




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Citroenvlinder 25
5731 ZC Mierlo
€ 475.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar
Helmond**

Brugstraat 81
5731 HG Mierlo

helmond@dehuizenbemiddelaar.nl
0492743012

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Citroenvlinder 25



Woonoppervlakte: 122 m²



Inhoud: 433 m³



Bouwjaar: 2016



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 475.000 k.k.



Omschrijving Citroenvlinder 25

OPEN HUIS:

DINSDAG 12 MAART VAN 15:30 TOT 17:00 UUR

WOENSDAG 13 MAART VAN 15:30 UUR TOT 17:00 UUR

For English see below

Welkom bij deze instapklare en uitgebouwde hoekwoning in de populaire wijk Luchen te Mierlo! De perfecte match voor kopers die op zoek zijn naar een mooi afgewerkte woning, op een goede woonlocatie, in een kindvriendelijke en gezellig buurt met parkeergelegenheid direct voor de deur en naast de woning. Deze woning moet je van binnen gezien hebben!

Entree

Bij aankomst word je begroet door de aangelegde voortuin en een hal die toegang biedt tot de gezellige woonkamer, toilet, trap naar de 1e verdieping en meterkast met slimme meters en glasvezelaansluiting.

Woonkamer & open keuken

De woonkamer met open keuken is uitgebouwd en heeft een prachtige erker die voor een sfeervolle ambiance zorgt. Het zitgedeelte aan de achterkant is met openslaande tuindeuren naar de achtertuin, perfect voor de zonnige dagen. De nette tegelvloer is voorzien van vloerverwarming en de strak gestucte wanden en plafond maken het geheel af. Er is zelfs een airco-installatie aanwezig voor het creëren van het optimale binnenklimaat.

De open keuken, gelegen aan de voorzijde van de woning, met een fraaie zitmogelijkheid bij de erker is een ware eyecatcher van deze woning.

De keuken is voorzien van een kookeiland met een 4-pits Bora kookplaat met ingebouwde afzuiging en een groot keukenblad met leuke zitmogelijkheid. Verder bevindt er zich een keukenblok in wandopstelling met diverse inbouwapparatuur zoals een inbouw koelkast, inbouw combi oven, inbouwvaatwasser en diverse kastruimte.

Tot slot bevindt er zich nog een ruime, praktische trapkast met volop berg- en proviandruimte. Tevens is hier de vloerverwarmingsunit te vinden.

Eerste verdieping



Omschrijving Citroenvlinder 25

Slaapkamers

Middels de trapopgang vanuit de hal is er toegang tot de overloop op de eerste verdieping.

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en een royale badkamer.

De eerste slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, geeft directe toegang tot de badkamer. De tweede slaapkamer aan de achterzijde heeft twee Velux dakramen voor volop lichtinval.

Mocht er op dit moment 1 slaapkamer te weinig zijn, geen probleem....met een aantal aanpassingen maakt u op de 1ste etage, een 3de slaapkamer.

Badkamer

De luxe badkamer is uitgerust met een inloopdouche, ligbad met handdouche, breed wastafelmeubel met 2 wasbakken en verlichte spiegel, vrijhangend toilet, wand radiator en zowel mechanische als natuurlijke ventilatie.

De afwerking met een tegelvloer, deels betegelde wanden en spuitwerkplafond met inbouwspots geeft het geheel een frisse uitstraling.

Zolder

Via de vaste trap kom je op de voorzolder met ruimte voor de wasapparatuur en de CV-ketel installatie. Ook bevindt zich hier de derde slaapkamer, momenteel in gebruik als thuishkantoor. Met een fraai uitzicht, extra bergruimte onder het schuine dak en een fraai raampartij is dit een zeer volwaardige kamer.

Achtertuint

De privacybiedende achtertuin, gelegen op het zuidoosten, beschikt over een vlonderterras, gazon en een ruime houten berging met elektra en volop bergruimte. Met zowel een vrije voor- als achterom met openslaande poort, vanwege de hoekligging van deze woning, is deze tuin makkelijk te bereiken en de plek waar je kunt genieten van het buitenleven.



Omschrijving Citroenvlinder 25

Algemeen:

- Geheel instapklare, uitgebouwde woning in gewilde wijk Luchen.
- Voorzien van een optimaal isolatiepakket en energielabel A.
- Fraaie open keuken met mooie zitmogelijkheid bij de erker.
- Woonkamer met openslaande tuindeuren.
- Begane grond voorzien van vloerverwarming en airco.
- 2 royale slaapkamers op de eerste verdieping en luxe badkamer.
- Mogelijkheid tot het maken van een 3de slaapkamer op de 1ste verdieping.
- Grote zolderkamer gelegen op de tweede verdieping.
- Leuke, privacybiedende achtertuin met grote berging en zowel een vrije voor- als achterom.
- Veel groen in de omgeving waaronder een bos op loopafstand.

Wil je deze instapklare hoekwoning met zoveel extra's niet missen? Kom snel een kijkje nemen en wie weet wordt dit jouw nieuwe thuis.

ENGLISH

OPEN HOUSE:

TUESDAY, MARCH 12 FROM 3:30 PM TO 5:00 PM

WEDNESDAY MARCH 13 FROM 3:30 PM TO 5:00 PM

Welcome to this ready-to-use and extended corner house in the popular Luchen district in Mierlo! The perfect match for buyers who are looking for a beautifully finished home, in a good residential location, in a child-friendly and cozy neighborhood with parking directly in front of the door and next to the home. You must see this house from the inside!

Entrance

Upon arrival you are greeted by the landscaped front garden and a hall that provides access to the cozy living room, toilet, stairs to the 1st floor and meter cupboard with smart meters and fiber optic connection.

Living room & open kitchen

The living room with open kitchen has been extended and has a beautiful bay window that provides an attractive ambiance. The seating area at the back has French doors to the backyard, perfect for sunny days. The neat tiled floor has underfloor heating and the sleek plastered walls and ceiling complete the picture. There is even an air conditioning system to create the optimal indoor climate.



Omschrijving Citroenvlinder 25

The open kitchen, located at the front of the house, with a beautiful seating area by the bay window is a true eye-catcher of this house.

The kitchen has a cooking island with a 4-burner Bora hob with built-in extractor and a large kitchen worktop with nice seating.

There is also a wall-mounted kitchen unit with various built-in appliances such as a built-in refrigerator, built-in combi oven, built-in dishwasher and various cupboard space.

Finally, there is a spacious, practical stair cupboard with plenty of storage and provisions space. The underfloor heating unit can also be found here.

First floor

Bedrooms

The stairs from the hall provide access to the landing on the first floor.

The landing gives access to two spacious bedrooms and a spacious bathroom.

The first bedroom, located at the front of the house, gives direct access to the bathroom. The second bedroom at the rear has two Velux skylights for plenty of light.

If there is currently 1 bedroom too few, no problem... with a number of adjustments you can create a 3rd bedroom on the 1st floor.

Bathroom

The luxurious bathroom is equipped with a walk-in shower, bath with hand shower, wide washbasin with 2 sinks and illuminated mirror, free-hanging toilet, wall radiator and both mechanical and natural ventilation.

The finish with a tiled floor, partly tiled walls and spray-painted ceiling with recessed spotlights gives the whole a fresh look.

Attic

Via the staircase you reach the attic with space for the washing equipment and the central heating boiler installation. The third bedroom is also located here, currently used as a home office. With a beautiful view, extra storage space under the sloping roof and beautiful windows, this is a very complete room.

Backyard

The privacy-providing backyard, located on the southeast, has a deck terrace, lawn and a spacious wooden shed with electricity and plenty of storage space. With both a free front and back entrance with opening gate, due to the corner location of this house, this garden is easy to reach and the place where you can enjoy the outdoors.



Omschrijving Citroenvlinder 25

General:

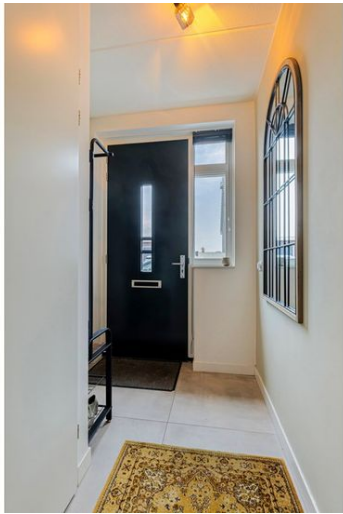
- Completely ready-to-use, extended home in the popular Luchen area.
- Equipped with an optimal insulation package and energy label A.
- Beautiful open kitchen with nice seating area by the bay window.
- Living room with patio doors to the garden.
- Ground floor with underfloor heating and air conditioning.
- 2 spacious bedrooms on the first floor and luxurious bathroom.
- Possibility to create a 3rd bedroom on the 1st floor.
- Large attic room located on the second floor.
- Nice, privacy-providing backyard with large storage room and both a clear front and back entrance.
- Lots of greenery in the area, including a forest within walking distance.

Don't you want to miss this ready-to-use corner house with so many extras?
Come take a look and who knows, this might become your new home.

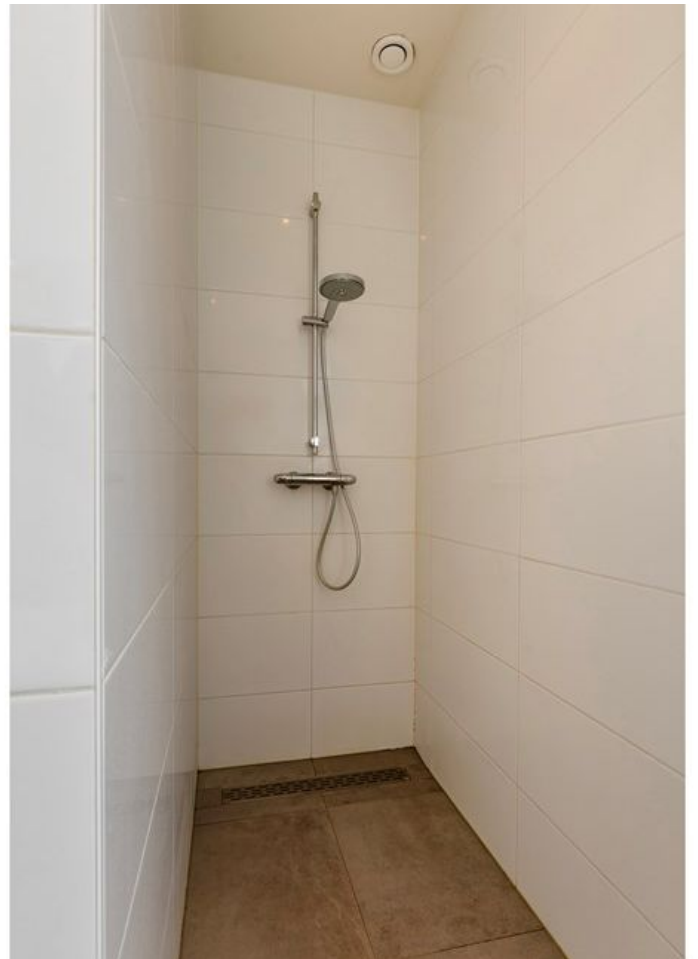
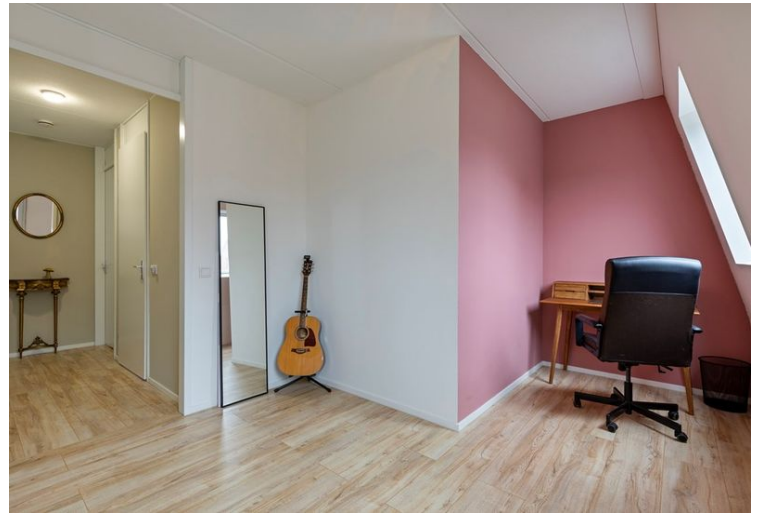


Citroenvlinder 25 in beeld















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



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

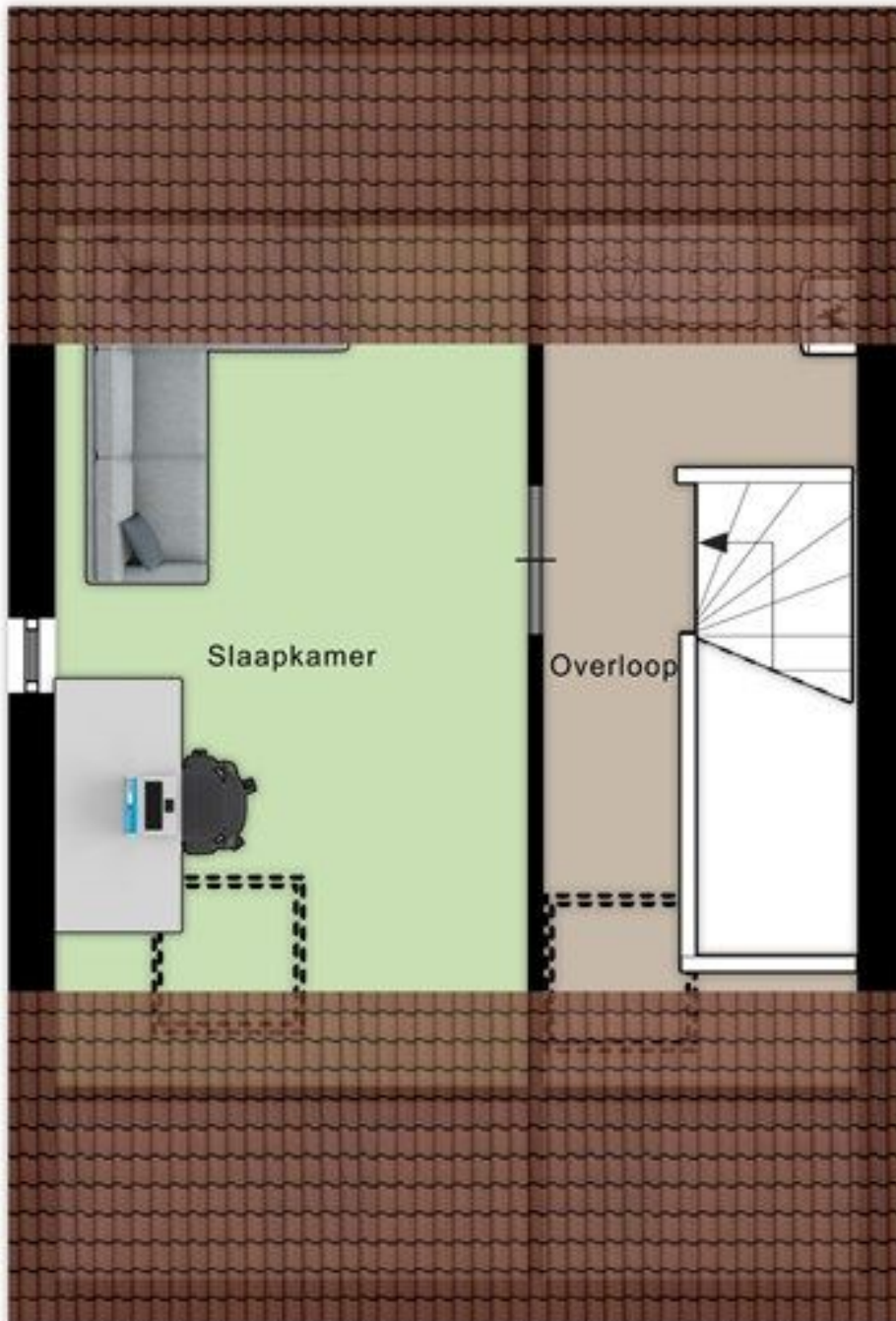


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

5.10 m

3.00 m 1.99 m

7.71 m



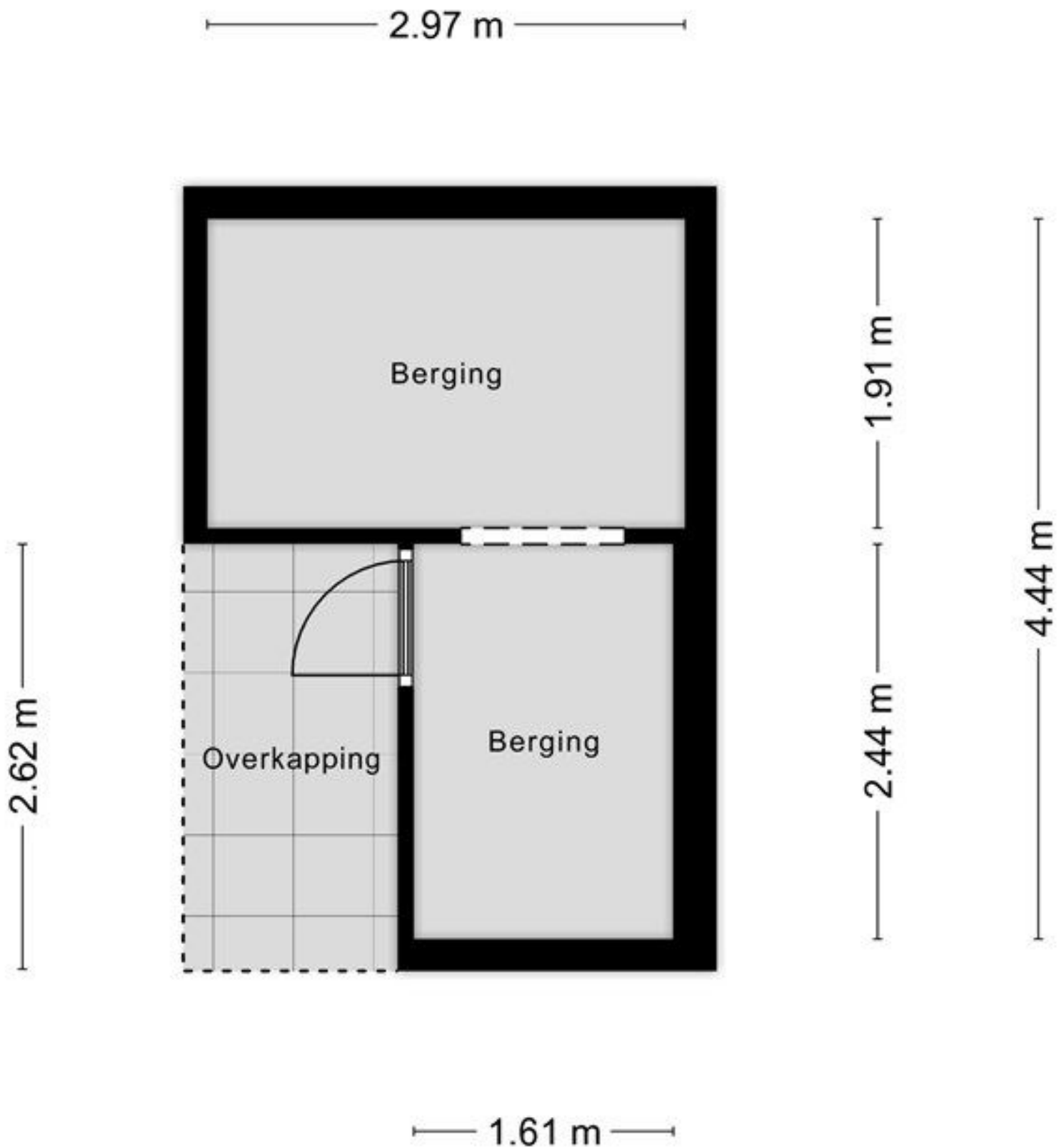
1,50 m

4,08 m

1,50 m

1.11 m 5.42 m 0.98 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



Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht onder voorbehoud
Adres	Citroenvlinder 25
Postcode	5731 ZC
Plaats	Mierlo
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2016
Inhoud (m ³)	433
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
C.V. ketel	atag, 2016, combi, eigendom, electricity
Energielabel	A, vervaldatum: 30 apr 2026
Isolatie	volledig geïsoleerd



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

