

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



HEER VAN RODESTRAAT 85
MIERLO

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1965
Woonoppervlakte	96 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17 m ²
Externe bergruimte	14 m ²
Inhoud	341 m ³
Perceel	152 m ²

Bijzonderheden

- Fijn gelegen tussenwoning aan een rustig woonhofje met ruime parkeergelegenheid;
- Voorzien van maar liefst vier grote slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- De C.V.-ketel is in 2024 vernieuwd en verkeerd in eigendom;
- Aanwezigheid van 6 zonnepanelen welke in 2020 geplaatst zijn;
- Zonnige, privacy biedende achtertuin voorzien van een terrasoverkapping;
- Gelegen op loopafstand van de winkelkern van Mierlo met diverse supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden;
- 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.



Bent u op zoek naar een instapklare tussenwoning aan een rustig en groen woonhofje gelegen met voornamelijk bestemmingsverkeer en ruime parkeergelegenheid? Daarbij gelegen op loopafstand van de dorpskern van Mierlo en een zonnige tuin? Zoek dan niet verder en plan snel uw bezichtiging in, wij heten u van harte welkom!

Vraagprijs € 375.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

HEER VAN RODESTRAAT 85 MIERLO

Algemeen



Een perfecte tussenwoning voor een ieder welke een rustige ligging, doch nabij alle voorzieningen wenst!

Deze woning is goed onderhouden en instapklaar te noemen, beschikt daarbij over een fijn gelegen zonnige tuin met terrasoverkapping, gazon en een vrijstaande bergingsruimte! Parkeren aan het woonhofje is vrij en in ruime getallen aanwezig, kortom een perfecte woning voor u en uw (jonge) gezin!

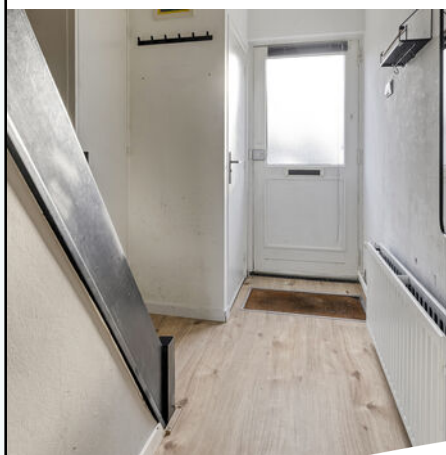




Bij aankomst parkeert u uw auto aan het rustige woonhofje met ruime vrije parkeergelegenheid.

Via de verzorgde voortuin bereiken we entree van deze leuke woning. Aan deze entree zijn gelegen: de garderobe, de meterkast, trapopgang met trapkast, toegang tot de open keuken en de toiletruimte voorzien van strak tegelwerk en een wandcloset.

Aankomst & Entree:



Open keuken



Vanuit de entree bereikt u de open keuken, voorzien van een keukenopstelling tegen de achterwand en een schiereiland. Deze keuken beschikt over veel berg- en werkruimte dankzij de aanwezige kasten. Aan inbouwapparatuur treffen we:

- Koelkast;
- Oven;
- Gaskookplaat;
- Vaatwasser;
- Afzuigkap.

Vanuit de keuken krijgt u tevens toegang tot de overkapping en de woonkamer.





HEER VAN RODESTRAAT 85 MIERLO





Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de dinerruimte, deze is in open verbinding met de keuken gesitueerd en verzorgt een fijn ruimtelijke indruk.

Tevens beschikt deze woonkamer over grote raamkozijnen aan de voor- en achterzijde waardoor deze woning ontzettend licht is! Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich de zithoek, een prettige ruimte om een gezellige bank te plaatsen. Daarbij is deze woonkamer sfeervol vanwege de aanwezige houtkachel, een ware toevoeging aan deze leuke woning!

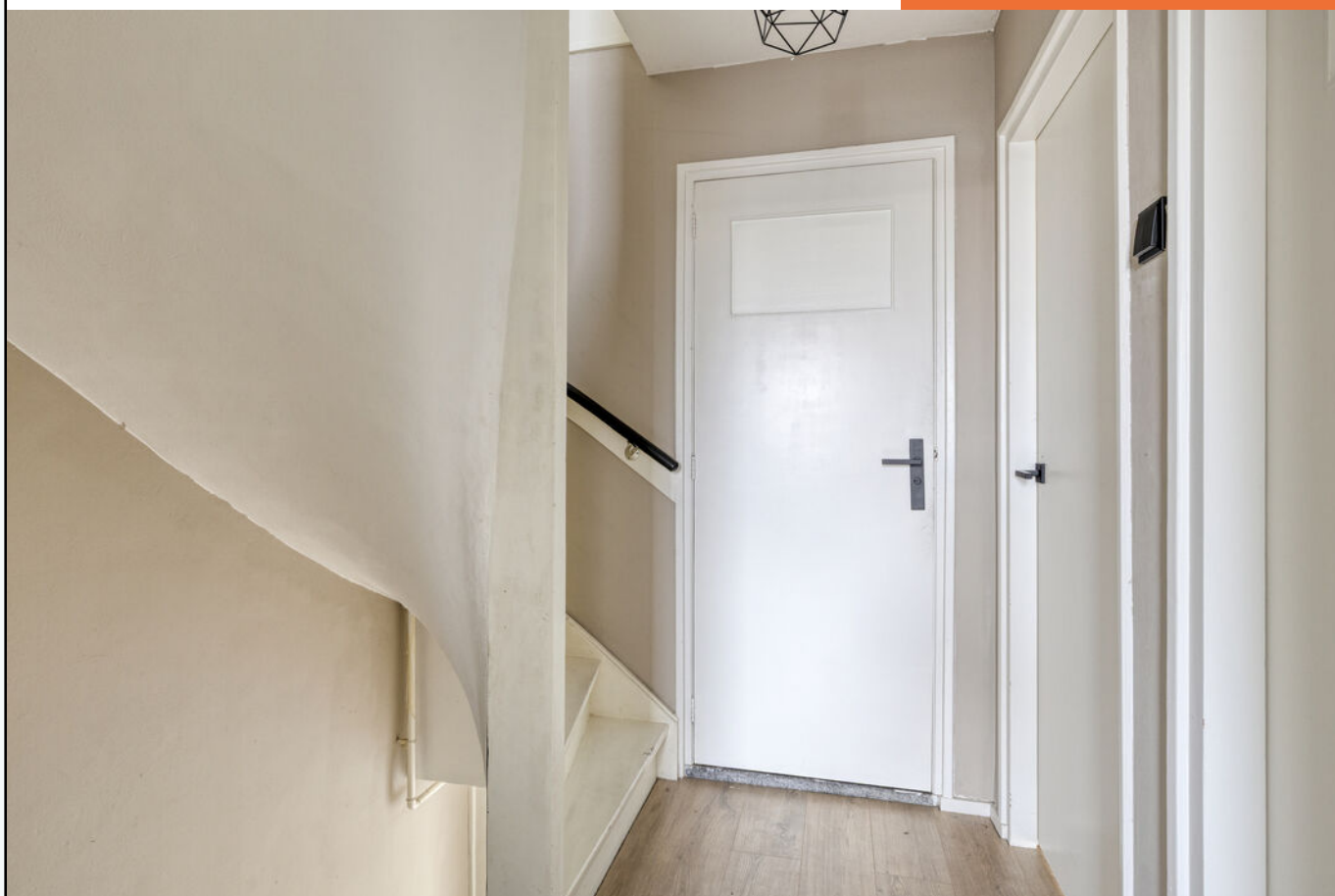
Woonkamer





Via de trapopgang in de entree bereiken we de overloop van deze eerste verdieping. Aan deze overloop zijn gelegen de vaste trapopgang naar de tweede verdieping, badkamer en drie slaapkamers.

Eerste verdieping



Slaapkamer I, II & III:



Op deze eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers gelegen, deze woning wordt dan ook mede gekenmerkt door de fijne oppervlakten in deze drie slaapkamers. Gelegen met uitzicht over een rustig woonhofje en aan de achterzijde over de achtertuin.

De aanwezigheid van de lange wanden verzorgt een eenvoudige mogelijkheid om uw meubilair te plaatsen! Om een goede indruk van deze fijne afmetingen te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden welke u zullen verrassen en talloze gebruiksmogelijkheden doen uitwijzen. Het creëren van een thuiswerkplek of inloopkast is door deze oppervlakten perfect mogelijk!





HEER VAN RODESTRAAT 85 MIERLO



Badkamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de badkamer, voorzien van strak tegelwerk, een douche in een groot ligbad en een dubbele wastafel voorzien van twee kranen!



De vaste trap op de overloop van de eerste verdieping verzorgt toegang tot de overloop van de tweede verdieping. Op deze overloop bevinden zich de witgoedaansluitingen en de C.V.-ketel. Vanuit de overloop krijgen we tevens toegang tot de vierde slaapkamer.

Tweede verdieping



Slaapkamer IV:



De tweede verdieping beschikt over de vierde en wederom zeer ruime slaapkamer, voorzien van bergingsruimte onder de knieschotten welke tevens op de overloop van deze verdieping gelegen zijn.

Daarbij beschikt deze vierde slaapkamer over een dakraam t.b.v. ventilatie en daglichttoetreding. Om een goede indruk van de fijne afmetingen van deze slaapkamer te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.





Vanuit de woning bereiken we het overdekt terras grenzend aan de achtergevel, de overkapping verzorgt de mogelijkheid om al vroeg, tot laat in het jaar van het buitenleven te genieten.

De tuin is verder onderhoudsvriendelijk ingericht, voorzien van een goede mate van privacy en een zonnige ligging! Achterin de tuin bevindt zich een bergingsruimte t.b.v. het stallen van fietsen of bergen van uw hobby- of tuinmaterialen, naast deze berging bevindt zich de eigen achterom.

Tuin





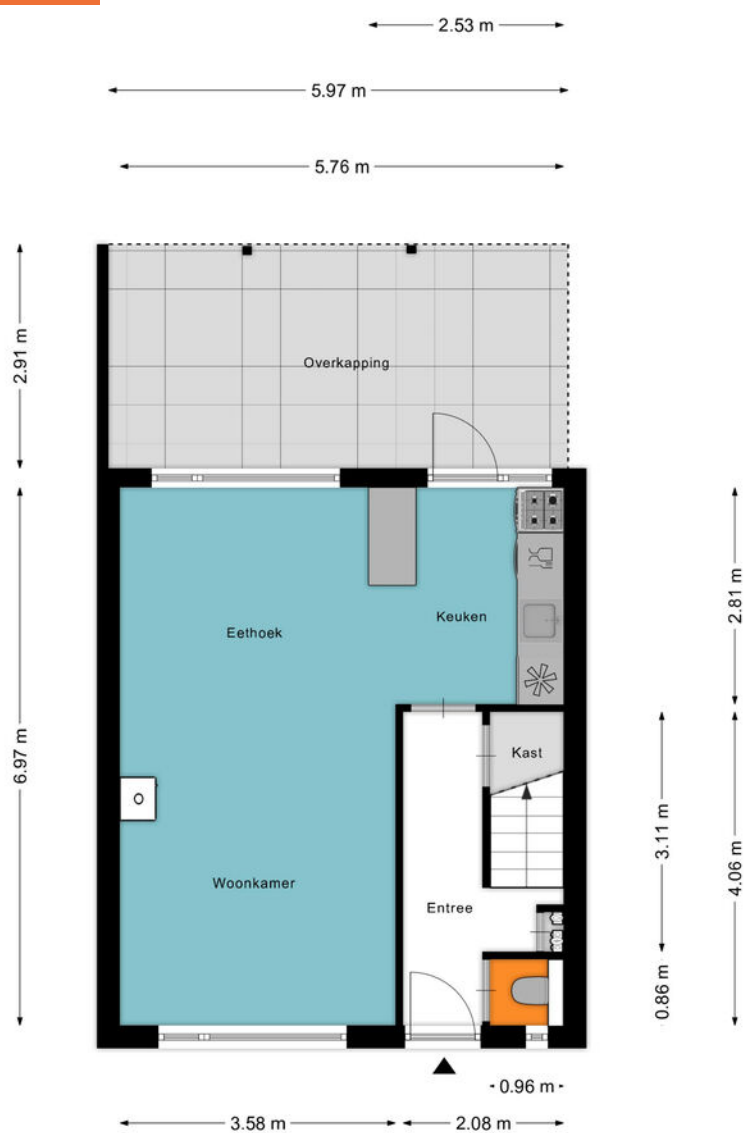


HEER VAN RODESTRAAT 85 MIERLO

Omgeving



Plattegrond Begane grond



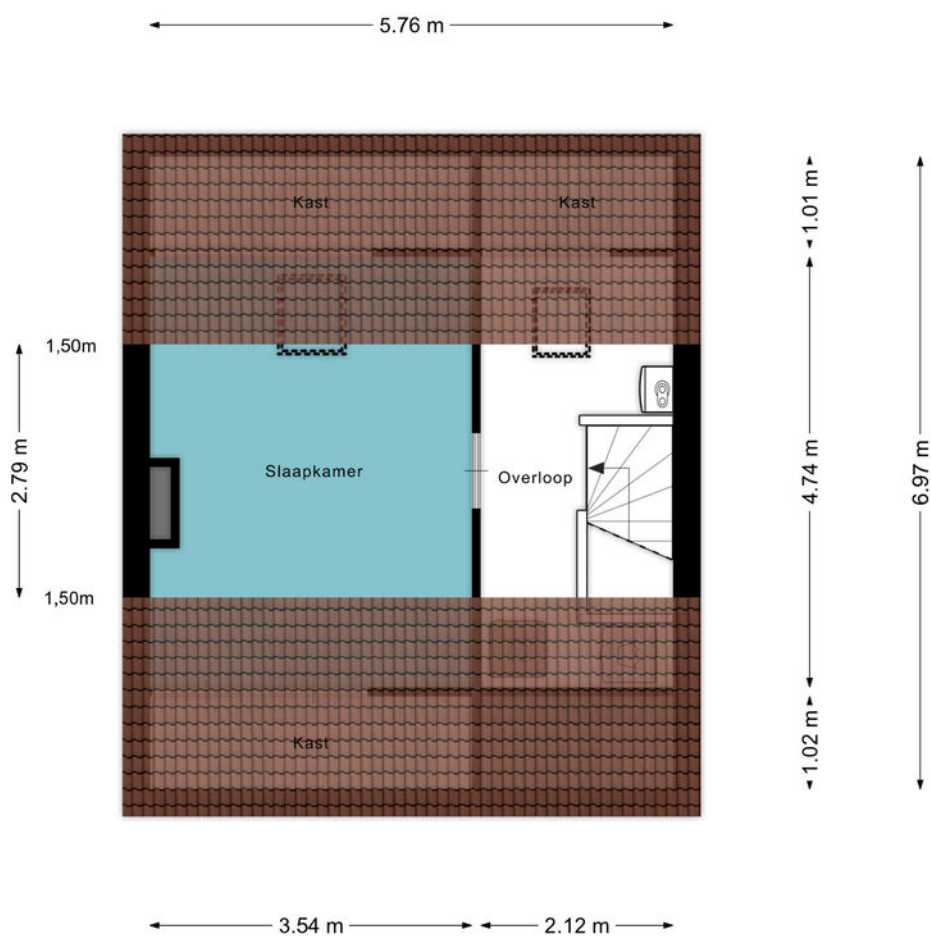
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



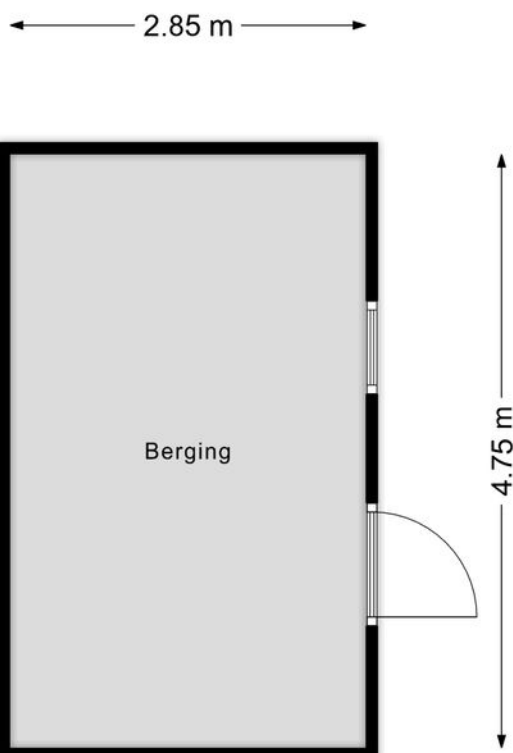
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



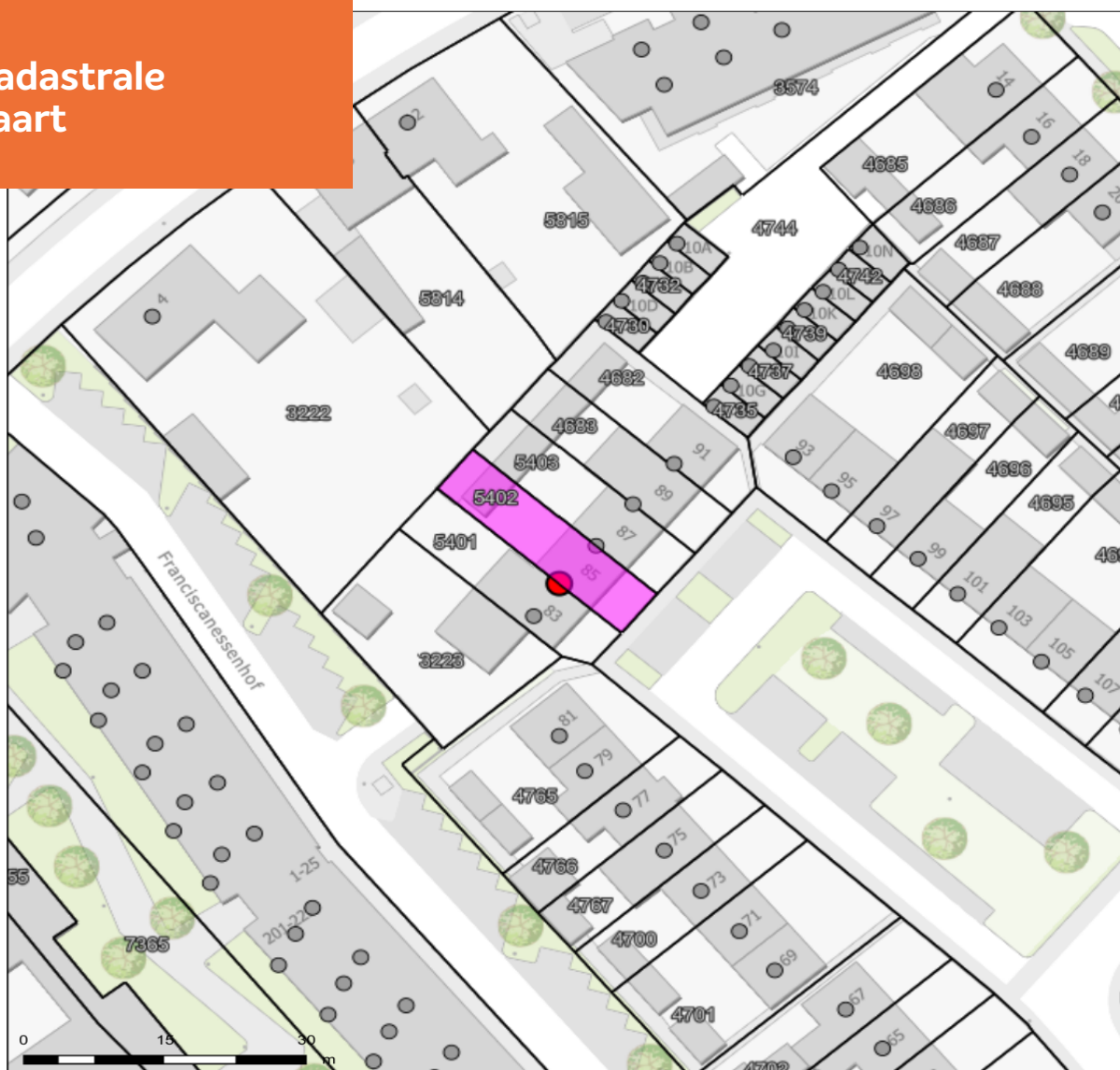
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Berging



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 27-11-2025

Schaal: 1: 620



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.

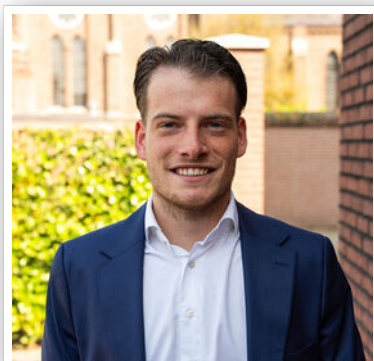
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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