

Overakker 11 Mierlo



KENMERKEN EN GEGEVENS

Bouw

Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1982
Soort dak	Zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Wonen	147 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	23 m²
Externe bergruimte	48 m²
Perceel	419 m²
Inhoud	524 m³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal woonlagen	2

Energie

Energie label	C
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas, hr-glas
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Ligging	in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Ligging achtertuin	Noordoost

Bijzonderheden

- Bouwjaar woning: 1982 | Garage: 2021
- Energielabel: C
- Volledig geïsoleerd (vloeren, dak, spouw)
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas op begane grond
- Overige kozijnen hardhout nagenoeg geheel met dubbel glas
- CV-installatie: Nefit (2013)
- Rustige ligging aan de rand van Mierlo, op loopafstand van scholen, natuur, winkels en horeca
- Goede bereikbaarheid richting Eindhoven, Helmond, Geldrop en uitvalswegen



Algemeen

Tussen de rust van het buitengebied en de levendigheid van het dorpshart, ligt deze karakteristieke langgevelboerderij (twee-onder-een-kap) op een prachtig perceel met volop privacy en vrijheid. Overakker 11 biedt het beste van twee werelden: een landelijke woonbeleving, mét alle voorzieningen binnen handbereik.

Deze in 1982 gebouwde woning combineert traditionele boerderij-elementen met eigentijds wooncomfort. De vrijstaande, volledig geïsoleerde multifunctionele garage uit 2021 is de perfecte toevoeging voor wie extra ruimte zoekt voor werk, hobby of opslag.

Met een fraai aangelegde tuin (2021), drie slaapkamers, een leefkeuken en een stijlvolle badkamer is dit een woning met klasse én karakter.

BEGANE GROND

Via de ruime voortuin met looppad kom je binnen in een verzorgde hal met garderobenis, meterkast en trapopgang. De begane grond is voorzien van een PVC-vloer (met vloerverwarming in de woonkamer en keuken) en biedt een lichte, sfeervolle leefruimte.



De woonkamer is ingedeeld in een ruime L-vorm met zit- en eethoek en beschikt over een gezellige gaskachel en meerdere raampartijen met tuinzicht.

Aangrenzend ligt de leefkeuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en dubbele spoelbak. Ook is er een handige vaste bergkast aanwezig.



Via de keuken bereik je een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en uitstortgoot, de aparte berging met vaste schuifkast en het portaal met entree naar de tuin. Het portaal biedt ook toegang tot het toilet met hangend closet.



EERSTE VERDIEPING

De verdieping is volledig voorzien van vloerbedekking en beschikt over drie slaapkamers, een badkamer en handige bergruimte.

Slaapkamer I (hoofdslaapkamer) heeft een ruime opzet, is voorzien van vaste bergkasten en een dakkapel aan de achterzijde en prachtig uitzicht over de aangrenzende landerijen.

Slaapkamer II ligt aan de voorzijde en heeft eveneens een dakkapel en rolluik. Deze kamer is ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer.

Slaapkamer III ligt achter slaapkamer II en beschikt over een eigen dakkapel en is groot genoeg voor een tweepersoonsbed. Ook hier zijn rolluiken aanwezig.



De badkamer is praktisch en licht dankzij de brede dakkapel en beschikt over een ligbad, douche, hangend toilet, designradiator en wastafel.



Op de overloop bevinden zich extra bergkasten in de knieschotten, een dakraam én de opstelplaats van de CV-ketel (Nefit 2013).



TUIN



De tuin beschikt over drie verschillende terrassen, elk met een eigen sfeer en functie:

- Het overdekte terras met uitrolbaar windscherm aan de achterzijde van de woning is direct toegankelijk via het portaal. Hier kun je het hele jaar door comfortabel zitten, beschut tegen zon of regen — perfect voor een buitenmaaltijd of ontspannen avond met een boek of glas wijn.
- Verderop in de tuin bevindt zich een terras met sfeervolle 'dakbomen', een ideale plek voor een loungebank of buitenkeuken. Dankzij de ligging is dit een zonnige plek in de ochtend en vroege middag, waarbij de bomen voor de natuurlijk verkoeling zorgen op de warme dagen.
- Helemaal achterin, grenzend aan de garage, ligt het derde terras. Door de open ligging is dit dé plek voor zonzonliefhebbers, maar ook ideaal voor een buitenzitje bij de garage of een plek voor een vuurkorf in de avonden.

Zodra je de achtertuin van Overakker 11 in stapt, ervaar je een oase van rust en ruimte. Deze fraai aangelegde tuin met ligging op het noorden is in 2021 met zorg ontworpen en aangelegd om optimaal te genieten van het buitenleven — of je nu zoekt naar een plek in de zon, schaduw of juist beschutting.

De tuin is verder aangelegd met een strak gazon, plantenborders met vaste beplanting en natuurlijke erfafscheidingen die privacy bieden zonder het open karakter te verliezen.

Een vrije achterom maakt de tuin ook praktisch bereikbaar voor fietsen, tuinmaterialen of bezoekers via de garagezijde. Een buitenkraan aan de woning zorgt voor gemak bij tuinonderhoud.

Of je nu houdt van tuinieren, lange zomeravonden buiten of gewoon rust zoekt in het groen — deze tuin heeft het allemaal. De ruimte, variatie in zitplekken en het vrije uitzicht maken dit buitenleven écht bijzonder.



MULTIFUNCTIONELE GARAGE



Achter in de tuin bevindt zich een verrassend complete en recent gebouwde vrijstaande garage (2021), die veel meer biedt dan alleen ruimte voor het stallen van een auto of fiets. Deze volledig geïsoleerde ruimte is met zorg gebouwd en vormt een waardevolle toevoeging aan de woning, zeker voor wie op zoek is naar flexibiliteit in wonen en werken.

Kenmerken van de garage:

- Volledig geïsoleerd (2021): comfortabel te gebruiken in zowel zomer als winter
- Aangesloten op elektra: dus geschikt voor apparatuur, verlichting en werkmaterialen
- Bereikbaar middels elektrisch sectional deur vanuit oprit en loopdeur naar achtertuin
- Afgescheiden van de woning voor maximale rust en privacy
- Toegankelijk via een breed pad aan de zijkant van het perceel, met recht van overpad (met afgesproken maandelijkse bijdrage van € 10,- voor gebruik en onderhoud)
- Direct grenzend aan het derde terras in de tuin, ideaal voor wie een binnen-buitenbeleving zoekt



Plattegrond



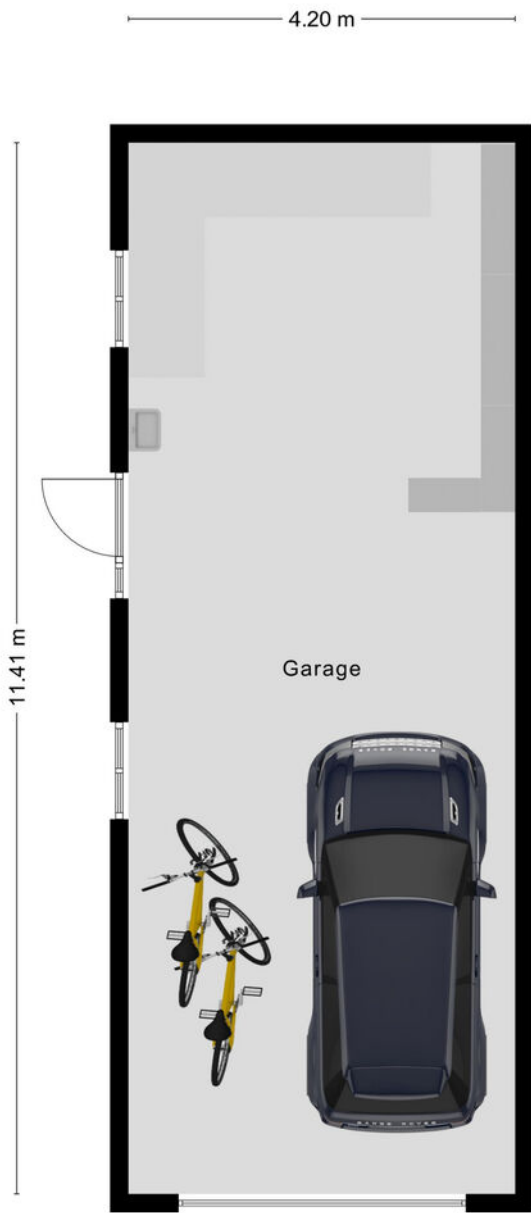
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE	TER OVERNAME N.V.T.
Verlichting, te weten:		
- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	
- losse (hang)lampen		X
(Losse)kasten, legplanken, te weten:		
- Planken bijkeuken wasmachine/droger / planken ketelhok / rekken garage	X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:		
- gordijnrails	X	
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën	X	
- rolgordijnen	X	
- (losse) horren/rolhorren	X	
Vloerdecoratie, te weten:		
- vloerbedekking/parketvloer	X	
- laminaat/tegels/houten vloer	X	
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel	X	
Radiatorafwerking	X	
Overig, te weten:		
- spiegelwanden		X
- schilderij ophangstelsysteem		X
Keuken		
Keukenblok (met bovenkasten)	X	

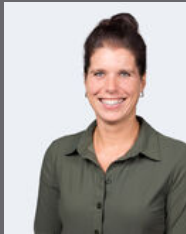
	BLIJFT ACHTER GAAT MEE	TER OVERNAME N.V.T.
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:		
- Combi oven / magnetron	X	
- vaatwasser	X	
Toilet met de volgende toebehoren:		
- toiletrolhouder	X	
Badkamer met de volgende toebehoren:		
- wastafelmeubel		X
- planchet		X
- toiletrolhouder	X	
- Sauna met toebehoren		X
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing		
Schotel/antenne		X
Alarminstallatie		X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Rookmelders	X	
Screens/rolluiken		X
CV met toebehoren	X	
(Klok)thermostaat	X	
Warmwatervoorziening, te weten:		
- boiler	X	
Airconditioning met toebehoren		X

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
Isolatievoorzieningen, te weten:	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X
Waterslot wasautomaat	X
Zonnepanelen	X
Inrichting	
Tuinaanleg/bestrating	X
Verlichting/installaties	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X
Vlaggemast	X
Bebouwing	
Garage	X
Kasten/werkbank in garage	X
Overig tuin	
- Grijs windscherm onder veranda	X
Overig	
- Zwarte ombouw radiatoren bg / automatische verlichting achter schot overloop	X
Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)	
CV/geiser/boiler	X
Stadsverwarming	X

Zonnepanelen

BLIJFT ACHTER
GAAT MEE
TER OVERNAME
N.V.T.
X



Helga Verschuuren
0492 50 5510
helga@vbtmakelaars.nl

Overakker 11

Mierlo

BELANGRIJK:

• Bij aankoop zullen wij je verzoeken om direct bij afloop van de (eventuele) ontbindende voorwaarden een waarborgsom dan wel bankgarantie te deponeren bij de notaris.

• Wij proberen je zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heb je bij aankoop een onderzoeksplicht en ben je hier zelf voor verantwoordelijk. In dat kader adviseren wij je om jou te laten bijstaan door een aankopend NVM makelaar, zoals vb&t Makelaars.

• Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.

• Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt, wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

• De koopakte wordt niet standaard ter registratie aangeboden bij het Kadaster, tenzij koper nadrukkelijk aangeeft hiervan wel gebruik te willen maken. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

Ons team heeft als belangrijkste taak jou te ontzorgen!

Het hospitality team van vb&t Makelaars kan jou optimaal ondersteunen bij de verkoop van jouw huis of appartement. Zo wordt je woning getoond onder unieke woningzoekers met de aandacht die het verdient en vind je alle relevante documentatie terug in jouw eigen digitale dossier.

Onze hospitality managers weten als geen ander hoe ze jou zo goed mogelijk kunnen ontzorgen. Deze ontzorging baseren wij op diverse uitstekende reviews. Dankzij de jarenlange ervaring van onze makelaars weten zij als geen ander wat er speelt op de lokale woningmarkt.

Samen met jou bepalen zij o.a. een scherpe vraagprijs en geven je optimaal advies over de presentatie van jouw huis of appartement. Zo kun je gebruik maken van een persoonlijke en vrijblijvende kennismaking met één van onze makelaars voor zowel aankoop als verkoopbegeleiding.

Graag nodigen we je uit voor een goede kop koffie op één van onze kantoren aan de Steenweg 18A te Helmond, de Vestedijk 180 te Eindhoven, Leeghwaterlaan 20 te 's Hertogenbosch óf bij jouw thuis.



Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten alsook beschrijving plattegronden zijn indicatief.

vb&t makelaars Helmond
Steenweg 18a
5707 CG Helmond
T 0492-505510
E helmond@vbtmakelaars.nl
W www.vbtmakelaars.nl

