



Nieuwhuis 2 | Mierlo

Cato
MAKELAARS



Scan
en bekijk
Cato TV



Welkom bij Nieuwhuis 2 te Mierlo

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in deze vrijstaande villa in Mierlo. Deze presentatie biedt een zorgvuldig samengesteld overzicht van de villa, haar hoogwaardige afwerking, bijzondere woonbeleving en de vele kwaliteiten die deze uitzonderlijke woning kenmerken.

Introductie	6
Feiten & Cijfers	10
Isolatie & Installaties	12
Foto's	14 - 57
Plattegronden	58 - 63
Indeling	64 - 69
Locatie en omgeving	70 - 75
Algemene informatie	76 - 80

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 detached villa in Mierlo. This presentation provides a carefully curated overview of the villa, its high-quality finishes, unique living experience, and the many features that distinguish this exceptional property.

Introduction	6
Facts & figures	10
Insulation & Installations	12
Photos	14 - 57
Floor plans	58 - 63
Layout	64 - 69
Location and surroundings	70 - 75
General information	76 - 80

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 toekomstbestendige split-level villa met verwarmd zwembad

1. Architectuur, ruimte en licht

De bijzondere split-levelindeling, royale vide en grote raampartijen zorgen voor een indrukwekkend gevoel van ruimte en licht. De verschillende woonniveaus staan op natuurlijke wijze met elkaar in verbinding, wat deze villa een uniek en open karakter geeft.

2. Hoogwaardig afgewerkt

Van de luxe leefkeuken met hoogwaardige apparatuur tot de maatwerkkasten en zorgvuldig gekozen materialen: alles is met oog voor detail uitgevoerd. Een instapklare villa waar kwaliteit en wooncomfort centraal staan.

3. Exclusief buitenleven

De in 2024 door Sparq Tuinen aangelegde tuin vormt een waar privé-resort. Met een verwarmd zwembad, poolhouse met sanitair, luxe overkapping met gashaard en volwassen beplanting is dit een buitenruimte van uitzonderlijk niveau.

4. Duurzaam en toekomstbestendig

Deze volledig gasloze villa beschikt over energielabel A+++ , een all-electric warmtepomp (2023), zonwerend en geluidswerend HR++ glas (2023), vloerverwarming en -koeling, wandverwarming en -koeling én 36 zonnepanelen.

5. Groen wonen op een toplocatie

Gelegen in de geliefde wijk De Loo, met de Mierlose Bossen en de Strabrechtse Heide op korte afstand. Hier woont u in alle rust, terwijl het gezellige centrum van Mierlo en dagelijkse voorzieningen zich op slechts enkele minuten bevinden.



5 assets of this future-proof split-level villa with heated swimming pool

1. Architecture, space and light

The distinctive split-level layout, generous double-height void and expansive windows create an impressive sense of space and light. The various living levels connect naturally with one another, for a unique and open character.

2. Premium finish throughout

From the luxury living kitchen with high-end appliances to the bespoke cabinetry and carefully chosen materials — every detail has been executed with precision. A move-in ready villa where quality and comfort take centre stage.

3. Exclusive outdoor living

The garden, landscaped by Sparq Tuinen in 2024, is a true private resort. Featuring a heated swimming pool, a pool house with sanitary facilities, a luxurious covered outdoor lounge with a gas fireplace, and mature landscaping, this outdoor space is of an exceptional standard.

4. Sustainable and future-proof

This fully gas-free villa boasts an A+++ energy label and is equipped with an all-electric heat pump (2023), solar-control and sound-insulating HR++ glazing (2023), underfloor heating and cooling, wall heating and cooling, as well as 36 solar panels.

5. Green living in a prime location

Located in the sought-after De Loo neighbourhood, with the Mierlose Bossen and Strabrechtse Heide nearby. Enjoy complete tranquillity while the centre of Mierlo and daily amenities are located just minutes away.

Introductie

Een villa die verrast door haar architectuur, ruimtelijkheid en hoogwaardige afwerking. Nieuwhuis 2, gelegen aan de zuidzijde van Mierlo, combineert eigentijdse vormgeving met een uitzonderlijk wooncomfort. De speelse split-levelindeling zorgt voor een unieke woonbeleving waarbij de verschillende leefniveaus op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. Hierdoor ontstaat een opvallend gevoel van ruimte, licht en openheid, terwijl tegelijkertijd een aangename sfeer van geborgenheid behouden blijft.

Een minstens zo indrukwekkend onderdeel van het geheel is de exclusieve tuin, die in 2024 onder architectuur werd aangelegd door Sparq Tuinen. Hier is een hoogwaardige buitenomgeving gecreëerd waarin design, privacy en ontspanning samenkomen. Het verwarmde zwembad vormt daarbij het absolute middelpunt, omringd door zorgvuldig gekozen materialen, volwassen beplanting en een stijlvolle overkapping.

Ook op het gebied van duurzaamheid voldoet deze villa aan de hoogste hedendaagse eisen. De villa is volledig gasloos uitgevoerd (m.u.v. gashaard) en voorzien van hoogwaardig HR++ glas, een all-electric warmtepomp met boiler, vloerverwarming en vloerkoeling, wandverwarming en wandkoeling en 36 zonnepanelen. Het resultaat is een toekomstbestendige villa met energielabel A+++, waarin luxe wonen en energiezuinig leven moeiteloos samengaan.

Gelegen in de geliefde woonwijk De Loo, met de Mierlose Bossen en de Strabrechtse Heide op korte afstand, biedt Nieuwhuis 2 het beste van twee werelden: de rust en het groen van een dorpse omgeving, gecombineerd met de kwaliteit, uitstraling en het comfort van modern wonen.



Introduction

A villa that surprises with its architecture, spaciousness and premium finish. A villa that surprises with its architecture, spaciousness and premium finish. Nieuwhuis 2, situated on the southern side of Mierlo, combines contemporary design with exceptional living comfort. The playful split-level layout creates a unique living experience in which the various levels connect naturally with one another. The result is a striking sense of space, light and openness, while at the same time retaining a pleasant feeling of warmth and shelter.

Equally impressive is the exclusive garden, designed in 2024 by Sparq Tuinen. Here, a high-quality outdoor environment has been created where design, privacy and relaxation come together. The heated swimming pool forms the absolute centrepiece, surrounded by carefully chosen materials, mature planting and a stylish covered terrace.

In terms of sustainability, this villa also meets the highest contemporary standards. The property is entirely gas-free (with the exception of the gas fireplace) and features high-performance HR++ glazing, an all-electric heat pump with hot water tank, underfloor heating and cooling, wall heating and cooling, and 36 solar panels. The result is a future-proof villa with an A+++ energy label, where luxurious living and energy-efficient comfort go hand in hand.

Located in the popular De Loo neighbourhood, with the Mierlose Bossen and Strabrechtse Heide just a short distance away, Nieuwhuis 2 offers the best of both worlds: the peace and greenery of a village setting, combined with the quality, character and comfort of modern living.

Duurzaamheid

Deze uitstekend geïsoleerde, vrijstaande villa combineert hoogwaardige architectuur met een toekomstbestendige en energie-efficiënte woonkwaliteit. De woning is volledig gasloos uitgevoerd en beschikt over een energielabel A+++, waarmee duurzaamheid en wooncomfort naadloos samenkomen.

In 2023 is de volledige woning voorzien van hoogwaardig HR++ glas met zowel geluidswerende als zonwerende eigenschappen. Het geavanceerde klimaatsysteem bestaat uit een all-electric warmtepomp met boiler (2023), aangevuld met vloerverwarming en vloerkoeling voor een aangenaam binnenklimaat gedurende alle seizoenen.

Daarnaast is de vide uitgerust met wandverwarming en wandkoeling en beschikken de slaapkamers over hybride-radiatoren en airco's om te koelen en te verwarmen, wat zorgt voor een gelijkmatige temperatuurverdeling en een uitzonderlijk comfortniveau.

De 36 zonnepanelen leveren een substantiële bijdrage aan de duurzame energievoorziening van de woning, met een gerealiseerde opbrengst van circa 10,9 MWh in 2025. Hierdoor profiteert de eigenaar niet alleen van een lagere ecologische voetafdruk, maar ook van een bijzonder energiezuinige exploitatie.

Een villa die niet alleen voldoet aan de eisen van vandaag, maar ook uitstekend is voorbereid op de woonwensen van morgen.



Sustainability

This exceptionally well-insulated detached villa combines high-quality architecture with future-proof and energy-efficient living. Entirely gas-free and holding an energy label of A+++, sustainability and comfort come together seamlessly.

In 2023, the entire property was fitted with high-quality HR++ glazing featuring both acoustic insulation and solar-control properties. The advanced climate control system comprises an all-electric heat pump with hot water tank (2023), complemented by underfloor heating and cooling to ensure a comfortable indoor environment throughout the year.

In addition, the mezzanine is equipped with wall heating and cooling, while the bedrooms feature hybrid radiators and aircon for both heating and cooling. This provides an even temperature distribution throughout the home and delivers an exceptional level of comfort.

The 36 solar panels make a substantial contribution to the home's sustainable energy supply, with a recorded output of approximately 10.9 MWh in 2025. This means the owner benefits not only from a reduced ecological footprint, but also from remarkably low energy costs.

A villa that not only meets the demands of today, but is also excellently prepared for the living standards of tomorrow.

Feiten & Cijfers

Object	op hoek gelegen vrijstaande split-level villa met dubbele carport en verwarmd buitenzwembad met poolhouse en overkapping
Bouwjaar	1999, in de loop der jaren compleet gemoderniseerd en verduurzaamd
Kadastraal bekend	Gemeente Mierlo Sectie E Nummer 2190 en 2291
Perceeloppervlakte	589 m ²
Woonoppervlakte villa	circa 192 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (dubbele carport en overkapping)	circa 48 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	circa 11 m ²
Totale oppervlakte	circa 251 m ²
Inhoud villa (conform meetcertificaat)	circa 785 m ³
Aantal kamers	5 kamers (speel/werkkamer, woonkamer en 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	badkamer (woonlaag 3), douche en toilet in poolhouse
Parkeren	onder de dubbele carport en volop openbaar parkeren aan de openbare weg aan de voorzijde

Facts & Figures

Object	a corner-plot, detached split-level villa with a double carport and a heated outdoor swimming pool with a pool house and a canopy
Year built	1999, fully modernised and upgraded to meet sustainability standards over the years
Cadastral known	Municipality of Mierlo Section E Numbers 2190 and 2291
Land area	589 m ²
Living area villa	approx. 192 m ²
Surface area building related outdoor space (double carport and canopy)	approx. 48 m ²
Surface area external storage	approx. 11 m ²
Total surface area	approx. 251 m ²
Content villa (according to measurement certificate)	approx. 785 m ³
Number of rooms	5 rooms (playroom/study, living room and 3 bedrooms)
Number of bathrooms	bathroom (floor level 3), shower and toilet in the pool house
Parking	under the double carport and ample public parking on the public road at the front

Isolatie & Installaties

Energielabel	A+++ , definitief tot en met 24-09-2035
Isolatie daken	ja, EPS dakplaten
Isolatie gevels	ja, spouwmuurisolatie
Isolatie vloeren	ja
Isolatie glas	ja, HR++ beglazing (2023, zonwerend en geluidswerend)
Verwarming	all-electric lucht-warmtepomp (Itho Daalderop HPS G5, 2023) en gesloten gashaard woonkamer
Vloerverwarming	ja, woonlagen 0, 1 en 2
Wandverwarming	ja, binnenmuren vide
Wandkoeling	ja, binnenmuren vide
Warm water	all-electric lucht-warmtepomp boiler (270 L, Itho Daalderop, 2023) en Quooker kraan keuken
Technische voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - zonnepanelen, 36 stuks - alarminstallatie - afzuiging badkamer, keuken en toilet - tuinberegening op regulier water - airconditioning Toshiba - elektrische zonneluifel - rookmelders - 2 laadunits t.b.v. elektrische auto
Materiaal daken	platte daken voorzien van bitumineuze dakbedekking, poolhouse 2024
Materiaal gevels	baksteen gevels, spouwmuren
Materiaal vloeren	betonnen begane grondvloer en verdiepingsvloeren
Materiaal buitenkozijnen	hardhouten kozijnen, deuren en schuifpuien
Buitenschilderwerk	opnieuw geschilderd in 2024

Insulation & installations

Energylabel	A+++ , valid until 24 September 2035
Roof insulation	yes, EPS roof panels
Insulation of facades	yes, cavity wall insulation
Insulation of floors	yes
Insulation of windows	yes, HR++ glazing (2023, heat-reflective and soundproof)
Heating	all-electric air source heat pump (Itho Daalderop HPS G5, 2023) and built-in gas fireplace in the living room
Underfloor heating	yes, living levels 0, 1 and 2
Wall heating	yes, interior walls of the mezzanine
Wall cooling	yes, interior walls of the mezzanine
Hot water	all-electric air-source heat pump boiler (270 L, Itho Daalderop, 2023) and Quooker tap in the kitchen
Technical installations	<ul style="list-style-type: none"> - solar panels, 36 units - alarm system - extractor fans in bathroom, kitchen and toilet - garden sprinkler system on mains water - Toshiba air conditioning - electric sun awning - smoke detectors - 2 charging points for electric cars
Roofing material	flat roofs with bituminous roofing, pool house 2024
Facades material	brick facades, cavity walls
Flooring material	concrete ground floor and upper floor slabs
Material exterior window frames	hardwood window frames, doors and sliding doors
Exterior painting	repainted in 2024









Woonlaag 0 Entree & gameroom/kantoor

Floorlevel 0

Entrance & gameroom/office







Woonlaag 1 leefkeuken & leeshoek

Living floor 1

Living kitchen & reading corner







Woonlaag 2 Woonkamer

Floor level 2

Living





Woonlaag 3 Hoofdslaapkamer & badkamer

Floor level 3

Master bedroom & bathroom





Woonlaag 4 Slaapkamer 2 & 3

Floor level 4

Bedroom 2 & 3





Buitenruimte

Outdoor space



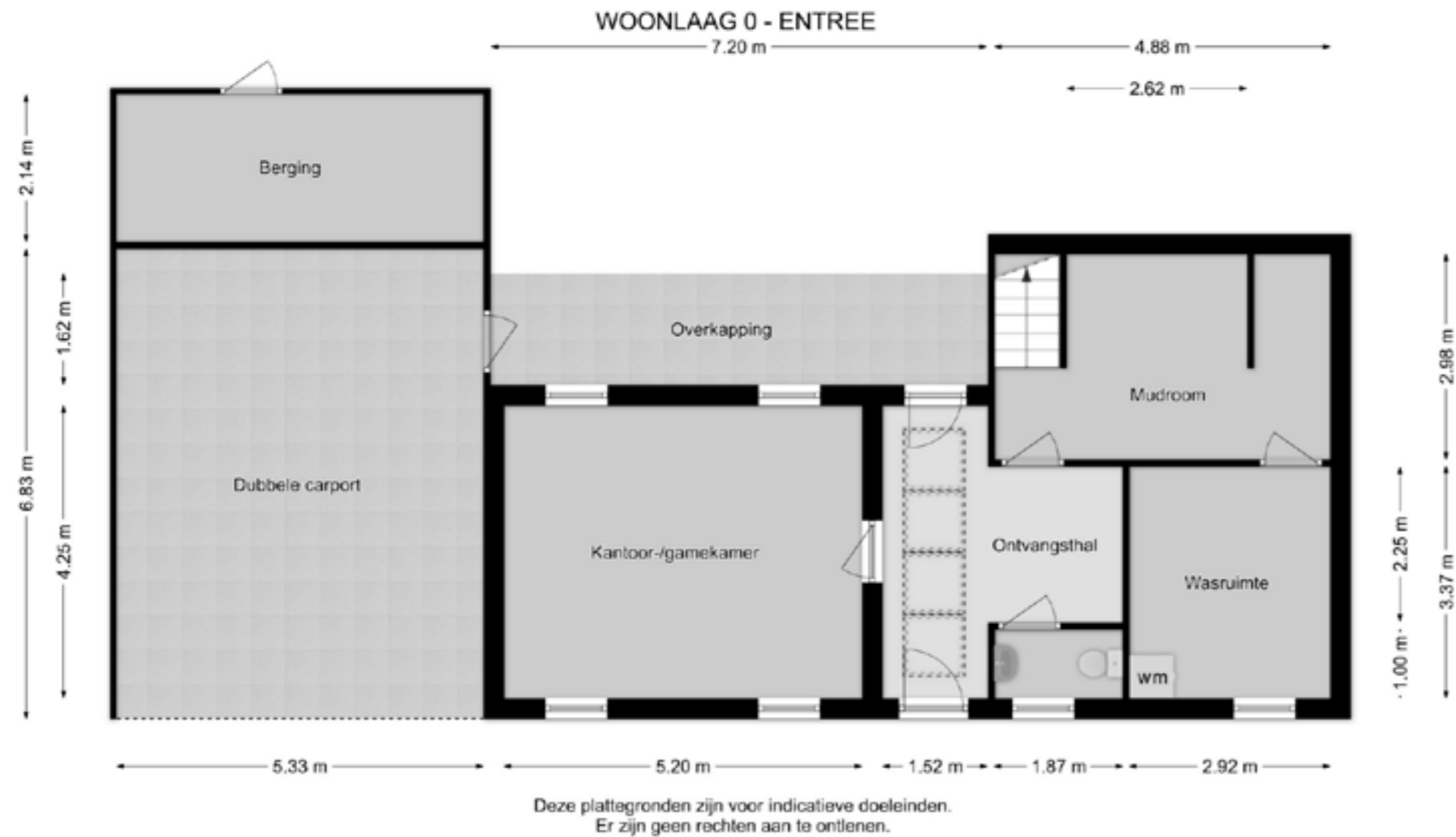








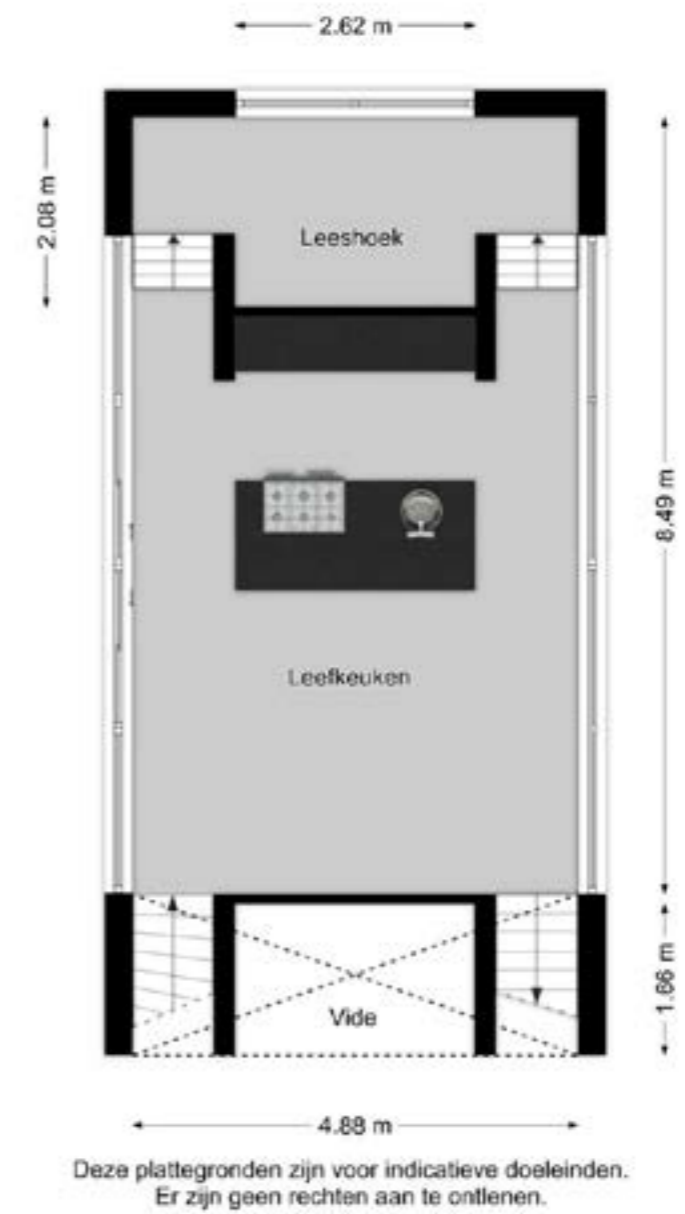




Villa - Woonlaag 0 Villa - Floor level 0

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

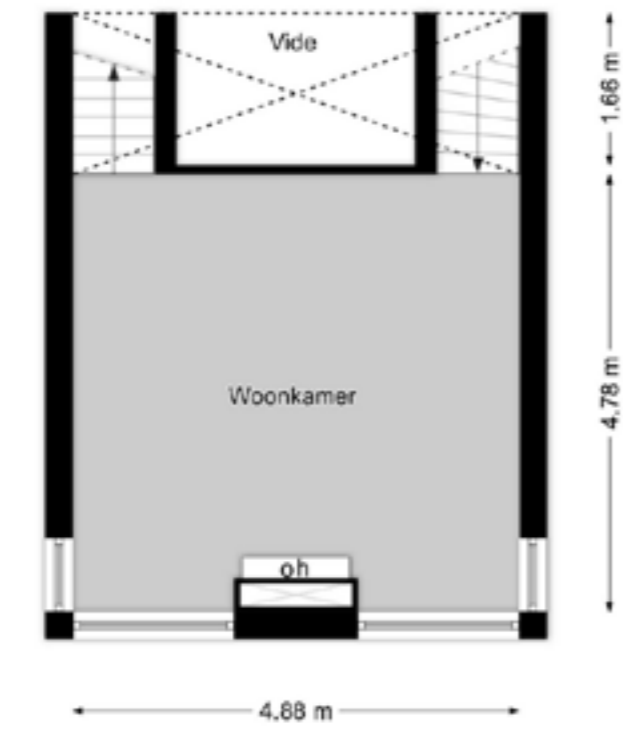
WOONLAAG 1 - BEGANE GROND



Villa - Floor level 1 Villa - Floor level 1

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

WOONLAAG 2 - WOONKAMER

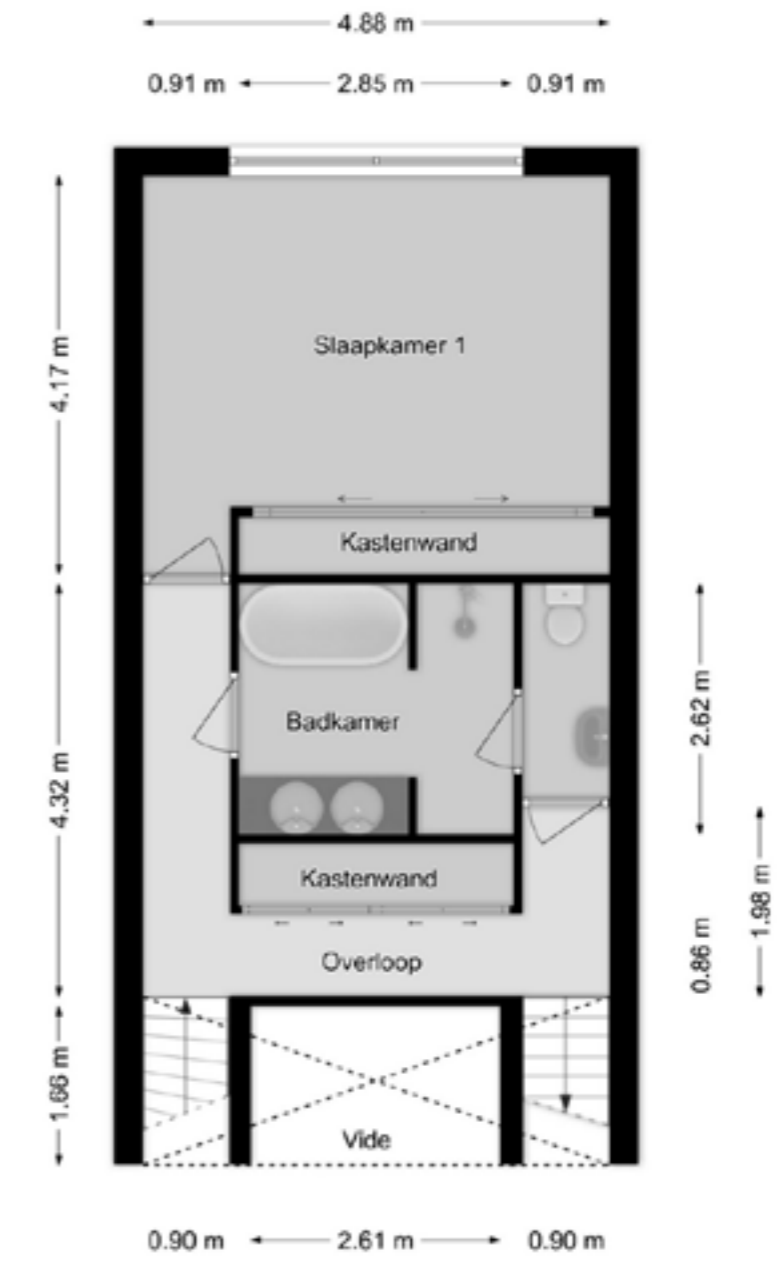


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.

Villa - Woonlaag 2 Villa - Floor level 2

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

WOONLAAG 3 - SLAAPKAMER/BADKAMER

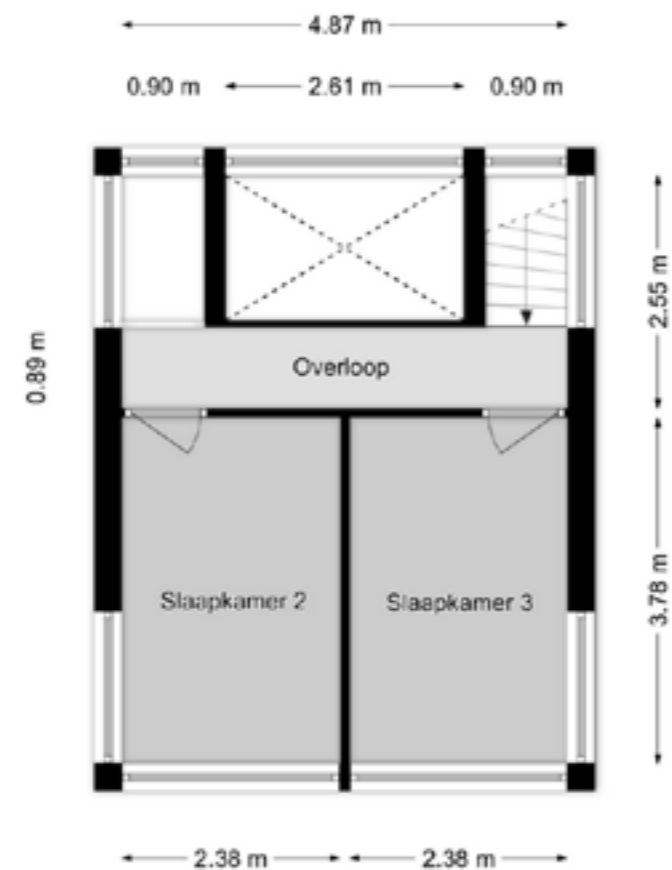


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.

Villa - Woonlaag 3 Villa - Floor level 3

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

WOONLAAG 4 - SLAAPKAMERS

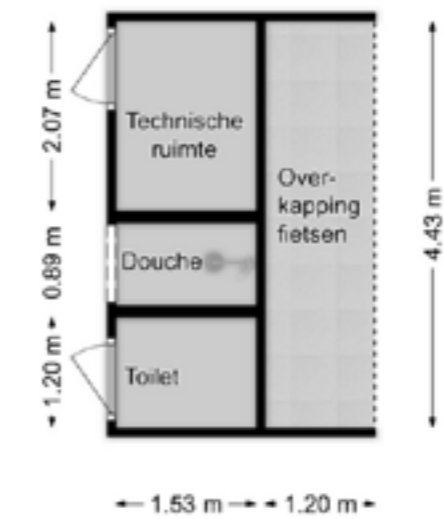


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.

Villa - Woonlaag 4 Villa - Floor level 4

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

POOLHOUSE MET DOUCHE



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

Villa - Poolhouse Villa - Pool house

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

Benedenruimtes & leefkeuken

Via enkele treden bereik je de entree van deze architectonisch vormgegeven villa. De ontvangsthal maakt indruk met haar donkere vloer van Belgisch hardsteen, hoogwaardige afwerking en subtiele lichtinval. Een bijzonder detail is het spel van licht en schaduw waarbij het huisnummer gedurende de dag zichtbaar wordt op de vloer.

De hal biedt ruimte aan de garderobe en een gastentoilet. Aan de linkerzijde bevindt zich een multifunctionele kamer die zich uitstekend leent als kantoor, speelkamer, atelier of extra slaapkamer. De centrale trap vormt een fraai architectonisch element en benadrukt direct het bijzondere split-levelkarakter van de villa.

Vanuit de hal ontvouwt zich een indrukwekkende vide die zorgt voor een uitzonderlijke ruimtelijke beleving en een voortdurende verbinding tussen de verschillende woonniveaus. Op het lagere niveau bevindt zich een sfeervolle tussenruimte met maatwerkinterieur. Aansluitend ligt een praktische wasruimte, eveneens voorzien van hoogwaardige maatwerkkasten.

Enkele treden hoger bevindt zich het hart van de woning: de royale leefkeuken met optimaal daglicht. Deze ruimte is volledig vernieuwd en uitgevoerd met hoogwaardige materialen en apparatuur van topniveau: er is onder meer een Miele stoomoven, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vacumeerlade, wijnklimaatkast, Quookerkraan, bordenwarmer en uitgebreide maatwerkoplossingen voor opslag. De royale opzet en centrale ligging maken de keuken tot een vanzelfsprekende ontmoetingsplek voor gezin en gasten.

Brede, plafondhoge schuifpuien laten het daglicht optimaal toe en verbinden de leefkeuken op natuurlijke wijze met de tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overvloeien. Aansluitend bevindt zich een meer beschutte leefruimte op een iets hoger niveau; een comfortabele plek die zich uitstekend leent als lees- of televisiehoek.

Juist de opeenvolging van ruimtes, zichtlijnen, niveauverschillen en vides geeft deze villa haar onderscheidende karakter. De architectuur creëert een voortdurend gevoel van ruimte, licht en verbinding, waardoor iedere woonruimte een eigen sfeer krijgt en tegelijkertijd onderdeel blijft van één harmonieus geheel.

Vloerafwerking: Belgisch hardsteen
Wandafwerking: glad stucwerk
Plafondafwerking: glad stucwerk

Ontvangsthal:	circa 11 m ²
Wasruimte:	circa 10 m ²
Leefkeuken incl. lees-/tv hoek:	circa 44 m ²

Ground-floor spaces & kitchen-diner

A few steps lead up to the entrance of this architecturally designed villa. The reception hall makes an immediate impression with its dark Belgian bluestone floor, premium finish and subtle play of natural light. A particularly striking detail is the way light and shadow cause the house number to appear on the floor at certain times of day.

The hall provides space for a wardrobe and a guest WC. To the left is a versatile room that lends itself perfectly as a home office, playroom, studio or additional bedroom. The central staircase forms a striking architectural feature and immediately highlights the villa's distinctive split-level character.

From the hall, an impressive double-height void unfolds, creating an exceptional sense of space and a constant visual connection between the various living levels. On the lower level is an atmospheric intermediate space with bespoke interior. Adjacent to this is a practical utility room, also fitted with high-quality custom cabinetry.

A few steps higher lies the heart of the home: the generous living kitchen, bathed in natural light. Completely renovated and finished with premium materials and top-of-the-range appliances, the kitchen features a Miele steam oven, an induction hob with integrated extraction, a vacuum sealing drawer, wine climate cabinet, Quooker tap, plate warmer and extensive bespoke storage solutions. Its generous proportions and central position make it a natural gathering place for family and guests.

Wide, full-height sliding doors flood the space with daylight and seamlessly connect the living kitchen to the garden, allowing inside and outside to flow naturally into one another. Adjacent to the kitchen, on a slightly raised level, is a more sheltered living area — a comfortable space that lends itself perfectly as a reading corner or television lounge.

It is precisely the sequence of spaces, sightlines, changes in level and voids that gives this villa its distinctive character. The architecture creates a constant sense of space, light and connection, giving each living area its own atmosphere whilst ensuring it remains part of a single harmonious whole.

Finish on floors: Belgian hardstone
Finish on walls: smooth stucco
Finish on ceilings: smooth stucco

Entrance hall:	approx. 11 m ²
Laundry room:	approx. 10 m ²
Kitchen with reading/TV area:	approx. 44 m ²

Woonkamer

Vanuit de leefkeuken leiden enkele treden naar de royale en lichte woonkamer, die zich op een hoger niveau binnen de villa bevindt. Deze bijzondere positionering zorgt voor een aangenaam gevoel van rust en privacy, terwijl de open verbinding met de onderliggende woonruimtes behouden blijft. De sfeervolle gashaard vormt het warme middelpunt van de kamer tijdens de avond met familie en vrienden.

Dankzij de royale raampartijen geniet de woonkamer van een rijke daglichttoetreding en fraaie zichtlijnen naar buiten. De combinatie van hoogteverschillen, openheid en geborgenheid geeft deze leefruimte een onderscheidend karakter dat perfect aansluit bij de architectuur van de villa.

Slaapkamers en badkamer

Vanuit de woonkamer leidt een korte trap naar de royale overloop, waar een plafondhoge maatwerkkastenwand niet alleen veel bergruimte biedt, maar tevens een stijlvol architectonisch element vormt. Op dit niveau bevinden zich de ouderslaapkamer en de badkamer.

De hoofdslaapkamer is ontworpen als een comfortabele privésuite en onderscheidt zich door haar royale afmetingen, grote raampartijen en hoogwaardige maatwerkkasten.

De badkamer is met oog voor comfort en functionaliteit ingericht en beschikt over een ligbad, een royaal wastafelmeubel, een lichtkoepel voor natuurlijke daglichttoetreding en een geïntegreerd audiosysteem. Het separate toilet is zowel vanuit de badkamer als vanaf de overloop toegankelijk.

Via enkele treden opwaarts bereikt men vervolgens het hoogste niveau van de villa, waar zich nog twee gelijkwaardige slaapkamers bevinden. Deze kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer en profiteren eveneens van de bijzondere ruimtelijke beleving die kenmerkend is voor de split-levelarchitectuur van deze villa.

Vloerafwerking: vloerbedekking
Wandafwerking: glad stucwerk
Plafondafwerking: glad stucwerk

Woonkamer:	circa 27 m ²
Slaapkamer 1:	circa 18 m ²
Slaapkamer 2:	circa 9 m ²
Slaapkamer 3:	circa 9 m ²
Badkamer:	circa 8 m ²

Living room

From the living kitchen, a few steps lead up to the generous and light-filled living room, situated on a higher level within the villa. This distinctive positioning creates a pleasant sense of calm and privacy, while maintaining an open connection with the living spaces below. The inviting gas fireplace forms the warm focal point of the room during evenings with family and friends.

Thanks to the expansive windows, the living room enjoys an abundance of natural light and beautiful views to the outside. The combination of level changes, openness and a sense of shelter gives this living space a distinctive character that perfectly complements the architecture of the villa.

Bedrooms and bathroom

From the living room, a short staircase leads to the generous landing, where a floor-to-ceiling bespoke fitted wardrobe wall not only provides ample storage but also serves as a stylish architectural feature. The master bedroom and bathroom are both located on this level.

The master bedroom has been designed as a comfortable private suite, distinguished by its generous dimensions, large windows and high-quality bespoke cabinetry.

The bathroom has been fitted with comfort and functionality in mind, featuring a freestanding bath, a generous vanity unit, a roof light for natural daylight and an integrated audio system. The separate WC is accessible both from the bathroom and from the landing.

A few steps further lead to the highest level of the villa, where two equally appointed bedrooms are found. These rooms are ideally suited as children's rooms, guest rooms or home offices, and equally benefit from the exceptional spatial experience that is characteristic of this villa's split-level architecture.

Finish on floors: stone tiles
Finish on walls: smooth stucco
Finish on ceilings: smooth stucco

Living room:	approx. 27 m ²
Bedroom 1:	approx. 18 m ²
Bedroom 2:	approx. 9 m ²
Bedroom 3:	approx. 9 m ²
Bathroom:	approx. 8 m ²

Buitenleven

De buitenruimte van deze villa vormt een zorgvuldig ontworpen verlengstuk van de architectuur en is de afgelopen jaren met veel aandacht voor kwaliteit, comfort en beleving opnieuw aangelegd. In 2019 werden de voortuin en oprit onder architectuur gerealiseerd door Sparq Tuinen. In 2024 volgde een complete transformatie van de achtertuin, waarbij luxe, privacy en ontspanning centraal stonden.

Het verwarmde buitenzwembad vormt het stralende middelpunt van de tuin. Uitgevoerd met een automatische afdekking en voorzien van moderne techniek, biedt het zwembad optimaal comfort en gebruiksgemak. Rondom zijn royale terrassen aangelegd die uitnodigen tot zonnen en genieten van lange zomerdagen thuis.

Aansluitend bevindt zich het stijlvolle poolhouse, dat niet alleen voorziet in de technische installaties van het zwembad, maar tevens beschikt over een eigen douche en toilet. Hierdoor ontstaat een volwaardige wellnessbeleving in eigen tuin. Aan de achterzijde van het poolhouse is op innovatieve wijze ruimte gecreëerd voor het stallen van fietsen, volledig geïntegreerd in het ontwerp.

Verspreid over de tuin zijn verschillende verblijfsplekken gecreëerd, elk met een eigen sfeer en functie. Een bijzonder element vormt de sfeervolle loungeoverkapping in een beschutte hoek van de tuin. Deze exclusieve buitenkamer is uitgevoerd met een gashaard, terrasverwarming, geïntegreerde verlichting en een hoogwaardig audiosysteem. Een plek waar comfort en sfeer samenkomen en waar tot in de late uurtjes genoten kan worden van het buitenleven.

De volwassen beplanting, zorgvuldig gekozen materialen en uitgekiende zichtlijnen zorgen voor een harmonieus geheel. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een brede groenstrook, waardoor blijvende privacy en een vrij gevoel gewaarborgd zijn. Hierdoor ontstaat een uitzonderlijk rustige woonomgeving waarin natuur, luxe en ontspanning naadloos samenkomen.

Praktisch gemak is eveneens aanwezig. Achter de dubbele carport bevindt zich een separate berging die zowel vanuit de tuin als vanaf de oprit bereikbaar is en volop ruimte biedt voor opslag van tuinmeubilair, gereedschap en overige voorzieningen.

Deze buitenruimte is meer dan een tuin; het is een exclusieve leefomgeving waar ontspanning, recreatie en comfort op vanzelfsprekende wijze samenkomen.

Outdoor living

The outdoor space of this villa forms a carefully designed extension of the architecture, reimagined in recent years with a keen focus on quality, comfort and experience. In 2019, the front garden and driveway were laid out by Sparq Tuinen. In 2024, the rear garden underwent a complete transformation, with luxury, privacy and relaxation at its heart.

The heated outdoor swimming pool forms the radiant centrepiece of the garden. Fitted with an automatic cover and modern technology, it offers optimal comfort and ease of use. Generous terraces surround the pool, inviting long summer days of sunbathing and outdoor enjoyment.

Adjacent to the pool is the stylish pool house, which not only accommodates the technical installations for the swimming pool but also features its own shower and WC, creating a fully-fledged wellness experience in the privacy of your own garden. To the rear of the pool house, a cleverly integrated bicycle storage area has been incorporated seamlessly into the design.

Several outdoor living areas have been thoughtfully created throughout the garden, each offering its own distinct atmosphere and purpose. A standout feature is the charming covered lounge area, positioned in a sheltered corner of the garden. This exclusive outdoor living space is equipped with a gas fireplace, patio heaters, integrated lighting, and a high-quality sound system. It is a place where comfort and ambiance come together, allowing you to enjoy outdoor living well into the evening.

The mature planting, carefully chosen materials and considered sightlines create a harmonious whole. To the rear, the garden borders a wide green belt, ensuring lasting privacy and an open, spacious feel. The result is an exceptionally tranquil living environment where nature, luxury and relaxation come together effortlessly.

Practical convenience has not been overlooked either. Behind the double carport is a separate storage room, accessible both from the garden and the driveway, offering ample space for garden furniture, tools and other essentials.

This outdoor space is more than a garden — it is an exclusive living environment where relaxation, recreation and comfort come together as a matter of course.

Locatie & omgeving

Nieuwhuis 2 is gelegen in De Loo, een van de meest geliefde woonomgevingen van Mierlo. Deze groene villawijk aan de zuidzijde van het dorp wordt gekenmerkt door haar ruime opzet, volwassen groenvoorzieningen en een aangename woonrust.

Een van de grote kwaliteiten van deze locatie is de directe nabijheid van enkele van de mooiste natuurgebieden van Zuidoost-Brabant. Vanuit de woning zijn de Mierlose Bossen, de uitgestrekte Strabrechtse Heide en natuurgebied Sang en Goorkens binnen enkele minuten bereikbaar. Hier ontvouwt zich een indrukwekkend landschap van bossen, heidevelden en wandelpaden waar natuurliefhebbers, wandelaars en fietsers het hele jaar door kunnen genieten van rust en ruimte.

Ondanks de groene en beschutte ligging bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Het sfeervolle centrum van Mierlo biedt een compleet aanbod aan winkels, speciaalzaken, supermarkten, horeca en sportfaciliteiten. Scholen, kinderopvang en medische voorzieningen zijn eveneens uitstekend vertegenwoordigd.

Dankzij de strategische ligging in de Brainport-regio zijn steden als Eindhoven, Helmond en Geldrop snel bereikbaar. Ook de uitvalswegen naar de A67 en A270 bevinden zich op korte afstand, waardoor een uitstekende verbinding ontstaat met de rest van Nederland en de internationale hightechregio rondom Eindhoven.

Mierlo staat al jaren bekend als een van de meest gewilde woonplaatsen in de regio, geliefd om haar dorpse charme en groene leefomgeving. Hier gaan natuur, rust, bereikbaarheid en een hoog voorzieningenniveau op harmonieuze wijze samen.

Voorzieningen en afstand

Kinderopvang: ca. 0.8 km
Basisschool: ca. 0.7 km
Middelbare school: ca. 4.3 km
Universiteit: ca. 12.3 km
Hogeschool: ca. 10.1 km

Huisarts: ca. 0.7 km
Tandarts: ca. 0.9 km
Fysiotherapeut: ca. 0.75 km
Apotheek: ca. 0.75 km
Ziekenhuis: ca. 7.4 km

Supermarkten: ca. 1.2 km
Winkels: ca. 1.3 km
Cafés en restaurants: ca. 1.4 km
Theatertje & filmcafe: ca. 0.8 km

Sporthall: ca. 0.6 km
Voetbalvereniging: ca. 2.2 km
Tennisvereniging: ca. 0.6 km
Yoga studio: ca. 1.4 km
Hockeyclub: ca. 1.9 km
Manege: ca. 2.7 km
Golfclub: ca. 4.8 km
Scouting: ca. 1.3 km
Zwemschool: ca. 0.6 km
Speeltuinen: ca. 1 km

Eindhoven Airport: ca. 24.6 km
NS-station Helmond 't Hout: ca. 5.2 km
Bushalte: ca. 0.45 km

Location & surroundings

Nieuwhuis 2 is situated in De Loo, one of the most sought-after residential areas in Mierlo. This leafy villa neighbourhood on the southern edge of the village is characterised by its spacious layout, mature greenery and a pleasant, peaceful atmosphere.

One of the great qualities of this location is its immediate proximity to some of the finest natural landscapes in South-East Brabant. From the property, the Mierlose Bossen, the expansive Strabrechtse Heide and nature reserve Sang en Goorkens are all reachable within minutes. Here, an impressive landscape of forests, heathland and walking trails unfolds — a place where nature lovers, walkers and cyclists can enjoy peace and open space throughout the year.

Despite its green and sheltered setting, all everyday amenities are close at hand. The charming centre of Mierlo offers a complete range of shops, specialist retailers, supermarkets, restaurants and sports facilities. Schools, childcare and medical services are equally well represented.

Thanks to its strategic position within the Brainport region, cities such as Eindhoven, Helmond and Geldrop are easily and quickly accessible. The access roads to the A67 and A270 motorways are also nearby, providing excellent connections to the rest of the Netherlands and the international high-tech region surrounding Eindhoven.

Mierlo has long been regarded as one of the most desirable places to live in the region, valued for its village charm and green living environment — a place where nature, tranquillity, accessibility and a high standard of amenities come together in perfect harmony.

Facilities and distances

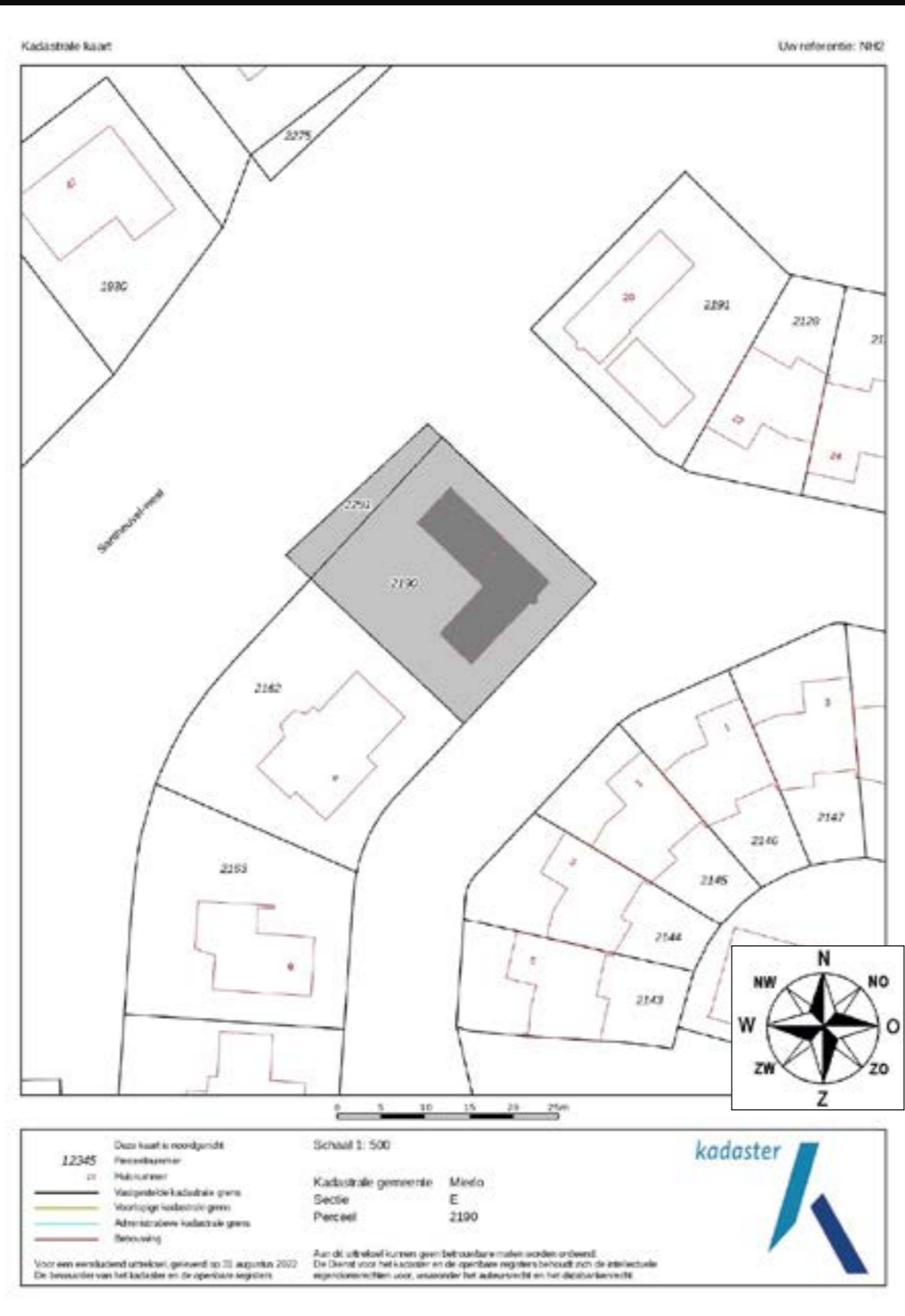
Childcare: approx. 0.8 km
Primary school: approx. 0.7 km
Secondary school: approx. 4.3 km
University: approx. 12.3 km
High school: approx. 10.1 km

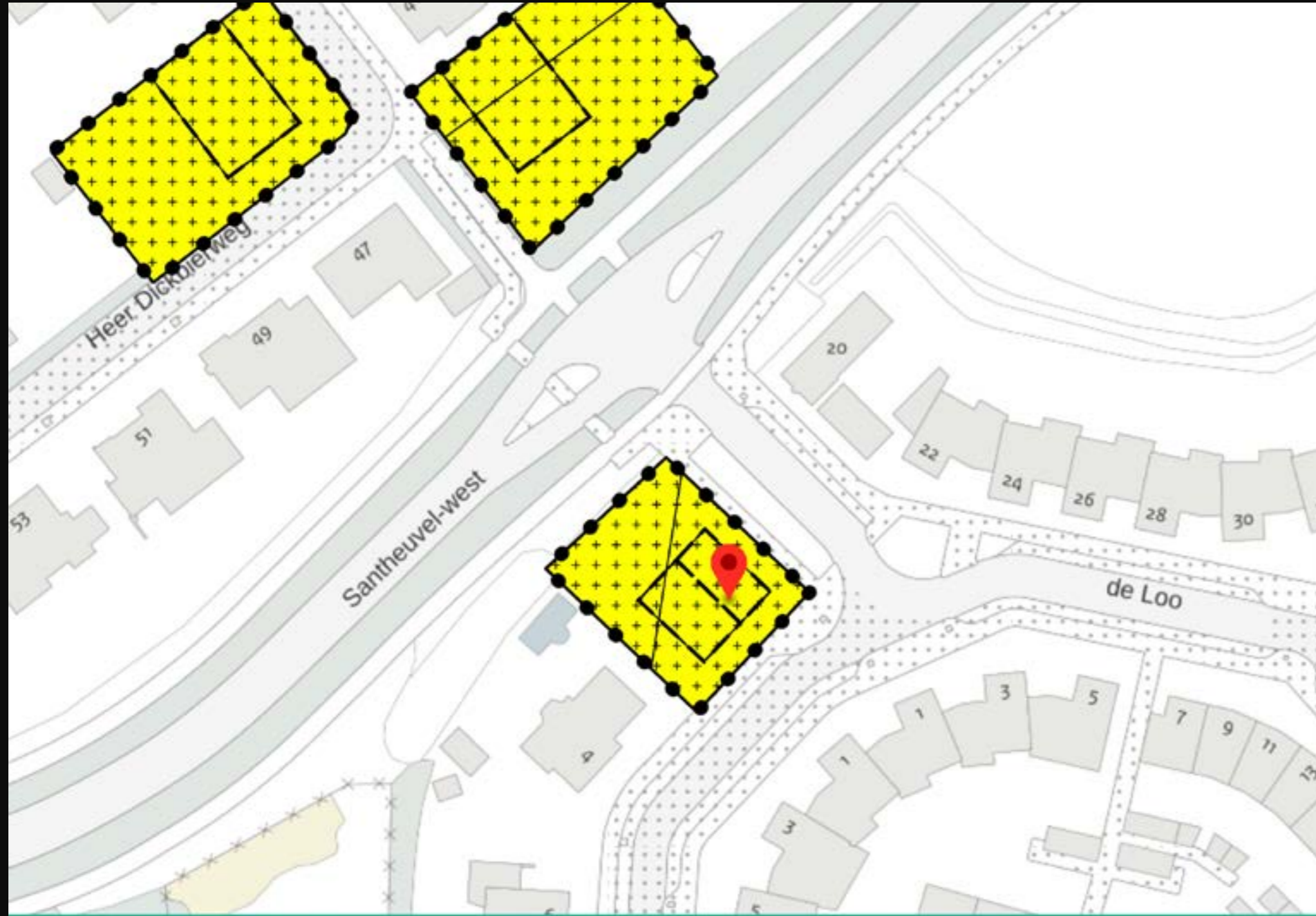
Family doctor: approx. 0.7 km
Dentist: approx. 0.9 km
Physiotherapist: approx. 0.75 km
Pharmacy: approx. 0.75 km
Hospital: approx. 7.4 km


Supermarkets: approx. 1.2 km
Shops: approx. 1.3 km
Cafés and restaurants: approx. 1.4 km
Theatre and filmcafe: approx. 0.8 km

Sports hall: approx. 0.6 km
Football club: approx. 2.2 km
Tennis club: approx. 0.6 km
Yoga studio: approx. 1.4 km
Hockey club: approx. 1.9 km
Riding stable: approx. 2.7 km
Golf club: approx. 4.8 km
Scouting: approx. 1.3 km
Swimming school: approx. 0.6 km
Playgrounds: approx. 1 km

Eindhoven Airport: approx. 24.6 km
Helmond 't Hout CS railway station: approx. 5.2 km
Bus stop: approx. 0.45 km





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