

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



KLEINE VUURVLINDER 19
MIERLO

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2019
Woonoppervlakte	192 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	21 m ²
Externe bergruimte	13 m ²
Inhoud	680 m ³
Perceel	315 m ²

Bijzonderheden

- Luxe, instapklare woning met een ontzettend ruim woonoppervlak van maar liefst circa 192 m²;
- De woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, voorzien van eigen kastruimte;
- Voorzien van een sfeervolle woonruimte met afscheiding tussen de diner- en zitkamer, in open verbinding met de luxe keuken aan de achterzijde;
- Uitermate praktische bijkeuken en een multifunctionele kamer, ideaal voor het uitvoeren van uw beroep aan huis vanwege de ligging aan de oprit;
- Grote achtertuin met luxe overkapping voorzien van fraaie lichtstraat;
- Op alle verdiepingen ligt een strakke en moderne troffelvloer, wat zorgt voor een eigentijdse uitstraling en eenvoudig onderhoud;
- Aanwezigheid van 9 zonnepanelen en energielabel A;
- Berging aanwezig met voldoende plek voor het stallen van negen fietsen.

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 ontzettend ruime twee-onder-een-kapwoning in de geliefde nieuwbouwwijk “Luchen” in het gewilde Mierlo? Plan dan uw exclusieve bezichtiging bij deze prachtige woning welke met zorg samengesteld en duurzaamheid gebouwd is!

Aanvaarding in overleg

KLEINE VUURVLINDER 19 MIERLO

Algemeen



Deze speelse en prachtige woning bevindt zich op dé perfecte woonlocatie waar rust en ruimte samenkomen. Deelgebied "Luchen" van het rustige en kindvriendelijke dorp Mierlo kenmerkt zich door zijn ruime percelen en kwalitatief hoogstaande woningen. Deze woning aan Kleine Vuurvlinder 19 bevindt zich aan een rustige woonstraat met ruime parkeergelegenheden in een groene omgeving, tevens op korte loopafstand van "Landgoed Gulbergen" gelegen!

De dorpskern van Mierlo beschikt over een hoogwaardig voorzieningsniveau, welke beschikt over 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.

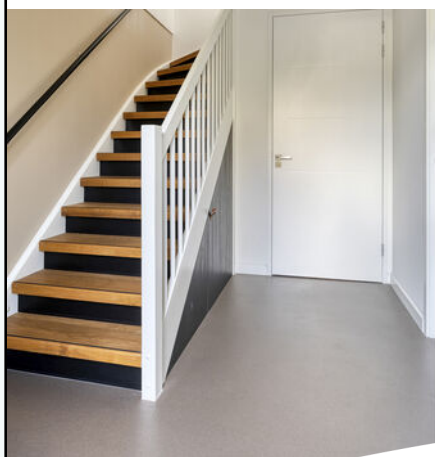




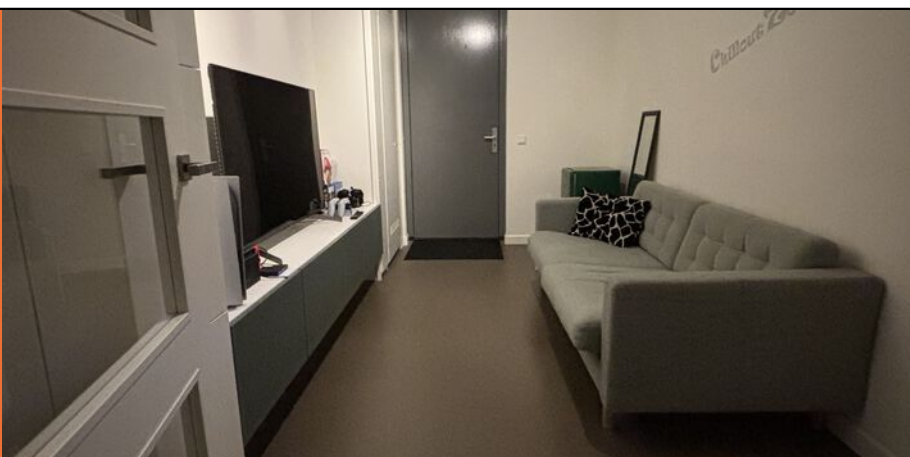
Bij aankomst parkeert twee auto's comfortabel op de eigen oprit aan de voorzijde van de woning. Vanuit hier heeft u tevens toegang tot zowel de tuin als de aangrenzende multifunctionele ruimte. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime en lichte hal. Onder de trap bevindt zich een royale bergkast. Vanuit deze hal heeft u toegang tot de separate toiletruimte, de trapopgang naar de verdiepingen en de overige leefruimtes.

De toiletruimte is hoogwaardig afgewerkt met strak tegelwerk, een modern wandcloset en een stijlvol fonteintje, wat deze ruimte een prachtige uitstraling geeft.

**Begane grond
Aankomst & Entree**



Multifunctionele ruimte



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een extra leefruimte die op verschillende manieren te gebruiken is.

Momenteel is deze ruimte ingericht als gezellige tv- en ontspanningsruimte met een grote bank en televisie, maar deze ruimte leent zich ook uitstekend als speelkamer, werkplek of hobbyruimte. Het uitvoeren van uw aan huis gebonden beroep behoort hierdoor tot de mogelijkheden. Met een eigen deur aan de voorzijde van het huis houdt je de ruimte gescheiden van het leefgedeelte.





De woonkamer is een heerlijke plek om te verblijven. Dankzij de grote raampartijen valt er ontzettend veel natuurlijk daglicht binnen, wat de ruimte een open karakter geeft. De strakke gietvloer en de rustige kleurtinten zorgen voor een moderne uitstraling, terwijl de vaste maatwerkkasten een stijlvol en praktisch element toevoegen.

De zithoek is ruim opgezet en biedt voldoende plek voor een royale loungebank. Via de stijlvolle schuifdeur (in en suite vorm) is er een mooie verbinding met de eetkamer en achtertuin.

Woonkamer



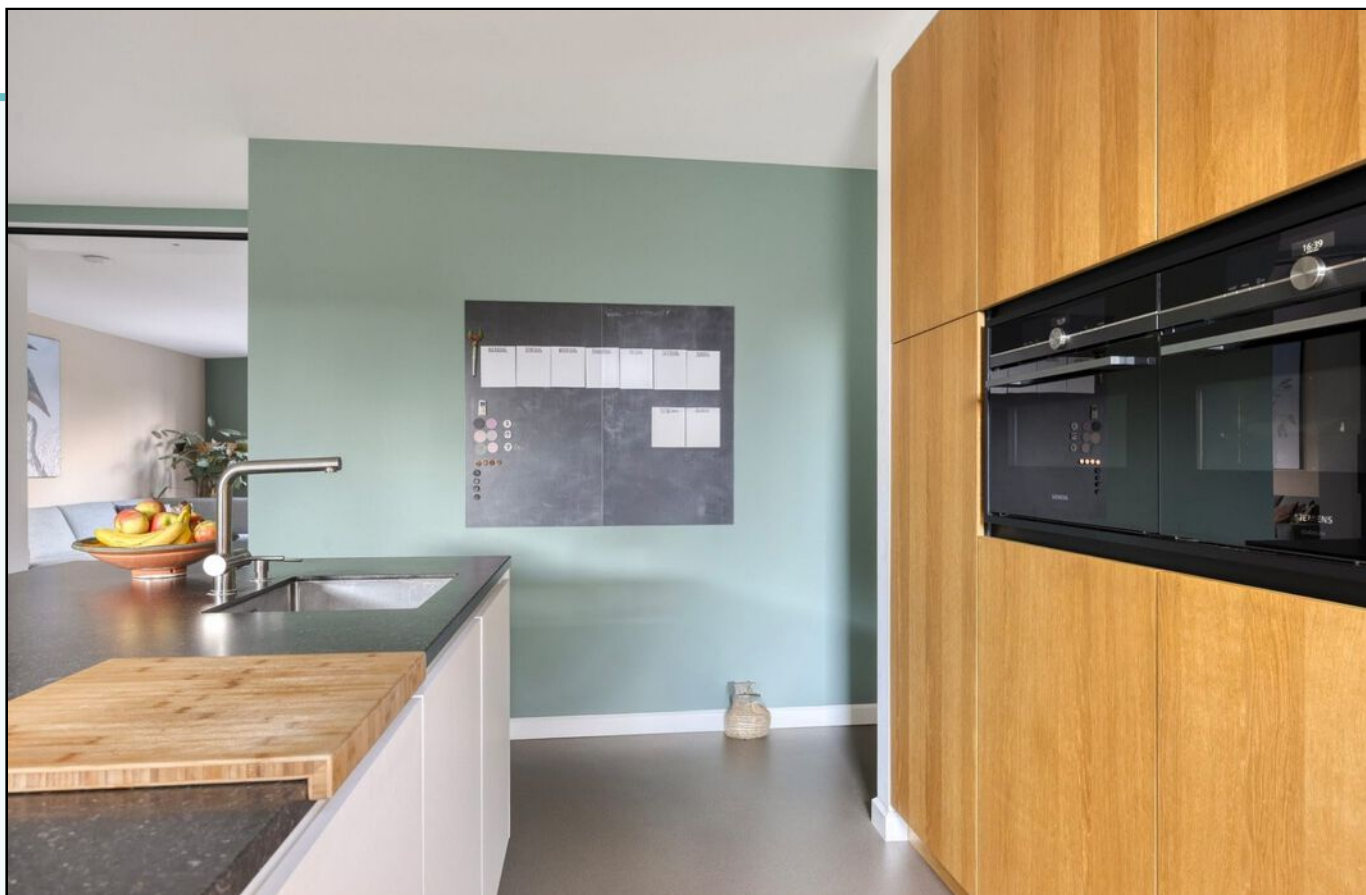
Leefkeuken



In open verbinding met de woonkamer bevindt zich de moderne leefkeuken. Deze luxe keuken is uitgevoerd met een stijlvol kookeiland en een hoge houten kastenwand, wat zorgt voor een prachtig contrast en een warme, eigentijdse uitstraling. Dankzij de royale opzet beschikt de keuken over bijzonder veel werk- en bergruimte. Aan het eiland bevindt zich een gezellig bargedeelte. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder:

- Koelkast;
- Vriezer;
- Vaatwasser;
- Inductiekookplaat met afzuiging (BORA);
- Oven en magnetron;
- Loze leiding voor in de toekomst een Quooker.





KLEINE VUURVLINDER 19 MIERLO



Eethoek

Grenzend aan de keuken ligt een praktische en sfeervolle eethoek. Hier is plaats voor een ruime eettafel met stoelen en een bankje, dat zorgt voor een fijne en functionele dinerruimte. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval en bieden een prettig uitzicht over de fraaie tuin.

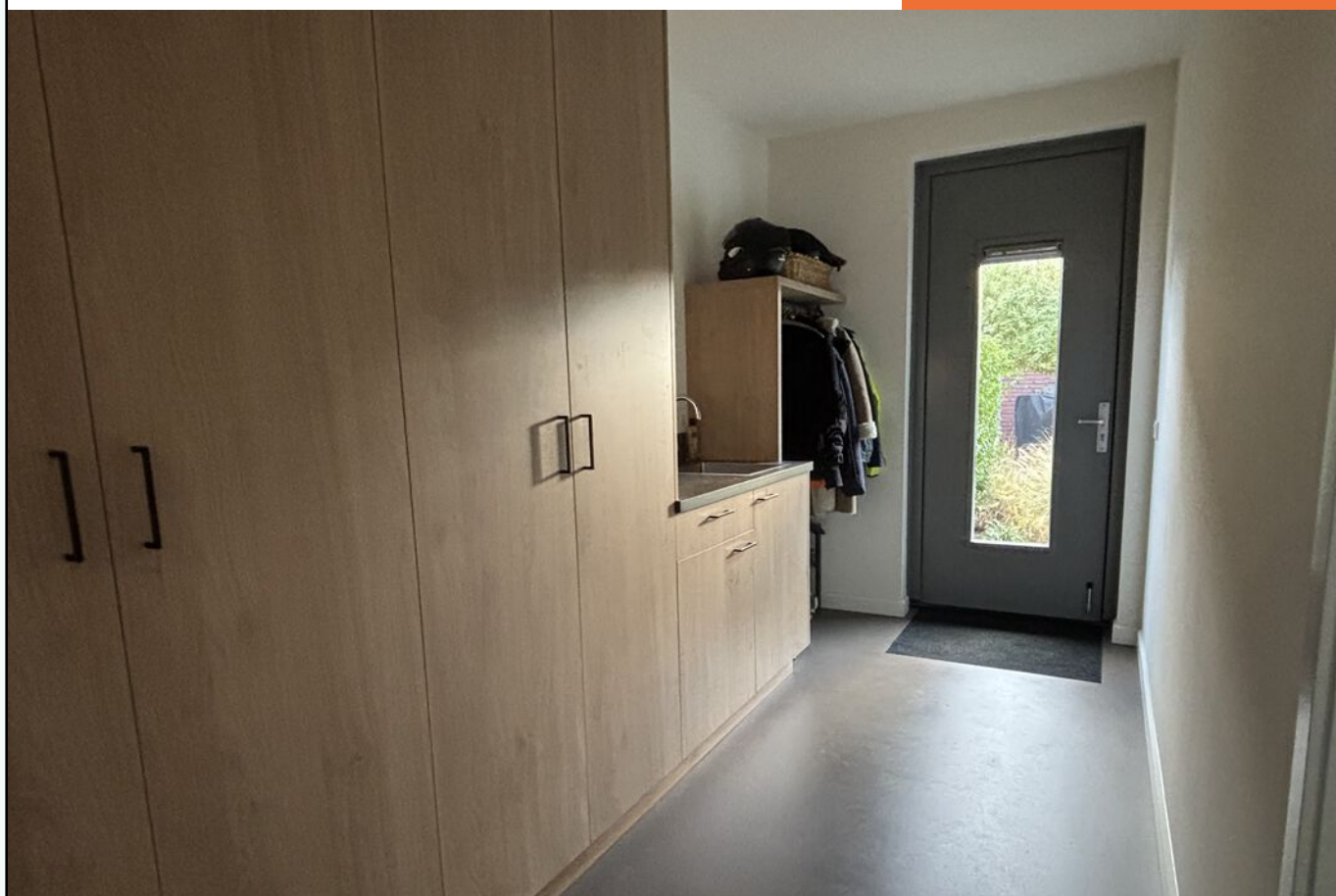
Een bank dat zorgt voor een fijne en functionele dinerruimte voor maar liefst 10 personen.



Vanuit de keuken is er toegang tot een praktische bijkeuken. Deze ruimte is voorzien van maatwerk inbouwkasten die zorgen voor volop bergruimte en een opgeruimd geheel. Hier is voldoende plek voor bijvoorbeeld extra keukenapparatuur of het opbergen van huishoudelijke spullen. De bijkeuken is voorzien van een kapstok, kraan en grote spoelbak.

Daarnaast biedt de bijkeuken directe toegang tot de tuin.

Bijkeuken



Eerste verdieping

De entree van de begane grond biedt via de brede trap toegang tot de overloop van de eerste verdieping.

Aan deze overloop zijn gelegen de drie slaapkamers, de badkamer, de separate toiletruimte voorzien van fraai tegelwerk, wandcloset en een fonteintje en de trapopgang naar de tweede verdieping.



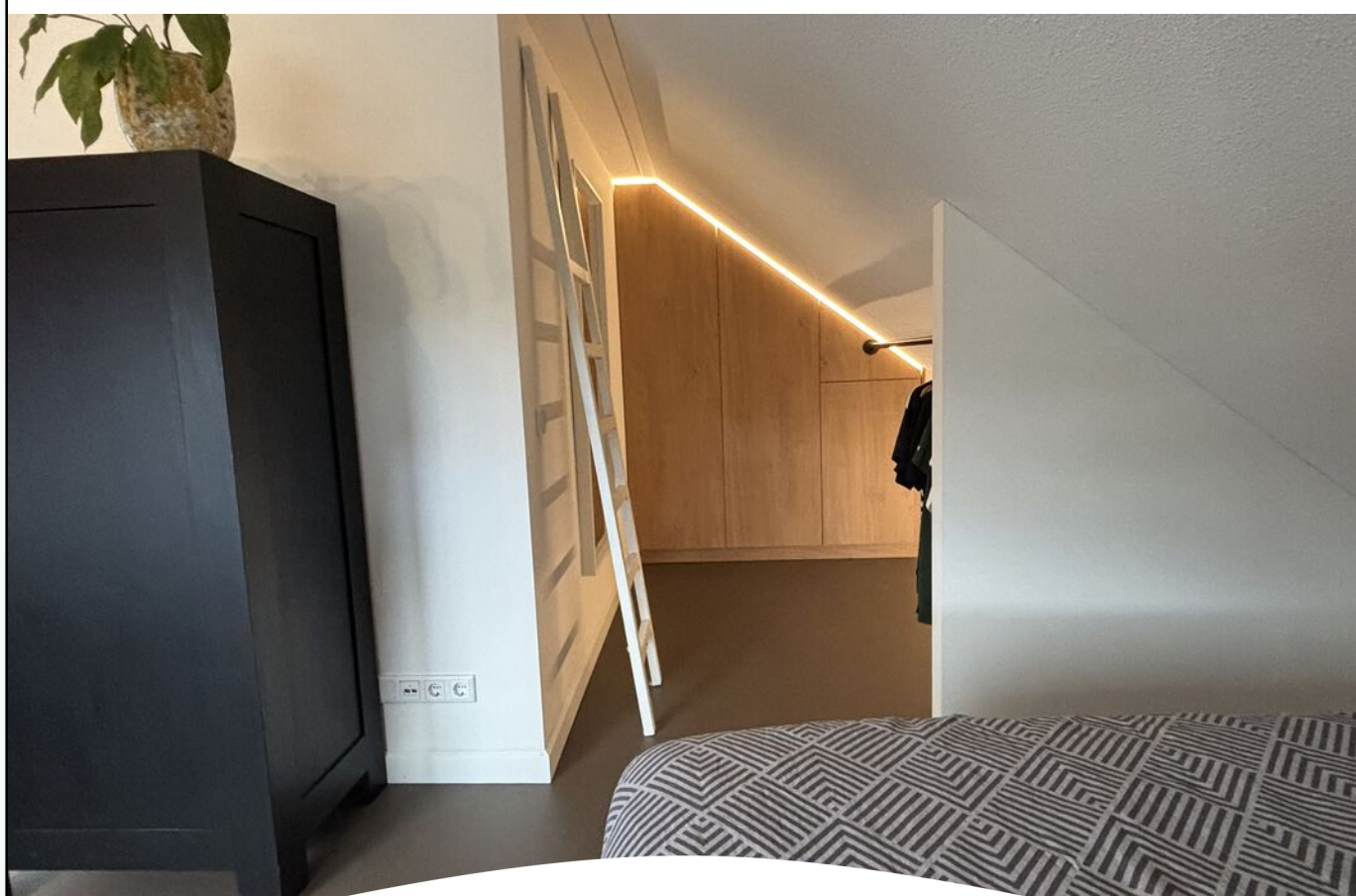


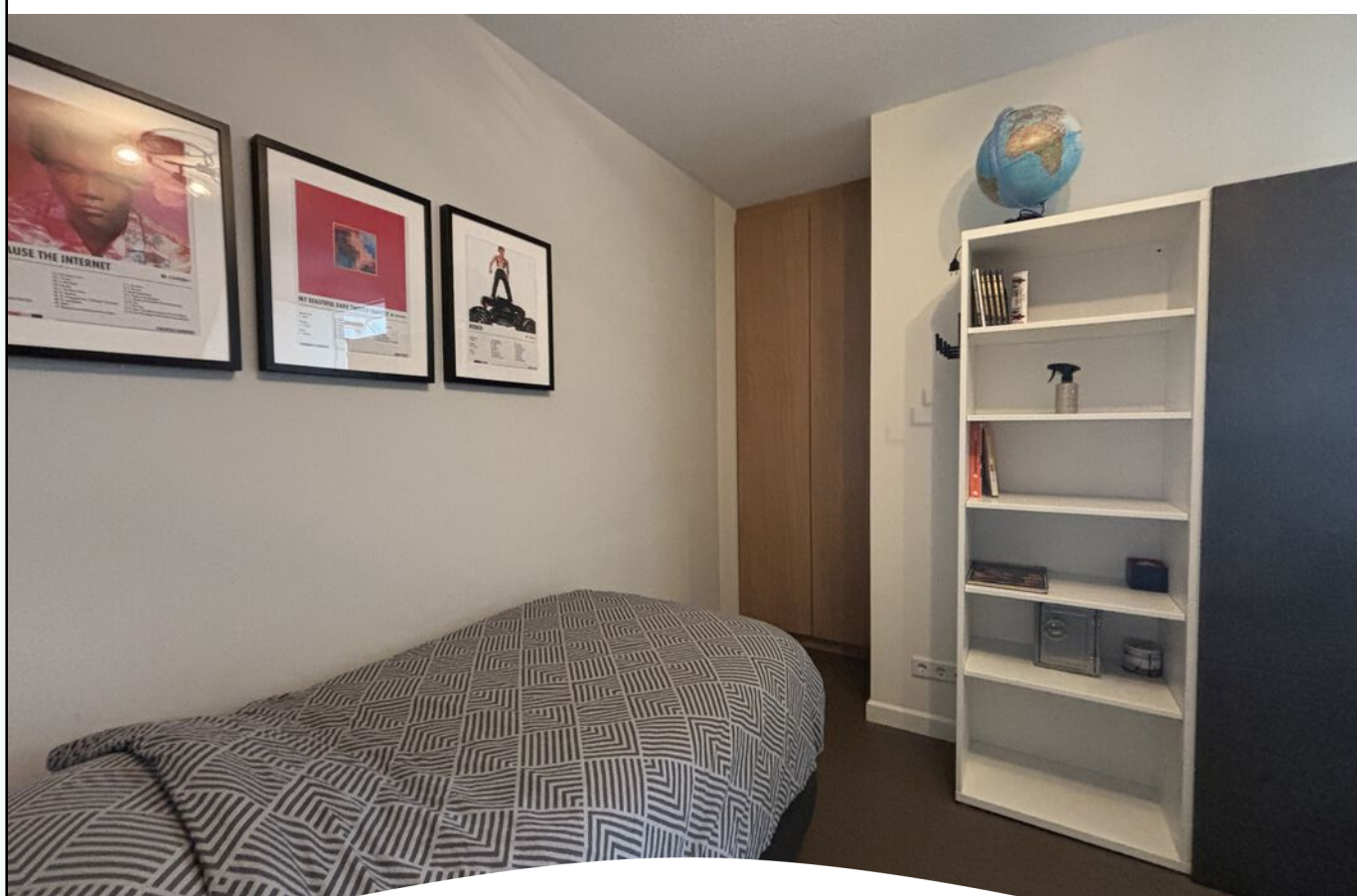
Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, allemaal met een hoogwaardige afwerking van wanden, vloeren en plafonds, geheel in lijn met de rest van deze prachtige woning.

De hoofdslaapkamer beschikt over een stijlvolle walk-in closet, terwijl de overige twee slaapkamers ruim van opzet zijn en voorzien van prachtige maatwerk inbouwkasten, de slaapkamer aan de linker-/achterzijde is tevens geschikt om een walk-in closet te creëren onder de dak schuinte.

Slaapkamers





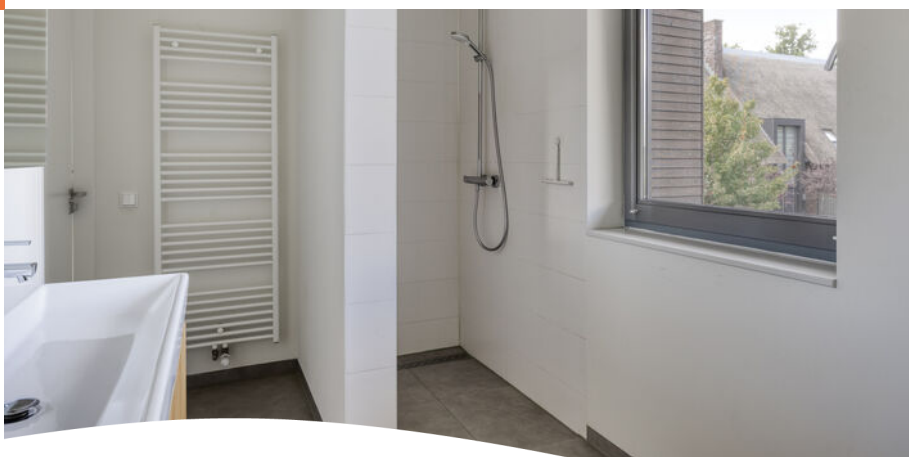


KLEINE VUURVLINDER 19 MIERLO



Badkamer

De luxe badkamer is van alle gemakken voorzien en beschikt over een inloofdouche met een praktisch nisje voor al je sanitaire producten, een dubbele wastafel met stijlvol wastafelmeubel, een radiator en een raam dat zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.



Via de vaste trap die zich op de overloop van de eerste verdieping bevindt, komen we op de tweede verdieping. De tweede verdieping kenmerkt zich door een hoog plafond, twee ruime kamers voorzien van maatwerk opbergkasten, en een dakkapel, waardoor er veel lichtinval en ruimte ontstaat. Hier bevinden zich twee bijzonder ruime slaapkamers. Aan de voorzijde bevindt zich een grote slaapkamer welke zich perfect leent als eventuele werkruimte. Om een goede indruk van deze fijne afmetingen te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden. Daarnaast is op deze verdieping een praktische was- en technische ruimte gesitueerd.

Tweede verdieping







KLEINE VUURVLINDER 19 MIERLO

Achtertuintuin



Deze woning beschikt over een prachtige, zonnige op het zuiden gelegen achtertuin voorzien van diverse terrassen met straatwerk en een net gazon. De afscheidingen zijn uitermate netjes en bieden veel privacy!

Deze tuin is in zijn geheel bijzonder fraai aangelegd. Het overdekte terras met ingebouwde lichtspots en overkapping vormt een sfeervolle plek om te ontspannen of gasten te ontvangen, deze overkapping is hoogwaardig gelet op materiaalgebruik en biedt u de gewenste eigen buitenruimte om te genieten! Daarnaast beschikt deze achtertuin over er een praktische stenen bergingsruimte, ideaal voor het opbergen van uw hobby- of tuinartikelen en fietsen. Naast de woning bevindt zich een afsluitbare poort om zo de achtertuin vanuit de fijne woonstraat te kunnen bereiken.





KLEINE VUURVLINDER 19 MIERLO



Situering





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



**Plattegrond
Berging**

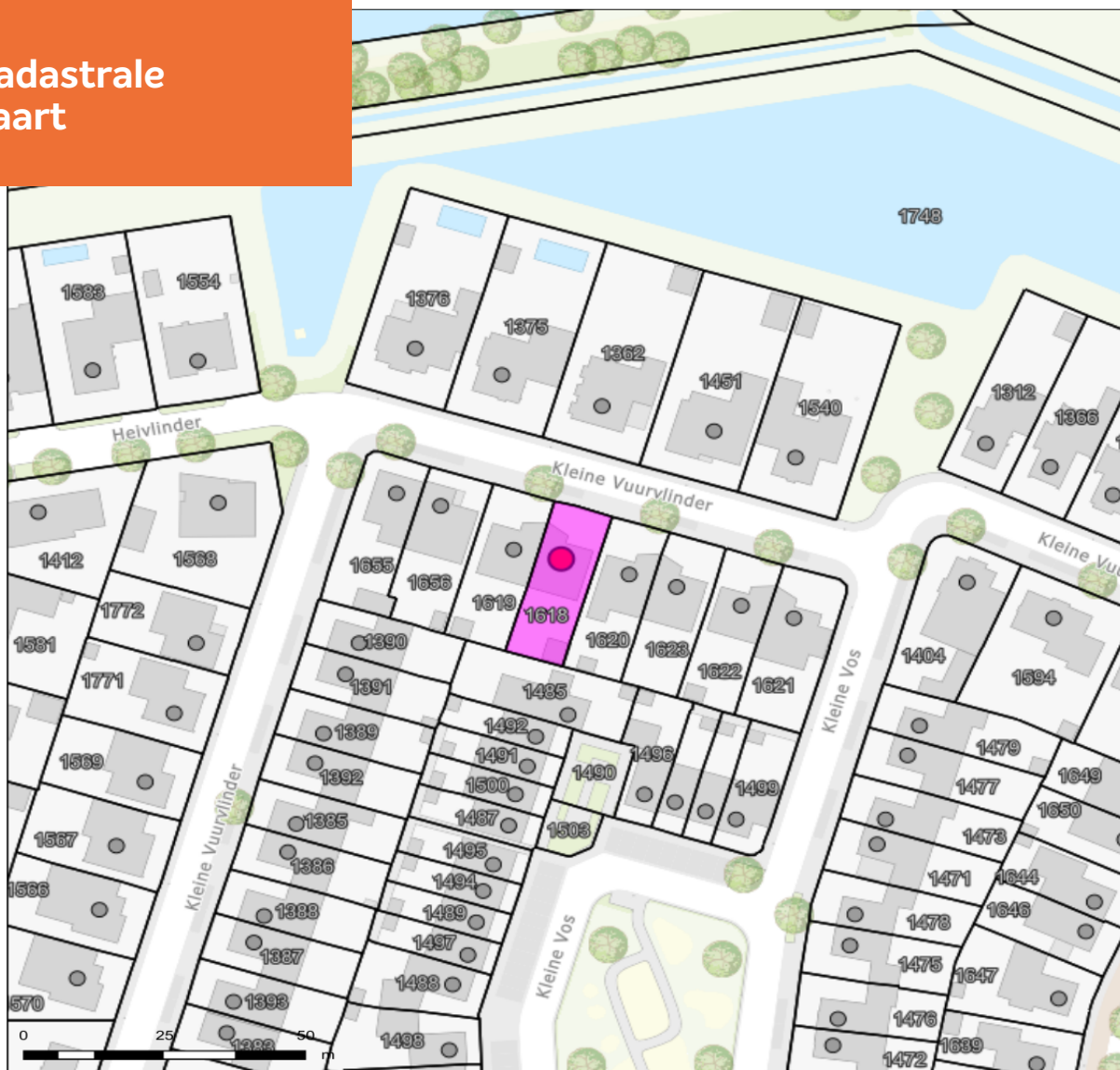
3.59 m

3.56 m

Berging

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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 9-10-2025

Schaal: 1: 1033



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.

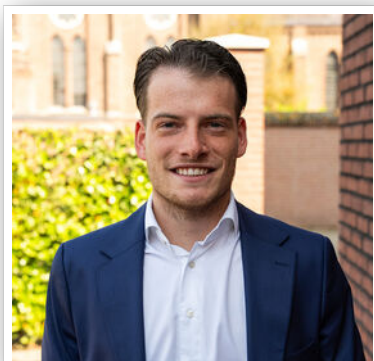
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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

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!