

Dorpsstraat 112  
Mierlo



## KENMERKEN EN GEGEVENS

### Bouw

Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1958
Soort dak	Zadeldak

### Oppervlakten en inhoud

Wonen	141 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	44 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	18 m <sup>2</sup>
Perceel	364 m <sup>2</sup>
Inhoud	564 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	7
Aantal woonlagen	3

### Energie

Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

### Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, in centrum
Ligging achtertuin	Zuidoost

### Bijzonderheden:

- De woning is in 2022 volledig gemoderniseerd;
- Het dak is vernieuwd (dakisolatie, dakpannen en bijbehorende afwerking);
- Nieuwe HR cv-ketel (met voorbereiding voor warmtepomp) geplaatst in 2021;
- Ruime, uitgebouwde woonkamer en luxe open keuken;
- Slaap- en badkamer gerealiseerd op de benedenverdieping;
- Drie slaapkamers en badkamer op de bovenverdieping;
- Brede oprit en geïsoleerde garage;
- Energiebewust met 17 zonnepanelen;
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuiden met grote overkapping;
- Overkapping gemaakt van Douglas-hout en voorzien van dakisolatie;
- Volledig onderhoudsvrije schuur;
- Woonoppervlakte: circa 141 m<sup>2</sup>;
- Conceptvergunning voor uitbouw op de oprit en nokverhoging aan de achterzijde;
- Gelegen in een rustige woonstraat met alle voorzieningen op loopafstand.

Wonen aan de Dorpsstraat 112 betekent wonen in een ruime en gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning in het hart van Mierlo.



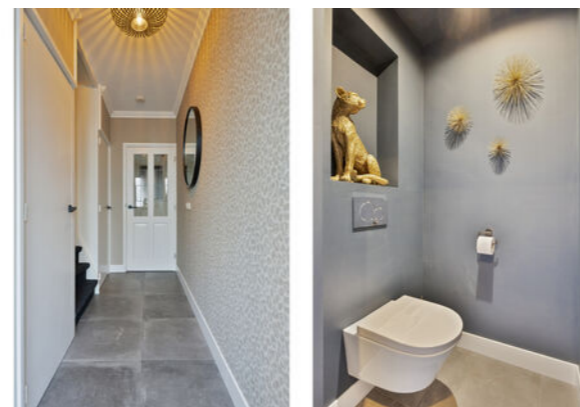
## Algemeen

Deze moderne woning is in 2022 volledig gemoderniseerd en biedt een luxe afwerking met oog voor detail. Met o.a. een uitgebouwde woonkamer, een moderne keuken en een slaap- en badkamer op de begane grond, is dit een ideale woning voor zowel gezinnen als levensloopbestendige woondromen. De zonnige achtertuin, voorzien van een sfeervolle overkapping over de volledige breedte, maakt het plaatje compleet. Bovendien ligt de woning in een rustige straat op loopafstand van het centrum, scholen en groenvoorzieningen. Hier woont u met alle voorzieningen binnen handbereik, terwijl u toch geniet van rust en privacy.

Woningen met zo'n hoogwaardige afwerking en moderne voorzieningen komen in Mierlo zelden op de markt, zeker niet op deze geliefde locatie. Deze woning biedt daarom een unieke kans voor wie op zoek is naar comfort, luxe en een perfecte ligging in een rustige woonstraat met alle voorzieningen op loopafstand.

## Begane grond

De oprit biedt parkeerruimte voor meerdere voertuigen. Via een apart pad bereikt u de voordeur. De hal geeft toegang tot de meterkast, een modern toilet en een trapkast.



### Woonkamer

De uitgebouwde woonkamer is een lichte en ruime leefruimte met grote raampartijen en een aluminium schuifpui naar de achtertuin. De indeling biedt ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een werkplek. De houten vloer met vloerverwarming en de strakke afwerking maken de ruimte compleet.

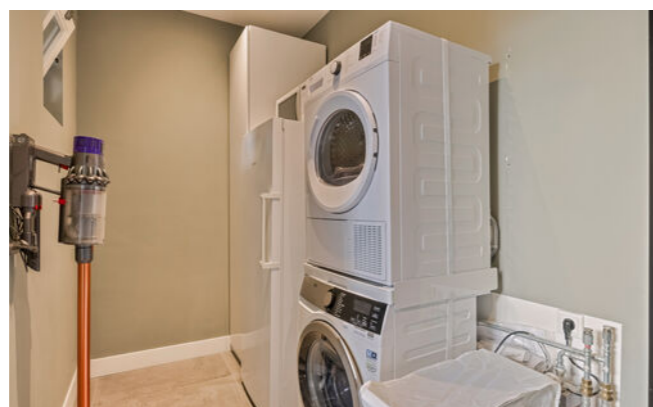


#### Keuken

De luxe open keuken met kookeiland is een eyecatcher. Met een inductiekookplaat, plafond geïntegreerde afzuiging, Quooker, stoomoven, ingebouwd koffiezetapparaat, vaatwasser en koelkast, is deze keuken van alle gemakken voorzien.

#### Bijkeuken

Een verborgen doorgang leidt naar de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en extra bergruimte.

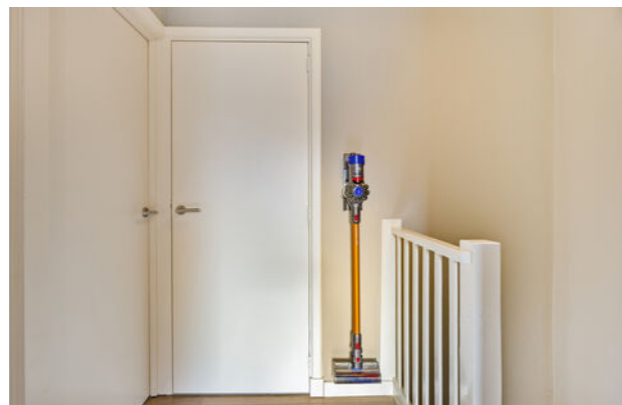


#### Slaapkamer I

De hal naast de woonkamer leidt naar een luxe slaapkamer met een uniek en stijlvol design. In de slaapkamer bevindt zich airconditioning en een luxe bad, perfect voor ontspanning. Daarnaast is er een moderne wastafel aanwezig en biedt de kamer via dubbele tuindeuren directe toegang tot de achtertuin.



## Eerste verdieping



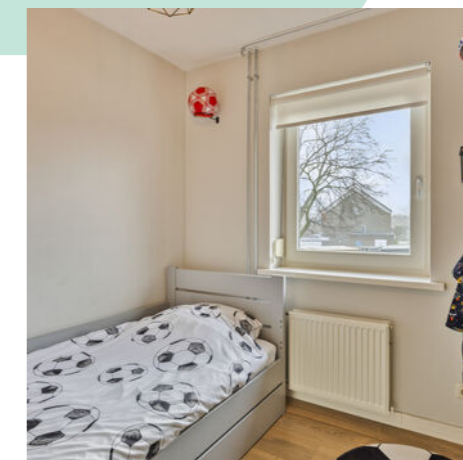
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn ruim opgezet en voorzien van rolluiken.



### Badkamer

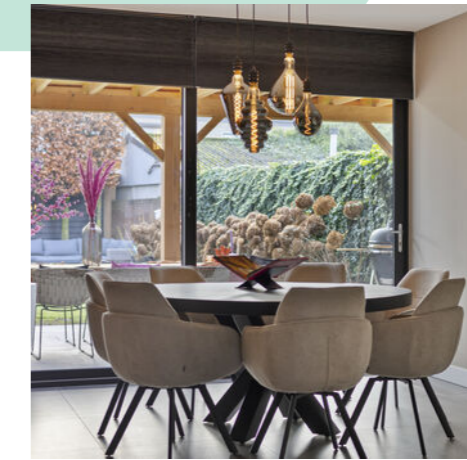
De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming.

Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder. Hier bevindt zich de cv-ketel met hybride voorbereidingen en voldoende opbergruimte.



## Achtertuintuin

De achtertuin is fraai aangelegd met een overdekt terras, gazon en borders. De tuin is voorzien van een sproei-installatie en elektra. Het overdekte terras beschikt over ingebouwde spotjes en muziekspeakers, waardoor dit de ideale plek is om te ontspannen. Een ruime, onderhoudsvrije berging met kunststof deuren, bekleed met aluminium platen met houtnerf, biedt extra opslagruimte.



# Plattegrond



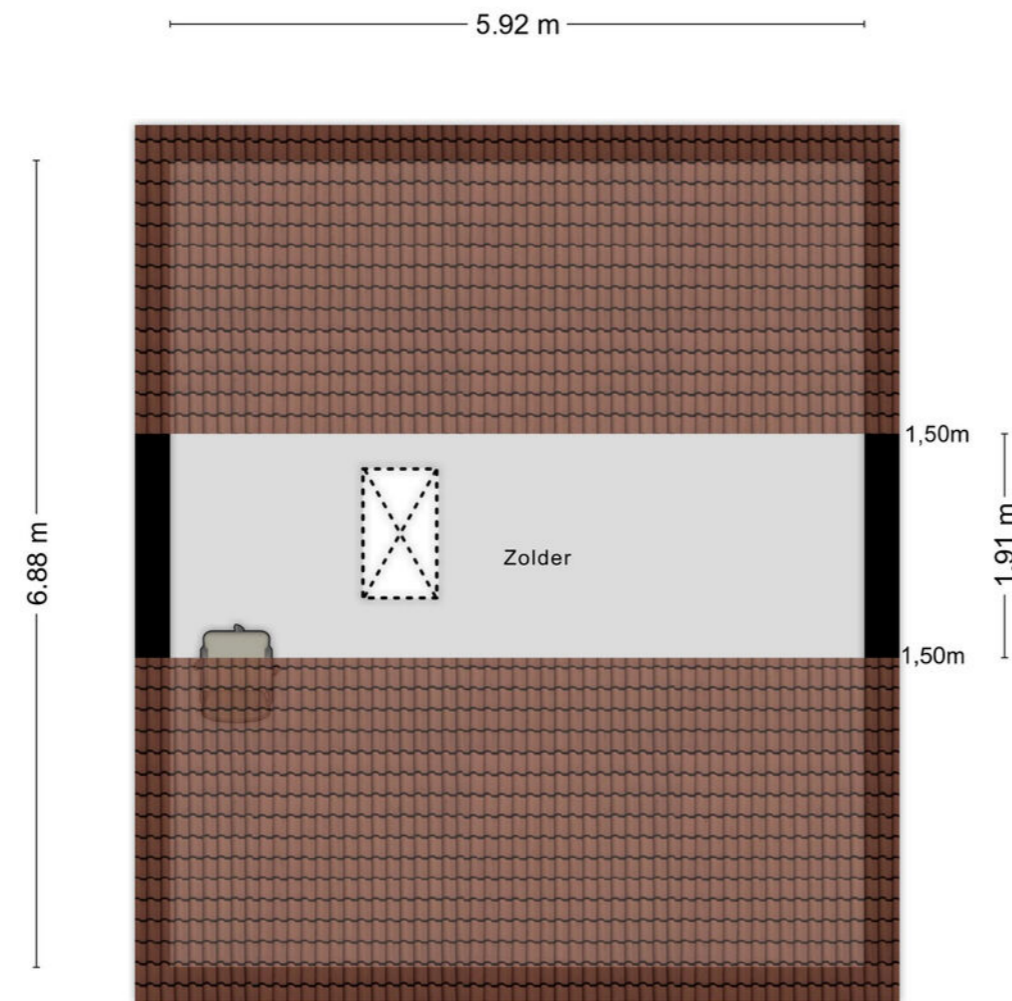
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



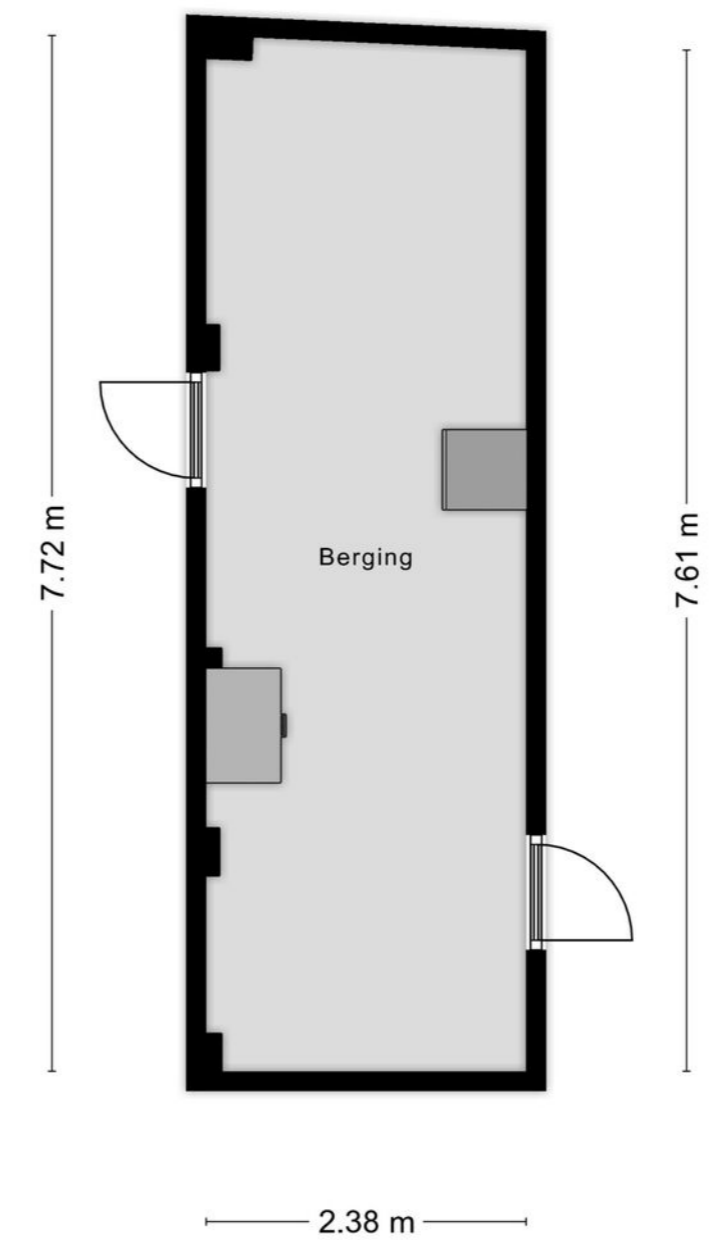
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



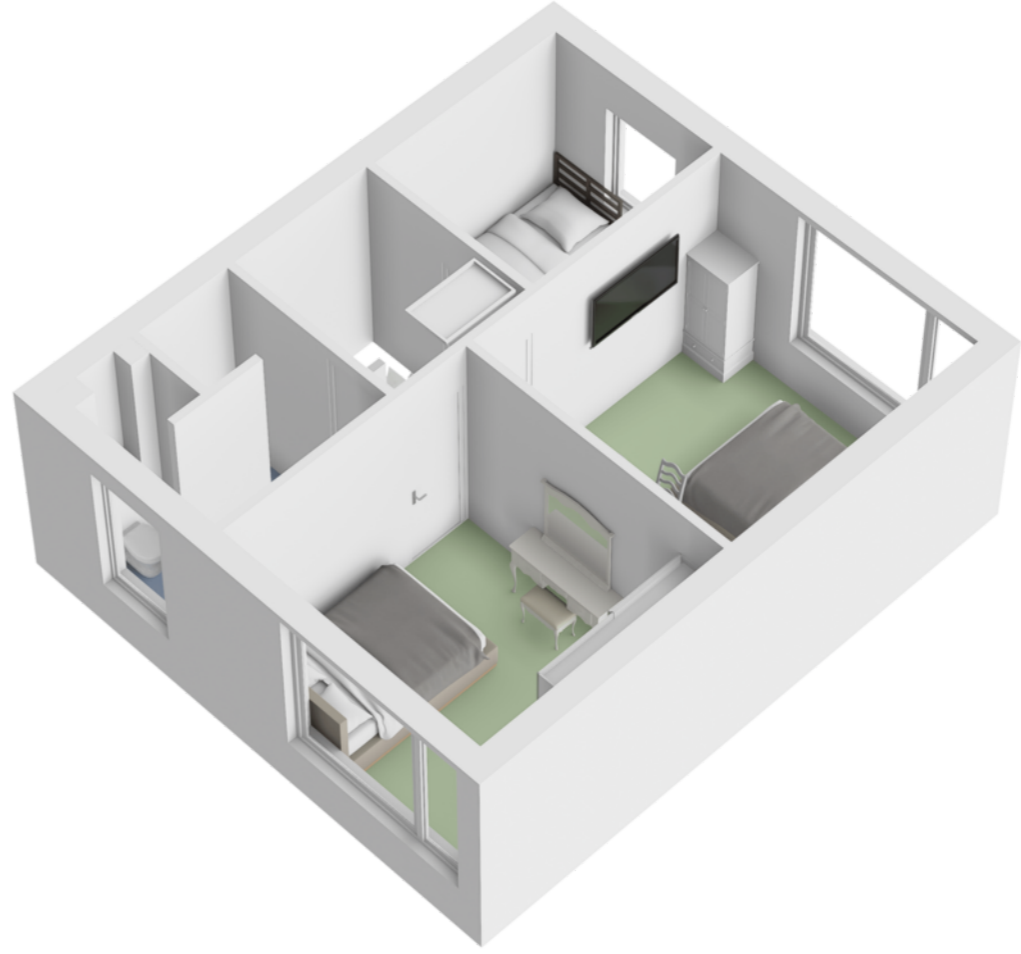
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



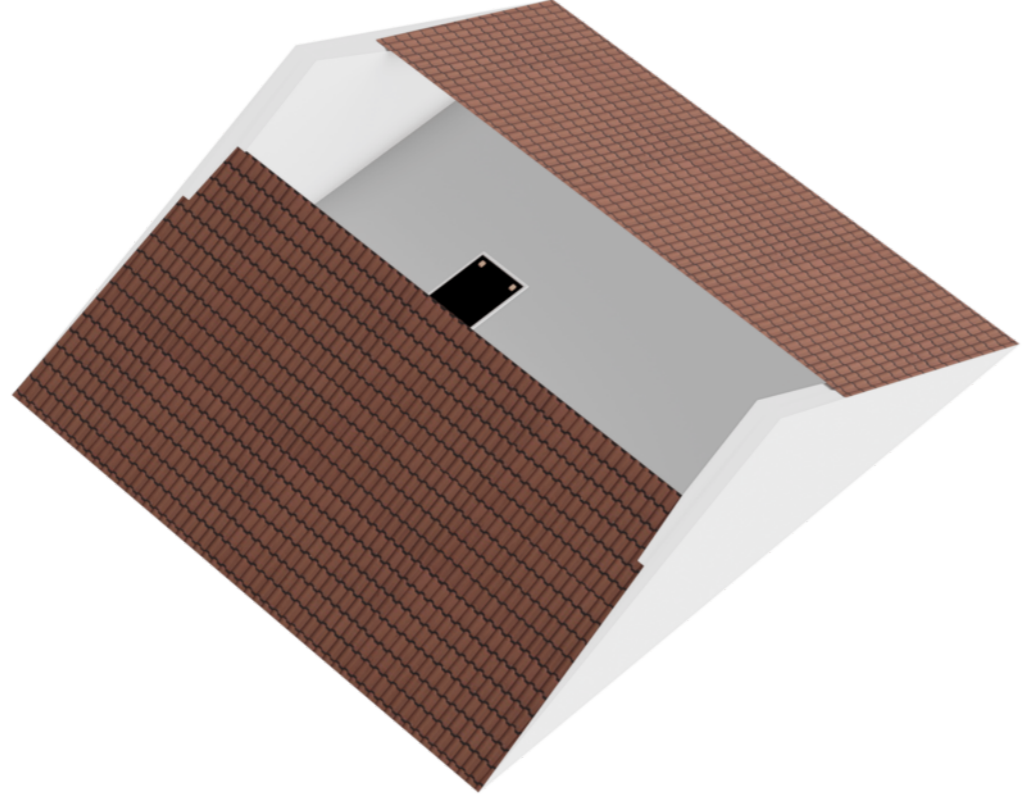
Plattegrund



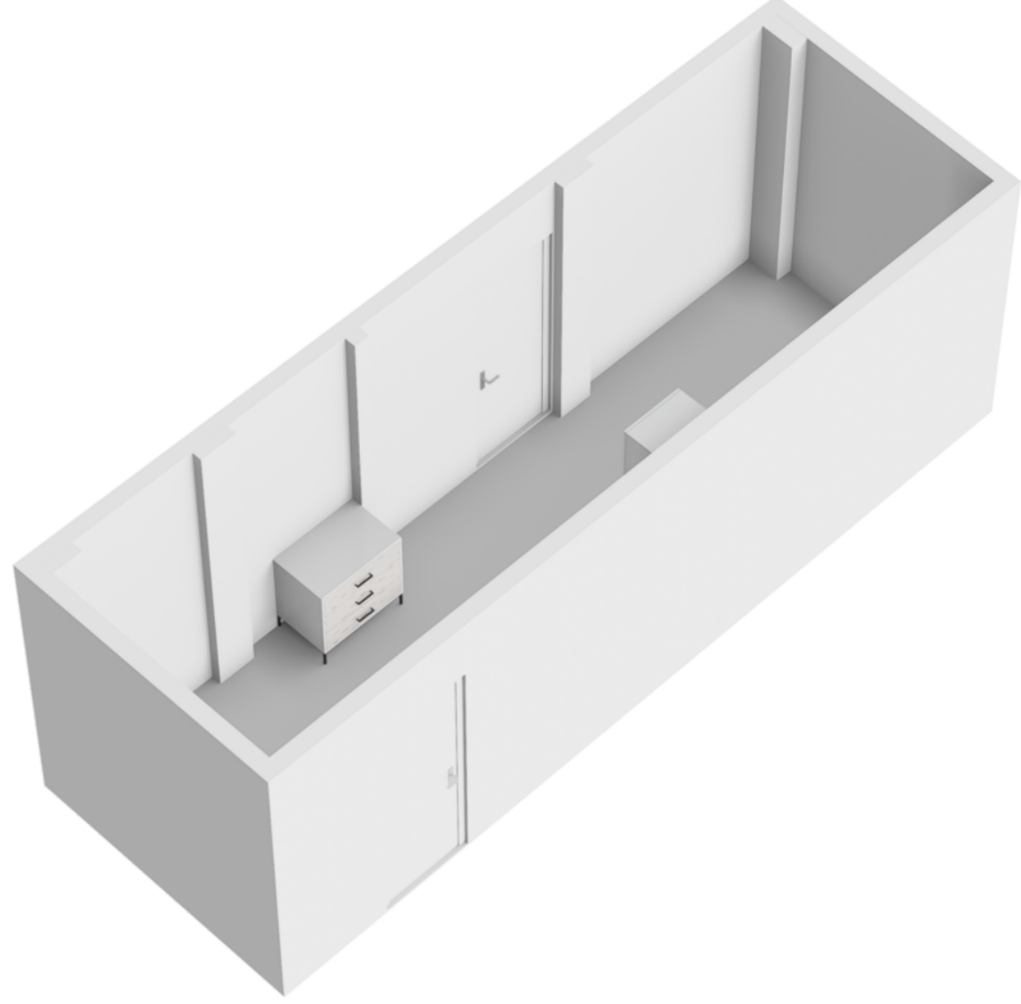
Plattegrund



Plattegrond



Plattegrond



## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
<b>Verlichting, te weten:</b>	
- inbouwspots/dimmers	X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X
- losse (hang)lampen	X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>	
- Grote kast met schuifwanden op slaapkamer aan de straatzijde - Kledingkast op slaapkamer achterzijde - Kledingkast in slaapkamer beneden	X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>	
- gordijnrails	X
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën	X
- rolgordijnen	X
- (losse) horren/rolhorren	X
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>	
- vloerbedekking/parketvloer	X
- laminaat/tegels/houten vloer	X
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel	X
Radiatorafwerking	X
<b>Overig, te weten:</b>	
- spiegelwanden	X
- schilderij ophangstelsysteem	X
<b>Keuken</b>	

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
Keukenblok (met bovenkasten)	X
<b>Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:</b>	
- alle apparatuur in keuken	X
- Eettafel	X
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>	
- toiletrolhouder/toiletborstel beneden	X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>	
- wastafelmeubel in badkamer	X
- wastafelmeubel in slaapkamer beneden	X
- toiletrolhouder boven	X
- Bad in slaapkamer beneden	X
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
Screens/rolluiken	X
CV met toebehoren	X
(Klok)thermostaat	X
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>	
- boiler/close-in boiler/geiser	X
Airconditioning met toebehoren	X
<b>Isolatievoorzieningen, te weten:</b>	

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X
Waterslot wasautomaat	X
Zonnepanelen	X
<b>Inrichting</b>	
Tuinaanleg/bestrating	X
<b>Verlichting/installaties</b>	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X
<b>Bebouwing</b>	
Schuur	X
Stellingkasten in schuur	X
<b>Overig tuin</b>	
-	X
<b>Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)</b>	
CV/geiser/boiler	X
Stadsverwarming	X
Zonnepanelen	X

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



Ton Loverbosch  
06-57097862  
ton@vbtmakelaars.nl

Dorpsstraat 112

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 Vestdijk 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](mailto:helmond@vbtmakelaars.nl)  
W [www.vbtmakelaars.nl](http://www.vbtmakelaars.nl)

