

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



A ++++

LANGENAKKER 89
MIERLO

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1975
Woonoppervlakte	115 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	15 m ²
Inhoud	397 m ³
Perceel	149 m ²

Bijzonderheden

- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd;
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

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

Bijzonderheden



- Volledig gemoderniseerde (2023) en instapklare starterswoning met zeer hoogwaardige afwerking;
- Gelegen in een zeer rustige woonstraat op een uitstekende centraal gelegen locatie in Mierlo;
- 6 zonnepanelen in eigendom en voorzien van energielabel A;
- Nefit HR-combiketel uit 2021;
- Airconditioning aanwezig in woonkamer, slaapkamers en zolderverdieping (2023 en 2025);
- Sfeervolle houtkachel geplaatst in 2023;
- Strak gestucte wanden en plafonds door de gehele woning;
- Moderne keuken geplaatst in 2023;
- Luxe badkamer vernieuwd in 2025;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Meterkast vernieuwd in 2023;
- Carport aan de voorzijde voor het droog en beschut parkeren van een voertuig op eigen terrein;
- Sfeervol aangelegde achtertuin met veel privacy en een vrijstaande berging;
- Kindvriendelijke woonomgeving nabij scholen, winkels en sportvoorzieningen;
- Goede bereikbaarheid richting Helmond, Eindhoven en de A67.



Vraagprijs € 429.500,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Algemeen

Zoek je een starterswoning waar werkelijk alles al is gedaan? Dan is Langenakker 89 absoluut een bezichtiging waard. De woning is vanaf 2023 volledig gemoderniseerd en voorzien van onder meer een luxe badkamer, moderne keuken, airconditioning op meerdere verdiepingen, zonnepanelen en een dakkapel voorzien van kunststof kozijnen.

Daarnaast zorgen de strak gestucte wanden en plafonds, hoogwaardige afwerking en eigentijdse uitstraling ervoor dat je hier direct kunt wonen zonder te hoeven klussen. Met vier slaapkamers, een sfeervolle achtertuin, eigen carport en een rustige ligging in Mierlo biedt deze woning alles wat starters zich kunnen wensen. Kortom: een instapklare woning waar comfort, duurzaamheid en woonplezier perfect samenkomen!



Bij binnenkomst valt direct op hoe verzorgd en eigentijds deze woning is afgewerkt. De woning is de afgelopen jaren vrijwel volledig gemoderniseerd, waardoor een instapklaar geheel is ontstaan waar comfort en sfeer hand in hand gaan. Vanuit de hal is de leefruimte bereikbaar.

Entree



Woonkamer



De ruime woonkamer en eetkamer staan met elkaar in open verbinding en vormen samen een prettige leefruimte van royaal formaat. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde profiteert de woning van veel natuurlijke lichtinval. De strakke wand- en plafondafwerking in combinatie met de verzorgde vloerafwerking onderstrepen het uitstekende onderhoudsniveau van de woning. De houtkachel zorgt daarbij voor extra sfeer tijdens de koudere maanden, terwijl de airconditioning uit 2023 juist in de zomermaanden voor een aangenaam binnenklimaat zorgt.

Aan de achterzijde vormt de woonkamer een heerlijke plek om te ontspannen. De brede raampartij met loopdeur zorgt voor een mooi uitzicht op de groene achtertuin en brengt buiten en binnen op natuurlijke wijze met elkaar in verbinding.







LANGENAKKER 89 MIERLO

Open keuken



Aan de voorzijde bevindt zich de modern uitgevoerde keuken, vernieuwd in 2023. De keuken is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling met een fraai werkblad en beschikt over diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en spoelbak. Dankzij de open opstelling blijft er tijdens het koken prettig contact met de eetkamer en woonkamer.





LANGENAKKER 89 MIERLO



Bijkeuken

Via een stijlvolle stalen draaideur is de praktische bijkeuken bereikbaar. Deze ruimte is eveneens gemoderniseerd en ingericht met extra kastruimte, een aanrecht met spoelvoorziening en aansluitingen voor de wasapparatuur. Hierdoor biedt de bijkeuken volop mogelijkheden voor opslag, huishoudelijke werkzaamheden en het creëren van extra leefcomfort.





Tussenportaal & eerste verdieping

Vanuit de leefruimte zijn het moderne toilet en de trapopgang naar de verdieping bereikbaar.

Via de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar. Ook deze verdieping is volledig in lijn met de rest van de woning gemoderniseerd en afgewerkt met strakke wand- en plafondafwerkingen, rustige kleurstellingen en een nette vloerafwerking.



Slaapkamers



De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is van royaal formaat en biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot bed en aanvullende kastruimte. Daarnaast is deze kamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar.

De overige slaapkamers zijn eveneens prettig van formaat en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt eveneens over airconditioning, wat het wooncomfort verder vergroot.





LANGENAKKER 89 MIERLO



Badkamer

Een absolute blikvanger op deze verdieping is de luxe badkamer, die recent volledig is vernieuwd. De hoogwaardige afwerking met warme houtlook tegels, moderne sanitairvoorzieningen en eigentijdse kleurstellingen zorgt voor een uitstraling die zo uit een woonmagazine afkomstig lijkt. De badkamer beschikt over een vrijstaand ligbad, een royale inloofdouche met regendouche, een dubbel wastafelmeubel met twee waskommen en een designradiator. Dankzij het aanwezige dakraam profiteert de ruimte bovendien van veel natuurlijk daglicht, terwijl de vernieuwde (2025) mechanische ventilatie zorgt voor een prettig en gezond binnenklimaat.







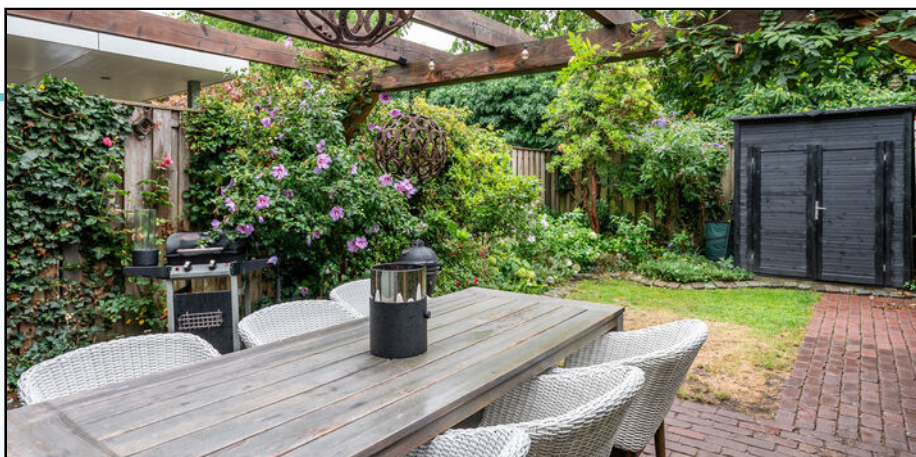
Via een vaste trap bereikt u de volwaardige tweede verdieping, een verrassend ruime verdieping die momenteel is ingericht als thuishkantoor. Dankzij de royale afmetingen, de prettige lichtinval via de grote raampartijen en het dakraam, én de uitstekende stahoogte biedt deze ruimte echter tal van gebruiksmogelijkheden. Denk hierbij aan een extra slaapkamer, hobbyruimte, speelkamer of werkruimte aan huis.

Tweede verdieping



De fraaie zichtbare houten constructiedelen geven de ruimte extra karakter, terwijl diverse praktische bergruimtes achter de knieschotten zorgen voor volop opbergmogelijkheden. Daarnaast is de verdieping voorzien van airconditioning, waardoor ook op warme dagen een comfortabel binnenklimaat gewaarborgd blijft.





Tuin

De achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de woning en is een plek waar sfeer, privacy en groen op fraaie wijze samenkomen. Direct aan de achtergevel bevindt zich een royaal terras met een karakteristieke houten pergola, volledig begroeid met klimplanten. Hierdoor ontstaat een bijzonder sfeervolle buitenruimte waar het van het vroege voorjaar tot ver in het najaar heerlijk vertoeven is.

Wat deze tuin extra aantrekkelijk maakt, is de volwassen en gevarieerde beplanting. Groene erfafscheidingen, kleurrijke borders en diverse volwassen struiken zorgen voor een groene en beschutte omgeving met volop privacy. De combinatie van bestrating, gazon en beplanting creëert een tuin die zowel onderhoudsvriendelijk als sfeervol is.





LANGENAKKER 89 MIERLO



Berging

Achter in de tuin bevindt zich een praktische vrijstaande berging die volop ruimte biedt voor tuinmateriaal en overige spullen.



Carport



Een prettig pluspunt van deze woning is de eigen parkeerplaats aan de voorzijde. Onder de ruime carport kan de auto comfortabel op eigen terrein worden geparkeerd, waardoor u altijd verzekerd bent van een parkeerplek direct bij huis. De carport biedt daarnaast bescherming tegen uiteenlopende weersinvloeden en draagt bij aan extra gebruiksgemak in het dagelijks leven.

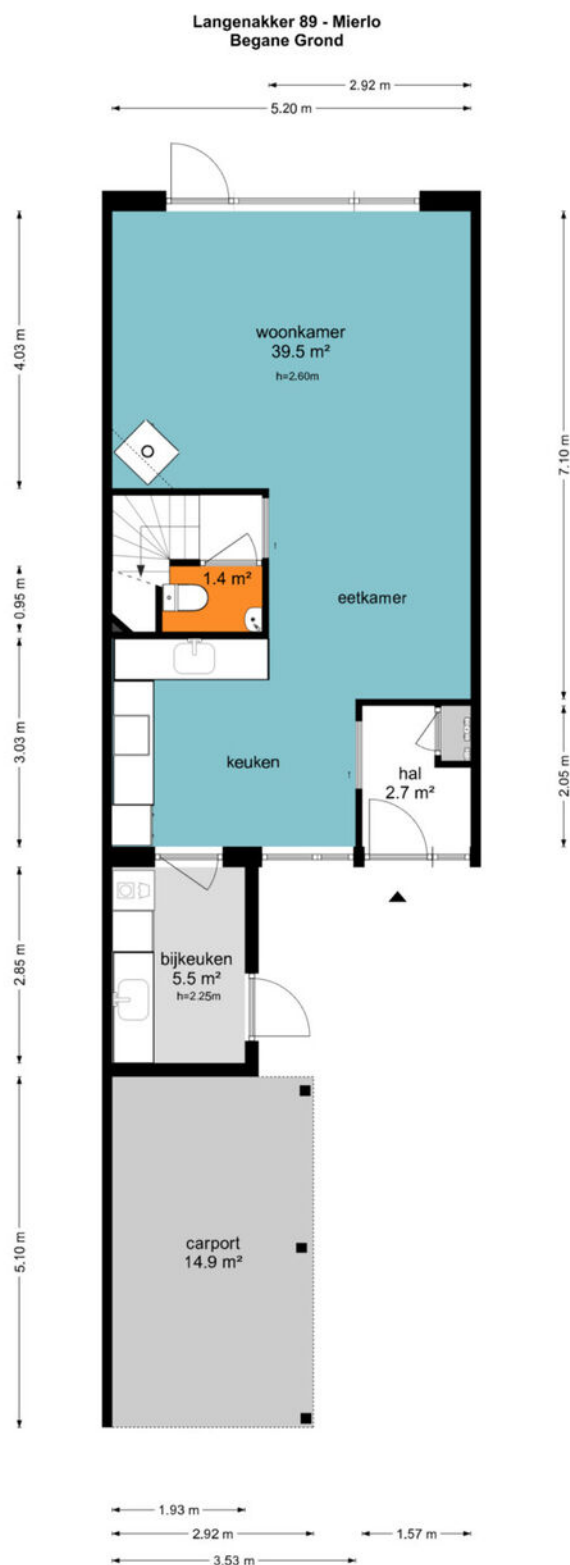


De woning is gelegen aan een rustige woonstraat met uitsluitend bestemmingsverkeer, waardoor sprake is van een prettige en kindvriendelijke woonomgeving. Langenakker is een geliefde woonlocatie in Mierlo dankzij de rustige opzet, het vele openbaar groen en de centrale ligging ten opzichte van dagelijkse voorzieningen. Op korte afstand bevinden zich onder andere winkels, supermarkten, basisscholen, sportvoorzieningen en diverse wandel- en fietsmogelijkheden. Ook de uitvalswegen richting Eindhoven, Helmond en de A67 zijn eenvoudig bereikbaar.

Locatie

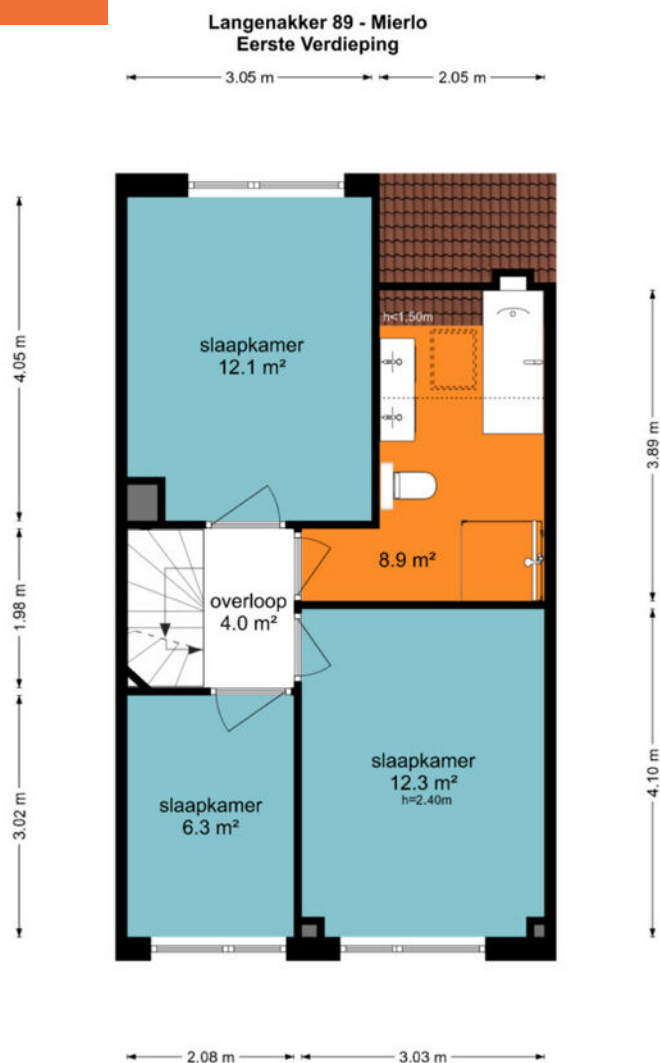


Plattegrond begane grond



Veranderd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Alle rechten worden ontleend

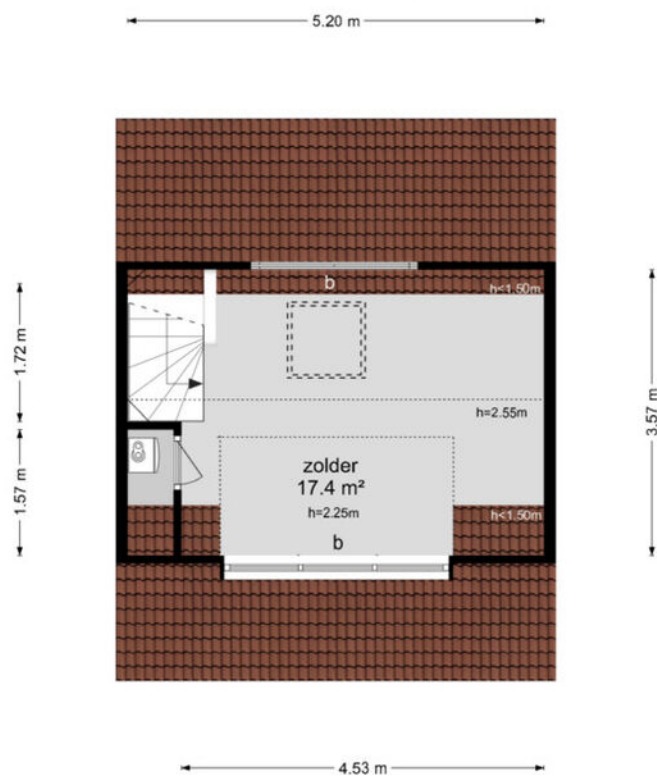
Plattegrond Eerste verdieping



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

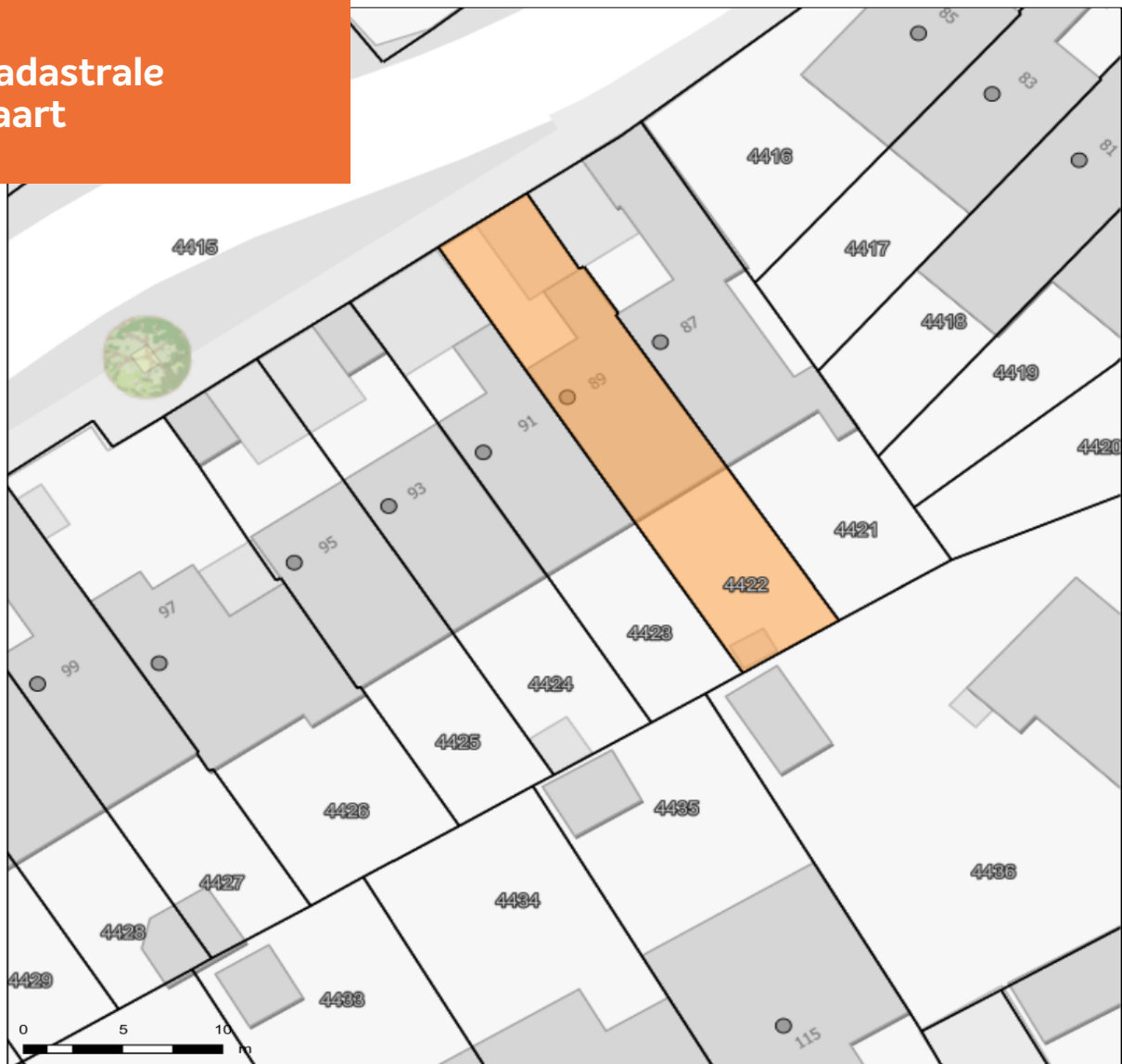
Plattegrond tweede verdieping

Langenakker 89 - Mierlo
Tweede Verdieping



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

Kadastrale kaart



Langenakker 89, Mierlo

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 20-8-2026

Schaal: 1: 291



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,



Bjorn Kreemers

06 18 60 81 02

bjorn@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.



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!