

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



KLEINE VUURVLINDER 54
MIERLO

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2017
Woonoppervlakte	124 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17 m ²
Externe bergruimte	3 m ²
Inhoud	524 m ³
Perceel	251 m ²

Bijzonderheden

- Optimale isolatie;
- Modern en luxe geheel;
- Diverse inbouwkasten;
- Fijne ligging;
- Zeer veel ruimte!;
- Woning voorzien van 8 zonnepanelen;
- Mooi en comfortabel overdekt terras.
- 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.



Vrijwel nieuw en instapklaar. Deze uitgebouwde 2-onder-1-kap woning is tot in de puntjes afgewerkt met moderne materialen en een fijne look and feel. Veel leefruimte, zonnige tuin met mooi overdekt terras en een geweldige woonlocatie in Luchen. Lichte living achter, ruime keuken voor, grote inpandige garage, 4 slaapkamers en een strakke badkamer!

Vraagprijs € 649.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

KLEINE VUURVLINDER 54 MIERLO

Algemeen



Welkom in deze verrassend ruime en hoogwaardig afgewerkte woning, waar comfort, stijl en functionaliteit samenkomen. Deze instapklare woning biedt alles wat een modern gezin zoekt: een lichte woonkamer, luxe leefkeuken, vier slaapkamers, een multifunctionele garage én een heerlijke tuin met overkapping.

Kleine vuurvliinder 54 in Luchen-Mierlo biedt ruimte en comfort voor het hele gezin. In de buurt is alles te vinden wat je nodig hebt. Op fiets-/loopafstand zijn bushalte, het winkelcentrum, supermarkt, medisch- en sportcentrum, basisscholen, voortgezet onderwijs en het centrum van Mierlo. Op loopafstand zijn de Mierlose bossen en het Eindhovens Kanaal gelegen, waar je heerlijk kunt wandelen, sporten en spelen.



De entree verwelkomt u met een nette hal, toegang tot de woonkamer, een luxe afgewerkte toiletruimte, een praktische trapkast én een uitgebreide meterkast. De gehele begane grond is voorzien van strak gestucte wanden en plafonds, en afgewerkt met stijlvolle parkettegels inclusief vloerverwarming – een combinatie van comfort en klasse.

Begane grond Hal & Entree:





De royale woonkamer aan de achterzijde is heerlijk licht dankzij de kamerhoge raampartijen en biedt uitzicht op de tuin. De sfeervolle gashaard maakt deze ruimte perfect voor ontspannen avonden.

De woonkamer staat in open verbinding met de moderne leefkeuken aan de voorzijde.

Woonkamer





KLEINE VUURVLINDER 54 MIERLO

Leefkeuken



De riante keuken is een echte blikvanger, uitgevoerd in een hoek- én wandopstelling met een natuurstenen aanrechtblad. Voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser én veel kastruimte, is dit een droomkeuken voor kookliefhebbers.





KLEINE VUURVLINDER 54 MIERLO

Garage

Via de woonkamer bereikt u de geïsoleerde, inpandige garage. Perfect voor het stallen van een auto of als extra opslagruimte, maar ook zeer geschikt om om te bouwen tot hobby-, speel- of werkruimte.

Achterin bevinden zich aansluitpunten voor wasapparatuur en een praktische uitstortgootsteen met zowel warm als koud water.





Drie slaapkamers en een stijlvolle badkamer. Deze verdieping is afgewerkt met een mooie PVC-vloer en biedt toegang tot drie slaapkamers, een luxe badkamer en de vaste trap naar boven.

Slaapkamer 1 (achterzijde): ruim en voorzien van een groot dakraam.

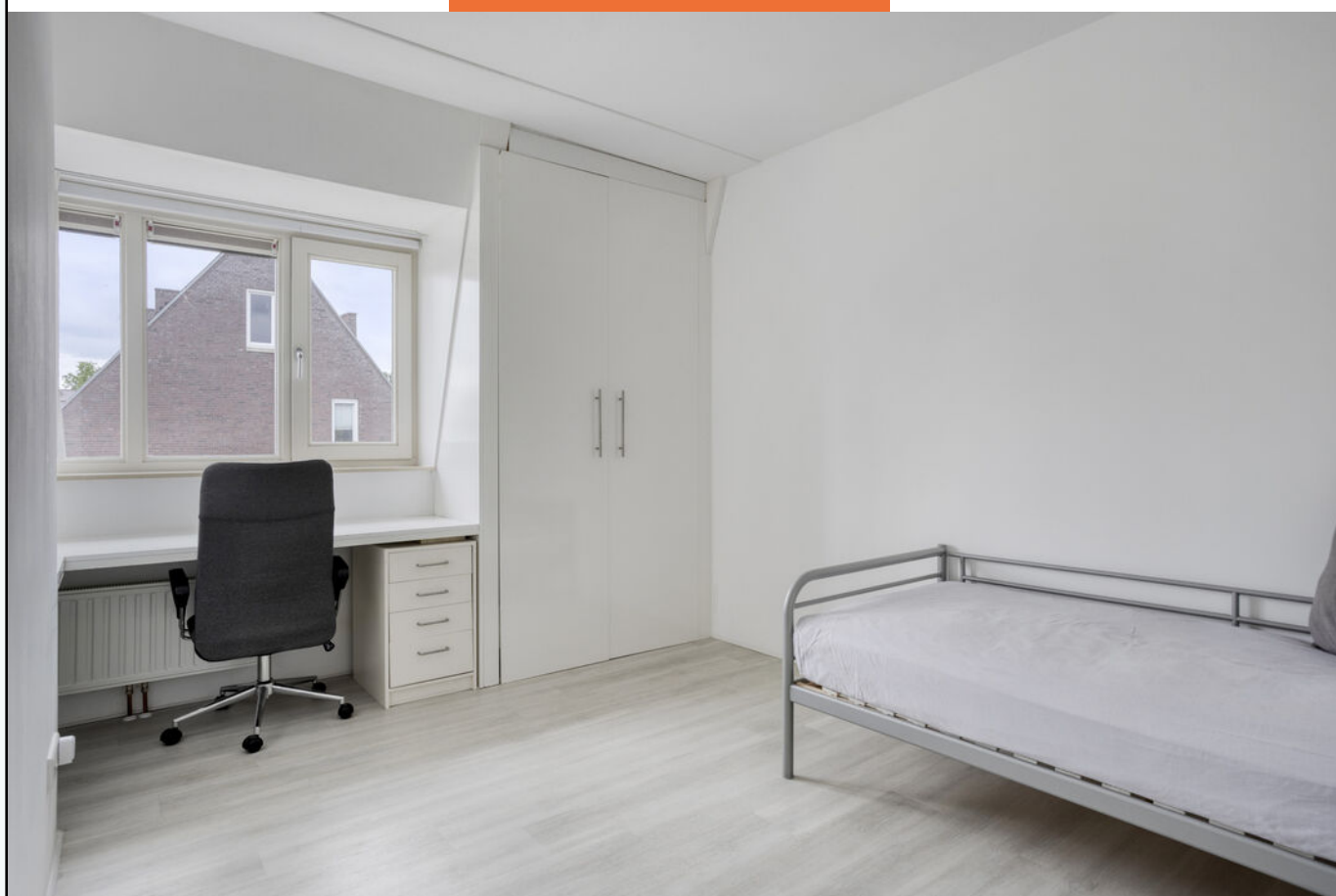
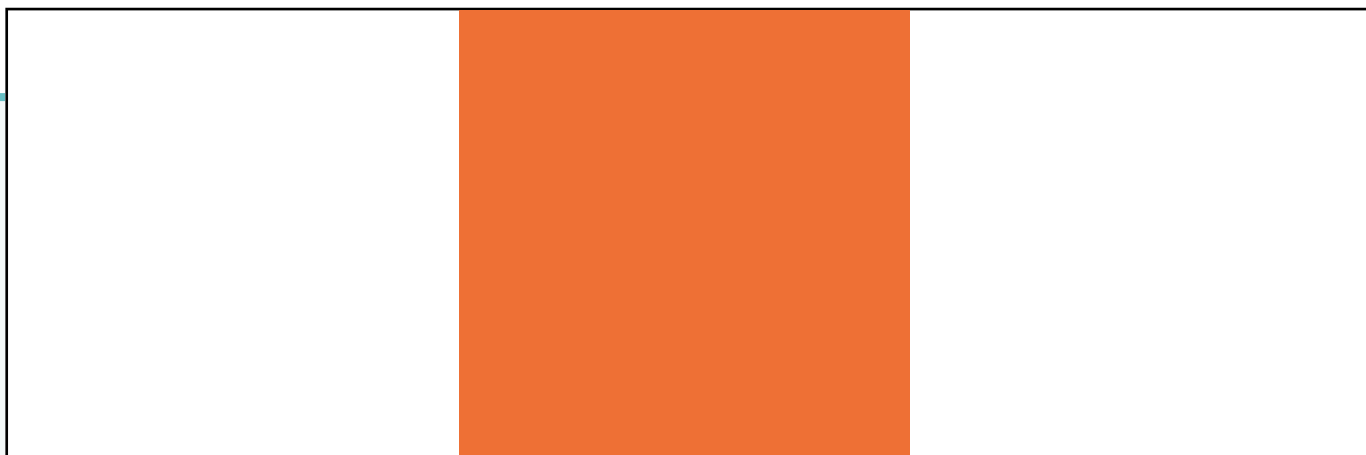
Slaapkamer 2 (voorzijde): licht en voorzien van een dakkapel.

Slaapkamer 3 (voorzijde): praktisch ingedeeld met een raamkozijn.

Eerste verdieping









Badkamer

luxe badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche, ligbad, wandcloset, stijlvol badmeubel met waskom én een dakraam voor daglicht en natuurlijke ventilatie.



Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een overloop, twee bergingen en een vierde slaapkamer. Ook hier ligt een mooie PVC-vloer. De ruime slaapkamer is voorzien van een groot dakraam en extra bergruimte onder de schuine van het dak.

Tweede verdieping



Tuin



Via de achterdeur komt u onder de sfeervolle, overdekte veranda met glazen schuifpui. De tegelvloer van binnen loopt naadloos door naar buiten, waardoor een prachtig geheel ontstaat. De zonnige tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met kunstgras, houten erfafscheidingen, een buitenkraan, plantenborders en volop privacy. Ook is er een aparte berging aanwezig.

Kortom: een woning waar ruimte, luxe en comfort hand in hand gaan. Perfect voor wie zonder klussen wil verhuizen naar een huis dat écht voelt als thuis.





KLEINE VUURVLINDER 54 MIERLO

Plattegrond Begane grond



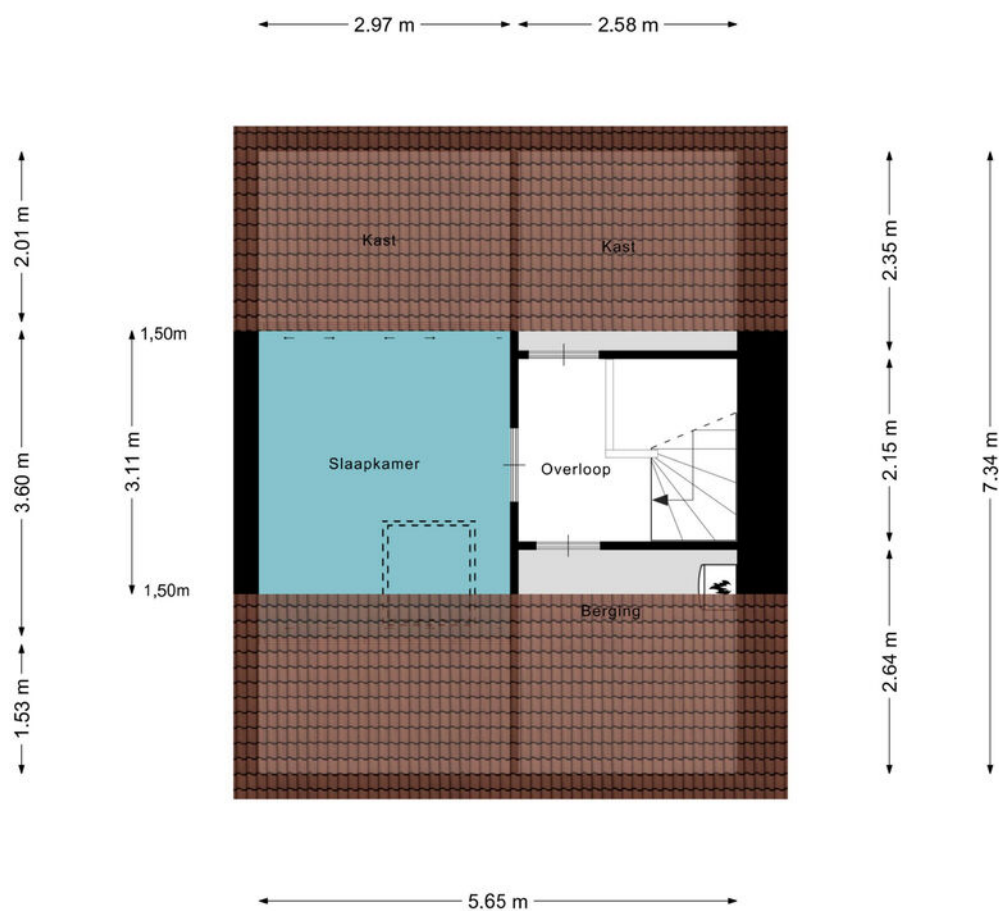
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



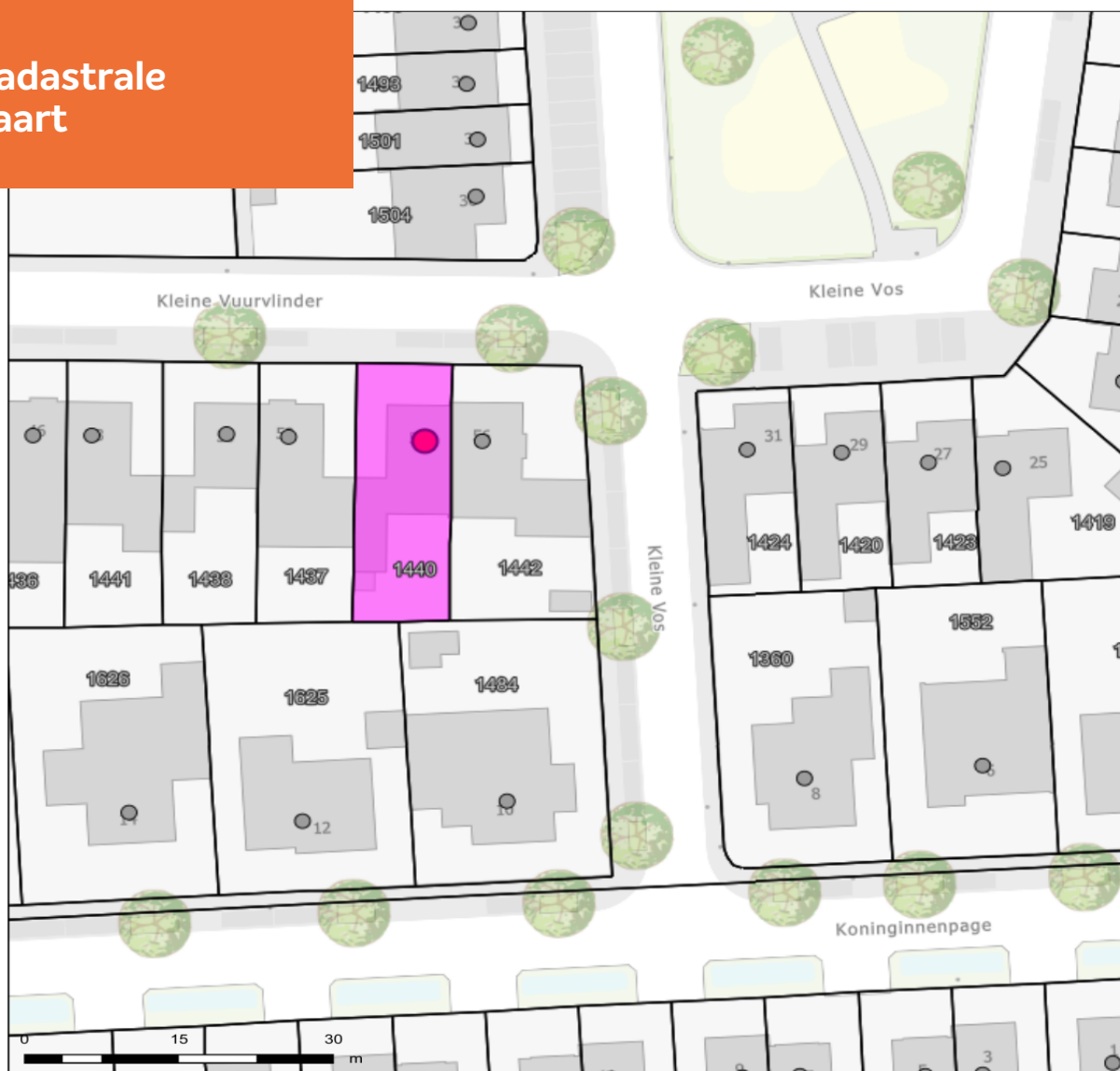
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



Kleine Vuurvlinder 54 - Mierlo

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 6-5-2025

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,



Franc van Beeck

06 22 42 17 12

franc@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!