

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



A ++++

KLEINE VUURVLINDER 23 A
MIERLO

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2019
Woonoppervlakte	179 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	24 m ²
Inhoud	664 m ³
Perceel	348 m ²

Bijzonderheden

- Luxe, instapklare woning, ontworpen met veel aandacht voor detail, wat betreft ruimte ideaal voor gezinnen;
- De woning is voorzien van Energielabel A+++, derhalve uitermate energiezuinig en gasloos uitgevoerd, de woning beschikt over een luchtwater warmtepomp en maar liefst 26 zonnepanelen;
- Prachtige tuin welke rondom de woning uitgevoerd is, voorzien van een beregeningsinstallatie en elektrische poort richting de vrijstaande garage met vliering;
- Voorzien van een sfeervolle woonruimte met afscheiding tussen de diner- en zitkamer, in open verbinding met de luxe keuken aan de voorzijde;
- Fijne thuiswerkplek of mogelijke uitvoering als bijkeuken aan de achterzijde van de woning;
- De woning beschikt over drie slaapkamers en op zolder bestaat de mogelijkheid een extra slaapkamer te creëren.

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 stijlvolle, luxe en ruime twee-onder-een-kapwoning in de geliefde nieuwbouwwijk Luchen te Mierlo? Plan dan snel uw exclusieve bezichtiging bij deze prachtige woning welke met zorg is samengesteld en gebouwd met hoogwaardige materialen, met oog voor duurzaamheid! Deze perfecte woning is namelijk gasloos en voorzien van energielabel A+++, uniek in zijn soort en zeker een bezichtiging waard.

Vraagprijs € 795.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

KLEINE VUURVLINDER 23 A MIERLO

Algemeen



Deze uitzonderlijke woning bevindt zich op dé perfecte woonlocatie waar rust en ruimte samenkomen. Deelgebied Luchen van het rustige en kindvriendelijke dorp Mierlo kenmerkt zich door middel van ruime percelen en hoogwaardige woningen. Deze woning aan Kleine Vuurvlinder 23a bevindt zich aan een tweetal rustige woonstraten met ruime (extra) parkeergelegenheden, tevens op korte loopafstand van “Landgoed Gulbergen” 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 dubbele oprit aan de achterzijde van de woning, welke middels een op afstand bedienbare elektrische poort toegankelijk is. De oprit staat in open verbinding met de achtertuin. Aan de voorzijde betreedt u de woning via de nette voordeur, gelegen aan een keurig onderhouden voortuin die groen is aangelegd en sfeervol om de hoek doorloopt. Aan de straat bevinden zich ruime parkeergelegenheden.

Aankomst & Entree





Begane grond Hal & toiletruimte

Aan de rechterzijde van de entree bevindt zich de separate toiletruimte. Deze toiletruimte is voorzien van een hoogwaardig afwerkingsniveau gelet op strak tegelwerk, een wandcloset en fonteintje maken deze ruimte compleet.





Woonkamer

De woonkamer is over de gehele diepte van deze woning uitgevoerd. Tijdens het ontwerp is nagedacht over diverse indelingsopties, hierdoor beschikt de woonkamer over een prachtige roomdivider met sfeerhaard welke als eyecatcher fungeert! Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich de diner ruimte welke in open verbinding met de keuken gelegen is, mede dankzij het raamkozijn welke tot de vloer is doorgevoerd beschikt deze ruimte over veel natuurlijk daglichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich de zitruimte.

Voorzien van een grote schuifpui (met zonwering) richting de prachtig aangelegde achtertuin. Deze zitruimte is ruim voor wat betreft oppervlakte, maar liefst circa 30 m² biedt talloze indelingsmogelijkheden voor uw meubilair.







KLEINE VUURVLINDER 23 A MIERLO

Open keuken



In open verbinding met de dinerruimte van de woonkamer bevindt zich de open keuken. Deze keuken is luxe en hoogwaardig uitgevoerd, voorzien van uitermate veel berg- en werkruimte. Dankzij het grote kozijn en de hoekligging van deze woning, kijkt u heerlijk uit over de groene voorzieningen en de omliggende natuur.

Om het hoekje van de keuken bevindt zich een kast in een nisje verwerkt, een sfeervolle toevoeging aan de keuken en bijvoorbeeld geschikt als koffiehoeek.





De keuken is in U-opstelling geplaatst, voorzien van een ontbijtbar en inbouwapparatuur, te weten:

- Koelkast;
- Vriezer;
- Vaatwasser;
- Inductiekookplaat;
- Afzuiginstallatie;
- Oven;
- Stoomoven;
- Kokend waterkraan met boiler (Grohe Red).

Open keuken



Multifunctionele ruimte

De multifunctionele ruimte is op talloze manieren te gebruiken, momenteel wordt de ruimte gebruikt als thuiswerkplek, vanwege de aanwezige internetaansluitingen (bekabeld) en groot aantal stroompunten is dit gebruik ideaal! Aan de overzijde bevindt zich een praktische inbouwkast voor het bergen van uw materialen. Deze ruimte is ook perfect geschikt als portaal, bijkeuken of speelkamer. Het aanwezige raamkozijn biedt het gewenste natuurlijke daglichtinval.

Vanuit deze ruimte krijgen we ook toegang tot het overdekte terras in de achtertuin.



De entree van de begane grond biedt via de brede trap toegang tot de overloop van de eerste verdieping. Deze overloop is voorzien van een sfeervolle vide! Aan deze overloop zijn gelegen de drie slaapkamers, de badkamer, de separate toiletruimte voorzien van fraai tegelwerk, wandcloset en een fonteintje, en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Eerste verdieping





Slaapkamers

Op deze eerste verdieping bevinden zich drie grote slaapkamers, allen ruim van opzet, hoogwaardig afgewerkte wanden, vloeren en plafonds zoals de rest van deze prachtige woning. Verder zijn de slaapkamers voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken en bekabeld internet. Aan de linkerzijde bevindt zich de grootste slaapkamer (master) voorzien van grote inloopkast, de oppervlakte van deze slaapkamer betreft circa 18 m².

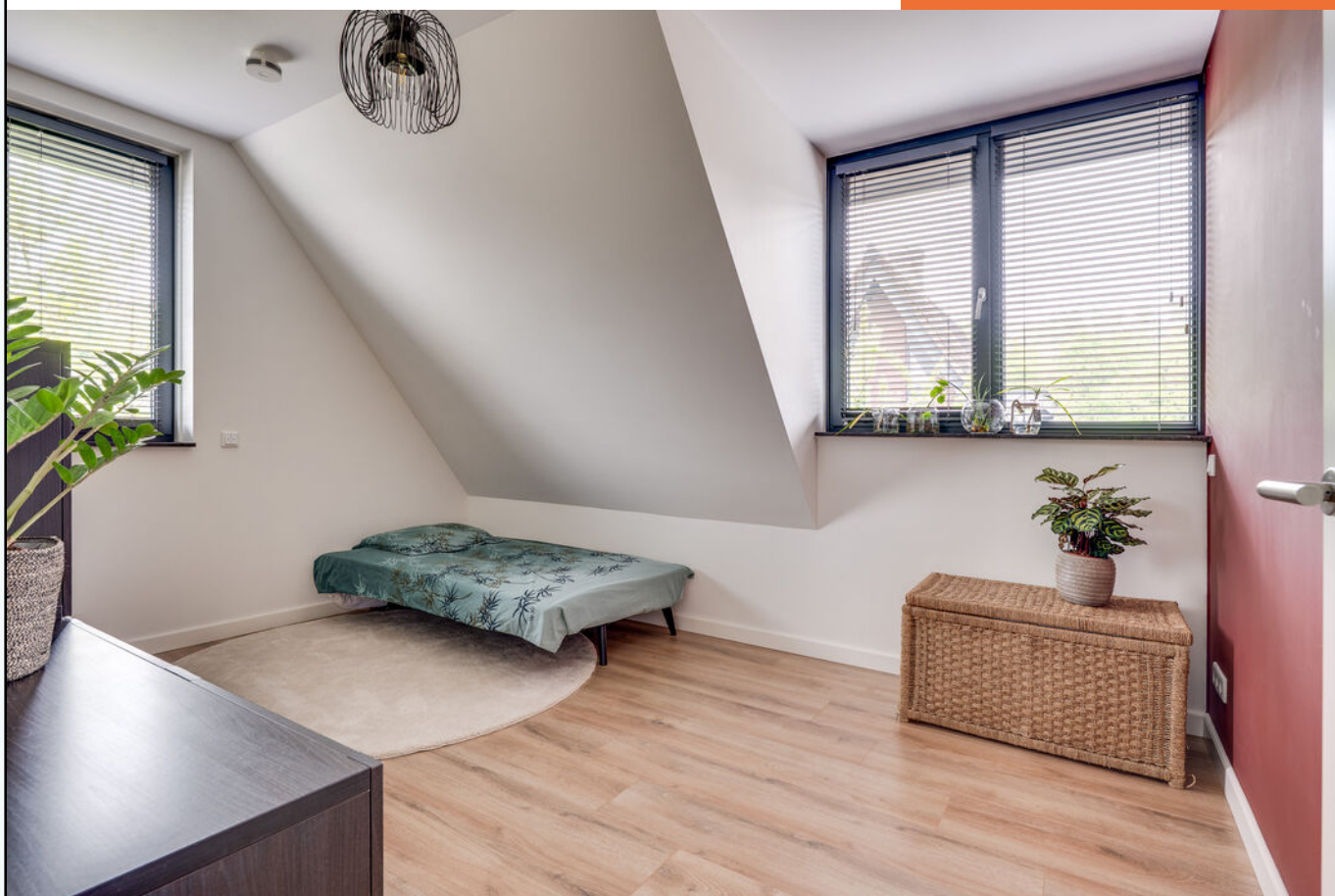
Deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel welke verdeeld wordt tussen de twee slaapkamers aan deze zijde van de woning.



Naast deze master-bedroom bevindt zich de tweede slaapkamer. Wederom bijzonder groot van opzet ideaal in gebruik. Het oppervlak van deze slaapkamer betreft circa 14 m².

Om een goede indruk van de fijne afmetingen van deze slaapkamers te krijgen verwijzen wij graag naar bijgevoegde indelingsplattegronden.

Tweede slaapkamer





Derde slaapkamer

De derde slaapkamer van deze etage bevindt zich aan de achterzijde van de woning met uitzicht over de achtertuin. Ook de achterzijde van het zadeldak is voorzien van een dakkapel, waardoor deze slaapkamer nog groter aanvoelt.

Deze slaapkamer is ruim met een oppervlakte van circa 12 m².



Een bijzonder ruime badkamer voorzien van strak tegelwerk en hoogwaardig materiaalgebruik, zo beschikt deze badkamer over een ruime inloopdouche met twee douchekoppen, ligbad, dubbele wastafel, en een handdoekenkast.

Badkamer



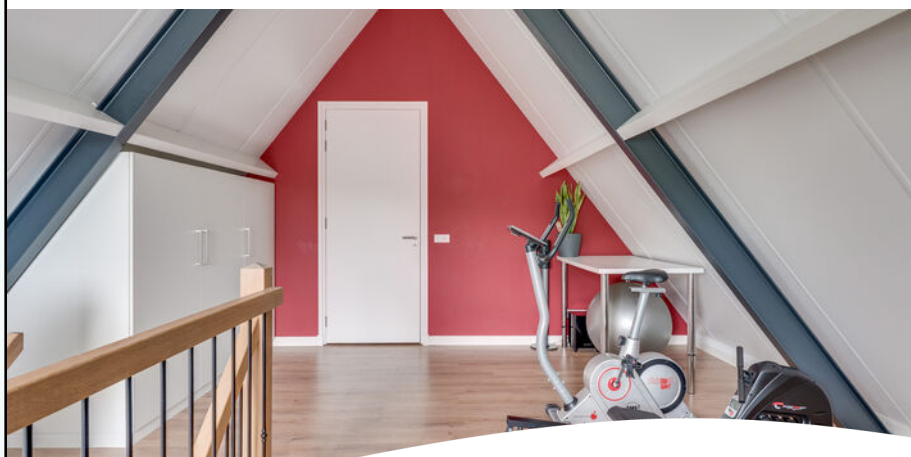




Via de vaste trap die zich op de overloop van de eerste verdieping bevindt, komen we op de tweede verdieping. Vanuit de zolder heeft men een prachtig uitzicht op de natuurlijke groene omgeving, wat bijdraagt aan een gevoel van rust en ruimte. Hier is er de mogelijkheid om een vierde en vijfde slaapkamer te realiseren.

Daarnaast is er een bergingsruimte en een afsluitbare wasruimte, die praktisch is ingericht en voldoende ruimte biedt voor opslag. Ook bevinden zich hier de boiler en de omvormer voor de zonnepanelen.

Tweede verdieping



Achtertuin



Een prachtige uitvoering van een heerlijk zonnig gelegen en privacy biedende achtertuin kenmerkt deze woning. De tuin beschikt over een fraai aangelegd overdekt terras met ingebouwde lichtspots en een gazon dat via een pad naar de garage leidt, waar zich een aangrenzende overkapping bevindt. Voor de garage ligt een ruime dubbele oprit, voorzien van straatwerk en een op afstand bedienbare elektrische poort.

Naast het overdekte terras bevindt zich een eigen achterom, die tevens verbonden is met een afgesloten hoek met volwassen begroeiing. Hier kunt u uw afval uit het zicht plaatsen en is de installatie van de warmtepomp gevestigd. Bovendien is de tuin uitgerust met een programmeerbare beregeningsinstallatie, wat het onderhoud aanzienlijk vergemakkelijkt.





KLEINE VUURVLINDER 23 A MIERLO





De grote vrijstaande garage is voorzien van een grote elektrisch bedienbare overheaddeur, een fijne vide/insteek zolder en een totaaloppervlakte van maar liefst 20 m²! Tevens voorzien van een wastafel en een loopdeur aan de zijde richting de tuin. Deze is overdekt uitgevoerd middels de fraaie overkapping.

De garage is ruim van opzet, ideaal voor wat betreft zijn afmetingen en geheel geïsoleerd! Tevens betreft dit de perfecte ruimte om uw beroep aan huis uit te kunnen voeren!

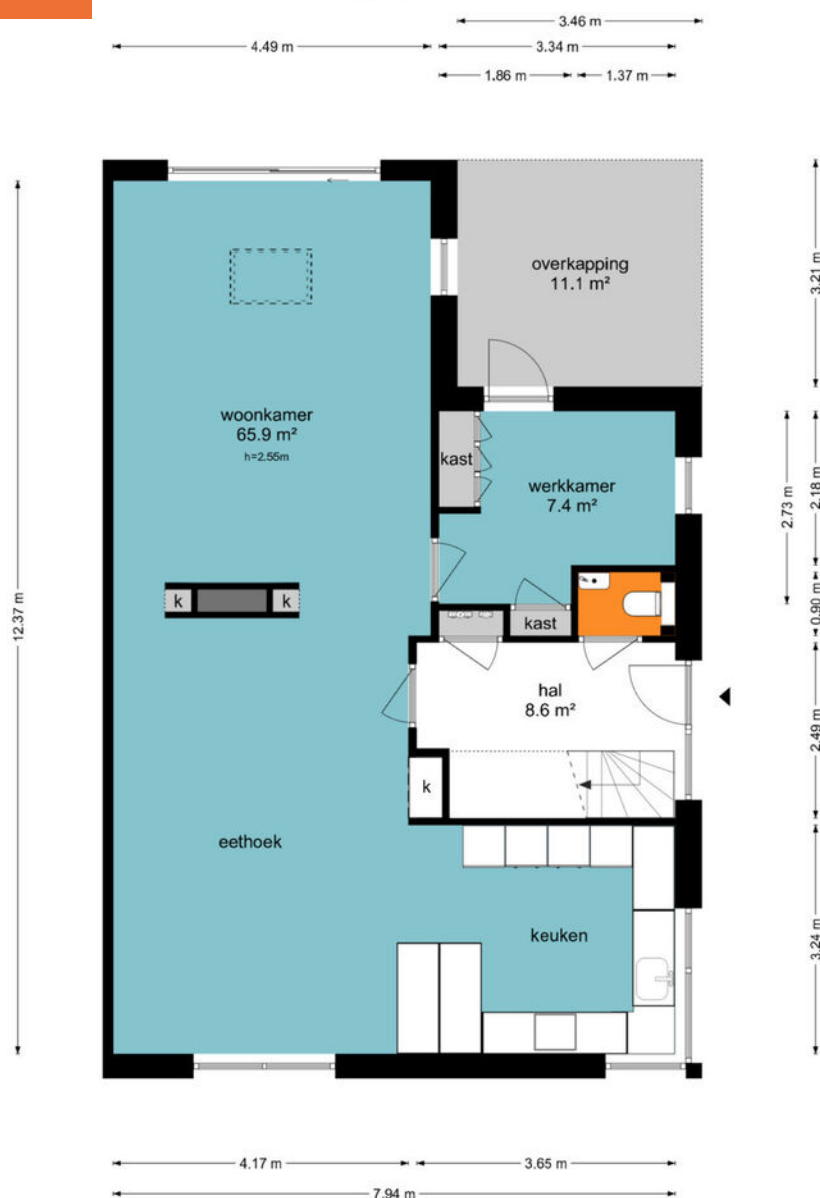
Garage





Plattegrond Begane grond

Kleine Vuurvliinder 23a - Mierlo
Begane Grond



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

Plattegrond Eerste verdieping

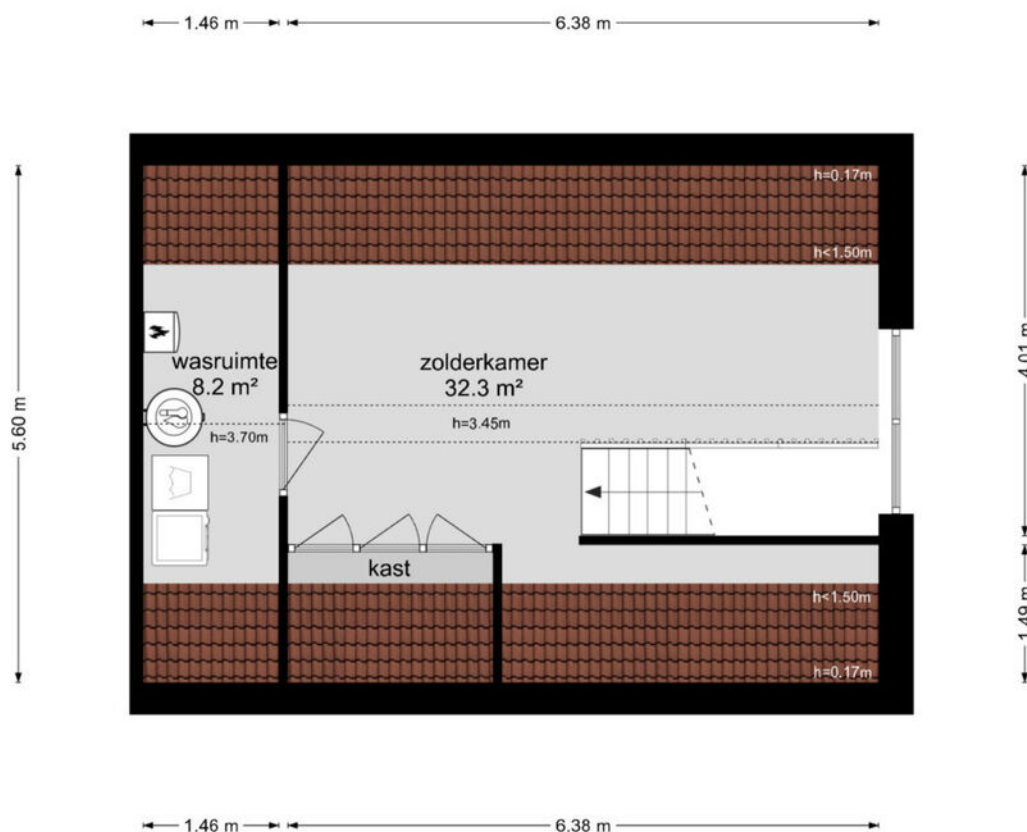
Kleine Vuurvinder 23a - Mierlo
Eerste Verdieping



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

Plattegrond Tweede verdieping

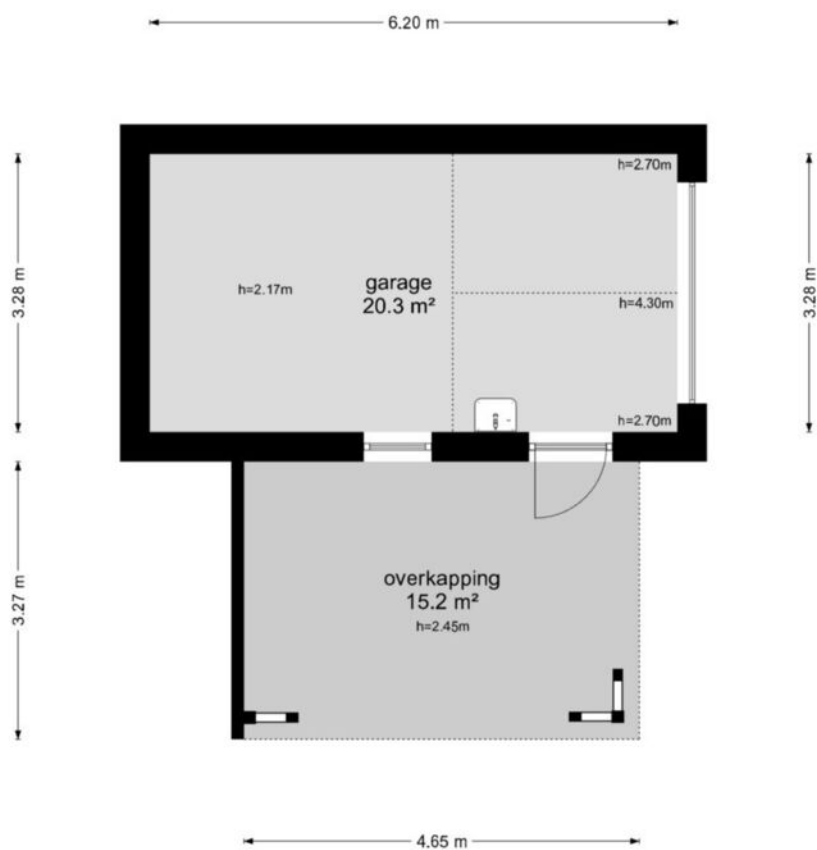
Kleine Vuurvliinder 23a - Mierlo
Tweede Verdieping



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

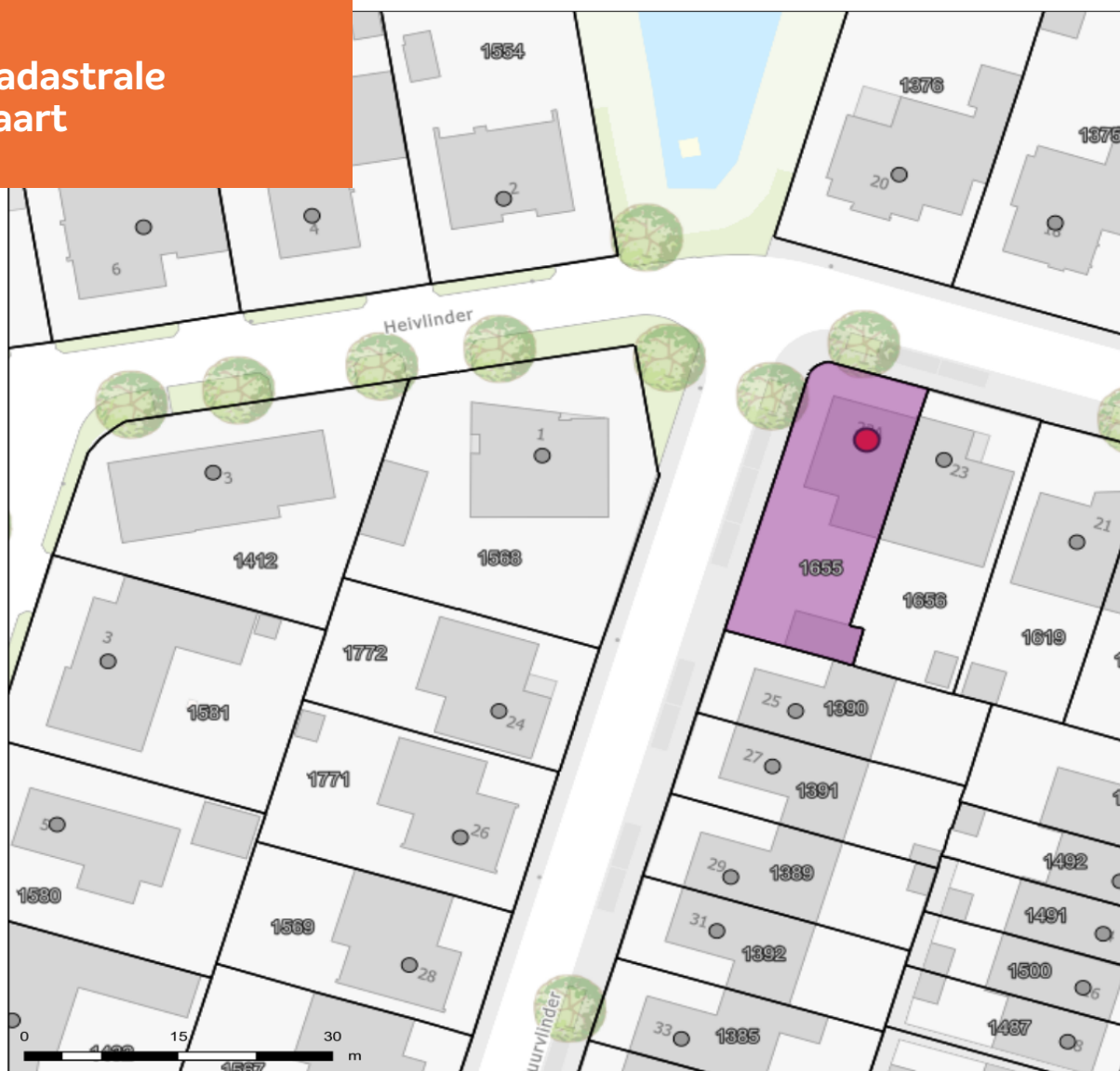
Plattegrond Garage

Kleine Vuurvliinder 23a - Mierlo
Garage



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

Kadastrale kaart



Kleine Vuurvlinder 23a - Mierlo

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 28-4-2025

Schaal: 1: 567



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.

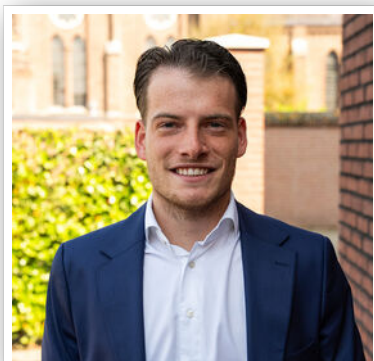
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning 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,



Tygo Pennings

06-24143336

tygo@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 • WÉRK'T 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!