

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



HERSELSEWEG 12
LIEROP

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Woonoppervlakte 193 m ² (inhoud 817 m ³)	193 m ²
Overige inpandige ruimte (garage/berging)	22 m ²
Externe bergruimte (tuinhuis)	26 m ²
Externe bergruimte (hobbyruimte)	40 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte (carport)	34 m ²
Perceel	1.460 m ²

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1960 maar door de jaren heen gerenoveerd en verbouwd;
- Zeer fraai gelegen geheel in buurtschap "Hersel" dichtbij de kernen van Lierop, Mierlo en Helmond;
- Levensloopbestendig met grote slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Aan de achterzijde zeer fraai wijds uitzicht en veel privacy;
- Voorzien van 24 zonnepanelen;
- Voorzien van beregeningsinstallatie middels grondwaterpomp;
- 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.



Onder fraaie architectuur gebouwde, charmant vrijstaand woonhuis met garage, prachtig tuinhuis en grote hobbyruimte op een royaal perceel grenzend aan landerijen en buitengebied.

Vraagprijs € 775.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

HERSELSEWEG 12 LIEROP

Algemeen



Deze charmante woning biedt naast veel ruimte ook veel vrijheid achter de woning door het grote perceel wat achter erg vrij ligt.

U kunt hier 365 dagen per jaar genieten van een prachtig uitzicht, rust en ruimte. Ook de grote hobbyruimte en het prachtige tuinhuis bieden veel extra's. Kom eens kijken zodat u het zelf kunt ervaren!





Voorentree naar hal waarin de meterkast.

Indeling
begane grond



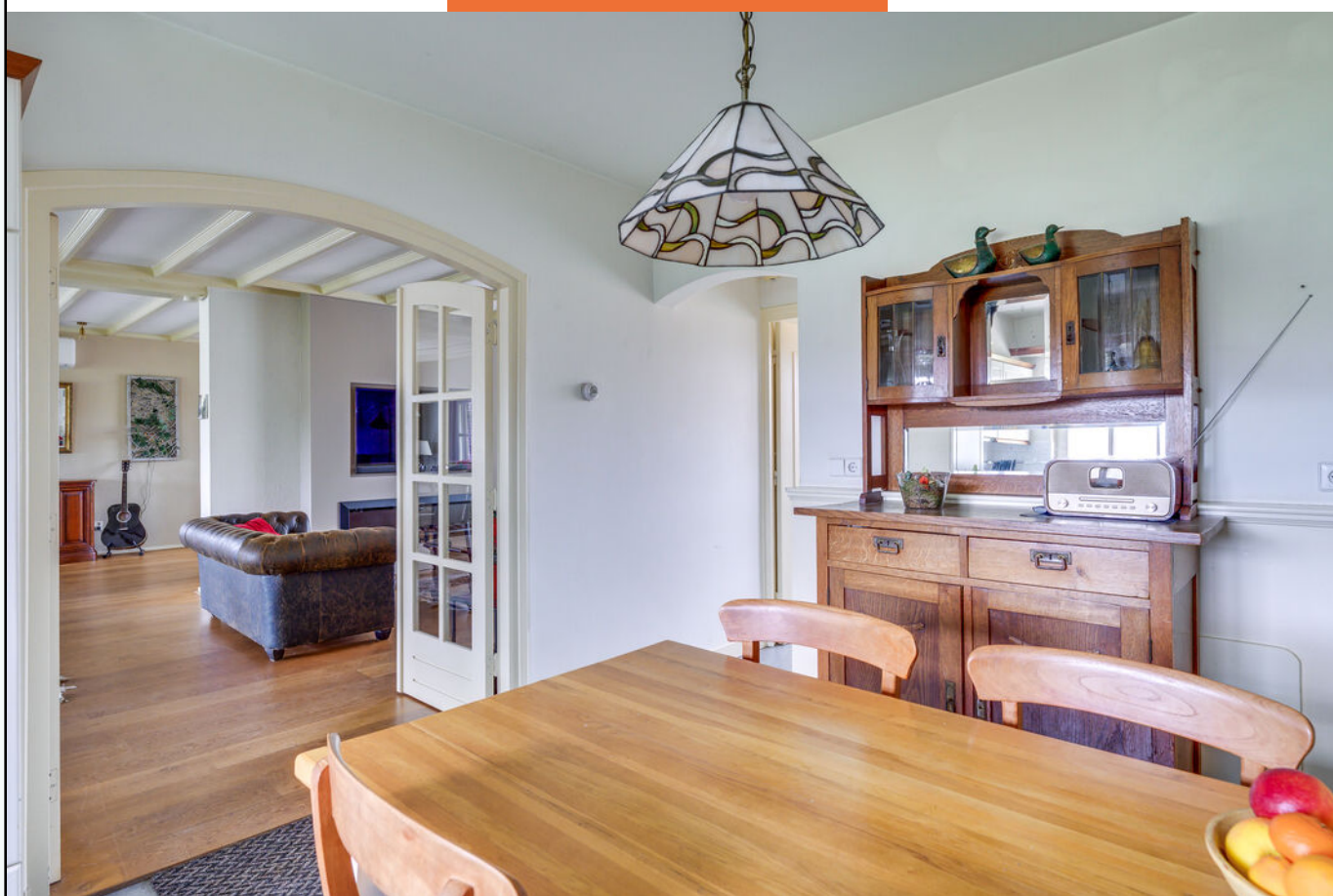
HERSESEWEG 12 LIEROP

Keuken



Vervolgens naar dichte keukens. Deze gezellige keuken waar u ook kunt eten heeft een inrichting in een U opstelling, gezellig onder het raam met zicht op de tuin. Deze inrichting is v.v. een koel-vriescombinatie, vaatwasser, oven, afzuigkap en inductie-kookplaat. Gecompleteerd met een fraai granieten aanrechtblad en veel kastruimte rondom.





HERSELSEWEG 12 LIEROP



Living

Door middel van 2 openslaande deuren gaat u naar de royale living van maar liefst 57 m² met fraaie parketvloer. De woonkamer kent een leuke indeling waardoor je een gezellige, ruime zithoek hebt rondom een haardpartij (elektrisch).

Vervolgens is er een grote open ruimte voor een meer dan royale eettafel en achterin is er nog een fijne werkhoek.

De woonkamer is voorzien van een airco-installatie.





HERSELEWEG 12 LIEROP





HERSELEWEG 12 LIEROP

Serre



Aan de achterzijde van de living kunt u via 2 openslaande deur -partijen de fijne serre (17 m²) bereiken. Deze is c.v. verwarmd maar als het zonnetje binnenvalt kunt u hier al heerlijk vertoeven met prachtig uitzicht over de tuin.





Via de keuken komt u in het achterportaal en vervolgens gaat u naar de bijkeuken. Het achterportaal heeft twee praktische vaste kasten waarvan 1 met opstelling van de combi-c.v. ketel. Ook bevindt zich in dit achterportaal de licht betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Vanuit achterportaal naar fijne, praktische bijkeuken met de witgoedopstellingen onder een groot aanrechtblad.

Achterportaal & Bijkeuken



Badkamer

Aansluitend de in 2018 gecreeëerde badkamer welke ook vanuit de aangrenzende royale benedenslaapkamer (14 m2) is te bereiken. De opvallend ruime badkamer is prachtig uitgevoerd en v.v. een wandcloset, inloofdouche en groot badmeubel met 2 wastafels.





Zoals gezegd is dit een mooie, ruime slaapkamer met fijne vaste kastenwand.

Masterbedroom



HERSELEWEG 12 LIEROP

Eerste verdieping



Hierna komt u opnieuw in de hal. Vanuit de hal heeft u toegang tot de uitgebreide meterkast, de deur naar de kelder (met waterontharder) en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Overloop met toegang tot de ruime hoofdslaapkamer (ca. 14 m²) met dakkapel. Op de overloop bevindt zich veel kastruimte onder de schuine dakvlakken, evenals een tweede badkamer met ligbad, een derde toilet en een wastafel. Daarnaast is er een doorloop naar een royale open ruimte van meer dan 35 m², waar eventueel extra slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.





HERSELEWEG 12 LIEROP





HERSELEWEG 12 LIEROP



Buiten

Zodra u in via de achterdeur in de tuin komt krijgt u meteen het gevoel van ruimte. Het weidse uitzicht over de aangrenzende landerijen is prachtig en geeft u een gevoel van vrijheid en privacy.





HERSESEWEG 12 LIEROP



Tuinhuis



Links achterin de tuin (vanuit het woonhuis gezien) bevindt zich deze prachtige ruimte van 26 m². In deze ruimte kunt u heerlijk met een groot gezelschap vertoeven, koken of voor andere doeleinden gebruiken. Wat er van de inventaris achterblijft of meegaat is in overleg bespreekbaar. Alle voorzieningen zoals gas, koud- en warmwater als elektra is aanwezig.



HERSESEWEG 12 LIEROP





HERSESEWEG 12 LIEROP



Aan de rechterkant bevindt zich de geïsoleerde, degelijke hobbyruimte van maar liefst 40 m² voor veel doeleinden geschikt. Daarvoor ligt de brede oprit achter grote openslaande poort.

Hobbyruimte





HERSESEWEG 12 LIEROP

Garage & Carport

Meteen bij de achterdeur bevindt zich de deur naar de garage en berging. De garage is in spouw uitgevoerd en beschikt over een elektrisch bedienbare garagedeur.

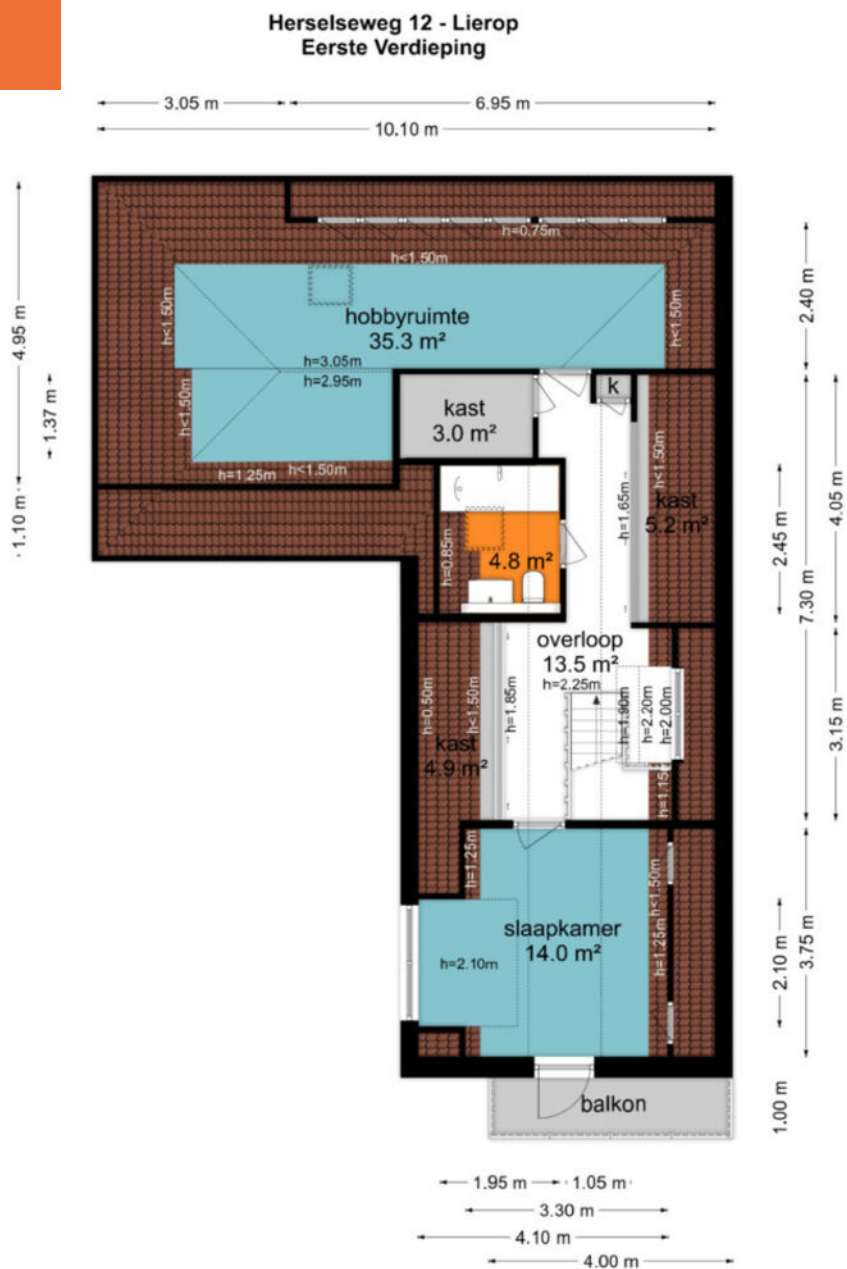
Daarnaast is er een fijne halfopen carport met twee openslaande deuren. Deze is ruim 24 m² groot.



Plattegrond Begane grond

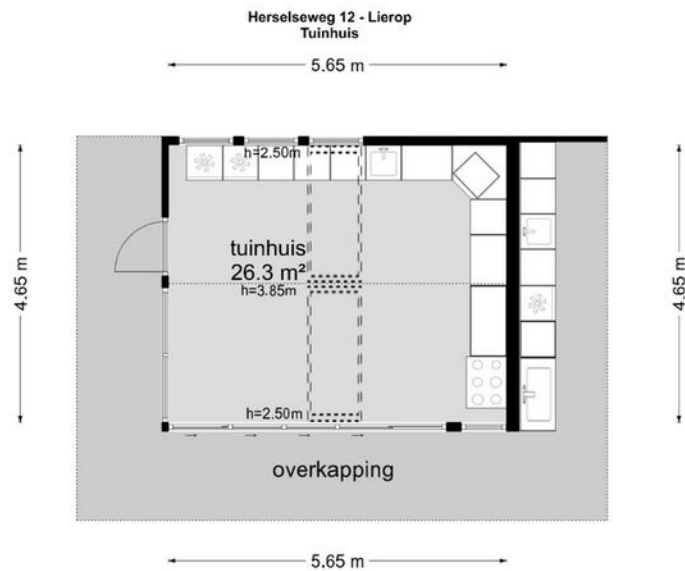


Plattegrond 1e verdieping

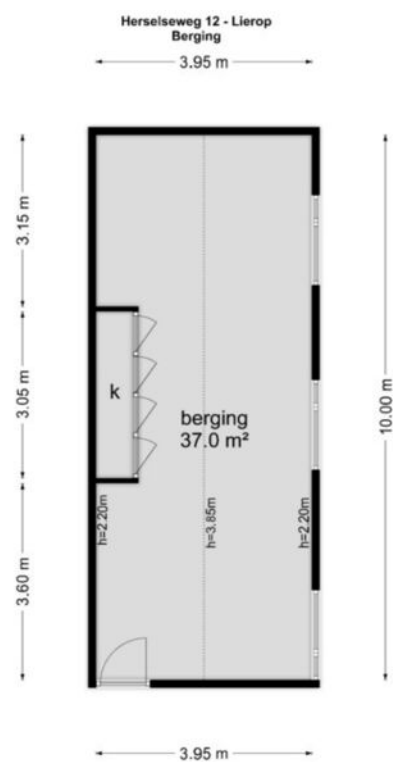


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond Tuinhuis & berging

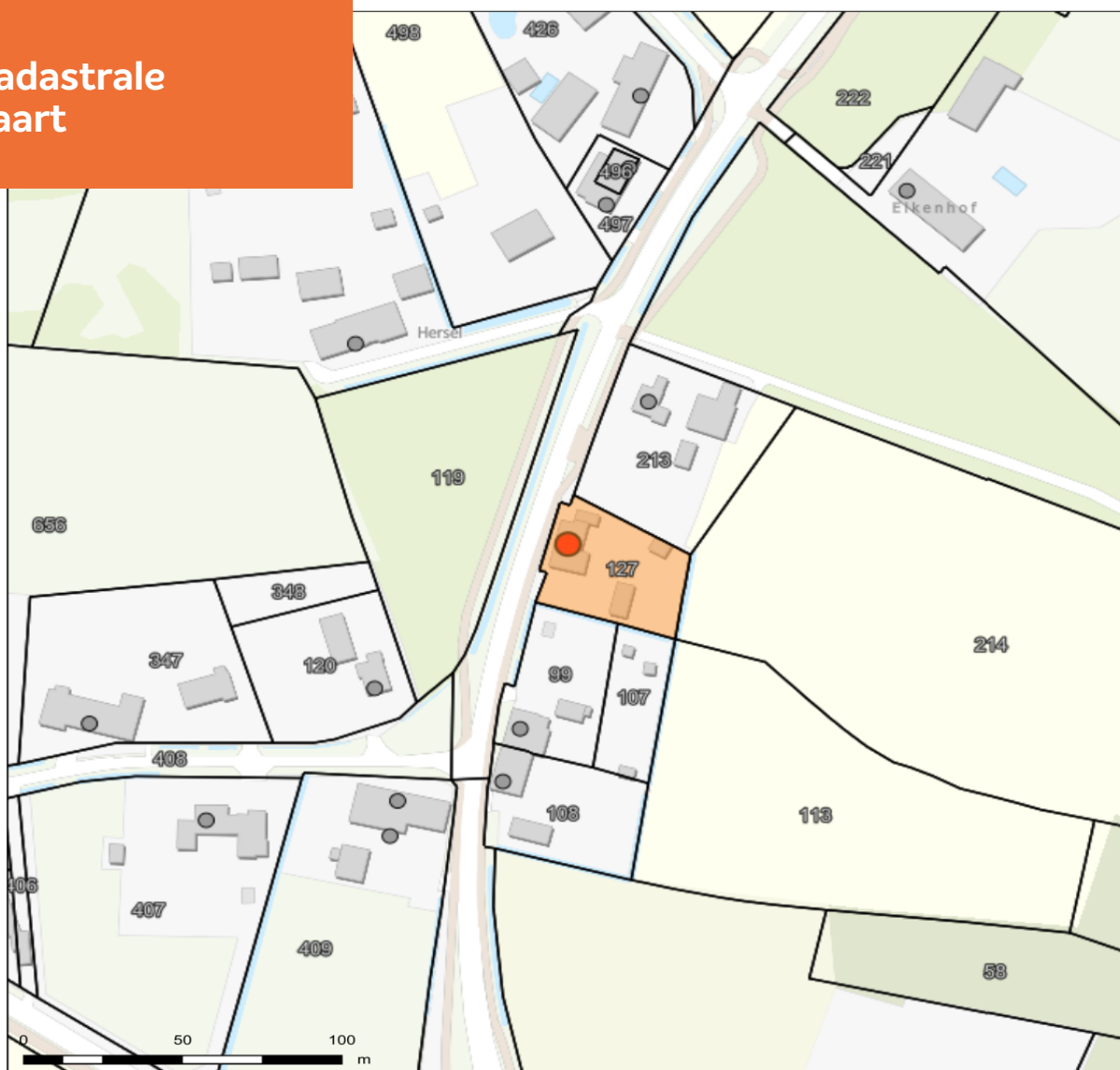


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl



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

Kadastrale kaart



**Herselseweg 12,
Lierop**

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 12-12-2025

Schaal: 1: 1837



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 dat 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

HERSELEWEG 12 LIEROP

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.

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.



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!