

LEEUWERIK 9
MIERLO

KIN MAKELAARS

www.kinmakelaars.nl | Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

INHOUD

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

WELKOM!

Heb je vragen over Leeuwerik 9?
Bel of mail ons gerust!

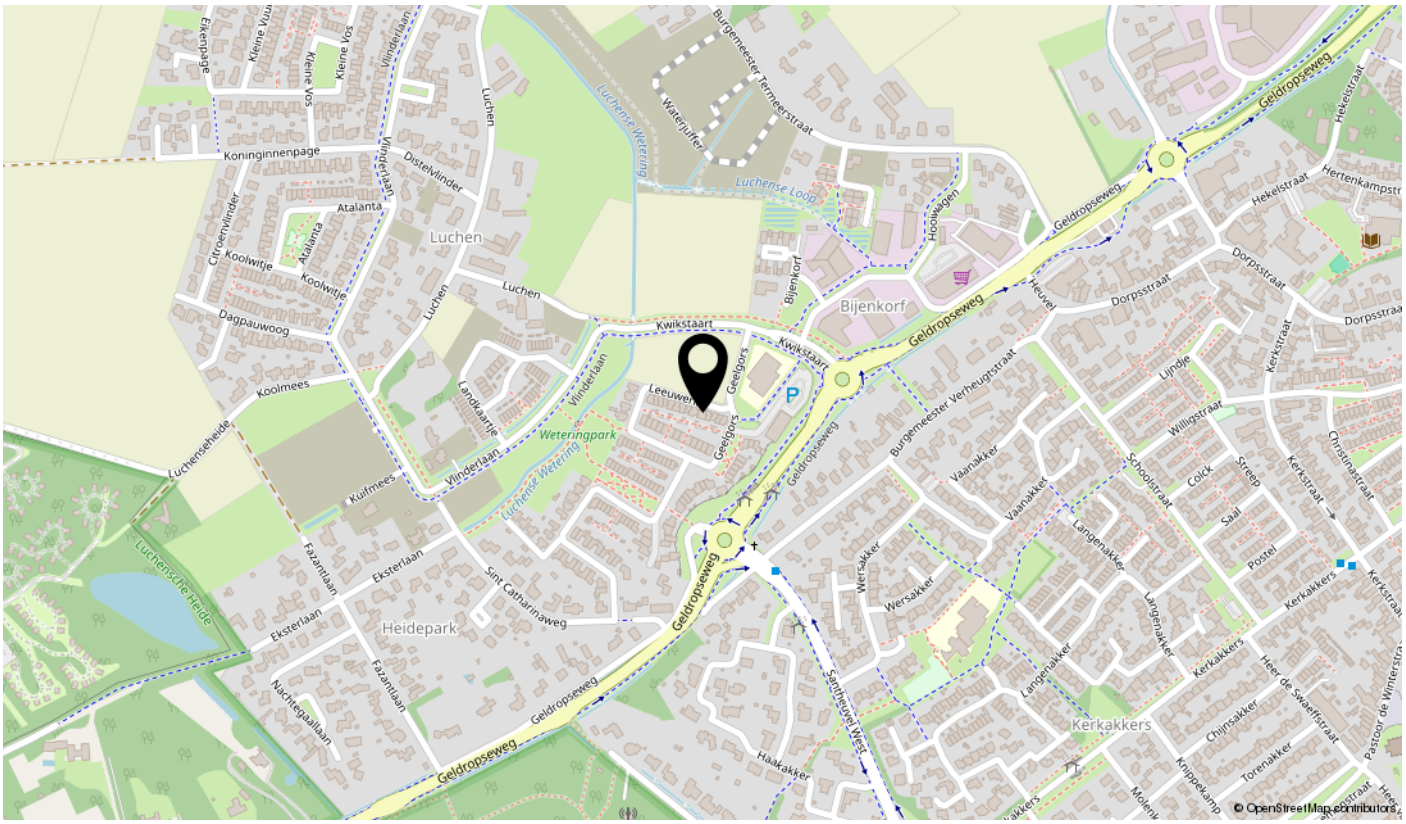
Kin Makelaars Geldrop
Tel: 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl





KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Leeuwerik 9
Plaats	Mierlo
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2010
Inhoud	536 m^3
Woonoppervlakte	156 m^2
Perceeloppervlakte	219 m^2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk 2010
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geisoleerd



LEEUWERIK 9, MIERLO

WAUW. Jonge twee-onder-een-kapwoning met prachtig vrij uitzicht aan de voorzijde! De woning van maar liefst 156 m^2 is volledig instapklaar en beschikt over lichte woonkamer, keuken met kookeiland, 3 royale slaapkamers met airconditioning en badkamer met ligbad en inloopdouche. De voormalige garage is volledig bij de woning betrokken waardoor er een praktische losse bijkeuken is en kantoorruimte/speelkamer. De woning heeft een onderhoudsvriendelijk tuin gelegen op het zonnige zuiden.

De woning is gelegen op een toplocatie in het plan 'Luchen I' op korte afstand van basisschool, peuterspeelzaal, gezondheidscentrum en de dorpskern van Mierlo met al haar voorzieningen.





BIJZONDERHEDEN

- Zeer goed onderhouden en ruime geschakelde twee-onder-een-kapwoning;
- Lichte woonkamer en volledige begane grond met vloerverwarming;
- Luxe keuken met kookeiland en prachtig uitzicht over weilanden;
- Energielabel A (geldig t/m 26-01-2027);
- Praktische losse bijkeuken en multifunctionele ruimte;
- Moderne badkamer met ligbad én inloopdouche;
- 3 ruime slaapkamers;
- Bouwjaar 2010;
- Verzorgde achtertuin op het zuiden;
- In de gewilde en jonge woonwijk Luchen;
- Basisschool, kinderopvang, winkels en sportvoorzieningen op korte afstand;
- Aanvaarding in overleg.

BEGANE GROND

Entree/hal met toegang tot toiletruimte, woonkamer en vaste trap naar de eerste verdieping. Tevens is hier de meterkast (9 groepen + 2 aardlekschakelaars) geïnstalleerd. De volledige begane grond beschikt over vloerverwarming.

Toiletruimte

Moderne toiletruimte half betegeld met sfeervolle nis, hangcloset en fonteintje.

Woonkamer

Hoogwaardig afgewerkte woonkamer met plavuizen vloer met vloerverwarming, hoge plinten en strak gestucte wand- en plafondafwerking. De royale woonkamer heeft een prachtige lichtinval door de dubbele openslaande tuindeuren en de prachtige lichtstraat incl. zonnewering.

Keuken

Aan de voorzijde van de woning gelegen moderne keuken met eiland en achterwand. De luxe keuken is van alle gemakken voorzien met diverse inbouwapparatuur zoals 5-pits gaskookplaat met rvs-afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, stoomoven en koel-vriescombinatie. Er is voldoende werkruimte om het natuurstenen werkblad. Vanuit de keuken heb je prachtig vrij uitzicht over weilanden.







WOONKAMER


LEEF
LACH



WOONKAMER



KIN
MAKELAARS



KEUKEN



KIN MAKELAARS

VERVOLG BEGANE GROND

Kantoor/speelkamer

Vanuit de keuken is de de praktische multifunctionele ruimte bereikbaar. De kantoorruimte/speelkamer is voorzien van pui met houten kozijnen en loopdeur naar de oprit.
De ruimte is voorzien van plavuizen vloer met vloerverwarming, strak gestucte wand- en plafondafwerking en is middels kastenwand afgescheiden van de bijkeuken.
Het is zelfs mogelijk om hier een extra slaapkamer te creëren.

Bijkeuken

Praktische bijkeuken met aansluitingen t.b.v. witgoedapparatuur en grote hoeveelheid aan bergruimte. Middels openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar.







BIJKEUKEN



KIN MAKELAARS

1E VERDIEPING

Overloop met toegang tot de twee slaapkamers, badkamer, losse toiletruimte en vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1
Zeer ruime aan de voorzijde gelegen ouderslaapkamer (4.50 x 3.26m) met houtlook laminaatvloer, gestucte wand- en plafondafwerking en airconditioning. Er is een aangename hoeveelheid lichtinval en wederom prachtig uitzicht door de grote raampartijen met houten kozijnen en isolerende beglazing.

Slaapkamer 2
Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (3.54 x 3.10 m.) met houtlook laminaatvloer, gestucte wand- en plafondafwerking en airconditioning. Er is een dakkapel met houten kozijnen en isolerende beglazing.

Badkamer
Nette badkamer volledig betegeld met stijlvol tegelwerk met vloerverwarming en voorzien van inloopdouche met regendouchekop, royaal ligbad incl. massage (bubbel)functie, dubbele wastafel incl. meubel en handdoekradiator. Op de verdieping is een losse toiletruimte.









SLAAPKAMER 1





SLAAPKAMER 2



KIN
MAKELAARS



BADKAMER



2E VERDIEPING

Via een vaste trap te bereiken net afgewerkte tweede verdieping waar de hr-ketel is geïnstalleerd (Merk: Nefit, Bouwjaar: 2010).

Slaapkamer 3

Door de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is er een royale derde slaapkamer met airconditioning. De kamer (3.55 x 4.16 m.) is afgewerkt met houtlook laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond met inbouwspots. Er is een grote hoeveelheid bergruimte in de ingebouwde kasten en achter de knieschotten.







TUIN

Verzorgde achtertuin gesitueerd op het zonnige zuiden met fraai aangelegde combinatie van (kunst)gazon en beplanting. Er is een bestraat terrasgedeelte met elektrische zonneluifel over de volle breedte van de woning. Achter in de tuin staat een houten berging.









TUIN







KIN MAKELAARS





AANTEKENINGEN

KIN MAKELAARS

Kadastrale kaart

Uw referentie: KIN



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Mierlo
Sectie	L
Perceel	1024

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

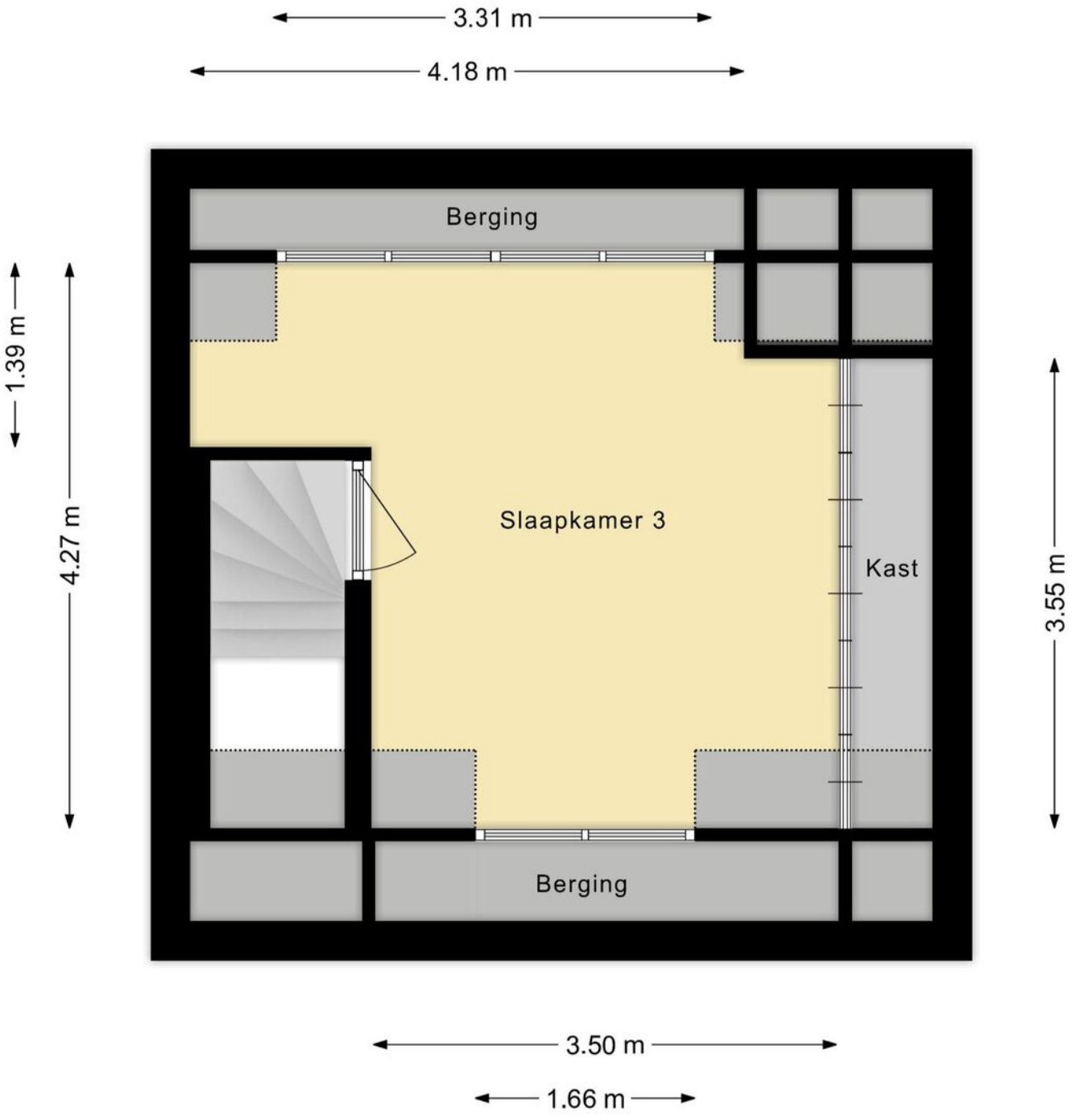
KADASTRALE KAART



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING


2.25 m
10.42 m
Berging
2.64 m
7.25 m
Bijkeuken
Woonkamer
Kast
Kast
Kantoor
K
Kast
MK
Keuken
Entree
Toilet
4.83 m
8.95 m

SITUATIE



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 rde Strabrechtse Heide!

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



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. Verzeker 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, hypotheken 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 héeft 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 marktbewerking. 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 marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebepaling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebepaling 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!



AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

KIN MAKELAARS

KIN MAKELAARS
JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of in jouw toekomstige woning!

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN

NVM

KIN MAKELAARS

Breda
Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen
Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop
Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze
Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen
Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg
Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk
Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl