

*Uniek object
op een
prachtige
locatie!*



Nathalie van Gisbergen
Lommers Makelaars

Vloeiend 4

5094 CK Lage Mierde

hey hallo!

Welkom

Actief in De Kempen

In 2001 zijn we gestart en onze kernwaarden van toen, zijn in de digitale wereld van nu, actueler dan ooit:

"Meedenkend, servicegericht, adviserend, kundig en altijd met een persoonlijke noot".

Elke dag werken we met plezier aan uw woonwensen, want u bent speciaal! In een 1-op-1 gesprek maken we graag kennis met u.

Nathalie van Gisbergen Lommers Makelaars biedt u een frisse en realistische kijk op de woningmarkt. Wilt u uw huidige woning verkopen? Zoekt u een aankoopmakelaar? Ons deskundige team staat voor u klaar.

Ons kantoor maakt deel uit van de Lommers Makelaars formule. Daardoor profiteert u van diverse voordelen, zoals een groot netwerk en onderscheidende verkooptools. Tegelijkertijd krijgt u de persoonlijke aandacht en service die u van een kleinschalig makelaarskantoor mag verwachten.



Vertrouwd
Vernieuwend
Vakkundig



Sinds 2001 is Nathalie van Gisbergen eigenaar van het kantoor. Ze is vanaf 1998 actief als makelaar – taxateur in de mooie Brabantse Kempen. Haar passie voor zowel huizen als mensen zorgt dat zij deskundig en vol overgave uw belangen behartigt. Dagelijks is zij bezig om Nathalie van Gisbergen Lommers Makelaars dynamisch te houden en een fijne werkomgeving te creëren voor haar enthousiaste team.

Ons *sterren* team

Nathalie van Gisbergen is de eigenaar van het kantoor en zij wordt ondersteund door Neeltje Verhagen en Mieke Kox. Alle drie zijn ze afkomstig uit de regio. Hun persoonlijke en enthousiaste benadering is vanzelfsprekend. Dat dit wordt gewaardeerd blijkt wel uit de prima score bij de tevredenheids-onderzoeken. Zij staan u graag te woord per telefoon, e-mail of op kantoor!



Nathalie van Gisbergen

REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR



Neeltje Verhagen

NVM MAKELAAR



Mieke Kox

MAKELAAR



bladel@lommersmakelaars.nl
reusel@lommersmakelaars.nl

0497 - 36 98 98



Karaktervolle woonboerderij op een van de mooiste locaties van de Brabantse Kempen!





Kenmerken

Woonoppervlakte	357 m²
Perceeloppervlakte	2.330 m²
Inhoud	1.562 m³
Overige inpandige ruimte	64 m²
Externe bergruimte	11 m²
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6
Aantal woonlagen	3
Bouwjaar	1935
Energieklasse	F

Vraagprijs € 935.000 k.k.

Karakter, ruimte en uitzonderlijke ligging

Aan het karakteristieke Vloeiend in Lage Mierde staat deze meer dan royale woonboerderij op een locatie die zelden beschikbaar komt. Gelegen aan een prachtig groen dorpsplein met volwassen bomen, authentieke Kempische bebouwing en een sfeer van rust en ruimte, biedt deze woning een woonomgeving die steeds moeilijker te vinden is. Vanuit de woning kijk je uit op een prachtig groen dorpsplein, een plek die rust, ruimte en een landelijke, dorpse sfeer ademt.

Hoewel de oorsprong van de woonboerderij teruggaat tot 1935, is het object tussen 1995 en 1997 onder architectuur ingrijpend gerenoveerd en gemoderniseerd. Daarbij is het authentieke karakter zorgvuldig behouden, terwijl tegelijkertijd een comfortabele en zeer royale gezinswoning is ontstaan die voldoet aan de woonwensen van deze tijd. De woning beschikt onder meer over vloerverwarming op de begane grond, een c.v.-ketel van 2022 en een in 2018 geïsoleerd dak. Verdere verduurzaming biedt de toekomstige eigenaar de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen wensen toekomstbestendig te maken.

De grote leefvertrekken, zes slaapkamers en diverse multifunctionele ruimtes maken dit een woning met ongekend veel mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar een ruime familiewoning, een plek voor generatiewonen, een mantelzorgsituatie, een gastenverblijf of volop ruimte voor hobby's en ontspanning: deze woonboerderij past zich moeiteloos aan verschillende levensfasen en woonwensen aan!



Ook buiten is het genieten. De prachtig aangelegde tuin vormt een oase van rust en privacy en sluit naadloos aan op de groene omgeving. Hier ervaar je dagelijks het gevoel van vrij wonen, terwijl de voorzieningen van Lage Mierde binnen handbereik liggen.

Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca, scholen en overige voorzieningen bereik je het levendige Hilvarenbeek al binnen ca. tien autominuten en Tilburg ligt op slechts twintig minuten rijden.

Een woonboerderij met deze uitstraling, omvang en uitzonderlijke ligging aan een van de mooiste groene pleinen van de Brabantse Kempen komt slechts zelden op de markt.

Een unieke kans voor wie ruimte, karakter, rust en woonkwaliteit weet te waarderen!



Algemeen

- Oorspronkelijk bouwjaar: 1935
- Tussen 1995 en 1997 is de woonboerderij onder architectuur gerenoveerd en gemoderniseerd, met groot respect voor het oorspronkelijke karakter.
- Verwarming en warm water d.m.v. gasgestookte c.v.-ketel (Atag, 2022) en separate warm water boiler.
- De woonboerderij biedt maar liefst 357 m² woonoppervlakte en 64 m² overige inpandige ruimte.
- In 2018 is het dak van de woonboerderij voorzien van isovlas en geheel voorzien van nieuwe dakfolie en dakpannen.



- Het buitenschilderwerk dateert van 2024.
- Verwarming en warm water d.m.v. gasgestookte c.v.-ketel (Atag, 2024) en separate warm water boiler.
- Er is vloerverwarming op de gehele begane grond.
- De elektrische installatie is vernieuwd in 2008.
- De woonboerderij bevindt zich op een perceel van 2.330 m² met een prachtig aangelegde tuin rondom de woning.
- De royale oprit is voorzien van een dubbele carport met laadstation voor een elektrische auto.
- Op loopafstand van de dorpskern en nabij Landgoed De Utrecht.
- Bij verkoop wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.



Begane grond

Via de statige entree met vide stap je binnen in een woning waar ruimte en karakter direct voelbaar zijn.

De royale woonkamer van circa 70 m² vormt een heerlijke plek om samen te komen. De natuurstenen vloer met vloerverwarming, de sfeervolle haardpartij met gashaard en de zichtlijnen naar de tuin zorgen voor een warme en uitnodigende sfeer. Op zonnige dagen zet je de deuren open naar het overdekte terras en loopt binnen moeiteloos over in buiten.

Een bijzonder detail is de authentieke gewelfde wijnkelder die vanuit de woonkamer bereikbaar is en perfect aansluit bij het karakter van de woning.

De woonkeuken is zonder twijfel een van de sfeervolste ruimtes van het huis. Hier komen koken, tafelen en genieten op natuurlijke wijze samen. De karaktervolle tegelvloer en de vide met gebeeldhouwde balustrade geven de ruimte een warme uitstraling. Dankzij de openslaande deuren sta je bovendien in directe verbinding met het terras en de tuin.

De keuken is vernieuwd in 2008 en voorzien van een 6-pits gasfornuis met grote oven, karakteristiek betegelde spoelbak, koelkast en vaatwasser.

Aangrenzend bevinden zich een praktische bijkeuken en een badkamer met douche, toilet en wastafel. Tevens kun je via de keuken naar de fijne, inpandige garage met dubbele garagedeuren, loopdeur, wastafel en opstelling warm water boiler. De ingang van de separate berging met opstelling c.v.-ketel en aansluitingen voor de wasapparatuur bevindt zich aan de achterzijde van de woning naast de overkapping.

Een absolute blikvanger is de indrukwekkende extra leefruimte van circa 80 m². De zware houten balken, de monumentale haard en de grote eiken deuren geven deze ruimte een unieke sfeer. Of je nu droomt van een atelier, kantoor aan huis, fitnessruimte, ontvangstruimte, speelkamer of tweede woonkamer: hier krijg je alle ruimte om jouw woonwensen vorm te geven.















De praktische bijkeuken





Ruime, inpandige garage.



Separate berging / was- en c.v.-ruimte.



Multifunctionele ruimte

Karaktervolle multifunctionele ruimte van circa 80 m², open tot in de nok met zichtbare houten spanten. Een unieke plek die zich uitstekend leent voor wonen, werken of hobby's.





Eerste en tweede verdieping

De woning beschikt over maar liefst zes slaapkamers, verdeeld over twee afzonderlijke slaapvleugels. Hierdoor biedt het huis volop ruimte voor een groot gezin, logees of een combinatie van wonen en werken.

In de entreehal bevindt zich de open hardhouten trap naar het eerste gedeelte met een badkamer in de voormalige opkamer en vier slaapkamers rondom een vide. De karakteristieke balkconstructies zijn hier volop zichtbaar en geven iedere kamer een eigen sfeer. De badkamer beschikt over een ligbad, douche, toilet en wastafel. De slaapkamer aan de achterzijde geeft via een vaste trap toegang tot een zolderruimte van ca. 30 m² toegankelijk met 2 dakramen. Deze zoldervloer is geïsoleerd en de zolderruimte is d.m.v. een houten luik volledig af te sluiten.

Vanuit de keuken leidt een fraaie stenen trap naar het tweede gedeelte van de bovenverdieping. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, een ruime vide en een royale multifunctionele leefruimte van circa 80 m². Hier valt direct de kapconstructie op. De ruimte is volledig open tot in de nok, waardoor de authentieke houten spanten en balken prachtig zichtbaar zijn. Deze ruimte leent zich uitstekend als atelier, werkruimte, bibliotheek, speelkamer, televisielounge of een combinatie hiervan. Aansluitingen voor een derde badkamer zijn reeds aanwezig, waardoor de ruimte desgewenst verder kan worden aangepast aan jouw woonwensen.

Een charmant detail is de extra zolderverdieping die zich boven een gedeelte van deze ruimte bevindt. Deze is bereikbaar via een houten trap en biedt praktische bergruimte of mogelijkheden voor een hobby- of slaapzolder.





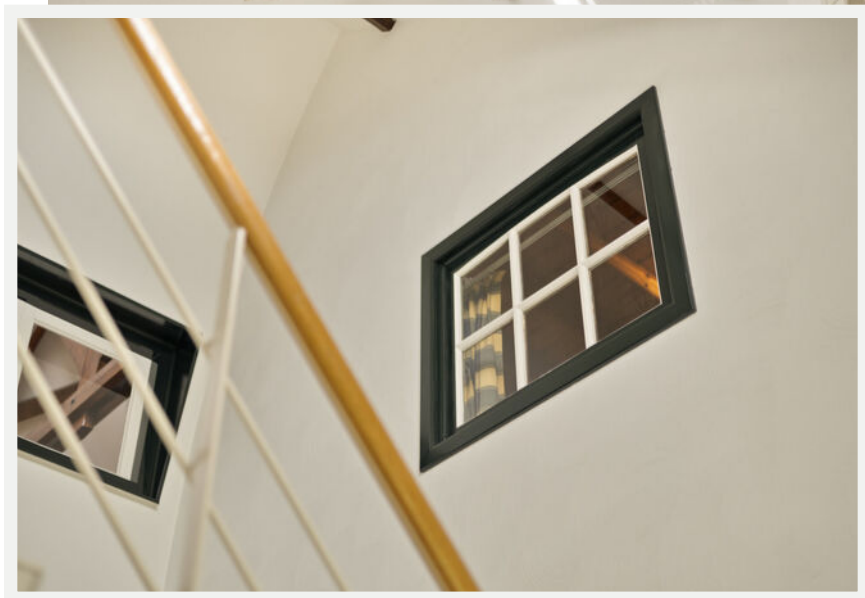














Vanuit de keuken bereik je via de stijlvolle stenen trap het tweede gedeelte van de bovenverdieping met een ruime vide, twee slaapkamers en een indrukwekkende multifunctionele leefruimte van circa 80 m².







Buiten de woning

Rondom de woonboerderij ligt een fraai aangelegde tuin die perfect aansluit bij het landelijke karakter van de omgeving. De tuin is met zorg ontworpen en kenmerkt zich door haar speelse indeling, volwassen beplanting en natuurlijke overgangen tussen gazons, borders en hagen.

Vanuit de woning kijk je uit over een prachtig groen decor waarin privacy en openheid op harmonieuze wijze samenkomen. Strakke lijnen worden afgewisseld met organische vormen, waardoor de tuin vanuit ieder perspectief een ander beeld biedt. De overkapping aan de woning biedt een fijne plek om beschut van buiten te genieten.

De volwassen bomen geven de tuin niet alleen karakter, maar zorgen ook voor een natuurlijke beschutting. Via het mooi aangelegde pad bereik je het in 2012 nieuw geplaatste houten tuinhuis wat zich achter op het perceel bevindt.

De brede oprit biedt volop parkeer-gelegenheid voor bewoners en gasten, terwijl de moderne carport met geïntegreerde laadvoorziening voor een elektrische auto zorgt voor optimaal comfort en gebruiksgemak.















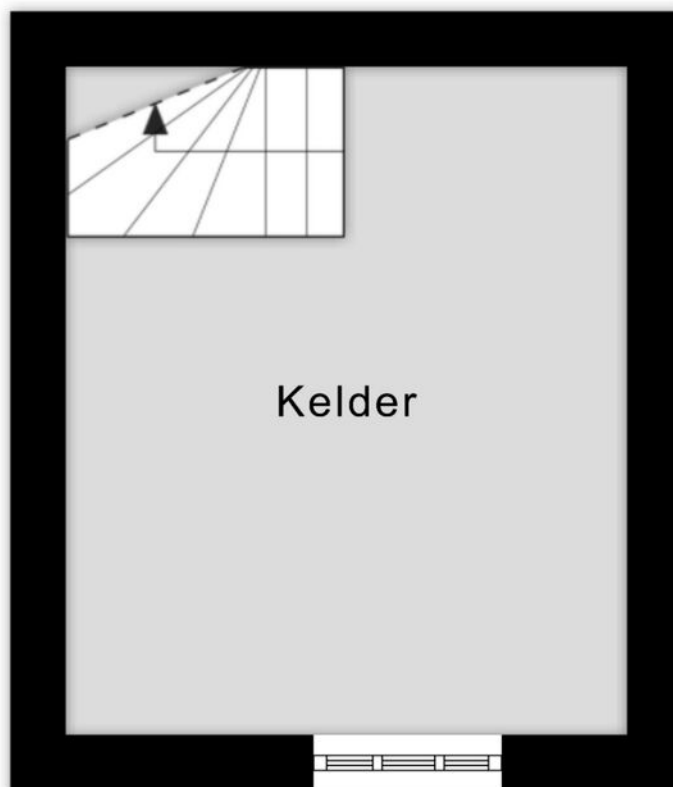






Plattegrond wijnkelder

← 2.98 m →



↑ 3.55 m ↓

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

Plattegrond begane grond



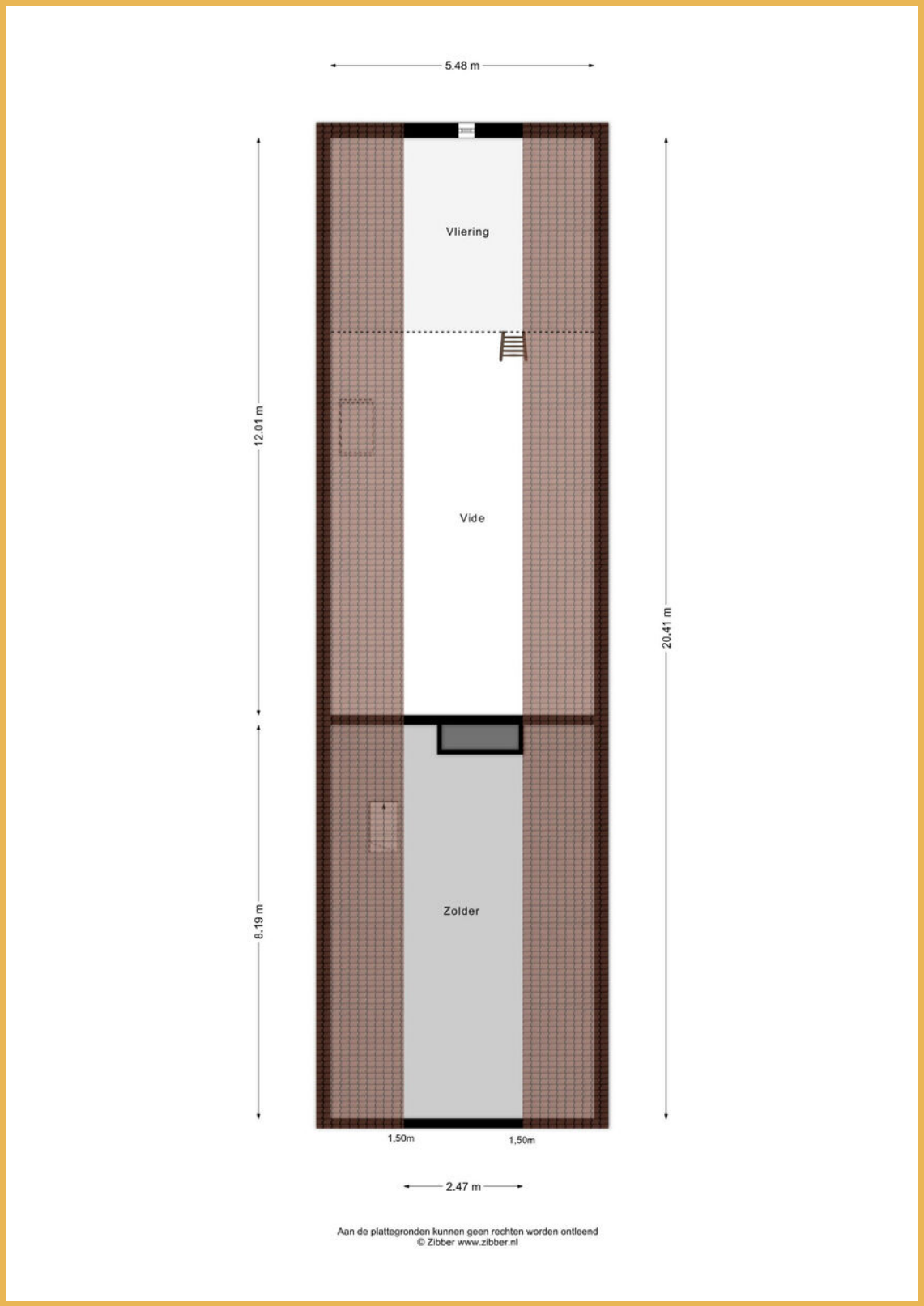
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping

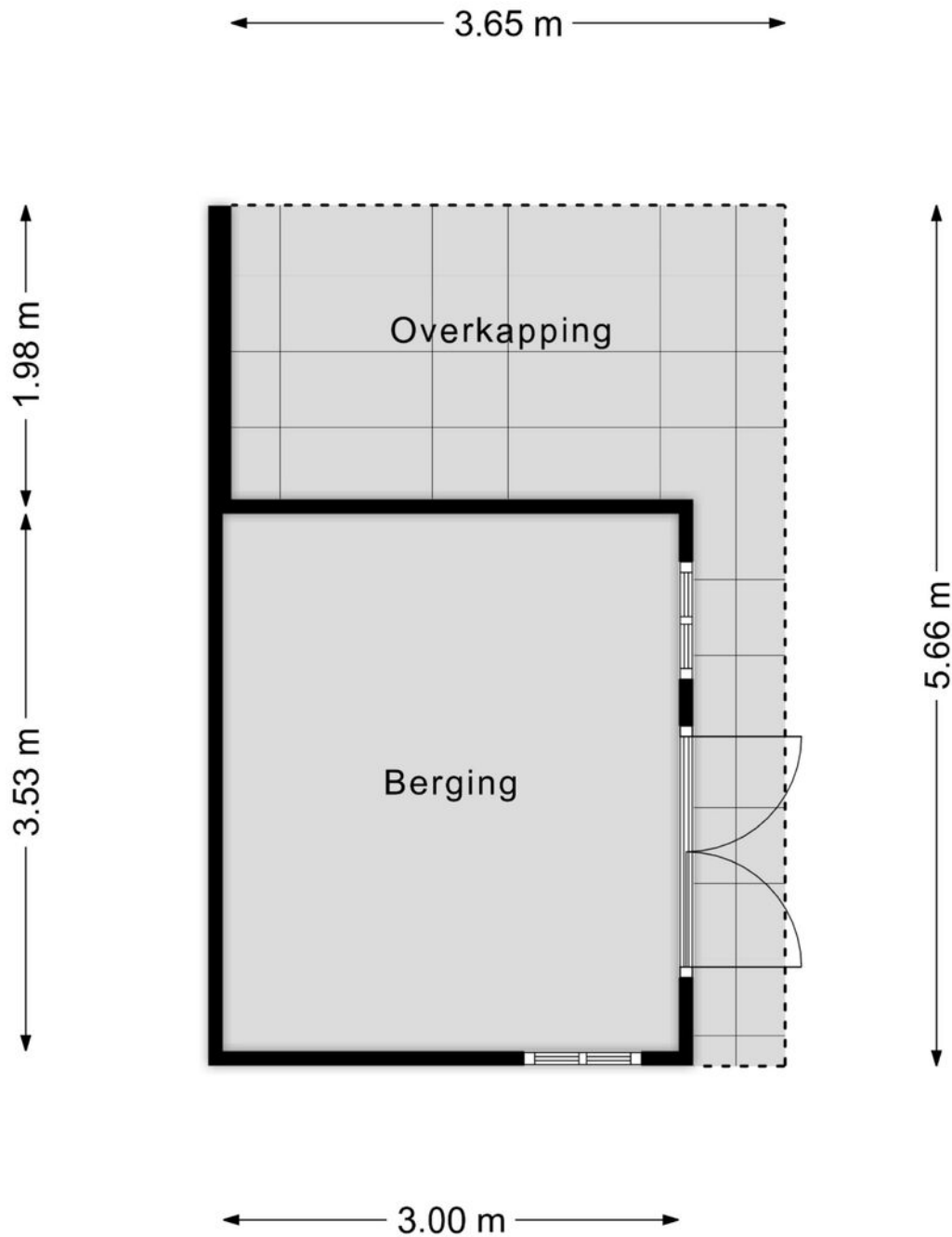


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond tuinhuis

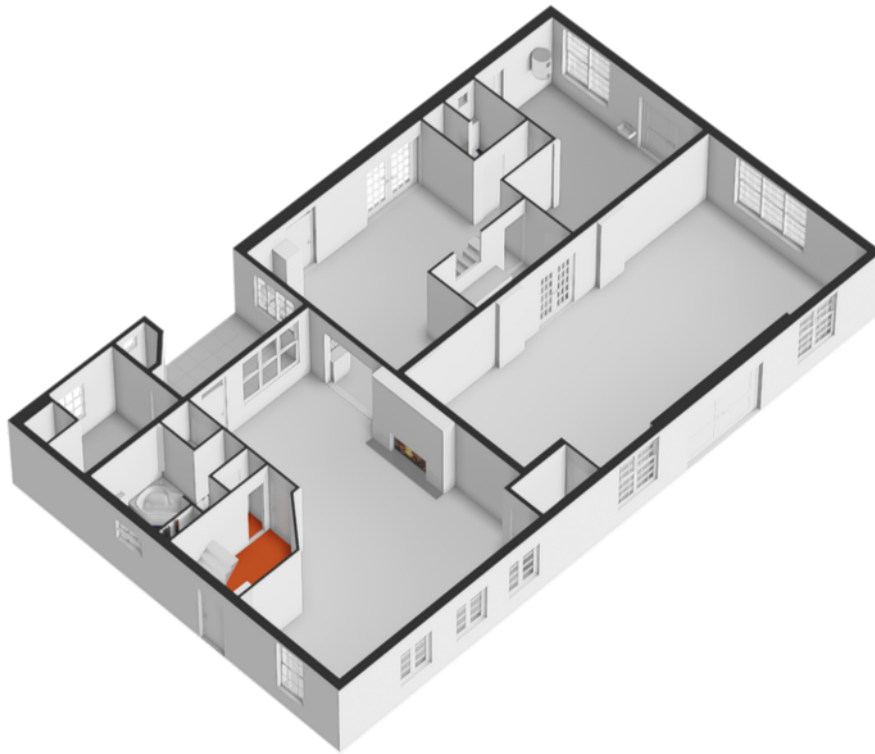


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

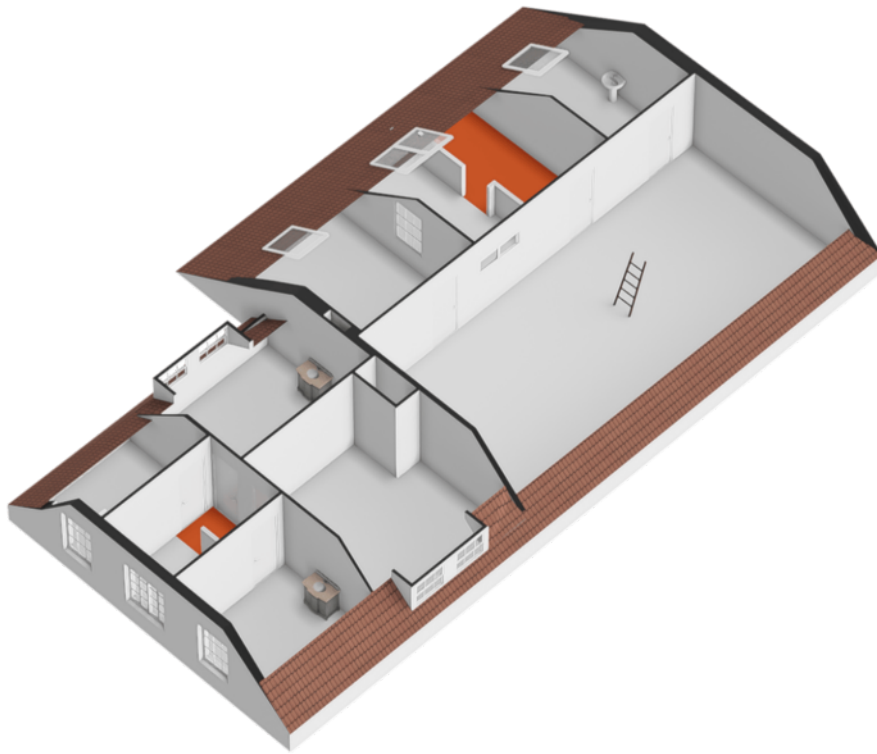
Plattegrond totaalperceel



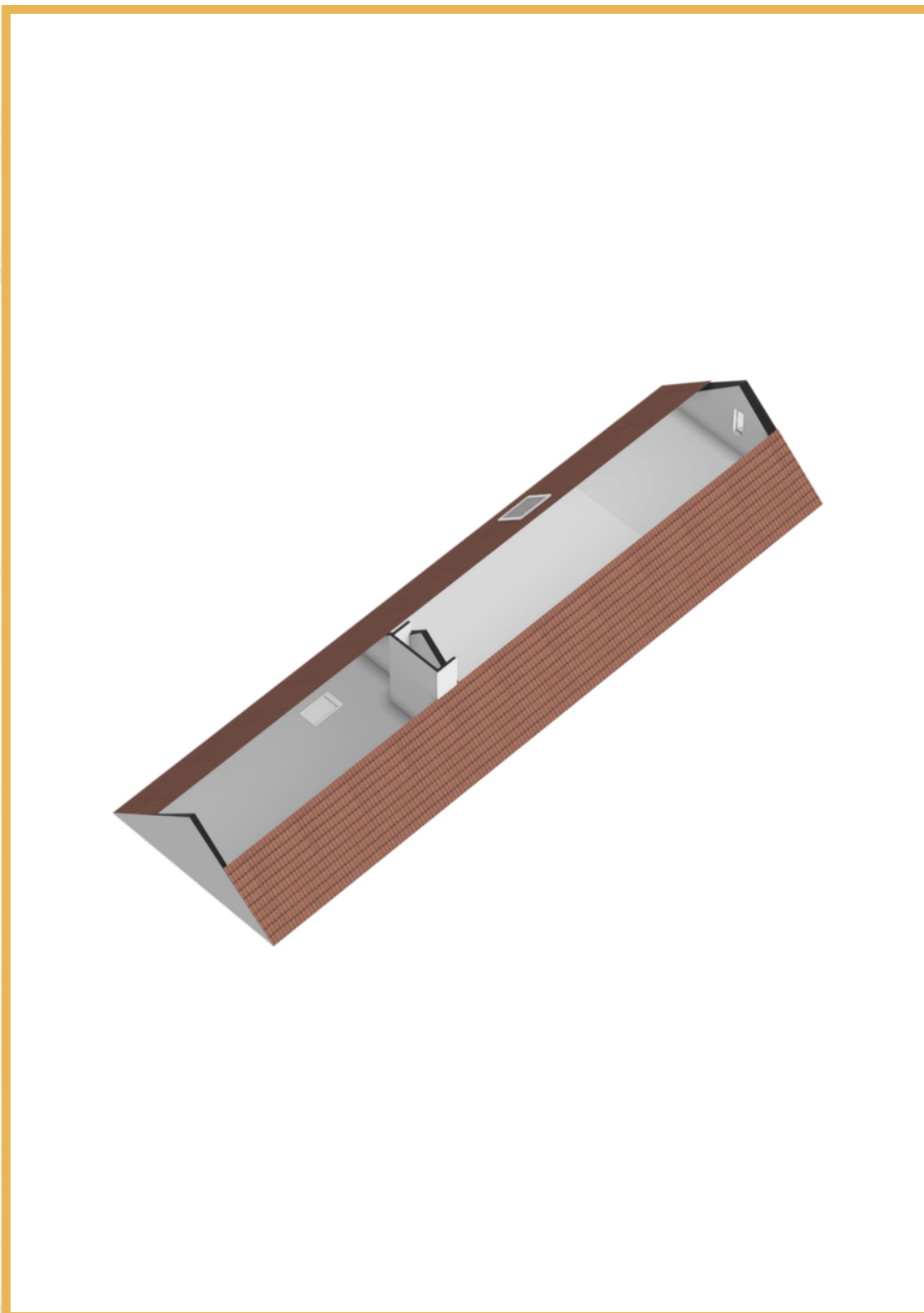
3d plattegrond begane grond



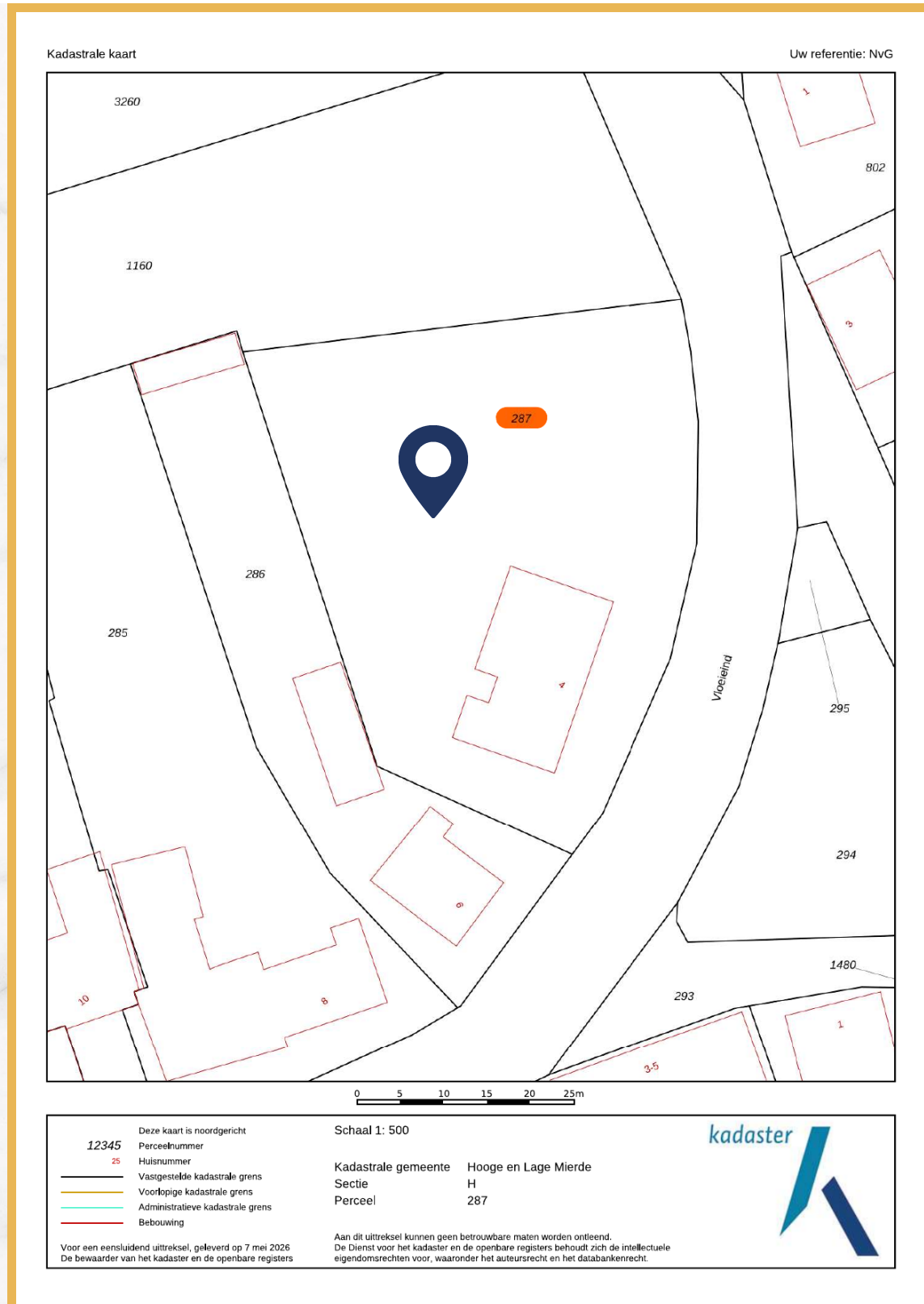
3d plattegrond eerste verdieping



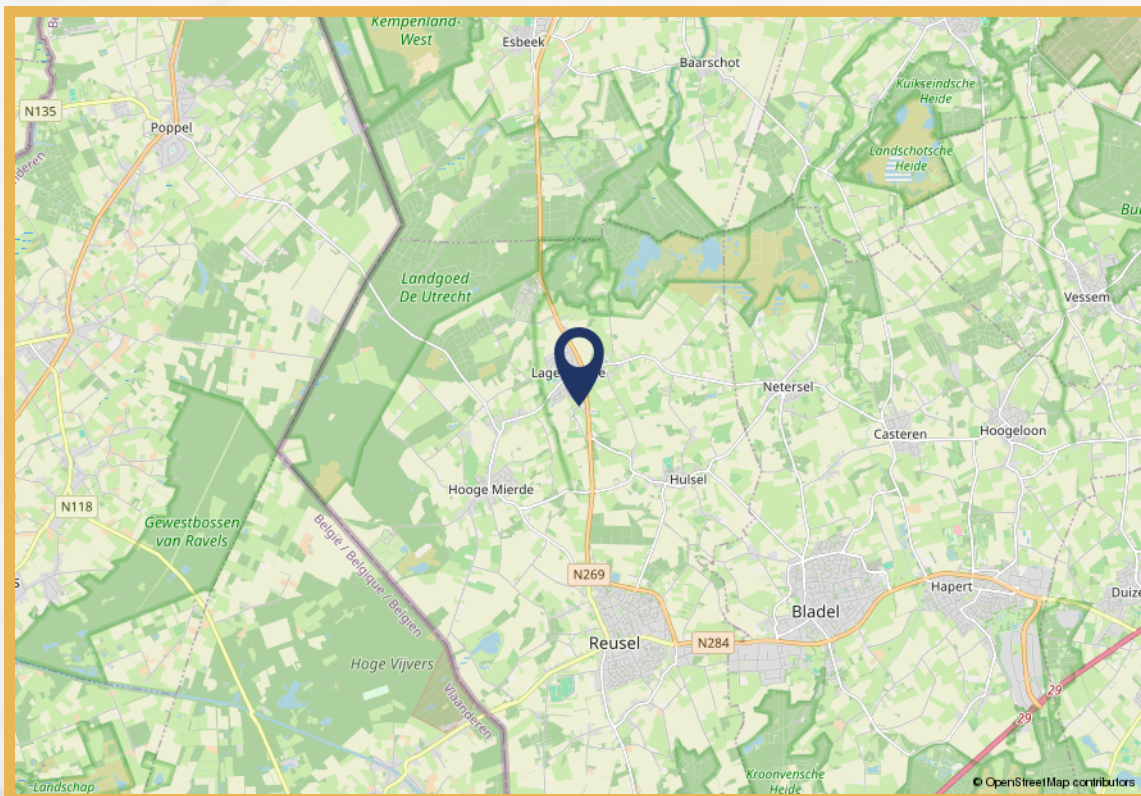
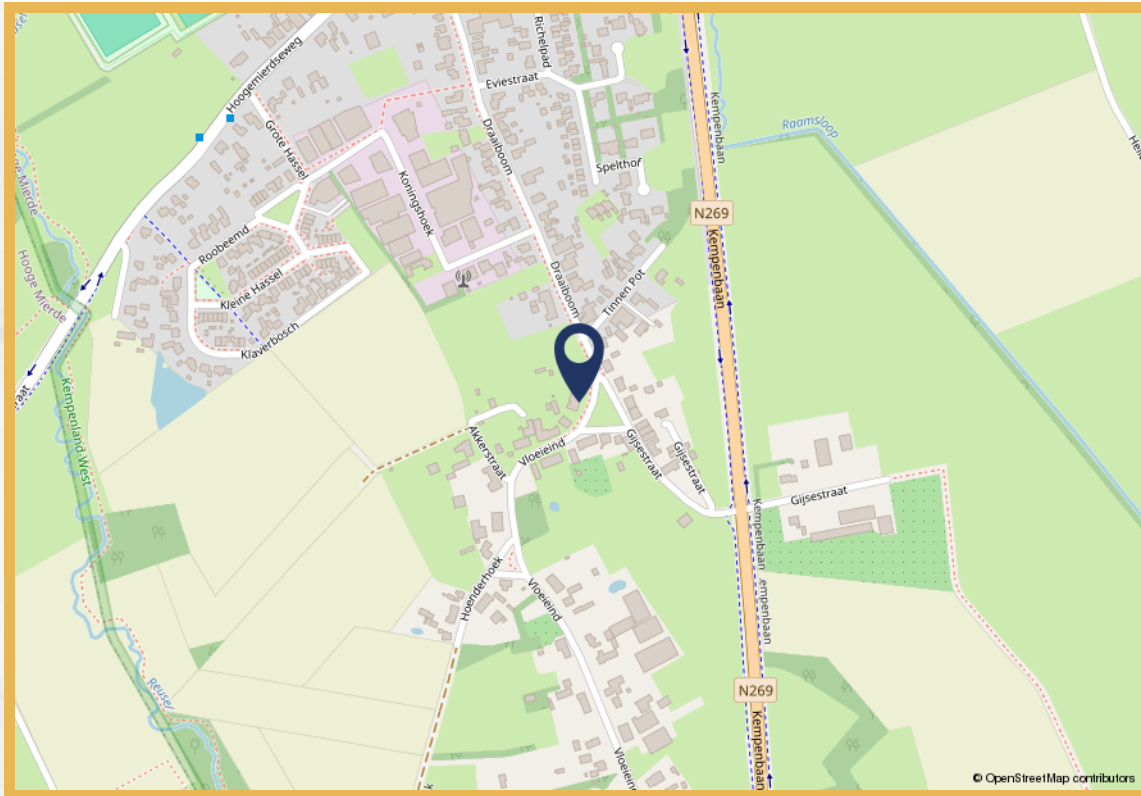
3d plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Reusel-de Mierden

De gemeente Reusel- de Mierden telt 13.130 inwoners en is ontstaan door een samenvoeging van de dorpen Reusel, Hulsel en Hooge- en Lage Mierde. De gemeente is gelegen in regio De Kempen en de dorpen Reusel en Hulsel behoren tot twee van de zogenoemde Acht Zaligheden, de benaming voor een achttal dorpen in de Nederlandse Kempen. Het betreft een groene gemeente met mooie natuurgebieden zoals bijvoorbeeld de Reuselse Moeren, Peelse Heide, het Beleven en Zwartven en Landgoed Wellenseind.

Wat heeft de gemeente u verder te bieden? In het kerndorp Reusel kunt u terecht voor al uw boodschappen en op vrijdag vindt u er de gezellige weekmarkt. De steden Eindhoven, Tilburg en Turnhout (B) liggen op twintig minuten rijden vanaf Reusel. Tevens is er vanuit Reusel een busverbinding naar deze steden met tussenstops in de dorpen Hooge- en Lage Mierde.



Elk kerkdorp heeft een eigen basisschool, waarbij Reusel er zelfs drie heeft. Het dichtstbijzijnde voortgezet onderwijs vindt u in het naastgelegen dorp Bladel.

Er is een bruisend verenigingsleven waarbij u moet denken aan de vele buurt-, sport-, muziek-, en carnavalsverenigingen.



Op de sportparken wordt met name voet- en korfbal gespeeld. In Reusel is het sportpark groter en kunt u ook terecht voor tennis of atletiek. Het gemeenschapsgevoel is een groot goed binnen de gemeente en elke kern heeft dan ook zijn eigen gemeenschapshuis. In Reusel is een grote, moderne MFA waar zich ook het VVV-kantoor en de bibliotheek bevindt. Deze centra bieden veelal een thuis voor verenigingen, het organiseren van bijeenkomsten, of bijvoorbeeld het vieren van carnaval en de jaarlijkse kermis.

Kortom: een gemoedelijke gemeente, met tal van voorzieningen en een hechte gemeenschap!

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 4 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.

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: 0497-369898
bladel@lommersmakelaars.nl of
reusel@lommersmakelaars.nl

Met vriendelijke groet,

Nathalie van Gisbergen
Lommers Makelaars



Nathalie van Gisbergen
Lommers Makelaars





Nathalie van Gisbergen
Lommers Makelaars

Wij gaan voor goud.