

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



KAPELWEG 64
MIERLO

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1983
Woonoppervlakte	100 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Inhoud	325 m ³
Perceel	140 m ²

Bijzonderheden

- Gelegen op een zeer rustige en kindvriendelijke locatie;
- Ruime en lichte woonkamer met moderne vloer-, muur-, en plafondafwerking;
- Drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping;
- Mogelijkheid tot realiseren van een vierde slaapkamer op de zolder;
- Onderhoudsvriendelijke en zonnige tuin;
- Veel privacy in de achtertuin;
- Ruime berging met achterom.
- Bij de verkoop van deze woning is de niet zelfbewoningsclausule van toepassing. Dit betekent dat de verkoper de woning zelf niet recent heeft bewoond en daardoor niet altijd volledig op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

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.



Vraagprijs € 395.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

KAPELWEG 64 MIERLO

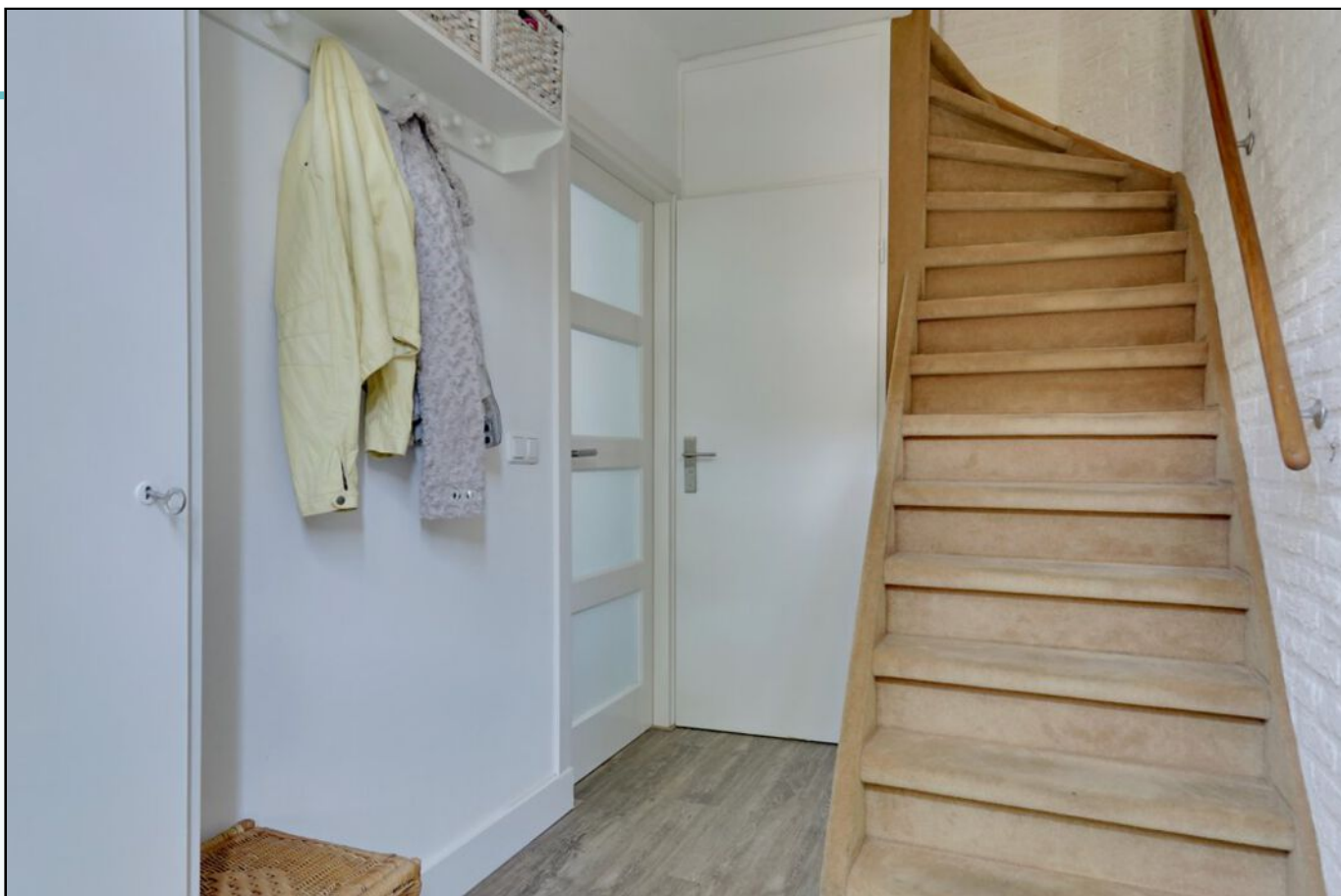
Algemeen



In een zeer rustig, doodlopend en kindvriendelijk straatje in het geliefde kerkdorp Mierlo ligt deze prettige tussenwoning.

De ligging is ideaal: rustig en veilig voor kinderen, maar toch dichtbij voorzieningen zoals winkels, scholen en uitvalswegen. Een fijne gezinswoning waar comfort, ruimte en rust perfect samenkomen. De woning beschikt over onder andere een zonnige tuin met veel privacy, een ruime berging en een praktische achterom.





Via de voorentree met kunststof pui betreedt u de hal. Hier bevindt zich de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De begane grond is voorzien van een fraaie PVC-vloer, die drempelloos is doorgelegd naar de woonkamer en keuken en zorgt voor een rustige uitstraling.

**Begane grond
Hal & Entree:**



KAPELWEG 64 MIERLO

Woonkamer



De woonkamer is bereikbaar via een stijlvolle paneeldeur en valt direct op door de ruimte en neutrale afwerking. Aan de voorzijde is plaats voor een comfortabele zithoek, terwijl aan de achterzijde moeiteloos een eettafel kan worden geplaatst.

Het strak gestucte plafond en de prettige lichtinval dragen bij aan de prettige en huiselijke sfeer.



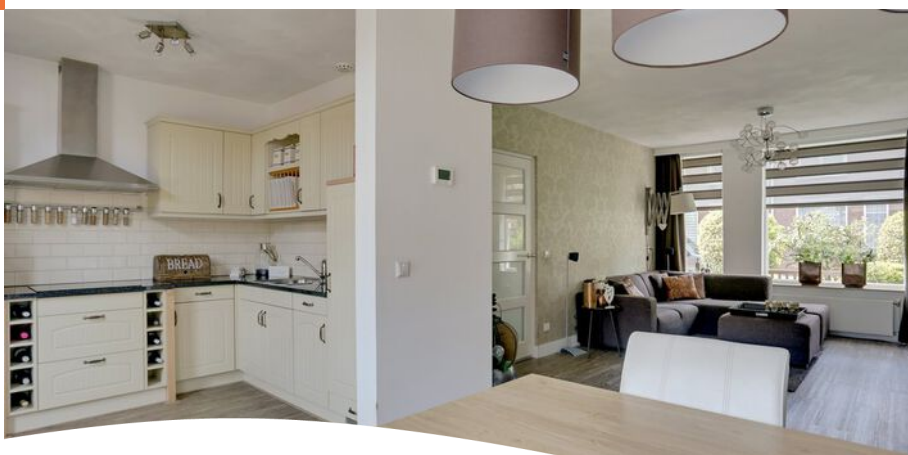


KAPELWEG 64 MIERLO



Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken in hoekopstelling. De keuken biedt veel kastruimte en is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, keramische kookplaat en een rvs-afzuigkap.



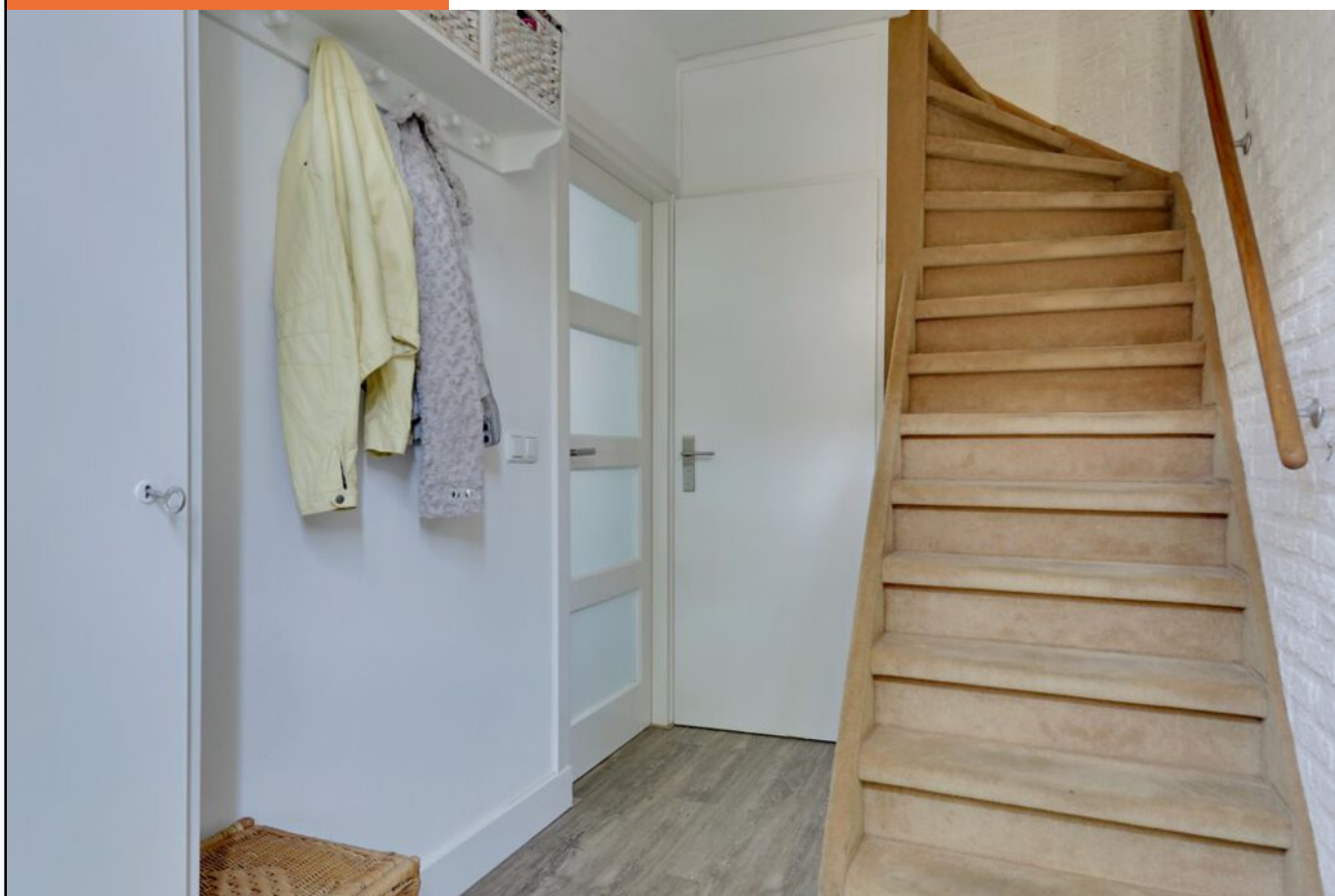


KAPELWEG 64 MIERLO

Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. Hier treft u drie volwaardige slaapkamers en een ruime badkamer.

Dankzij het ontbreken van schuine wanden aan zowel de voor- als achterzijde is de beschikbare ruimte optimaal benut, wat het wooncomfort aanzienlijk vergroot.

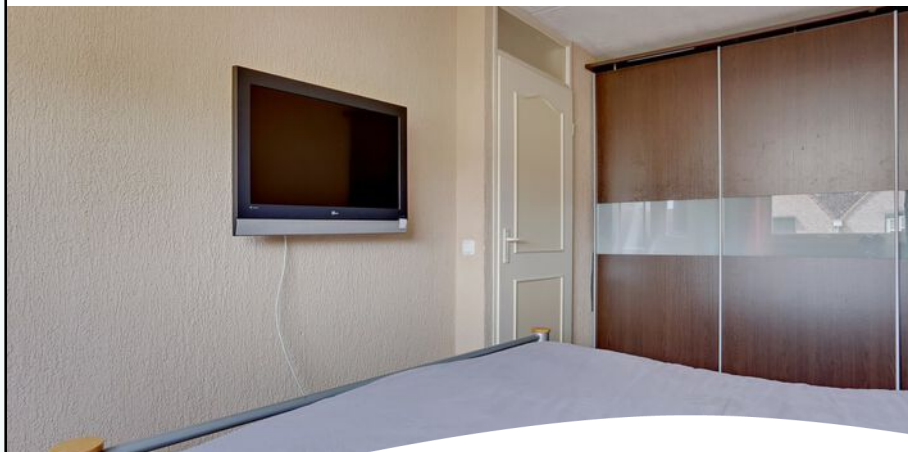




De woning beschikt over drie volwaardige slaapkamers, stuk voor stuk praktisch in te delen en prettig van formaat.

De hoofdslaapkamer, gelegen aan de rustige achterzijde van de woning, biedt ruimschoots plaats aan een groot tweepersoonsbed met bijpassende nachtkastjes. De aanwezige ingebouwde kast zorgt voor extra ruimte voor bijvoorbeeld al uw kleding en schoenen.

Slaapkamers



Slaapkamers



De tweede slaapkamer is eveneens ruim en veelzijdig in gebruik. Deze kamer leent zich uitstekend als kinder- of logeerkamer, maar kan ook perfect worden ingericht als comfortabele thuiswerkplek.

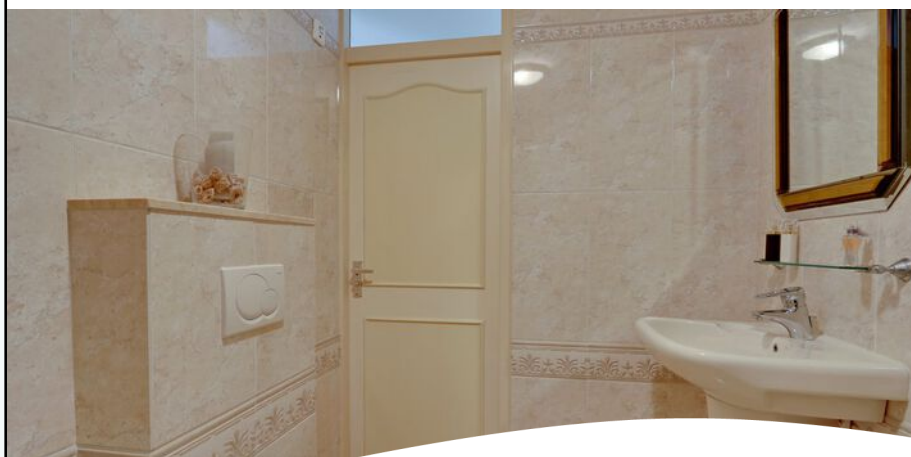
De derde slaapkamer is eveneens prettig van formaat en wordt momenteel gebruikt als kastenkamer. Ook deze ruimte biedt echter volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, hobbyruimte of werkkamer.



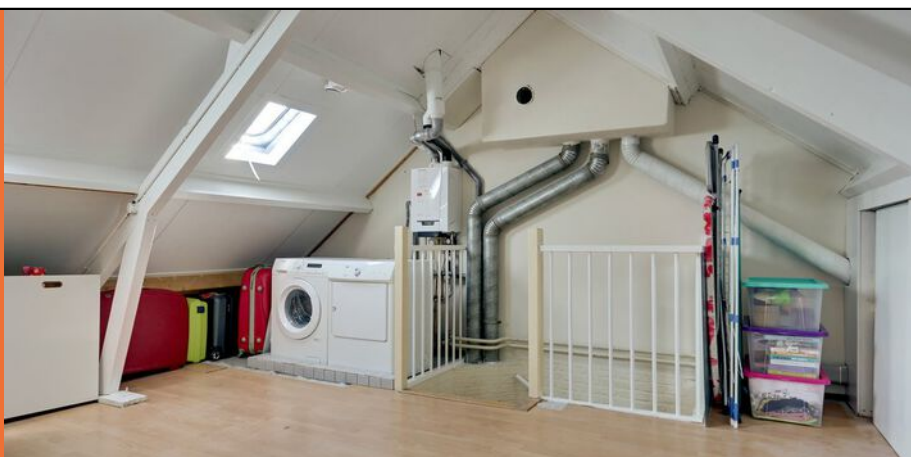


De luxe, geheel betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een hoekligbad voorzien van douchewand, een wandcloset en een vaste wastafel. Een comfortabele en nette ruimte om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

Badkamer



Tweede verdieping



De tweede verdieping beschikt over een overloop met de HR-combiketel (2014) en aansluitingen voor wasmachine en droger. De zolderverdieping biedt volop mogelijkheden en kan eenvoudig worden afgewerkt tot een ruime vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.





Via de achterdeur bereikt u de geheel omheinde tuin. Hoewel de tuin niet op het zuiden is gelegen, biedt deze een uitstekende balans tussen zon en schaduw. Op de foto's is goed te zien dat u hier heerlijk in de zon kunt zitten, terwijl er op warme dagen ook voldoende schaduwplekken zijn. Ideaal voor iedere tuinliefhebber. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en fraaie borders.

Achterin bevindt zich een verrassend ruime halfsteense berging met achterom. Wat extra prettig is: er is nagenoeg geen inkijk vanaf de achterzijde, waardoor u hier volop kunt genieten van rust en privacy.

Tuin



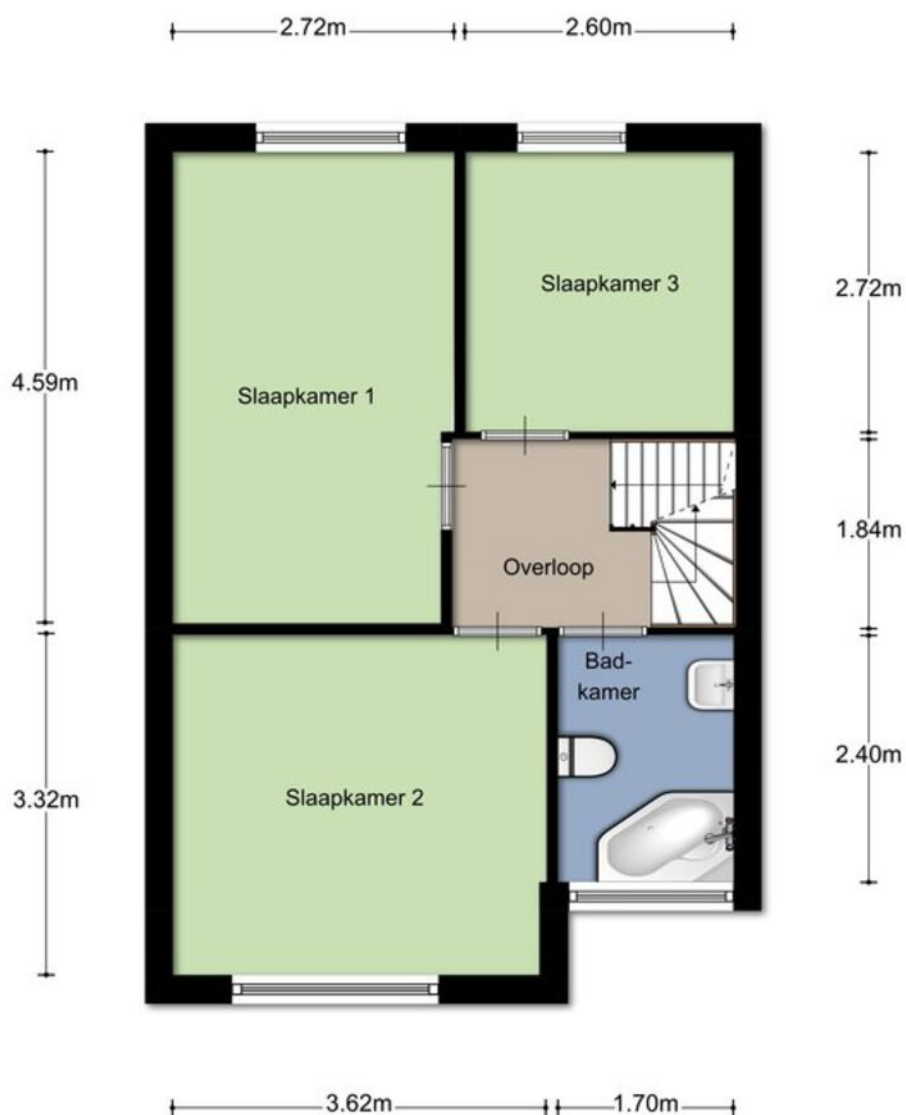


Plattegrond Woonkamer



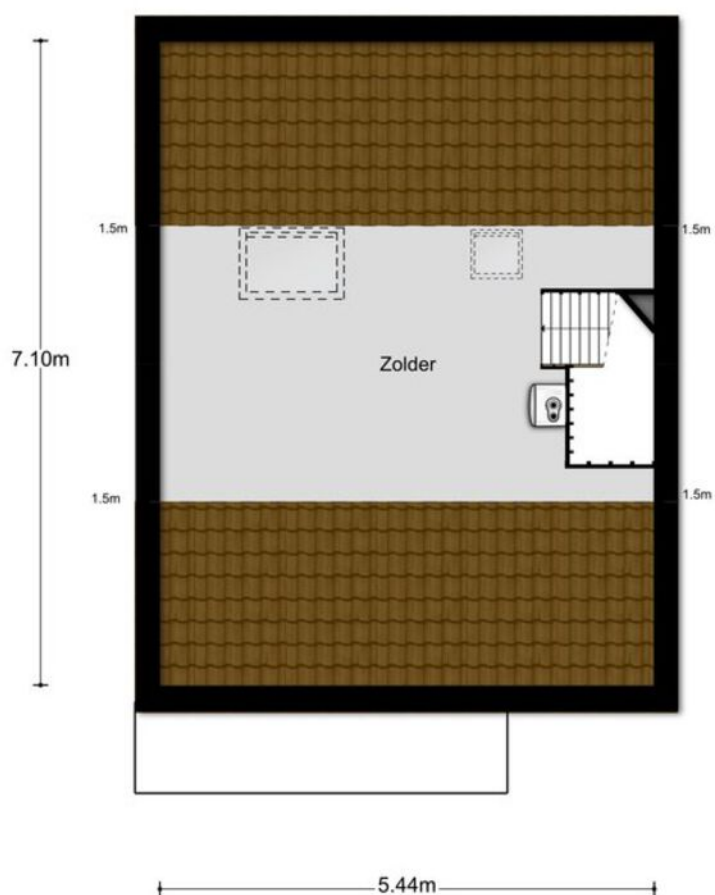
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



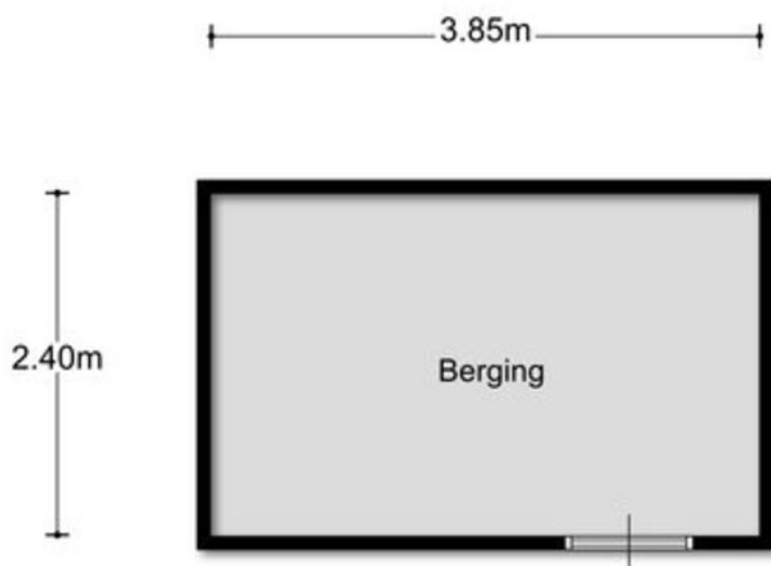
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber www.zibber.nl

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: 6-2-2026

Schaal: 1: 595



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,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@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!