

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**DORPSSTRAAT 128**  
**MIERLO**

**HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U**

## Kenmerken

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Bouwjaar                 | 1948               |
| Woonoppervlakte          | 179 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte | 15 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                   | 786 m <sup>3</sup> |
| Perceel                  | 300 m <sup>2</sup> |

## Bijzonderheden

- Wonen op een toplocatie nabij alle voorzieningen en midden in het centrum van Mierlo;
- Karakteristieke en gemoderniseerde vrijstaande woning met klassieke details.
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen met een royale slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond;
- Volledig uitgebouwde leefruimte op de begane grond;
- Luxe keuken, voorzien van een prachtig kookeiland;
- Drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping;
- 10 zonnepanelen;
- Aangebouwde schuur met elektriciteit;
- Diep bemeten achtertuin gelegen op het zonnige zuiden;
- Achterom aanwezig via een houten poort;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

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 € 625.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

**DORPSSTRAAT 128 MIERLO**



## Algemeen



Deze karakteristieke, vrijstaande woning is gelegen op een absolute toplocatie in het centrum van Mierlo. Met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand, zoals winkels, supermarkten en horecagelegenheden, woont u hier op een plek waar comfort en gemak samenkomen.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de combinatie van deze centrale ligging met het gevoel van vrijheid dat vrijstaand wonen biedt. Daarnaast biedt de woning de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, wat het geheel comfortabel en toekomstbestendig maakt.

In 2021 is de begane grond volledig gemoderniseerd. Daarbij zijn de elektra en het leidingwerk volledig vernieuwd, waardoor er geen koperen waterleidingen meer aanwezig zijn. Daarnaast zijn de vloeren geïsoleerd en voorzien van comfortabele vloerverwarming.







Via de voordeur betreedt u de woning en komt u in de ruime entreehal, die diep doorloopt richting de woonkamer. Al bij binnenkomst wordt direct duidelijk dat de woning modern en stijlvol is afgewerkt, met oog voor detail en kwaliteit.

De houtlook visgraat PVC-vloer in combinatie met de strak gestucte wanden en plafonds zorgt voor een eigentijdse uitstraling. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Daarnaast is er in de hal een praktische garderobe nis aanwezig, ideaal voor het netjes opbergen van jassen en schoenen. Verder is hier het keurig afgewerkte gastentoilet met fonteintje gesitueerd.

## Begane grond Hal & Entree



## Woonkamer

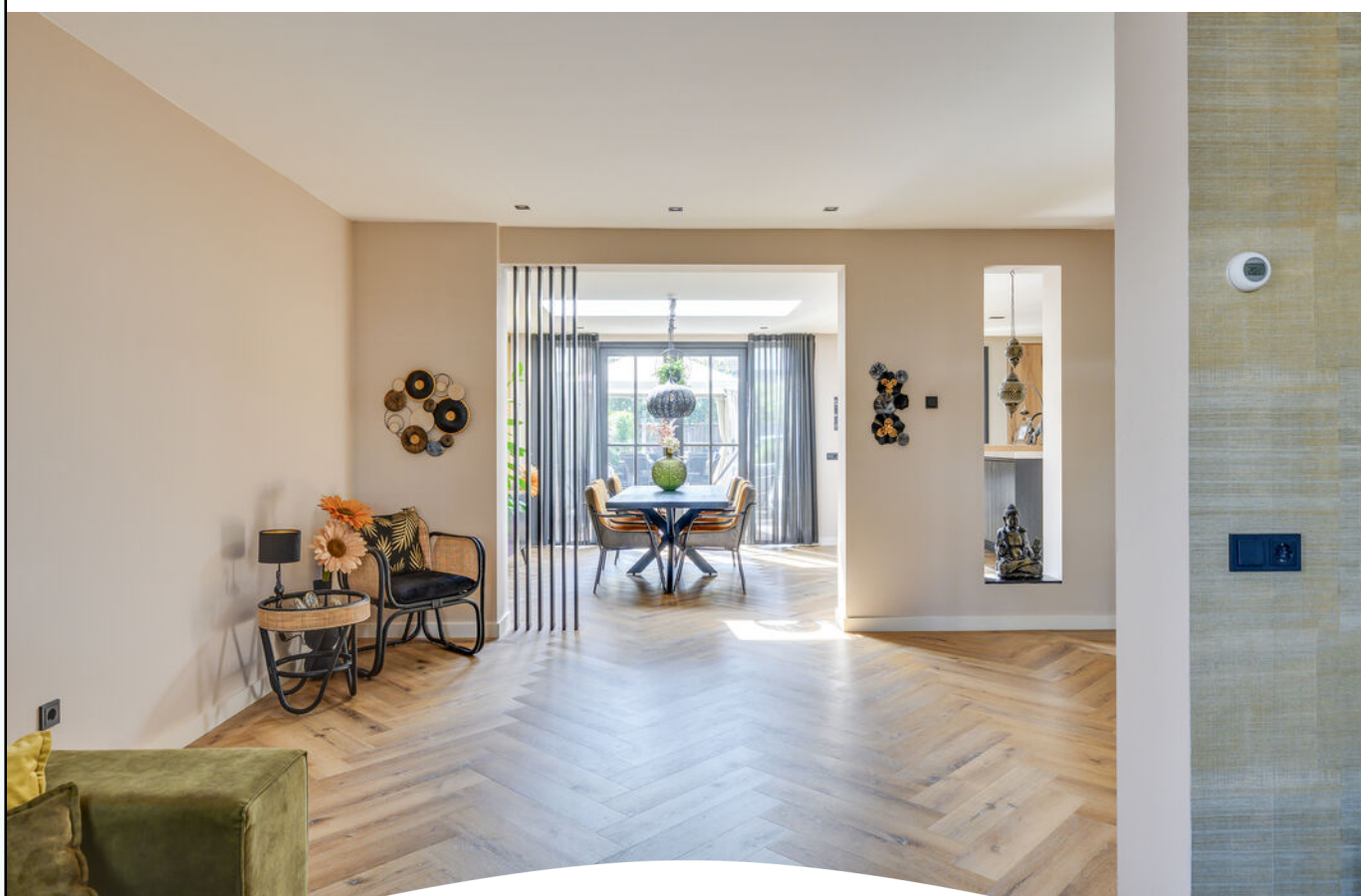


Vanuit de entreehal bereikt u de ruime en royale woonkamer. Deze indrukwekkende leefruimte biedt een ware zee aan woonruimte en zorgt direct voor een 'wow-effect' bij binnenkomst. De afwerking en kleurstelling van vloer, wanden en plafonds zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, wat resulteert in een luxe uitstraling. Aan de achterzijde is de woning royaal uitgebouwd, waardoor de woonkamer aanzienlijk is vergroot en optisch is verdeeld in een zit- en eetgedeelte. Indien gewenst biedt de ruimte bovendien de mogelijkheid om deze zones in de toekomst te scheiden middels een tussenwand of en-suite deuren.

Dankzij het royale formaat is de woonkamer volledig naar eigen wens in te richten met diverse meubelopstellingen. In de aanbouw zorgt een sfeervolle lichtstraat voor een overvloed aan daglicht, wat wordt versterkt door de openslaande tuindeuren naar de buitenruimte.







DORPSSTRAAT 128 MIERLO

## Keuken



De keuken is in open opstelling gesitueerd en eveneens gelegen in de royale uitbouw aan de achterzijde van de woning. Deze luxe en moderne keuken vormt het hart van de leefruimte en is voorzien van een stijlvol en royaal kookeiland met een elegant barretje aan één zijde.

De wandopstelling is uitgevoerd met een groot massief werkblad en fraaie wandtegels, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling. Daarnaast is er volop sfeerverlichting aanwezig en beschikt de keuken over meer dan voldoende kastruimte voor al uw keukengerei en servies. Het barretje aan het kookeiland biedt een gezellige extra zitplek, ideaal voor een snel ontbijt of een informele maaltijd.







De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een luxe SMEG kookfornuis met gaskookplaat en drie ovens met verschillende functies, een in het plafond weggewerkte afzuigkap, vaatwasser en een Quooker-kraan.







DORPSSTRAAT 128 MIERLO





DORPSSTRAAT 128 MIERLO

## Bijkeuken

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Deze ruimte biedt extra functionaliteit en is uitermate geschikt voor het plaatsen van een grote koelkast en vriezer, als waardevolle aanvulling op de keuken. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger, waardoor de bijkeuken ook uitstekend als wasruimte kan worden gebruikt.

Wanneer de woning via de achterzijde wordt betreden, is dit bovendien een ideale plek om schoenen en jassen achter te laten voordat u de woon- en leefruimtes betreedt. Hierdoor blijft het schoon en opgeruimd in huis.

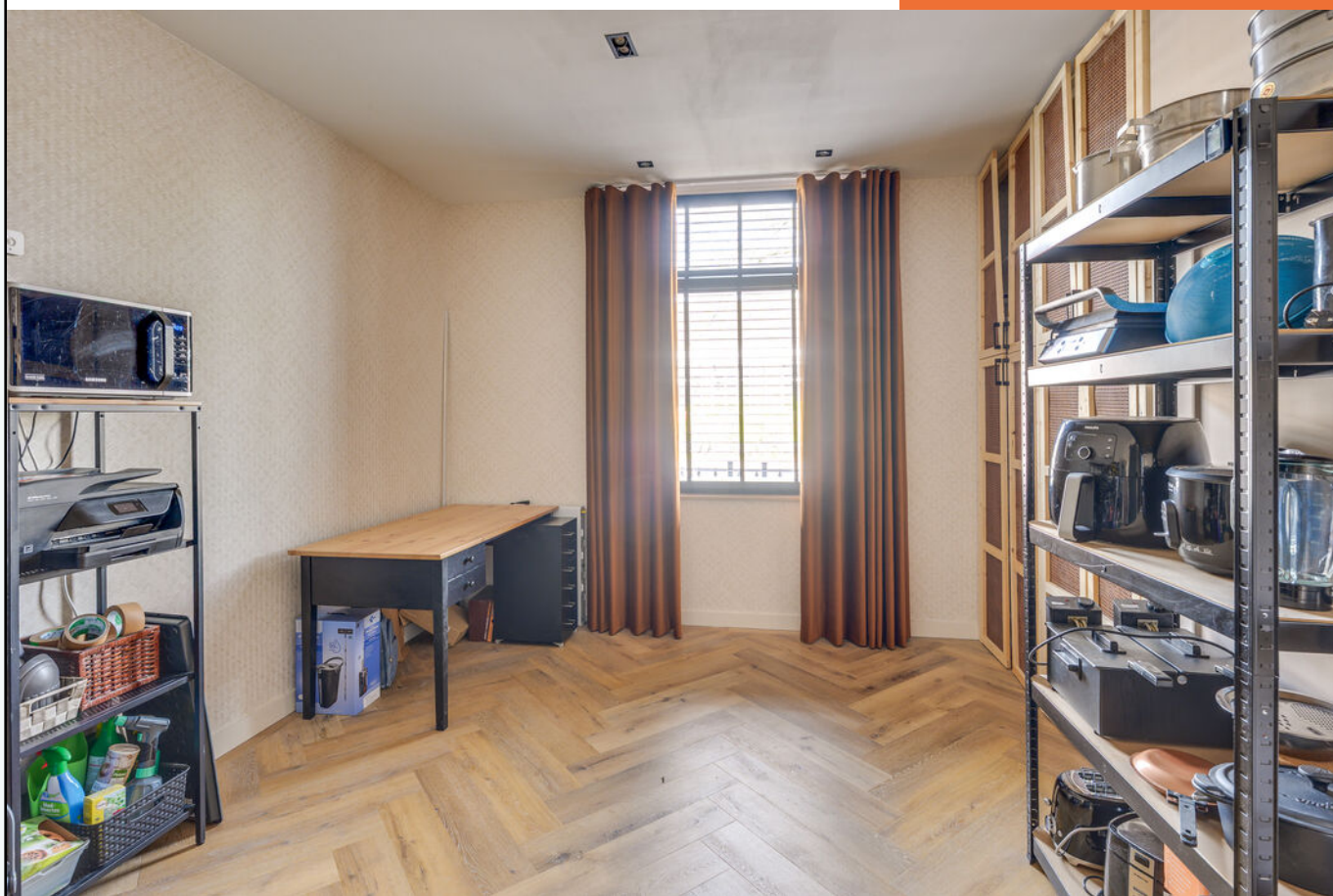




Een groot pluspunt van deze woning is de uitstekende mogelijkheid tot gelijkvloers wonen. Op de begane grond bevindt zich namelijk een royale werkkamer, wat het wooncomfort en de toekomstbestendigheid aanzienlijk vergroot. Deze kan namelijk relatief eenvoudig als slaapkamer gebruikt worden.

Daarnaast is er reeds een ingebouwde kastenwand aanwezig voor bijvoorbeeld al uw kleding, schoenen en overige spullen. De ruimte is daarnaast flexibel in gebruik en kan desgewenst ook worden ingericht als speel- of hobbykamer

## Werkkamer



## Badkamer



Aansluitend bevindt zich de zeer luxe afgewerkte badkamer, waarmee het gelijkvloers wonen volledig wordt gecompleteerd. Deze stijlvolle badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met regenfunctie, een stalen glazen scheidingswand en een fraai nisje. Daarnaast beschikt de ruimte over een dubbele wastafel met stijlvol meubel en een toilet.

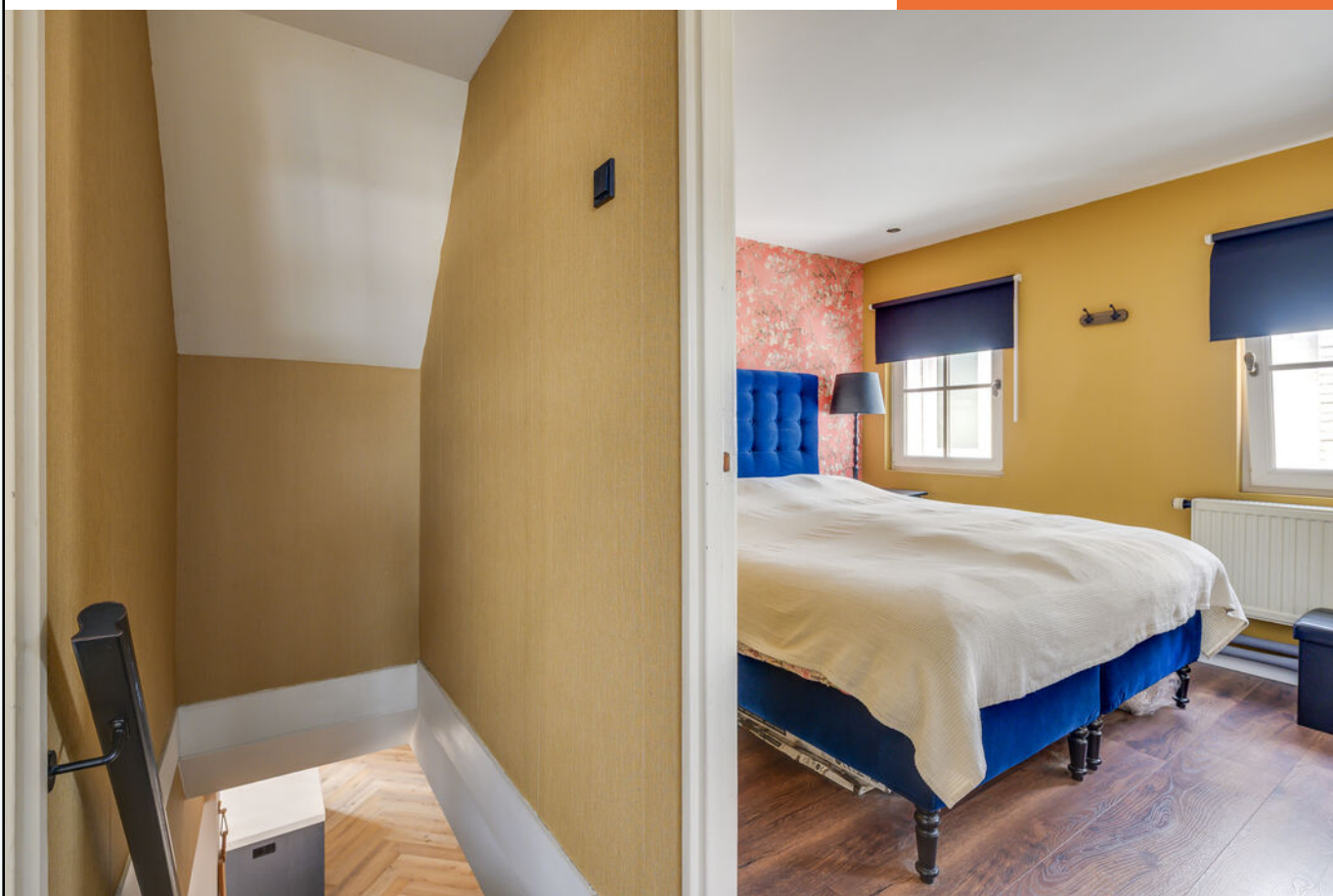
De badkamer is afgewerkt met extra groot tegelwerk en voorzien van sfeervolle led spots.





Deze etage beschikt over een ruime overloop en drie volwaardige slaapkamers.

## Eerste verdieping



## Eerste slaapkamer



Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, met de mogelijkheid om eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren. De hoofdslaapkamer is met circa 22 m<sup>2</sup> bijzonder royaal te noemen. Deze ruimte biedt meer dan voldoende plek voor een groot tweepersoonsbed met bijpassend meubilair en leent zich daarnaast uitstekend voor het creëren van een comfortabel zitgedeelte. Ideaal voor bijvoorbeeld een tiener die een eigen plek wil creëren.

De kamer beschikt bovendien over een praktische inbouwkast, waardoor kleding en andere spullen netjes kunnen worden opgeborgen.







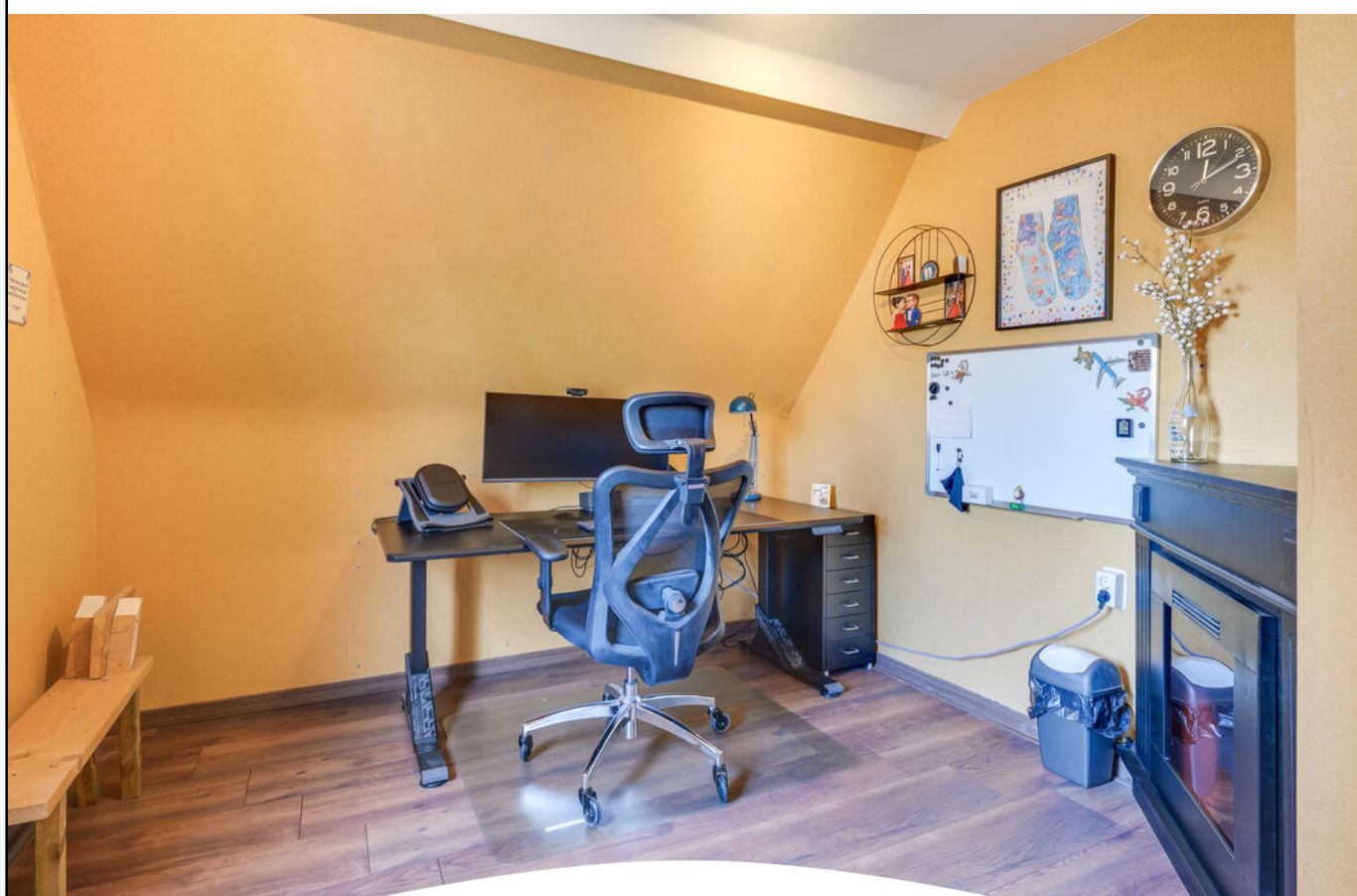
De tweede slaapkamer is eveneens ruim van opzet en heeft een oppervlakte van circa 15 m<sup>2</sup>. Hier zijn twee verrassend ruime inbouwkasten aanwezig, wat zorgt voor extra opberggemak.

De derde slaapkamer is compacter van formaat, waardoor deze ook uitstekend geschikt is als kinder-, werk- of kleedkamer. Hiermee biedt deze verdieping volop flexibiliteit in gebruik.

De gehele verdieping is netjes afgewerkt en voorzien van een verzorgde vloerafwerking. Daarnaast zijn alle kamers uitgerust met kunststof kozijnen met draai-/kiepramen.

## Overige slaapkamers

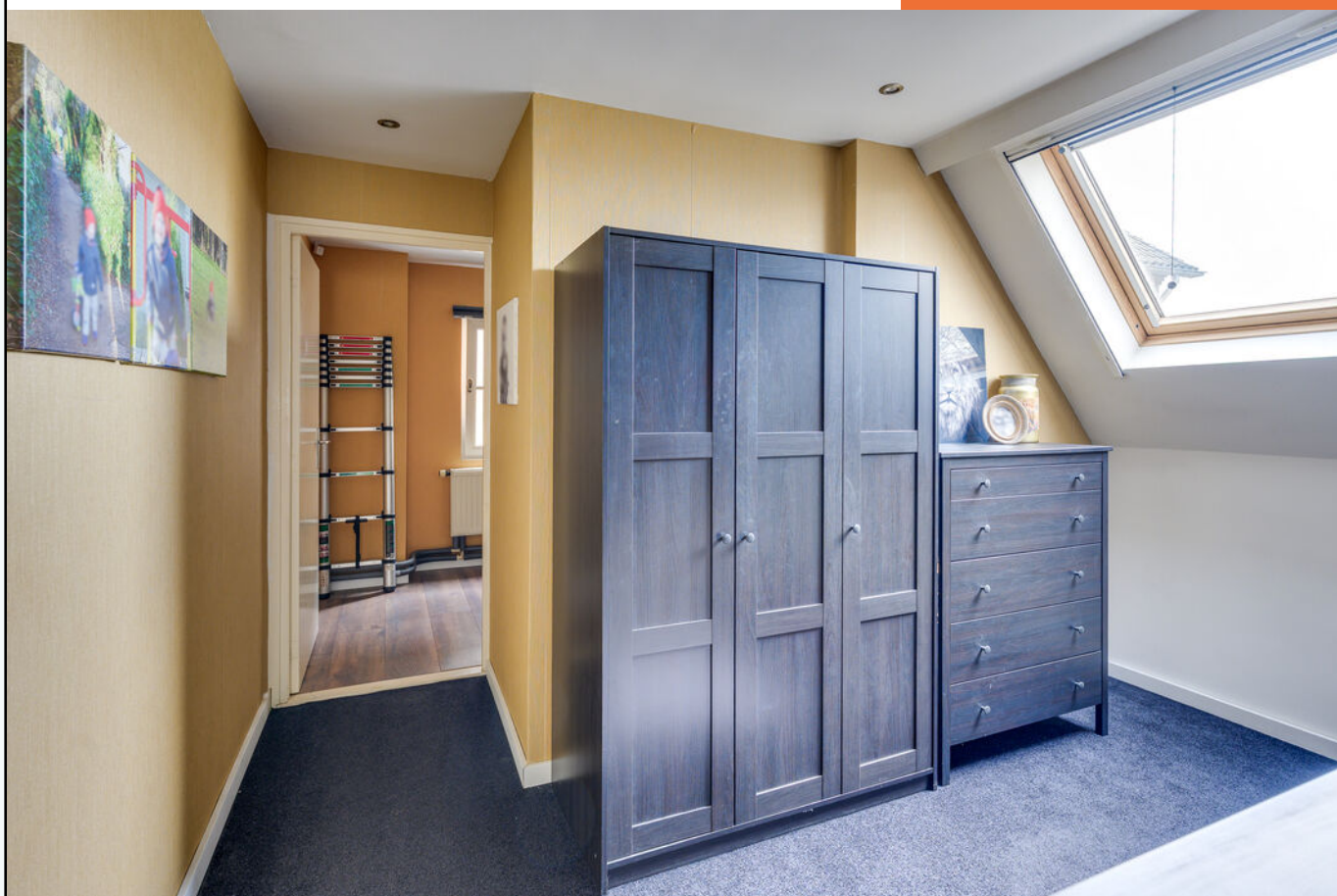






Via een losse trap vanuit de derde slaapkamer is een grote zolder bereikbaar. Hier kunt u met gemak uw spullen opslaan.

## Tweede verdieping



## Tuin



De woning is gelegen op een groot en diep perceel, waardoor de tuin heerlijk ver doorloopt. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden kunt u hier optimaal genieten van de zon gedurende de dag. Wenst u juist wat verkoeling, dan zijn er meerdere mogelijkheden om een comfortabele zit- of ligplek in de schaduw te creëren, bijvoorbeeld met een overkapping of schaduwdoek. Het licht verhoogde terras met houten vlondervloer zorgt voor extra sfeer en gebruiksgemak. Dit terras is direct toegankelijk via de fraaie openslaande tuindeuren in de woonkamer en via de toegangsdeur in de bijkeuken.

Aansluitend loopt de tuin verder door en is deze ingericht met een combinatie van straatwerk, groene borders en een gazon. De begroeiing aan de achterzijde van het perceel zorgt voor een prettige mate van privacy. Tot slot beschikt de tuin over een praktische achterom, bereikbaar via een houten poort aan de achterzijde.







DORPSSTRAAT 128 MIERLO









In de tuin bevindt zich tevens een ruime berging, die aan de bijkeuken is aangebouwd.

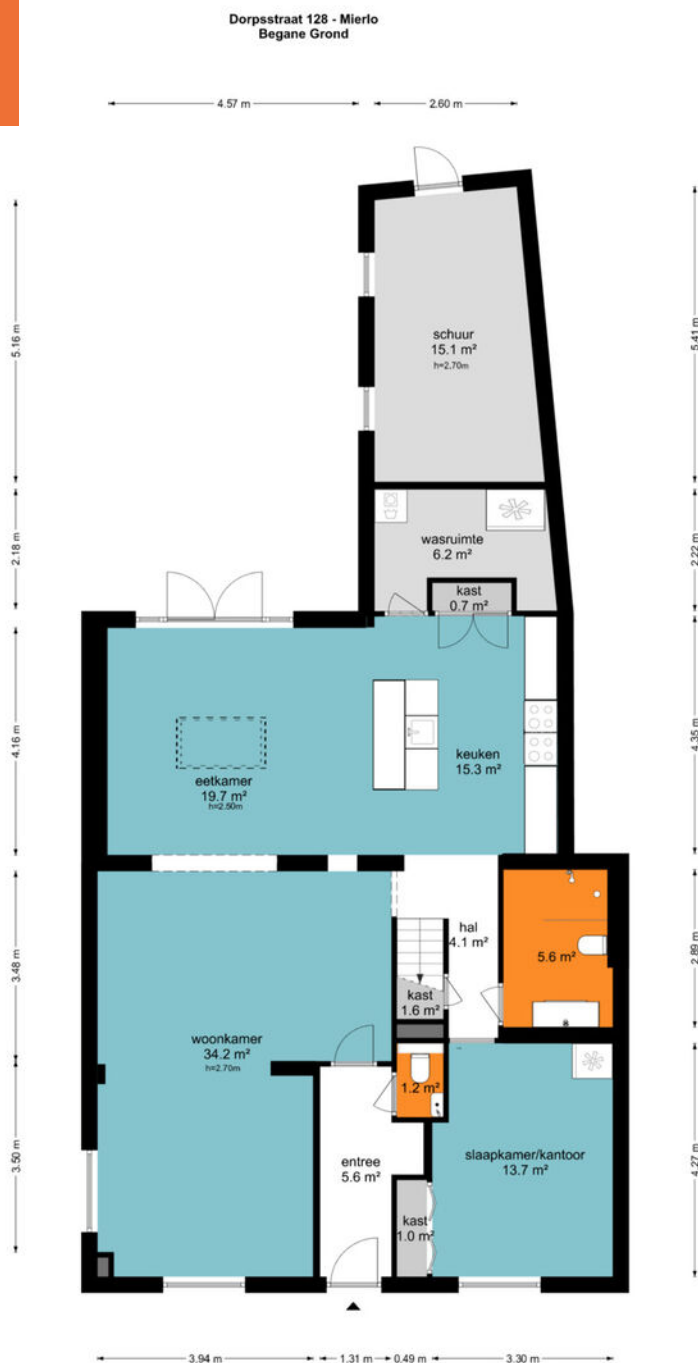
Deze is bereikbaar via de achterzijde en beschikt over elektriciteit, wat het gebruik extra praktisch maakt. Zo is er voldoende ruimte voor het stallen en opladen van fietsen, het plaatsen van een extra koelkast of vriezer en het opbergen van tuingereedschap en buitenspeelgoed. Met een oppervlakte van circa 15 m<sup>2</sup> is deze berging verrassend ruim te noemen.

**Schuur**



**DORPSSTRAAT 128 MIERLO**

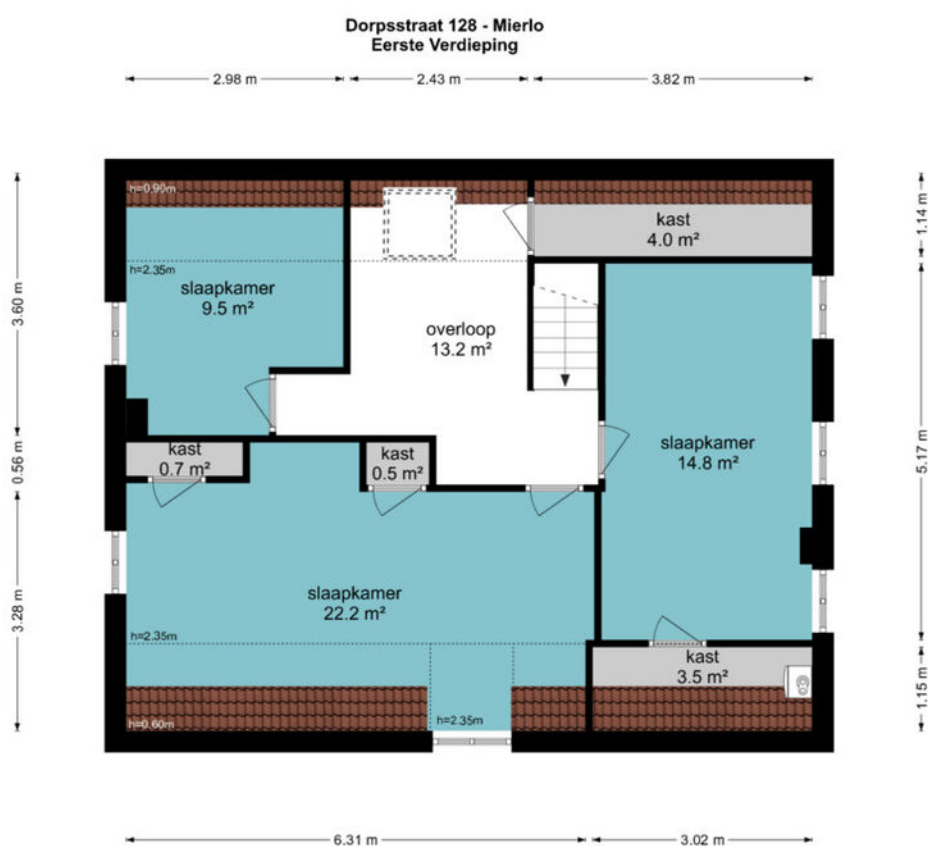
## Plattegrond Begane grond



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

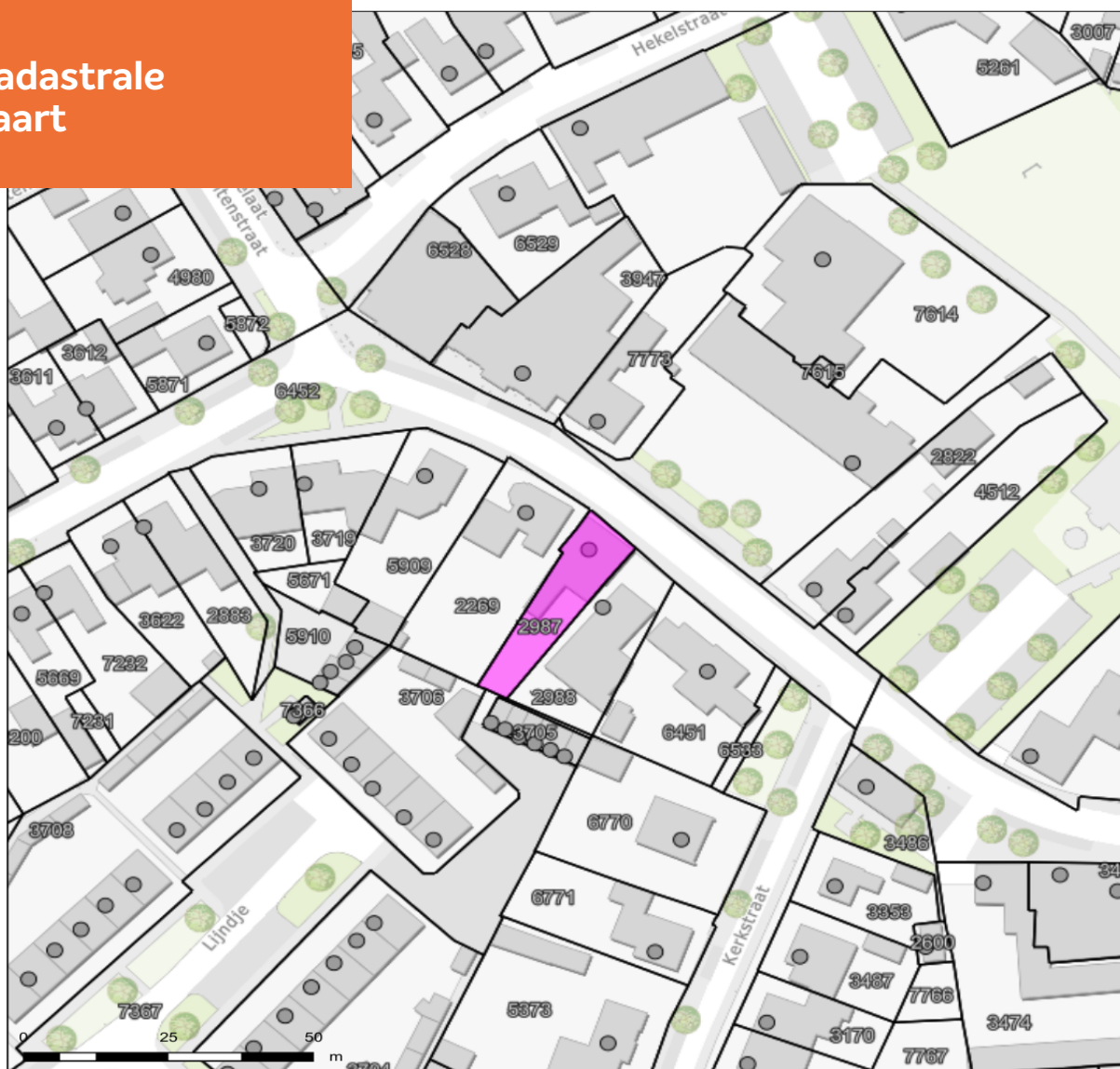


## Plattegrond Eerste verdieping



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

## Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 16-4-2026

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 ontleen 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,



Roy Howard  
06 52 32 88 59  
roy@heuvel.nl

**DORPSSTRAAT 128 MIERLO**

# 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](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto: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 • WÉRK'T VOOR U