



Broekstraat 59 | Mierlo

Cato
MAKELAARS



Scan
en bekijk
Cato TV



Welkom bij Broekstraat 59 in Mierlo

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in deze te renoveren gemeentelijk monumentale woonboerderij in het buitengebied van Mierlo. Om u een helder en compleet beeld van deze woonboerderij te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten en Cijfers	8
Foto's	14 - 59
Plattegronden	60 - 65
Indeling	66 - 71
Locatie en omgeving	72 - 79
Algemene informatie	80 - 83

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 for your interest in this to-be-renovated, municipally listed farmhouse located in the rural outskirts of Mierlo. To provide you with a clear and comprehensive understanding of this property, this documentation includes the following information:

Introduction	6
Facts and figures	8
Photos	14 - 59
Floor plans	60 - 665
Layout	66 - 71
Location and surroundings	72 - 79
General information	80 - 83

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 comprehensive 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 authentieke woonboerderijaan de dorpsrand met panoramisch en groen uitzicht

1. Unieke combinatie van wonen en werken

Langgevelboerderij met vrijstaand bijgebouw in gebruik als atelierruimte en hobbyruimte dan wel garage en diverse bijgebouwen; ideaal voor wonen, werken en creëren aan huis. Een flexibel geheel dat zich eenvoudig laat aanpassen aan jouw wensen.

2. Authentiek en karaktervol

Een woning met historie en sfeer, met behoud van kenmerkende elementen zoals houten gebinten, originele deuren met beslag en karakteristieke stalraampjes.

3. Royaal perceel met weids uitzicht

Het perceel van 3.910 m² bestaat uit parkachtig grasland met gemaaide paden, fruitbomen en bijgebouwen. Aan de achterzijde geniet je van een panoramisch uitzicht richting de Gulbergen – alsof je iedere dag naar een ander schilderij kijkt.

4. Landelijk wonen met alles dichtbij

Gelegen in het groene, beschermde buurtschap 't Broek, met het centrum van Mierlo en Brandevoort (Helmond) op korte afstand, ook Eindhoven snel bereikbaar.

5. Wonen met visie en potentie

Een zeldzame kans om een gemeentelijk monument met karakter en ruimte geheel naar eigen inzicht te transformeren en naar deze tijd te brengen.



5 assets of this authentic farmhouse on the edge of the village with panoramic views

1. Unique combination of living and working

A long-facade farmhouse with a detached outbuilding currently used as a studio and hobby space or garage, along with several additional outbuildings; ideal for living, working, and creating from home. A flexible property that can easily be adapted to your needs.

2. Authentic and full of character

A home rich in history and atmosphere, featuring preserved original elements such as wooden beams, original doors with fittings, and characteristic stable windows.

3. Spacious plot with panoramic views

The 3,910 m² plot consists of park-like grassland with mowed pathways, fruit trees, and outbuildings. At the rear, you can enjoy sweeping views towards the Gulbergen—like looking at a different painting every day.

4. Rural living with amenities nearby

Located in the green, protected hamlet of 't Broek, with the centers of Mierlo and Brandevoort (Helmond) nearby, and Eindhoven easily accessible.

5. Living with vision and potential

A rare opportunity to transform a listed municipal monument with character and space entirely according to your own vision and bring it up to modern standards.

Introductie

Wonen op een uitzonderlijke locatie waar historie, natuur en ruimte samenkomen – hier, aan de dorpsrand van Mierlo, nabij Brandevoort (Helmond), wordt die mogelijkheid werkelijkheid. Deze karaktervolle langgevelboerderij biedt een zeldzame kans om een droomplek geheel naar eigen visie en wensen vorm te geven.

Verscholen in het groene buitengebied ligt deze bijzondere, gemeentelijk monumentale boerderij. Oorspronkelijk gebouwd rond 1874 en grotendeels in authentieke staat behouden, ademt het geheel karakter en historie – iets wat direct voelbaar is bij aankomst aan de Broekstraat, gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht.

Het ensemble omvat een rietgedekte woonboerderij (circa 200 m²), een vrijstaand bijgebouw in gebruik als atelier en hobbyruimte/garage (circa 93 m²) en diverse bijgebouwen, gelegen op een groots perceel van 3.910 m². Daarmee leent het zich bij uitstek voor een combinatie van wonen, werken en creëren aan huis. De ligging is minstens zo bijzonder: aan de achterzijde strekt het uitzicht zich weids uit over de landerijen, met de Gulbergen als herkenningspunt in de verte. Hier ervaar je dagelijks rust, ruimte en een gevoel van vrijheid, terwijl de voorzieningen van Mierlo, Helmond en Eindhoven zich op korte afstand bevinden.

De huidige bewoner viel ruim veertig jaar geleden als een blok voor deze plek – en dat is goed te begrijpen. Nu breekt een nieuw hoofdstuk aan en daarmee een unieke kans voor nieuwe bewoners. Deze woning vraagt om visie, maar biedt daarvoor iets zeldzaams terug: de mogelijkheid om te wonen op een werkelijk unieke locatie, rijk aan historie en beleving. Ter inzage is een recent bouwkundig rapport van Monumentenwacht Vught beschikbaar.



Introduction

Living in an exceptional location where history, nature, and space converge—here, on the edge of the village of Mierlo, near Brandevoort (Helmond), that opportunity becomes reality. This characterful long-facade farmhouse offers a rare chance to create a dream home entirely in line with your own vision and wishes.

Tucked away in the green countryside, this remarkable municipal monument farmhouse dates back to around 1874 and has largely retained its authentic state. The property radiates character and history—something immediately tangible upon arrival at Broekstraat, situated within a protected village setting.

The ensemble comprises a thatched farmhouse (approx. 200 m²), a detached outbuilding currently used as a studio and hobby space/garage (approx. 93 m²), and several additional outbuildings, all set on a generous plot of 3,910 m². This makes it ideally suited for a combination of living, working, and creating from home. The location is equally special: at the rear, expansive views stretch across the surrounding fields, with the Gulbergen forming a distinctive landmark in the distance. Here, you experience peace, space, and a sense of freedom on a daily basis, while the amenities of Mierlo, Helmond, and Eindhoven are all within easy reach.

The current owner fell in love with this place over forty years ago—and it is easy to understand why. Now, a new chapter begins, offering a unique opportunity for future residents. This property calls for vision, but offers something truly rare in return: the chance to live in a genuinely unique setting, rich in history and experience. A recent structural survey report by Monumentenwacht Vught is available for inspection.

Feiten & Cijfers

Object	gemeentelijk monumentale langgevelboerderij met garage/atelier en tuin met diverse bijgebouwen
Bouwjaar	circa 1874
Kadastraal bekend	Gemeente Mierlo Sectie L Nummer 280
Perceeloppervlakte	3.910 m ²
Woonoppervlakte woonboerderij	circa 200 m ²
Oppervlakte overig inpandige ruimte	circa 8 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	circa 93 m ²
Totale oppervlakte	circa 300 m ²
Inhoud woonboerderij (conform meetcertificaat)	circa 810 m ³
Aantal kamers	5 kamers (woonkamer, opkamer en 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Aantal toiletten	2 toiletten (woonboerderij en bijgebouw)
Parkeren	op oprit links, in de garage en volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's/campers op eigen terrein (achter houten poort links)

Facts & Figures

Object	Listed long-fronted farmhouse with garage/workshop and garden with various outbuildings
Year built	circa 1874
Cadastral known	Municipality of Mierlo Section L Number 280
Land area	3,910 m ²
Living area farmhouse	circa 200 m ²
Surface area other internal space	circa 8 m ²
Surface area external storage	circa 93 m ²
Total surface area	circa 300 m ²
Content farmhouse (according to measurement certificate)	approx. 810 m ³
Number of rooms	5 rooms (living room, upstairs room and 3 bedrooms)
Number of bathrooms	1 bathroom
Number of toilets	2 toilets (farmhouse and outbuilding)
Parking	on the left of the driveway, in the garage and ample parking for several cars/campervans on the property (behind the wooden gate on the left)

Isolatie & Installaties

Energie label	E, definitief tot en met 17-03-2036
Isolatie daken	onbekend
Isolatie gevels	onbekend
Isolatie vloeren	onbekend
Isolatie glas	nagenoeg geheel voorzien van enkel glas
Verwarming	cv-combi-ketel, houtkachel in woonkamer en keukenkamer
Warm water	cv-combi-ketel
Materiaal daken	hoofdbouw rietgedekt en gebakken dakpannen,
Materiaal gevels	bakstenen, steens gebouwd
Materiaal vloeren	betonnen begane grond vloer en houten 1e verdiepingsvloer
Materiaal buitenkozijnen	deels houten en deels stalen kozijnen en ramen

Insulation & installations

Energy label	E, valid until 17 March 2036
Roof insulation	unknown
Insulation of facades	unknown
Insulation of floors	unknown
Insulation of windows	partly single glazing, partly double glazing
Heating	central heating combi boiler, wood-burning stove in living room and kitchen
Hot water	central heating combi boiler
Roofing material	main building with thatched and clay tile roof,
Facades material	brick, brick-built
Flooring material	concrete ground floor and wooden first-floor floor
Material exterior window frames	partly wooden and partly steel window frames and windows





Begane grond

Ground floor















Eerste verdieping

First floor







Bijgebouw 1: Garage/atelier

Annex 1: Garage/workshop









Bijgebouw 2 & 3

Annex 2 & 3







Buitenruimte

Outdoor space







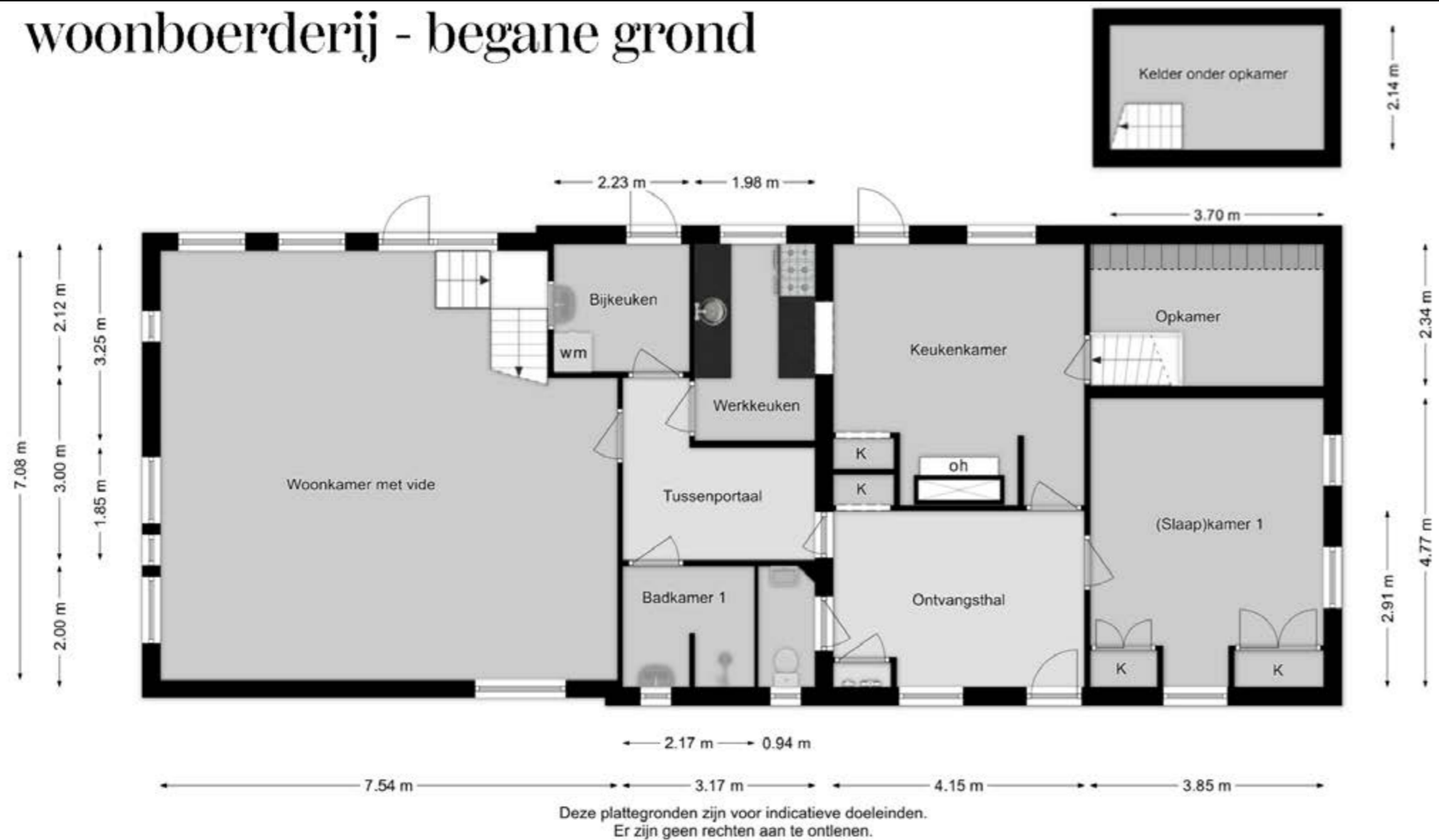
Omgeving

Surroundings





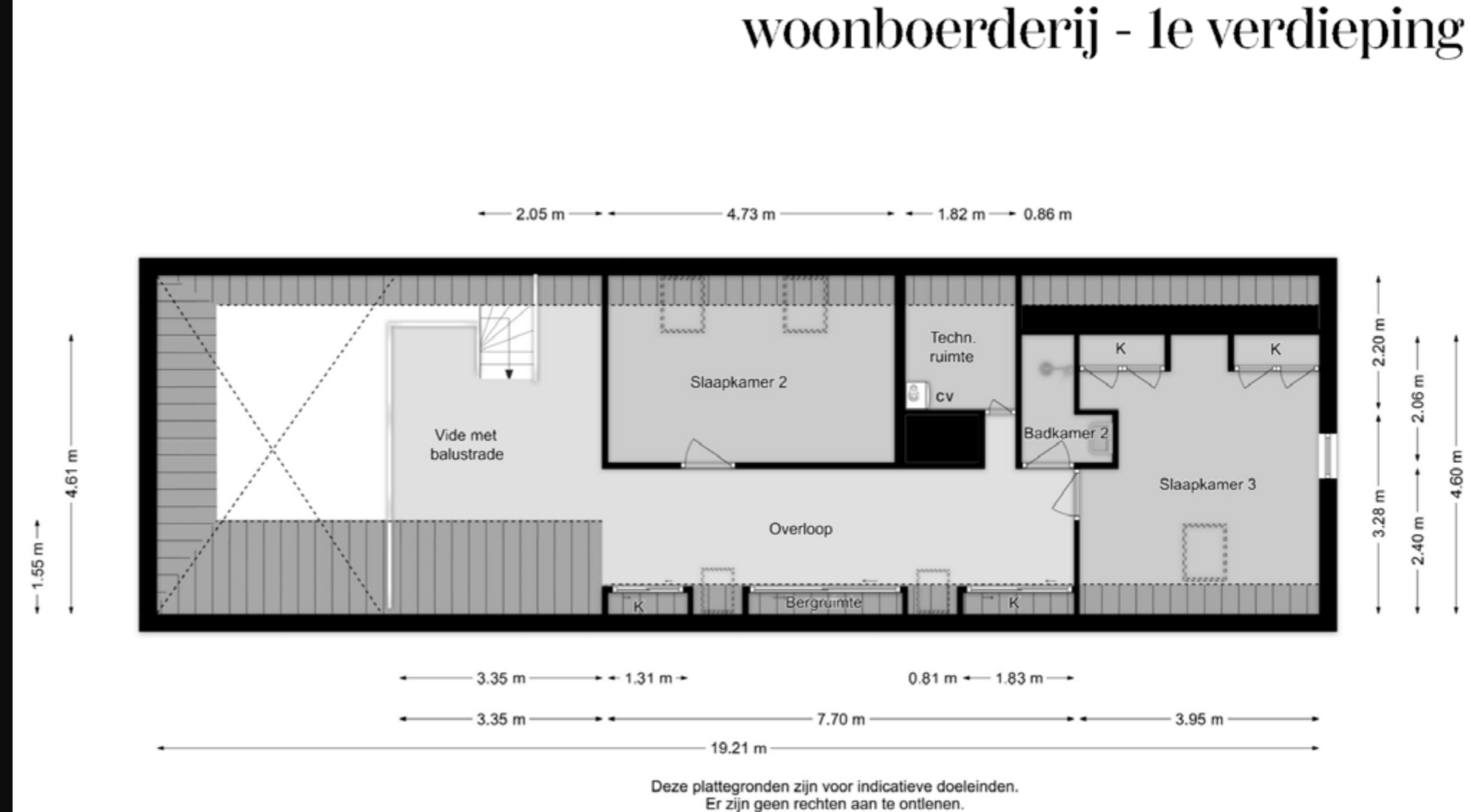
woonboerderij - begane grond



Woonboerderij - Begane grond Farmhouse - Ground floor

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

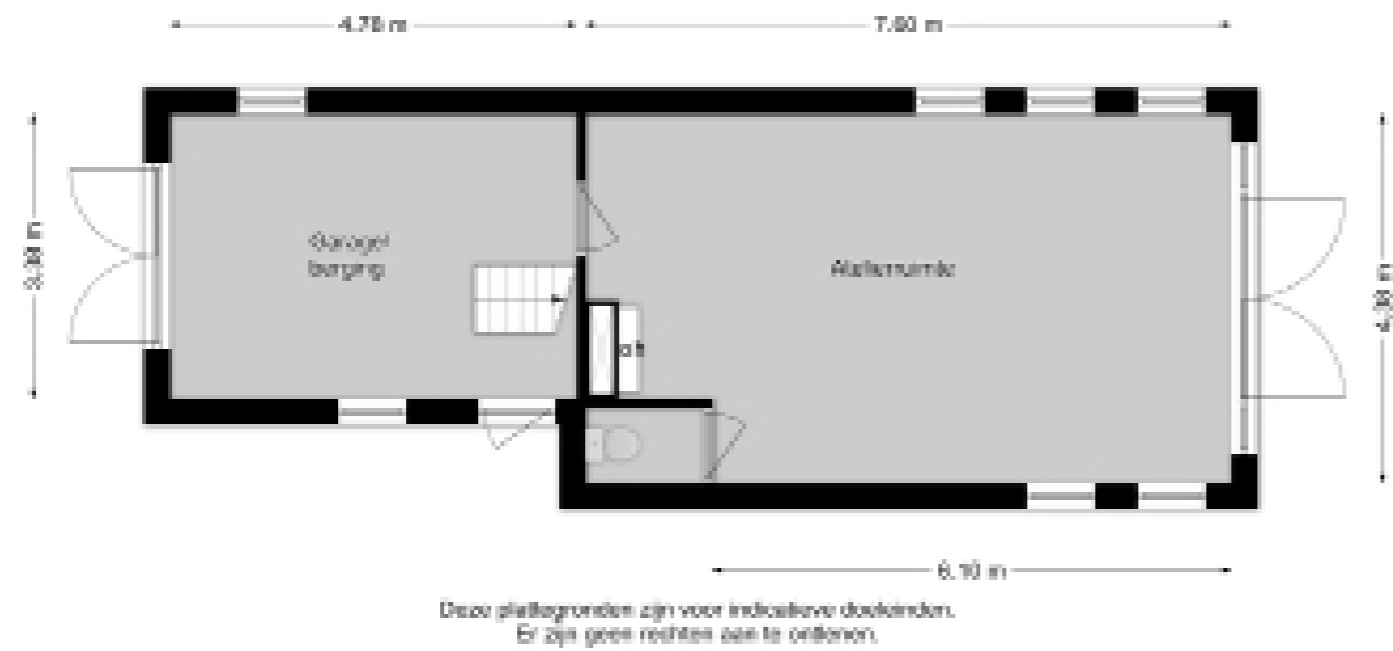
woonboerderij - 1e verdieping



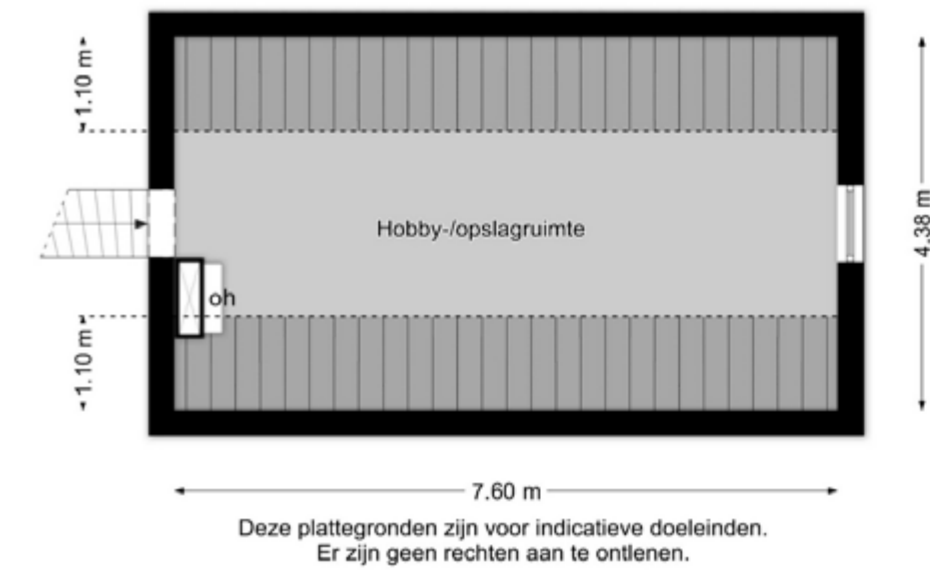
Woonboerderij - Eerste verdieping Farmhouse - First floor

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

bijgebouw 1 - begane grond



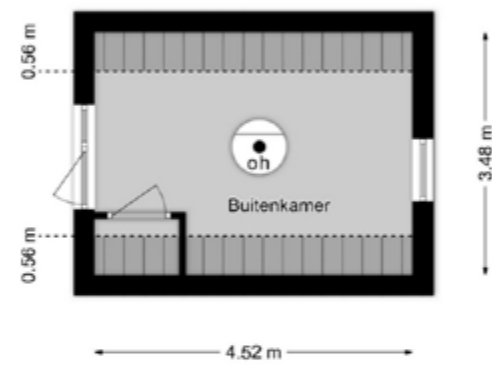
bijgebouw 1 - 1e verdieping



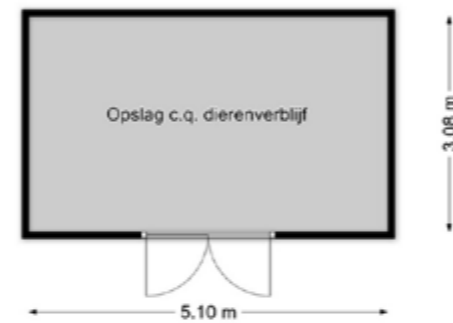
Bijgebouw 1: Atelier/garage-berging - Begane grond Annex 1: Studio/garage and storage room – Ground floor
aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

Bijgebouw 1: Atelier/garage-berging - Eerste verdieping Annex 1: Studio/garage and storage room – First floor
aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

bijgebouw 2 & 3



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

Bijgebouw 2 en 3 Annex 2 & 3

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

Bijgebouw 2 en 3 Annex 2 & 3

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

Historie en karakter

Deze bijzondere woonboerderij betreft een monumentale Brabantse langgevelboerderij met een rijke geschiedenis. Het pand werd in 1874 gebouwd als agrarische hoeve, typerend voor het Brabantse landschap waarin wonen, stal en opslag onder één lang dak werden gecombineerd. De boerderij maakt onderdeel uit van de historische ontwikkeling van buurtschap 't Broek, een gebied dat van oudsher wordt gekenmerkt door kleinschalige landbouw, lintbebouwing en een sterke landschappelijke samenhang.

In de loop der jaren is de boerderij getransformeerd tot woonhuis, waarbij het oorspronkelijke karakter zorgvuldig behouden is gebleven. Zo is de woning opgetrokken in handgevormde baksteen en voorzien van karakteristieke details zoals houten deuren, kleine 'spinnenkopraampjes' en ronde ramen in de zijgevel. Het geheel wordt bekroond door een deels rietgedekt zadeldak met Oudhollandse pannen aan de onderzijde. Ook in het interieur zijn authentieke elementen, zoals de traditionele houten gebinten.

De woning is aangewezen als gemeentelijk monument vanwege de gave detaillering, de authentieke bouwstijl en de cultuurhistorische en typologische waarde als voorbeeld van een traditionele langgevelboerderij. Daarnaast is het pand gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht 't Broek, dat sinds 1972 wordt erkend om zijn bijzondere historische structuur en bebouwing. Deze combinatie van historie, karakter en ligging maakt het geheel tot een unieke en sfeervolle woonplek met een duidelijke verbinding naar het agrarische verleden van Mierlo.

Duurzaamheid

De woning kent een meer traditionele energetische kwaliteit en beschikt over energielabel E. Dit betekent dat de isolatie en installaties grotendeels zijn gebaseerd op oudere standaarden. Zo is de isolatie van gevels en vloeren minimaal en is een groot deel van de beglazing verouderd. De woning wordt verwarmd middels een HR-combiketel op aardgas. De ventilatie vindt plaats via natuurlijke toevoer door ramen en roosters, in lijn met het oorspronkelijke karakter van het pand.

Tegelijkertijd biedt dit object interessante mogelijkheden voor verdere verduurzaming. Met gerichte verbeteringen, zoals het aanbrengen van isolatie en het toepassen van moderne installaties, kunnen zowel het wooncomfort als de energieprestatie aanzienlijk worden verbeterd.

History and character

This distinctive farmhouse is a listed Brabant long-fronted farmhouse with a rich history. The property was constructed in 1874 as an agricultural homestead, characteristic of the Brabant countryside where living quarters, stables and storage were traditionally combined beneath one continuous roof. The farmhouse forms part of the historic development of the hamlet of 't Broek, an area long defined by small-scale farming, ribbon development and a strong landscape cohesion.

Over the years, the farmhouse has been carefully transformed into a residence, with its original character meticulously preserved. The house is built in hand-moulded brick and features characteristic details such as timber doors, small 'spider-head' windows and circular windows in the side façade. The property is crowned by a partly thatched gable roof with traditional Dutch clay tiles along the lower sections. Authentic elements remain throughout the interior, including the original timber trusses.

The property is designated as a municipal monument due to its well-preserved detailing, authentic architectural style and its cultural-historical and typological significance as an example of a traditional long-fronted farmhouse. In addition, it is situated within the protected village conservation area of 't Broek, which has been recognised since 1972 for its distinctive historic structure and buildings. This unique combination of history, character and setting makes it an exceptional and atmospheric residence with a strong connection to the agricultural heritage of Mierlo.

Sustainability

The property has a more traditional energy rating and holds an Energy Performance Certificate (E). This means that the insulation and systems are largely based on older standards. For example, the insulation in the walls and floors is minimal, and much of the glazing is outdated. The property is heated by a high-efficiency combi boiler running on natural gas. Ventilation is provided by natural airflow through windows and grilles, in keeping with the original character of the property.

At the same time, this property offers attractive opportunities for further sustainability improvements. With targeted upgrades, such as enhancing insulation and installing modern systems, both living comfort and energy performance can be significantly improved.

Voorhuis

Het voorhuis wordt in de praktijk betreden via de oprit aan de linkerkant van de woning en de achtertuin, met toegang tot de keukenkamer met houtkachel. Hier ervaar je direct de sfeer en het karakter van deze langgevelboerderij. Authentieke elementen zijn volop aanwezig: van houten deuren met origineel beslag – kenmerkend voor de bouwperiode met een iets lagere doorloophoogte – tot stuc-op-riet plafonds en robuuste houtconstructies, die het geheel een warme en doorleefde uitstraling geven.

De keukenkamer vormt het hart van het voorhuis en staat via een karakteristieke trapeziumvormige doorkijk in verbinding met de werkkeuken. De plavuizen vloer, originele balken en de sfeervolle haardplaats met schouw dragen bij aan de knusse en uitnodigende ambiance. Vanuit deze leefruimte geniet je van een vrij uitzicht over de achtertuin en het achterliggende landschap, waar de zonsondergangen een dagelijks decor vormen. Vanuit de keukenkamer is er toegang tot de praktische kelder met daglichttoetreding, evenals via enkele opgaande treden naar de hoger gelegen opkamer.

Aansluitend aan de keukenkamer bevindt zich de ontvangsthal. Vanuit hier bereik je de (slaap)kamer aan de voorzijde – de ‘goeikamer’ – voorzien van een vaste kastenwand. In de hal bevinden zich naast elkaar het toilet en een eenvoudige badkamer met douche en wastafel. Tevens is er een praktische opstelplaats voor de wasapparatuur in de bijkeuken naast de keuken.

Leefruimte en bovenverdieping

Aansluitend aan het voorhuis bevindt zich het voormalige stalgedeelte, momenteel ingericht als woonkamer. Hier vind je een sfeervolle en royale eet-/woonkamer met plavuizenvloer, een vide tot in de nok en zichtbare houten balken. De karakteristieke stalraampjes zorgen voor een mooie lichtinval, terwijl de houtkachel extra warmte en sfeer brengt. De hoogte, indeling en authentieke elementen geven deze ruimte veel karakter én potentie.

De bovenverdieping is bereikbaar via een vaste bordestrap en biedt volop mogelijkheden. Aan de overloop liggen twee slaapkamers, diverse bergruimtes, een technische ruimte met cv-combiketel en een compacte doucheruimte met wastafel. Een verdieping die zich uitstekend leent voor verdere invulling naar eigen wens.

Vloerafwerking: plavuizenvloer
Wandafwerking: boerenpleister, plaatmateriaal
Plafondafwerking: vitselwerk, plaatmateriaal

Ontvangsthal:	circa 12 m ²
Woonkamer:	circa 51 m ²
Werkkeuken en keukenkamer:	circa 23 m ²
Opkamer:	circa 9 m ²
Bijkeuken:	circa 5 m ²
Slaapkamer 1:	circa 16 m ²
Badkamer 1:	circa 5 m ²
Slaapkamer 2:	circa 15 m ²
Slaapkamer 3:	circa 16 m ²
Badkamer 2:	circa 2 m ²

Front house

In practice, the front section of the house is accessed via the driveway on the left-hand side of the property, leading through the rear garden to the kitchen-living room with wood-burning stove. Here, the atmosphere and character of this long-facade farmhouse are immediately apparent. Authentic elements are abundantly present: from wooden doors with original iron fittings—typical of the building period, with slightly lower head clearance—to plaster-on-reed ceilings and robust timber structures, all contributing to a warm and time-honoured ambiance.

The kitchen-living room forms the heart of the front house and connects to the working kitchen through a distinctive trapezoid-shaped opening. The tiled floor, original beams, and the inviting fireplace with mantelpiece enhance the cosy and welcoming atmosphere. From this living space, you enjoy open views over the rear garden and the surrounding countryside, where sunsets provide a daily spectacle. The kitchen-living room also offers access to a practical cellar with natural daylight, as well as, via a few steps up, to the slightly elevated sitting room.

Adjacent to the kitchen-living room is the entrance hall. From here, you reach the (bed)room at the front—traditionally known as the “goeikamer”—featuring a built-in wardrobe. The hall also provides access to a toilet and a simple bathroom with shower and washbasin. Additionally, there is a practical utility area with space for laundry appliances, located in the scullery next to the kitchen.

Living area and first floor

Adjoining the front section of the farmhouse is the former stable area, now arranged as a living space. Here you will find a charming and spacious living/dining room featuring a tiled floor, a mezzanine reaching up to the roof ridge, and exposed wooden beams. The characteristic stable windows provide pleasant natural light, while the wood-burning stove adds warmth and atmosphere. The height, layout and authentic elements give this space both character and potential.

The upper floor is accessed via a fixed staircase and offers ample possibilities. The landing leads to two bedrooms, several storage areas, a technical room with central heating boiler, and a compact shower room with washbasin. A versatile floor that can easily be adapted to suit your personal requirements.

Floor finish: tiled floor
Wall finish: rustic plaster, panelling
Ceiling finish: plasterwork, panelling

Entrance hall:	approx. 12 m ²
Living room:	approx. 51 m ²
Kitchen and dining room:	approx. 23 m ²
Upstairs room:	approx. 9 m ²
Utility room:	approx. 5 m ²
Bedroom 1:	approx. 16 m ²
Bathroom 1:	approx. 5 m ²
Bedroom 2:	approx. 15 m ²
Bedroom 3:	approx. 16 m ²
Bathroom 2:	approx. 2 m ²

Bijgebouw / atelier en hobbyruimte c.q. garage

Schuin achter de boerderij bevindt zich een vrijstaand bijgebouw (voormalige schop), dat in 1999 volledig nieuw is opgetrokken. Dit veelzijdige gebouw wordt momenteel gebruikt als atelier door de huidige bewoner – violist, schrijver, schilder en meubelmaker – en bij binnenkomst is direct duidelijk waarom: een inspirerende, lichte plek waar in alle rust gewerkt kan worden.

Het bijgebouw is volledig geïsoleerd en voorzien van elektra, een toilet en een houtkachel. Het atelier is een open en lichte ruimte met een bijzonder karakter en beschikt bovendien over een ruime, open zolderverdieping met open haard. Vanuit hier geniet je van een panoramisch uitzicht over de omliggende landerijen.

Aan de voorzijde van het bijgebouw bevindt zich een aparte klus- of hobbyruimte met tuindeur en dubbele deuren naar buiten, waardoor deze ruimte ook uitstekend geschikt is als garage.

Tuin en buitenruimte

De circa 88 meter diepe en circa 41 meter brede tuin, onderdeel van een royaal perceel van circa 3.910 m², vormt een wereld op zich en is bepalend voor het unieke karakter van deze plek. Eerder dan een traditionele tuin betreft het een parkachtig grasland met gemaaide paden, waar natuur, ruimte en vrijheid centraal staan. Dit maakt het geheel niet alleen bijzonder sfeervol, maar ook uitermate geschikt voor het houden van (klein) dieren.

De tuin is een volwassen, groen aangelegd geheel met een rijke variatie aan beplanting en karaktervolle fruitbomen, waaronder rozen, mispel, goudrenet, peer, walnoot en

kers. Bijzonder zijn de twee zeer oude Mierlose Zwartten – zeldzame, authentieke kersenbomen die als trots van Mierlo gelden en de tuin een uniek en historisch karakter geven. Verspreid over het perceel bevinden zich diverse bijgebouwen, waaronder een sfeervolle buitenkamer met haardpartij en een paardenstal, wat bijdraagt aan de veelzijdigheid en het landelijke karakter van het geheel. De tuin biedt volop privacy en ruimte voor uiteenlopende invullingen, zoals een moestuin, meerdere zon- en schaduwterrassen of het realiseren van aanvullende voorzieningen geheel naar eigen wens. Aan de achterzijde wordt het perceel gemarkeerd door een rij hoge, volwassen loofbomen, die het landschap een fraai groen kader geven. Het panoramische uitzicht strekt zich uit over de omliggende landerijen, met in de verte de Gulbergen als markant herkenningspunt. Hier voelt het alsof je iedere dag naar een ander schilderij kijkt – een uitzicht dat continu verandert met de seizoenen, het licht en de lucht.

Links van de woonboerderij bevindt zich de oprit, die toegang biedt tot de tuin en het bijgebouw/garage. Tevens is hier meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's, campers, caravans of anderszins.

Vloerafwerking: houten vloerdelen
Wandafwerking: plaatmateriaal
Plafondafwerking: houten balken

Atelier begane grond:	circa 32 m ²
Atelier 1e verdieping:	circa 16 m ²
Garage/berging:	circa 16 m ²
Bijgebouw 1:	circa 10 m ²
Bijgebouw 2:	circa 16 m ²

Outbuilding / Studio and hobby room or garage

Set diagonally behind the farmhouse is a detached outbuilding (former barn), which was completely rebuilt in 1999. This versatile building is currently used as a studio by the present owner—a violinist, writer, painter, and furniture maker—and upon entering, it is immediately clear why: an inspiring, an inspiring, light-filled space where one can work in complete tranquillity.

The outbuilding is fully insulated and equipped with electricity, a toilet, and a wood-burning stove. The studio itself is an open and bright space with a distinctive character, complemented by a spacious open mezzanine level featuring a fireplace. From here, you can enjoy panoramic views over the surrounding countryside. At the front of the outbuilding, there is a separate workshop or hobby room with a garden door and double doors to the outside, making this space equally suitable for use as a garage.

Garden and outdoor living

The garden—approximately 88 metres deep and 41 metres wide—forms part of a generous plot of around 3,910 m² and truly defines the unique character of this property. Rather than a traditional garden, it is better described as park-like grassland with mown pathways, where nature, space, and a sense of freedom take centre stage. This not only creates a highly atmospheric setting but also makes it particularly suitable for keeping small livestock or animals.

The garden is a mature, beautifully landscaped green setting with a rich variety of planting and characterful fruit trees, including roses, medlar, Goudrenet apple, pear, walnut and cherry. Particularly noteworthy are the two very old “Mierlose

Zwartten” — rare, authentic cherry trees regarded as a source of pride in Mierlo, lending the garden a unique and historic character. Scattered across the grounds are several outbuildings, including an inviting outdoor room with a fireplace and a horse stable, enhancing the versatility and rural charm of the property. The garden offers ample privacy and space for a variety of uses, such as a kitchen garden, multiple sun and shaded terraces, or the addition of further amenities entirely to one's own preference.

At the rear, the plot is framed by a row of tall, mature deciduous trees, providing a beautiful green backdrop to the landscape. The panoramic views stretch out across the surrounding fields, with the Gulbergen forming a distinctive landmark in the distance. Here, it feels as though you are looking at a different painting every day—a view that continuously evolves with the seasons, the light, and the sky.

To the left of the farmhouse, the driveway provides access to the garden and the outbuilding/garage. There is also more than ample space for parking multiple cars, motorhomes, caravans, or similar.

Floor finish: wooden floorboards
Wall finish: panelling
Ceiling finish: wooden beams

Ground floor studio:	approx. 32 m ²
First floor studio:	approx. 16 m ²
Garage/storage room:	approx. 16 m ²
Annex 1:	approx. 10 m ²
Annex 2:	approx. 16 m ²

Locatie: dichtbij het dorp en de natuur

Broekstraat 59 is gelegen op een groene en rustige locatie aan de noordoostzijde van Mierlo. De straat kenmerkt zich door een afwisseling van vrijstaande woningen en karakteristieke woonboerderijen, wat zorgt voor een gevarieerd en authentiek straatbeeld met veel ruimte, groen en een landelijk gevoel.

De woning maakt deel uit van het historische buurtschap 't Broek, een gebied met een rijke historie dat al eeuwenlang bestaat en tegenwoordig is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De aanwezigheid van langgevelboerderijen uit de periode 1870-1910 geeft dit deel van Mierlo een bijzondere, vrijwel onaangetaste landelijke sfeer die nog altijd duidelijk voelbaar is.

Hier woon je op een royaal perceel, omringd door natuur en rust, met uitgestrekte landerijen en wandelmogelijkheden in de directe omgeving. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen verrassend dichtbij: zowel het centrum van Mierlo als Helmond Brandevoort liggen op korte fietsafstand (circa 2 kilometer), met een compleet aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. Zo combineert deze locatie het beste van twee werelden: landelijk wonen met alle gemakken binnen handbereik.

Mierlo en omgeving

Mierlo is een groen en ruim opgezet dorp met een prettig woonklimaat en een compleet voorzieningenniveau. Het centrum biedt een goede mix van winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen, zonder de drukte van een stad. De schaal en opzet zorgen voor een ontspannen woonomgeving met een dorps karakter.

De omgeving is bij uitstek geschikt voor liefhebbers van rust en natuur. De Strabrechtse Heide, een van de grootste aaneengesloten heidegebieden van Nederland, ligt op korte afstand en biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreëren. Ook de Mierlose bossen en het beekdallandschap Sang en Goorkens dragen bij aan het groene en afwisselende landschap.

Tegelijkertijd ligt Mierlo zeer centraal. Steden als Eindhoven, Helmond en Geldrop zijn snel en eenvoudig bereikbaar, evenals diverse uitvalswegen, golfbanen en andere recreatieve voorzieningen. Dit maakt Mierlo tot een aantrekkelijke woonomgeving waar rust en bereikbaarheid op een natuurlijke manier samenkomen.

Location: close to the village and nature

Broekstraat 59 is situated in a quiet, green setting on the northeastern side of Mierlo. The street is characterised by a mix of detached homes and charming, characterful farmhouses, creating a varied and authentic streetscape with a strong sense of space, greenery, and rural living.

The property forms part of the historic hamlet of 't Broek, an area with a rich heritage dating back centuries and now designated as a protected village conservation area. The presence of long-facade farmhouses from the period 1870–1910 gives this part of Mierlo a distinctive and largely unspoilt rural atmosphere that is still clearly tangible today.

Here, you live on a generous plot, surrounded by nature and tranquillity, with open countryside and walking routes right on your doorstep. At the same time, amenities are surprisingly close: both the centre of Mierlo and Helmond Brandevoort are within easy cycling distance (approximately 2 kilometres), offering a full range of shops, restaurants, and daily conveniences. This location perfectly combines the best of both worlds—peaceful rural living with everything within easy reach.

Mierlo and surroundings

Mierlo is een groen en ruim opgezet dorp met een prettig woonklimaat en een compleet voorzieningenniveau. Het centrum biedt een goede mix van winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen, zonder de drukte van een stad. De schaal en opzet zorgen voor een ontspannen woonomgeving met een dorps karakter.

De omgeving is bij uitstek geschikt voor liefhebbers van rust en natuur. De Strabrechtse Heide, een van de grootste aaneengesloten heidegebieden van Nederland, ligt op korte afstand en biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreëren. Ook de Mierlose bossen en het beekdallandschap Sang en Goorkens dragen bij aan het groene en afwisselende landschap.

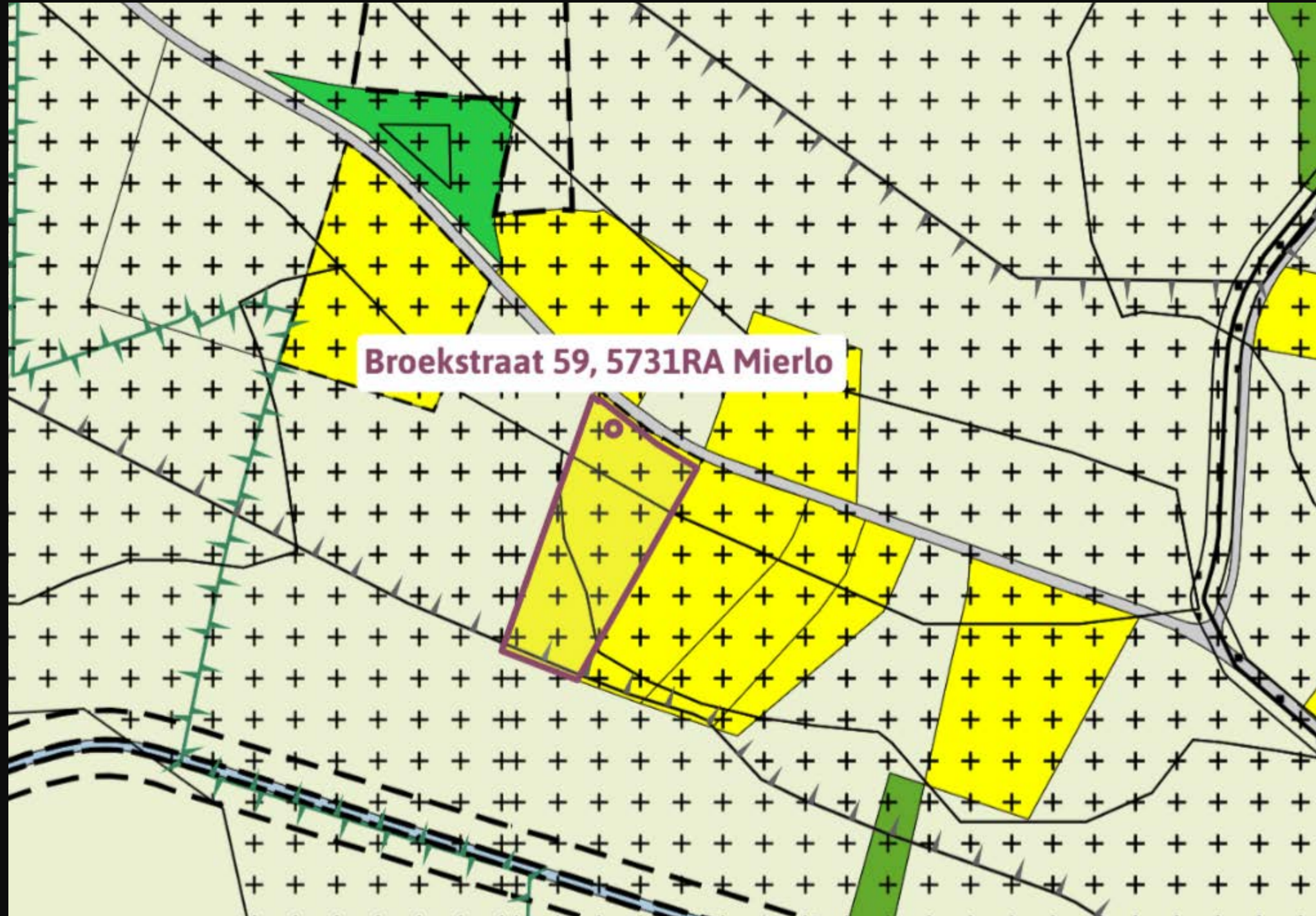
Tegelijkertijd ligt Mierlo zeer centraal. Steden als Eindhoven, Helmond en Geldrop zijn snel en eenvoudig bereikbaar, evenals diverse uitvalswegen, golfbanen en andere recreatieve voorzieningen. Dit maakt Mierlo tot een aantrekkelijke woonomgeving waar rust en bereikbaarheid op een natuurlijke manier samenkomen.

Voorzieningen en afstanden

Kinderopvang:	ca. 1.5 km	Sporthal:	ca. 2.4 km
Basisschool:	ca. 1.5 km	Voetbalvereniging:	ca. 2.8 km
Middelbare school:	ca. 2.5 km	Yogacentrum:	ca. 1.6 km
Universiteit:	ca. 10 km	Hockeyclub:	ca. 1.4 km
Hogeschool:	ca. 9.5 km	Golfclub:	ca. 1.6 km
		Scouting:	ca. 3.6 km
Huisarts:	ca. 2.3 km	Zwembad en thermen:	ca. 2.4 km
Tandarts:	ca. 1.3 km	Zwemmeer:	ca. 2.7 km
Fysiotherapeut:	ca. 1.6 km		
Apotheek:	ca. 2.2 km	Eindhoven Airport:	ca. 18.8 km
Ziekenhuis:	ca. 6.5 km	NS-station Brandevoort:	ca. 3.9 km
		Bushalte:	ca. 1.6 km
Supermarkt:	ca. 1.3 km		
Winkels:	ca. 1.8 km		
Cafés en restaurants:	ca. 0.5 km		
Theatertje en filmcafe:	ca. 2.1 km		
Eindhoven Zoo:	ca. 1.7 km		

Facilities and distances

Childcare:	approx. 1.5 km	Sports hall:	approx. 2.4 km
Primary school:	approx. 1.5 km	Football club:	approx. 2.8 km
Secondary school:	approx. 2.5 km	Yoga centre:	approx. 1.6 km
University:	approx. 10 km	Hockey club:	approx. 1.4 km
High school:	approx. 9.5 km	Golf club:	approx. 1.6 km
		Scouting:	approx. 3.6 km
Family doctor:	approx. 2.3 km	Swimming pool and thermal baths:	approx. 2.4 km
Dentist:	approx. 1.3 km	Recreational lake with beach club:	approx. 2.7 km
Physiotherapist:	approx. 1.6 km		
Pharmacy:	approx. 2.2 km	Eindhoven Airport:	approx. 18.8 km
Hospital:	approx. 6.5 km	NS-station Brandevoort:	approx. 3.9 km
		Bus stop:	approx. 1.6 km
Supermarket:	approx. 1.3 km		
Shops:	approx. 1.8 km		
Cafés and restaurants:	approx. 0.5 km		
Theatre and filmcafe:	approx. 2.1 km		
Eindhoven Zoo:	approx. 1.7 km		



- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Plangebied | Gebiedsaanduiding |
| Enkelbestemmingen | Geluidzone |
| Agrarisch | Luchtvaartverkeerzone |
| Agrarisch met waarden | Vrijwaringszone |
| Bedrijf | Milieuzone |
| Bedrijventerrein | Veiligheidszone |
| Bos | Wetgevingzone |
| Centrum | Reconstructiewetzone |
| Cultuur en ontspanning | Overige zone |
| Detailhandel | Aanduidingen |
| Dienstverlening | Bouwaanduiding |
| Gemengd | Functieaanduiding |
| Groen | Lettertekenaanduiding |
| Horeca | Maatvoering |
| Kantoor | Figuren |
| Maatschappelijk | As van de weg |
| Natuur | Dwarsprofiel |
| Overig | Gevellijn |
| Recreatie | Hartlijn leiding |
| Sport | Relatie |
| Tuin | Figuur IMRO2006 |
| Verkeer | Gebiedsgerichte besluiten |
| Water | Besluitgebied |
| Wonen | Besluitvak |
| Woongebied | Besluitsubvak |

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 ontleen. 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