

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



EIKENPAGE 16
MIERLO

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2018
Woonoppervlakte	171 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Externe bergruimte	11 m ²
Inhoud	695 m ³
Perceel	526 m ²

Bijzonderheden

- Moderne, uitstekend onderhouden woning met hoogwaardige afwerking
- Energiezuinig: volledig geïsoleerd, 16 zonnepanelen, WTW en airco
- Comfortabel wonen met alle voorzieningen op de begane grond
- Vier slaapkamers, één op de begane grond met eigen doucheruimte
- Mooie, privacy biedende tuin op het zuiden
- Nabij groenstroken, fietspad, speelweide, speeltuintjes en in de straat uitsluitend bestemmingsverkeer. Dichtbij natuur zoals Strabrechtse Heide
- Gelegen bij allerlei voorzieningen en centraal gelegen tov Eindhoven, Geldrop en Helmond. Snelle ontsluiting naar A67 en A270.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Aan een rustige straat in de geliefde woonwijk Luchen in Mierlo ligt deze moderne, kwalitatief hoogwaardige woning. Deze beschikt over een prachtige leefkeuken met kookeiland, een royale woonkamer met uitzicht op de zonnige tuin en de nabij gelegen weilanden en vier slaapkamers waarvan één met een doucheruimte op de begane grond.

De zolderverdieping is erg ruim en biedt allerlei mogelijkheden.

Vraagprijs € 965.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Algemeen

De ligging is bijzonder prettig: een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Heerlijk genieten in de prachtige tuin die volop privacy biedt. In de directe omgeving kun je fijn wandelen en fietsen in de natuur. Ook op het fietspad langs het kanaal naar Eindhoven, Helmond en Geldrop fiets je tussen het groen.

Op korte afstand liggen bovendien een speelweide en diverse speeltuintjes wat deze locatie uitermate ook geschikt maakt voor gezinnen.



Binnen valt direct het hoge afwerkingsniveau op. Strak gestucte wanden en plafonds, mooie, hoge binnendeuren, elegante plinten en subtiel geïntegreerde spotverlichting zorgen voor een stijlvolle en rustige basis. In combinatie met vloerverwarming op de begane grond, airconditioning en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning ontstaat een bijzonder comfortabel en duurzaam woonklimaat.



Aanzicht

Deze woning heeft uitstraling en karakter; refererend naar de langgevel boerderijen in de landelijke historie van Luchen. Je ziet meteen dat de woning perfect is onderhouden.

Links van de woning is een eigen oprit met twee parkeerplaatsen. Voor de woning is ook voldoende parkeergelegenheid.





Entree en toilet

De verzorgde voortuin leidt je naar de entree. In de ruime hal bevinden zich de meterkast, een ingebouwde garderobe en de trapopgang naar de 1e verdieping. Een fraaie glasdeur leidt je naar de woonkamer. Het moderne toilet heeft een vrijhangend closet met bijpassend fonteintje.



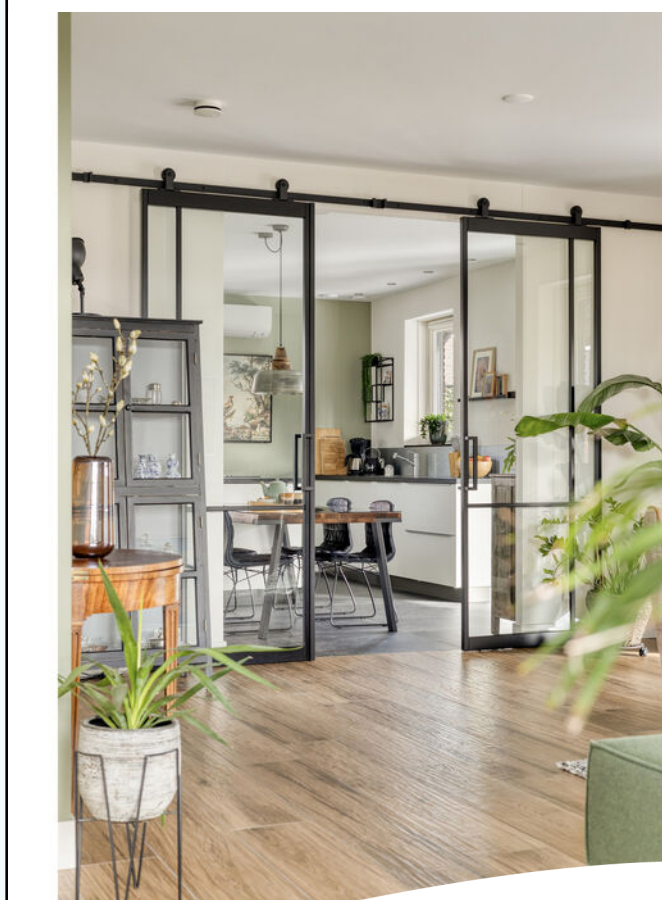


Woonkamer

Wat een ruimte en licht! De woonkamer vormt het sfeervolle hart van de woning. De fraaie houtlook tegelvloer met vloerverwarming geeft de ruimte een warme uitstraling en vormt een mooie basis.

Ook hier strak gestucte wanden, spotverlichting en hoge plinten. De living is naar eigen inzicht in te delen. Er is ruimte voor een royale eethoek met een grote tafel met zes stoelen en een zithoek.









Dankzij de royale raampartijen en openslaande deuren naar het terras en de tuin is dit een lichte en uitnodigende leefruimte. De terrasoverkapping met houten lamellen zorgt voor een gezellige en intieme sfeer. Aan de buitenzijde van de raampartij in de zijgevel bevinden zich elektrisch bedienbare lamellen. Zowel binnen als buiten is zorgvuldig aandacht besteed aan een optimaal en comfortabel woonklimaat. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor een ruimtelijk en harmonieus geheel ontstaat. Fraaie schuifdeuren met glazen panelen geven je toegang tot de keuken.



De prachtige keuken bestaat uit twee wandopstellingen en een fraai kookeiland dat het middelpunt van deze ruimte vormt. Het eiland is voorzien van een oven, een inductie kookplaat met kookeiland afzuiging en softclose lades en deurtjes. De wandopstelling aan de achterwand heeft volop werk- en bergruimte. De andere wandopstelling heeft een koelkast met vershoudlades, een open kastgedeelte en een dichte kast met veel bergruimte. De grote keramische vloertegels in Belgisch hardsteen-look geven de keuken een krachtige en luxe uitstraling. Het gezoete natuurstenen werkblad vormt een elegante combinatie met de strakke fronten.

Leefkeuken





Heerlijk kokkerellen met uitzicht op de prachtige tuin!

De subtiele spotverlichting en de rustige materiaalkeuze zorgen voor een stijlvolle uitstraling. Dankzij de screens in de keuken en bijkeuken en de airconditioning blijft de gehele beneden-verdieping ook tijdens warme dagen aangenaam koel. Via dubbele openslaande deuren met schuifhordeuren is er direct toegang tot de tuin. Vanuit de keuken heb je tevens toegang tot de slaapkamer met doucheruimte en de bijkeuken.







De slaapkamer is nu in gebruik als werkkamer en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Ideaal als thuiswerkplek, praktijkruimte, speelkamer of extra slaap- of logeerkamer. Heel fijn als je beneden wil slapen. Zeker in combinatie met de doucheruimte. De kamer heeft een houtlook tegelvloer met vloerverwarming en kijkt uit op de rustige straat.

**Slaapkamer en
badkamer bg**

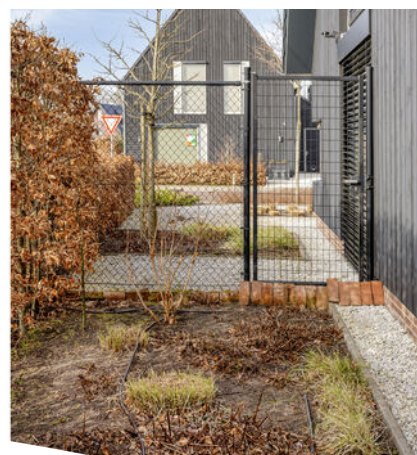




Bijkeuken

De bijkeuken biedt praktische, extra ruimte voor opslag en apparatuur. Hier bevindt zich onder andere de cv-installatie. Via de buitendeur is er direct toegang tot de tuin.

Voor alle openslaande ramen op de begane grond en verdieping zijn horren aanwezig.





De overloop met geïntegreerde spotverlichting en een fraaie pvc-vloer geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de wasruimte. Alle ramen in deze ruimtes zijn voorzien van uitneembare horren of een rolhor.

De vlizotrap op de overloop van de eerste verdieping geeft je toegang tot de verrassend ruime tweede verdieping met de WTW installatie. Door het plaatsen van een vaste trap en dakramen creëer je extra mogelijkheden. Nu is het in gebruik als bergruimte, maar wat te denken van extra slaapkamers of hobbyruimte?

Eerste verdieping



Ouderslaapkamer

De ouderslaapkamer is royaal van opzet. De kamer is heerlijk licht en is voorzien van airconditioning die de gehele bovenverdieping kan koelen.

Aan de buitenzijde bevindt zich een elektrisch bedienbaar verduisterende screen.

De ruime inbouwkast heeft een aangename verrassing: daarachter is namelijk een inloopkast.





Badkamer

De badkamer heeft een frisse, moderne uitstraling en is uitgevoerd met stijlvolle witte landscape tegels gecombineerd met fraaie gemêleerde beige tegels en strak sanitair zoals het wandcloset.

Boven de twee wastafels in meubel hangt een dubbele spiegelkast. De inloopdouche heeft een thermostaat met handdouche.

Een groot dakraam zorgt voor volop lichtinval. Een strakke plaatradiator zet het puntje op de i.









Slaapkamers en waskamer

De overige slaapkamers zijn eveneens licht en praktisch ingedeeld. Ze bieden volop mogelijkheden als kinder-, werk- of logeerkamer. Aan de buitenzijde bevinden zich elektrisch bedienbare lamellen voor het optimaal regelen van een prettig binnenklimaat.

De waskamer heeft aansluitingen voor een wasmachine en droger. Hier hangt tevens de omvormer van de zonnepanelen. Ook hier een dakraam met screen dat zorgt voor veel lichtinval en extra ventilatie en zonwering indien gewenst.





Tuin

Het is genieten in deze onder architectuur aangelegde achtertuin! De tuin ligt op het zuiden en biedt veel privacy. Direct aan de woning bevindt zich een stijlvolle overkapping met verlichting, verstelbare lamellen en aan de zijkant een oprolbare screen. Hiermee kun je de lichtinval en schaduw eenvoudig naar wens regelen, waardoor er van het vroege voorjaar tot ver in het najaar een comfortabele buitenruimte ontstaat.

Onder de overkapping liggen fraaie keramische tegels in stabilisatiezand. Je kunt zowel vanuit de keuken als de woonkamer naar het terras.





De borders worden afgewisseld met bestrating en kiezelvlakken. Volwassen bomen zorgen voor veel privacy. De tuin wordt geflankeerd door met groen begroeide hekwerken. De tuin is zo aangelegd dat je relatief weinig onderhoud hoeft te plegen zodat je meer tijd overhoudt om te genieten!

Achter in de tuin is een houten berging met elektra en een tweede pergola met houten terras. Op deze manier heb je altijd wel een zonnig of juist een schaduwplek om lekker in de tuin te loungen.







Aan beide zijden van de woning is er een poort achterom. Er is een automatisch, instelbaar druppelsysteem zowel in de achtertuin als in de tuin aan de zijkanten en aan de voorkant van de woning. Aan een zijde van de woning loopt het kiezelpad door naar de kiezelborders in de voortuin. Een leuke combinatie met de grassen en de bomen.

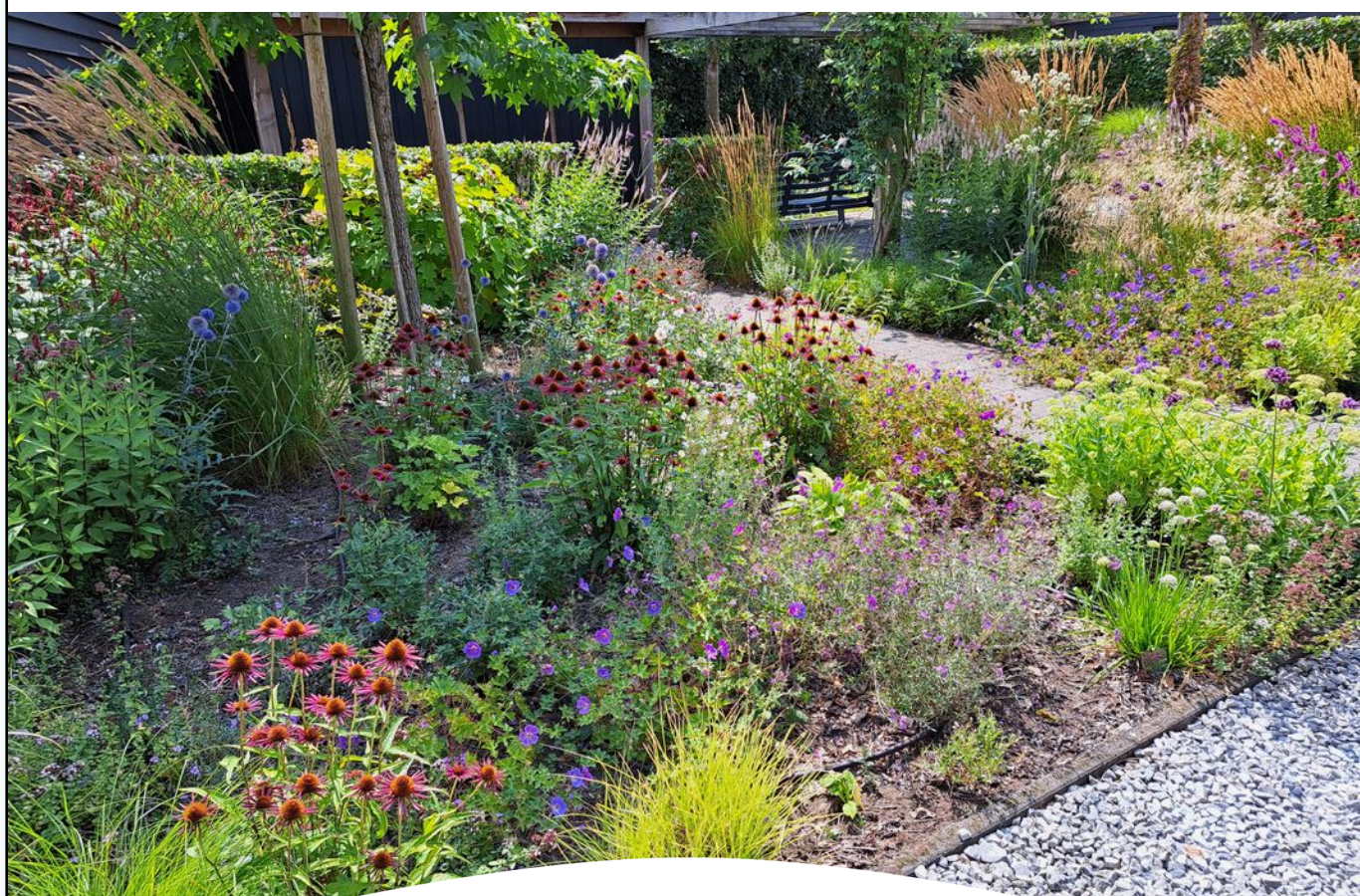


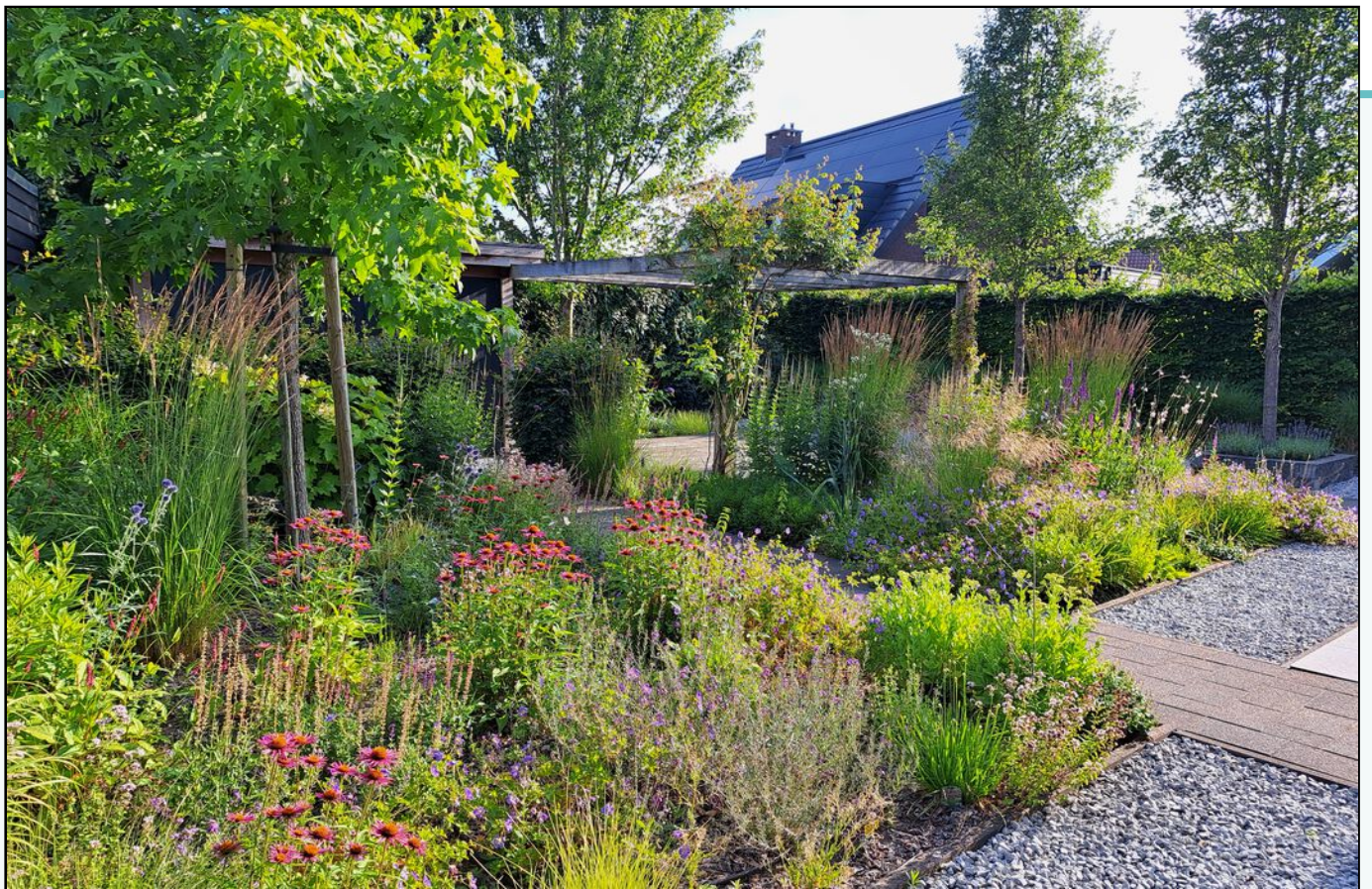


Kijk maar eens hoe de tuin er in de zomer uitziet! Een explosie van kleur!

Tuin in de zomer









Omgeving

De woning ligt in een rustige woonwijk met groene veldjes en speeltuinen in de buurt. Alles is bij de hand: winkels, horeca, sportparken, medische voorzieningen, openbaar vervoer etc. waardoor je een ideale combinatie hebt van voorzieningen en natuur.

Mierlo staat namelijk bekend om zijn prachtige groene omgeving.





Vanuit de woning bereik je binnen enkele minuten de Strabrechtse Heide. Een uniek natuurgebied voor wandelingen, hardlopen en fietstochten. Langs het kanaal fiets je door het groen richting Eindhoven, Helmond en Geldrop.

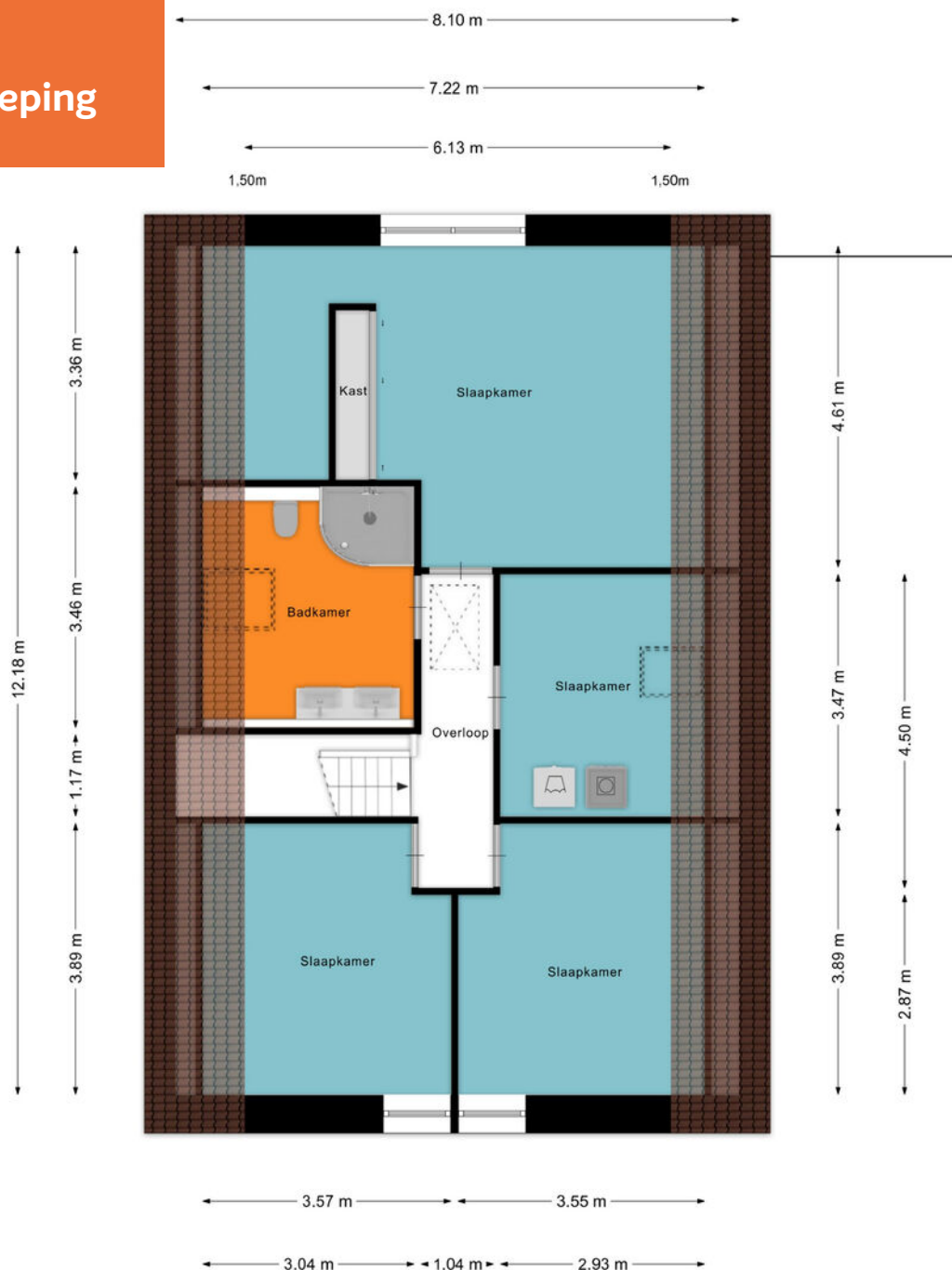


Plattegrond Begane grond



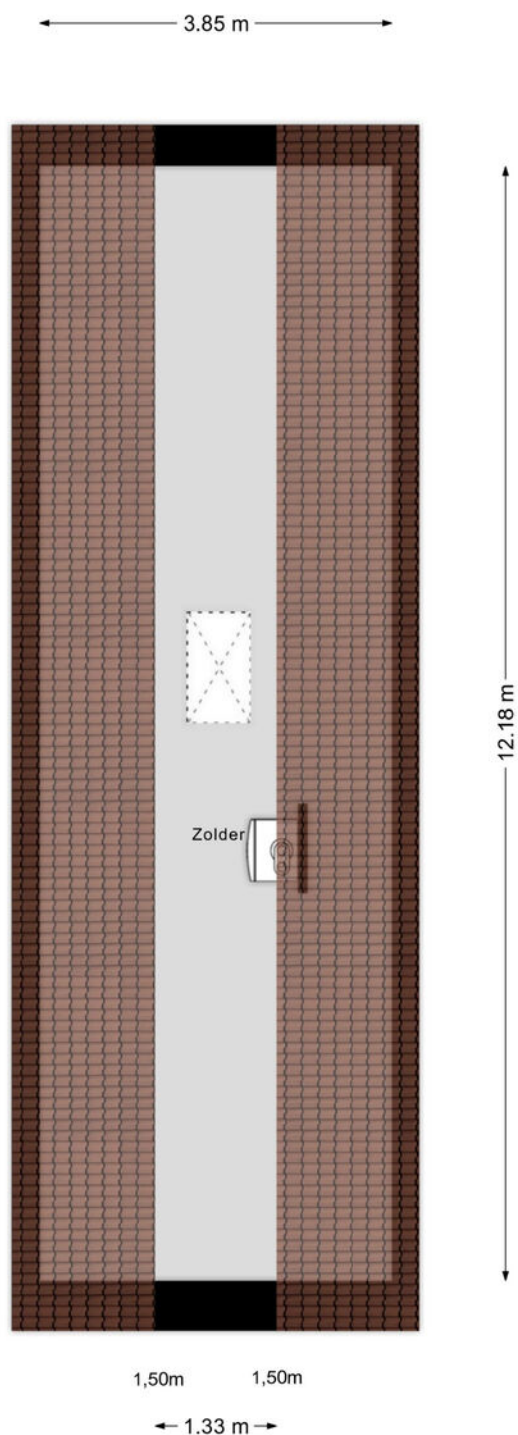
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



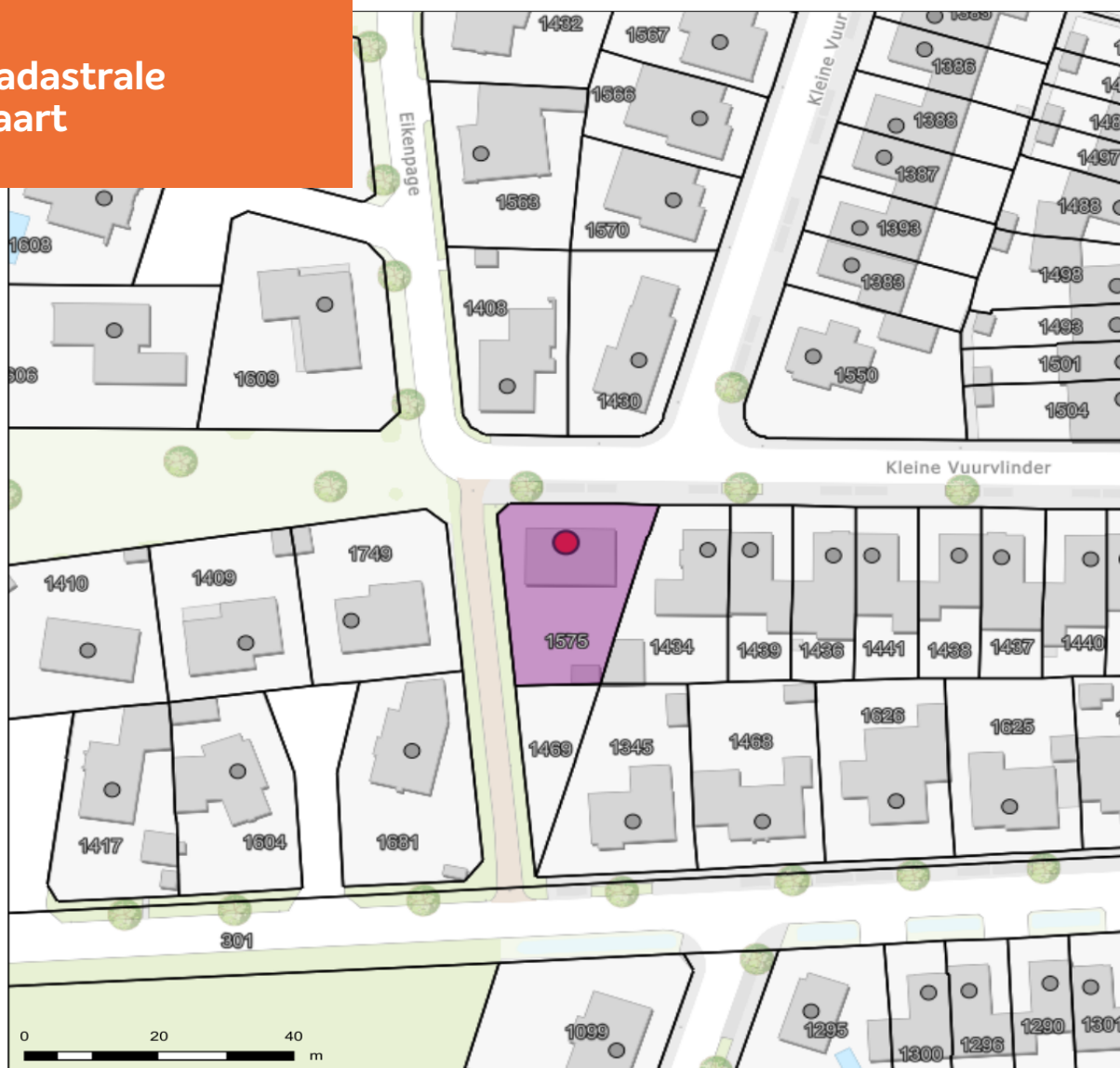
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Kadastrale kaart



Eikenpage 16 - Mierlo

Schaal: 1: 865



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Ankie Teeuwen
06 22 98 44 60
ankie@heuvel.nl

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!