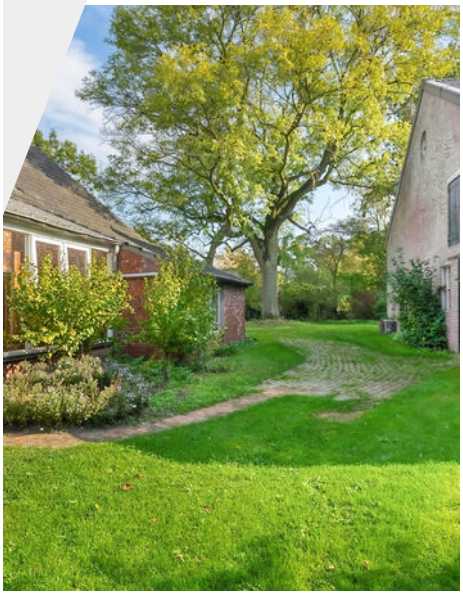
Box Makelaardij

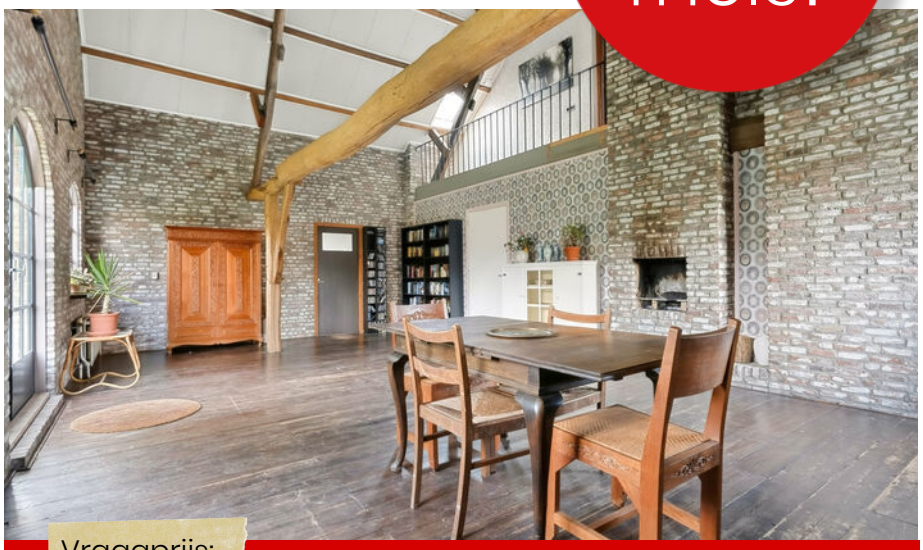
WONEN

■ Koestraat 2, Hooge Mierde



Wordt dit je **NIEUWE** THUIS?





Vraagprijs: **€ 795.000,- k.k.**

Grote woonboerderij met zeven slaapkamers, drie badkamers en ruim 300 m² gebruiksoppervlakte

Zeer royaal multi-functioneel vrijstaand bijgebouw in de achtertuin

Gelegen in een dorpse woonomgeving met volop wandel- en fietsmogelijkheden

De makelaar in de gehele Kempenregio!

NVM



Stap binnen *bij deze prettige woning*

Bouwjaar	1910
Type woning	vrijstaande woning
Perceeloppervlakte	2.140 m²
Woning inhoud	1.215 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	302 m²
Overige inpandige ruimte	18 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m²
Externe bergruimte	198 m²

Energielabel E

Welkom!

Karakteristiek wonen met uitzonderlijk veel ruimte en mogelijkheden op een prachtig perceel van ruim 2.000 m²! Koestraat 2 is een zeer royale woonboerderij in Hooge Mierde met maar liefst ruim 300 m² gebruiksoppervlakte. De woning beschikt over een bijzonder veelzijdige indeling met verschillende leefruimtes, maar liefst zeven slaapkamers, drie badkamers en meerdere multifunctionele vertrekken. Vooral de prachtige ruimte met zicht op de nok van de woning zorgt voor een bijzondere sfeer en ruimtelijke beleving. Ook buiten is er volop ruimte! De privacyvolle tuin ligt op het zonnige zuiden en beschikt over een groot gazon, volwassen bomen en diverse beplanting. Een absoluut pluspunt is de vrijstaande veldschuur van bijna 200 m², die volop mogelijkheden biedt voor hobby's, opslag of werkzaamheden aan huis. Een karakteristiek geheel met bijzonder veel potentie voor wie royaal wil wonen en de ruimte graag naar eigen wens wil benutten!

Overige kenmerken

Kozijnen	de woning is voorzien van houten en stalen kozijnen, gedeeltelijk met isolerende beglazing.
C.V. en warm water	middels een Nefit Ecomline c.v.-ketel (bouwjaar 2007). Warmwatervoorziening middels een zonneboiler met 2 zonnecollectoren.
Overige	- de woning is voorzien van 12 zonnepanelen. - wat deze woonboerderij echt onderscheidt, is de enorme hoeveelheid beschikbare ruimte en de veelzijdigheid van de indeling. Met ruim 300 m² gebruiksoppervlakte, zeven slaapkamers, drie badkamers en verschillende afzonderlijke leef- en werkruimtes zijn er bijzonder veel mogelijkheden om de woning aan te passen aan persoonlijke woonwensen. De woning biedt daarbij een mooie basis voor verdere modernisering. Juist de combinatie van de karakteristieke uitstraling, royale vertrekken en de bijzondere multifunctionele ruimte met zicht op de nok maakt het geheel interessant voor wie een woning zoekt met een eigen karakter. Ook de vrijstaande veldschuur van bijna 200 m² biedt mogelijkheden die je bij een reguliere woning niet snel tegenkomt.
Locatie	de woonboerderij ligt aan de Koestraat in Hooge Mierde, een karakteristiek Brabants dorp in de gemeente Reusel-De Mierden. Hier woon je in een dorpse omgeving met het groene buitengebied van de Kempen binnen handbereik. De omgeving biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en van het landelijke landschap te genieten. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels en dagelijkse voorzieningen zijn onder andere Reusel en Bladel goed bereikbaar. Ook de omliggende dorpen en de Belgische grens liggen op korte afstand.
Kortom	een karakteristieke woonboerderij met volop ruimte en mogelijkheden. Met ruim 300 m² gebruiksoppervlakte, zeven slaapkamers, drie badkamers en multifunctionele vertrekken biedt de woning alle ruimte voor een groot gezin, hobby's en werken aan huis. Het perceel van ruim 2.000 m² met een privacyvolle tuin op het zuiden en een vrijstaande veldschuur van bijna 200 m² maakt het geheel extra bijzonder. Een royaal woonobject met karakter om helemaal naar eigen wens in te richten!

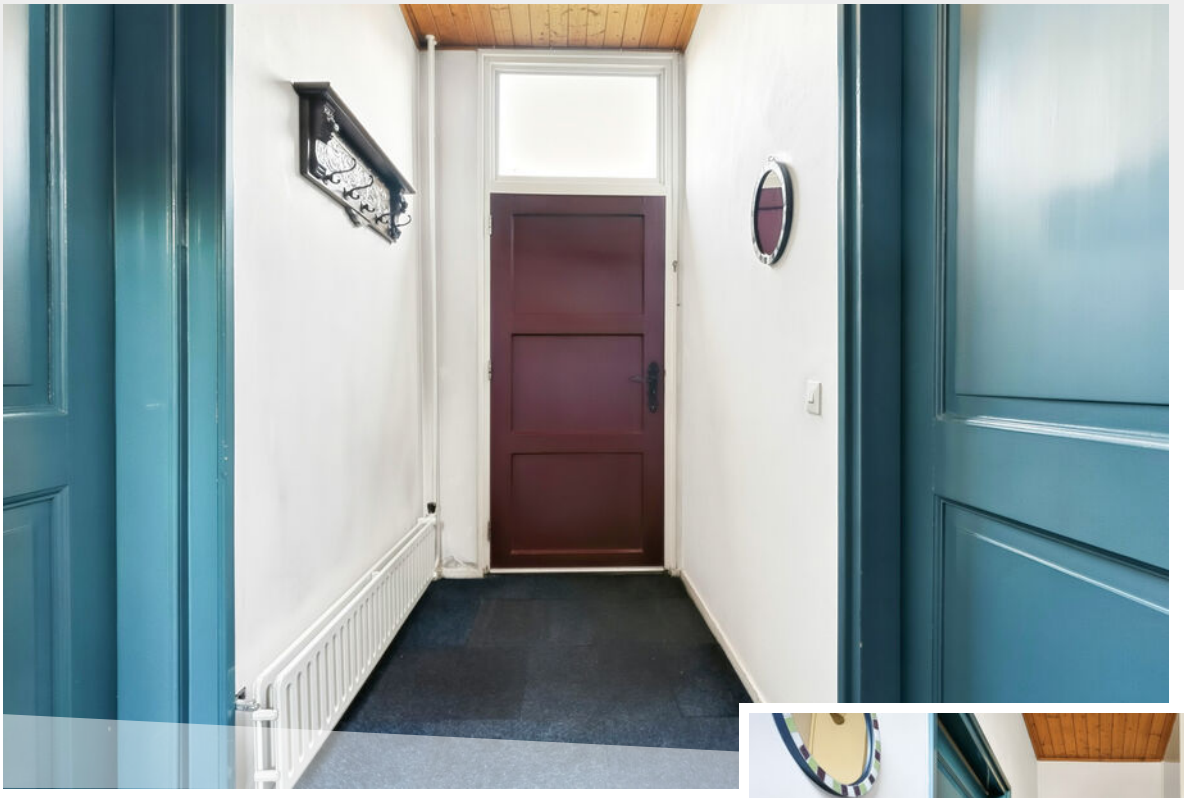
Begane grond

Entree

Via de entree bereik je de hal, die is afgewerkt met vloerbedekking. Hier bevindt zich de vernieuwde meterkast en vanuit de hal zijn verschillende vertrekken op de begane grond bereikbaar. De woning heeft een bijzondere en speelse indeling, waarbij meerdere woon- en werkruimtes met elkaar worden gecombineerd. Hierdoor biedt de begane grond volop mogelijkheden om de verschillende vertrekken naar eigen wens te gebruiken.

Zitkamer

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een separate zitkamer. Deze is afgewerkt met vloerbedekking en biedt een fijne plek om je even terug te trekken. De ruimte kan uitstekend worden ingericht als gezellige tweede woonkamer, televisiekamer of bijvoorbeeld een rustige lees- of hobbykamer.











Een fijne plek om je even terug te trekken





Leefkeuken

De riante leefkeuken vormt een centrale plek in de woning. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor je hier met het hele gezin of met gasten gezellig kunt samenkomen. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer en beschikt over een keukeninrichting in hoekopstelling. Deze is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken zijn bovendien een karakteristieke opkamer en de daaronder gelegen kelder bereikbaar.



Volop ruimte voor een gezellige eettafel









Opkamer
De opkamer is een karakteristiek onderdeel van de woonboerderij en biedt een leuke extra ruimte die voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan een werkplek, speelkamer of een sfeervolle hobbyruimte.

Kelder
Onder de opkamer bevindt zich een kelder, die praktische ruimte biedt voor het bewaren van voorraad en andere spullen.





Bijkeuken

Achter de keuken bevindt zich een praktische, gedeeltelijk betegelde bijkeuken. Hier is de aansluiting voor de wasmachine aanwezig en via een deur bereik je rechtstreeks de achtertuin. Daarnaast bevindt zich hier een gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.







Badkamer

Op de begane grond beschikt de woning over een gemoderniseerde, volledig betegelde badkamer. Deze is compleet ingericht met een ligbad, separate douche, wastafel en wandcloset. De aanwezigheid van een volwaardige badkamer op de begane grond biedt extra flexibiliteit in het gebruik van de verschillende ruimtes.



Complete bad-kamer



Extra kamer

Aan de voorzijde van de woning, naast de entreehal, bevindt zich een extra kamer die momenteel uitstekend dienst kan doen als kantoor- of speelkamer. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking en beschikt over een trapopgang naar de eerste verdieping. Dankzij de separate ligging is deze kamer bijzonder geschikt als thuiswerkplek, maar ook een speelkamer, hobbyruimte of extra zitkamer behoort tot de mogelijkheden.







Woonkamer
De sfeervolle woonkamer is afgewerkt met een plavuizenvloer en beschikt over een schouw met open haard. Hierdoor heeft deze ruimte een warme en karakteristieke uitstraling die goed past bij het landelijke karakter van de woonboerderij.
Vanuit de woonkamer heb je toegang tot een eenvoudige serre, die een extra verbinding vormt met het buitenleven.

Tussen de woonkamer en de keuken bevindt zich een portaal. Vanuit hier bereik je rechtstreeks de achtertuin en heb je toegang tot de c.v.-ruimte.









Sfeervolle woonkamer





Multifunctionele ruimte

Een van de meest bijzondere vertrekken van deze woonboerderij bevindt zich aan de linkerzijde van de woonkamer. Hier ligt een prachtige multifunctionele ruimte waarbij de nok van de woning volledig in het zicht is gebleven. Door de grote hoogte ontstaat een indrukwekkende ruimtelijke beleving die deze kamer een geheel eigen karakter geeft. De ruimte is afgewerkt met een houten vloer en beschikt over een open haard, die voor extra sfeer zorgt.

Openslaande tuindeuren bieden rechtstreeks toegang tot de tuin en zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Dankzij de royale afmetingen en bijzondere uitstraling zijn er volop mogelijkheden voor de inrichting. Denk bijvoorbeeld aan een grote tweede woonkamer, atelier, hobbyruimte, ontvangstruimte of een plek om met familie en vrienden samen te komen.





















Kantoorruimte

Achter de multifunctionele leefruimte bevindt zich nog een riante separate kantoorruimte. Ook deze kamer is voorzien van een houten vloer. Door de ligging naast de grote multifunctionele ruimte kunnen beide vertrekken uitstekend in combinatie worden gebruikt. Hierdoor is dit gedeelte van de woning bijzonder interessant voor wie behoefte heeft aan een royale thuiswerkplek, een praktijkruimte of meerdere afzonderlijke hobbyruimtes.





Royale thuiswerkplek

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping. Hier kom je uit op een overloop die is afgewerkt met vloerbedekking.



Overloop is ook te bereiken via de vide



Slaapkamers

De eerste verdieping beschikt over maar liefst zeven slaapkamers. De kamers zijn afgewerkt met vloerbedekking of een houten vloer en bieden volop mogelijkheden voor verschillende indelingen. Door het grote aantal slaapkamers is er bijzonder veel flexibiliteit aanwezig. Zo kun je naast de reguliere slaapkamers bijvoorbeeld ook een kleedkamer, thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte realiseren. Een van de slaapkamers beschikt bovendien over een eigen badkamer met een douche, wastafel en toilet. Hierdoor ontstaat een fijne combinatie van een slaap- en badruimte die bijvoorbeeld uitstekend geschikt is voor gasten.































Badkamers

Naast de badkamer bij de slaapkamer bevindt zich op de eerste verdieping nog een tweede, volledig betegelde badkamer.

Deze is voorzien van een ligbad, wastafel en toilet.

Met in totaal drie badkamers in de woning is het sanitair uitstekend verdeeld over de verschillende woonlagen en slaapvertrekken.











Exterieur

Het perceel van ruim 2.000 m² is een van de grote pluspunten van deze woonboerderij. De ruime opzet, groene inrichting en aanwezigheid van een zeer grote vrijstaande veldschuur zorgen voor een bijzonder veelzijdig geheel. Aan de voorzijde ligt een ruime tuin met een groot gazon en diverse beplanting. Hierdoor heeft de woning een prettige groene uitstraling.
Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich de oprit, die toegang biedt tot het achterliggende terrein.

De achtertuin ligt op het zonnige zuiden en biedt volop privacy. Door de royale oppervlakte is er bijzonder veel ruimte om van het buitenleven te genieten. De tuin bevindt zich voornamelijk rondom de vrijstaande veldschuur en aan de linkerzijde van de woning. Hier vind je een groot gazon, diverse beplanting en volwassen bomen die zorgen voor een fraai groen karakter. De combinatie van de grote oppervlakte en de volwassen begroeiing geeft het perceel een landelijke uitstraling.
Er is volop ruimte voor verschillende zitplekken, speelgelegenheid of het verder inrichten van de tuin naar eigen wens.








Volop
privacy



















Veldschuur

Een absoluut pluspunt is de zeer riante vrijstaande veldschuur met een oppervlakte van bijna 200 m². Het dak is vernieuwd en voorzien van asbestvrije golfplaten. Deze schuur biedt bijzonder veel gebruiksmogelijkheden en is daarmee een waardevolle aanvulling op het toch al royale woonprogramma. Binnen bevindt zich een grote multifunctionele ruimte met daarnaast diverse separate vertrekken. Hierdoor is het gebouw voor verschillende doeleinden in te richten. Denk bijvoorbeeld aan een uitgebreide hobbyruimte, werkplaats, opslagruimte of het combineren van verschillende activiteiten onder één dak. Aan de rechterzijde van de veldschuur bevindt zich de voormalige paardenstal, die relatief eenvoudig weer als stal is in te richten. Deze ruimte staat in verbinding met de bovenliggende vliering.
Een gedeelte van de veldschuur staat in open verbinding met de achtertuin. Vanuit dit gedeelte is bovendien de vliering boven de veldschuur bereikbaar, waardoor ook op de verdieping nog extra ruimte beschikbaar is. Voor hobbyisten, verzamelaars of mensen die behoefte hebben aan veel werk- en opslagruimte is dit een bijzonder interessant bijgebouw. Ook voor bepaalde vormen van bedrijvigheid aan huis kan het gebouw mogelijkheden bieden, afhankelijk van de geldende gebruiksregels en eventuele vergunningen.

























Notities

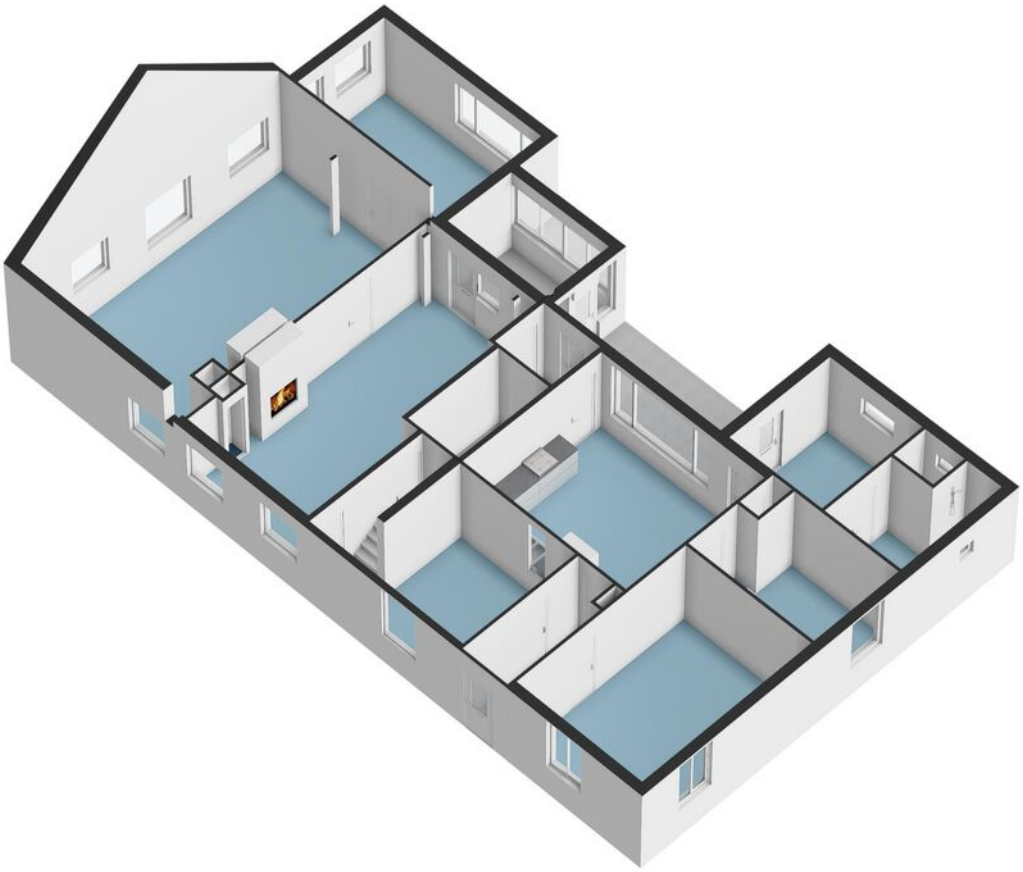
Situatieschets



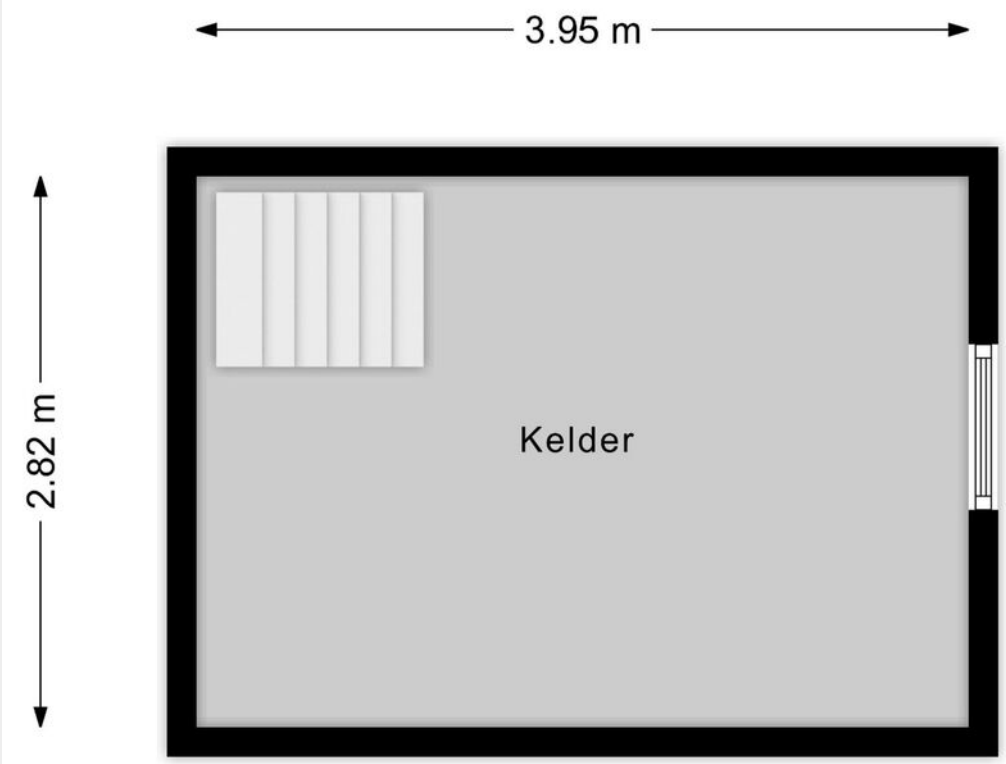
Begane grond



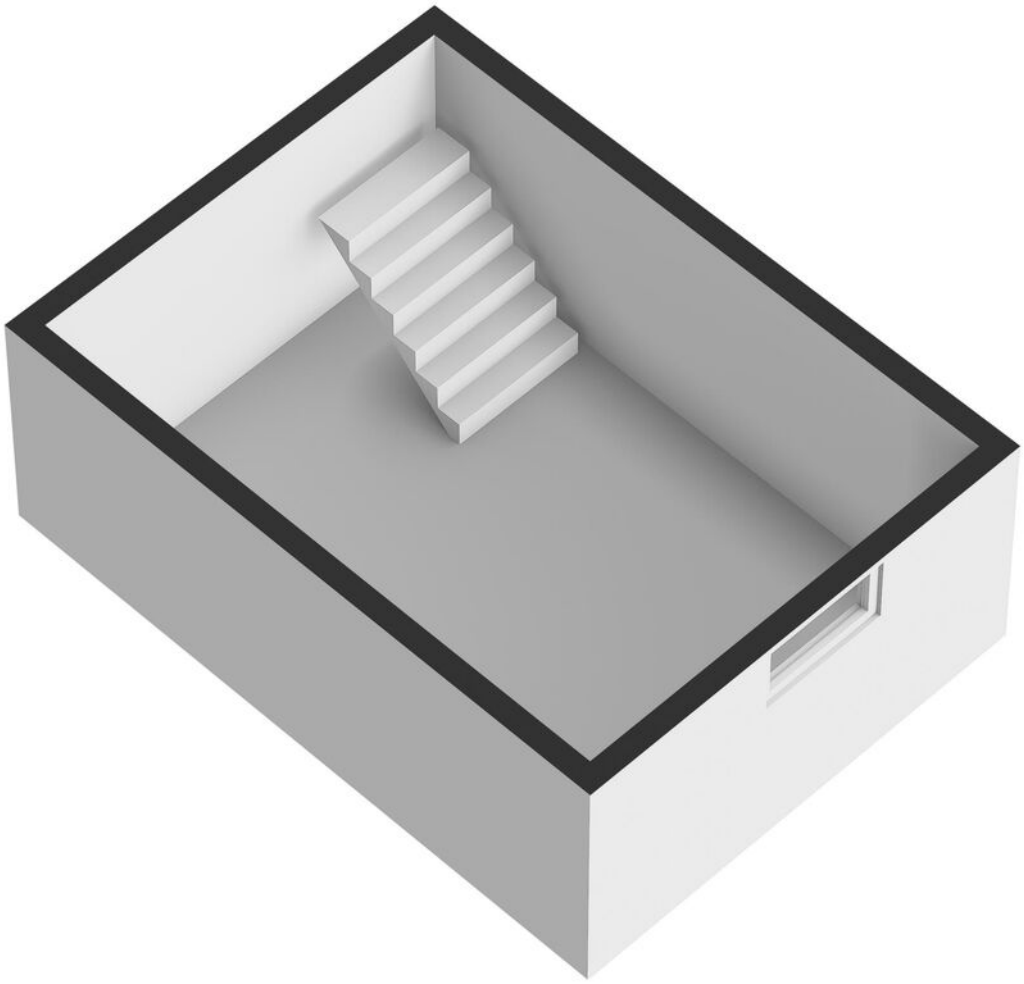
Begane grond



Kelder



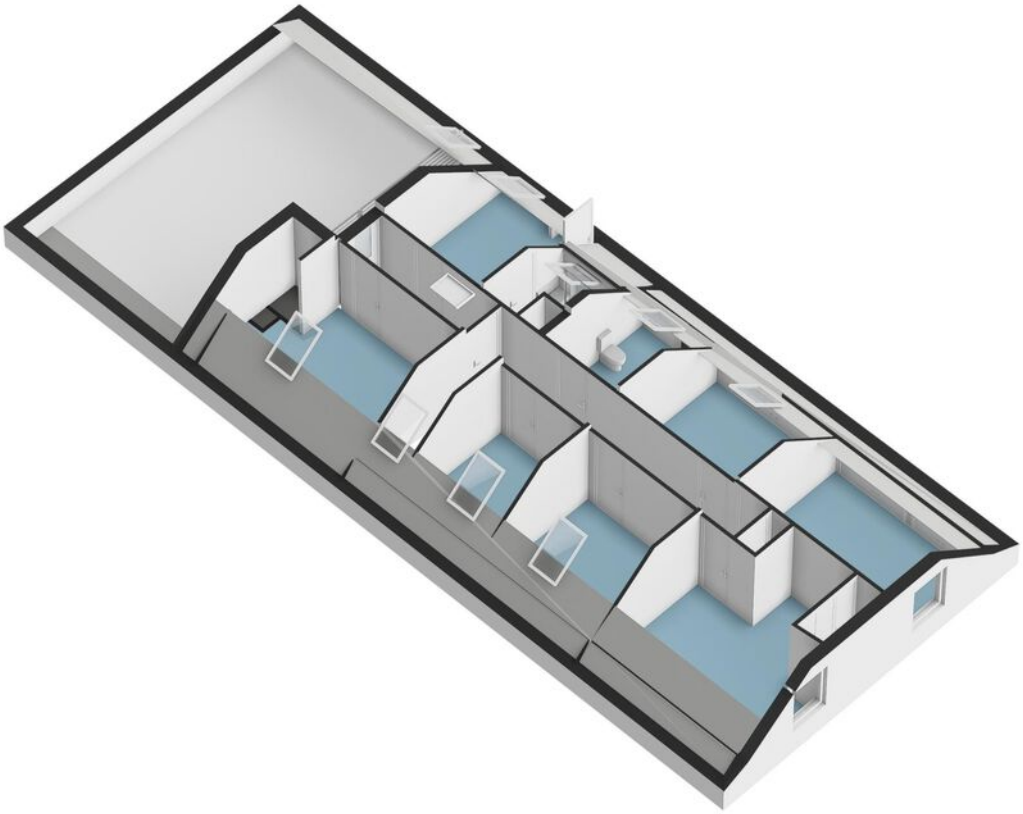
Kelder



Eerste verdieping



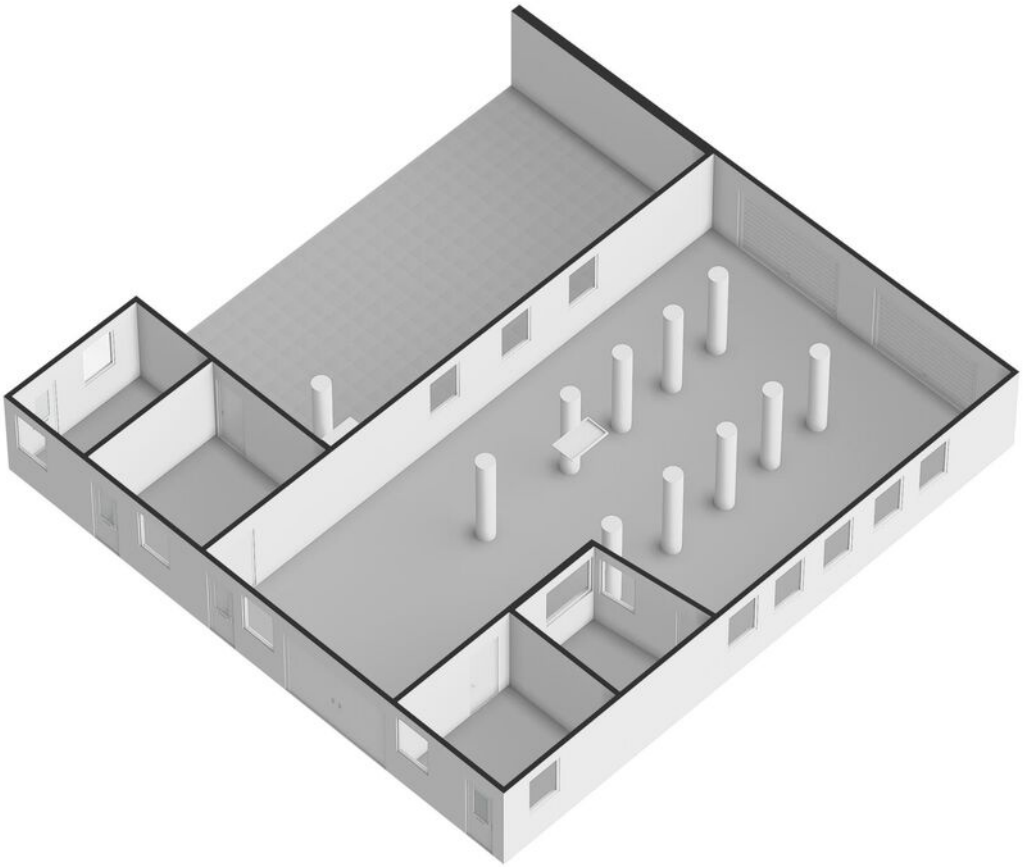
Eerste verdieping



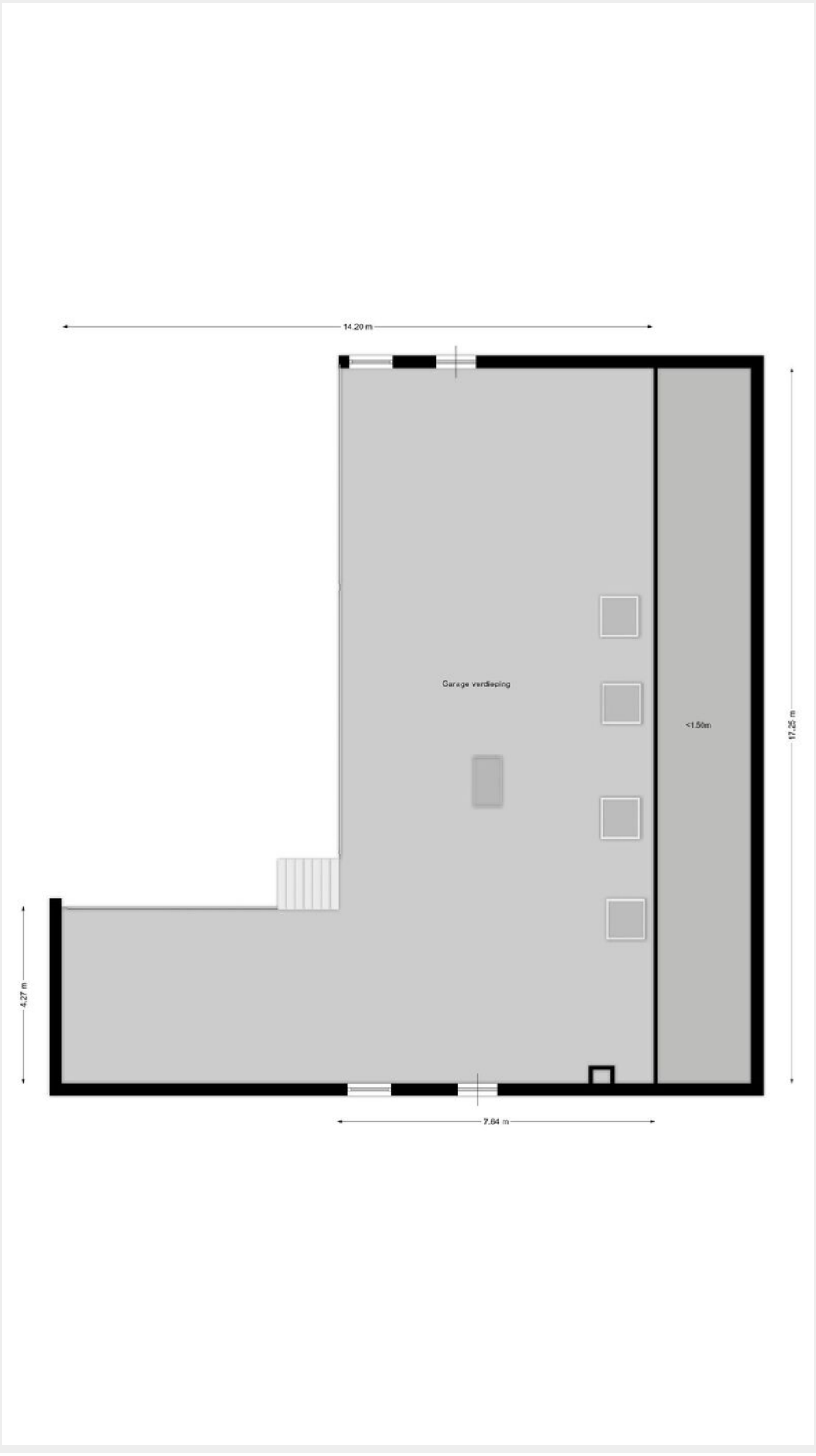
Veldschuur


6.66 m
9.82 m
12.86 m
Overkapping
Garage
10.26 m
17.34 m
Berging
3.04 m
2.61 m
4.11 m
Berging
Berging
Berging
3.70 m
2.51 m
3.88 m
6.24 m
3.47 m
6.66 m
3.36 m

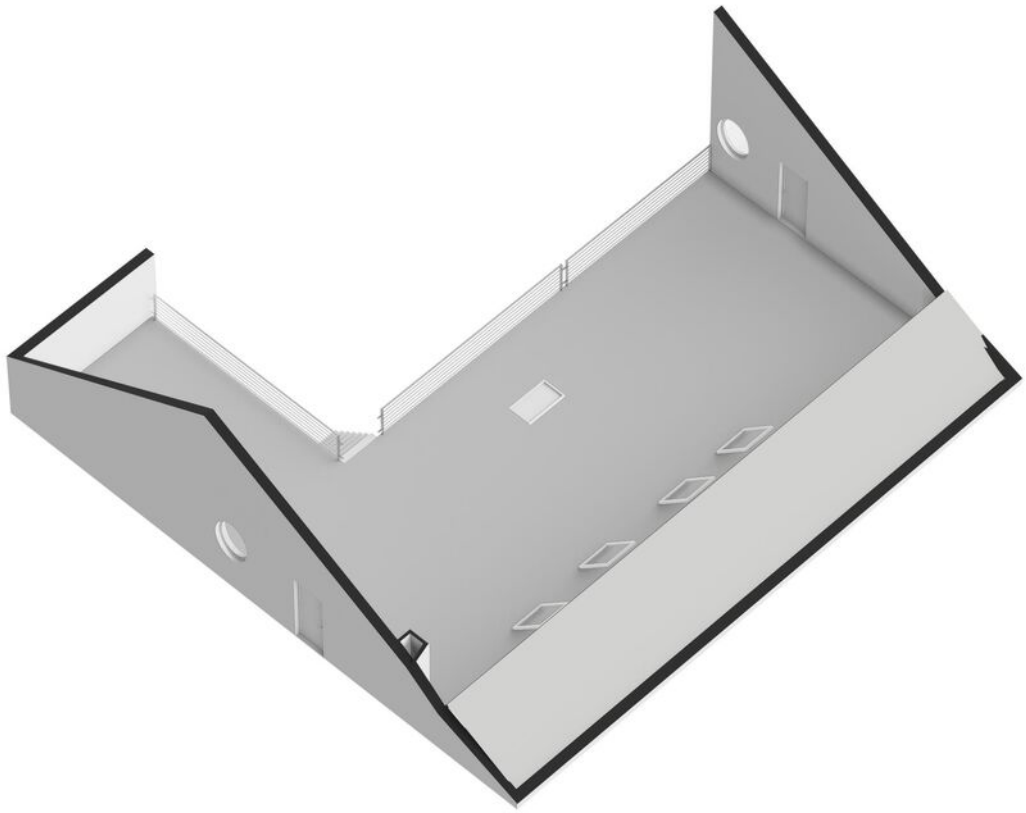
Veldschuur



Veldschuur verdieping



Veldschuur verdieping



Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies – Gebaseerd op de NEN2580

Boykeys heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Koestraat 2
Plaats	Hooge Mierde
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	20-10-2026

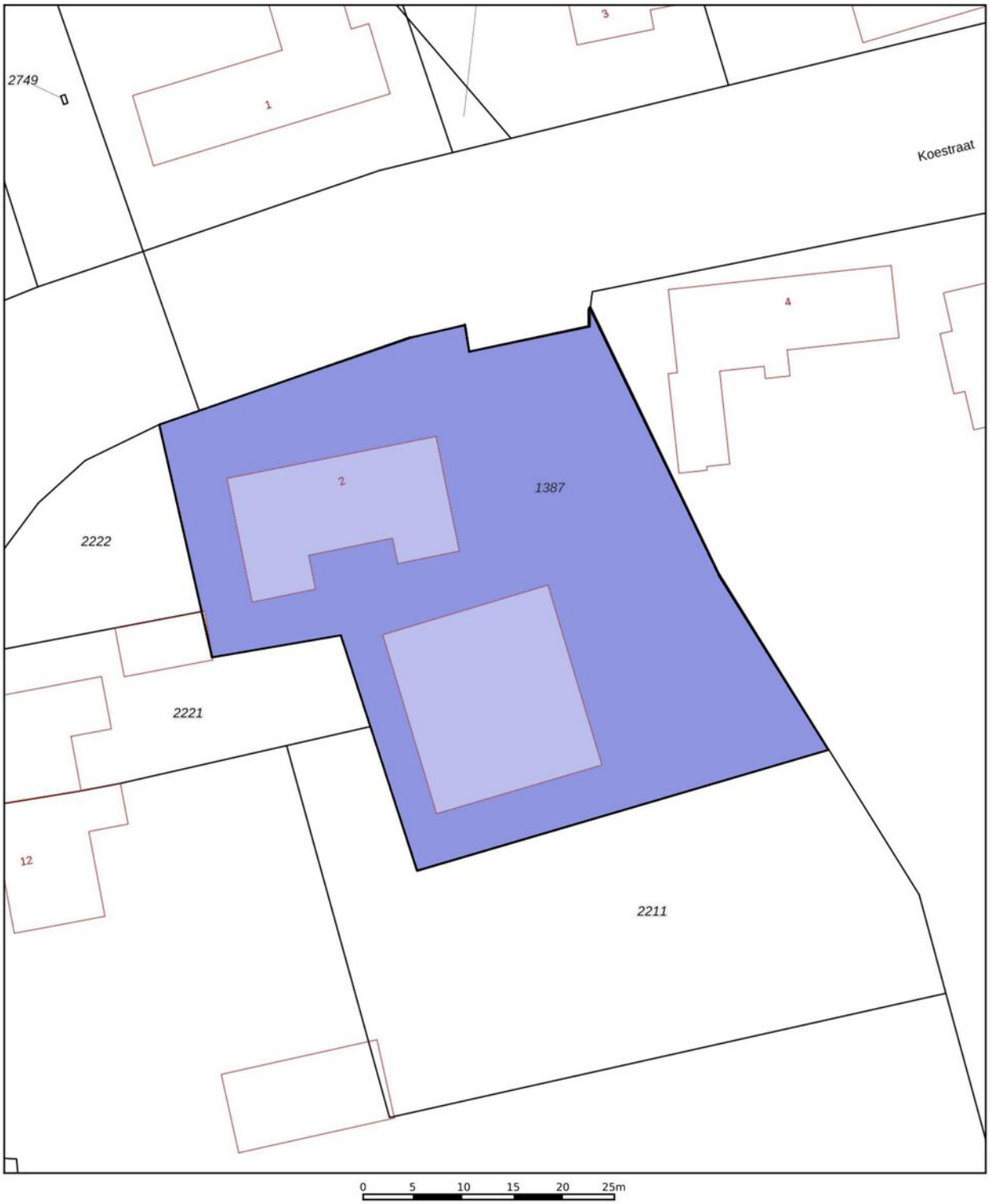
Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	**301,7**
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	**18,1**
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	**13,2**
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	**197,9**

Bruto inhoud woning	m3	Ca.	**1215**

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Boykeys verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Boykeys binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Boykeys

Kadastrale kaart

Uw referentie: Box



Deze kaart is noordgericht	
12345 Perceelnummer	
25 Huisnummer	
Vastgestelde kadastrale grens	
Voorlopige kadastrale grens	
Administratieve kadastrale grens	
Bebouwing	

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hooge en Lage Mierde
Sectie	H
Perceel	1387

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
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.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
345147224	17-09-2024	06-09-2034	Definitief

Deze woning heeft energielabel E

G F **E** D C B A ++++

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	Gasboiler	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	2400 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | Gemiddeld | **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

3,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Koestraat 2
5095BD Hooge Mierde
BAG-ID: 1667010000003268

Detailaanduiding

Bouwjaar 1910
Compactheid 1,97
Vloeroppervlakte 345m²

Woningtype
Vrijstaande woning

Opnamedetails

Naam
Bob Wiltschek

Vakbekwaamheidsnummer
8540.2810.1653

Certificaathouder
Energie Inspectie B.V.

Inschrijfnummer
EPG2015-34

KvK-nummer
74391976

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

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

Jouw droomwoning vinden of jouw huidige woning verkopen voor een mooie prijs.

Al ruim 25 jaar helpen we je met plezier bij het vinden of verkopen van jouw woning. We zorgen voor een sterke presentatie waarmee jouw huis opvalt. Vanuit ons kantoor in Bladel staan we voor je klaar. We horen graag wat jij zoekt en denken met je mee over de mogelijkheden. Van de eerste kennismaking tot de sleuteloverdracht begeleiden we je bij iedere stap.

Bij Box Makelaardij begint het met persoonlijk contact. Je krijgt een betrokken makelaar die jouw regio kent en weet wat er speelt. Je kunt rekenen op eerlijk advies, duidelijke afspraken en iemand die bereikbaar is voor jouw vragen. Loop gerust binnen voor een kop koffie. We maken graag tijd voor je!

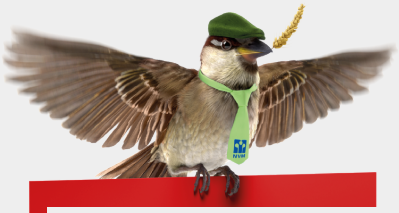
Een woning kopen met de zekerheid van Box Makelaardij?
Informeer ook eens naar onze dienstverlening als aankoopmakelaar



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 en Renee Box



Colin van Heeswijk



Rachelle Smits



Anne van Esch

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

Box Makelaardij

Markt 33
5531 BC
BLADEL