

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**VLAAMSE GAAI 2**  
**MIERLO**

**HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U**

## Kenmerken

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Bouwjaar                     | 2010                |
| Woonoppervlakte              | 274 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte     | 32 m <sup>2</sup>   |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 36 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte           | 9 m <sup>2</sup>    |
| Inhoud                       | 1170 m <sup>3</sup> |
| Perceel                      | 701 m <sup>2</sup>  |

## Bijzonderheden

- Vrijstaande, stijlvolle zelfgebouwde villa op een prachtige woonlocatie aan een rustig woonhofje in het gewilde en geliefde Mierlo;
- Deze woning is jong van bouw, zeer goed geïsoleerd, voorzien van 23 zonnepanelen en energielabel A++;
- Een eigen oprit met de mogelijkheid meerdere auto's te parkeren, tevens grenzend aan de garage;
- Souterrain van maar liefst circa 75 m<sup>2</sup> voorzien van daglicht en een multifunctionele inrichting, tevens een bergingsruimte en een keuken met wateraansluiting!
- Kantoorruimte grenzend aan de woonkeuken welke ook als extra zitruimte gebruikt kan worden;
- Vier slaapkamers, twee badkamers en een separate toiletruimte op de eerste verdieping;
- Prachtige privacy biedende en zonnige achtertuin met overdekt terras, bergingsruimte, fraai gazon en diverse terrassen!

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.



Prachtige vrijstaande villa aan een kleinschalig woonhofje aan de rand van het gewilde dorp Mierlo op steenworp afstand van het bosgebied gelegen. Deze villa is gelegen op een prachtig privacy biedend perceel van 701 m<sup>2</sup> en voorzien van een fijne binnenruimten waaronder een multifunctioneel souterrain, is uw interesse gewekt? Neem contact op met ons kantoor voor het plannen van uw exclusieve bezichtiging.

**Vraagprijs € 1.295.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

## Algemeen

Een vrijstaande villa uit de buitencategorie! Deze prachtige vrijstaande villa aan een kleinschalig woonhofje met enkel prachtige vrijstaande woningen in diverse stijlen met allen moderne invullingen!

Direct wanneer u deze woning en zijn woonomgeving bereikt merkt u op dat deze woning absoluut niet alledaags is.





Een prachtige zelfgebouwde villa aan een rustig woonhof in het geliefde en gewilde dorp Mierlo gelegen. Deze uitzonderlijke villa bevindt zich op steenworp afstand van het bosgebied van Mierlo en tevens op korte afstand van de Strabrechtse Heide.

De kwaliteit van deze woonomgeving is perfect te noemen, Mierlo is voorzien van diverse supermarkten, speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden in de dorpskern. Dat alles tussen de steden Helmond en Eindhoven gelegen welke goed verbonden zijn door middel van de doorgaande "Geldropseweg"

## Algemeen







Bij aankomst aan dit prachtige woonhuis parkeert u op de ruime eigen oprit grenzend aan de garage, deze oprit en de rondom gelegen tuin zijn strak aangelegd onder architectuur en perfect onderhouden.

Vanuit het voetpad bereiken we de uitnodigende ontvangsthall welke toegang biedt aan de toiletruimte, de trapopgang, meterkast en de woonkamer.

## Beschrijving Woning & indeling



## Living

Riante en uitermate sfeervolle living aan de voorzijde van de woning welke in open verbinding staat met de keuken, tevens afsluitbaar is door middel van sfeervolle en suite deuren! De living is voorzien van prachtige vloertegels met vloerverwarming.

De gashaard verzorgt het gewenste wooncomfort alsook een gezellig beeld. De living biedt via een deur toegang tot het verrassend grote souterrain.





VLAAMSE GAAI 2 MIERLO





VLAAMSE GAAI 2 MIERLO

## Woonkeuken



Een riante woonkeuken aan de achterzijde van de woning met uitzicht over de prachtige tuin. Modern voor wat betreft inrichting en voorzien van een opstelling tegen de beide wanden. Ook beschikt deze fraaie woonkeuken over een eiland en inbouwapparatuur, te weten:

- Koelkast;
- Vriezer;
- Inductiekookplaat;
- Afzuigkap;
- Combi-oven;
- Vaatwasser.



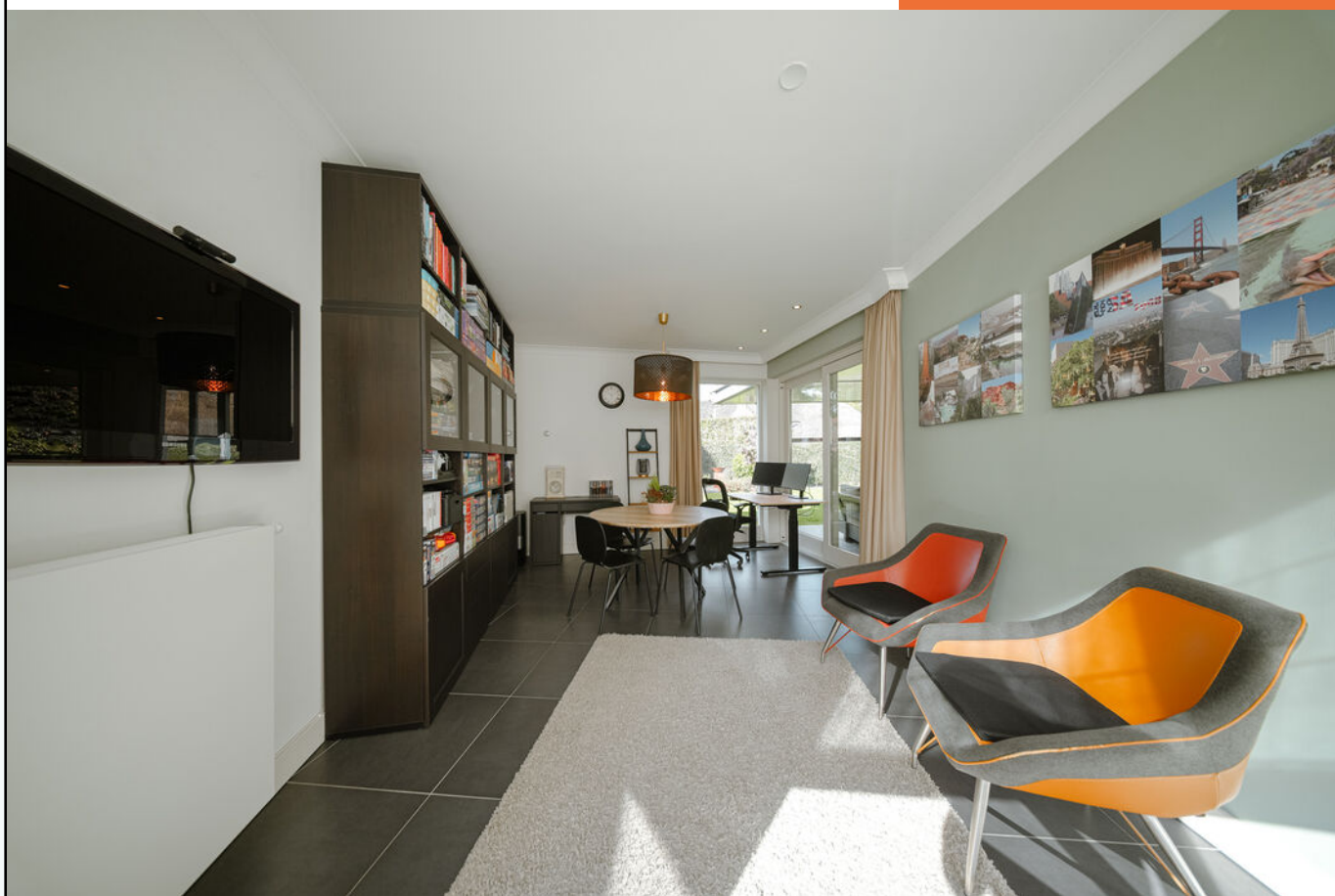


VLAAMSE GAAI 2 MIERLO



Grenzend aan de keuken bevindt zich met uitzicht over de achtertuin middels de fraaie schuifpui de kantoorruimte. Ruim van opzet, voorzien van veel daglichtinval en een strakke en moderne afwerking. Een ideale werkplek of speelkamer.

## Kantoorruimte of speelkamer





## Bijkeuken & Garage

Bijkeuken met witgoed aansluitingen, elektrapunten, een achterdeur en toegang tot de garage. Een praktische ruimte tevens te gebruiken als portaal en achteringang.

De in pandige garage is aan de oprit gelegen en voorzien van dubbele deuren, de garage is wederom goed onderhouden, voorzien van een tegelvloer en biedt uitermate veel bergingsruimte. De achterdeur van deze garage grenst aan de prachtige achtertuin.

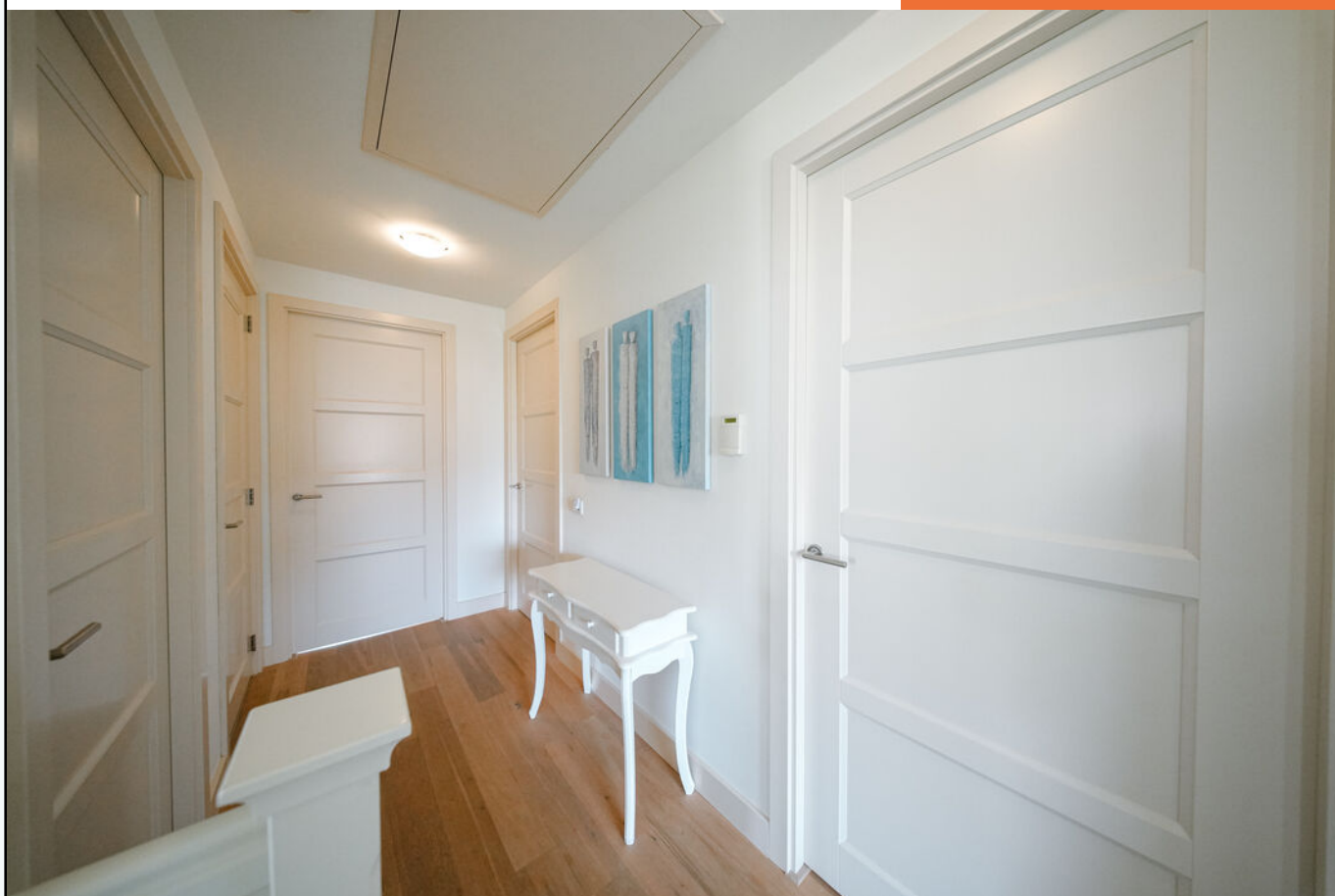


Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, twee badkamers en een separate toiletruimte. Vanuit de overloop zijn deze ruimten allen toegankelijk, ook bevindt zich de vlizotrap richting de bergzolder op deze overloop.

Tweede verdieping:

Per vlizotrap is de riante bergzolder te bereiken, ruim van opzet en voorzien van de technische installaties. De woning is voorzien van C.V.-ketel, WTW-installatie en een elektrische boiler.

## Eerste verdieping



## Slaapkamers

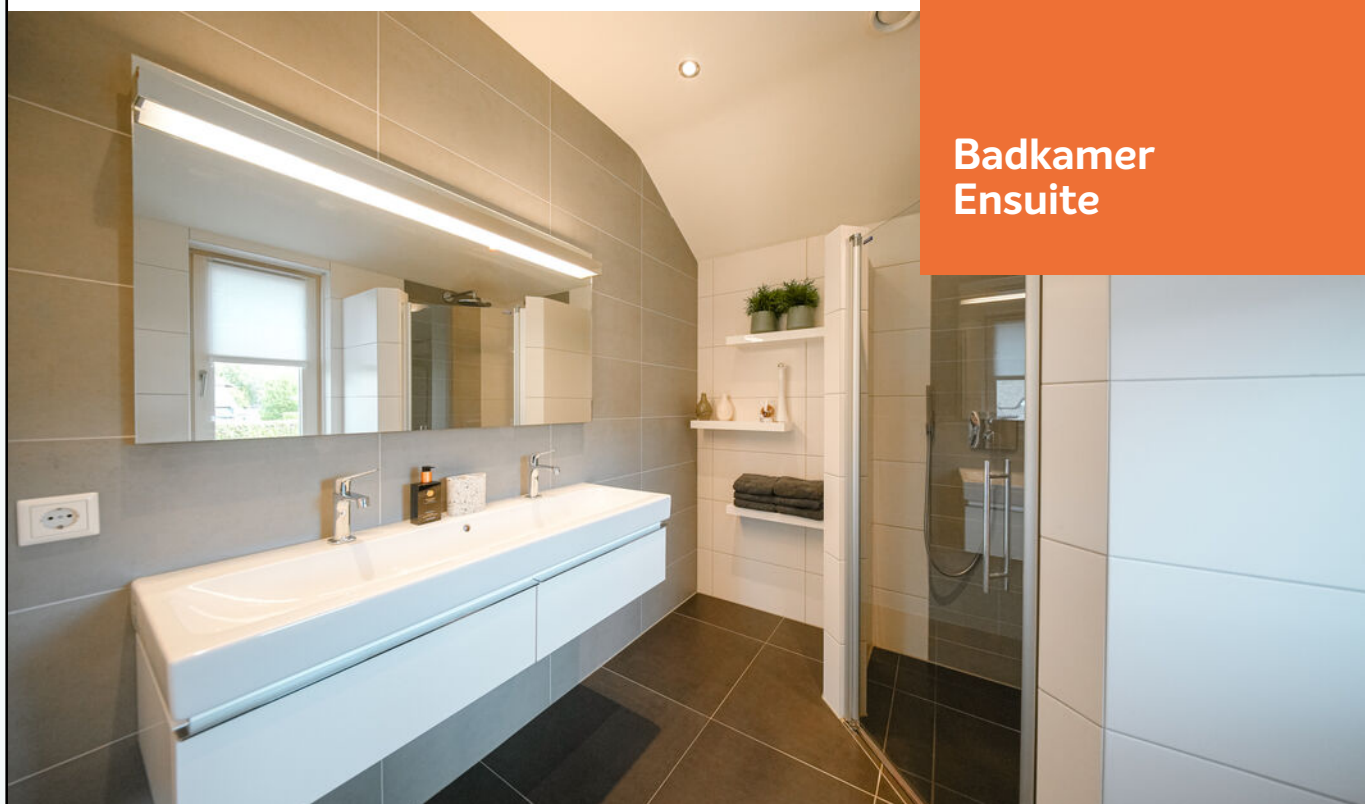


De ouderslaapkamer is aan de achterzijde gelegen, voorzien van veel natuurlijk daglichtinval en een en suite badkamer. Deze badkamer beschikt over vloerverwarming een dubbele wastafel in meubel en een inloopdouche. De tweede, derde en vierde slaapkamer zijn allen ruim van formaat en bieden vanwege de rechte wanden een ideale indelingsmogelijkheid.

De slaapkamers bieden talloze gebruiksopties en zijn uitermate functioneel. Om een goede indruk van de fijne afmetingen van deze slaapkamers te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.



**Badkamer  
Ensuite**







VLAAMSE GAAI 2 MIERLO

## Badkamer



Aan de overloop grenst de tweede badkamer, deze badkamer is ruim van opzet, prachtig onderhouden en modern ingericht.

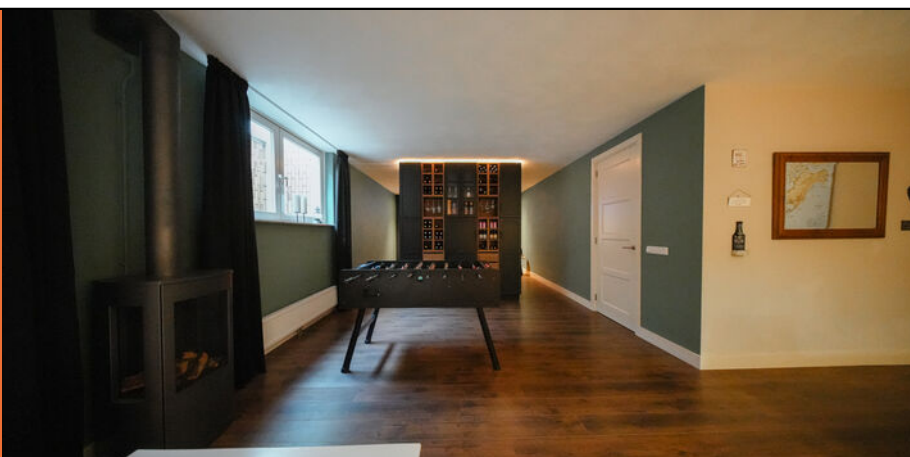
Zo beschikt de badkamer over fraai tegelwerk, een inloopdouche welke afgeschermd is, een ligbad en een dubbele wastafel in meubel. Tot slot beschikt deze badkamer ook over vloerverwarming.





VLAAMSE GAAI 2 MIERLO

## Kelder - Souterrain



De kelder is ontzettend ruim, circa 75 m<sup>2</sup> aan oppervlakte welke niet zichtbaar is van buitenaf. Deze kelder beschikt over een bergingsruimte, ideaal voor het bergen van uw materialen in diverse hoge stellingen.

Vanuit de hal bereiken we de multifunctionele kelder, voorzien van een bar met wateraansluiting, veel daglichttoetreding dankzij de aanwezigheid van twee ramen en een inbouwkast. Deze inbouwkast is voorzien van koeling en daarachter bevindt zich een fraaie thuisbioscoop! Tevens bevindt zich een gaskachel in deze kelder t.b.v. sfeer en verwarming. Kortom een uitzonderlijke ruimte met talloze indelings- en gebruiksmogelijkheden welke u beslist zullen verrassen!





VLAAMSE GAAI 2 MIERLO

## Tuin

Deze prachtige rondom de woning gelegen tuin is onder architectuur aangelegd, voorzien van prachtige terrassen, een fraai gazon en een zonnige westelijke ligging. Vanuit deze vrijstaande woning heeft u middels de grote raamkozijnen en puien een prachtig beeld over deze brede en perfect onderhouden achtertuin. Het overdekt terras grenzend aan de woonkeuken is hoogwaardig gerealiseerd, daarbij voorzien van een fraaie lichtstraat, terrasheaters en spotjes. Een uitermate sfeervolle plek om te genieten van het buitenleven! Deze overkapping beschikt ook over screens ten behoeve van zonwering.





De tuin is daarbij ook voorzien van een goede mate van privacy vanwege de nette tuinomheining in de vorm van volwassen begroeiing.

Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een tuinhuis met ruimte uw tuinmaterialen te bergen, achter dit tuinhuis bevindt zich tevens bergingsruimte (uit het zicht). De achtertuin is zowel aan de linker- als rechterzijde toegankelijk en beiden voorzien van afsluitbare tuinpoorten.

## Tuin







VLAAMSE GAAI 2 MIERLO





VLAAMSE GAAI 2 MIERLO

Kleinschalig  
woonhof



## Plattegrond Souterrain



Souterrain  
Vlaamse Gaai 2  
Mierlo

## Plattegrond Begane grond



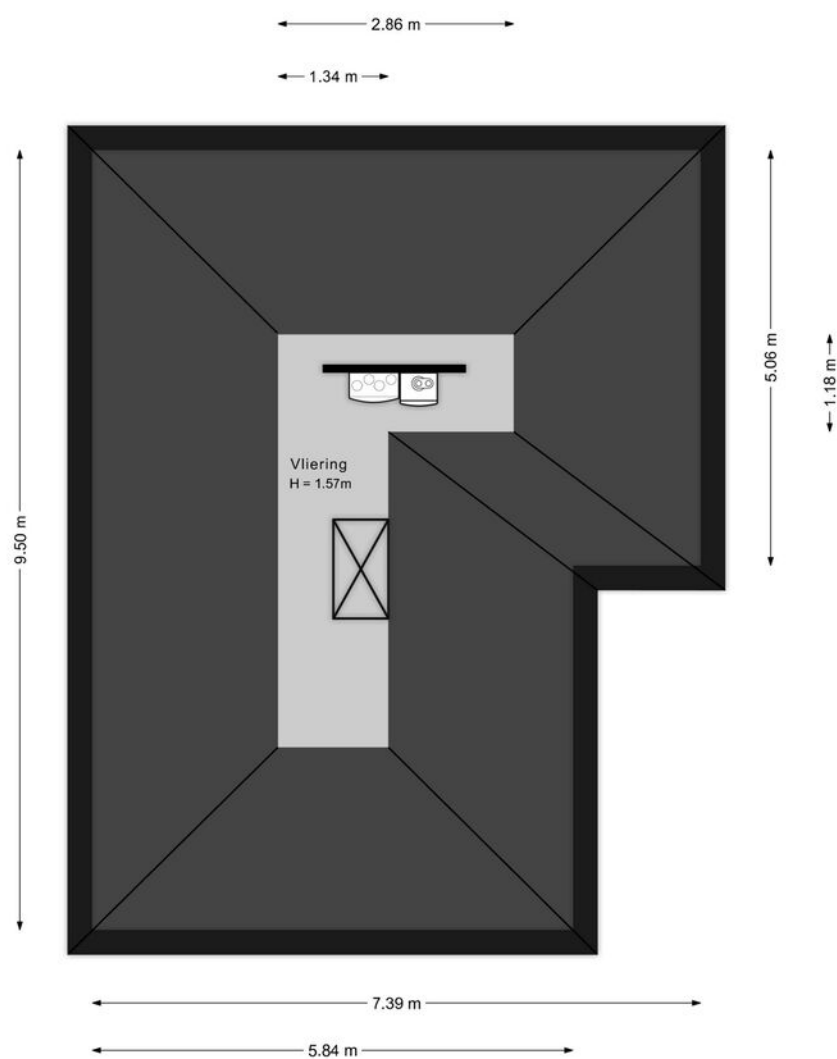
Begane grond  
Vlaamse Gaai 2  
Mierlo

## Plattegrond Eerste verdieping

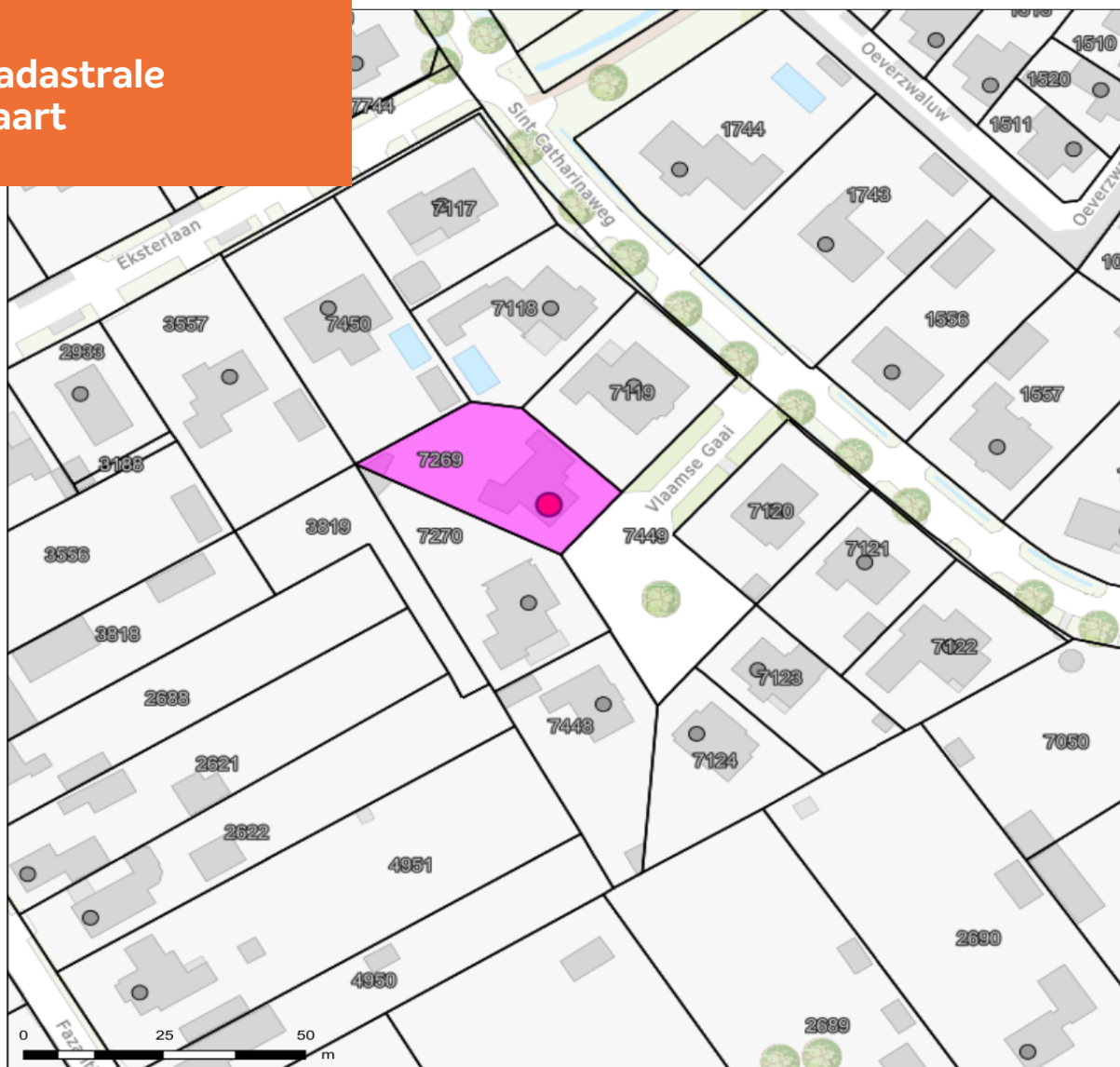


Eerste verdieping  
Vlaamse Gaai 2  
Mierlo

## Plattegrond Vliering



## Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 22-10-2025

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 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.

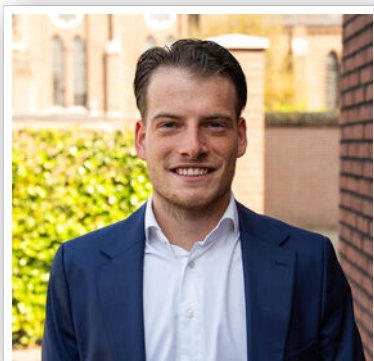
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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

# 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](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto: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!**