is raar en geen enkel verzoek is ons te gek!

www.boxmakelaardij.nl



Markt 33
5531 BC
BLADEL