

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



DORPSSTRAAT 128 A
MIERLO

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1959
Kenmerken woonoppervlakte ca;	300 m ²
Perceel (woning)	422 m ²
Perceel (garageboxen)	106 m ²
Conditie: As is-Where is	

Bijzonderheden

- Prijs € 475.000 k.k. exclusief 6 garageboxen;
- Prijs € 625.000 k.k. inclusief 6 garageboxen;
- 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.



Royaal vrijstaand herenhuis -voormalig horeca/woonobject- zeer centraal in centrum van Mierlo gelegen op een perceel van 422 met vergund herontwikkelingsplan.

**Vraagprijs € 475.000 k.k. / € 625.000 k.k.
incl. 6 garageboxen**

Aanvaarding in overleg

DORPSSTRAAT 128 A MIERLO

Algemeen

Het betreft hier een voormalig Chinees-restaurant met bovenwoning welke reeds geruime tijd leeg staat. Het pand verkeert in een slechte staat. Naast dat dit object als “opknapper” wordt aangeboden wordt het ook aangeboden voor herontwikkeling.

Het object valt binnen het bestemmingsplan ‘Mierlo’ en heeft de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Dit biedt de mogelijkheid om het pand in zijn geheel te transformeren tot een volwaardige woning, aangezien het oorspronkelijk eveneens als woonhuis in gebruik was.

Daarnaast hebben de huidige eigenaren reeds in 2025 een initiatief tot herontwikkeling gedaan ten behoeve van een ontwikkeling tot een appartementencomplex met 3 appartementen waarbij reeds een omgevingsvergunning door de gemeente is verstrekt. Hierna treft u de informatie hierover aan.

Op 30 juni 2025 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een omgevingsvergunning verstrekt voor dit initiatief. Inzage in deze vergunning met bijlagen kunt u via ons kantoor doen.

Verderop treft u de huidige indelingsplattegronden aan als zowel de plattegronden voor herontwikkeling tot 3 appartementen.

Naast de woning met ondergrond (kadastraal Gemeente Mierlo, sectie F, nr. 2988 groot 422 m2) zijn er bij de koop voor herontwikkeling extra parkeerplaatsen nodig. De gemeente eist daarbij dat er naast de parkeerplaats aan de voorzijde van de woning, een 3 tal extra parkeerplaatsen aan de achterzijde worden gecreëerd. Om dit te bewerkstelligen dienen er 3 garageboxen gesloopt te worden en deze ruimtes in te richten als 3 parkeerplaatsen. De huidige eigenaren willen daarbij alle 6 garageboxen mee verkopen en zijn dus bij de 2e genoemde prijs van € 625.000 alle 6 inbegrepen. (sectie F, nr. 3705 groot 106 m2). De overige 3 garageboxen zijn verder naar eigen inzicht te gebruiken.



DORPSSTRAAT 128 A MIERLO





DORPSSTRAAT 128 A MIERLO





DORPSSTRAAT 128 A MIERLO





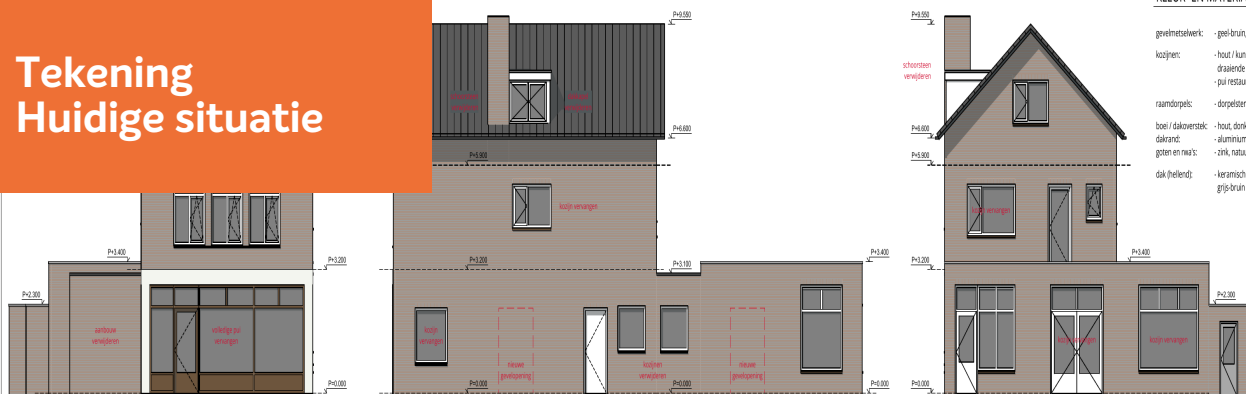
DORPSSTRAAT 128 A MIERLO



Tekening Huidige situatie

KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

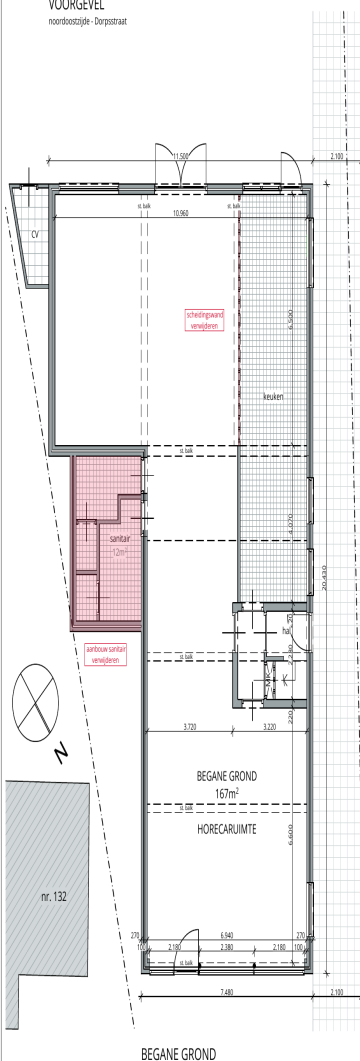
- gevelmetselwerk: - geel bruin, lichtgrijs gevoegd
kozijnen: - hout / kunststof, wit, RAL 9003
draaiende delen idem
pui restaurant hout, donkerbruin
raamdeurpels: - dorpelstenen, bruin
boel / dakoverstek: - hout, donkerbruin
dakrand: - aluminium, natuurkleur
goten en muis: - zink, natuurkleur
dak (helling): - keramische dakpan, type OVH, grijs-bruin gemaansd



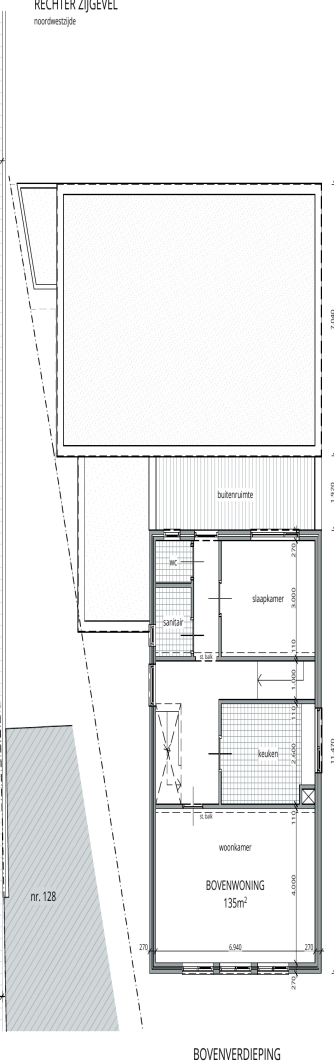
VOORGEVEL
noordoostzijde - Dorpsstraat

RECHTER ZIJGEVEL
noordwestzijde

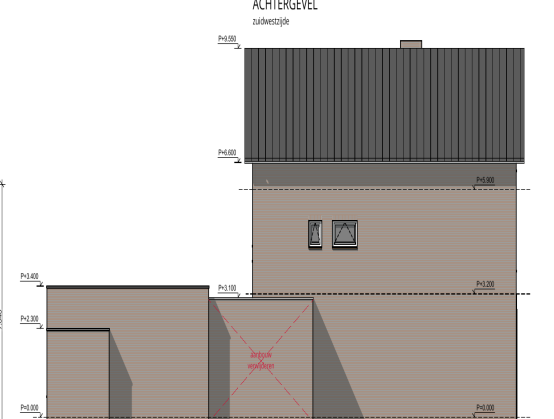
ACHTERGEVEL
zuidwestzijde



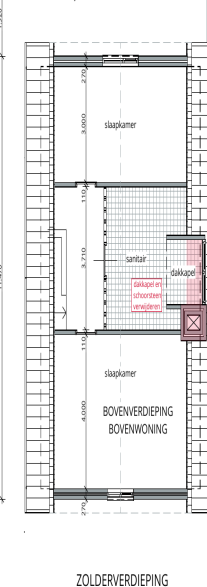
BEGANE GROND



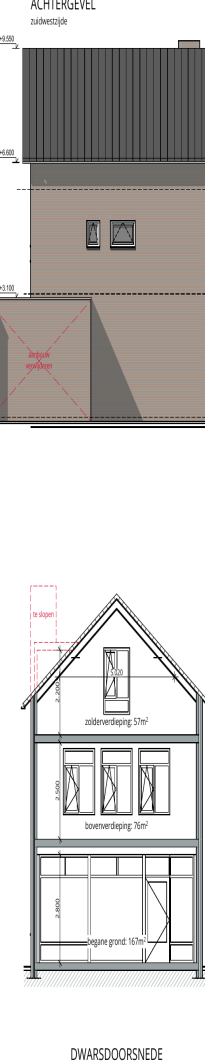
BOVENVERDIEPING



LINKER ZIJGEVEL
zuidoostzijde



ZOLDERVERDIEPING



DIWAARSDOORSNEDE

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN
WIKI DEZE TEKENING ALLE MATEN ZIJN RECHTEN VOOR HET ONTWERP

SCHOUTEN EGGEN ontwerp en architectuur
www.schouteneggen.com

Faardaan 13 - 5791 XS Mierlo
+31 6 5475 8513 - info@schouteneggen.com

Project SE 2403

Herontwikkeling rest. De Kroon
Verbouwen van horecapand met bovenwoning.

Dorpsstraat 128a
5791 JK Mierlo
Kadaster: F 2988 / 3705

Titel
Plattegronden en gevelaanzichten
huidige toestand

Projectfase
Vergunningaanvraag

Schaal
1:100
20/03/2025

Tekeningnummer
B02.2

Transformatie tot 3 appartementen

KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

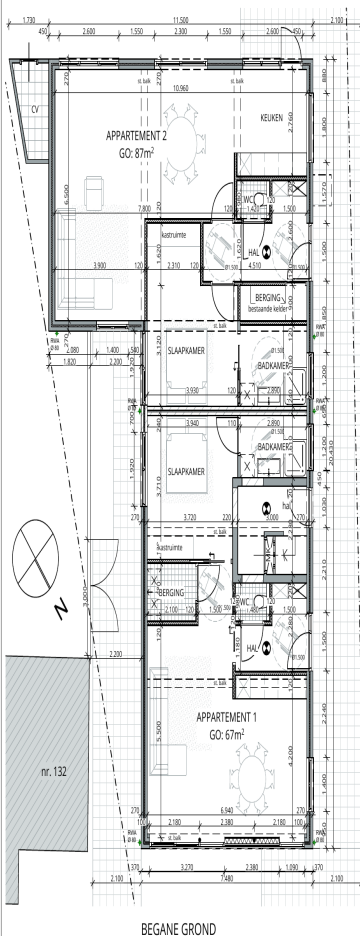
- | | |
|-----------------------------------|--|
| gevelmetselwerk:
(ongewijzigd) | geel bruin (bestaand)
lichtgrijs gevelgips |
| gevelbekleding: | - houtcomposiet, grijs geïmpregneerd,
nabestelen verticaal |
| kozijnen: | - kunststof, wit, RAL 9003
draaiende okien idem
- pui voorzijde: kunststof grijs |
| raamdorpels: | - dorpelstenen, bruin (bestaand) |
| boel / dakoverstek: | - hout, donkergrijs |
| dakrand: | - aluminium, natuurkleur |
| goten en muis: | - zink, natuurkleur |
| dak (heliend):
(ongewijzigd) | - keramische dakpan, type OVH,
grijs-bruin geïmpregneerd |



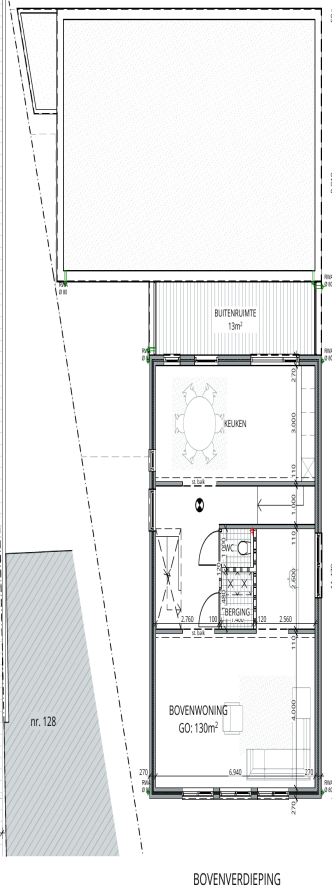
VOORGEVEL
noordoostzijde - Dorpstraat

RECHTER ZIJGEVEL
noordwestzijde

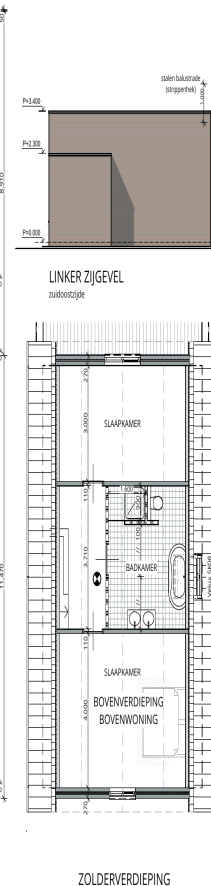
ACHTERGEVEL
zuidwestzijde



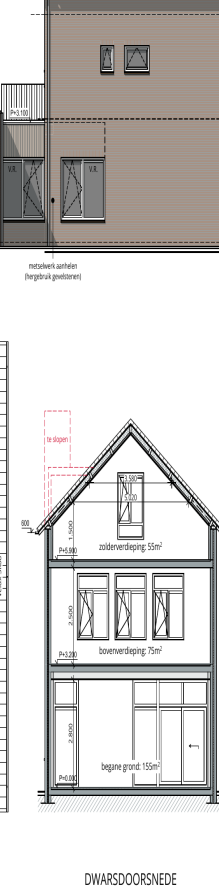
BEGANE GROND



BOVENVERDIEPING



ZOLDERVERDIEPING



DIWARSDOORSNEDE

LINKER ZIJGEVEL
zuidoostzijde

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN
NAZIEZ TERWEGE ALANEN GEBEN RECHTEN VOORDEN ONTWERP

SCHOUTEN EGGEN ontwerp en architectuur
www.schouteneggen.com

Faardaan 13 - 5791 XS Mierlo
+31 6 5475 8513 - info@schouteneggen.com

Project SE 2403

Herontwikkeling rest. De Kroon
Verbouwen van horecapand met bovenwoning.

Dorpstraat 128a
5791 JK Mierlo
Kadaster: F 2688 / 3705

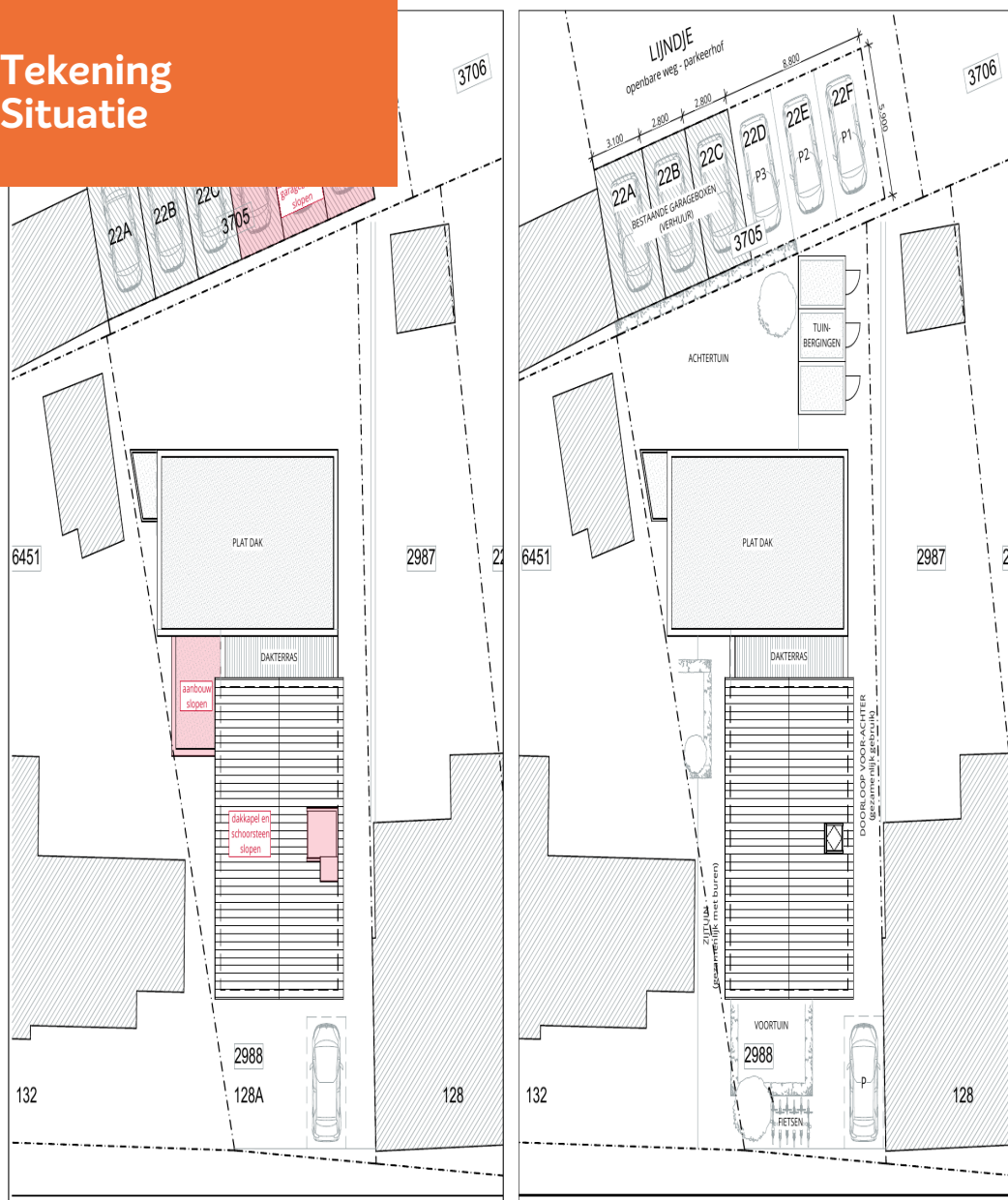
Titel
Plattegronden en gevelaanzichten
Te realiseren toestand

Projectfase
Vergunningaanvraag

Schaal Datum
1:100 20/03/2025
TSS

Tekeningnummer
B02.3

Tekening Situatie



Dorpsstraat 128A, Mierlo

- gelegen in Bestemmingsplan Centrum Mierlo, bestemming wonen, afw. functie toegestaan - horeca
- toetsingsniveau welstand : NS - regulier

- Begane grond: appartement 1 (voor)
GO: 67 m² / VR: 54 m²

appartement 2 (achter)
GO: 87 m² / VR: 66 m²

- Bovenverdieping: bestaande bovenwoning met dakterras
GO: 130 m² / VR: 91 m²

- Ontsluiting wooneenheden via gemeenschappelijke verbinding tussen voortuin (Dorpsstraat) en achtertuin (parkeren Lindje).

- Parkeren auto
norm middeldure huur: 1,3+0,2 p.p./won.
extra behoefte bij 2 appartementen: 3,0 p.p.
Te realiseren aan achterzijde (Lindje), d.m.v. sloop garageboxen Lindje 22D/E/F.

- Parkeren fiets
bijkomend te realiseren:
1 appartement <75m²: 2 fietsen
1 appartement >75m²: 3 fietsen
Fietsparkeren in individuele berging en voor-/achtertuin.

- Bergingen
3 tuinbergingen à 6m² in achterterf te realiseren.

SCHOUTEN EGGEN ontwerp en architectuur
www.schouteneggen.com

Fazantlaan 13 - 5731 XS Mierlo
+31 6 5475 8513 - info@schouteneggen.com

Project SE.2403

Herontwikkeling rest. De Kroon

Verbouwen van horecapand met bovenwoning.

Dorpsstraat 128A
5731 JK Mierlo
Kadaster: F 2988 / 3705

Titel

Situatie

huidige en te realiseren toestand

Projectfase

Vergunningaanvraag

Schaal

1:200

TSS

Tekeningnummer

B02.1

Datum

20/03/2025



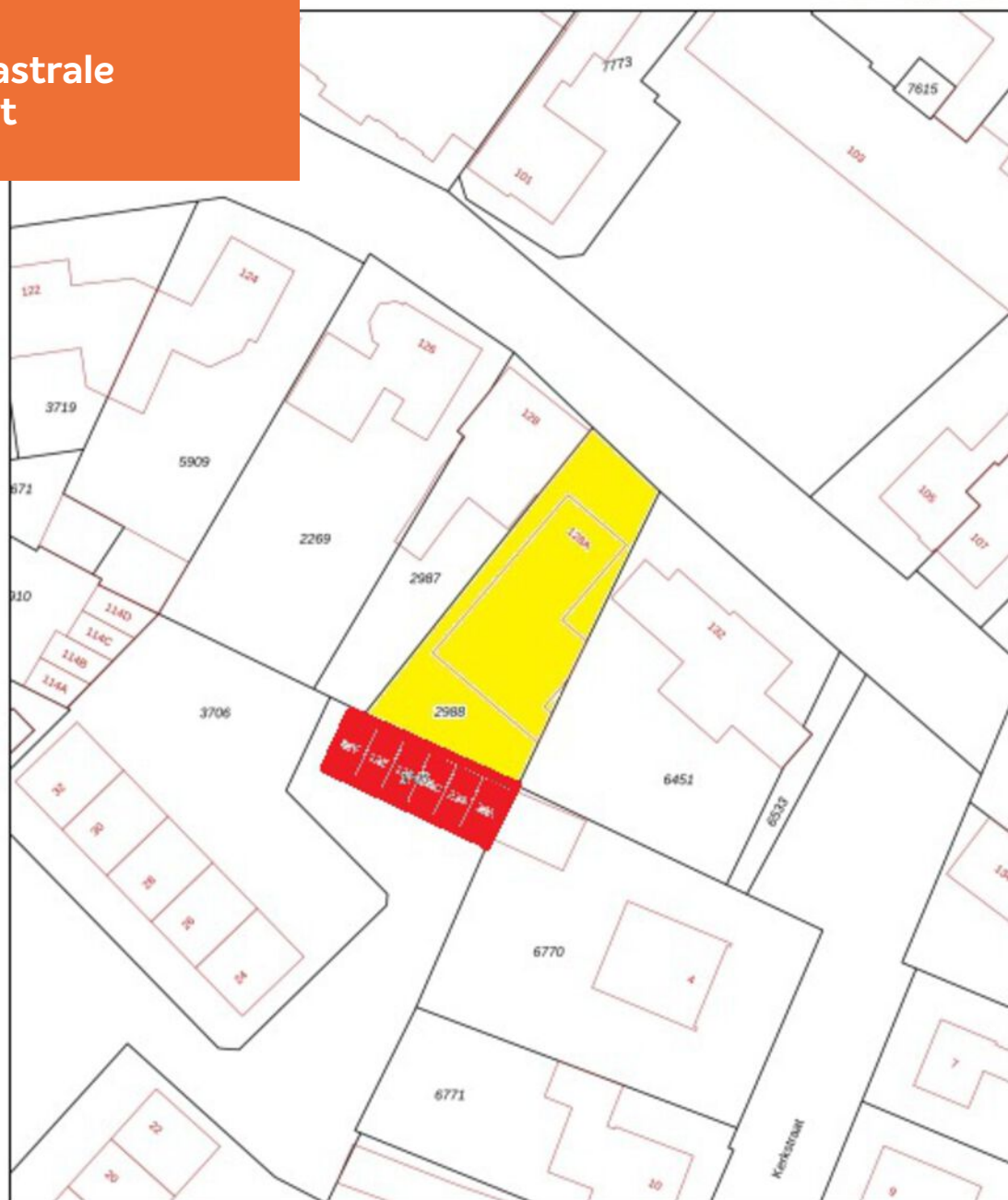
DORPSSTRAAT
openbare weg

DORPSSTRAAT
openbare weg

DORPSSTRAAT 128 A MIERLO

Kadastrale kaart

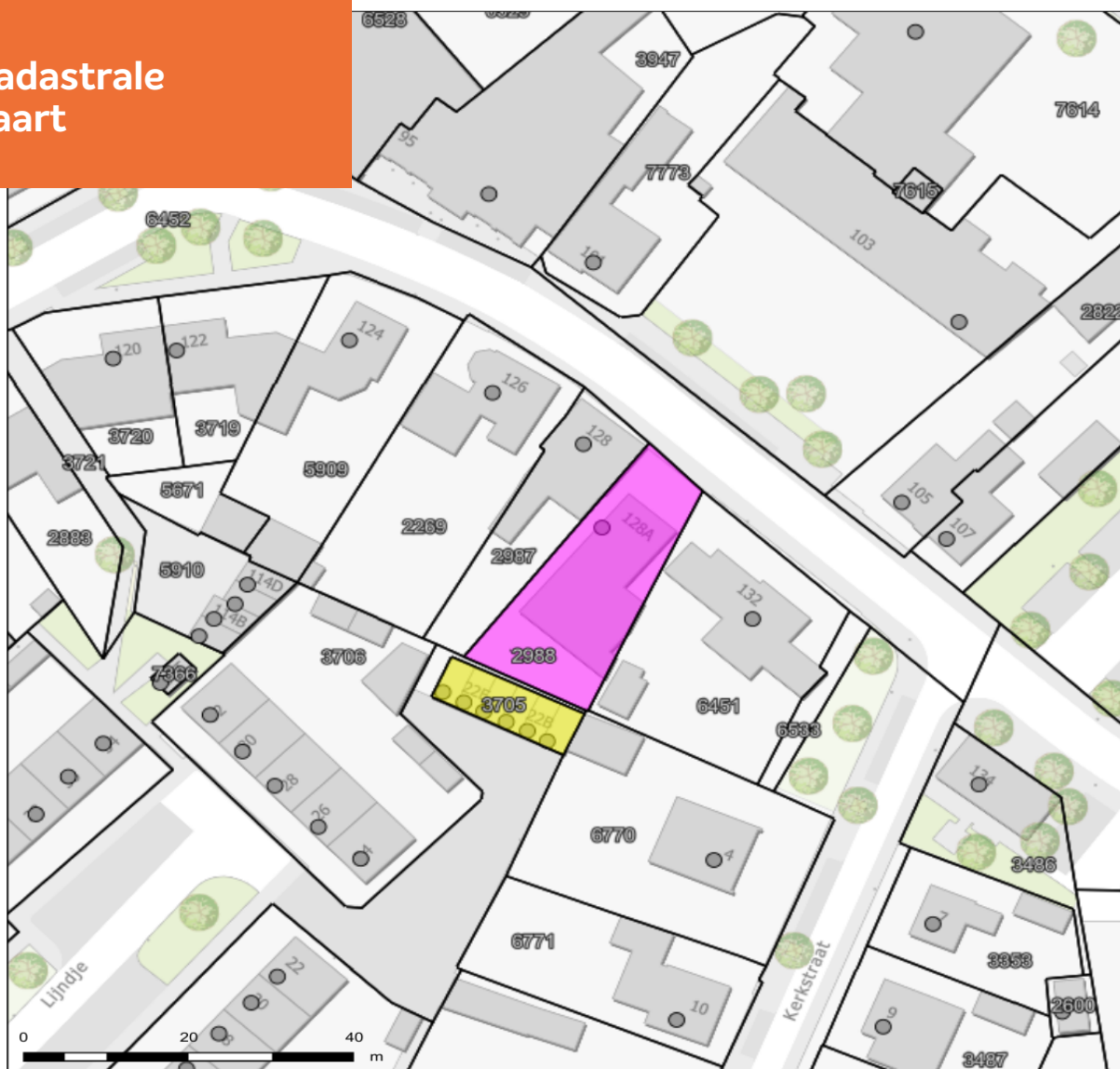
Uw referentie: Dorpsstraat 128a



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht 26 Perceelsnummer 26 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Gebouwing Voor een eventueel uitbreiden, geleverd op 8 september 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Mierlo Sectie F Perceel 2988 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele	kadaster 
---	---	---

Kadastrale kaart



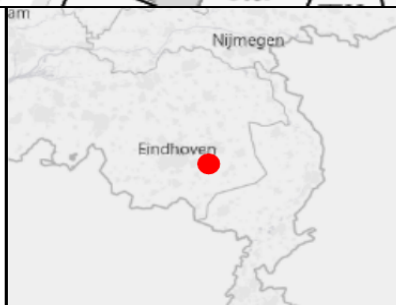
Auteur: Auteur onbekend
Datum: 9-10-2026

Schaal: 1: 705



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.



DORPSSTRAAT 128 A MIERLO

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,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@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.



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!