

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



VLIERDENSEWEG 187
VLIERDEN

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1959
Woonoppervlakte	131 m ²
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	52 m ²
Externe bergruimte	33 m ²
Inhoud	521 m ³
Perceel	579 m ²

Bijzonderheden

- 20 zonnepanelen en voorzien van energielabel A+;
- Levensloopbestendige woning met een potentiële slaapkamer en sanitaire voorzieningen op de begane grond;
- Strak gestucte muren en plafonds, voorzien van inbouwspots;
- Vier ruime slaapkamers op de eerste verdieping, deels voorzien van airconditioning en inbouwkasten;
- Fraai aangelegde tuin rondom gelegen. Luxe houten overkapping met lichtstraat, verwarming, elektrische afsluiting en elektra-aansluitingen;
- Externe ruime garage met aansluitend een zeer ruime oprit voor het parkeren van meerdere voertuigen op eigen terrein;
- 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.



Vraagprijs € 719.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

VLIERDENSEWEG 187 VLIERDEN

Algemeen

Welkom aan de Vlierdenseweg 187 in Vlierden, waar u deze bijzondere vrijstaande en volledig levensloopbestendige gezinswoning vindt. Een woning die uitblinkt in ruimte, comfort en veelzijdigheid, en daarmee perfect aansluit op de woonwensen van zowel gezinnen als mensen die gelijkvloers willen kunnen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Deze royale woning combineert een praktische indeling met een hoogwaardige afwerking en een warme, uitnodigende sfeer. Dankzij de aanwezigheid van een slaap- en badkamer op de begane grond is de woning volledig levensloopbestendig, terwijl de verdieping met vier slaapkamers juist volop ruimte biedt voor een (groeïend) gezin, logees of het inrichten van werk- en hobbyruimtes.

De ligging aan de Vlierdenseweg zorgt voor een prettige woonomgeving met een landelijke en rustige uitstraling, terwijl voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar blijven. Hier woont u vrijstaand, met veel privacy, ruimte rondom de woning en een heerlijk buitenleven dat naadloos aansluit op het comfort binnenshuis.





VLIERDENSEWEG 187 VLIERDEN

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk dat deze woning met zorg en oog voor detail is afgewerkt. De hal vormt een prettige entree en biedt voldoende ruimte voor een garderobe. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer, terwijl tevens de meterkast netjes is gesitueerd in de hal.

Indeling begane grond



Woonkamer



Via de hal betreedt u de royale en bijzonder lichte leefruimte op de begane grond. Deze sfeervolle ruimte is op een natuurlijke wijze ingedeeld in een zitgedeelte aan de voorzijde en een eetkamer met open keuken aan de achterzijde, waardoor een prettige balans ontstaat tussen ontspannen, koken en samenzijn.

De woonkamer is gunstig aan de voorzijde van de woning gelegen. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht en een fraai uitzicht naar buiten. Hier is volop ruimte voor het creëren van een comfortabele en gezellige zithoek waar u heerlijk kunt ontspannen. Tegen de vaste kast is op slimme wijze een praktisch barretje gerealiseerd, ideaal als extra zitplek voor kinderen of een leuke speelhoek.





De gehele begane grond is voorzien van strak gestucte wanden en plafonds, terwijl sfeervolle inbouwspots bijdragen aan de moderne en luxe uitstraling van het geheel. Hierdoor ontstaat een instapklare leefomgeving waar comfort en stijl perfect samenkomen. Centraal in de leefruimte bevindt zich een stijlvolle houtkachel, die niet alleen zorgt voor aangename warmte, maar ook een extra dosis sfeer en karakter toevoegt aan het interieur.





Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, die naadloos overgaat in de open keuken. De opstelling zorgt ervoor dat koken en tafelen op een aangename manier samenkomen, waardoor deze ruimte het kloppende hart van de woning vormt.





Keuken

De luxe open keuken vormt een harmonieus geheel met de leefruimte en profiteert dankzij de royale raampartijen van een prachtige lichtinval. De keuken is uitgevoerd in een royale hoekopstelling en biedt een zee aan werk- en bergruimte, waardoor deze niet alleen stijlvol maar ook bijzonder praktisch in gebruik is. De hoogwaardige afwerking komt onder meer tot uiting in het massieve grijsgetinte werkblad en de complete inrichting met diverse kwaliteitsapparatuur. Zo beschikt de keuken over een inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker-kraan, vaatwasser, 2 koelkasten en vriezer. Een speels en sfeervol detail zijn de twee fraai geïntegreerde nisjes, waarvan één momenteel is ingericht als praktische koffie- en theecorner. Aan de tegenoverliggende zijde van de keuken bevindt zich bovendien een aanvullende keukenopstelling met een combi-oven en extra kastruimte.







VLIERDENSEWEG 187 VLIERDEN



Toegang tot de
kelder



Multifunctionele ruimte

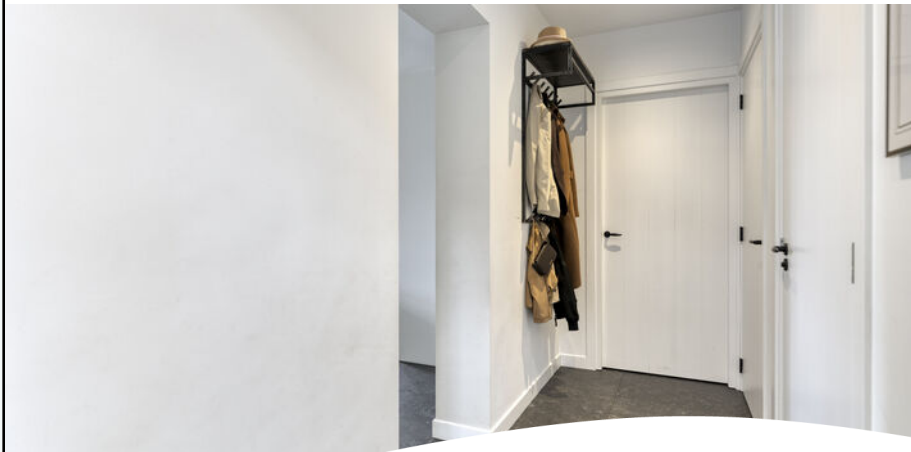
Een bijzonder pluspunt van deze woning is de aanwezigheid van een multifunctionele ruimte op de begane grond. Hierdoor is de woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen en kan deze ruimte desgewenst worden ingericht als slaapkamer, waarmee een volledig levensloopbestendige woonoplossing ontstaat. Momenteel is de ruimte ingericht als comfortabele thuiswerkplek, wat direct laat zien hoe veelzijdig deze kamer is. Of u nu op zoek bent naar een slaapkamer, kantoor aan huis, hobbyruimte of speelkamer, deze ruimte biedt volop mogelijkheden om aan uw woonwensen te voldoen. Daarnaast is de kamer voorzien van airconditioning.





Via de gang, op korte afstand van de multifunctionele ruimte op de begane grond, bereikt u de badkamer en de separate toiletruimte. Deze praktische indeling maakt de woning bij uitstek geschikt voor gelijkvloers wonen.

De toiletruimte is separaat van de badkamer gesitueerd en fungeert tevens als gastentoilet voor de woning. Deze ruimte is verzorgd afgewerkt en voorzien van een toilet, fonteintje en een urinoir.



Badkamer



De badkamer is royaal van opzet en uitgevoerd met een hoogwaardige en luxe afwerking. De ruimte is volledig tot aan het plafond betegeld met grote, stijlvolle wand- en vloertegels, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. Daarnaast beschikt de badkamer over alle gewenste voorzieningen voor optimaal comfort. Zo vindt u hier een fraai ingemetseld ligbad, een royale inloofdouche en een wastafelmeubel met voldoende bergruimte. Een smaakvol geïntegreerd nisje biedt bovendien een praktische plek voor handdoeken en badkameraccessoires.

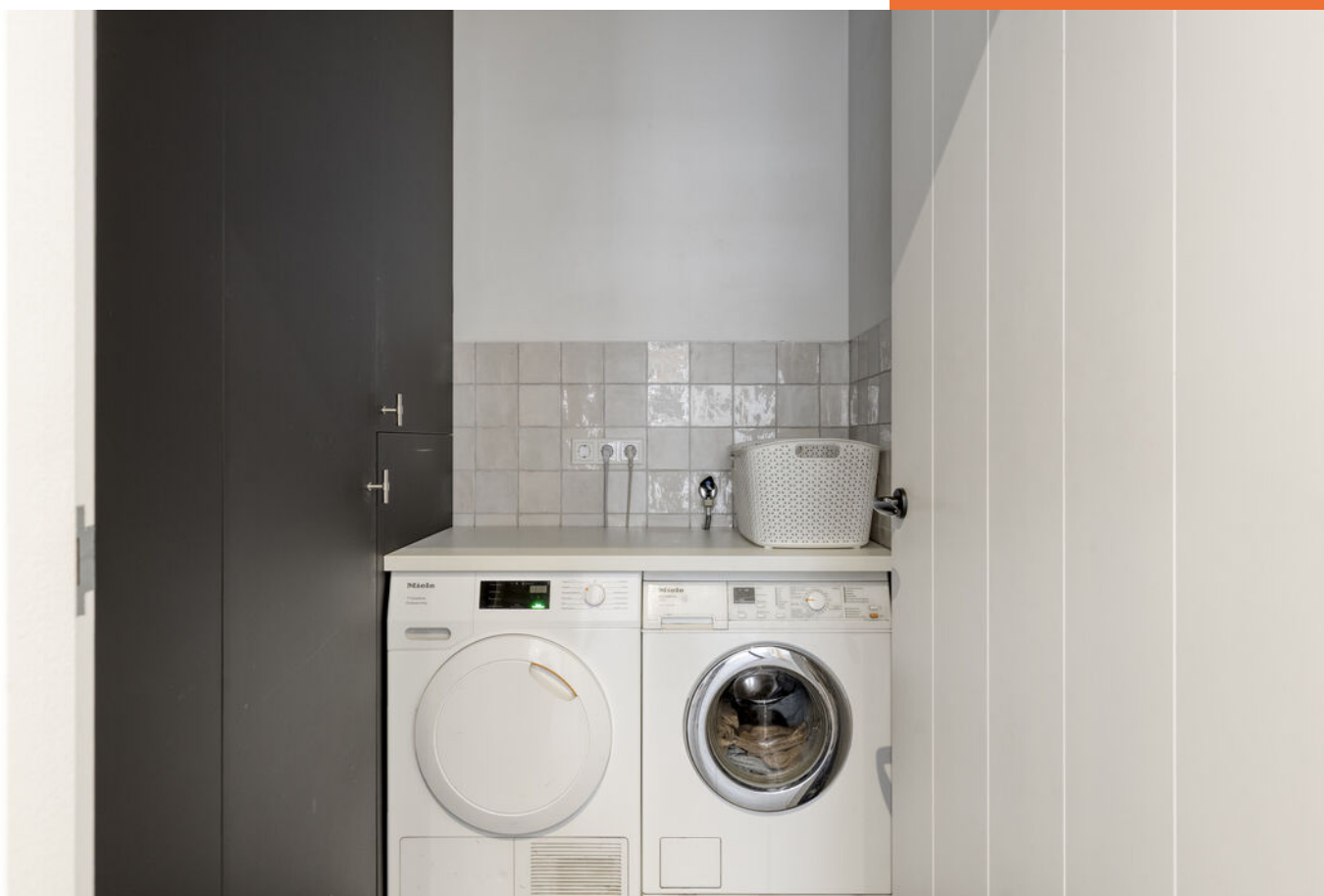




Een bijzonder praktische toevoeging aan de woning is de separate wasruimte, welke eveneens vanuit de gang bereikbaar is. Hier is volop ruimte aanwezig voor het plaatsen van zowel een wasmachine als een droger, waardoor deze voorzieningen netjes uit het zicht kunnen worden opgesteld.

Daarnaast beschikt de ruimte over een handige vaste kast, ideaal voor het opbergen van beddengoed, handdoeken, schoonmaakspullen en andere huishoudelijke benodigdheden.

Wasruimte





Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop, die toegang biedt tot maar liefst vier slaapkamers en de sepetrate toiletruimte. Dankzij deze indeling is de woning uitermate geschikt voor grotere gezinnen, maar de kamers lenen zich uiteraard ook uitstekend voor gebruik als thuiswerkplek, hobbyruimte, logeerkamer of een kastenkamer.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een afgesloten technische ruimte. Hier is de warmte-installatie van de woning ondergebracht, netjes gescheiden van de overige woonruimtes.



Slaapkamer I

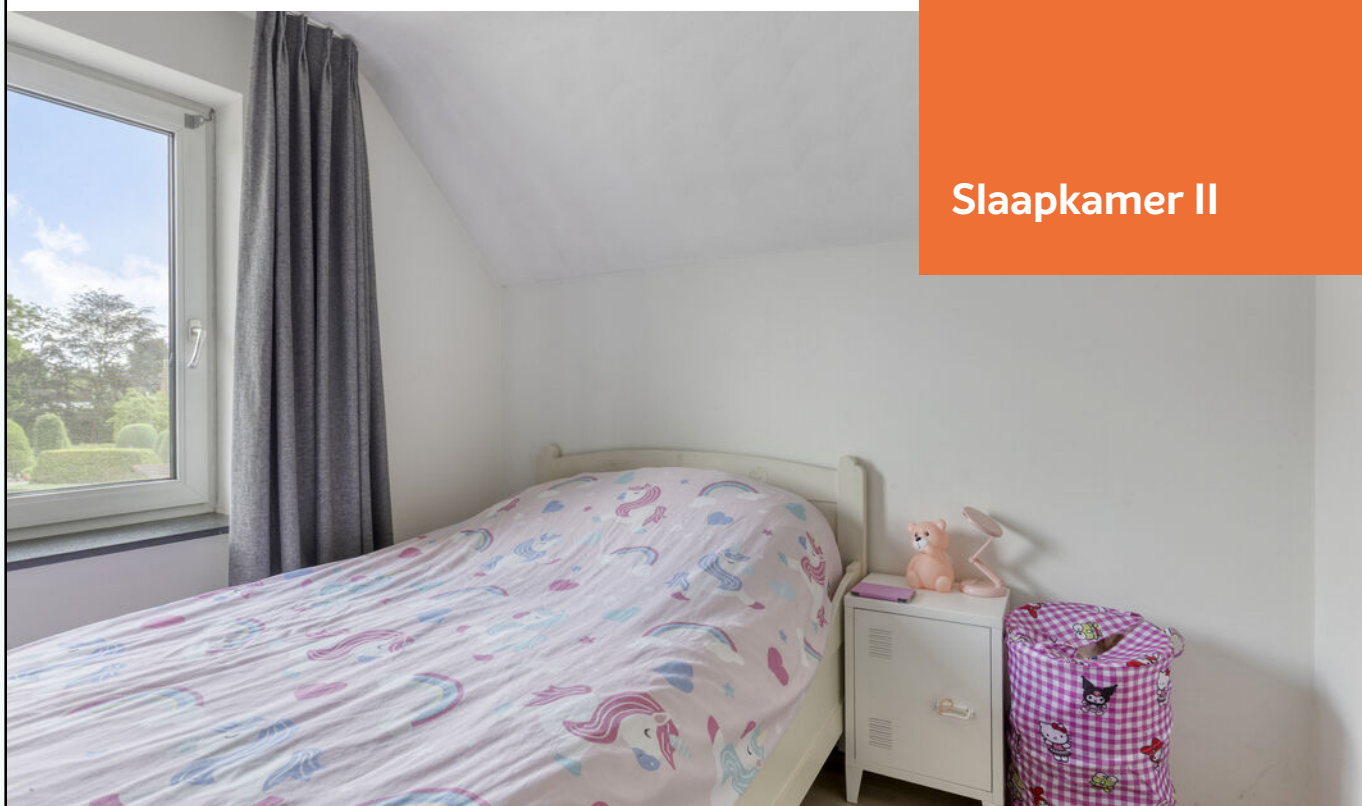


Alle slaapkamers hebben een prettig formaat en profiteren van een aangename lichtinval. Diverse kamers zijn bovendien voorzien van airconditioning, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar. Daarnaast beschikken de slaapkamers over praktische draaikiepramen, wat zorgt voor optimale ventilatie en gebruiksgemak. Twee van de slaapkamers zijn uitgerust met handige inbouwkasten, waardoor er volop opbergruimte aanwezig is zonder dat dit ten koste gaat van de beschikbare vloerooppervlakte.

Een van de slaapkamers biedt toegang tot een praktische bergzolder middels een vlizoluik. Deze verrassend ruime zolderverdieping vormt een ideale opslagruimte voor seizoensspullen, koffers, kerstdecoratie en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft.



Slaapkamer II



Slaapkamers
III & IV



Tuin

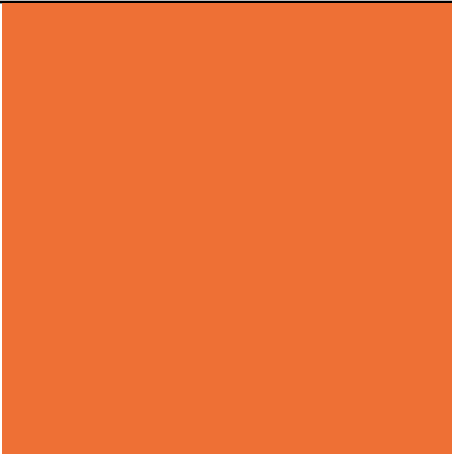


De fraai aangelegde tuin is aan de achterzijde van de woning gelegen en geniet van een uitstekende ligging op het zonnige zuiden. Hierdoor kunt u op ieder moment van de dag optimaal genieten van de zon en het buitenleven.

De tuin beschikt over een royale graspartij welke goed wordt onderhouden door robotmaaiers en een beregeningsinstallatie, sierlijk straatwerk rondom de woning en een fraai aangelegd terras met stijlvolle bestrating. Aan de achterzijde zorgen zorgvuldig geplaatste leibomen voor extra privacy en een groene uitstraling, terwijl de verschillende borders het geheel een verzorgde en levendige uitstraling geven.

Daarnaast beschikt de tuin over een heerlijke jacuzzi (ter overname), die een extra vleugje luxe toevoegt en uitnodigt om het hele jaar door in alle rust te ontspannen.





VLIERDENSEWEG 187 VLIERDEN



Overkapping



Direct grenzend aan de woning bevindt zich een hoogwaardige en luxe houten overkapping, welke volop ruimte biedt voor een royale eettafel met meerdere stoelen. Tevens leent deze plek zich uitstekend voor het realiseren van een buitenkeuken.

De overkapping is van alle gemakken voorzien en ontworpen met oog voor comfort en sfeer. Zo is er een stijlvolle lichtstraat en is er voldoende elektra aanwezig. Daarnaast kan de ruimte worden verwarmd middels warmtelampen. De elektrisch bedienbare afsluiting biedt extra flexibiliteit en maakt het mogelijk om de ruimte naar wens open of gesloten te gebruiken.



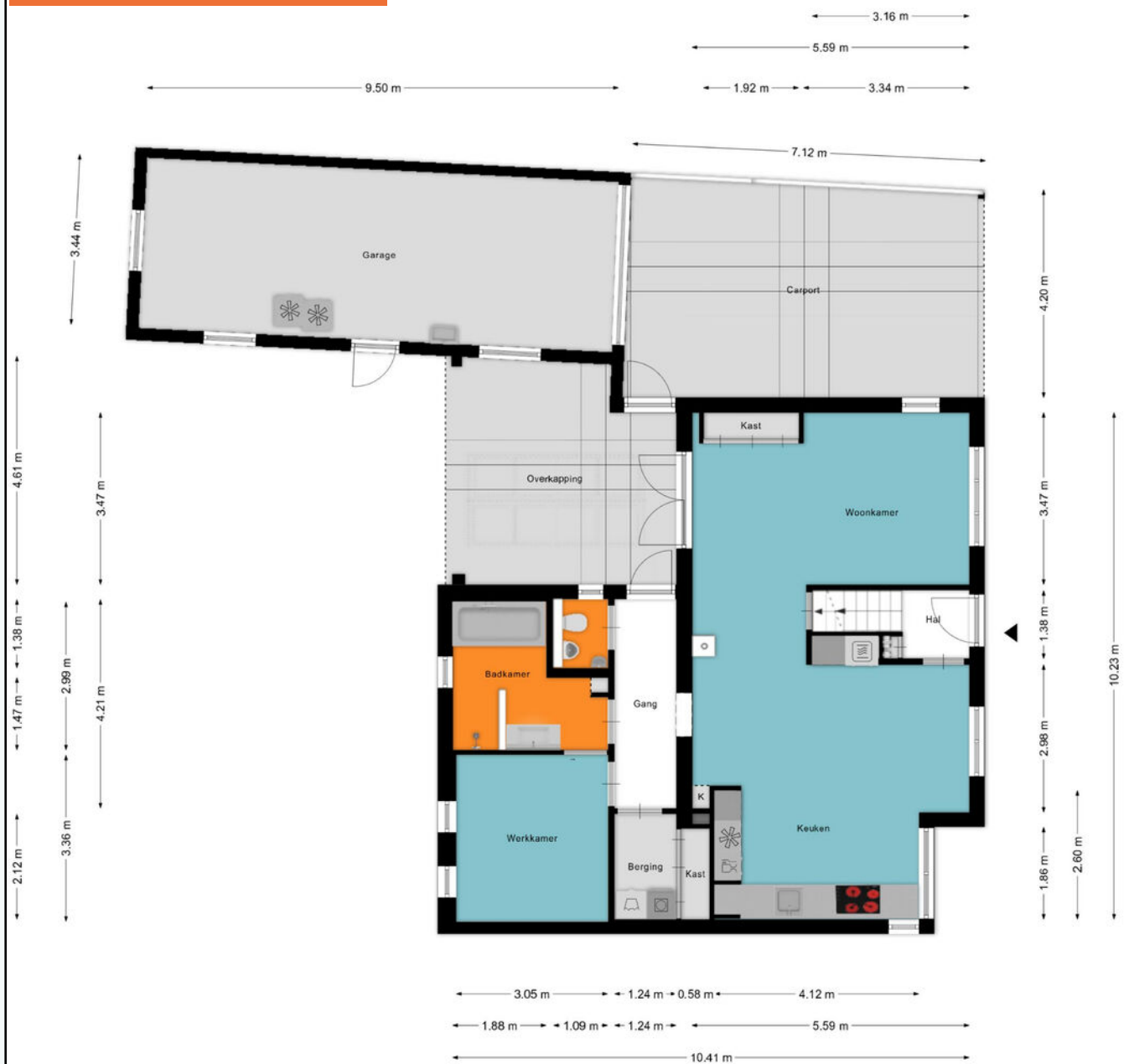
Garage

Tot slot beschikt de woning over een ruime vrijstaande garage, een waardevolle toevoeging die het wooncomfort compleet maakt. De garage is uitstekend geschikt voor het stallen van fietsen, motoren en kleinere voertuigen, maar biedt uiteraard ook volop ruimte voor extra opslag.

De garage is praktisch in gebruik dankzij de brede roldeur en het royale formaat, waardoor in- en uitrijden eenvoudig verloopt. Daarnaast is de ruimte voorzien van een wateraansluiting, wat het gebruik extra veelzijdig maakt, bijvoorbeeld voor het afspoelen van spullen of het schoonmaken na werkzaamheden in de tuin. Verder is er een extra aansluiting voor een wasmachine aanwezig, waardoor deze voorziening desgewenst ook naar de garage verplaatst kan worden.



Plattegrond begane grond

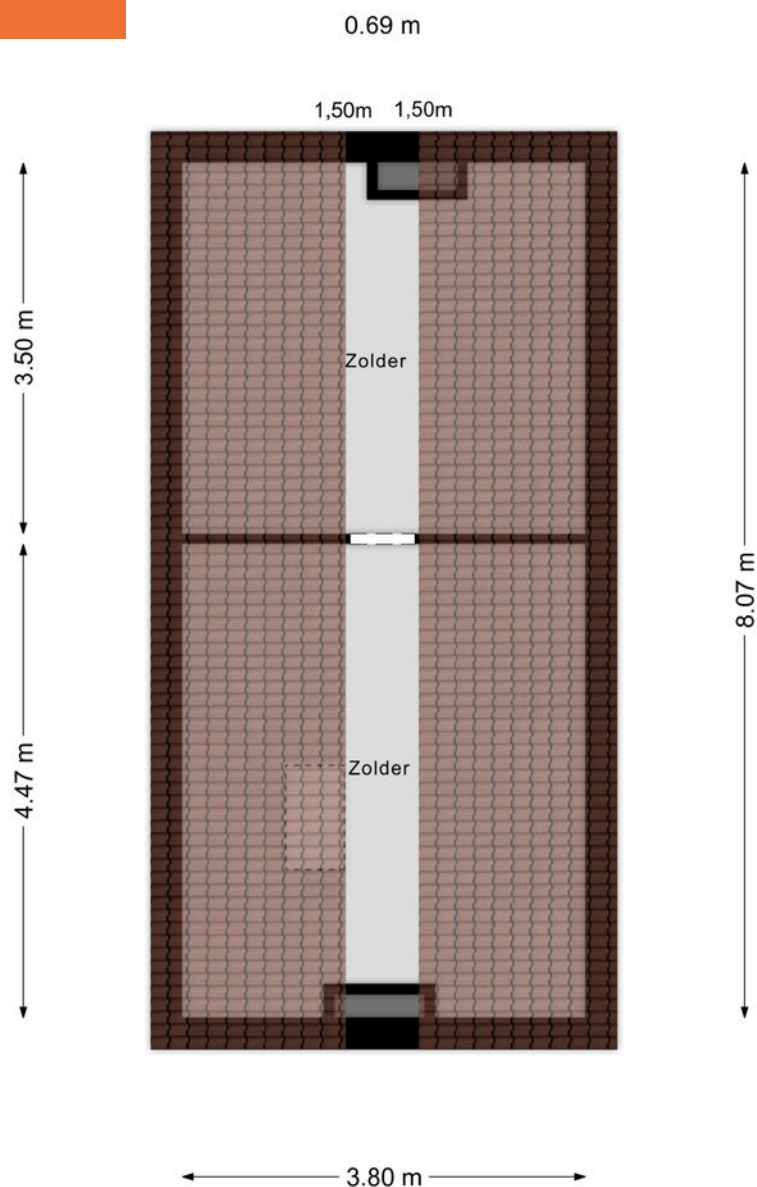


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping

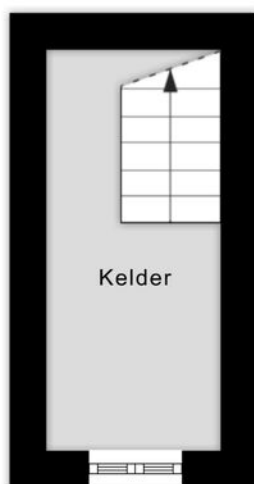


Plattegrond tweede verdieping



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

Plattegrond kelder

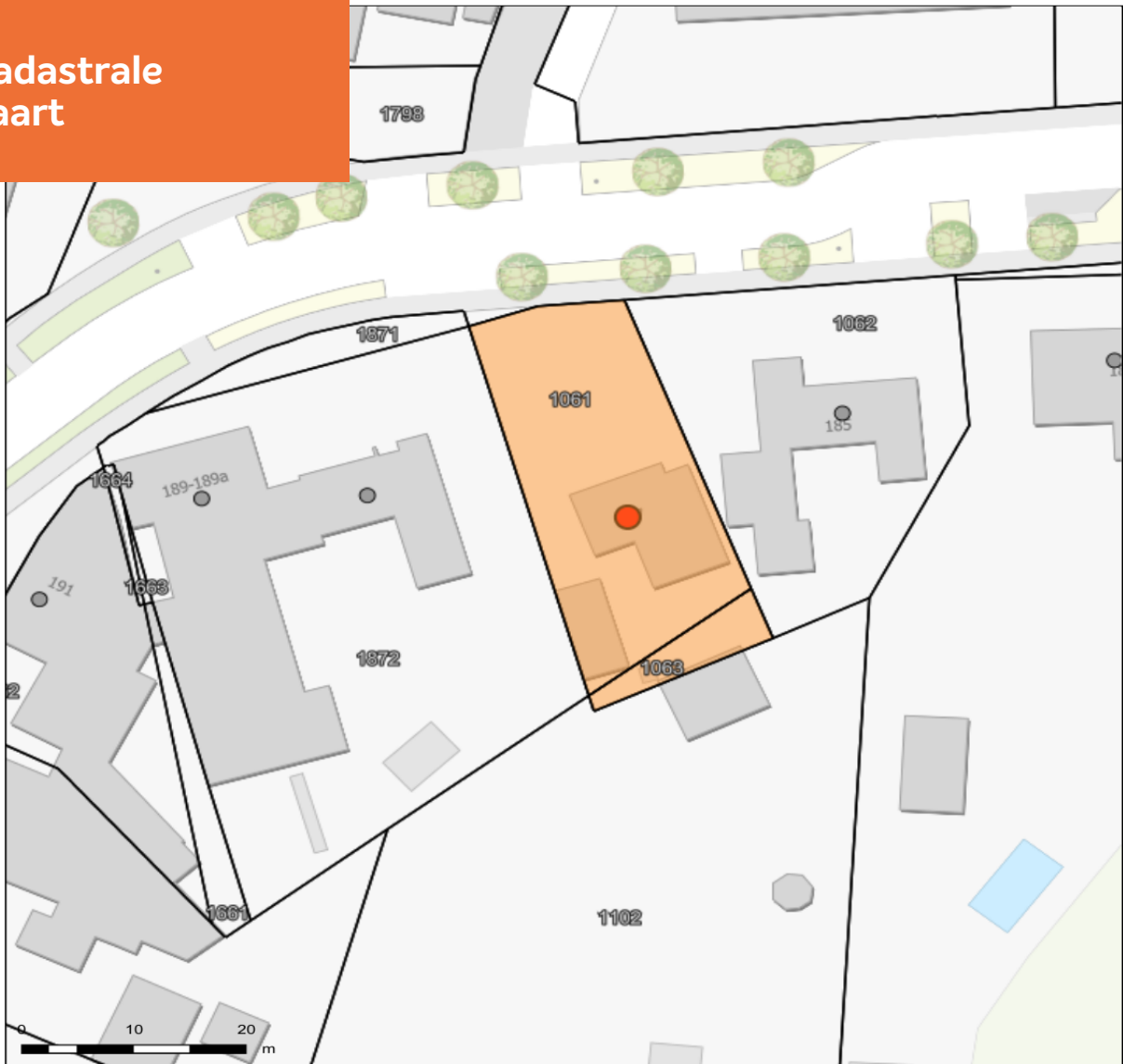


3.20 m

← 1.40 m →

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

Kadastrale kaart



Vlierdenseweg 187, Vlierden

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 5-6-2026

Schaal: 1: 518



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 ontlenen 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,



Roy Howard
06 52 32 88 59
roy@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

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!