

TE KOOP

Vraagprijs € 489.000,- k.k.

# KANUNNIK DAEMENSTRAAT 11 MIERLO





# INHOUD

**Kenmerken**  
**Omschrijving en foto's**  
**Kadastrale kaart**  
**Plattegronden**  
**Lijst van Zaken**  
**Wonen in Mierlo**  
**Extra toelichting over het kopen van een huis**  
**Kin Makelaars**

## WELKOM!

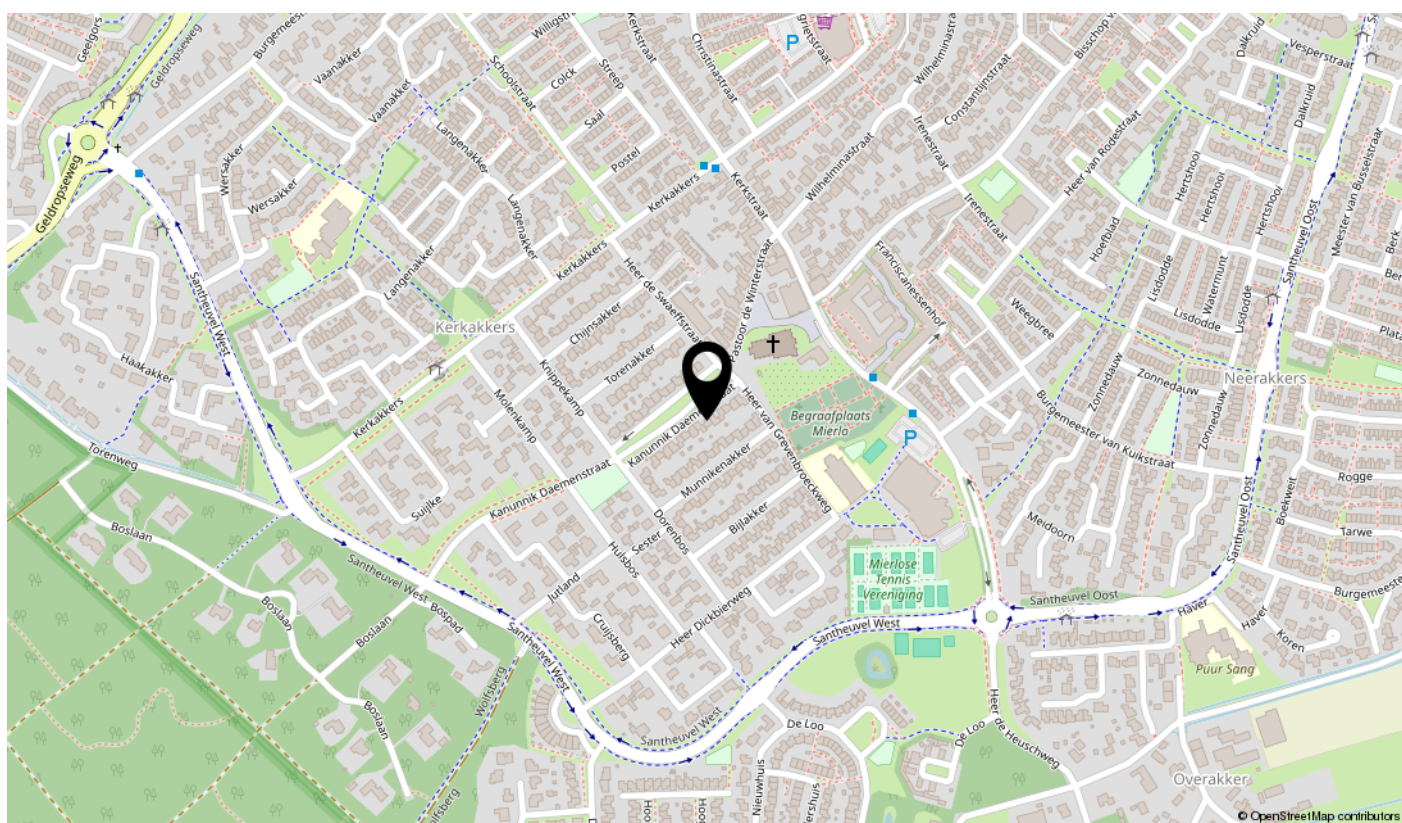
Heb je vragen over Kanunnik Daemenstraat 11?  
Bel of mail ons gerust!

**Kin Makelaars Geldrop**  
Tel: 040 - 7 200 722  
[geldrop@kinmakelaars.nl](mailto:geldrop@kinmakelaars.nl)



# KENMERKEN

<b>Algemeen</b>	
Adres	Kanunnik Daemenstraat 11
Plaats	Mierlo
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1972
Inhoud	509 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	129 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	525 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	redelijk tot goed
Onderhoud buiten	goed
<b>Ligging</b>	
Ligging woning	kindvriendelijke locatie
<b>Installaties</b>	
Verwarming	c.v.-ketel 2008
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas



## KANUNNIK DAEMENSTRAAT 11, MIERLO

Op een zeer fraaie gewilde locatie aan een brede, groene laan gelegen gedateerde maar goed onderhouden 2 onder 1 kapwoning met oprit, garage en zonnige tuin op het zuidoosten. De woning heeft een lichte Z-vormige woonkamer met halfopen keuken, 4 slaapkamers en ruime badkamer.





## BIJZONDERHEDEN

- Gedateerde maar goed onderhouden 2 onder 1 kapwoning met garage en oprit;
- 4 volwaardige slaapkamers;
- Gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Buitenschilderwerk 2025;
- Dakbedekking garage ca. 3 jaar gelden vervangen;
- Ruime woonkamer met veel lichtinval;
- Zonnige tuin op het zuidoosten;
- Kindvriendelijke locatie;
- Zeer gewilde locatie;
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk;

# BEGANE GROND

Overdekte entree naar hal met plavuizenvloer waar de meterkast (6 groepen + 2 aardlekschakelaars), een garderobekast, toiletruimte en de toegang tot de woonkamer zich bevinden.

## Toiletruimte

Toiletruimte met staand toilet en fonteintje.

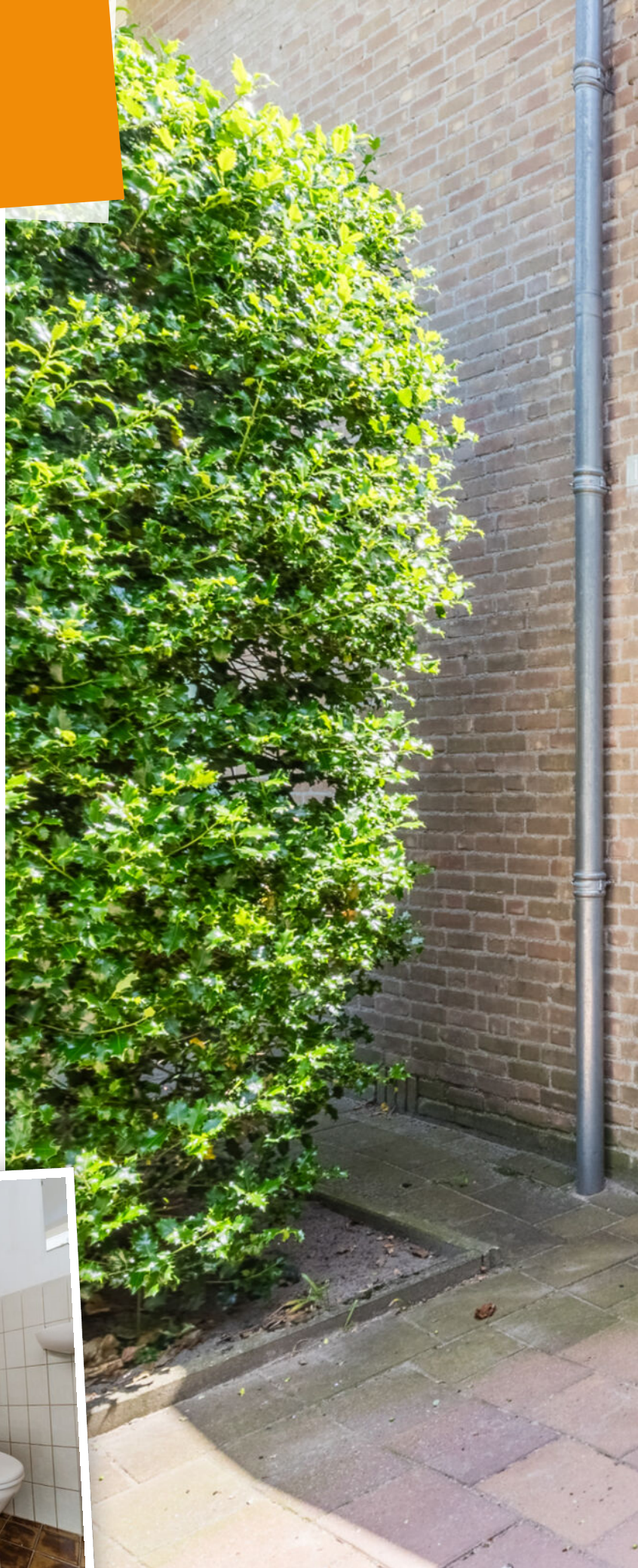
## Woonkamer

Royale lichte Z-vormige woonkamer met veel lichtinval en tuincontact. De woonkamer is 31m<sup>2</sup> heeft parketvloer, open haard en houten en aluminium kozijnen met isolerende beglazing. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en biedt direct toegang tot de tuin. Ook is de opentrap naar de eerste verdieping in de woonkamer gesitueerd.

## Keuken

De halfopen keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen, heeft een plavuizenvloer en direct toegang te de tuin.

De keuken heeft een inbouwkeuken in hoekopstelling en uitgevoerd in lichte kleurstelling en voorzien van 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, oven en vaatwasser.







**WOONKAMER**



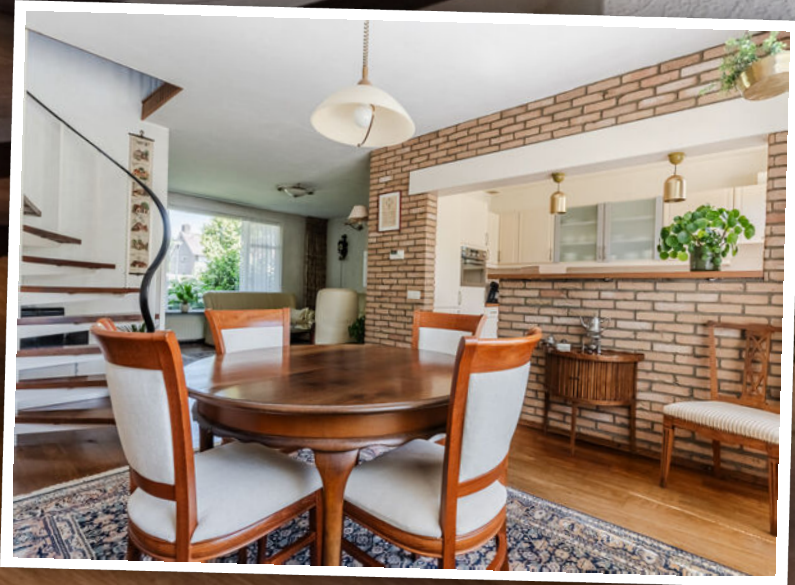


**WOONKAMER**





**WOONKAMER**





**KEUKEN**



# 1E VERDIEPING

Overloop met veel daglicht door het kunststof kozijn met HR++ beglazing in de zijgevel, vloerbedekking en praktische inbouwkast. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en afgesloten trapopgang.

## Slaapkamer 1

Aan voorzijde gelegen royale ouderslaapkamer (4.25 x 3.21 m) met vloerbedekking, wastafel, kastenwand, balkon en kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

## Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (3.52 x 3.21 m) met vloerbedekking, wastafel en kastenwand.

## Slaapkamer 3

Aan voorzijde gelegen slaapkamer (2.98 x 2.92 m) met vloerbedekking en kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

## Badkamer

Ruime badkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van tweede toilet, ligbad, wastafelmeubel en aansluiting t.b.v. de wasapparatuur.







**SLAAPKAMER 1**





**SLAAPKAMER 2**





**SLAAPKAMER 3**





**BADKAMER**



# 2E VERDIEPING

Via afgesloten vaste trapopgang te bereiken tweede verdieping met op de voorzolder een kunststof kozijn met HR++ beglazing, Velux dakvenster, HR combiketel (merk: Nefit bouwjaar: 2008) en bergruimte.

## Slaapkamer 4

Royale slaapkamer (5.08 x 3.22m) met vloerbedekking, dakkapel en bergruimte achter de knieschotten.







**SLAAPKAMER 4**



# TUIN EN GARAGE

## Achtertuin

De privacy biedende achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten. heeft een terras over de volle breedte, gazon en borders met vaste beplanting. Ook de voortuin is groen aangelegde met gazon en borders met vaste beplanting.

## Garage

De garage is bereikbaar via de loopdeur in de achtertuin of loop- kanteldeur bij de oprit. In deze garage is verwarming, water en elektra aanwezig. Het dak is ca. 3 jaar geleden vervangen.







**TUIN**





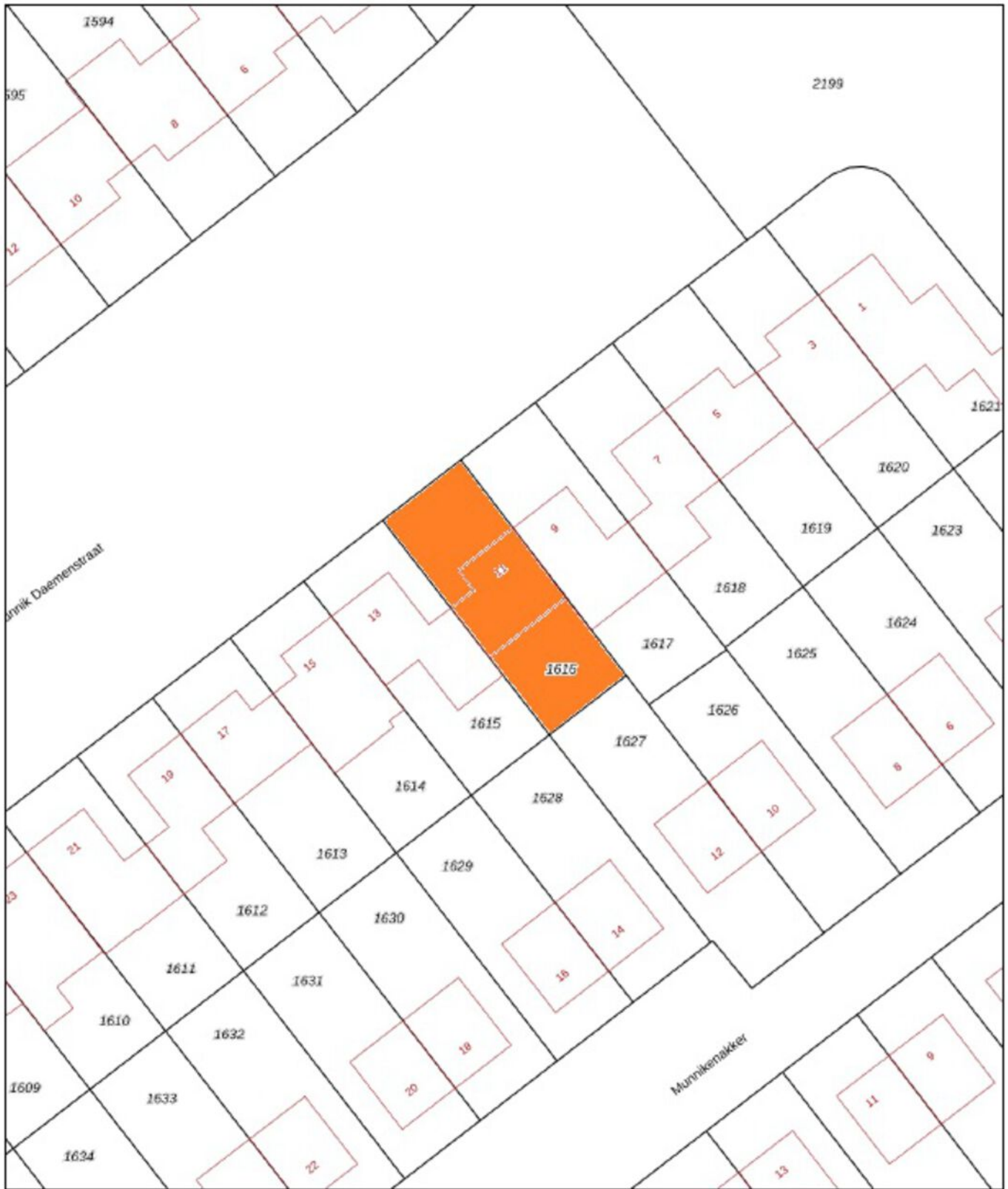
**GARAGE**






**OMGEVING**





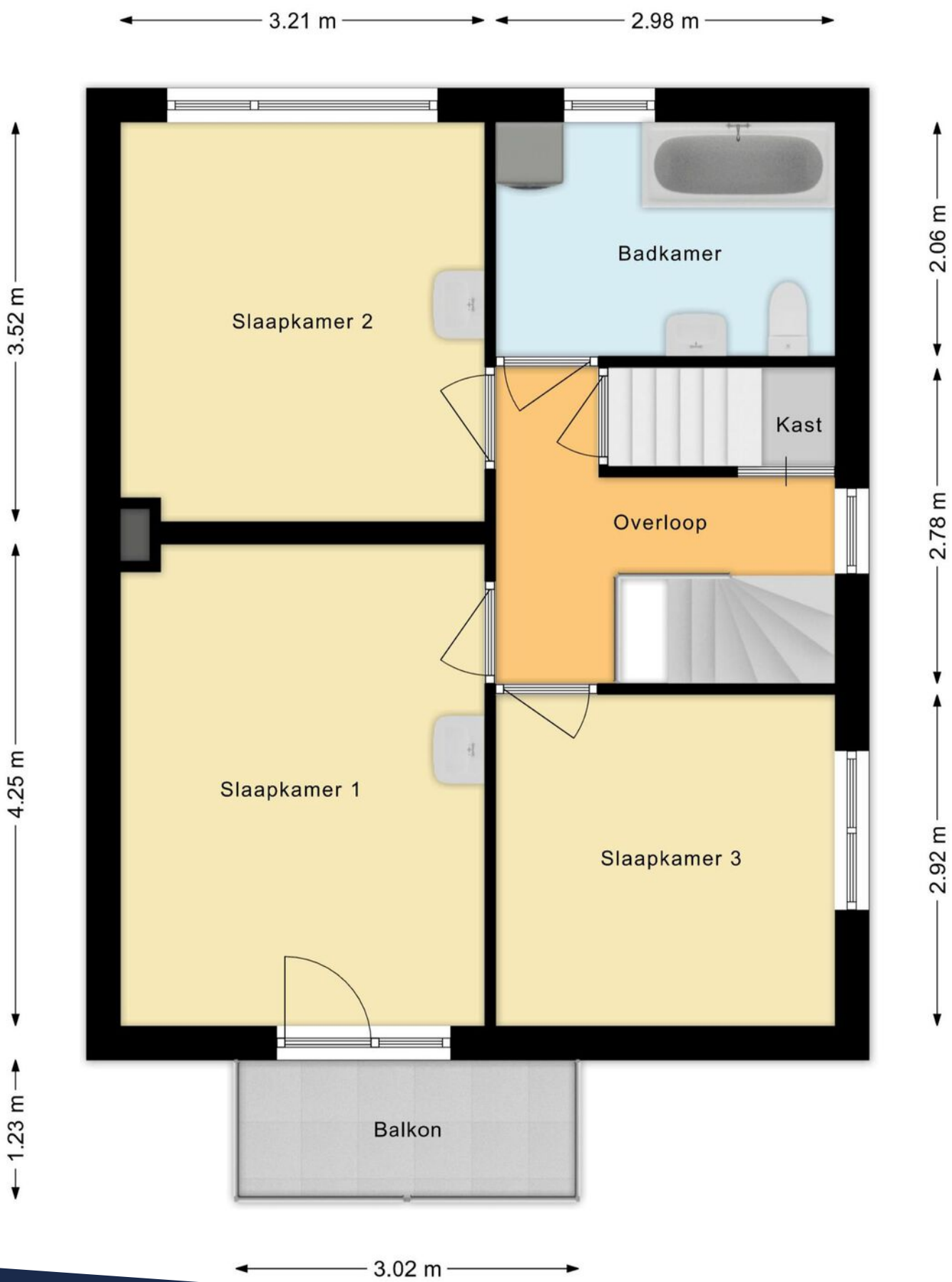
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mierlo	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1616	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		

geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 ar en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# KADASTRALE KAART



**BEGANE GROND**



**EERSTE VERDIEPING**



## TWEEDE VERDIEPING

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
<b>Keukenaccessories, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



## WONEN IN MIERLO

De circa 10.000 inwoners van Mierlo zullen het zeker beamen: het is fijn wonen in dit gezelliggezellig BrabantsBrabants dorp in de gemeente Geldrop-Mierlo.

In Mierlo vind je alle voorzieningen als scholen, winkels, horeca, en sportgelegenheden op fietsafstand. Door haar gunstige ligging tussen Eindhoven en Helmond is de regio gegarandeerd van volop werkgelegenheid.

En wil je een keer uitgebreider winkelen, naar de schouwburg of met de trein op pad? Vanuit Mierlo ben je in circa 20 minuten met de auto of de bus in het centrum van Eindhoven. Ook fiets je in circa 15 minuten naar het NS-station in Geldrop.

Heb je juist behoefte aan iets meer rust? Het wordt omringd door prachtige natuur zoals de Strabrechtse Heide!

Kortom, de charme van een dop maar met alle voorzieningen dichtbij!!



134

# EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

## Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

## Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

## Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

## Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

## Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

## Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

## Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

### Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

### Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

### Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

### Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

### Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

### Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzekeer je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?  
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Geldrop  
Korte Kerkstraat 6a 5664 HG GELDROP  
Tel: 040 - 7 200 722  
geldrop@kinmakelaars.nl**

# KIN MAKELAARS

## JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

### KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

### De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

### Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

### Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktgebied van alle vestigingen als surplus.

### Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

### Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!









