



# VOLLENBROEK

MAKELAARS & TAXATEURS



Goorsedijk 57, Mierlo



# Goorsedijk 57, Mierlo

Op een landelijke en gunstige locatie direct tegen de kom van Mierlo en Brandevoort ligt deze vrijstaande woning. Het riante perceel van ruim 1.26 hectare groot biedt oneindig veel (gebruiks-)mogelijkheden. Het houden van paarden of het ontplooien van kleinschalig kamperen behoren tot de vele mogelijkheden.

De woning heeft een grote inpandige garage en de mogelijkheid voor gelijkvloers bewonen. Op de verdieping zijn twee royale slaapkamers en een ruime badkamer. Daarnaast is er een kantoor en inpandige garage aanwezig.

Op het perceel zijn diverse bijgebouwen aanwezig waaronder drie vrijstaande garages, een loods, een schuur, een overkapping en een houten chalet. Een prachtige immense natuurvijver maakt het perceel een waar paradijs.

---

## **ALGEMEEN:**

**Woonoppervlakte: 230 m<sup>2</sup>**

**Inhoud: 930 m<sup>3</sup>**

**Perceeloppervlakte: 12.620 m<sup>2</sup>**

**Bouwjaar: 1997**

**Energie label: A**

- \* **Riant perceel van 12.620 m<sup>2</sup> met vele (gebruiks-) mogelijkheden;**
- \* **Ideaal object voor het houden van paarden en ontplooien van kleinschalig kamperen;**
- \* **Diverse bijgebouwen aanwezig waaronder drie vrijstaande garages, loods, overkapping, schuren en houten chalet;**
- \* **Gelegen nabij de kom van Mierlo en Brandevoort. Alle voorzieningen op zeer korte afstand aanwezig;**
- \* **45 zonnepanelen met gemiddelde jaaropbrengst van ca. 6.000 kWh.**



# BEGANE GROND

---

## Hal

Overdekte entree. Ontvangsthal met vide en trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal ligt een fraaie marmeren tegelvloer met vloerverwarming. De schoonmetselwerk wanden bestaan uit natuurstenen. De overige muren zijn voorzien van granol sierpleister.

## Toilet

Halfhoog betegelde wanden met wandcloset en fonteintje.

## Living

L-vormige living met eveneens marmeren tegelvloer voorzien van vloerverwarming. In het zitgedeelte is een sfeervolle gashaard met natuurstenen plateau. De wanden zijn afgewerkt met schoonmetselwerk of krabwerk sierpleister. Via de videofoon kan de toegangspoort op afstand worden geopend.

## Woonkeuken

Via halfopen verbinding met de living is de woonkeuken bereikbaar. Daarnaast is er ook een directe toegang via de hal.

Ruime woonkeuken met een vaste zithoek en een L-vormige inbouwkeuken. In de keuken is een 4-pits inductiekookplaat (Atag), Siemens vaatwasser, koelkast met diepvriesvak en Brother combi-oven.

















# BEGANE GROND

---

## Bijkeuken

Royale bijkeuken met witgoedaansluitingen, marmeren tegelvloer met vloerverwarming en doucheruimte (geheel betegeld met douche en vaste wastafel).

## Portaal

Praktische ruimte welke keurig is afgewerkt met een marmeren tegelvloer v.v. vloerverwarming en stucwerk wanden / plafond. Er is een voordeur naar het overdekte terras en een deur naar de voortuin.

## Wellnessruimte

In de wellnessruimte is een tegelvloer, een groepenkast, een videofoon alsmede de toiletruimte (geheel betegeld en voorzien van een wastafelmeubel), Finse inbouwsauna en douche.

## Slaapkamer 1

Deze slaapkamer is voorzien van een tegelvloer en stucwerk wanden / plafond. Uiteraard kan deze ruimte ook worden gebruikt voor andere doeleinden.

## Kantoor

Vergelijkbare afwerking als de slaapkamer. Voldoende ruimte voor een royaal bureau. Volop lichtinval en uitzicht door de raampartijen.

## Garage

Inpandige garage met tegelvloer, schoon metselwerk wanden, elektrisch bedienbare garagedeur en krachtstroom. In de garage is een luik dat toegang biedt tot de vliering.









# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop / vide met daaraan grenzend twee slaapkamers en de badkamer.

## Slaapkamer 2

Royale slaapkamer met toegang tot balkon en kastenwand met daarachter nog extra bergruimte. De slaapkamer is afgewerkt met vloerbedekking, stucwerk wanden en stucwerk plafond met inbouwspots. Via de videofoon kan de toegangspoort worden geopend op afstand.

## Slaapkamer 3

Deze slaapkamer beschikt over een dakkapel waardoor het een praktische ruimte betreft. In de betegelde nis is een vaste wastafel.

## Badkamer

Opvallend ruime en geheel betegelde badkamer. Betegeld plateau met twee wastafels. Whirlpool ligbad, wandcloset en aparte zonnebankruimte voor het plaatsen van een zonnebank.

## Berging

De berging is te bereiken via de badkamer. In de berging is de opstelling van de c.v.-installatie (Nefit, 2022).

















# EXTERIEUR

---

Door middel van een elektrisch bedienbare toegangspoort betreedt u het terrein. Via de oprijlaan is het woonhuis en zijn de meeste bijgebouwen bereikbaar. Het terrein is parkachtig aangelegd met een grote visvijver in de voortuin en achter op het terrein eveneens een grote natuurvijver.

Het terrein leent zich voor vele doeleinden waaronder recreatie of het houden van hobbydieren!

## BIJGEBOUWEN

### Garage 1

Prefab garagebox ( $\pm 17 \text{ m}^2$ ) met roldeur en stalen damwand dakbedekking.

### Garage 2

Vrijstaande, stenen garage ( $\pm 29 \text{ m}^2$ ) met bergzolder, spouwmuren, elektrisch bedienbare kanteldeur, tegelvloer en loopdeur. De garage is geschikt voor het parkeren van één auto.

### Loods

Grote loods ( $\pm 66 \text{ m}^2$ ) met twee toegangsdeuren, wateraansluiting, betonvloer en smeerput.

### Schuur 1

Stenen berging met betonvloer en aansluitend een kippenhok/ren.

### Overkapping

Stalen overkapping met damwandprofiel dakbedekking. Praktische opslagplaats voor diverse voertuigen of bouwmaterialen.

### Garage 3

Idem aan garage 2 ( $\pm 32 \text{ m}^2$ ) met aansluitend een garagebox ( $\pm 19 \text{ m}^2$ ) dat voorzien is van houten wanden, ABC golfplaten, kanteldeur en betontegels.

### Schuur 2

Stenen schuur bestaande uit twee separate bergruimtes. De schuur is opgebouwd uit stenen spouwmuren en damwand dakbedekking. In de schuur is een grondpomp.

### Chalet

Houtskeletbouw met eenvoudige keukenblok en stalen damwand dakbedekking.












Kadastrale kaart

Uw referentie: Goorsedijk 57 Mierlo



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Mierlo</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 29</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2022  
 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.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			■
(Gas)kachels	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- vitrages			■
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	■		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	■		
- jacuzzi/whirlpool	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	■		
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		

# Lijst van zaken

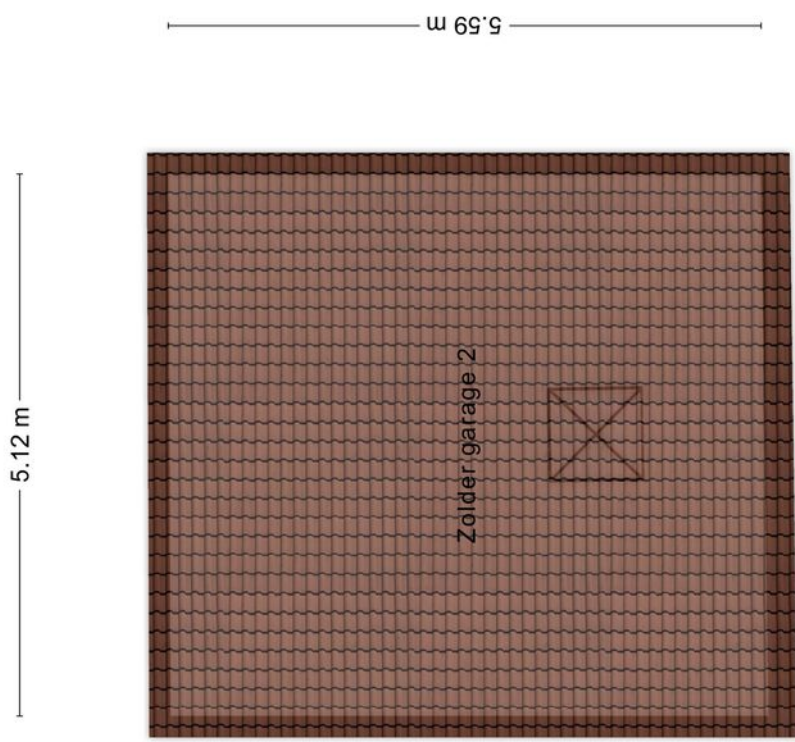
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		



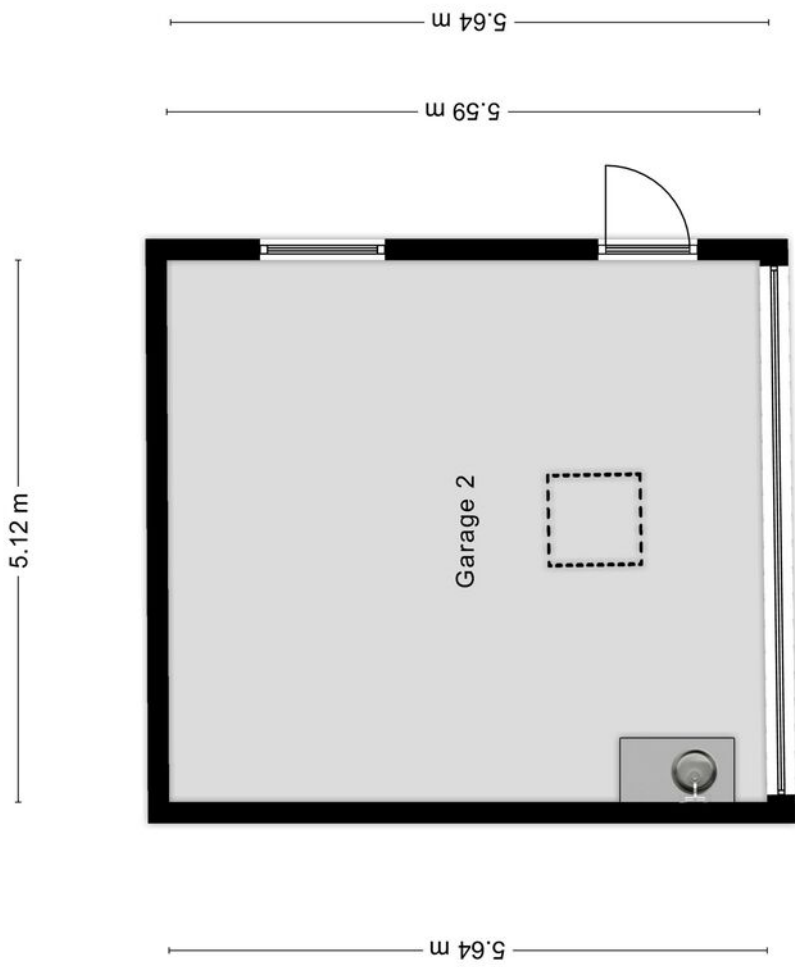
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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

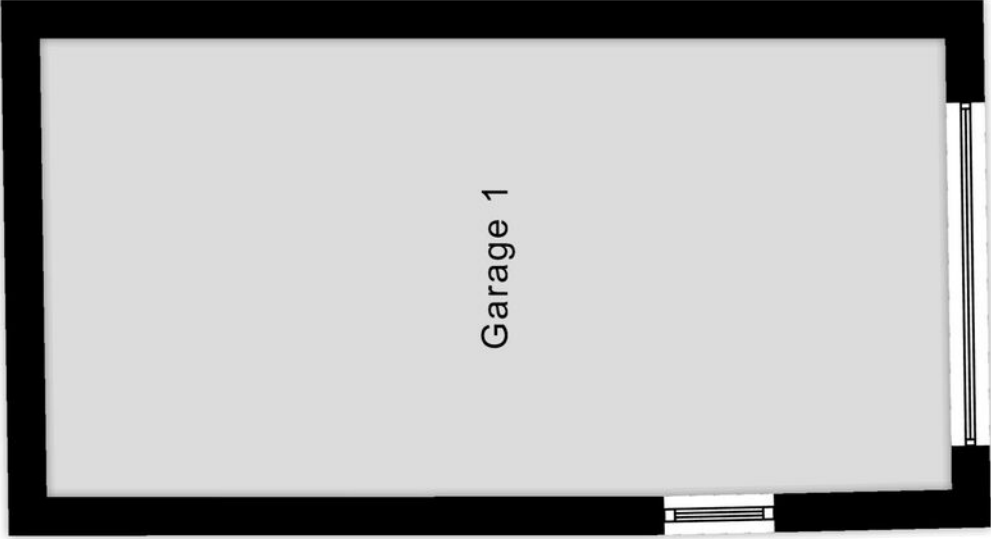


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

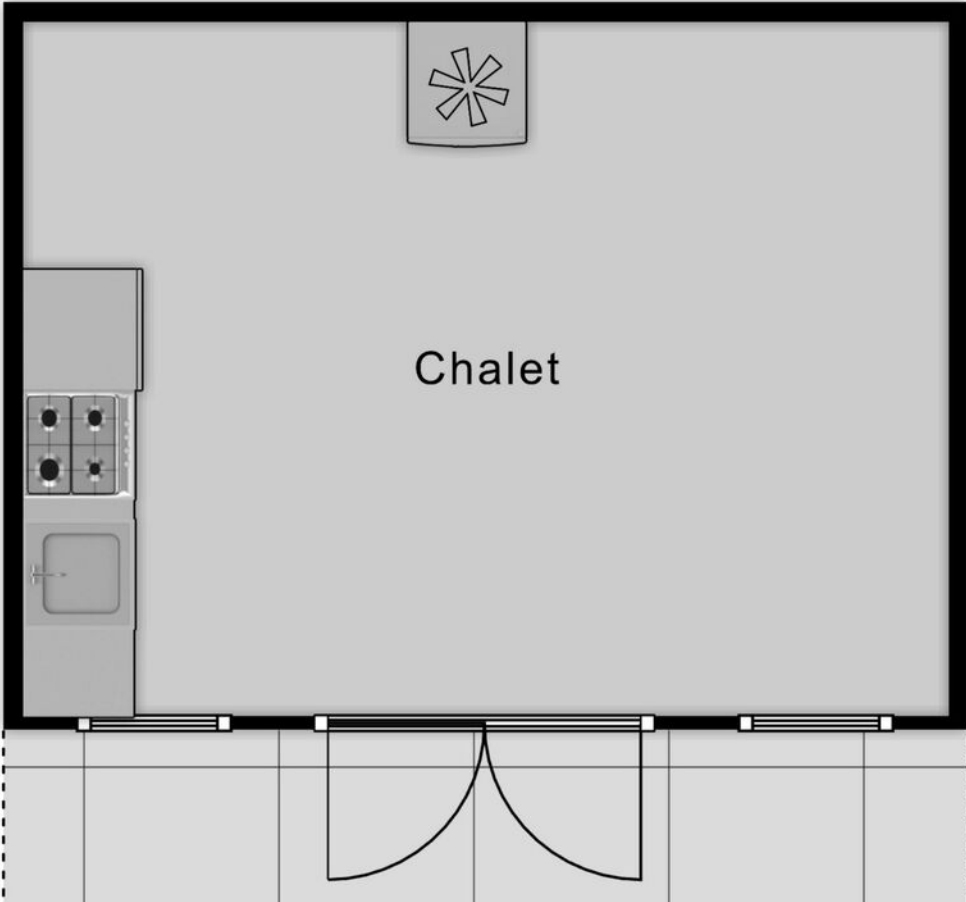


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

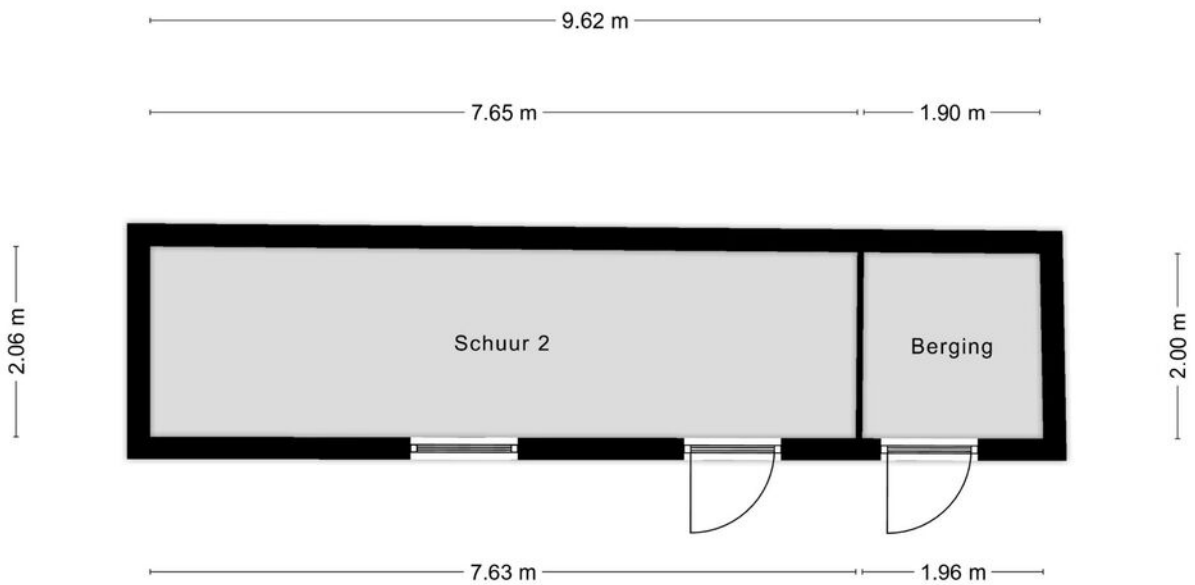
5.87 m



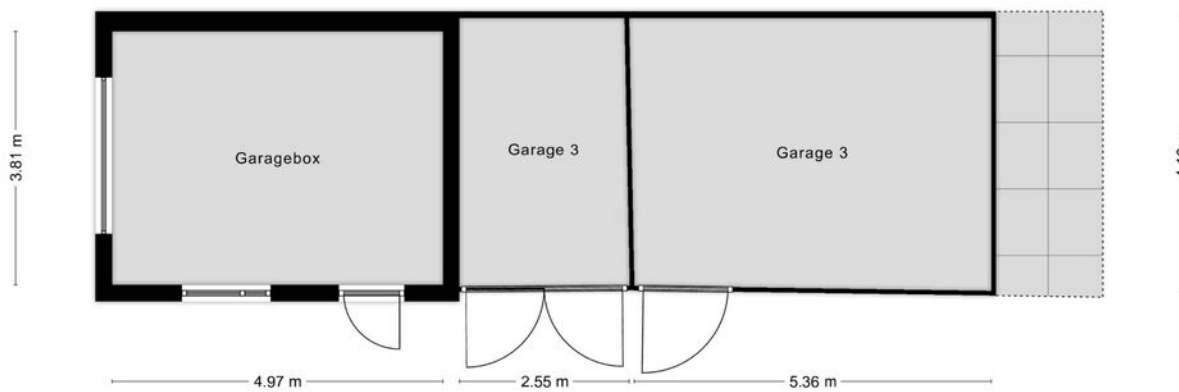
2.92 m



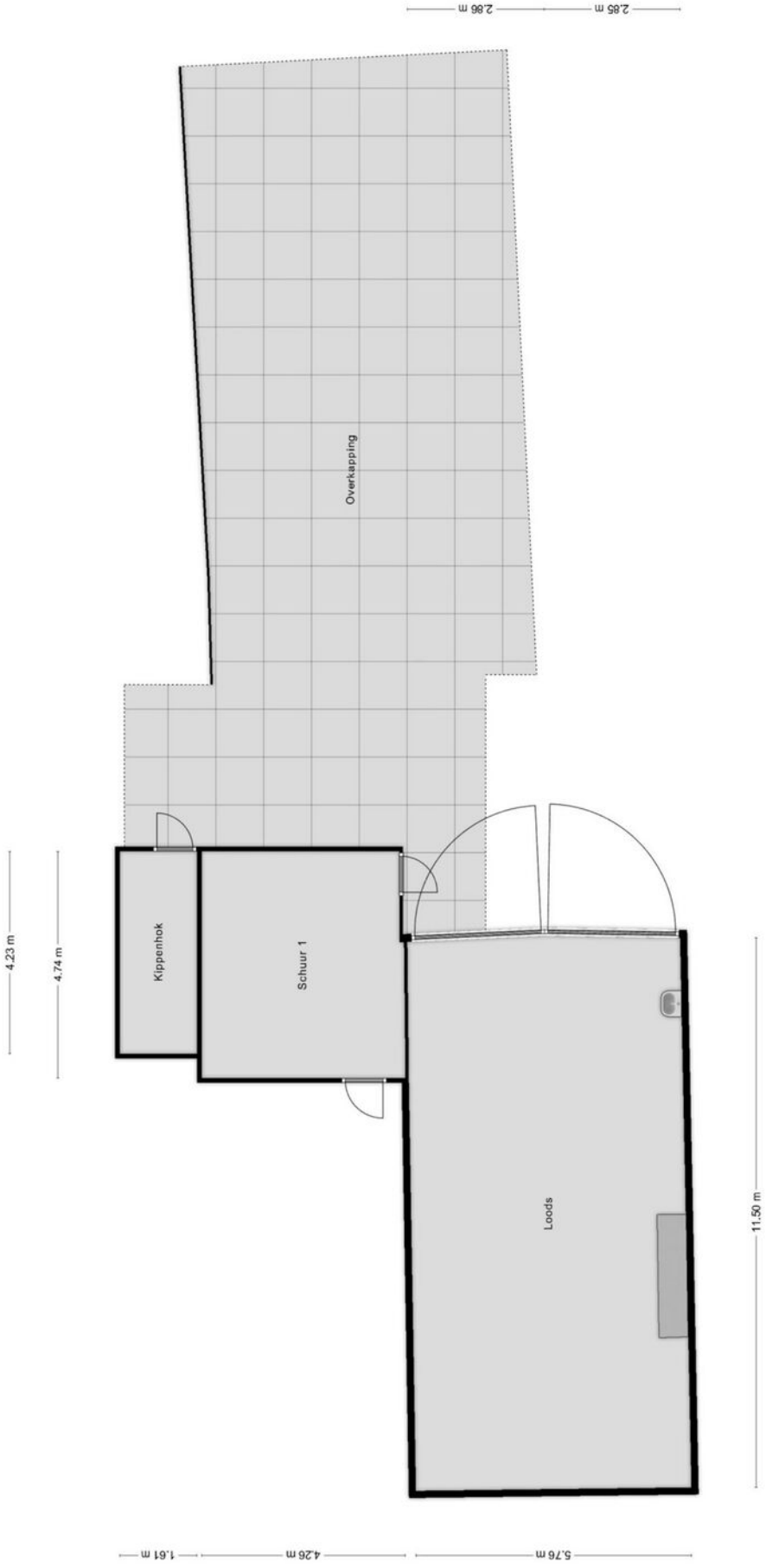
3.56 m



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



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



Aan de plaatsgronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © EBBE WINDZONEN





### **Voorbehouden**

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. “Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud”.

### **Vraagprijs**

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

### **Bod**

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

### **Tegenbod**

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

### **De koop**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **Ontbindende voorwaarden**

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.



### **Kosten koper (K.K.)**

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten. Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

### **Vrij op naam (V.O.N.)**

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

### **Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?**

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

### **De onderzoeksplicht**

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

### **De meldingsplicht**

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

### **Waarborgsom**

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

### **Bankgarantie**

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

### **Na de bezichtiging**

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.



## Vollenbroek Makelaars

Vollenbroek Makelaars is een gespecialiseerde onderneming in de verkoop van Villa's, Landhuizen & Landgoederen.

De onderneming beschikt over een overdrachtelijke kennis, wetenschap, benadering en omgang van exclusief onroerend goed sinds 1882.

De succesvolle verkoopportefeuille bestaat uit 1e klas onroerend goed gesitueerd op villastand. Residentiële appartementen maken eveneens deel uit van ons intermediair.

Een beperkt aantal van onze

opdrachtgevers heeft toestemming gegeven tot publicatie op internet. Onder de rubriek aanbod, vindt u dan ook een beperkte selectie uit onze succesvolle verkoopportefeuille.

Een aantal van onze opdrachtgevers wenst uitsluitend een z.g. stille-opdracht vervolg te geven, deze villa's en residentiële appartementen zijn derhalve niet gepubliceerd op internet. Voor deze stille-opdrachten zijn voor serieuze gegadigden na telefonische afspraak brochures ter inzage.

### OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten

Wij zijn dagelijks tussen 12.30u en 13.00u gesloten.



# VOLLENBROEK

MAKELAARS & TAXATEURS

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T (040) 244 40 73 | [office@vollenbroekbv.com](mailto:office@vollenbroekbv.com) | [www.vollenbroekbv.com](http://www.vollenbroekbv.com)

**Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.vollenbroekbv.com](http://www.vollenbroekbv.com)**

