

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



ZANDOOGJE 1
MIERLO

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2018
Woonoppervlakte	154 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	21 m ²
Externe bergruimte	13 m ²
Inhoud	566 m ³
Perceel	274 m ²

Bijzonderheden

- Halfvrijstaande hoekwoning op een toplocatie in Luchen;
- Volledig instapklaar en tot in detail afgewerkt met op maat gemaakt interieur werk;
- Luxe shutters door de gehele woning;
- Exclusieve woonkeuken met Miele inbouw apparatuur;
- Eigen oprit met vrijstaande garage en elektrisch laadpunt voor een EV;
- Elektrische toegangspoort met codebediening;
- Diverse airco-installaties met zorgvuldig weggewerkte leidingwerken aanwezig;
- Fraaie overkapping met luxe koperen dakrandafwerking en regenpijpen;
- Tuin op het zuiden met veel privacy en vrije uitkijk;
- Diverse zonnepanelen aanwezig die voor een verlanging van uw energieverbruik zorgen;
- 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.



Prachting wonen aan de rand van Luchen in deze geweldige rietgedekte woning, met fraai overdekt terras en vrijstaande garage.

Vraagprijs € 775.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Algemeen



Aan de rand van de gewilde en kindvriendelijke wijk Luchen in Mierlo bevindt zich deze prachtige halfvrijstaande woning, waar luxe, comfort en sfeer op een bijzondere manier samenkomen. Een heerlijk huis voor wie waarde hecht aan hoogwaardige afwerking, een groene woonomgeving én de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen.

De woning valt direct op door haar karakteristieke rieten kap, die het geheel een warme en stijlvolle uitstraling geeft. Achter de fraaie gevel schuilt een verrassend hoogwaardig afgewerkt interieur, met onder andere een luxe keuken, een stijlvolle badkamer, prachtige vloeren, hoogwaardig interieurtimmerwerk en tevens voorzien van luxe shutters. Met een tuin op het zuiden en meer dan voldoende privacy voelt wonen hier niet alleen comfortabel, maar vooral ook bijzonder.





Stap binnen en ervaar direct de kwaliteit en sfeer van deze woning.

De zijentree geeft toegang tot de hal. Hier bevinden zich de meterkast (met uitgebreide groepeninstallatie), een maatwerkoplossing inbouwkast onder de trap en een luxe deels betegeld toilet met wandcloset en toiletmeubel.

Begane grond Hal & Entree



Woonkamer



Via de hal en de stijlvolle stalen schuifdeur bereikt u de sfeervolle woonkamer.

Grote raampartijen aan de voor-, zij en achterzijde van de woning zorgen voor een prachtige lichtinval gedurende de gehele dag, terwijl de vrije ligging en het uitzicht op de tuin zorgen voor een heerlijk gevoel van ruimte en privacy.

De combinatie van een warme eikenhouten vloer, luxe shutters en het op maat gemaakte interieurtimmerwerk creëert een sfeer die zowel stijlvol als uitnodigend is.





ZANDOOGJE 1 MIERLO

Keuken



De keuken is een echte blikvanger. Deze luxe leefkeuken met kookeiland is ontworpen met oog voor zowel uitstraling als gebruiksgemak en beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder:

- Miele inductiekookplaat;
- Miele Gaskookplaat;
- Quooker (met 7 liter boiler)
- Bovenbouw afzuigkap;
- Kastenwand met Liebherr koelkast, Miele combi oven, Miele combi stoom-oven op vaste wateraansluiting, Miele koffiemachine eveneens op vaste wateraansluiting en een Miele vaatwasser op hoogte.





Het geheel vormt de centrale ontmoetingsplek van de woning en maakt koken, borrelen en samenzijn tot een sfeervolle ervaring

De keuken sluit fraai aan op de overige leefruimtes, waardoor koken, wonen en samenzijn op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie en waar u 's avonds gezellig kunt tafelen met familie en vrienden.





Via de fraaie hardhouten trap bereikt u de eerste verdieping, waar de overloop toegang biedt tot de luxe badkamer, een separate toiletruimte en drie fraaie slaapkamers.

Alle slaapkamers beschikken over een eikenhouten vloer, maatwerkinterieur en een hoogwaardige afwerking die direct opvalt. De rust, ruimte en luxe maken van iedere kamer een comfortabele plek om te ontspannen, werken of slapen.

Eerste verdieping



Slaapkamers



Op de eerste verdieping bevinden zich drie fraaie slaapkamers, ieder met een eigen karakter die perfect laten zien hoe functionaliteit en exclusiviteit samenkomen. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een prachtige maatwerk inloopkast, uitgevoerd in hoogwaardige materialen. Ook de overige kamers zijn voorzien van op maat gemaakte kasten en slimme opbergoplossingen waardoor iedere vierkante meter optimaal wordt benut. Dit maakt deze kamers uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

Dankzij de rustige ligging, overvloedige lichtinval en hoogwaardige afwerking vormen deze ruimtes een oase van rust voor het hele gezin.





ZANDOOGJE 1 MIERLO





ZANDOOGJE 1 MIERLO

Badkamer



Ook de badkamer is met veel aandacht voor kwaliteit en detail uitgevoerd. Deze luxe ruimte vormt een stijlvol geheel, waarbij hoogwaardige materialen, modern sanitair en een fraaie afwerking zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd.

De badkamer is ingericht met een royale inloopdouche, een comfortabel ligbad en een fraai badmeubel met dubbele wastafel. Daarmee biedt deze ruimte alle comfort om de dag ontspannen te beginnen of juist in alle rust af te sluiten.

Ook hier is de hoogwaardige afwerking, die als een rode draad door de gehele woning loopt, direct zichtbaar.





De tweede verdieping biedt verrassend veel extra mogelijkheden. Deze grote open zolderruimte heeft volop mogelijkheden en kan eenvoudig worden ingericht als extra slaapkamer(s), thuiswerkruimte, hobbyruimte of een combinatie daarvan. Daarmee is de woning niet alleen geschikt voor vandaag, maar ook volledig voorbereid op toekomstige woonwensen.

Daarnaast bevinden zich hier de c.v.-ketel, de ventilatie-unit en meerdere aansluitingen voor de wasapparatuur. Dit alles luxe afgewerkt met een ombouwkast, welke tevens is uitgevoerd met een spoelbak inclusief close-in boiler.

Tweede verdieping







Tuin

Ook buiten is het heerlijk wonen. De fraai aangelegde achtertuin is voorzien van geïntegreerde tuinverlichting, ligt perfect op het zuiden en biedt optimale privacy dankzij de vrije ligging aan de achterzijde. Hier geniet u de gehele dag van zon, rust en ruimte.

De luxe overkapping is afgewerkt met koperen dakranden en bijpassende regenpijp en vormt het verlengstuk van de woning en zorgt voor een aantrekkelijk overdekt terras. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een vrijstaande garage met gevelverlichting. Deze biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen en andere spullen waardoor deze een waardevolle aanvulling op de woning vormt. De royale eigen oprit is toegankelijk via een elektrische bedienbare toegangspoort en maken het totaalplaatje compleet.







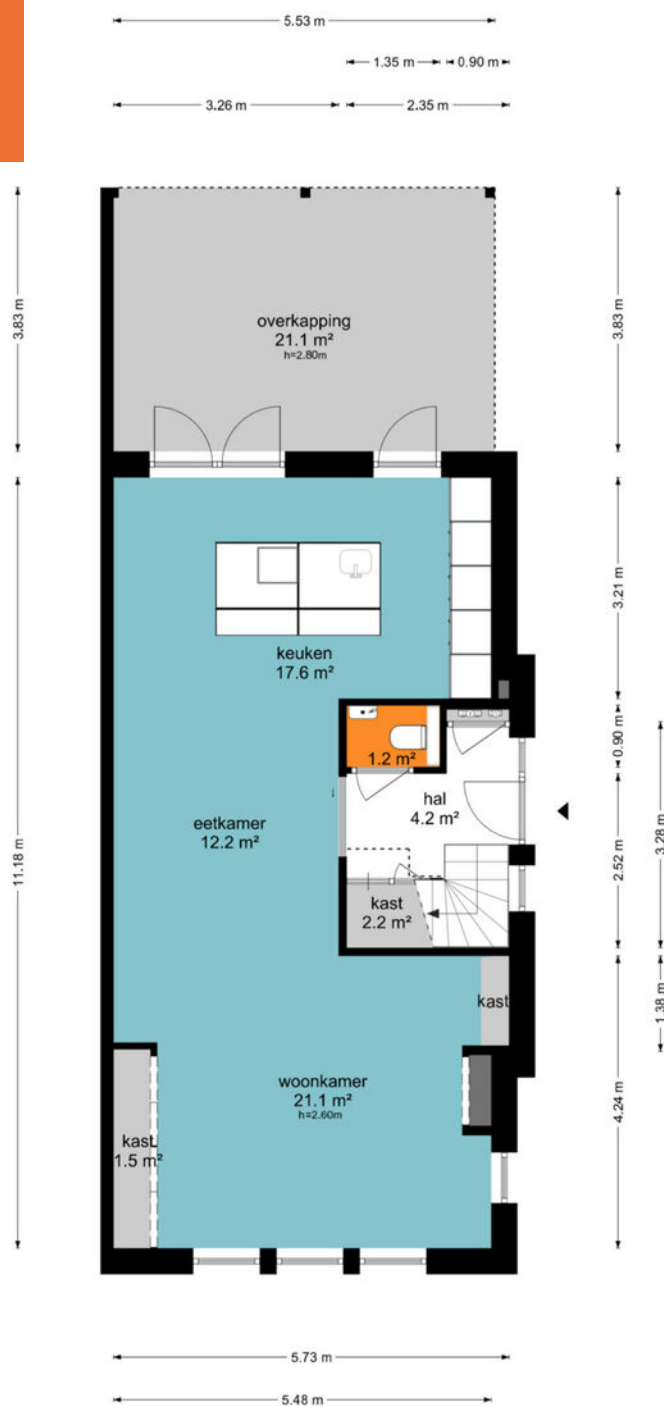
ZANDOOGJE 1 MIERLO

Garage



Plattegrond Begane grond

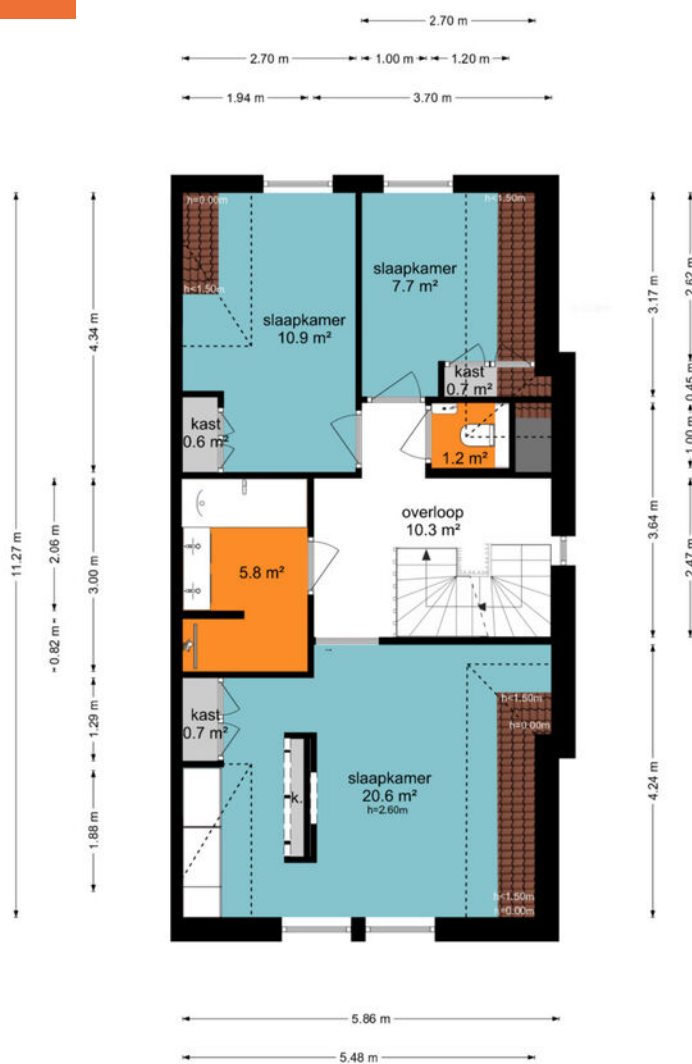
Zandoogje 1 - Mierlo
Begane Grond



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

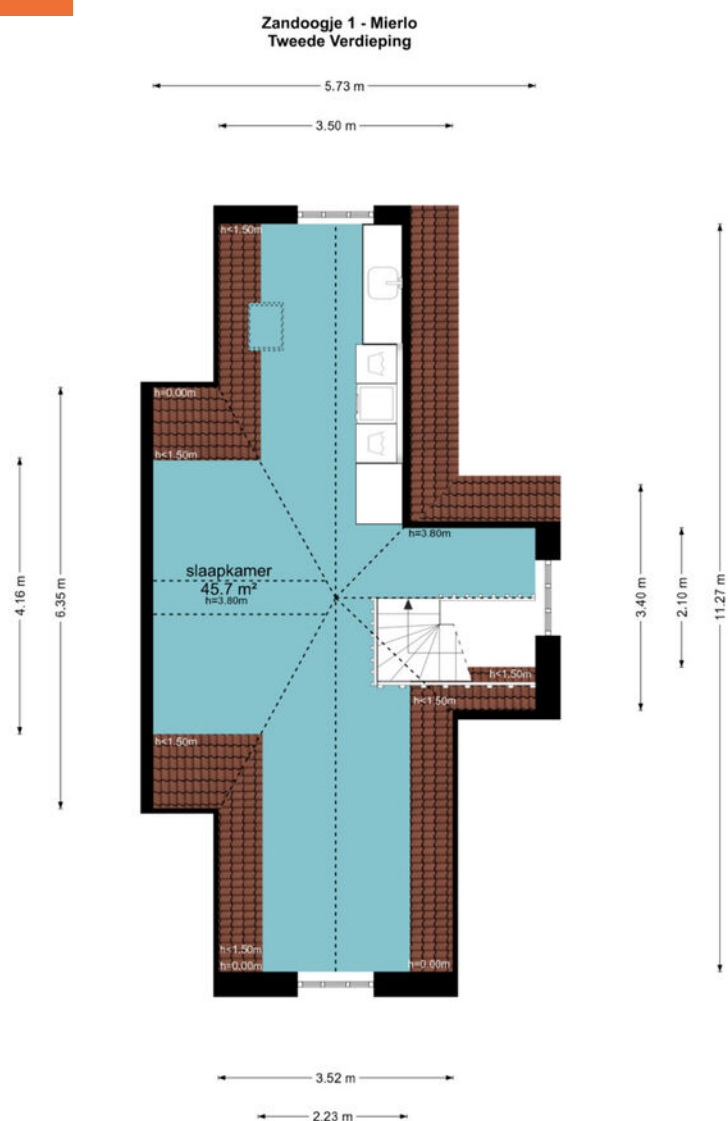
Plattegrond Eerste verdieping

Zandoogje 1 - Mierlo
Eeste Verdieping



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

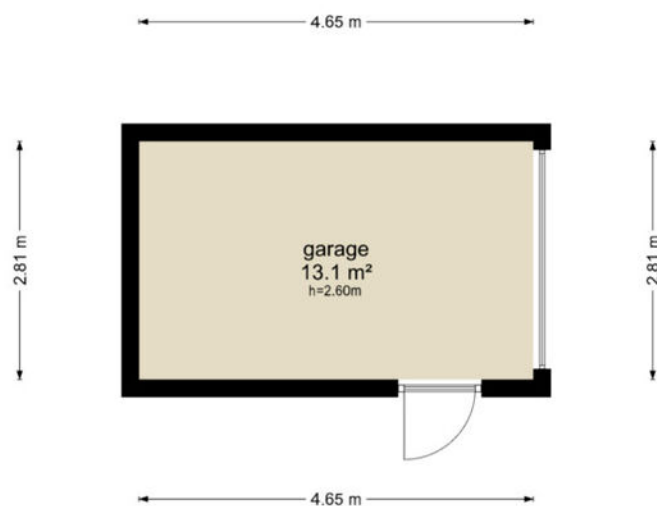
Plattegrond Tweede verdieping



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

Plattegrond Garage

Zandoogje 1 - Mierlo
Garage



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: 11-9-2026

Schaal: 1: 763



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,



Franc van Beeck

06 22 42 17 12

franc@heuvel.nl