

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**KROMME HAAGDIJK 17**  
**HELMOND**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	2022
Woonoppervlakte	217 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	34 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	747 m <sup>3</sup>
Perceel	385 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Luxe afgewerkte woning (2022) gelegen op een zeer gewilde locatie in Mierlo-Hout;
- Maar liefst 217 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- De woning is volledig gasloos, beschikt over 33 zonnepanelen en is uitgerust met een warmtepomp;
- Vloerverwarming door de gehele woning, plafondhoge deuren én airconditioning aanwezig;
- Luxe keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Vier zeer royale en volwaardige slaapkamers op de verdieping;
- Luxe badkamer met hoogwaardige sanitaire voorzieningen;
- Fraaie overkapping met een bijzonder groot terras, voorzien van een lichtstraat en sfeervolle buitenverlichting;
- Groot buitenzwembad voorzien van een volledige pompinstallatie, waterpomp en solar afdekking;
- Ruime oprit voor het parkeren van meerdere voertuigen op eigen terrein;

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



**Vraagprijs € 775.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

**KROMME HAAGDIJK 17 HELMOND**

## Algemeen



Deze in 2022 gebouwde, moderne twee-onder-een-kapwoning aan de Kromme Haagdijk 17 in de geliefde en kindvriendelijke wijk Mierlo-Hout combineert ware luxe met hoogwaardig wooncomfort. Dankzij de recente bouw zijn zowel afwerking als installaties van een uitzonderlijk niveau, wat direct zichtbaar is in de strakke architectuur, duurzame materialen en het doordachte detailniveau door de gehele woning.

De ligging aan de rand van Mierlo-Hout is ideaal: binnen enkele minuten sta je midden in een groene omgeving, perfect voor wandel- en natuurliefhebbers. Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand, met de dorpskern van Mierlo-Hout voorzien van supermarkten, horecagelegenheden, speciaalzaken en diverse sportverenigingen binnen handbereik.





Via het fraai aangelegde, betegelde looppad bereikt u de entree van deze schitterende woning. Bij binnenkomst wordt u direct verwelkomd in een verrassend lichte en royale hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van de woning.

De hal beschikt over een stijlvol afgewerkt gastentoilet, eveneens voorzien van een urinoir en een fonteintje. Daarnaast treft u hier een praktische provisieruimte, ideaal voor het opbergen van dagelijkse benodigheden en huishoudelijke spullen.

## Begane grond Hal & Entree



## Woonkamer



Via de entree bereikt u de indrukwekkende, open leefruimte waarin de woonkamer op prettige wijze is geïntegreerd. Deze ruimte onderscheidt zich door de hoogwaardige en luxueuze afwerking, met strak gestucte wanden en plafonds voorzien van ingebouwde dimbare verlichting. Zeer prettig is de aanwezige airconditioning, waardoor er ten alle tijden een gewenst binnenklimaat kan worden gecreëerd.

De stijlvolle houtlook PVC visgraatvloer, gecombineerd met hoge witte plinten, geeft het geheel een zeer eigentijdse uitstraling. Het zitgedeelte is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een royale zithoek met een grote bank, salontafels en overige meubelstukken. Hier is het heerlijk ontspannen. Of u nu geniet van een goed boek, een gezellige avond met familie en vrienden, of simpelweg tot rust komt na een lange dag.





Aan de andere zijde van de woonkamer, optisch om de hoek gescheiden van het zitgedeelte, bevindt zich de eetkamer.

Hier is een prettige plek gecreëerd voor een royale eettafel met meerdere stoelen, waardoor u moeiteloos met de gehele familie of in groter gezelschap kunt tafelen. De directe verbinding met de open keuken vormt hierbij een groot pluspunt en versterkt het gevoel van ruimte en samenzijn.

## Eetkamer







KROMME HAAGDIJK 17 HELMOND

## Open keuken



De open keuken met royaal kookeiland vormt het hart van de woning en is zonder twijfel een ware eyecatcher. De keuken is modern en stijlvol afgewerkt, met een rustige uitstraling waarin luxe en functionaliteit naadloos samenkomen. Het royale kookeiland, voorzien van een baropstelling, nodigt uit tot gezellig samenzijn terwijl er wordt gekookt. Hier kunt u comfortabel plaatsnemen voor een kop koffie of een borrel.

Aan inbouwapparatuur ontbreekt het hier niet: zo is de keuken uitgerust met een Siemens inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven, koelkast, vriezer, Quoocker kokendwaterkraan en een vaatwasser. De diverse inbouwspots zorgen ook in de avonden voor een sfeervolle, dimbare verlichting.





KROMME HAAGDIJK 17 HELMOND





De begane grond wordt gecombineerd door een inpandig bereikbare garage. Deze volledig geïsoleerde ruimte fungeert tevens als installatieruimte en biedt plaats aan de meterkast. Dankzij de praktische indeling leent deze ruimte zich uitstekend als achterom en kan daarmee ook dienstdoen als een volwaardige bijkeuken. Zo is er voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een extra koelkast of vriezer.

Daarnaast is het een ideale plek voor het stallen en eventueel opladen van fietsen, of om bij binnenkomst schoenen en jassen achter te laten.

## Inpandige garage





## Eerste verdieping

Via de vaste trap in de entreehal, voorzien van sfeervolle verlichting en een hoogwaardige afwerking, bereikt u de eerste verdieping van de woning.

Hier komt u uit op een ruime en overzichtelijke overloop, die toegang biedt tot maar liefst vier royale en volwaardige slaapkamers, een luxe badkamer, een separaat toilet en een praktische wasruimte.





De hoofdslaapkamer is ingericht als volwaardige master bedroom met ruimte voor een kingsize bed en een geïntegreerde inloopkast.

Dankzij de slimme indeling is hier een comfortabele en luxe privésuite ontstaan, mede door de aanwezigheid van airconditioning. De inloopkast kan desgewenst worden omgevormd tot een extra slaapkamer.

## Slaapkamers



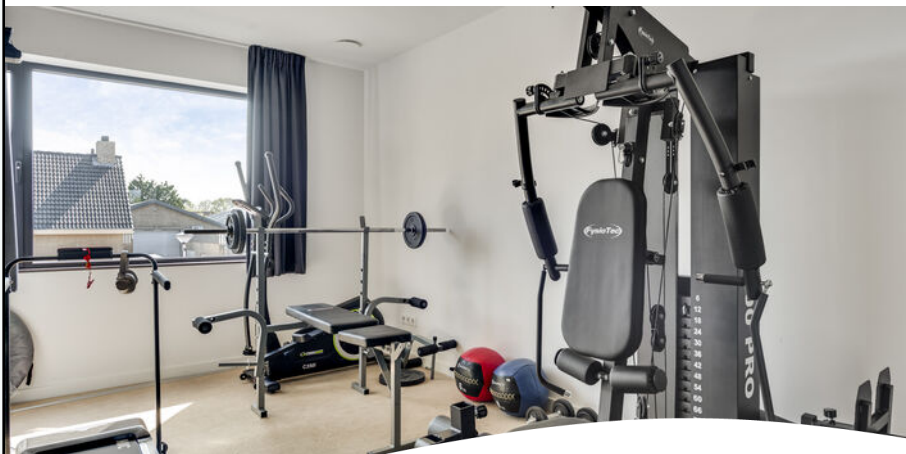




Daarnaast beschikt de verdieping over drie ruime, volwaardige kamers, allen afgewerkt in dezelfde hoogwaardige stijl met een nette houtlook vloer en strak gestucte wanden en plafonds.

De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en natuurlijke ventilatie. Hierdoor zijn de kamers flexibel te gebruiken, bijvoorbeeld als werk-, hobby- of sportruimte.

## Slaapkamers







De badkamer is compleet uitgevoerd met een royale inlooptdouche voorzien van regendouche en handdouche, een ligbad met douchefunctie en een wastafelmeubel met ruime opberglades en verlichte spiegel.

Een praktisch nisje bij de entree biedt extra ruimte voor handdoeken en accessoires, wat het comfort en de functionaliteit van deze badkamer onderstreept. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.

**Badkamer en  
separaat toilet**



## Tuin



De buitenruimte is fraai aangelegd en doordacht ingericht. Vanuit de woonkamer geeft de schuifpui toegang tot een overdekt terras, afgewerkt met grote tegels en voorzien van sfeerverlichting en een lichtstraat. Dit vormt een comfortabel verlengstuk van de leefruimte.

Verder in de tuin bevindt zich een tweede terras, ideaal gelegen om optimaal van de zon te genieten. Absolute eyecatcher is het luxe verwarmde buitenzwembad, stijlvol afgewerkt en voorzien van onder andere een moderne pompinstallatie, warmtepomp en elektrisch solardek.





KROMME HAAGDIJK 17 HELMOND





KROMME HAAGDIJK 17 HELMOND



Omgeving



# Plattegrond Begane grond



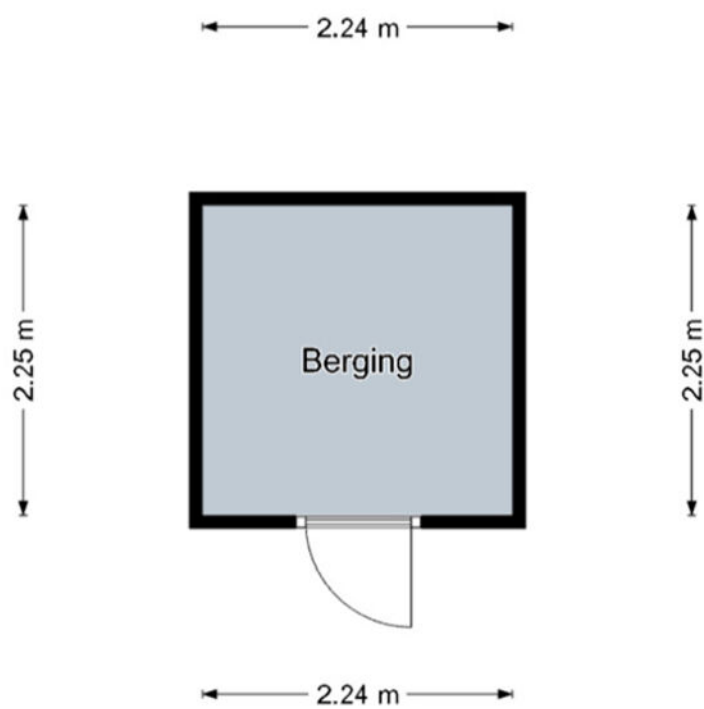
## Plattegrond Eerste verdieping



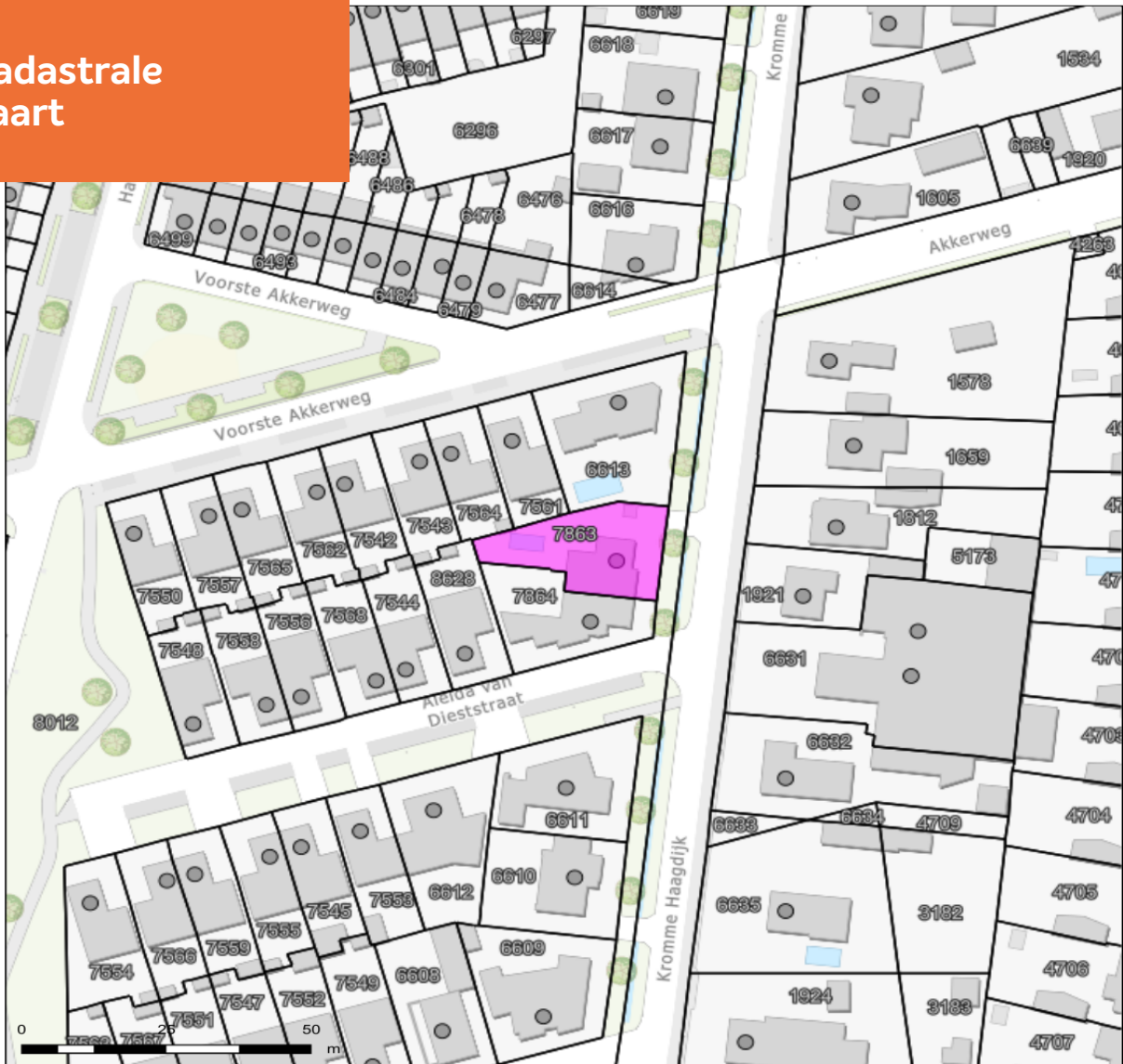
## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond  
Berging



# Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 29-4-2026

Schaal: 1: 1005



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,



Tygo Pennings

06-24143336

tygo@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

# ADRIAAN

VAN DEN

# HEUVEL

## MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



## Klaar voor de start... af!

### Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

**TIP:** Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

### VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

**Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!**