

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURS



CITROENVLINDER 2
MIERLO

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2013
Woonoppervlakte	226 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	25 m ²
Inhoud	880 m ³
Perceel	625 m ²

Bijzonderheden

- Luxe, instapklare woning, ontworpen met veel aandacht voor detail;
- De woning is voorzien van Energielabel A, uitermate energiezuinig en voorzien van 8 zonnepanelen;
- Prachtige tuin welke rondom de woning uitgevoerd is beschikt over een uitzonderlijk uitzicht aan de achterzijde;
- Voorzien van een sfeervolle living met diner- en zitruimte in open verbinding met de luxe woonkeuken voorzien van een prachtig uitzicht;
- Fijne thuiswerkplek aan de voorzijde van de woning;
- De woning beschikt over vijf slaapkamers verdeeld over de verdiepingen;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

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.



Bent u op zoek naar een bijzonder stijlvolle, luxe vrijstaande woning in de geliefde nieuwbouwwijk Luchen te Mierlo? Plan dan snel uw exclusieve bezichtiging bij deze prachtige woning welke met zorg is samengesteld, gebouwd is met hoogwaardige materialen en oog voor duurzaamheid! Deze perfecte woning is namelijk voorzien van energielabel A, uniek in zijn soort en zeker een bezichtiging waard!

Vraagprijs € 1.175.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

CITROENVLINDER 2 MIERLO

Algemeen



Deze uitzonderlijke woning bevindt zich op dé perfecte woonlocatie waar rust en ruimte samenkomen. De rustige en kindvriendelijke wijk Luchen kenmerkt zich door middel van grote percelen en hoogwaardige woningen. Deze woning aan Citroenvlinder 2 bevindt zich aan een rustige woonstraat met ruime (extra) parkeergelegenheden en beschikt over een prachtig wijds uitzicht vanwege de ligging aan de rand van Luchen. Daarbij op korte loopafstand van "Landgoed Gulbergen" & "Strabrechtse Heide" gelegen.

De dorpskern van Mierlo beschikt over een hoogwaardig voorzieningsniveau, welke wordt gekenmerkt door diverse supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden. Mierlo beschikt naast winkelvoorzieningen ook over diverse basisscholen en sportverenigingen en is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen richting Eindhoven.





Bij aankomst parkeert u uw auto op de eigen oprit, voorzien van voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren. Deze oprit beschikt tevens over eenvoudige mogelijkheden om een laadpaal aan te sluiten.

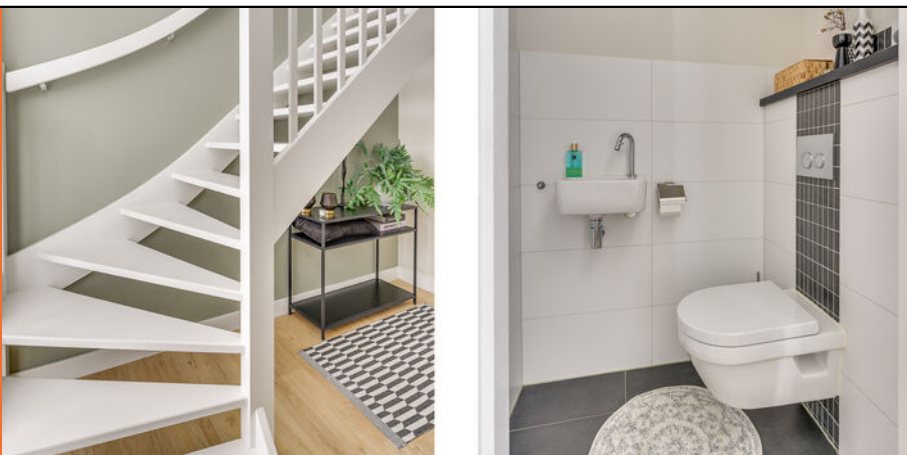
Vanuit deze oprit bereiken we de sfeervolle entree van de woning, tevens is de achtertuin middels een poort toegankelijk.

Aankomst & oprit





Begane grond Hal & Entree



De eye-catcher van deze woning betreft de entree, voorzien van prachtige vide en een bijzondere mate van natuurlijk lichtinval.

Deze entree is dé ideale ruimte om binnen te treden in dit unieke woonhuis. Deze entree verbindt de begane grond met de verdieping en biedt verder toegang tot de toiletruimte, meterkast, garderobe en de woonkeuken.







De ruime woonkeuken is in de breedte van de woning aan de achterzijde gesitueerd, een uitermate fijne plek voorzien van een sfeervolle erker om een gezellige dinertafel te plaatsen. Verder voorzien van een fraaie installatiewand, een werkblad tegen de wand geplaatst en een vrijstaand spoeeiland welke uitzicht biedt over de achtertuin.

Woonkeuken



Woonkeuken



Aan inbouwapparatuur beschikt deze keuken over:

- Koelkast (met 0 graden vak);
- Vaatwasser;
- Inductiekookplaat;
- Afzuiginstallatie;
- Quooker met boiler;
- Combi-oven;
- Stoomoven.

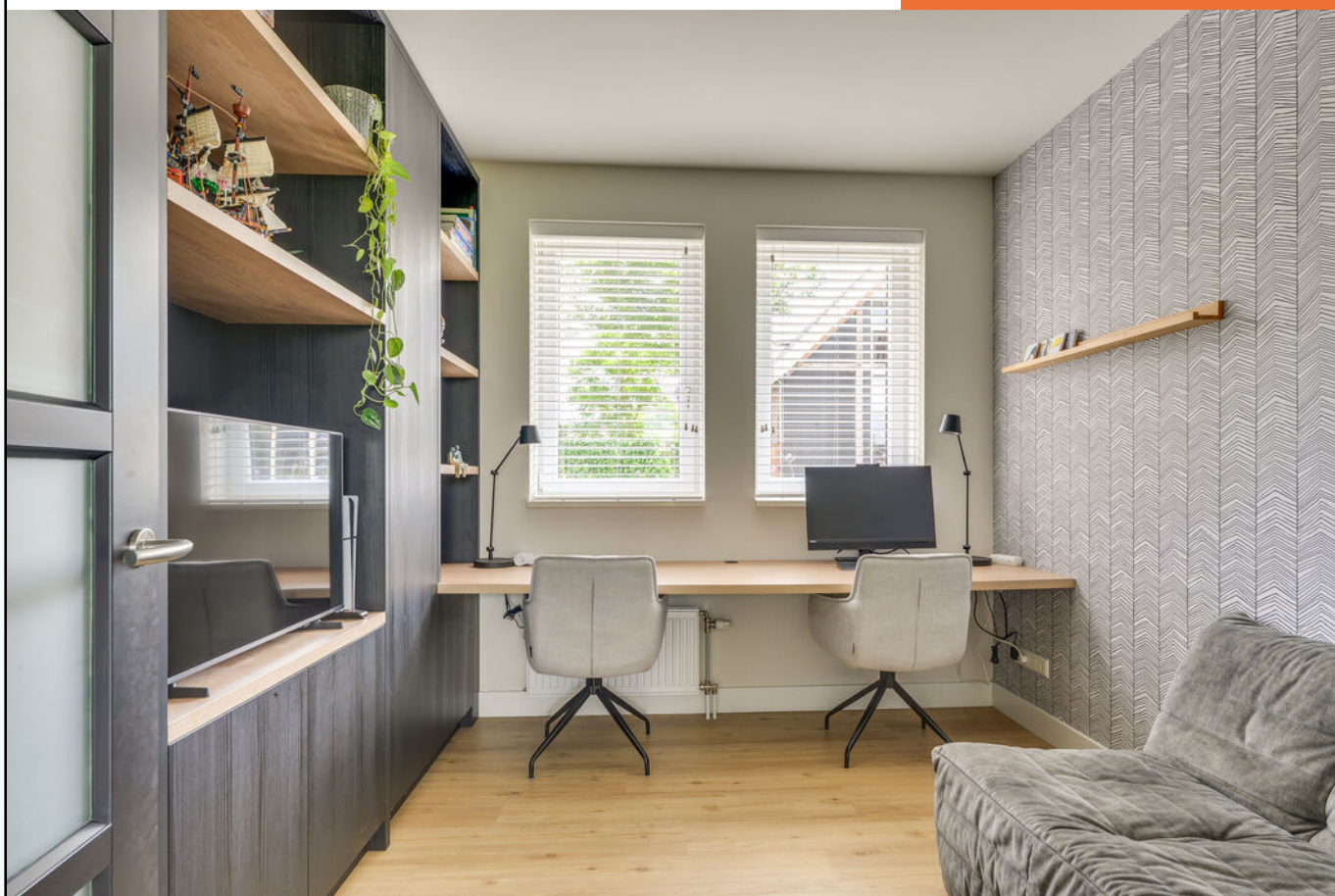
Deze woonkeuken staat in open verbinding met de zitruimte van de woonkamer, tevens zijn vanuit deze woonkeuken het kantoor en de bijkeuken toegankelijk.



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het kantoor met uitzicht op de sfeervolle straat.

Deze kantoorruimte beschikt over een inbouwkast welke op maat gemaakt is, naast de mogelijkheid een kantoor aan huis te creëren is deze ruimte ook perfect geschikt als bijvoorbeeld speelkamer. Een toekomstige invulling als slaapkamer behoort, mede vanwege water- en afvoeraansluitingen in de garage, tot de mogelijkheden.

Kantoor - Speelkamer



Woonkamer



Aan de linker-/voorzijde van de begane grond bevindt zich de zitruimte van de woonkamer. Voorzien van een bijzondere mate van natuurlijk daglichtinval vanwege de rondom uitgevoerde kozijnen.

Verder beschikt de woonkamer over een sfeervolle haard welke tezamen met de airconditioningsinstallatie weggewerkt zijn in een op maat gemaakte televisiekast. De woonkamer is ruim van opzet en biedt naast de mogelijkheid een fijne zithoek te creëren de optie een tweede tafel of dressoirs te plaatsen. Vanuit de woonkamer is vanwege de aanwezige dubbele tuindeuren de terrasoverkapping bereikbaar.





CITROENVLINDER 2 MIERLO

De bijkeuken betreft een uitermate praktische ruimte, voorzien van een maatwerkkast en een keukenblok voorzien van een hoge vriezer, spoelbak met kraan ten behoeve van warm en koud water. De bijkeuken fungeert als toegangsportaal van en naar de tuin en garage.

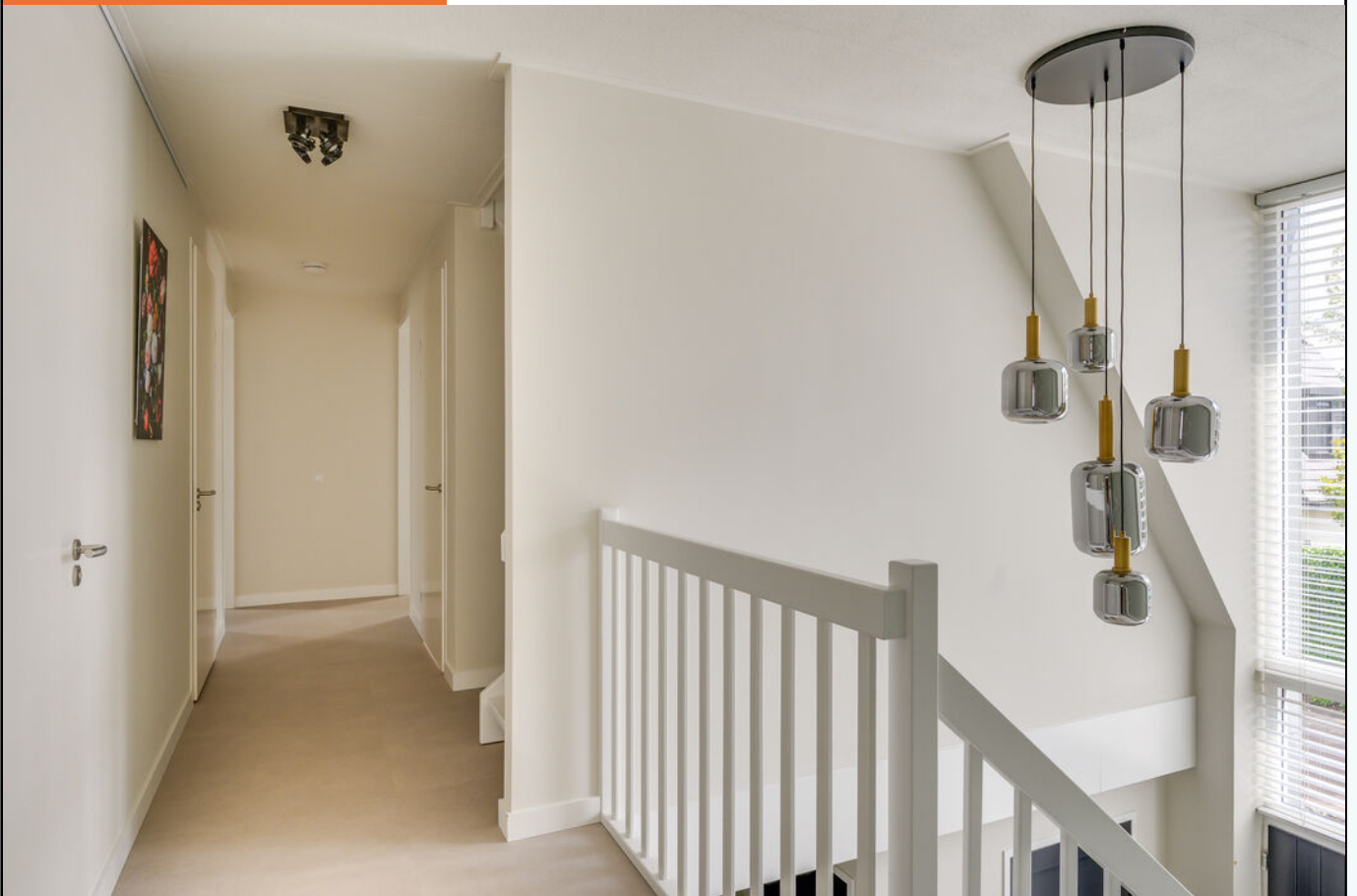
Bijkeuken



Eerste verdieping

Via de vaste trapopgang in deze hoge en lichte entree bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Deze overloop is voorzien van een open vide, prachtig om een hoge hanglamp te plaatsen en een ware eye-catcher van deze woning.

De overloop verbindt de slaapkamers, badkamer, separaat toilet en de trapopgang richting de tweede verdieping.



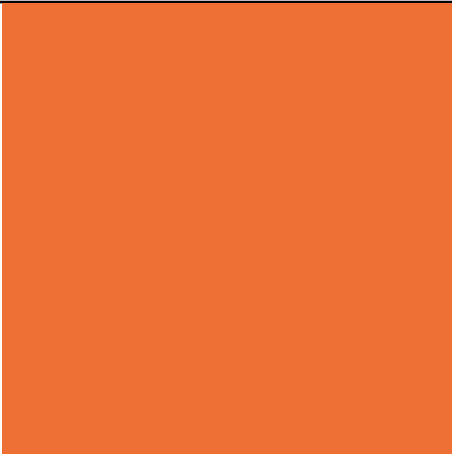


De master-bedroom is aan de linkerkzijde over de gehele diepte gesitueerd.

Deze slaapkamer is ruim van opzet, ideaal in te delen en voorzien van een fraai uitzicht over de landerijen. Deze slaapkamer beschikt naast ruimte over een walk-in closet waar u ontzettend veel ruimte heeft uw kleding te kunnen bergen. Deze slaapkamer beschikt ook over een airconditioningsinstallatie.

Slaapkamer I - Inloopkast





Badkamer



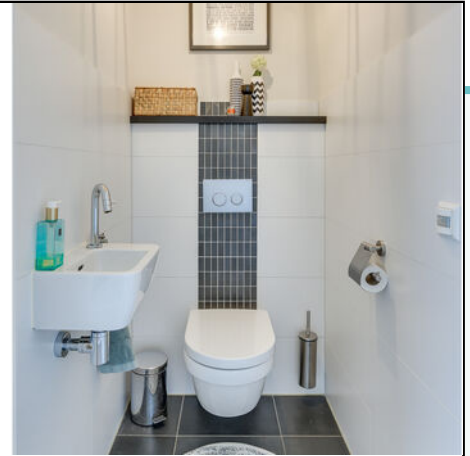
Naast de master-bedroom bevindt zich de badkamer, voorzien van strak tegel- en stucwerk en zeer goed onderhouden! De badkamer beschikt over een dubbele wastafel in meubel met inbouwkransen, een inloopdouche en een vrijstaand ligbad met designkransen.





CITROENVLINDER 2 MIERLO

Toiletruimte- Wasruimte



Naast de badkamer bevind zich de separate toiletruimte, een ware toevoeging aan het wooncomfort van u en uw gezin. De toiletruimte beschikt over een wandcloset en nette afwerking van vloeren, wanden en plafond.

Naast de trapopgang richting de tweede verdieping bevind zich de wasruimte, deze ruimte is uitermate praktisch in gebruik! De witgoedaansluitingen zijn hier gesitueerd en verder heeft u de ideale ruimte om bijvoorbeeld strijkapparatuur te plaatsen.



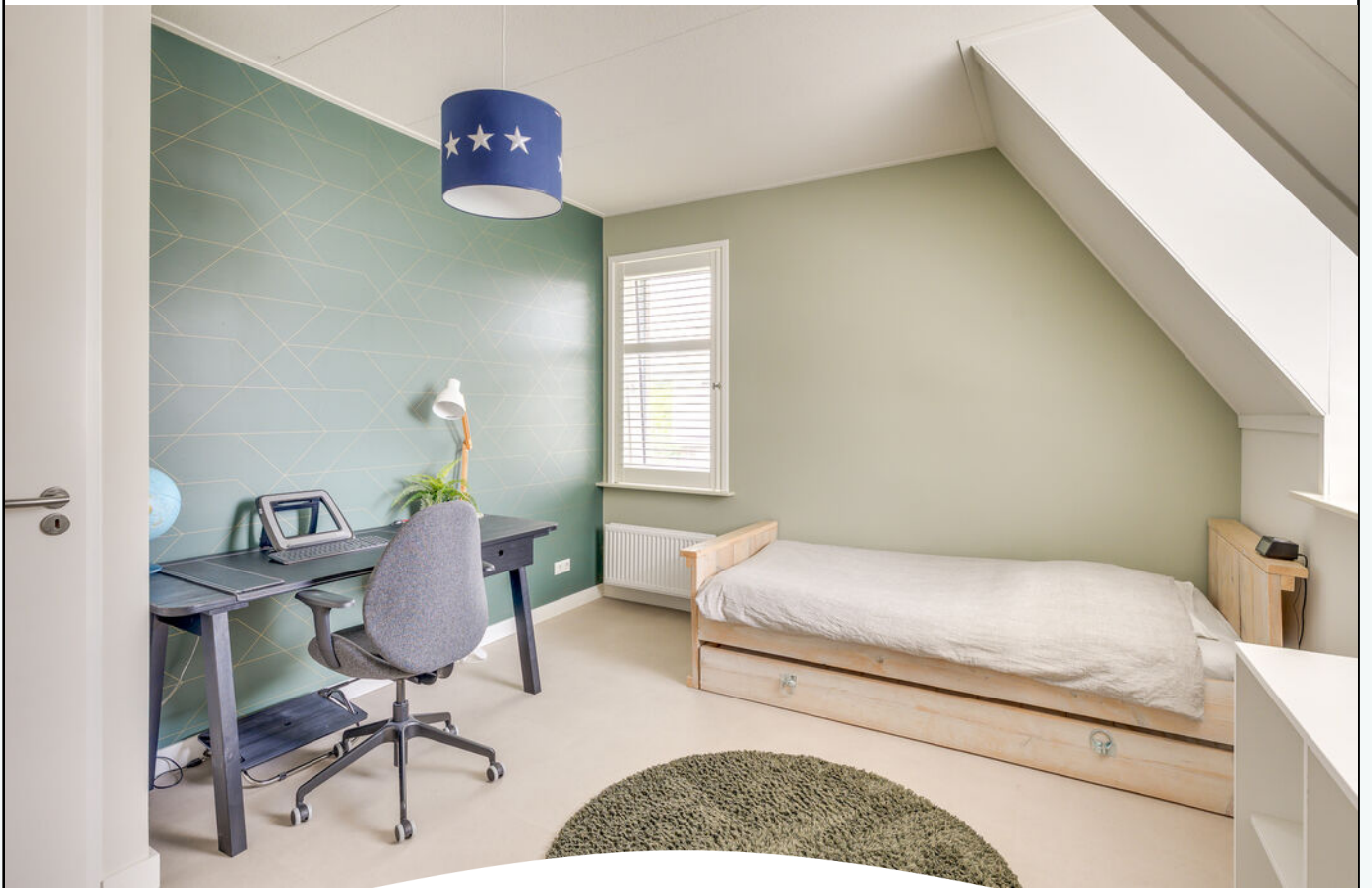


Aan de rechterzijde van deze verdieping bevinden zich aan de voor- en achterzijde de tweede en derde slaapkamer. Deze slaapkamers zijn beide van prettige afmetingen en ideaal in te delen!

De oppervlakten van deze slaapkamers bedragen respectievelijk circa 15 m² en circa 14 m². Om een goede indruk van de fijne afmetingen van deze slaapkamers te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.

Slaapkamers II & III





Via de vaste trapopgang bereikt u de tweede verdieping. De overloop van deze verdieping is voorzien van een drietal praktische inbouwkasten ten behoeve van opslag en berging. Aan de linker- en rechterzijde bevinden zich de vierde en vijfde slaapkamer van deze woning.

Tweede verdieping



Slaapkamers IV & V



De slaapkamer aan de linkerzijde is voorzien van een op maat gemaakte kast, verder is deze slaapkamer circa 18 m² groot en ideaal in gebruik te nemen dankzij deze oppervlakte. Aan de overzijde bevindt zich de vijfde slaapkamer van de woning. Wederom een prettige slaapkamer voorzien van een inbouwkast waar de C.V.-ketel gesitueerd is.

Deze slaapkamer is voorzien van circa 13 m² oppervlakte. Om een goede indruk van de fijne afmetingen van deze slaapkamers te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.





CITROENVLINDER 2 MIERLO

Tuin



Deze vrijstaande woning ligt perfect op zijn perceel, mooi aan de voorzijde waardoor er een prachtige achtertuin ontstaat in zowel breedte als diepte. Deze woning is gelegen aan de rand van het gewilde deelgebied Luchen te Mierlo en voorziet zodoende in een prachtige omgeving en een fraai uitzicht over de landerijen. De tuin beschikt over een gazon, groene terreinafscheiding en een bestraat pad richting de twee terrassen. De terrasoverkapping voorzien van lichtstraat is omstreeks 2017 geplaatst en biedt de mogelijkheid om tot laat in het jaar buiten te kunnen zitten en te genieten van deze prachtige omgeving. Het tweede terras bevindt zich aan de rechterachterzijde van de tuin.

Vanuit de oprit krijgen we toegang tot de achtertuin middels de afsluitbare poort, in deze hoek heeft u de perfecte ruimte uw containers uit het zicht doch in de buurt te plaatsen.





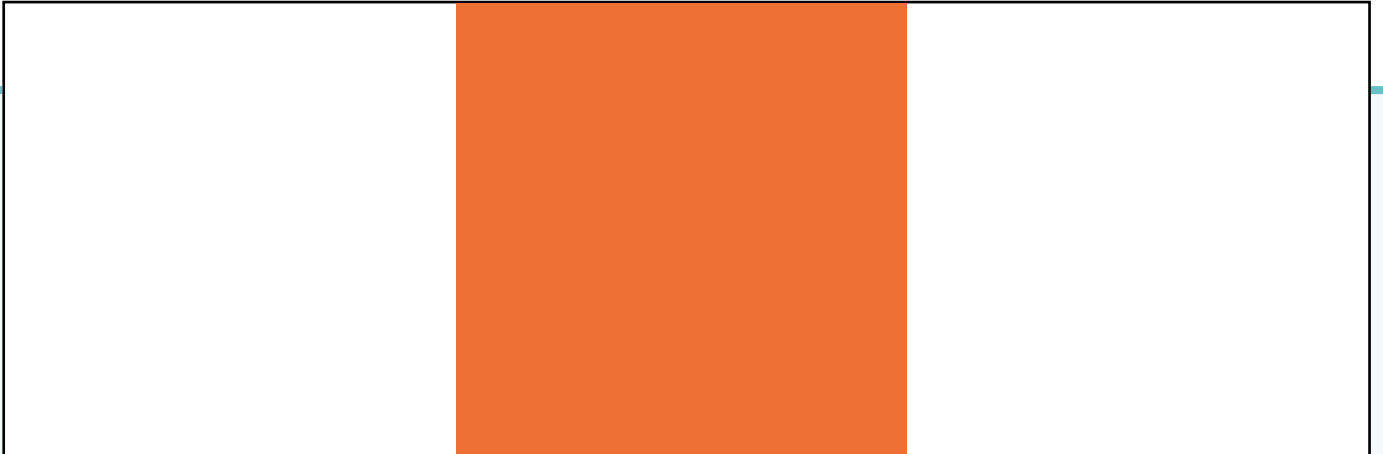
CITROENVLINDER 2 MIERLO





CITROENVLINDER 2 MIERLO





De inpandige garage is ruim van opzet, voorzien van dubbele deuren en daglicht vanwege het aanwezige raamkozijn. Verder beschikt de garage over een oppervlakte van maar liefst 18 m² waardoor deze te allen tijde eenvoudig in te delen is.

De garage beschikt over water- en afvoeraansluitingen om indien gewenst een extra badkamer aan te kunnen leggen, de woning is dus naast modern en jong ook uiterst toekomstbestendig.

Garage



Omgeving

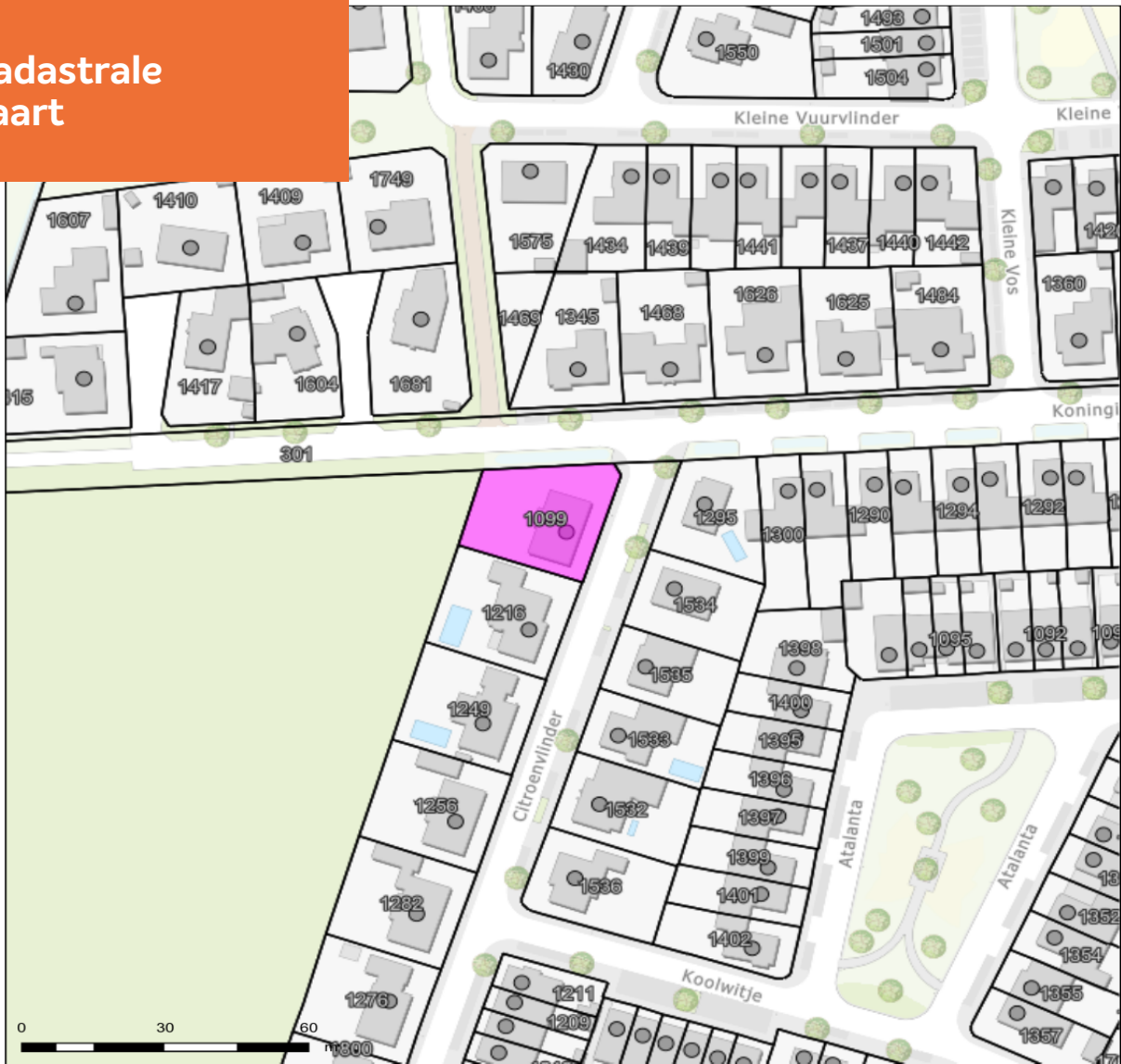


Plattegrond Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Alin de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectico.nl

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 8-6-2026

Schaal: 1: 1214



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,



Tygo Pennings

06-24143336

tygo@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!