

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS  
ADVISEURS



VLINDERLAAN 57  
MIERLO

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

## Kenmerken

Bouwjaar	2014
Woonoppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	13 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	38 m <sup>2</sup>
Inhoud	513 m <sup>3</sup>
Perceel	201 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Optimale isolatievoorzieningen;
- Fijne ligging in het gewilde Luchen;
- Bossen en natuur op loopafstand;
- Goede verbindingen naar Helmond (met NS-station) en Eindhoven;
- Meer dan prima afwerking;
- Prachtige tuinkamer met lichtkoepels en glazen (verschuifbare) buitenwanden;
- Vloerverwarming aanwezig in de hal, toilet, woonkamer en woonkeuken en daarnaast voorbereiding voor vloerverwarming in de tuinkamer;
- 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.



Stijlvol en comfortabel wonen op een absolute toplocatie in het geliefde Luchen, Mierlo waar rust, ruimte en moderne luxe samenkomen!

**Vraagprijs € 605.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

VLINDERLAAN 57 MIERLO

## Algemeen



In de geliefde en jonge woonwijk Luchen in Mierlo staat deze prachtige, uitstekend afgewerkte twee-onder-één-kapwoning (bouwjaar 2014) met inpandige garage, royale tuinkamer/serre en een fraaie hoekligging. Een woning die direct opvalt door zijn bijzondere architectuur, hoogwaardige afwerking en warme, sfeervolle uitstraling.

Bij aankomst wordt u verwelkomd onder de overdekte entree met carport, wat niet alleen praktisch is, maar ook direct een verzorgde eerste indruk geeft. Binnen ervaart u meteen de kwaliteit en aandacht voor detail die in de gehele woning is doorgevoerd.



Mierlo staat bekend om zijn groene karakter, uitstekende voorzieningen en prettige woonklimaat. U vindt hier een perfecte balans tussen rust en levendigheid, met winkels, scholen, sportvoorzieningen en natuurgebieden binnen handbereik. Bovendien ligt Mierlo gunstig ten opzichte van steden als Eindhoven, waardoor ook de bereikbaarheid uitstekend is.

De wijk Luchen is een van de meest gewilde woonlocaties in Mierlo. Deze jonge, ruim opgezette wijk kenmerkt zich door moderne architectuur, veel groen en een kindvriendelijke omgeving.



## Begane grond Hal & Entree

Overdekte zijentree met toegang tot de hal. In de hal bevinden zich de meterkast, het luxe toilet met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer.

Op de vloer ligt een mooie tegel die keurig wordt doorgetrokken over de rest van de begane grond.





De woonkamer is een heerlijke leefruimte met prachtige en suite deuren die zorgen voor een stijlvolle scheiding tussen de zitkamer en de woonkeuken.

Dit biedt het beste van twee werelden: een gezellige, knusse woonkamer én een open verbinding met de leefkeuken wanneer gewenst.

## Woonkamer

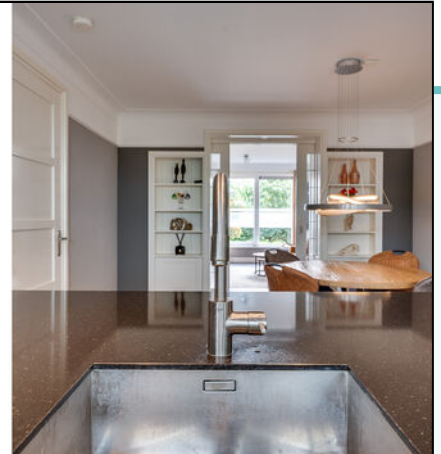






VLINDERLAAN 57 MIERLO

## Woonkeuken



De woonkeuken is werkelijk een eyecatcher en het hart van het huis. Hier vindt u een fraai spoeliland en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een imposant SMEG gasfornuis met maar liefst 6 pitten en 4 ovens – een droom voor iedere kookliefhebber.

De stijlvolle paneeldeuren en de openslaande tuindeuren naar de tuinkamer maken het geheel compleet en zorgen voor een prachtige lichtinval en een naadloze overgang naar buiten.



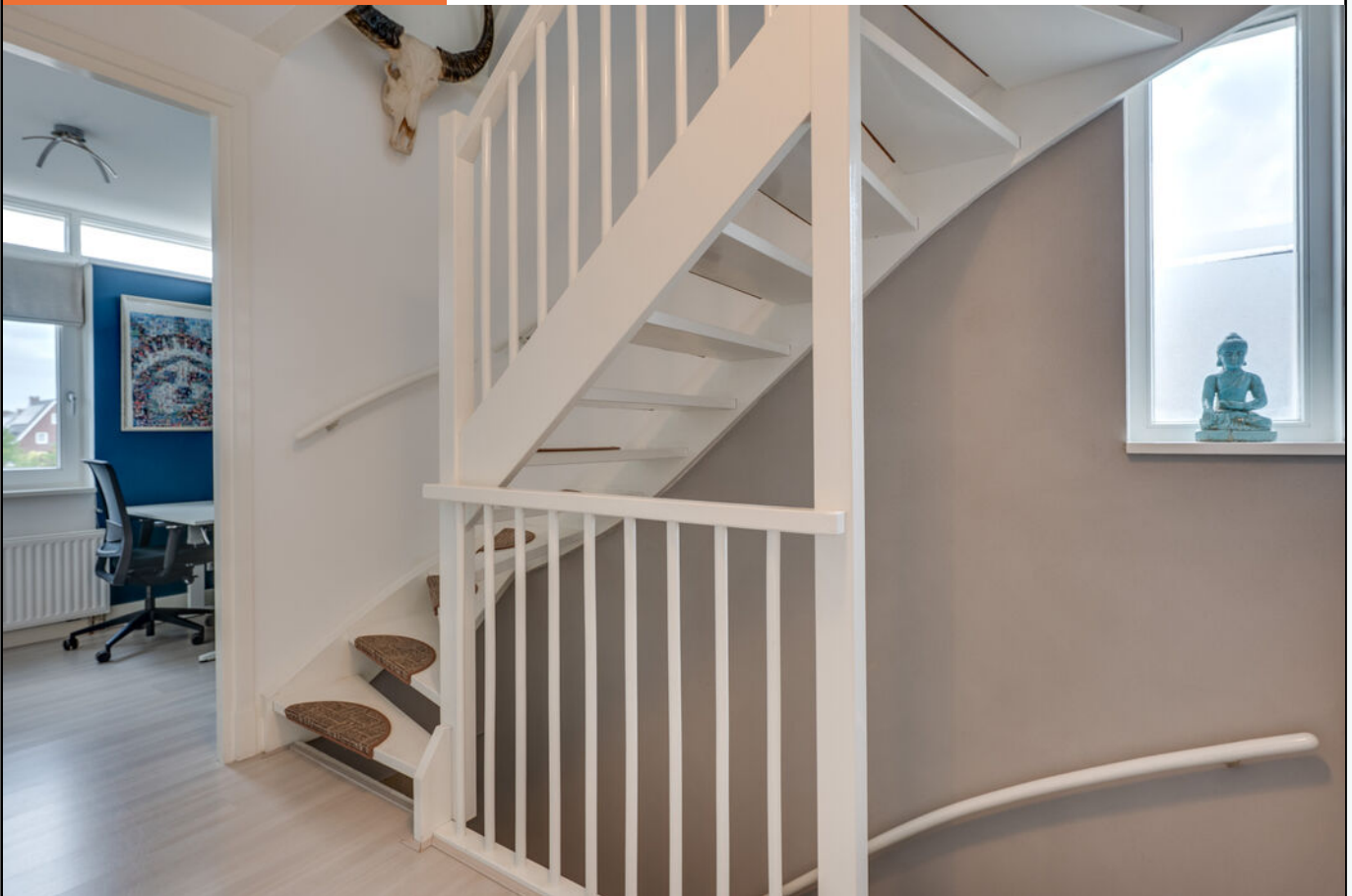


VLINDERLAAN 57 MIERLO

## Eerste verdieping

Op de verdiepingen wordt de hoogwaardige afwerking van de woning op stijlvolle wijze voortgezet, wat zorgt voor een harmonieus en verzorgd geheel.

De woning beschikt over drie volwaardige slaapkamers, elk met een nette en moderne afwerking. Dankzij de grote ramen genieten alle kamers van een prettige, natuurlijke lichtinval, wat bijdraagt aan een ruimtelijk en comfortabel gevoel.





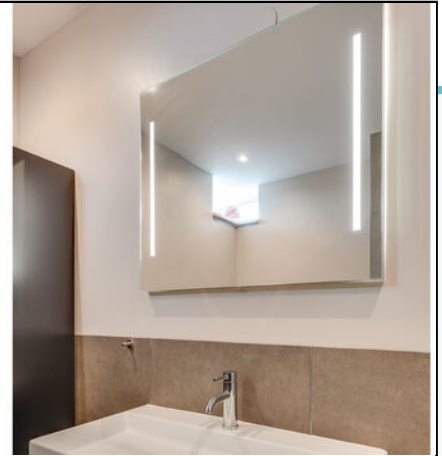
VLINDERLAAN 57 MIERLO





VLINDERLAAN 57 MIERLO

## Badkamer



De luxe en moderne badkamer is uitgerust met een comfortabele inloopdouche, een strak wandcloset en een stijlvol wastafelmeubel.

De rustige kleurstelling en hoogwaardige afwerking zorgen voor een frisse, tijdloze uitstraling.





Daarnaast beschikt de woning over een fantastische zolderkamer met dakkapel, bereikbaar via een vaste trap – ideaal als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Vanuit deze slaapkamer is tevens de technische ruimte bereikbaar, waar zich de cv-ketel bevindt en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

**Tweede verdieping**



**VLINDERLAAN 57 MIERLO**

## Tuin & Tuinkamer -/serre



De grote tuinkamer/serre biedt een fantastische extra leefruimte waar u het hele jaar door kunt genieten van de tuin en het buitengevoel, ongeacht het seizoen.

Daarnaast beschikt de Vlinderlaan 57 over een fraai aangelegde achtertuin met een erfafscheiding rondom, diverse zitjes en volop vaste beplanting. Er is veel privacy en de tuin is zeer onderhoudsvriendelijk.





VLINDERLAAN 57 MIERLO

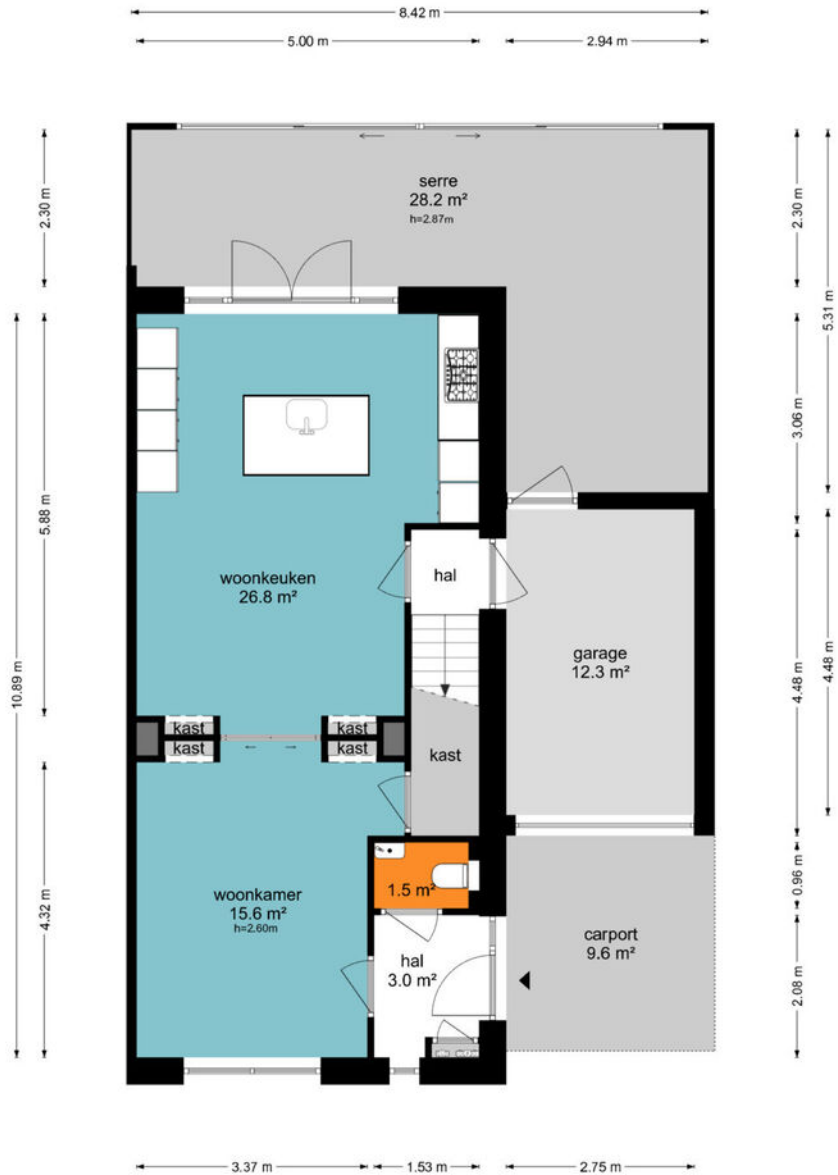




VLINDERLAAN 57 MIERLO

# Plattegrond Begane grond

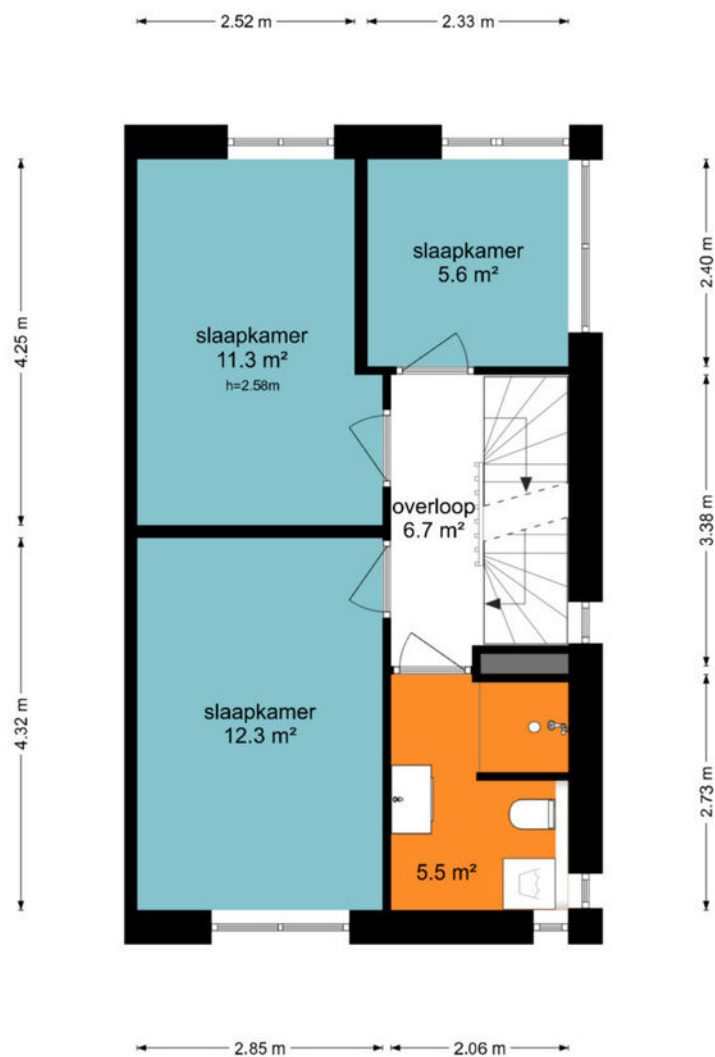
Vlinderlaan 57 - Mierlo  
Begane Grond



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

# Plattegrond Eerste verdieping

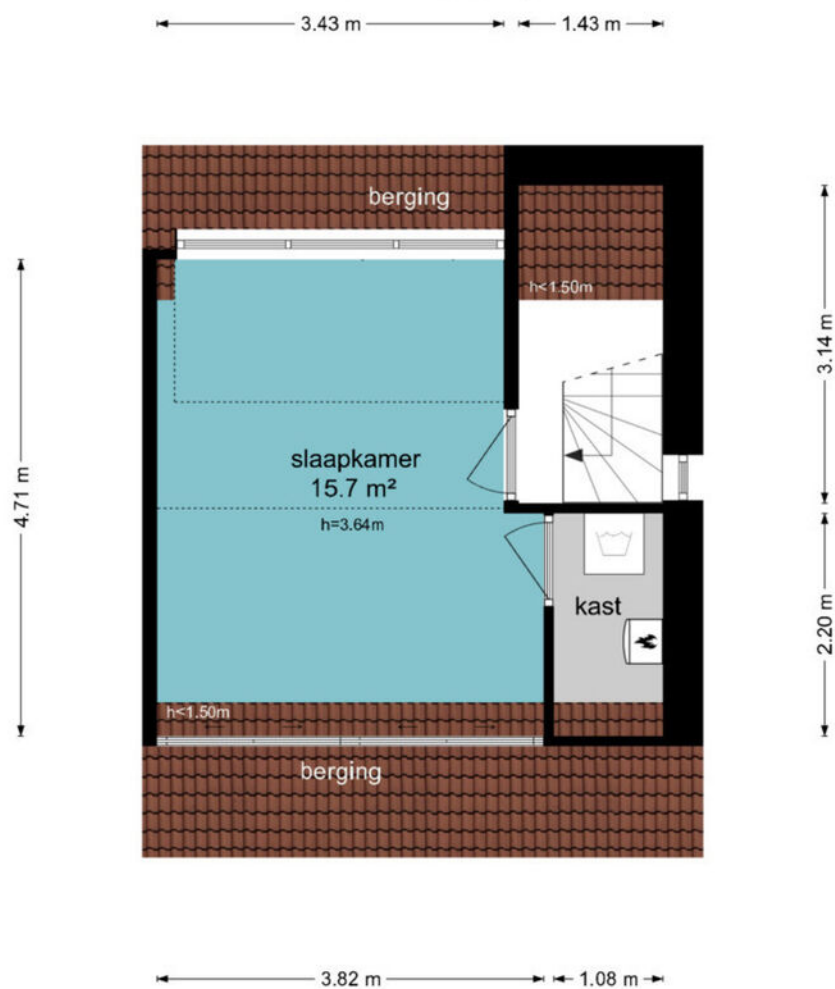
## Vlinderlaan 57 - Mierlo Eerste Verdieping



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

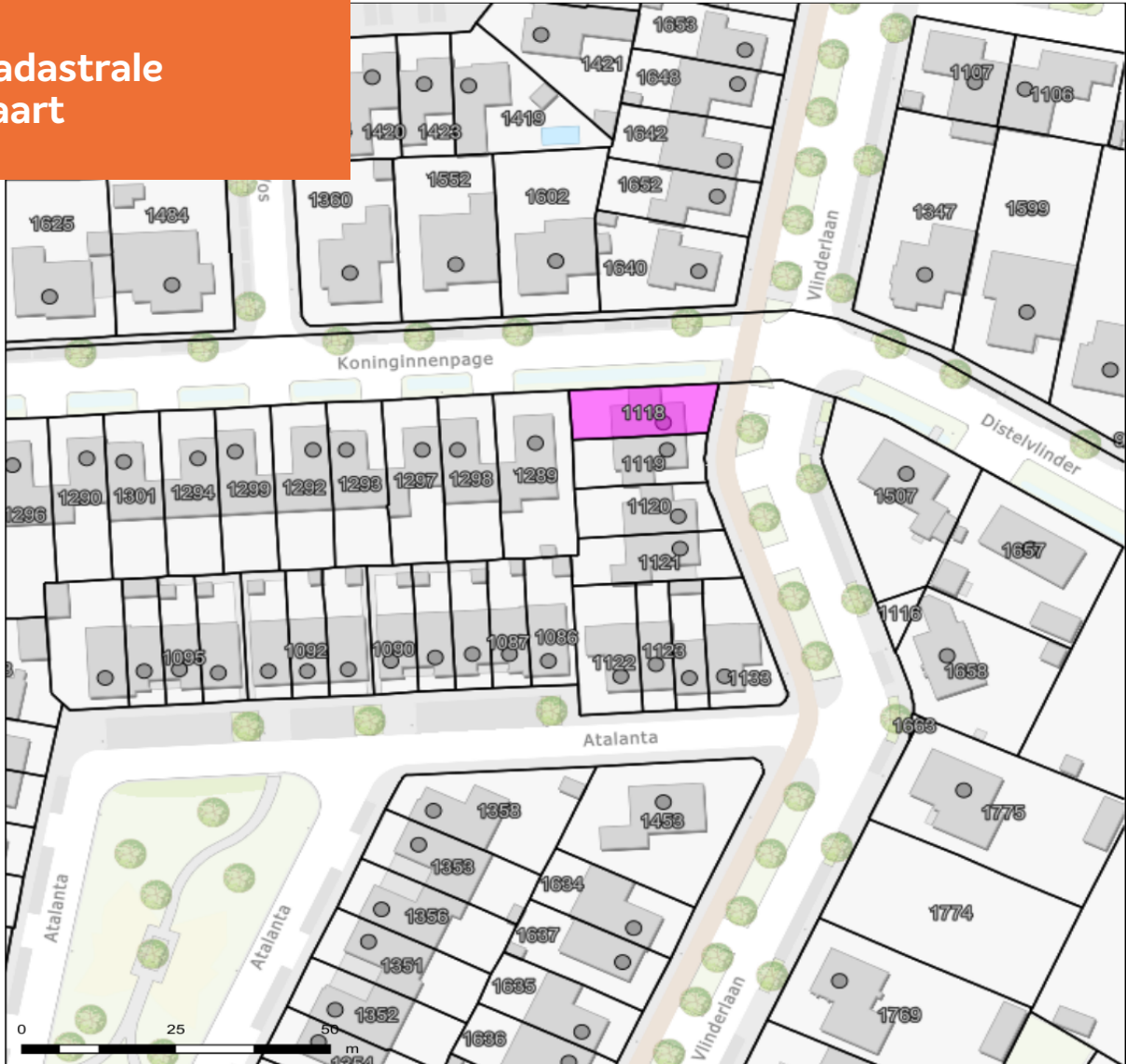
## Plattegrond Tweede verdieping

### Vlinderlaan 57 - Mierlo Tweede Verdieping



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

# Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 8-4-2026

Schaal: 1: 947



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,



Franc van Beeck

06 22 42 17 12

franc@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



**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.



## 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!**