

TE KOOP

Langgevelboerderij

LANGVOORT 4, 5095 AK, HOOGE MIERDE

Provincie Noord-Brabant



TEL: 013-5915219

WWW.MAKELAARDIJMEEUWIS.NL

Kenmerken

Bouw

Soort woonhuis:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1924

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	379 m ²
Overige inpandige ruimte:	252 m ²
Gebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte	-
Bruto inhoud:	2408 m ³

Indeling

Aantal kamers:	16 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Aantal woonlagen:	2 woonlagen

Nutsvoorzieningen:

Gas:	Aangesloten op aardgas
Water:	Grondwatervoorziening, indien gewenst kan met kleine aanpassing leidingwater aangesloten worden.
Elektra:	Aangesloten op elektranetwerk
Riool:	Aangesloten op openbaar riool

Energie:

Isolatie:	Beperkt
Verwarming, warm water:	Cv-ketel
Energie label:	G

Kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend:	Hooge en Lage Mierde H 2654
Perceel grootte:	6.491 m ²
Eigendomssituatie:	Volle eigendom

Zonligging:	Zuiden
--------------------	--------





**Grote langgevelboerderij, op een riant perceel van 6.491 m².
De woonboerderij is gelegen op een prachtige landelijke locatie met
vrij uitzicht over de landerijen.**

Enkele kwaliteitskenmerken:

- Geweldige locatie met prachtig vrij zicht.
- Grote langgevelboerderij met diverse mogelijkheden.
- Royale leefruimtes aanwezig.
- Meerdere slaapkamers zijn eenvoudig te realiseren.
- Mogelijkheden voor de bouw van een bijgebouw.
- Riant perceel met mogelijkheden voor het houden van hobbydieren.
- Zeer geschikt in combinatie met mantelzorg-bewoning.
- Mogelijkheden voor een kleinschalig beroep aan huis.
- Renovatie van deze boerderij biedt legio kansen naar eigen invulling.
- Links langs de langgevelboerderij is een bouwkaavel gesitueerd, welke separaat zal worden verkocht. Zie het landschappelijk inrichtingsplan voor de situering.









De boerderij is te betreden aan de voorzijde, waar de entree toegang verleent naar een (kantoor-)kamer en de woonkamer, welke directe doorgang geeft naar de opkamer en de keuken.

De royale woonkamer beschikt over raampartijen aan de voorzijde, waardoor u prachtig weg kunt kijken over de aan de voorzijde gelegen weilanden. Daarnaast is in de woonkamer de schouw aanwezig, welke een gezellig centraal punt kan vormen bij een nieuwe indeling van de ruimte.

De keuken is verouderd, maar de keukenruimte is royaal en hier zijn diverse opstellingen van een keukenmeubel denkbaar. Daarnaast beschikt de keuken over voldoende daglichtinval en er is vanuit de raampartij aan de achterzijde vrij zicht over de tuin.

Modernisering van de boerderij biedt geweldige mogelijkheden voor het creëren van riante leefruimtes binnen de bestaande bebouwing. Middels een aantal 'visuals' hebben wij getracht u een beeld te geven van enkele mogelijkheden.



Impressie



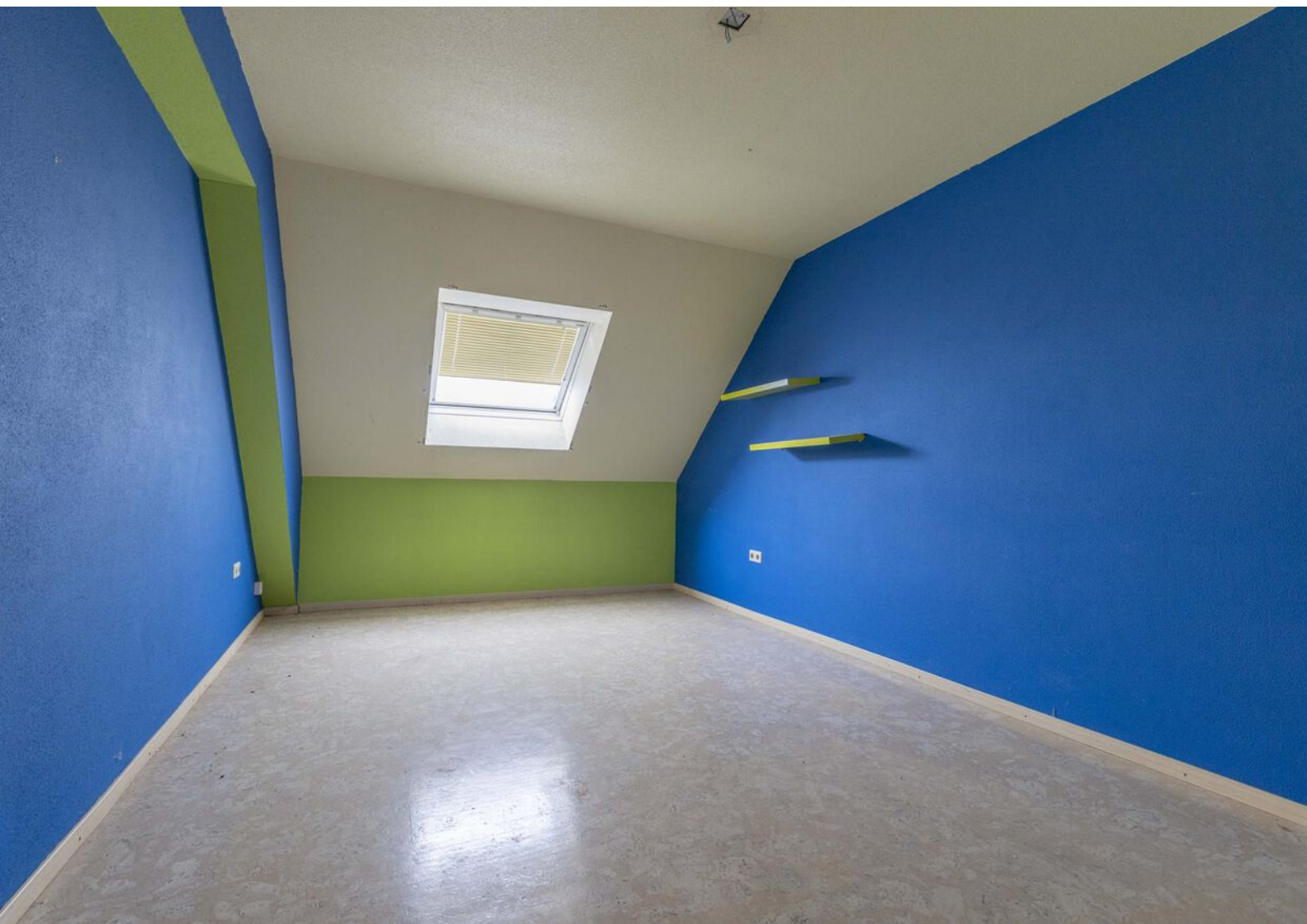


Vanuit de woonkamer is een afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping aanwezig. Deze trapopgang heeft halverwege een verbinding met de opkamer, welke prima dienst kan doen als slaapkamer of kantoor.

Op de eerste verdieping van het woongedeelte van de boerderij treft u een viertal slaapkamers. Alle zijn bereikbaar via de overloop.

Daarnaast bevindt zich de badkamer op de eerste verdieping. De badkamer is van een goed formaat en is uitgevoerd met een douche en een ligbad, ook is er een wastafel en toilet aanwezig.







Impressie



Ook beschikt de boerderij over een groot zoldergedeelte welke nu nog geheel open is en waar diverse manieren denkbaar zijn om extra slaapkamers te creëren met behoud van de karakteristieke houten spantconstructie.

Deze houten constructie laat het toe om op een eenvoudige manier een gewenste indeling te realiseren.







De boerderij beschikt over een groot perceel van meer dan 6.000 m², voornamelijk gesitueerd achter de woning met prachtig zicht over de landelijke weilanden en de achterliggende natuur.

Op het perceel is een landschappelijk inpassingsplan van toepassing. Dit betreft een verplichting voor de koper, het plan laat echter voldoende ruimte voor eigen invulling.







De boerderij met erf beschikt over de enkelbestemming '**Wonen**' met de gebiedsaanduidingen: openheid / prismaat landschap en voorwaardelijke verplichting om aan het landschappelijke inpassingsplan te voldoen.

Daarnaast beschikt een gedeelte van de kavel over de bestemming 'Agrarisch' en een gedeelte 'Landschappelijke inpassing'. Bij de inrichting van het perceel dient u zich te houden aan hetgeen in dit landschappelijk inrichtingsplan is vastgelegd.

Er loopt een riool-leiding over het perceel ter hoogte van de zwarte streep met 'bolletjes'-arcering.



Bij de boerderij is een landschappelijk inpassingsplan van toepassing. Deze landschappelijke inpassing dient door de kopende partij aangebracht worden. Dit zal notarieel worden vastgelegd.

Op het perceel dienen onder andere enkele nieuwe fruitbomen te worden aangebracht als solitair, bestaande uit inheemse soorten, vruchtdragend en eetbaar, waaronder de *Prunus avium* 'Hedelfinger' - Zoete Kers. Ook dienen er nieuwe bomen aangebracht te worden als groepen of als solitair, bestaande uit inheemse soorten waaronder de gewone Esdoorn, de Ruwe Berk en de Zomereik.

Daarnaast dienen er diverse clusters nieuw bosplantsoen/struweel, bestaande uit inheemse soorten, menging van besdragende-/ wintergroene en bladverliezende soorten, gepland te worden. De soorten betreffen: Krentenboompje, Hazelaar, Hulst, Wilde Liguster, Sleedoorn, Gewone Vlier, Wilde Lijsterbes, Vuilboom.

Als begrenzing perceel zullen kniphagen geplant moeten worden van gewone beuk, de achterzijde dient een open karakter te behouden.

Legenda

*= afgestemd op afmetingen leverbare soort- en leverancier.



Bestaande bomen, te handhaven, soort o.a.: Quercus robur



Nieuwe bomen, aan te brengen als groepen of als solitair, bestaande uit inheemse soorten waaronder o.a.:

B1	Acer pseudoplatanus - Gewone Esdoorn	18-20, m.dr.kl	11 st.
B2	Betula pendula - Ruwe Berk	18-20, m.dr.kl	11 st.
B3	Quercus robur - Zomereik	16-18, m.dr.kl	11 st.



Nieuwe fruitbomen, aan te brengen als solitair, bestaande uit inheemse soorten, vruchtdragend en eetbaar, waaronder o.a.:

F1	Prunus avium 'Hedelfinger' - Zoete Kers	18-20, m.dr.kl	11 st.
----	---	----------------	--------



Nieuw bosplantsoen/struweel, bestaande uit inheemse soorten, menging van besdragende-/ wintergroene en bladverliezende soorten, gerekend is met 1 stuk(s) per vierkante meter in driehoeksverband, totaal ca. 2.065 stuk(s), waaronder o.a.:

S1	Amelanchier lamarckii - Krentenboompje	60-100, wg.	20%	413 st.
S2	Corylus avellana - Hazelaar	60-100, wg.	5%	103 st.
S3	Ilex aquifolium - Hulst	60-100, wg.	15%	310 st.
S4	Ligustrum vulgare - Wilde Liguster	60-100, wg.	10%	207 st.
S5	Prunus spinosa - Sleetdoorn	60-100, wg.	10%	207 st.
S6	Sambucus nigra - Gewone Vlier	60-100, wg.	5%	103 st.
S7	Sorbus aucuparia - Wilde Lijsterbes	60-100, wg.	20%	413 st.
S8	Rhamnus frangula - Vuilboom	60-100, wg.	15%	310 st.



Kniphaag, als begrenzing perceel, bestaande uit inheemse soorten, achterzijde dient een open karakter te behouden, bestaande uit: Fagus sylvatica, leverantiemaat 60-100, wortelgoed, aan te planten als enkele rij, circa 6 stuk(s) per strekkende meter:

H1	Fagus sylvatica - Gewone beuk	60-100, wg. á 40m1	240 st.
H2	Fagus sylvatica - Gewone beuk	60-100, wg. á 5m1	30 st.
H3	Fagus sylvatica - Gewone beuk	60-100, wg. á 30m1	180 st.
H4	Fagus sylvatica - Gewone beuk	60-100, wg. á 30m1	180 st.
H5	Fagus sylvatica - Gewone beuk	60-100, wg. á 85m1	510 st.

Beheerinstructies:

Bomen: De bomen (die op locaties staan waar mensen komen) dienen eens in de 5 jaar gecontroleerd te worden op gevaarlijke- en/of zieke takken. Deze zieke takken dienen verwijderd te worden. Er is gekozen voor inheemse beplanting in combinatie met bloeiende bomen die de biodiversiteit vergroten.

Fruitbomen: De fruitbomen dienen jaarlijks gesnoeid te worden om nieuwe vruchtdracht te stimuleren, maar ook om zieke takken en jonge, misplaatste scheuten te verwijderen.

Struweel/bosplantsoen: Het struweel/bosplantsoen dient eens in de 5 jaar 'uitgedund' te worden, hierbij wordt pleksgewijs plaats gemaakt voor verjonging. Dit kan uitgevoerd worden in de wintermaanden. Verder dient het struweel onkruidvrij gehouden te worden door middel van een bosmaaier. De struweel biedt voldoende nest/voedervoorzieningen voor vogels.

Kniphaag: De kniphaag dient maximaal twee maal per jaar geschoren te worden, de eerste keer dient gedaan te zijn vóór de langste dag (21 juni) en de tweede knipbeurt vindt plaats rond augustus tot midden september.

**Woonboerderij:**

Op de locatie van de langgevelboerderij was voorheen een veehouderij gevestigd. De stallen zijn inmiddels gesloopt en er is een bestemmingswijziging gaande, waarbij naast de langgevelboerderij ook een bouwkvael gerealiseerd zal worden.

Hierbij zijn mooie landschappelijke elementen bewaard gebleven en extra toegevoegd. Dit is vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan.

Zodoende wordt dit een fraaie leefomgeving aan de rand van het groene dorp Hooge Mierde.

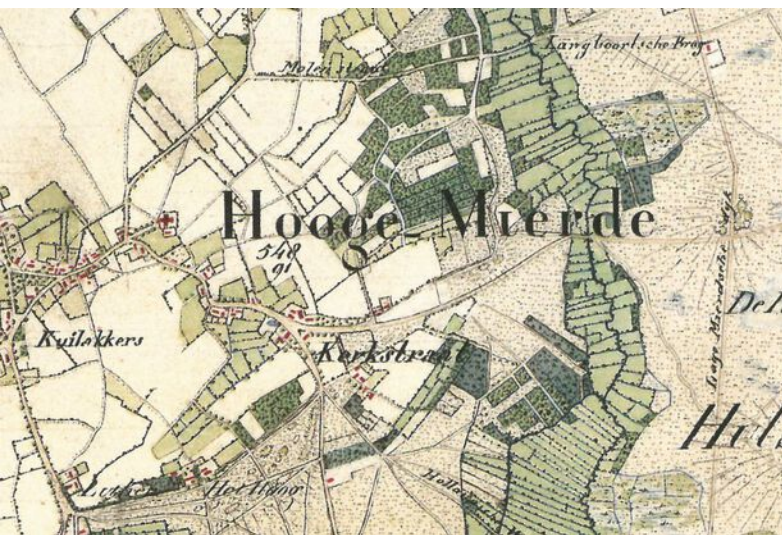
Plattegrond



Plattegrond



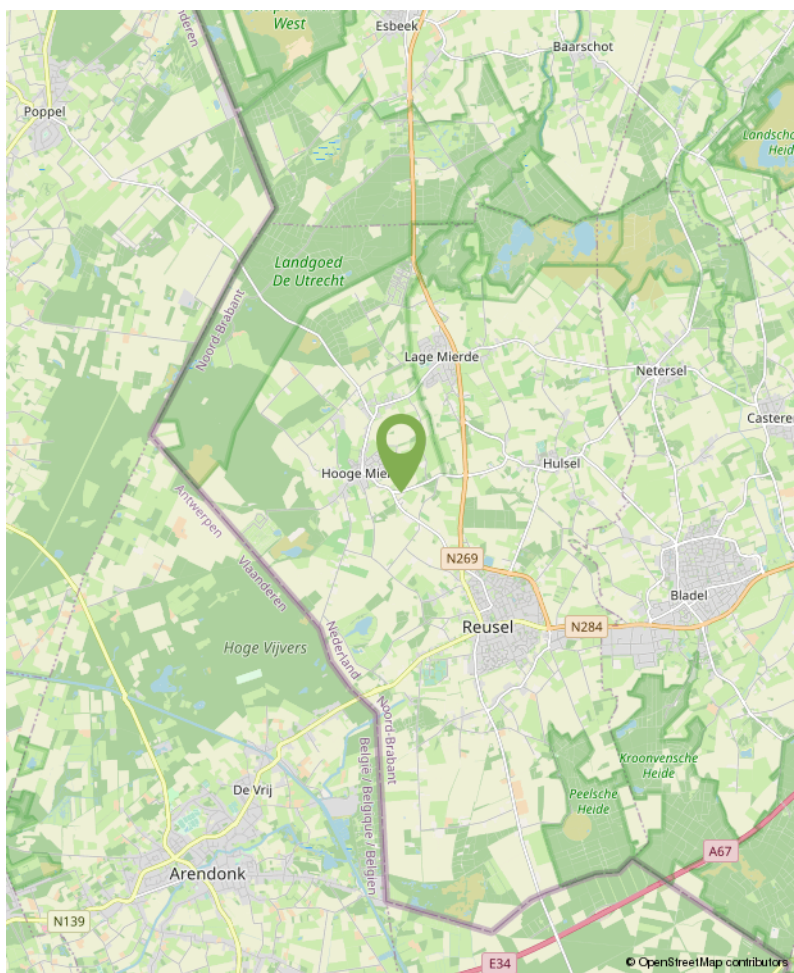
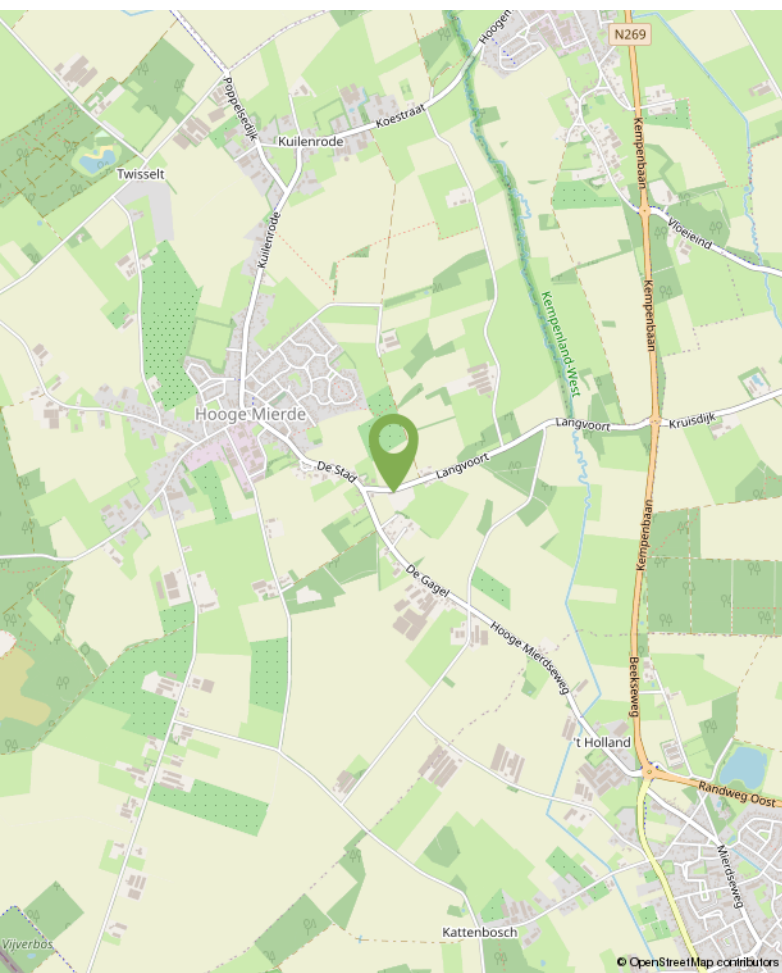
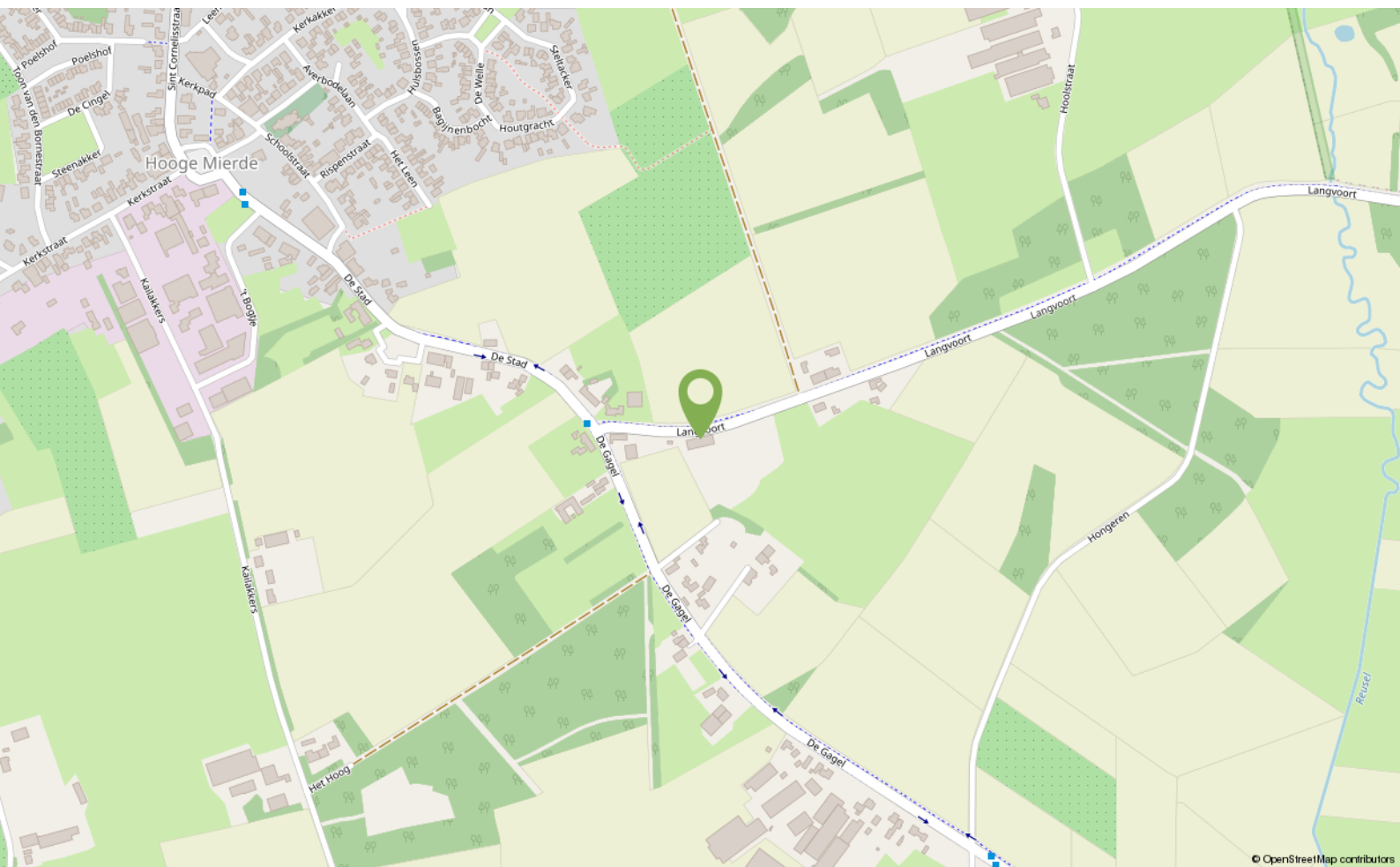
Wonen in Hooge Mierde



De woning is gelegen aan de rand van het dorp Hooge Mierde in het hart van de Brabantse Kempen. Te midden van de weilanden en akkers betreft het een landelijke locatie, doch met de voorzieningen op nabije afstand. Hooge Mierde kent voorzieningen als basisschool, kinderopvang en diverse busverbindingen. Omliggende dorpen als Reusel, Bladel en Hilvarenbeek zijn eenvoudig bereikbaar.

Ook de natuurgebieden als 'De Kempen', Landgoed De Utrecht, Natuurpoort Roovertsche Leij en de Roovertsche Heide zijn zeer nabij gelegen.

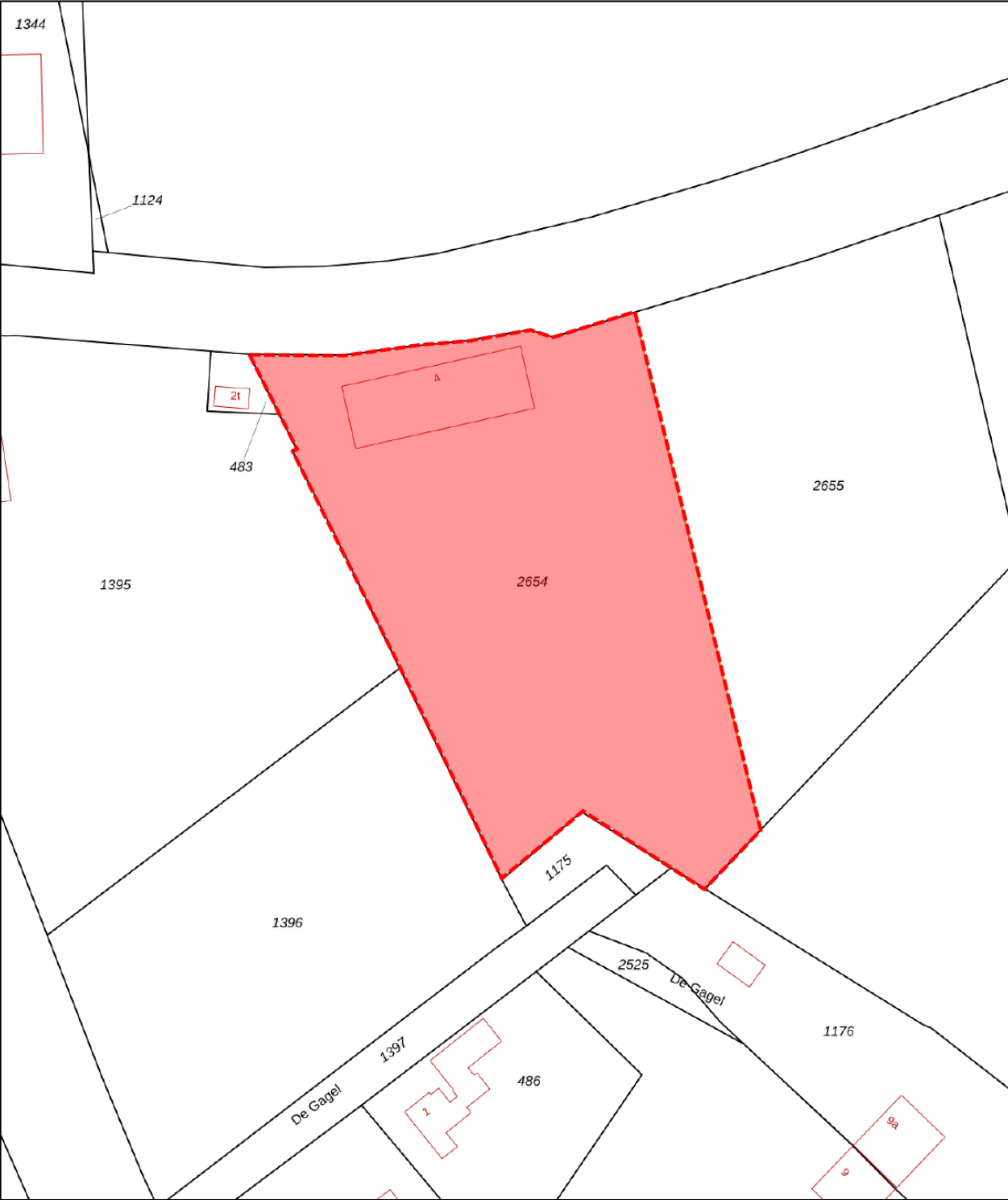
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Meeuwis



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Hooge en Lage Mierde

Sectie H

Perceel 2654

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Extra informatie

Aansprakelijkheid

Deze informatiebrochure is met grote zorg samengesteld, de verstrekte informatie is naar onze mening uit betrouwbare bronnen afkomstig. Er dient gesteld te worden dat alle in de brochure en op internet weergegeven maten, circa maten zijn. Ten aanzien van de juistheid van de verstrekte informatie kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Makelaardij Meeuwis streeft naar een goede en correcte weergave van de plattegronden. Echter betreffen alle weergegeven maatvoeringen indicatieve maten, hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De vragenlijst en lijst van zaken is bij ons kantoor op te vragen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Oppervlak + afmetingen kavel, weergave stippellijn op foto-afbeeldingen:

Het perceel is op het huidige moment uitgemeten middels een zogenaamde 'voorlopige' kadastrale grens. Het oppervlak van het perceel kan na definitieve inmeting afwijken. De stippellijnen welke op de foto-weergave zijn weergegeven dienen om aan te geven hoe groot het perceel is, dit betreft echter een indicatieve weergave. De weergave van afstandsmaten betreffen eveneens indicatieve weergaven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bodemonderzoek

De aangeboden locatie was voorheen een agrarisch bouwvlak, de aanwezige opstallen, erfverharding en overige toebehoren zijn gesaneerd. De provincie Noord Brabant heeft de sloop aanbesteed en dit is conform het Besluit uniforme saneringen (BUS) uitgevoerd. Na de afronding van de sanering is evaluatieverslag opgesteld. Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bodemonderzoek te laten verrichten teneinde een inzicht te verkrijgen in de bodemgesteldheid.

Natuurlijk persoon (particulier) en Wet Bibob

Koper dient een particulier te zijn en moet bereid zijn mee te werken aan een integriteitsonderzoek op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur. (Wet Bibob)

Notaris

Verkopende partij wenst het navolgende notariaat aan te stellen voor het transport DGF Notarissen, Brugske 19, 5171 VR te Kaatsheuvel
Telefoonnummer: 0416-274962, e-mail: info@dgfnotarissen.nl

Koopakte

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Mondeling uitgebrachte biedingen zijn voor partijen niet bindend. Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden moet dit schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het model koopovereenkomst van de Provincie Noord-Brabant. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

Extra informatie

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Ontbindende voorwaarden

De termijn die wordt opgenomen in de koopakte voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld voor een financiering) is 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering (indien van toepassing), een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Nabij gelegen hondenkennel

Ter kennisgeving willen wij melden dat nabij het object een hondenkennel is gelegen.

Extra informatie

Hieronder treft u enkele clausules welke in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Verkochte staat: 'As is'

Het verkochte wordt verkocht 'as is' verkocht. Koper dient zelf te onderzoeken, en is daar zelf verantwoordelijk voor. Koper heeft het verkochte geïnspecteerd en is bekend met de algehele onderhoudstoestand en staat. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop, levering en overdracht van het verkochte voetstoots geschiedt, in de staat waarin het verkeert bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst. Koper verklaart volledig bekend te zijn met de aard, hoedanigheid, omvang en staat van het verkochte en aanvaardt deze aard, hoedanigheid, omvang en staat onvoorwaardelijk. Koper vrijwaart verkoper uitdrukkelijk van alle aansprakelijkheden in deze.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend van welk bouwjaar of bouwperiode de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Over ons



Makelaardij Meeuwis richt zich met name op het landelijke wonen en agrarisch onroerend goed. Bemiddeling in landelijk en agrarisch onroerend goed behoeft een uitgebreide aanpak, waarbij vaak met open vizier gekeken dient te worden naar de kansen en mogelijkheden op desbetreffende locatie. Het is in deze sector letterlijk een vak apart om op de juiste manier vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Dat start vaak al bij het spreken van de juiste 'taal'.

Kiest u voor Makelaardij Meeuwis, dan kiest u voor een kantoor waarbij persoonlijke aandacht en klantvriendelijkheid hoog in het vaandel staan. Makelaardij Meeuwis bestaat uit een klein, doch gedreven team. Tom Meeuwis (Makelaar & Taxateur) en zijn vrouw Marlijn Meeuwis (binnendienst) staan voor u klaar om u van een deskundig advies te voorzien!

Ons kantoor is gevestigd in het buitengebied van Oisterwijk. Ons werkveld richt zich op o.a. Oisterwijk, Haaren, Helvoirt, Esch, Cromvoirt, Vught, Boxtel, Moergestel, Oirschot, Hilvarenbeek, Esbeek, Diessen en omstreken. Graag maken wij met u een afspraak om nader kennis te maken! Ons kantoor is op werkdagen telefonisch bereikbaar op telefoonnummer 013-5915219 of per mail op info@makelaardijmeeuwis.nl

Graag tot ziens!
Tom & Marlijn Meeuwis

