



Vlinderlaan 62 | Mierlo

Cato
MAKELAARS



Welkom bij Vlinderlaan 62 in Mierlo

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw belangstelling in deze beeld-bepalende villa met allure, gelegen in de mooiste woonwijk van Mierlo .Om u een helder en compleet beeld van deze riante villa te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten en Cijfers	8
Foto's	12 - 65
Plattegronden	66 - 69
Indeling	70 - 77
Locatie en omgeving	78 - 85
Algemene informatie	86 - 89

Deze documentatie is met uiterste zorg samengesteld om u een goede eerste indruk te geven. Vanzelfsprekend zijn we u graag van dienst met antwoorden op uw vragen. We maken met genoegen een persoonlijke afspraak voor een uitgebreide bezichtiging, zodat u een nog beter beeld krijgt.

Met hartelijke groet,

Mevrouw W.A.M. (Helmie) Kanters RM
06 10 34 56 57

Dear Sir, Dear Madam,

Thank you very much for your interest in this striking and distinguished villa, located in the most desirable residential area of Mierlo. To provide a clear and thorough image of the spacious villa, this documentation contains the following information:

Introduction	6
Facts and figures	8
Photos	12 - 65
Floor plans	66 - 69
Layout	70- 77
Location and surroundings	78 - 85
General information	86 - 89

This property brochure was compiled with the utmost care to provide you with a good first impression. We would gladly answer any further questions you may have. In addition, we would be pleased to schedule an appointment for a comprehenisve viewing to enhance your insight into the property.

Warmest regards,

Mrs W.A.M. (Helmie) Kanters RM
06 10 34 56 57

5 kwaliteiten van deze luxueuze familievilla met rieten kap, overloop- zwembad en ultiem wooncomfort

1. Duurzaam comfort op topniveau

Met energielabel A+, 18 zonnepanelen, vloerverwarming in elke ruimte, airconditioning op de verdieping, een WTW-installatie en aansluiting voor een warmtepomp is deze villa volledig voorbereid op de toekomst. Duurzaam, energiezuinig en uiterst comfortabel.

2. Ruimte, licht en luxe

Met ruim 270 m² woonoppervlak en hoge plafonds voelt deze villa uitzonderlijk ruim en luchtig aan. Grote raampartijen, een open vide en doordachte zichtlijnen zorgen voor overvloedig daglicht en een perfect gevoel van balans en vrijheid.

3. Vakmanschap en slimme technologie

Piet Boon-binnendeuren, maatwerkkasten en hoogwaardige materialen benadrukken het oog voor detail. Het geïntegreerde Control4-systeem zorgt voor perfect beeld, geluid en verlichting – in elke ruimte, binnen én buiten.

4. Tuin als privéresort

Met een verwarmd overloopzwembad, jacuzzi, buitendouche en luxe poolhouse met lamellendak, ledverlichting en voorbereiding buitenkeuken. De tuin heeft automatische beregening en een overkapping met open haard, warmte-lampen, speakers en domotica. Een buitenruimte als een privéresort – elke dag weer.

5. Groen, rustig en kindvriendelijk

In de gewilde wijk Luchen aan de oostkant van Mierlo: ruim, groen en kinderrijk. De Strabrechtse Heide en Mierlose bossen liggen nabij, terwijl het centrum met winkels, horeca en voorzieningen binnen enkele minuten bereikbaar is. Hier woon je in rust, ruimte en stijl – met natuur als naaste buur.



5 assets of this luxurious family villa with thatched roof, infinity pool and ultimate living comfort

1. Sustainable comfort at the highest level

With an A+ energy label, 18 solar panels, underfloor heating throughout, air conditioning on the upper floor, a heat recovery system (WTW) and preparation for a heat pump, this villa is fully future-ready. Sustainable, energy-efficient and exceptionally comfortable.

2. Space, light and luxury

With over 270 m² of living space and high ceilings, this villa feels exceptionally spacious and airy. Large windows, an open void and carefully designed sightlines create abundant natural light and a perfect sense of balance and freedom.

3. Craftsmanship and smart technology

Piet Boon interior doors, bespoke cabinetry and premium materials highlight the meticulous attention to detail. The integrated Control4 system delivers perfect sound, image and lighting – in every space, both indoors and outdoors.

4. Garden as a private resort

Featuring a heated infinity pool, jacuzzi, outdoor shower, and a luxurious pool house with a louvered roof, LED lighting, and provisions outdoor kitchen. The garden includes an automatic irrigation system and a covered terrace with a fireplace, heating lamps, built-in speakers, and home automation. An outdoor space that truly feels like a private resort – every single day.

5. Green, peaceful and family-friendly

In the sought-after Luchen neighbourhood on the eastern side of Mierlo: spacious, green and full of families. The Strabrechtse Heide and Mierlo forests are close by, while the village centre with shops, restaurants and amenities is just minutes away. Here, you live in tranquillity, space and style – with nature right next door.

Introductie

Er zijn van die huizen, die werkelijk alles hebben – en deze vrijstaande villa is daar het perfecte voorbeeld van. Gebouwd in 2019, voorzien van een elegante rieten kap, met ruim 270 m² woonoppervlak op een royaal perceel van 812 m². Een woning die uitblinkt in ruimte, stijl en comfort: van sfeervolle leefruimtes en een exclusieve leefkeuken tot slimme domotica en high-end multimedia – binnen én buiten. En met meerdere luxe badkamers en een schitterend overloopzwembad in de zonnige tuin is het woonplezier hier tot in detail doorgevoerd.

De huidige bewoners ontwierpen en realiseerden dit huis zelf, in samenwerking met een binnenhuisarchitect en een specialist in lichtontwerp. Het resultaat is een uitzonderlijk goed doordachte villa: luxueus en perfect afgewerkt, en vooral met een warme, uitnodigende sfeer. Een echt thuis dat elke dag opnieuw verrast. Gelegen in een gewilde, jonge woonwijk aan de oostkant van Mierlo – ruim van opzet, groen, modern en met een fijne sociale samenhang.

Duurzaamheid

Deze villa beschikt over een energielabel A+. Dankzij de moderne installaties geniet u van een comfortabele en energiezuinige leefomgeving. De woning is optimaal, volledig voorzien van HR+++ beglazing en wordt verwarmd middels vloerverwarming via een efficiënte cv-installatie. De 18 zonnepanelen op het platte dak wekken bovendien een aanzienlijk deel van de energiebehoefte zelf op.

Met het oog op de toekomst zijn alle aansluitingen en voorzieningen voor de plaatsing van een warmtepomp reeds voorbereid, waardoor de stap naar een energieneutrale woning eenvoudig te realiseren is.



Introduction

There are homes that truly have it all – and this detached villa is the perfect example. Built in 2019, featuring an elegant thatched roof, over 270 m² of living space, and a generous plot of 812 m². A residence that excels in space, style, and comfort: from atmospheric living areas and an exclusive kitchen to smart home automation and high-end multimedia – both indoors and out. With multiple luxury bathrooms and a stunning infinity pool in the sunny garden, every detail has been designed for ultimate enjoyment.

The current owners designed and built this home themselves, in collaboration with an interior architect and lighting designer. The result is an exceptionally well-conceived villa – luxurious, flawlessly finished, and above all, warm and inviting. A true home that continues to impress, day after day. Situated in a desirable, modern neighborhood on the eastern side of Mierlo – spacious, green, and known for its strong sense of community.

Sustainability

This villa boasts an A+ energy label. Thanks to modern installations, it offers a comfortable and energy-efficient living environment. The home is fully equipped with HR+++ glazing and features underfloor heating powered by an efficient central heating system. The 18 solar panels on the flat roof generate a substantial portion of the property's energy needs.

With future sustainability in mind, all connections and provisions for a heat pump have already been prepared, making the transition to an energy-neutral home both simple and seamless.

Feiten & Cijfers

	Object	vrijstaande villa met extra brede oprit, inpandige garage/berging, poolhouse met overkapping en buitenzwembad met buitendouche
	Bouwjaar	2019
	Kadastraal bekend	Gemeente Mierlo Sectie L Nummer 1219 en 1627
	Perceeloppervlakte	812 m²
	Woonoppervlakte villa	circa 271 m²
	Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (overkapping villa)	circa 28 m²
	(overkapping poolhouse)	circa 19 m²
	Oppervlakte externe bergruimte (berging poolhouse)	circa 20 m²
	Totale oppervlakte	circa 338 m²
	Inhoud villa (conform meetcertificaat)	circa 1.025 m³
	Aantal kamers	7 kamers (woonkamer, werkkamer, speel-/slaapkamer begane grond, 4 slaapkamers op verdiepingen)
	Aantal badkamers	2 badkamers (begane grond en 1e verdieping)
	Aantal toiletten	4 toiletten (begane grond 2x, 1e verdieping en poolhouse)
	Parkeren	parkeergelegenheid voor meerdere auto's/campers op eigen terrein en volop openbaar parkeren aan de openbare weg aan de voorzijde

Facts & Figures

	Object	detached villa with extra wide driveway, indoor garage/ storage room, pool house with canopy and outdoor pool with outdoor shower.
	Year built	2019
	Cadastral known	Municipality of Mierlo Section L Number 1219 and 1627
	Land area	812 m²
	Living area villa	approx. 271 m²
	Surface area builing related outdoor space (canopy villa)	approx. 28 m²
	(canopy poolhouse)	approx. 19 m²
	Surface area external storage (storage poolhouse)	approx. 20 m²
	Total surface area	approx. 338 m²
	Content villa (according to measurement certificate)	approx. 1,025 m³
	Number of rooms	7 rooms (living room, study, playroom/bedroom on the ground floor, 4 bedrooms on the upper floors)
	Number of bathrooms	2 bathrooms (ground floor and 1st floor)
	Number of toilets	4 toilets (ground floor 2x, 1st floor, and pool house)
	Parking	parking for multiple cars/campers on private property and ample public parking on the public road at the front

Isolatie & Installaties

Energie ­ label	A+, definitief tot en met 25-09-2035
Isolatie daken	ja, isolatiedakplaten villa en bijgebouw
Isolatie gevels	ja
Isolatie vloeren	ja, isolatievloerplaten villa en bijgebouw
Isolatie glas	ja, gehele woning HR+++ glas
Verwarming	cv-combi-ketel (Nefit HR 2019), gashaard in woonkamer en eetkamer, cv-combi-ketel zwembad (Nefit HR 2022)
Vloerverwarming	ja, gehele begane grond, 1e en 2e verdieping
Warm water	cv-combi-ketel (Nefit HR 2019), Quooker kraan keuken, cv-combi-ketel zwembad (Nefit HR 2022)
Technische voorzieningen	- zonnepanelen, 18 stuks (2019) - warmteterugwin-installatie WTW - warmtekoude-opslagsysteem WKO - high end audio-/videosysteem via domotica (2025) - alarminstallatie - tuinberegening op regulier water - automatische tuinverlichting - airconditioning - thermostaat per kamer
Materiaal daken	hoofdbouw riet gedekt, platte daken bitumineuze dakbedekking, platte dak bijgebouw 2022
Materiaal gevels	bakstenen, in spouw gebouwd
Materiaal vloeren	betonnen begane grond en verdiepingsvloeren
Materiaal buitenkozijnen	hardhouten kozijnen, ramen en deuren
Buitenschilderwerk	opnieuw uitgevoerd in 2025
Materiaal binnenkozijnen	houten deurkozijnen, massieve stompe houten deuren met identiek beslag

Insulation & installations

Energyl ­ abel	A+, valid until 25-09-2035
Roof insulation	yes, insulated roof panels in villa and annex
Insulation of facades	yes
Insulation of floors	yes, insulated floor panels in villa and annex
Insulation of windows	yes, entire house HR+++ glass
Heating	central heating combi boiler (Nefit HR 2019), gas fireplace in living room and dining room, central heating combi boiler for swimming pool (Nefit HR 2022)
Underfloor heating	yes, entire ground floor, 1st and 2nd floor
Hot water	central heating combi boiler (Nefit HR 2019), Quooker tap in kitchen, central heating combi boiler for swimming pool (Nefit HR 2022)
Technical amenities	- solar panels, 18 units (2019) - heat recovery system WTW - thermal energy storage system WKO - high-end audio/video system via home automation (2025) - alarm system - garden irrigation using regular water - automatic garden lighting - air conditioning - thermostat per room
Roofing material	main building thatched, flat roofs bituminous roofing, flat roof annex 2022
Facades material	bricks, cavity wall construction
Flooring material	concrete ground floor and upper floors
Material exterior window frames	hardwood window frames, windows, and doors
Exterior painting	renewed in 2025
Material interior frames	wooden door frames, solid flush wooden doors with identical fittings





Begane grond

Ground floor

















Kantoor-/slaapvleugel

Office / sleeping wing





Eerste verdieping

First floor









Entresol slaapkamer 2



Tweede verdieping

Second floor



Buitenruimte

Outdoor space

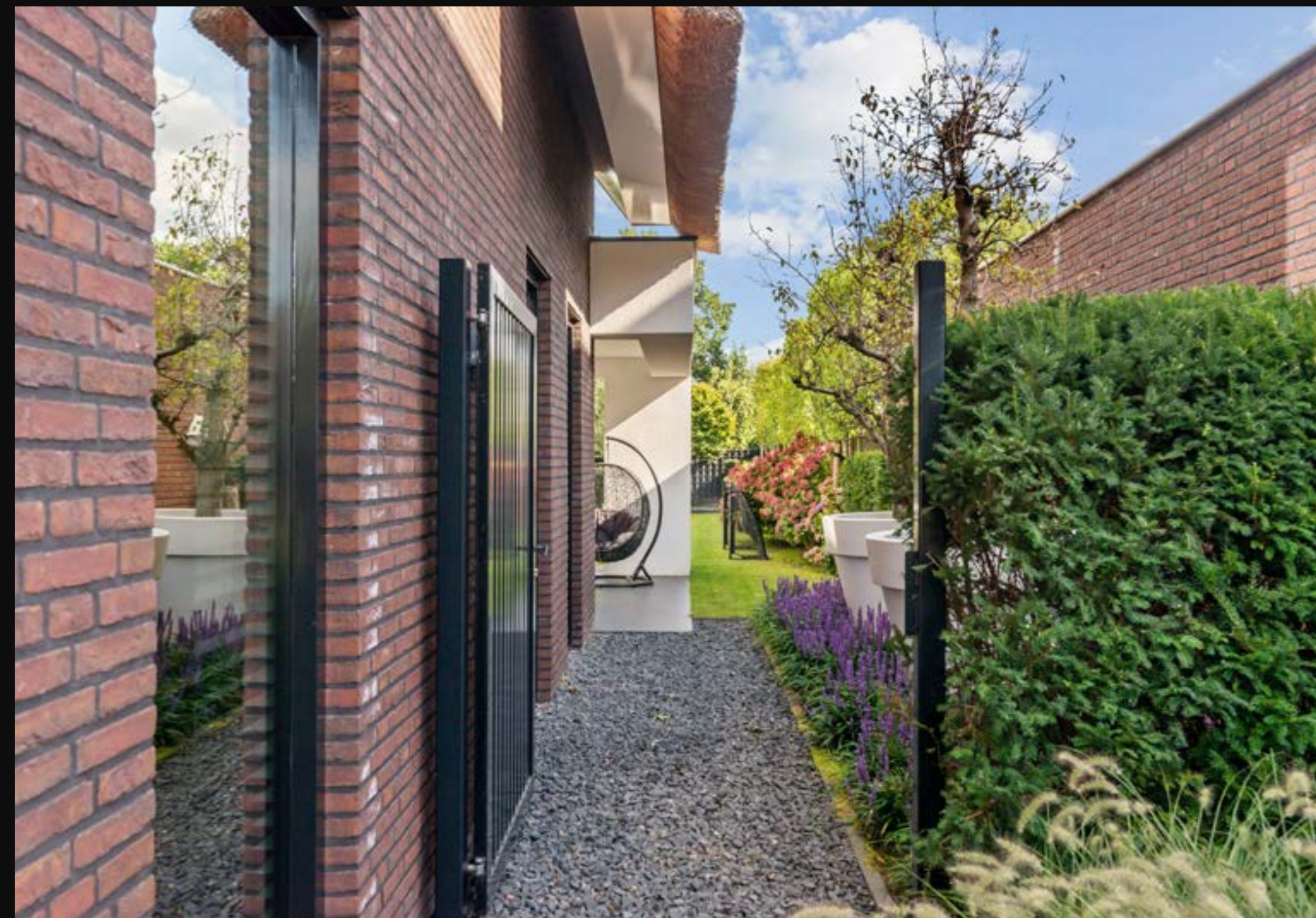




















Villa - Begane grond Villa - Ground floor

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings



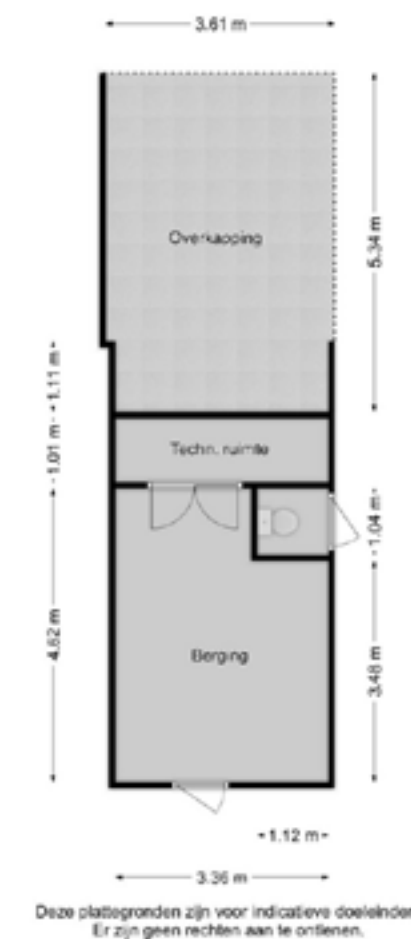
Villa - Eerste verdieping Villa - First floor

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings



Villa - Tweede verdieping (met optionele 3e badkamer) Villa - Second floor (with optional 3rd bathroom)

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings



Villa - Poolhouse Villa - Poolhouse

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

Indeling

Écht binnenkomen

Neem vanaf de straat een moment om deze indrukwekkende villa te bewonderen, met haar extra brede oprit en architectuur die als inspiratie diende voor meerdere woningen in de wijk. Niet zonder reden: deze villa is een toonbeeld van karakter, verfijning en doordacht design. En hoe fraai het exterieur ook is... de echte magie begint achter de voordeur.

In de lichte ontvangsthal ervaar je meteen de grandeur van het huis. De doorkijk tot hoog in de nok, de stijlvolle verlichting en eikenhouten traptreden zorgen voor een warm en groots welkom. Via de exclusieve Piet Boon-deuren én zwarte stalen schuifdeuren bereik je de leefruimtes, waar comfort en klasse samenkomen.

Woonkamer, leefkeuken en stijlvolle benedenruimtes

De woonkamer ademt ruimte en elegantie. Het subtiële spel van indirect licht en de moderne gashaard creëren een warme, stijlvolle ambiance. De geïntegreerde high-end multimedia-installatie transformeert elke avond moeiteloos in een luxueuze thuisbioscoopervaring. Via de zwarte glazen schuifdeur laat de leefruimte zich verbinden met de eethoek tot één indrukwekkend geheel, of juist afsluiten voor een intiemer en rustiger karakter.

De keuken is een toonbeeld van design en functionaliteit. Een stoere bakstenen wand, een sfeervolle tweede gashaard en matzwarte kasten vormen samen een krachtig en stijlvol geheel. De keuken straalt exclusiviteit uit, met topklasse afwerking en ingebouwde high-end geluidsboxen die zorgen voor een perfecte beleving tijdens het koken en dineren. De uitrusting is van het hoogste niveau, met A-merk inbouwapparatuur, twee wijnklimaatkasten, dubbele combi-ovens, een ruime vaatwasser, Quooker, royale koelkast en een gaskookplaat met plafondafzuiging – alles gericht op ultiem kookcomfort en verfijnde esthetiek.

Verlichte lades met antracietkleurig binnenwerk onderstrepen het oog voor detail en maken het geheel compleet. Vanuit het royale kookeiland heb je een prachtig uitzicht op de eettafel – de ideale plek om met familie en vrienden te koken, te genieten en samen te komen in stijl.

Vloerafwerking: houten parketvloer Wandafwerking: glad stucwerk Plafondafwerking: glad stucwerk	
Ontvangsthal:	circa 6 m²
Woonkamer:	circa 43 m²
Leefkeuken:	circa 35 m²

Layout

A grand entrance

From the street, take a moment to admire this impressive villa, with its extra-wide driveway and architecture that inspired several homes in the neighborhood. And for good reason: this residence is a true showcase of character, refinement, and thoughtful design. As striking as the exterior is, the real magic begins the moment you step inside.

In the bright entrance hall, you immediately experience the grandeur of the home. The open view up to the roof ridge, the elegant lighting, and the oak staircase create a warm and majestic welcome. Through the exclusive Piet Boon doors and sleek black steel sliding doors, you enter the living spaces — where comfort and sophistication come together.

Living room, kitchen and ground floor spaces

The living room exudes space and elegance. The interplay of indirect lighting and the modern gas fireplace creates a warm, stylish ambiance. The integrated high-end multimedia system transforms any evening into a luxurious home cinema experience. The black steel sliding doors connect the living and dining areas into one impressive whole — or can close them off for a more intimate atmosphere.

The kitchen is a statement of design and functionality. A bold brick wall, a second atmospheric gas fireplace, and matte black cabinetry form a powerful and stylish composition. The kitchen radiates exclusivity, with premium finishes and built-in high-end sound speakers that enhance the experience of cooking and dining. The equipment is of the highest quality, featuring top-brand appliances, two wine climate cabinets, double combi-ovens, a large dishwasher, Quooker, spacious refrigerator, and a gas cooktop with ceiling extractor — all designed for ultimate cooking comfort and refined aesthetics.

Illuminated drawers with anthracite interiors highlight the attention to detail and complete the design. From the generous kitchen island, you have a beautiful view of the dining area — the perfect place to cook, enjoy, and gather in style with family and friends.

Finish on floors: wooden parquet floor Finish on walls: smooth stucco Finish on ceilings: smooth stucco	
Entrance hall:	approx. 6 m²
Living room:	approx. 43 m²
Living kitchen:	approx. 35 m²

Aansluitend aan de keuken bevinden zich twee veelzijdige ruimtes. Aan de tuinzijde ligt een lichte speel- of tv-kamer met openslaande deuren en een eigen badkamer – ideaal als luxe gastenverblijf of comfortabele slaapkamer op de begane grond. Deze kamer is uitgerust met ingebouwde geluidsboxen en een audio-/videosysteem dat is geïntegreerd in de domotica.

Aan de voorzijde bevindt zich een stijlvol thuishkantoor met op maat gemaakte kasten en werkbladen, ontworpen voor rust, focus en efficiëntie..

Inpandige garage/bijkeuken en brede oprit

Aansluitend aan de werkkamer bevindt zich een royale bijkeuken met het comfort en de afwerking die je van deze woning mag verwachten. De ruimte heeft een afmeting van circa 3.07/3.40 x 7.86 m en is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en een maatwerkkastenwand over de volledige lengte. Achter de zwarte fronten gaan niet alleen veel bergruimte, maar ook alle techniek fraai uit het zicht schuil. Hier vind je de wasapparatuur, de omvormer voor de zonnepanelen, de vloerverwarming-unit, cv-combiketel en wtw-installatie. Zelfs de aansluitingen voor een toekomstige warmtepomp zijn al aanwezig – volledig voorbereid op duurzaam wonen.

Dankzij de afmetingen en de praktische indeling kan deze ruimte desgewenst ook dienstdoen als inpandige garage. Op de brede oprit is bovendien plaats voor vier auto's, met oplaadpunt voor elektrische voertuigen. Alles hier ademt comfort, functionaliteit en toekomstgerichte luxe.

Vloerafwerking: houten parketvloer
Wandafwerking: glad stucwerk
Plafondafwerking: glad stucwerk

Werkkamer:	circa 9 m²
Speel-/slaapkamer:	circa 15 m²
Badkamer:	circa 4 m²
Garage/bijkeuken:	circa 19 m²

Adjacent to the kitchen are two versatile rooms. On the garden side, you'll find a bright playroom or TV lounge with French doors and its own bathroom – ideal as a luxurious guest suite or a comfortable ground-floor bedroom. This room is equipped with built-in speakers and an integrated audio/video system connected to the home automation network.

At the front of the house, there is a stylish home office featuring custom-made cabinetry and work surfaces, designed for calm, focus, and efficiency.

Indoor garage/utility room and spacious driveway

Adjacent to the study is a spacious utility room offering the comfort and finish you would expect from this home. The room measures approximately 3.07/3.40 x 7.86 meters and features a tiled floor with underfloor heating and a custom-made wall of cabinets spanning its full length. Behind the sleek black fronts lies not only generous storage space but also all technical installations neatly out of sight. Here you'll find the laundry appliances, the inverter for the solar panels, the underfloor heating unit, the central heating boiler, and the heat recovery system. Even the connections for a future heat pump are already in place – fully prepared for sustainable living.

Thanks to its generous dimensions and practical layout, this space could also serve as an integrated garage if desired. The wide driveway provides parking for up to four cars and includes a charging point for electric vehicles. Every detail here exudes comfort, functionality, and forward-thinking luxury.

Finish on floors: wooden parquet floor
Finish on walls: smooth stucco
Finish on ceilings: smooth stucco

Study:	approx. 9 m²
Playroom/bedroom:	approx. 15 m²
Bathroom:	approx. 4 m²
Garage/utility room:	approx. 19 m²

Master suite met walk-in, twee slaapkamers met entresol en designbadkamer

We gaan naar boven — maar niet zonder eerst stil te staan bij wat de architect hier zo bijzonder heeft bedacht. Kijk langs de eikenhouten traptreden omhoog en je ziet hoe de zichtlijn helemaal tot de nok doorloopt. Een doordacht detail dat de openheid en architectonische klasse van deze woning onderstreept.

Op de eerste verdieping vloeien de eikenhouten traptreden naadloos over in de vloer van de overloop en slaapkamers, wat zorgt voor een prachtig geheel. Voor de ramen zorgen zwarte houten shutters voor een stijlvolle, ingetogen uitstraling, terwijl de zichtbare houten balken in het plafond warmte en karakter toevoegen.

De royale hoofdslaapkamer voelt als een privésuite: een plek om volledig tot rust te komen. De maatwerk inbouwkasten lopen subtiel in het ontwerp mee, en de ruime inloop-garderobekamer biedt overvloedige opbergruimte voor kleding, schoenen en accessoires — alles op zijn plaats, alles in stijl.

De badkamer straalt pure luxe en verfijning uit, met een vrijstaand designbad, een breed wastafelmeubel met spiegelwand en een royale inloopdouche. De subtiële combinatie van indirecte verlichting, hoogwaardige tegels en zorgvuldig gekozen materialen zorgt voor een sfeer van elegantie en rust. De ruimte is uitgerust met een verwarmde spiegel, ingebouwde geluidsboxen en aansluiting op het domoticasysteem – voor optimaal comfort en beleving. Het separate spoeltoilet met bidetfunctie op de overloop onderstreept de aandacht voor hygiëne en detail. In de vide is het raam voorzien van een automatisch bedienbaar screen aan de binnenzijde.

De verdieping telt daarnaast twee prachtige (kinder) slaapkamers, elk met een eigen entresol, bereikbaar via een elegante trap. Een slim en doordacht ontwerp dat extra leefruimte toevoegt — perfect als speelgedeelte, leeshoek of een rustig toevluchtsoord om even helemaal op te gaan in een boek of muziek.

De bovenste verdieping is doordacht ontworpen en afgewerkt in dezelfde hoogwaardige stijl als de rest van de woning. De houten vloer, zwarte shutters, vloerverwarming en maatwerkkasten – waarin onder meer de airco-unit subtiel is geïntegreerd – zorgen voor comfort en een verfijnde uitstraling.

Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als extra slaapkamer, met bovendien de mogelijkheid tot het realiseren van een derde badkamer. Tegelijkertijd biedt deze verdieping talloze andere mogelijkheden: een stijlvolle fitness- of yogaruimte, logeerkamer, atelier of thuiskantoor. Een veelzijdige etage waar design, functionaliteit en flexibiliteit naadloos samenkomen.

Vloerafwerking: houten parketvloer	
Wandafwerking: glad stucwerk	
Plafondafwerking: glad stucwerk	
Overloop:	circa 13 m²
Slaapkamer 1:	circa 18 m²
Garderobekamer:	circa 9 m²
Slaapkamer 2 met entresol:	circa 19 m²
Slaapkamer 3 met entresol:	circa 16 m²
Badkamer 2:	circa 13 m²
Slaapkamer 4:	circa 20 m²

Master suite with walk-in closet, two bedrooms with mezzanine and designer bathroom

Let’s go upstairs — but not without pausing to appreciate the architect’s thoughtful design. Looking up along the oak staircase, you’ll notice how the sightline extends all the way to the ridge of the roof — a clever detail that highlights the home’s openness and architectural finesse.

On the first floor, the oak treads flow seamlessly into the flooring of the landing and bedrooms, creating a harmonious and refined look. The black wooden shutters give the windows a stylish, understated elegance, while the exposed ceiling beams add warmth and character.

The primary bedroom feels like a private suite — a place to completely unwind. Bespoke built-in wardrobes blend subtly into the design, while the spacious walk-in dressing room offers abundant storage for clothing, shoes and accessories. Everything in its place, everything in style.

The bathroom exudes pure luxury and sophistication, featuring a freestanding designer bathtub, a wide vanity unit with mirrored wall, and a spacious walk-in shower. The subtle combination of indirect lighting, premium tiles, and carefully selected materials creates an atmosphere of elegance and tranquility. The space is equipped with a heated mirror, built-in speakers, and integration with the home automation system – offering maximum comfort and experience. The separate toilet with bidet function on the landing highlights the attention to hygiene and detail. In the void, the window is fitted with an automatically operated interior screen.

The first floor also includes two beautiful bedrooms, each with its own mezzanine, accessible via an elegant staircase. A clever and thoughtful design that adds extra living space – perfect as a play area, reading nook, or a quiet retreat to relax with a book or music.

The top floor is designed with the same attention to detail and high-end finishes as the rest of the home. The wooden flooring, black shutters, underfloor heating, and custom-made cabinetry – discreetly housing the air conditioning unit – ensure both comfort and refined aesthetics.

Currently used as an additional bedroom, this level also offers the potential to create a third bathroom. At the same time, it lends itself perfectly to other uses: a stylish fitness or yoga studio, guest room, atelier, or home office. A versatile floor where design, functionality, and flexibility blend seamlessly.

Finish on floors: wooden parquet floor	
Finish on walls: smooth stucco	
Finish on ceilings: smooth stucco	
Overflow:	approx. 13 m²
Bedroom 1:	approx. 18 m²
Wardrobe room:	approx. 9 m²
Bedroom 2 with entresol:	approx. 19 m²
Bedroom 3 with entresol:	approx. 16 m²
Bathroom 2:	approx. 13 m²
Bedroom 4:	approx. 20 m²

Overloopzwembad met poolhouse en jacuzzi

Terug naar beneden, naar de tuin — een plek waar rust, stijl en buitenleven elkaar versterken. De royale, zonnige tuin is met oog voor detail ontworpen: strakke lijnen, stijlvolle beplanting en meerdere intieme zithoeken creëren een verfijnde sfeer. Onder de overkapping met warmtelampen, verlichting en audio-/videosysteem geniet je het hele jaar door van het buitenleven.

Het ruime gazon vormt het groene hart van de tuin — ideaal om te voetballen, te spelen of gewoon te ontspannen in de buitenlucht. De bloeiende hortensia's, sierlijke perenboompjes in 's avonds subtiel verlichte witte potten en de fraai weggewerkte trampoline zorgen voor een elegante, levendige uitstraling.

Het absolute pronkstuk is het overloopzwembad van circa 11 x 4,5 meter: een architectonisch statement waarbij het water als een spiegel over de rand vloeit. Dankzij het verwarmingssysteem, het automatische lamellendek en de onderhoudsrobot geniet je maandenlang zorgeloos van helder, comfortabel zwemwater.

Achter in de tuin staat het stijlvolle poolhouse – elegant vormgegeven en doordacht in elk detail. Het biedt een ruime berging voor fietsen, een technische ruimte voor de zwembadinstallatie, een toilet en onder de overkapping een royale loungehoek: beschut, sfeervol en perfect voor lange zomeravonden. Voor extra ontspanning is er de luxe jacuzzi – de ideale plek om de dag in stijl af te sluiten. Het poolhouse is voorzien van een lamellendak met regensensor en geïntegreerde ledverlichting, evenals een aansluiting voor een buitenkeuken.

Infinity pool with pool house and jacuzzi

Back downstairs, we arrive in the garden — a place where tranquillity, style and outdoor living come together. The spacious, sun-drenched garden has been designed with great attention to detail: clean lines, elegant landscaping and several intimate seating areas create a refined, serene atmosphere. Beneath the covered terrace with heaters, integrated lighting and an audio/video system, you can enjoy the outdoors all year round.

The generous lawn forms the green heart of the garden — perfect for a game of football, playtime or simply relaxing in the fresh air. Blooming hydrangeas, graceful pear trees in subtly illuminated white planters and a discreetly integrated trampoline add both elegance and life to the setting.

The absolute centerpiece is the infinity pool, measuring approximately 11 x 4.5 meters – an architectural statement where the water flows seamlessly over the edge like a mirror. With its heating system, automatic slatted cover, and cleaning robot, you can enjoy crystal-clear, comfortable swimming water for months on end with minimal effort.

At the rear of the garden stands the elegant pool house – beautifully designed and thoughtfully executed in every detail. It offers ample storage for bicycles, a technical room for the pool installation, a toilet, and a spacious covered lounge area – sheltered, atmospheric, and perfect for long summer evenings. For additional relaxation, there is a luxurious jacuzzi – the ideal spot to end the day in style. The pool house is equipped with a louvered roof featuring a rain sensor and integrated LED lighting, as well as provisions for an outdoor kitchen.

Locatie: wonen in de meest gewilde wijk van Mierlo

Vlinderlaan 62 ligt in het oostelijke, groene deel van Mierlo – in Luchen, de meest gewilde en luxe woonwijk van het dorp. Deze rustige, kindvriendelijke buurt met weinig verkeer biedt royale ruimte tussen de woningen, wat zorgt voor zowel privacy als een open, vriendelijke sfeer waarin burens elkaar nog echt kennen. De weidse uitzichten versterken het gevoel van vrijheid en verbondenheid met de natuur. Kinderen kunnen hier veilig buiten spelen, terwijl je je fiets met een gerust hart op de oprit kunt laten staan.

De gemeenschap is warm en sociaal, met regelmatig spontane ontmoetingen en buurtactiviteiten, zoals gezellige barbecues. Voor het gemak is er bovendien een actieve buurtapp – praktisch én verbindend tegelijk.

Vlak om de hoek nodigen prachtige natuurgebieden uit tot wandelen of fietsen direct vanaf de voordeur. Toch ligt het levendige dorpscentrum van Mierlo op slechts 1,5 kilometer afstand – ideaal voor een boodschap, een lunch op het terras of om gewoon te genieten van de gemoedelijke Brabantse sfeer.

Mierlo en omgeving

Mierlo is een dorp met karakter – gemoedelijk, groen en met zo’n 11.000 inwoners groot genoeg om alles te bieden, maar klein genoeg om persoonlijk te blijven. Het charmante centrum heeft een verrassend uitgebreid winkelaanbod met zowel lokale speciaalzaken als bekende merken, sfeervolle cafés en gezellige terrasjes. Hier groet men elkaar nog op straat en voelt iedereen zich snel thuis.

De omgeving is een paradijs voor natuurliefhebbers. De Strabrechtse Heide, een van de grootste heidegebieden van Nederland, ligt praktisch om de hoek en nodigt uit tot lange wandelingen en fietstochten. Ook de Mierlose bossen en het beekdallandschap Sang en Goorkens zijn dichtbij – rust, ruimte en natuur in optima forma.

Mierlo staat bovendien bekend om zijn eeuwenoude kersencultuur. De beroemde ‘Mierlose Zwarte’ heeft zelfs een Europese erkenning als streekproduct. In het voorjaar kleuren de boomgaarden wit en roze van de bloesem, en in juni is het kersentijd – een geliefde traditie die het dorp zijn eigen charme geeft.

Ondanks zijn dorpse rust ligt Mierlo verrassend centraal. Eindhoven, Helmond en Geldrop zijn binnen enkele minuten bereikbaar, net als golfbanen, natuurgebieden en recreatieve bestemmingen. Een ideale woonomgeving waar natuur, comfort en bereikbaarheid in perfecte balans samenkomen.

Location: living in Mierlo’s most desirable neighbourhood

Vlinderlaan 62 is situated in the eastern, green part of Mierlo – within Luchen, the village’s most sought-after and prestigious residential area. This quiet, child-friendly neighbourhood with minimal traffic offers generous space between homes, ensuring both privacy and an open, welcoming atmosphere where neighbours still truly know each other. The wide views enhance the sense of freedom and connection with nature. Children can play safely outdoors, while you can leave your bicycle on the driveway without a worry.

The community here is warm and social, with spontaneous gatherings and neighbourhood events such as barbecues. For everyday convenience, there’s also an active community app – practical and connecting at the same time.

Just around the corner, beautiful nature reserves invite you to walk or cycle straight from your front door. Yet, the lively village centre of Mierlo is only 1.5 kilometres away – perfect for a bit of shopping, a relaxed lunch on a terrace, or simply to enjoy the friendly Brabant atmosphere.

Mierlo and surroundings

Mierlo is a village full of character – welcoming, green, and with around 11,000 inhabitants, large enough to offer everything you need yet small enough to retain its personal charm. The delightful village centre features a surprisingly wide range of shops, from local specialty boutiques to well-known brands, along with inviting cafés and lively terraces. Here, people still greet each other on the street, and everyone quickly feels at home.

The surrounding area is a paradise for nature lovers. The Strabrechtse Heide, one of the largest heathlands in the Netherlands, lies practically around the corner and invites you to enjoy long walks and cycling tours. The nearby Mierlo forests and the Sang en Goorkens brook valley landscape offer peace, space, and nature at its very best.

Mierlo is also known for its centuries-old cherry-growing tradition. The famous Mierlose Zwarte cherry even holds European recognition as a regional product. In spring, the orchards are adorned with white and pink blossoms, and in June it’s cherry season – a cherished local tradition that adds to the village’s unique charm.

Despite its tranquil village atmosphere, Mierlo enjoys a surprisingly central location. Eindhoven, Helmond, and Geldrop are just minutes away, as are golf courses, nature reserves, and recreational destinations. It is an ideal place to live, where nature, comfort, and accessibility come together in perfect harmony.

Voorzieningen en afstand

Kinderopvang:	ca. 1,1 km
Basisschool:	ca. 800 m
Middelbare school:	ca. 3,4 km
Universiteit:	ca. 11,3 km
Hogeschool:	ca. 10,8 km

Huisarts:	ca. 2 km
Tandarts:	ca. 1,5 km
Fysiotherapeut:	ca. 800 m
Apotheek:	ca. 1,9 km
Ziekenhuis:	ca. 6,2 km

Supermarkt:	ca. 900 m
Winkels:	ca. 1,7 km
Cafés en restaurants:	ca. 1,7 km
Theater en filmcafé:	ca. 1,8 km

Sporthal:	ca. 2,1 km
Voetbalvereniging:	ca. 2,7 km
Tennisvereniging:	ca. 2,1 km
Hockeyclub:	ca. 1,7 km
Manege:	ca. 2,9 km
Golfclub:	ca. 2,8 km
Yoga studio:	ca. 1,2 km
Scouting:	ca. 2,7 km
Zwemschool:	ca. 2,1 km
(Natuur)speeltuinen:	ca. 1,2 km
Zwemmeer:	ca. 1,6 km

Eindhoven Airport:	ca. 19,5 km
NS-station Helmond 't Hout:	ca. 5,3 km
Bushalte:	ca. 800 m

Facilities and distances

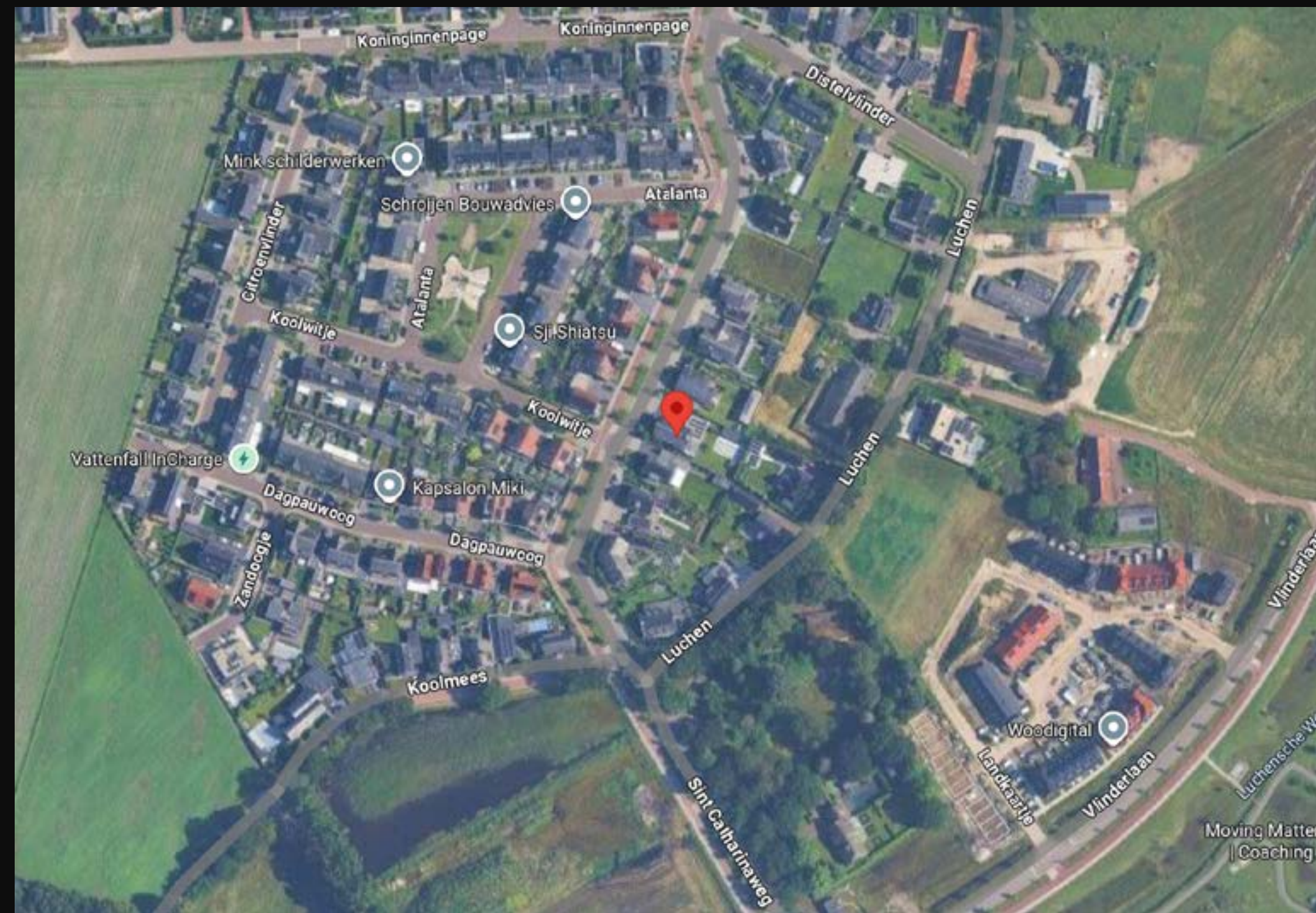
Childcare:	approx. 1.1 km
Primary school:	approx. 800 m
Secondary school:	approx. 3.4 km
University:	approx. 11.3 km
College:	approx. 10.8 km

General practitioner:	approx. 2 km
Dentist:	approx. 1.5 km
Physiotherapist:	approx. 800 m
Pharmacy:	approx. 1.9 km
Hospital:	approx. 6.2 km

Supermarket:	approx. 900 m
Shops:	approx. 1.7 km
Cafés and restaurants:	approx. 1.7 km
Theatre and cinema café:	approx. 1.8 km

Sports hall:	approx. 2.1 km
Football club:	approx. 2.7 km
Tennis club:	approx. 2.1 km
Hockey club:	approx. 1.7 km
Riding school:	approx. 2.9 km
Golf club:	approx. 2.8 km
Yoga studio:	approx. 1.2 km
Scouting:	approx. 2.7 km
Swimming school:	approx. 2.1 km
(Nature) playgrounds:	approx. 1.2 km
Swimming lake:	approx. 1.6 km

Eindhoven Airport:	approx. 19.5 km
Helmond 't Hout railway station:	approx. 5.3 km
Bus stop:	approx. 800 m





Algemene informatie

Verkoopprocedure

Alle door Cato Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlelen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen dit bod wel of niet te aanvaarden. Cato Makelaars raadt geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor professionele begeleiding bij bieding en aankoop.

Bieding

Wenst u een bieding te doen? Dan dienen de volgende zaken benoemd te worden:

- Geboden koopsom
- Datum sleuteloverdracht
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden, bijvoorbeeld financiering.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst zorgt Cato Makelaars voor opstelling van de koopakte conform NVM-model. Een waarborgsom of bankgarantie van tenminste tien procent van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris is daarin gebruikelijk. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Onderzoeksplicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die van belang (kunnen) zijn. Als koper is het voor u ook zaak u te (laten) informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere

persoonlijke verplichtingen. Wij raden u aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten, ook naar de algemene en specifieke aspecten van de woning. Nog beter is het om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Verkoopdocumentatie

Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud), dan kan men zich hierop niet beroepen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt inzake de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie, noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De maten van de plattegronden kunnen afwijken aangezien de tekeningen soms verkleind weergegeven (moeten) worden.

Bedenktijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

Als u een woning koopt, hebt u drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd. Ontbindt u binnen de drie dagen van de wettelijke bedenktijd de koop, dan zijn wij genoodzaakt om hiervoor € 250,- administratiekosten in rekening te brengen.

Hoe verder na de bezichtiging?

Niet alleen de eigenaar van de woning maar ook wij zijn benieuwd naar uw reactie, en wij stellen het zeer op prijs als u ons binnen enkele dagen uw bevindingen laat weten. Eventueel nemen we graag telefonisch contact met u op. Vindt u deze woning bij nader inzien toch minder geschikt voor u? Dan zijn we u graag anderszins van dienst en assisteren we u met alle plezier bij het zoeken naar een woning die compleet aan uw eisen voldoet. Wij nodigen u dan ook van harte uit voor een vrijblijvend en persoonlijk adviesgesprek.

General information

Sales procedure

All information provided by Cato Makelaars and the seller should be regarded exclusively as an invitation to submit a bid. Making a bid does not automatically mean that you can derive rights from it. If the asking price is offered, the seller may decide whether or not to accept this offer. Cato Makelaars advises interested parties to engage their own NVM realtor for professional guidance with bidding and purchase.

Bid

Do you wish to make a bid? Then the following things need to be mentioned:

- Bid price
- Date key transfer
- Possible takeover of movable property
- Any conditions precedent, such as financing.

Deed of purchase

In the case of a purchase agreement that has been concluded, Cato Makelaars will draw up the deed of sale in accordance with the NVM model. A deposit or bank guarantee of at least ten percent of the purchase price paid to the civil-law notary is customary. Reservations can only be included (for example to obtain financing) if these are explicitly mentioned in the offer.

Obligation to investigate

The seller of the property has a so-called information obligation. The buyer has his own duty to investigate all matters that (may) be of importance. As a buyer, it is also important for you to be informed about the financing possibilities based on employment situation, income, loans and other personal obligations.

Before submitting a bid, we advise you to have a thorough investigation carried out, including into the general and specific aspects of the home. It is even better to use your own NVM realtor for purchase support.

Sales documentation

All aforementioned information is provided by us to the best of our knowledge and belief and in good faith. Should it later appear that there are deviations (for example in maps, surfaces and contents), this cannot be invoked. Although care has been taken, neither the owner nor the selling realtor accepts any liability for the accuracy of the contents of this sales documentation and no rights can be derived from it. The dimensions of the floor plans may vary, as the drawings may sometimes have to be reduced in size.

Reflection period (Real Estate Purchase Act)

When you buy a property, there is a three-day cooling off period during which you are allowed to cancel the contract. The cooling-off period starts as soon as the buyer receives the purchase agreement signed by both parties or a copy thereof. If you cancel the purchase within three days of the statutory cooling-off period, we will be obliged to charge an administration fee of € 250.

After the visit?

Not only the owner of the property but also we are curious about your reaction, and we would appreciate it if you let us know your findings within a few days. If necessary, we will be happy to contact you by telephone. On closer inspection, do you find this house less suitable for you? Then we would be happy to be of service to you in any other way and will gladly assist you in your search for a property that completely meets your requirements. We would therefore like to invite you for a free and personal consultation.

Daarom Cato Makelaars

1. Ons motto

Ons motto ‘Van goeden huize, voor goede huizen en monumenten’ staat voor onze frisse en bevlogen NVM full service makelaardij in onroerend goed. Onze verkoopportefeuille omvat louter woningen, appartementen en monumenten van hoog niveau. Wij zijn proactief in verkoop en marketing, en onze kennis en kunde zijn gebaseerd op ruim twintig jaar ervaring in de wijde regio.

2. Cato Team

Ons team bestaat uit nauw samenwerkende professionals, met eigen specialismes en netwerken die de verkoop en marketing van uw object een boost geven. Wij voegen nog meer kwaliteit aan hoogwaardige aanbod toe, door resultaatgerichte diensten als professionele styling, (drone-)tv, fotografie en illustraties.

3. Specialismen

Door specialismen en specialisten te bundelen, leveren wij opmerkelijke resultaten bij het vermarkten van goed onroerend goed. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van rijks- en gemeentelijke monumenten en historische panden dankzij uitgebreide studie en interesse in cultureel erfgoed.

4. Ontzorgen

Natuurlijk bent u druk met werk, gezin, familie, sociale netwerken, andere liefhebberijen en bezigheden; dat begrijpen wij maar al te goed. Daarom ontzorgen wij u graag, door u optimaal te begeleiden bij de aan- en verkoop van een goed huis.

5. Bereikbaarheid

We komen naar u toe en ontvangen u van harte in ons gemakkelijk bereikbare kantoor. Gesitueerd aan de Parklaan is Parklaan Offices uitstekend bereikbaar. Het Centraal Station van Eindhoven ligt op loopafstand. Komt u met de auto? Parkeren doet u gratis op ons eigen terrein achter de slagboom.

Openingstijden

Ons kantoor is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 17.30 uur. Mocht het u doordeweeks niet schikken, dan zijn wij graag bereid om een afspraak met u te maken om u op zaterdag of zondag te woord te staan.

Therefore, Cato Brokers

1. Our motto

Our motto ‘Van goeden huize, voor goede huizen en monumenten’ (of pedigree, for good houses and monuments) stands for our fresh and enthusiastic NVM full service real estate agency. Our sales portfolio comprises only high-end homes, apartments and monuments. We are proactive in sales and marketing, and our knowledge and skills are based on more than twenty years of experience in the wider region.

2. Cato Team

Our team consists of professionals working closely together, with their own specialisms and networks that boost the sales and marketing of your property(s). We add even more quality to our high-quality offering, through result-oriented services such as professional styling, (drone) TV, photography and illustrations.

3. Specialism

By combining specialisms and specialists, we deliver remarkable results in the marketing of good real estate. We specialize in the purchase and sale of national and municipal monuments and historic buildings thanks to extensive study and interest in cultural heritage.

4. Caring

Of course, you are busy with work, family, social networks, other hobbies and activities; we understand that all too well. That is why we are happy to relieve you of all your worries by providing you with the best possible support when buying and selling a good house.

5. Accessibility

We would like to come to you and welcome you warmly in our easily accessible office. Located on the Parklaan, Parklaan Offices is easily accessible. The Central Station of Eindhoven is within walking distance. Are you coming by car? Parking is free on our own parking spaces on own plo behind the barrier.

Opening hours

Our office is open on working days from 9 am to 5.30 pm. If it does not suit you during the week, we are happy to make an appointment with you on Saturday or Sunday.

LUXURY REAL ESTATE AND MONUMENTS

Parklaan 54 A / 5613 BH Eindhoven / 040 290 06 20

06 10 34 56 57 / info@catomakelaars.nl / www.catomakelaars.nl

Cato
MAKELAARS