



Zandoogje 9 | Mierlo

Cato
MAKELAARS



Scan
en bekijk
Cato TV



Welkom bij Zandoogje 9 in Mierlo

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in deze architectonische designvilla met buitenzwembad in Mierlo. Om u een helder en compleet beeld van deze riante villa te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten en Cijfers	8
Foto's	14 - 71
Plattegronden	72 - 77
Indeling	78 - 85
Locatie en omgeving	86 - 89
Algemene informatie	90 - 93

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 architecturally distinctive designer villa with an outdoor swimming pool in Mierlo. To provide you with a clear and comprehensive overview of this spacious luxury villa, this document contains the following information:

Introduction	6
Facts and figures	8
Photos	14 - 71
Floor plans	72 - 77
Layout	78 - 85
Location and surroundings	86 - 89
General information	90 - 93

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 exclusieve designvilla met buitenzwembad en dubbele carport

1. Duurzaam en toekomstgericht wonen

Deze volledig gasloze villa uit 2020 combineert luxe met duurzaamheid. Energielabel A+++, een lucht/water warmtepomp, 35 zonnepanelen en een 35 kWh thuisbatterij (2026) is deze woning klaar voor de toekomst.

2. Exclusieve architectuur en verfijnde materialen

Het beeldbepalende trappenhuis, de vijf woonlagen, de onderhoudsvrije aluminium kozijnen, de stijlvolle combinatie van beton, hout, staal en strak stucwerk geven de villa een uitgesproken en tijdloos karakter.

3. Een leefgedeelte met allure

De maatwerk leefkeuken met kookeiland, de woonkamer met doorkijk-houthaard en de twee overdekte balkons zorgen voor een sfeervolle leefomgeving, waarin binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

4. Ruimte voor wonen, werken en ontspannen

Met drie slaapkamers, twee badkamers, een separate werkkamer en een multifunctionele (sport)kamer in het souterrain, biedt de villa volop ruimte en flexibiliteit.

5. Een privé buitenwereld

De fraai aangelegde tuin op een perceel van 848 m² beschikt over een verwarmd zwembad, een jacuzzi en een ruim 7,70 meter brede overkapping. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.



5 assets of this exclusive designer villa with outdoor swimming pool and double carport

1. Sustainable, future-ready living

Built in 2020, this entirely gas-free villa combines luxury with sustainability. With an A+++ energy rating, an air-to-water heat pump, 35 solar panels and a 35 kWh home battery installed in 2026, this home is ready for the future.

2. Distinctive architecture and refined materials

The striking staircase, five levels, maintenance-free aluminium window frames and stylish combination of concrete, wood, steel and smooth plasterwork give the villa a distinctive and timeless character.

3. Living spaces with a sense of grandeur

The bespoke kitchen with a central island, the living room with a see-through wood-burning fireplace and the two covered balconies create an inviting atmosphere, with a seamless connection between indoors and outdoors.

4. Space to live, work and unwind

With three bedrooms, two bathrooms, a separate study and a versatile basement room suitable for a gym or other uses, the villa offers generous space and flexibility.

5. A private outdoor retreat

Set on a plot of 848 m², the beautifully landscaped garden features a heated swimming pool, a Jacuzzi and a covered terrace spanning over 7.70 metres in width. A wonderful setting to enjoy outdoor living in peace and privacy.

Introductie

Moderne architectuur (Carel van Heugten), verfijnde materialen en hoogwaardig wooncomfort kenmerken deze vrijstaande villa uit 2020 in de jonge woonwijk Luchen. Het beeldbepalende trappenhuis vormt een architectonisch middelpunt, terwijl beton, strak stucwerk, hout en staal zorgen voor een karaktervolle combinatie van materialen. Met circa 265 m² gebruiksoppervlakte biedt de villa een royale leefruimte, verdeeld over vijf woonniveaus met elk een eigen functie.

De maatwerk leefkeuken met kookeiland, de woonkamer met doorkijk-houthaard en de twee overdekte balkons vormen een uitnodigend decor voor het dagelijks leven. Drie slaapkamers, twee badkamers, een separate werkkamer en een multifunctionele ruimte in het souterrain bieden volop mogelijkheden. De halfverdiepte slaapverdieping blijft ook tijdens warme zomers aangenaam koel, met behoud van een prettige daglichttoetreding.

Het buitenleven is hier een volwaardig onderdeel van het woonconcept. Op het perceel van 848 m² ligt een onder architectuur aangelegde tuin met verwarmd zwembad, jacuzzi en een ruim 7,70 meter brede overkapping (2022) op het zuidwesten. Vanuit de leefkeuken bereikt u direct het overdekte balkon met trap naar de tuin. Een plek om uitgebreid te tafelen, te ontspannen en lange zomeravonden aan het water door te brengen.

De volledig gasloze villa met energielabel A+++ combineert wooncomfort met een energiezuinige basis en een verder uitgebreide energievoorziening. De groene ligging nabij bossen en natuurgebieden, met de voorzieningen van Mierlo en de dynamiek van de Brainportregio binnen handbereik, maakt het geheel compleet.



Introduction

Modern architecture (Carel van Heugten), refined materials and exceptional comfort define this detached villa, built in 2020 in the recently developed residential neighbourhood of Luchen. The striking staircase forms an architectural centrepiece, while concrete, smooth plasterwork, wood and steel create a distinctive blend of materials. With approximately 265 m² of usable floor area, the villa offers generous living space across five levels, each with its own purpose.

The bespoke kitchen with a central island, the living room with a see-through wood-burning fireplace and the two covered balconies provide an inviting setting for everyday life. Three bedrooms, two bathrooms, a separate study and a multifunctional basement room offer plenty of possibilities. The partially sunken bedroom level remains pleasantly cool even during warm summers, while still enjoying ample natural light.

Outdoor living is an integral part of the home's design. The 848 m² plot features a professionally designed garden with a heated swimming pool, a Jacuzzi and a southwest-facing covered terrace spanning over 7.70 metres in width, added in 2022. The kitchen opens directly onto the covered balcony, with steps leading down to the garden. A wonderful setting for leisurely meals, relaxation and long summer evenings by the pool.

Entirely gas-free and boasting an A+++ energy rating, the villa combines comfortable living with an energy-efficient foundation and an enhanced energy system. Its green surroundings, close to woodland and nature reserves, complete the picture, with Mierlo's amenities and the vibrant Brainport region within easy reach.

Duurzaamheid

Deze in 2020 gebouwde villa combineert hoogwaardig wooncomfort met uitstekende energieprestaties. De woning is volledig gasloos en beschikt over energielabel A+++. Een lucht/water-warmtepomp, balansventilatie met warmteterugwinning, douchewarmteterugwinning en hoogwaardige isolatie zorgen voor een aangenaam en energiezuinig binnenklimaat.

Ook op het gebied van duurzame energie is de villa uitstekend uitgerust. De 35 zonnepanelen wekken jaarlijks tot 12.000 kWh aan elektriciteit op. In 2026 is de energievoorziening verder uitgebreid met een thuisbatterij van maar liefst 35 kWh, waarmee opgewekte zonne-energie nog beter kan worden benut. Daarnaast beschikt de woning over een laadpunt voor een elektrische auto, airconditioning en buitenzonwering aan vier gevelopeningen.

Het comfort wordt verder verhoogd door de slimme Philips Hue-verlichting en het Daikin-klimaatstelsel. De combinatie van moderne installatietechniek, duurzame energieopwekking en slimme voorzieningen maakt deze villa tot een comfortabele en toekomstgerichte woning waarin luxe en duurzaamheid hand in hand gaan.



Sustainability

Built in 2020, this villa combines exceptional living comfort with excellent energy performance. The property is entirely gas-free and has an A+++ energy rating. An air-to-water heat pump, balanced ventilation with heat recovery, shower heat recovery and high-quality insulation ensure a comfortable, energy-efficient indoor climate.

The villa is also exceptionally well equipped for renewable energy. Its 35 solar panels generate up to 12,000 kWh of electricity annually. In 2026, the energy system was further enhanced with an impressive 35 kWh home battery, allowing even greater use of the solar energy generated. The property also features an electric vehicle charging point, air conditioning and external sun shading on four façade openings.

Smart Philips Hue lighting and a Daikin climate control system further enhance everyday comfort. The combination of modern building systems, renewable energy generation and smart features makes this villa a comfortable, future-ready home where luxury and sustainability go hand in hand.

Feiten & Cijfers

	Object	vrijstaande split-level design villa met inpandige garage/ berging en aangelegde tuin met zwembad en overkapping
	Bouwjaar	2020
	Kadastraal bekend	Gemeente Mierlo Sectie L Nummer 1669
	Perceeloppervlakte	848 m²
	Woonoppervlakte villa	circa 251 m²
	Oppervlakte overig inpandige ruimte (garage/berging)	circa 15 m²
	Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (overdekte balkons)	circa 77 m²
	Oppervlakte externe bergruimte	circa 5 m²
	Totale oppervlakte	circa 348 m²
	Inhoud villa (conform meetcertificaat)	circa 985 m³
	Aantal kamers	6 kamers (woonkamer, werkkamer, multifunctionele (sport) kamer en 3 slaapkamers)
	Aantal badkamers	2 badkamers (begane grond en woonlaag -1)
	Aantal toiletten	3 toiletten
	Parkeren	onder de carport voor twee auto's en volop openbaar parkeren aan de openbare weg aan de voorzijde, inpandige garage eenvoudig weer te realiseren in huidige berging

Facts & Figures

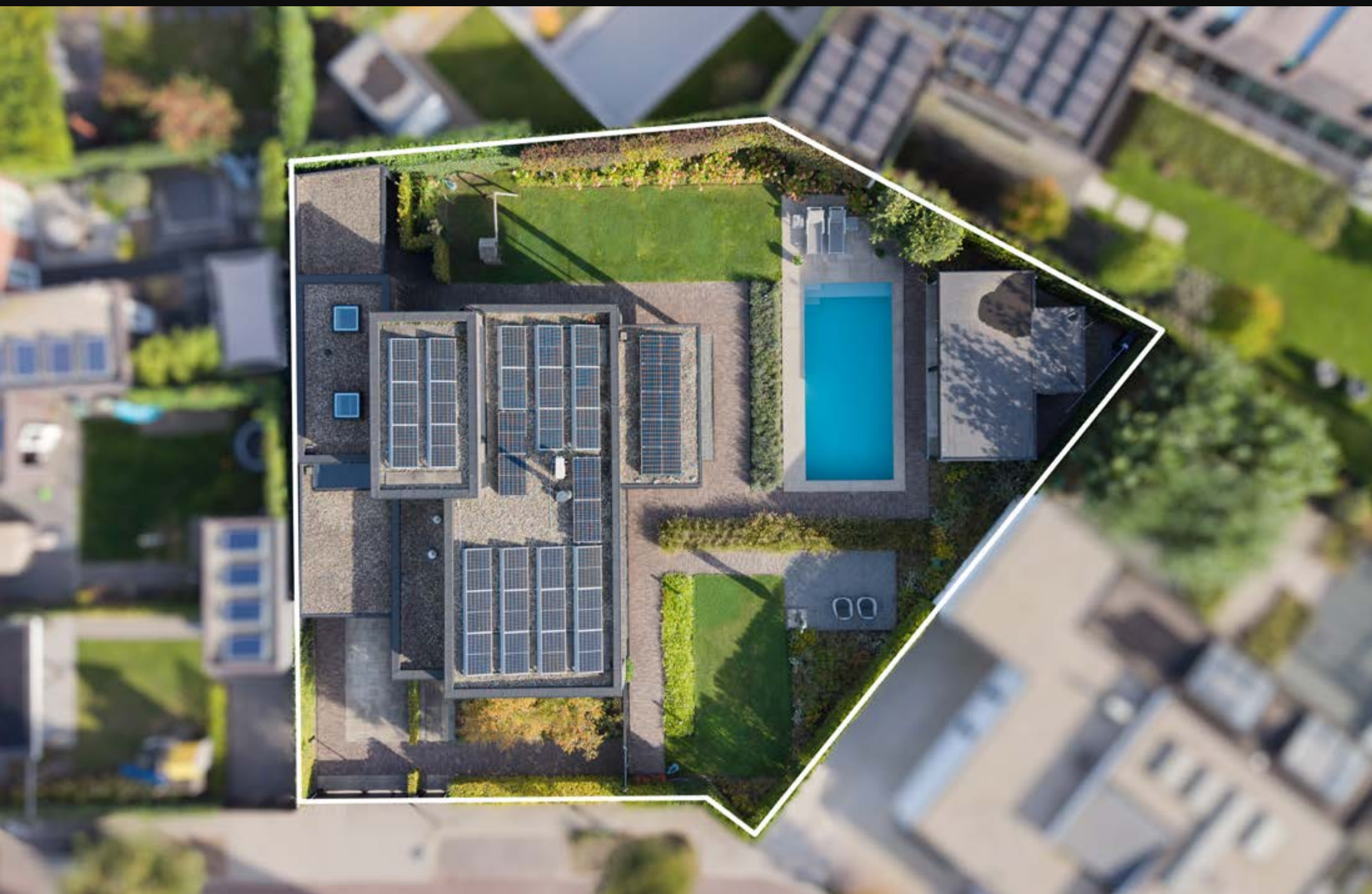
	Property	detached split-level designer villa with an garage/storage room and landscaped garden with a pool and a covered area
	Year Built	2020
	Cadastral Designation	Municipality of Mierlo Section L Number 1669
	Lot Area	848 m²
	Living Area of the Villa	approximately 251 m²
	Area of Other Indoor Space (garage/storage)	approximately 15 m²
	Area of Building-Attached Outdoor Space (covered balconies)	approximately 77 m²
	External storage area	approximately 5 m²
	Total area	approximately 348 m²
	Villa volume (as per measurement certificate)	approximately 985 m³
	Number of rooms	6 rooms (living room, study, multipurpose (exercise) room, and 3 bedrooms)
	Number of bathrooms	2 bathrooms (ground floor and level -1)
	Number of toilets	3 toilets
	Parking	under the carport for two cars and ample public parking on the public road at the front; an indoor garage can easily be converted from the current storage room

Isolatie & Installaties

Energielabel	A+++ definitief tot en met 29-09-2031
Isolatie daken	ja, platte daken 210 mm isolatie (Rc 4,89)
Isolatie gevels	ja, gevels (Rc 4,63) en kelderwanden 160 mm isolatie (Rc 3,92)
Isolatie vloeren	ja, keldervloeren 120 mm isolatie (Rc 2,82)
Isolatie glas	ja, HR++ glas en HR+++ glas (woonvleugel)
Verwarming	elektrische lucht/water-warmtepomp (Daikin), doorkijk houthaard leefkeuken/woonkamer
Vloerverwarming	ja, gehele woning, vloerverwarming als hoofdverwarming
Vloerkoeling	ja, gehele woning
Warm water	elektrische lucht/water-warmtepomp (Daikin) met geïntegreerde boiler van 230 liter, Quookerkraan in keuken
Technische voorzieningen	- zonnepanelen, 35 stuks - thuisbatterij 35 kWh Nexus 2026 - balansventilatie met warmteterugwinning (Zehnder) - douchewarmteterugwinning - laadpunt elektrische auto - airconditioning werkkamer - waterontharder - tuinberegening - elektrische toegangspoorten - elektrische buitenzonwering - alarminstallatie
Materiaal daken	betonnen dak met bitumineuze dakbedekking
Materiaal gevels	metselwerk, deels met houten gevelbekleding
Materiaal vloeren	betonnen vloeren gehele woning
Materiaal buitenkozijnen	onderhoudsvrije aluminium kozijnen, deuren en puien

Insulation & installations

Energylabel	A+++ valid through September 29, 2031
Roof insulation	yes, flat roofs 210 mm insulation (Rc 4,89)
Insulation of facades	yes, facades (Rc 4,63) and basement walls 160 mm insulation (Rc 3,92)
Insulation of floors	yes, basement floors 120 mm insulation (Rc 2,82)
Insulation of windows	yes, HR++ glass and HR+++ glass (living wing)
Heating	electric air-to-water heat pump (Daikin), see-through wood- burning fireplace in the kitchen-living room
Underfloor heating	yes, throughout the entire home, underfloor heating as the primary heating source
Underfloor cooling	yes, throughout the entire home
Hot water	electric air-to-water heat pump (Daikin) with integrated 230-liter water heater, Quooker faucet in the kitchen
Technical amenities	- solar panels, 35 units - 35 kWh Nexus 2026 home battery - balanced ventilation with heat recovery (Zehnder) - shower heat recovery - electric car charging station - air conditioning in the office - water softener - garden sprinkler system - electric entry gates - electric outdoor awnings - alarm system
Roofing material	concrete roof with bituminous roofing
Facades material	brickwork, partly with timber cladding
Flooring material	concrete floors throughout the house
Material exterior window frames	maintenance-free aluminium window frames, doors and glazed unitsglazed façade systems





Woonlaag 0: Begane grond

Level 0: Ground floor





Woonlaag +1: Woonvleugel

Level +1: Living wing













Woonlaag +2: Werkkamer

Level +2: Office





Woonlaag -1: Slaapvleugel

Level -1: Sleeping wing









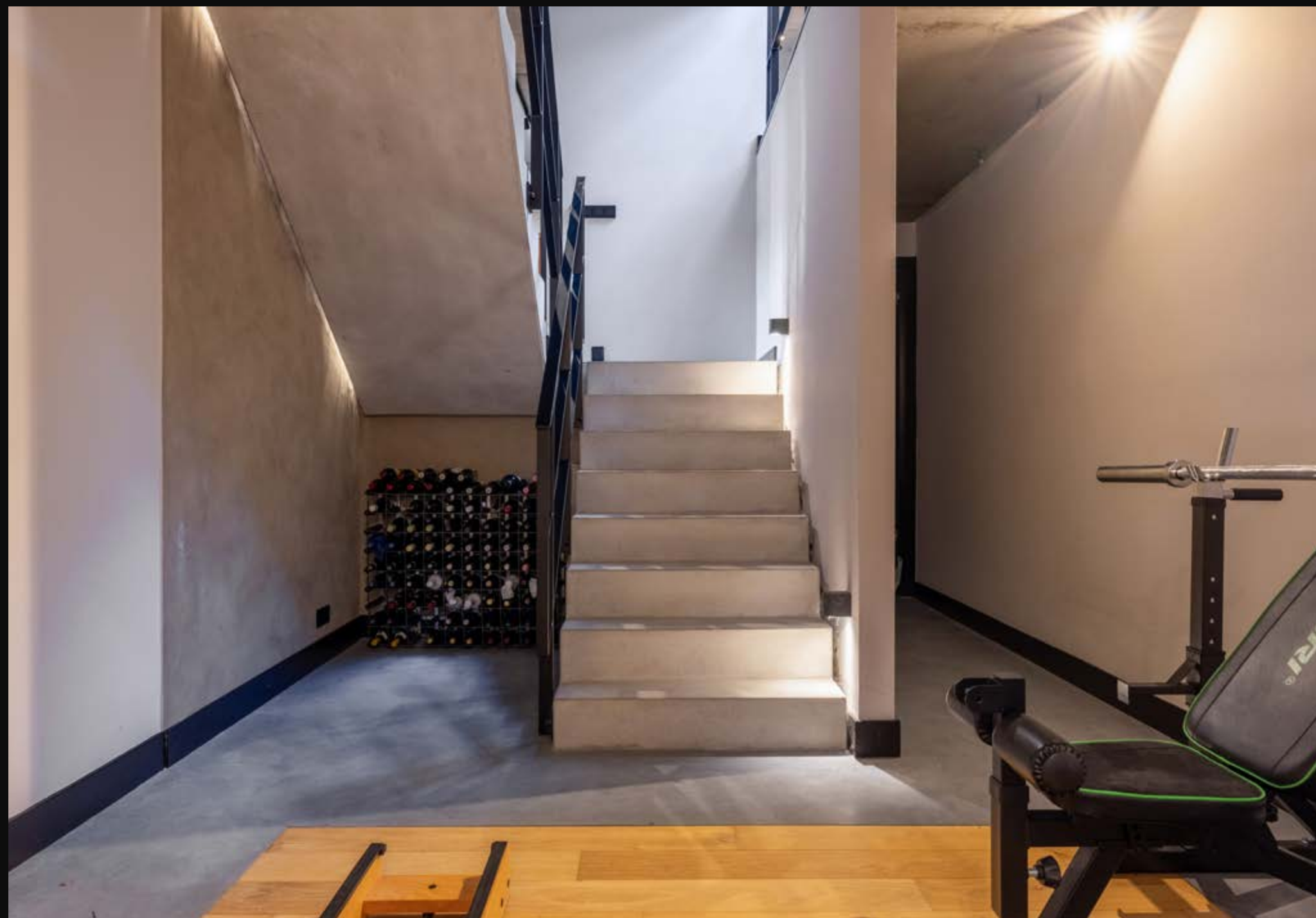




Woonlaag -2: Souterrain

Level -2: Souterrain





Buitenruimte

Outdoor space









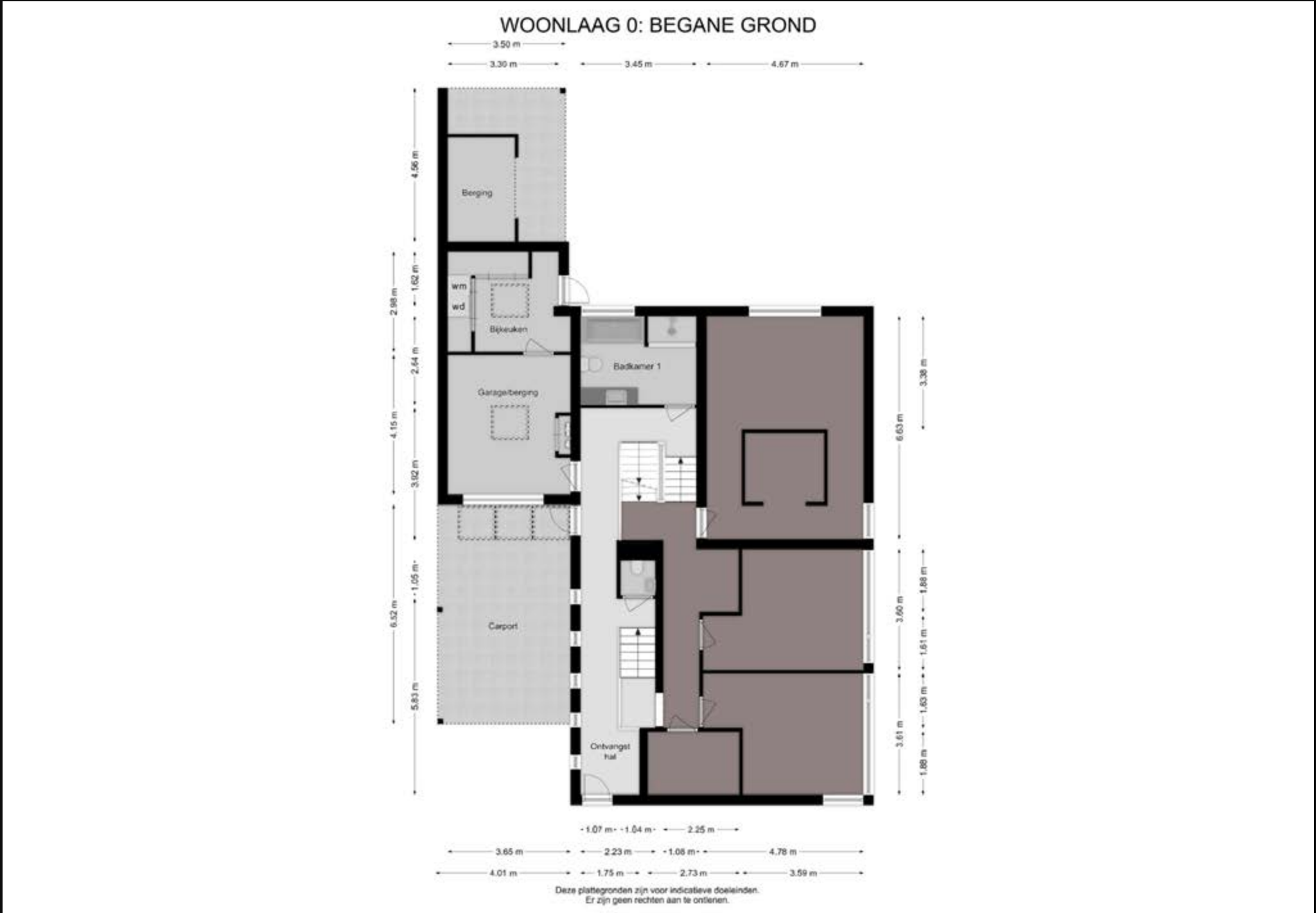






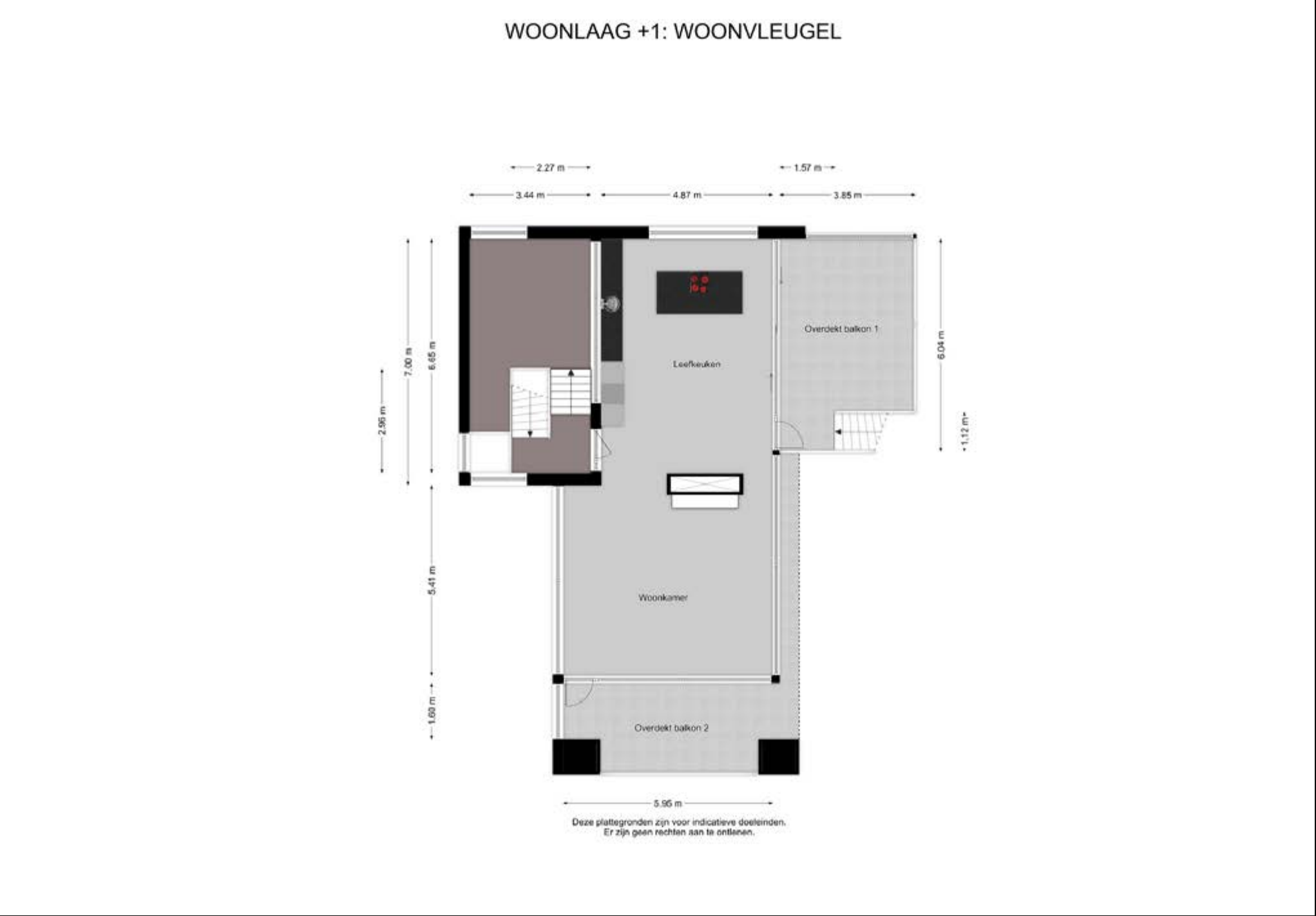






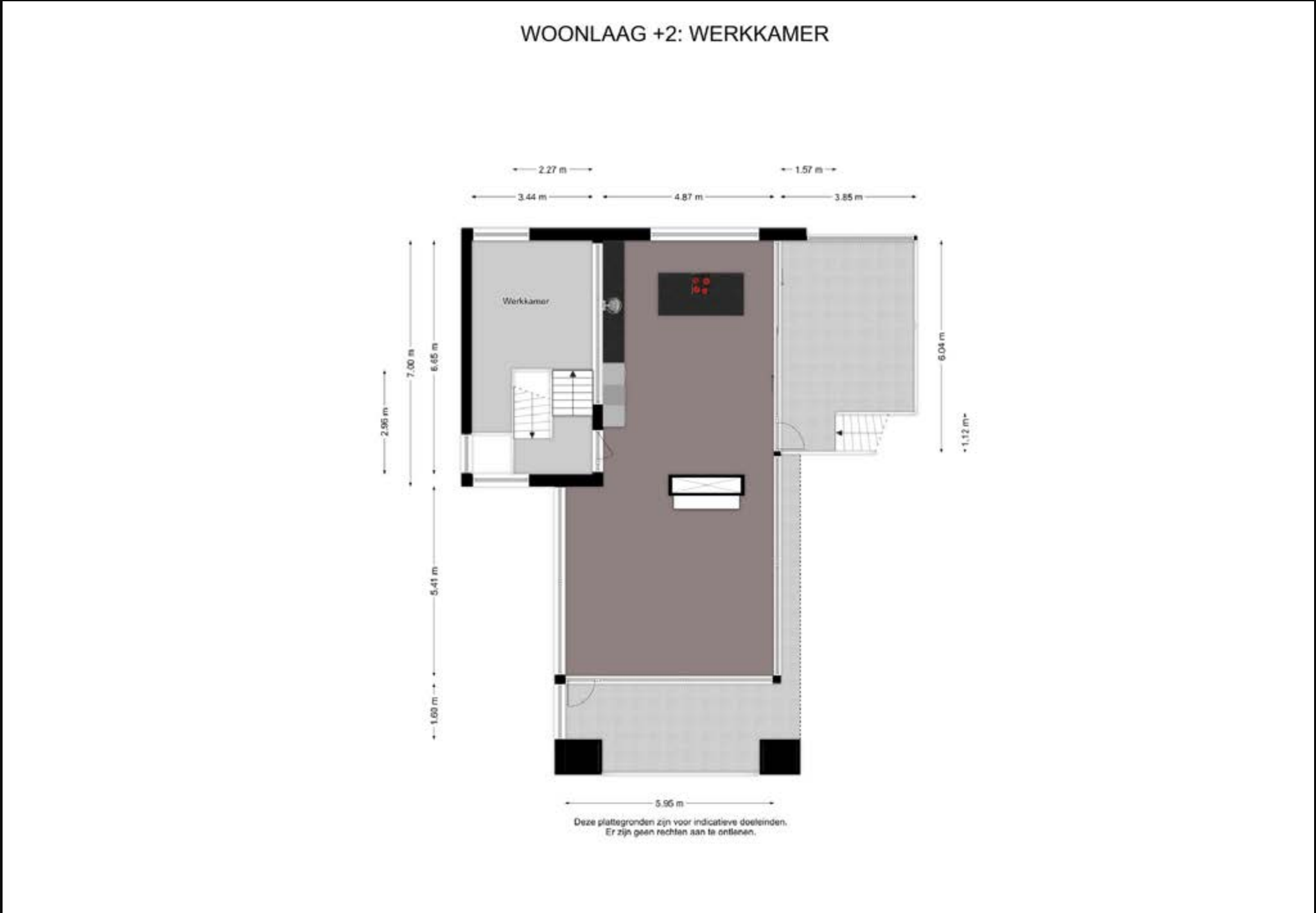
Villa - Woonlaag 0: Begane grond Villa - Level 0: Ground floor

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



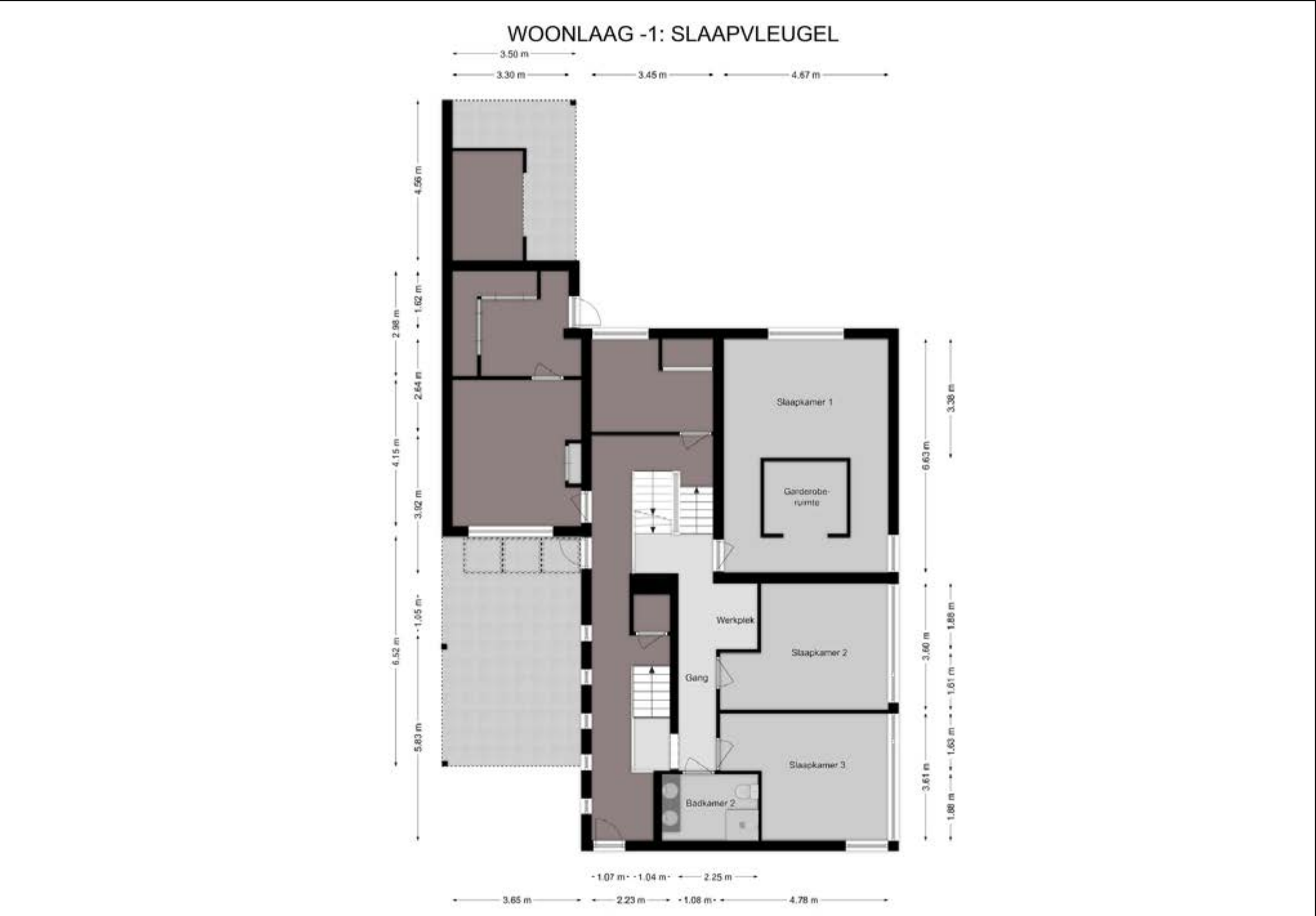
Villa - Woonlaag +1: Woonvleugel Villa - Level +1: Living wing

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



Villa - Woonlaag +2: Werkkamer Villa - Level +2: Office

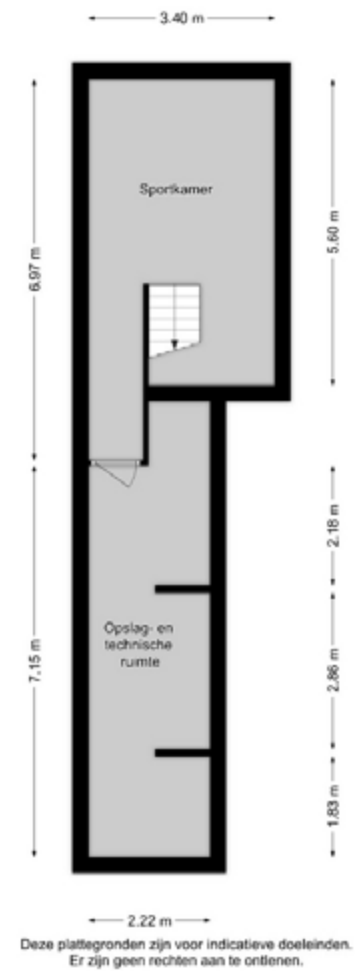
aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings



Villa - Woonlaag -1: Slaapvleugel Villa - Level -1: Sleeping wing

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

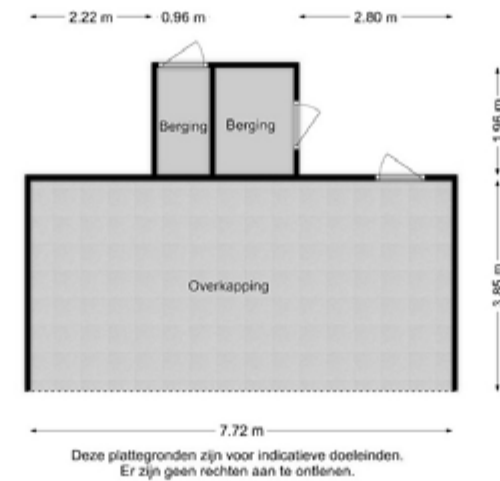
WOONLAAG -2: SOUTERRAIN



Villa - Woonlaag -2: souterrain Villa - Level -2: Souterrain

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

BIJGEBOUW: OVERKAPPING & BERGINGEN



Villa - Bijgebouw: overkapping & bergingen Villa - Annex: Covered terrace & storage

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

Woonlaag 0: Begane grond

Het volledig omheinde perceel is toegankelijk via een elektrische looppoort naar de voordeur en een elektrisch bediende dubbele toegangspoort met sierhekwerk naar de oprit en carport. Hier is parkeergelegenheid voor twee auto's, met een laadpunt voor een elektrische auto.

De hoge, stijlvolle voordeur geeft toegang tot de ontvangst-hal, waar strakke lijnen, contrasterende materialen en het beeldbepalende trappenhuis direct de architectonische signatuur van de villa laten zien.

Op deze woonlaag bevinden zich het gastentoilet en badkamer 1, behorend bij hoofdslaapkamer 1. De badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, toilet en een breed wastafelmeubel met dubbele kranen.

Vanuit de hal is de garage bereikbaar, die momenteel dienstdoet als bergruimte voor onder meer fietsen. De ruimte is eenvoudig weer als garage in gebruik te nemen. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van een pantry en een maatwerk kastenwand met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is de berging bereikbaar, die directe toegang biedt tot de tuin.

Vloerafwerking: gietvloer Wandafwerking: glad stucwerk Plafondafwerking: glad stucwerk	
Ontvangsthal:	circa 18 m²
Badkamer 1:	circa 9 m²
Bijkeuken:	circa 6 m²
Garage/berging:	circa 15 m²

Woonlaag +1: Woonvleugel

Een halve trap hoger bevindt zich het lichte, open leefgedeelte, met de leefkeuken en woonkamer als afzonderlijke, maar harmonieus verbonden ruimtes. De maatwerk leefkeuken met kookeiland is een echte blikvanger. De schuifpui naar het royale balkon 1 verbindt binnen en buiten op natuurlijke wijze en laat de leefkeuken naadloos overlopen in de buitenruimte. Het hardhouten plafond, de royale daglichttoetreding en de complete inbouwapparatuur geven de ruimte een warme en verfijnde uitstraling.

Een stijlvolle roomdivider met doorkijkhaard en open kast markeert de overgang naar de woonkamer, zonder afbreuk te doen aan het ruimtelijke karakter. De grote glaspartijen zijn voorzien van buitenzonwering, die de zomerse warmte buitenhoudt en zorgt voor een prettige lichtinval. De directe verbinding met buiten versterkt het wooncomfort. Aan de tuinzijde bevindt zich een royaal overdekt balkon met trap naar de tuin, ideaal om buiten te eten en lange avonden door te brengen. Dankzij de overkapping en warmtelamp is het hier ook op koelere dagen aangenaam. Aan de voorzijde biedt de woonkamer toegang tot een tweede overdekt balkon.

Woonlaag +2: Kantoor

Enkele treden hoger ligt de separate werkkamer, een rustige en comfortabele werkplek met airconditioning.

Vloerafwerking: gietvloer Wandafwerking: glad stucwerk Plafondafwerking: glad stucwerk	
Leefkeuken:	circa 34 m²
Woonkamer:	circa 32 m²
Werkkamer:	circa 15 m²
Overdekt terras 1:	circa 21 m²
Overdekt terras 2:	circa 19 m²

Level 0: Ground floor

The fully enclosed plot is accessed via an electric pedestrian gate leading to the front door and electrically operated double entrance gates with decorative ironwork leading to the driveway and carport. There is parking for two cars, including an electric vehicle charging point.

The tall, elegant front door opens into the entrance hall, where clean lines, contrasting materials and the striking staircase immediately reveal the villa's distinctive architectural character.

This level accommodates the guest toilet and bathroom 1, adjoining principal bedroom 1. The bathroom features a bathtub, walk-in shower, toilet and wide vanity unit with double taps.

The garage is accessible from the hallway and is currently used for storage, including bicycles. It can easily be returned to its original use as a garage. Adjacent to the garage is the utility room, fitted with a pantry and bespoke cabinetry with connections for a washing machine and tumble dryer. The utility room also provides access to a separate storage room, which opens directly onto the garden.

Finish on floors: cast floor Finish on walls: smooth stucco Finish on ceilings: smooth stucco	
Reception hall:	approx. 18 m²
Bathroom 1:	approx. 9 m²
Utility room:	approx. 6 m²
Garage/storage:	approx. 15 m²

Level +1: Living wing

Half a flight of stairs up is the bright, open-plan living area, with the kitchen and living room forming separate yet harmoniously connected spaces. The bespoke kitchen with island is a real highlight of this level. The hardwood-finished ceiling, abundant natural light and fully integrated appliances create a warm and refined atmosphere.

A stylish room divider featuring a see-through fireplace and open shelving defines the transition to the living room while preserving the spacious feel. The large glazed windows are fitted with external sun blinds, keeping out the summer heat while allowing pleasant natural light to filter in. The seamless connection to the outdoors further enhances the living experience. At the garden side, a generous covered balcony with steps leading down to the garden provides the perfect setting for al fresco dining and long evenings outdoors. Thanks to the covered design and outdoor heater, this space remains comfortable even on cooler days. At the front of the property, the living room offers access to a second covered balcony.

Level +2: Office

A few steps up is the separate office, a quiet and comfortable workspace with air conditioning.

Finish on floors: cast floor Finish on walls: smooth stucco Finish on ceilings: smooth stucco	
Open-plan kitchen:	approx. 34 m²
Living room:	approx. 32 m²
Office:	approx. 15 m²
Covered terrace 1:	approx. 21 m²
Covered terrace 2:	approx. 19 m²

Woonlaag -1: Slaapvleugel

Een halve trap lager vanuit de ontvangsthal bevindt zich de slaapverdieping. Dankzij de halfverdiepte ligging blijft het hier aangenaam koel, ook op warme zomerdagen, terwijl de kamers profiteren van een prettige daglichttoetreding.

De centrale gang biedt ruimte aan een stijlvolle werkplek, ideaal voor thuiswerken of het bijwerken van de administratie.

Deze woonlaag beschikt over drie slaapkamers en badkamer 2. De royale hoofdslaapkamer (slaapkamer 1) is voorzien van een ruime inloopgarderobe met volop hangruimte, legplanken en laden. Slaapkamers 2 en 3 beschikken beide over op maat gemaakte inbouwkasten en maken gebruik van badkamer 2. Deze badkamer is uitgerust met een inloofdouche, het derde toilet van de woning en een wastafelmeubel met twee karakteristieke waskommen van riviersteen.

Vloerafwerking: gietvloer
Wandafwerking: glad stucwerk
Plafondafwerking: glad stucwerk

Gang:	circa 10 m²
Slaapkamer 1:	circa 25 m²
Garderobekamer:	circa 5 m²
Slaapkamer 2:	circa 15 m²
Slaapkamer 3:	circa 15 m²
Badkamer 2:	circa 5 m²

Woonlaag -2: Souterrain

Vanaf de slaapverdieping leidt een halve trap naar het souterrain. Hier bevindt zich een multifunctionele ruimte, momenteel ingericht als sportkamer, die zich ook uitstekend leent als hobbyruimte, speelkamer of atelier.

Aansluitend ligt een ruime opslag- en technische ruimte. Hier bevinden zich onder meer de warmtepomp voor verwarming en warm water, het balansventilatiesysteem met warmteterugwinning, de thuisbatterij en de waterontharder. Door de installaties op deze woonlaag te concentreren, blijven de woonvertrekken vrij van technische voorzieningen en zijn deze goed bereikbaar voor onderhoud.

Vloerafwerking: gietvloer
Wandafwerking: glad stucwerk
Plafondafwerking: glad stucwerk

Sportkamer:	circa 20 m²
Opslag- en technische ruimte:	circa 17 m²

Level -1: Sleeping wing

Half a flight of stairs down from the entrance hall is the bedroom level. Thanks to its partially sunken position, this floor remains pleasantly cool, even on hot summer days, while the rooms benefit from plenty of natural daylight.

The central hallway offers space for a stylish workstation, ideal for working from home or taking care of administration.

This floor features three bedrooms and a second bathroom. The spacious principal bedroom (Bedroom 1) boasts a generous walk-in wardrobe with ample hanging space, shelving and drawers. Bedrooms 2 and 3 both feature bespoke fitted wardrobes and share the second bathroom, which is equipped with a walk-in shower, the property's third toilet and a vanity unit with two distinctive river stone washbasins.

Finish on floors: cast floor
Finish on walls: smooth stucco
Finish on ceilings: smooth stucco

Hallway:	approx. 10 m²
Bedroom 1:	approx. 25 m²
Wardrobe room:	approx. 5 m²
Bedroom 2:	approx. 15 m²
Bedroom 3:	approx. 15 m²
Bathroom 2:	approx. 5 m²

Level -2: Basement

Half a flight of stairs down from the bedroom level leads to the basement. Here is a multifunctional room, currently used as a gym, which is equally suitable as a hobby room, playroom or art studio.

Adjacent is a spacious storage and technical room. This houses the heat pump for heating and hot water, the balanced ventilation system with heat recovery, the home battery and the water softener. By concentrating the installations on this level, the living areas remain free of technical equipment, while everything is easily accessible for maintenance.

Finish on floors: cast floor
Finish on walls: smooth stucco
Finish on ceilings: smooth stucco

Fitness room:	approx. 20 m²
Storage- and technical room:	approx. 17 m²

Buitenruimte

De in 2021 door Hovenier Van Hulst onder architectuur aangelegde tuin vormt een stijlvol verlengstuk van de villa. De heldere indeling, zorgvuldig gekozen materialen en volwassen beplanting geven de buitenruimte een groen en beschut karakter. Vanaf het overdekte balkon bij de keuken kijkt u uit over de tuin, met het zwembad als centraal element. Het hekwerk en de elektrische toegangspoorten rondom het perceel zorgen voor privacy.

Het gemetselde zwembad beschikt over verwarming, gekleurde onderwaterverlichting, een zwembadregeling, solardek en waterbehandeling. Onder de overkapping bevindt zich een jacuzzi, zodat u ook buiten het zwemseizoen van het buitenleven kunt genieten.

De ruim 7,70 meter brede overkapping biedt volop ruimte om beschut te ontspannen, te tafelen of gasten te ontvangen. Twee separate bergingen bieden praktische opbergruimte voor tuin- en zwembadbenodigdheden.

Bomen en volwassen beplanting geven de tuin een groen karakter. Een beregeningsinstallatie, sfeervolle tuinverlichting en twee robotmaaiers maken het onderhoud eenvoudiger, zodat u vooral kunt genieten van het buitenleven.

Outdoor space

The garden, landscaped in 2021 to an architectural design by Hovenier Van Hulst, forms a stylish extension of the villa. Its clear layout, carefully selected materials and mature planting give the outdoor space a green and sheltered character. From the covered balcony by the kitchen, you overlook the garden, with the swimming pool as its central feature. The fencing and electric entrance gates surrounding the plot provide privacy.

The masonry swimming pool is equipped with heating, coloured underwater lighting, pool controls, a solar cover and water treatment. Beneath the canopy is a jacuzzi, allowing you to enjoy outdoor living even beyond the swimming season.

The canopy, over 7.70 metres wide, offers ample space to relax in shelter, dine or entertain guests. Two separate storage rooms provide practical space for garden and pool equipment.

Trees and mature planting give the garden a lush green character. An irrigation system, atmospheric garden lighting and two robotic lawnmowers make maintenance easier, allowing you to focus mainly on enjoying outdoor living.

Locatie en uitzicht

In de groene, ruim opgezette wijk Luchen in Mierlo ligt deze villa op een locatie waar rust, privacy en natuur samenkomen. De ligging nabij het Eindhovensch Kanaal en de aangrenzende groene zone biedt uitzicht op het omliggende groen en nodigt uit tot wandelen en fietsen.

Ook de bossen tussen Geldrop en Mierlo en de uitgestrekte Strabrechtse Heide liggen binnen handbereik. Hier kunt u volop genieten van de natuur, met wandel- en fietsroutes op korte afstand van huis.

Het centrum van Mierlo biedt winkels, horeca en diverse basisscholen. Ook Geldrop, Helmond en Eindhoven zijn goed bereikbaar. Zo combineert Luchen het groene karakter van een dorpse woonomgeving met de voorzieningen, bedrijvigheid en internationale oriëntatie van de Brainportregio.

Mierlo en omgeving

Mierlo combineert een dorpse sfeer met een groene en veelzijdige omgeving. Het centrum biedt diverse winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen, terwijl natuur en recreatie nooit ver weg zijn.

Vanuit Luchen wandelt of fietst u eenvoudig richting het Eindhovensch Kanaal en de omliggende bosgebieden. Ook Geldrop en Eindhoven zijn goed bereikbaar, waardoor rust en ruimte hier hand in hand gaan met de voorzieningen van de stad. Een prettige woonomgeving voor wie groen wil wonen, zonder in te leveren op bereikbaarheid.

Voorzieningen en afstand

Kinderopvang: ca. 1,1 km
Basisschool: ca. 1,1 km
Internationale school: ca. 16,2 km
Middelbare school: ca. 5,0 km
Universiteit: ca. 11,9 km
Hogeschool: ca. 13,3 km

Huisarts: ca. 2,3 km
Tandarts: ca. 1,9 km
Fysiotherapeut: ca. 1,0 km
Apotheek: ca. 2,2 km
Ziekenhuis: ca. 6,0 km
Dierenarts: ca. 2,1 km

Gemeentehuis: ca. 5,6 km
Supermarkt: ca. 1,1 km
Winkels: ca. 1,9 km
Cafés en restaurants: ca. 1,0 km

Sporthal: ca. 2,4 km
Voetbalvereniging: ca. 3,2 km
Tennisvereniging: ca. 2,6 km
Padelcentrum: ca. 2,7 km
Hockeyclub: ca. 1,8 km
Manege: ca. 3,1 km
Golfclub: ca. 9,8 km
Zwembad en thermen: ca. 7,5 km

Eindhoven Airport: ca. 18,9 km
NS-station Eindhoven CS: ca. 12,2 km
NS-station Helmond Brandevoort: ca. 5,3 km
Tankstation: ca. 1,4 km
Bushalte: ca. 0,9 km

Location and views

Situated in the green, spaciously designed neighbourhood of Luchen in Mierlo, this villa enjoys a setting where tranquillity, privacy and nature come together. Its location near the Eindhovensch Kanaal and adjoining green spaces offers views of the surrounding greenery and invites walking and cycling.

The woodlands between Geldrop and Mierlo and the expansive Strabrechtse Heide are also within easy reach. Here, you can fully enjoy nature, with walking and cycling routes just a short distance from home.

The centre of Mierlo offers shops, restaurants and several primary schools. Geldrop, Helmond and Eindhoven are also easily accessible. Luchen thus combines the green character of a village setting with the amenities, economic activity and international appeal of the Brainport region.

Mierlo and surroundings

Mierlo combines village charm with a green and diverse environment. The centre offers a variety of shops, restaurants and everyday amenities, while nature and recreation are always close by.

From Luchen, you can easily walk or cycle towards the Eindhovensch Kanaal and the surrounding woodlands. Geldrop and Eindhoven are also within easy reach, combining peace and space with the conveniences of city life. An attractive residential setting for those seeking green surroundings without compromising on accessibility.

Facilities and distances

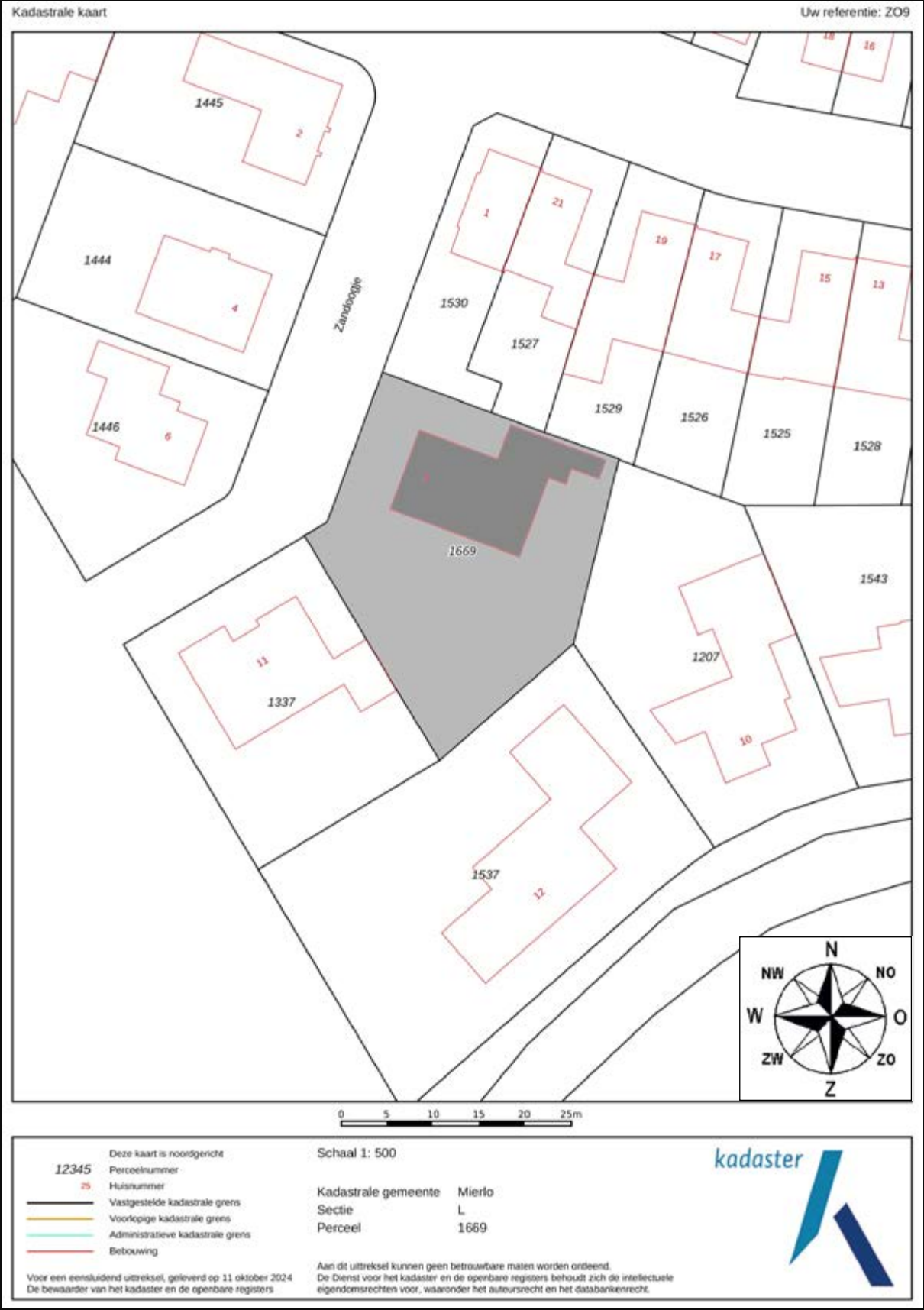
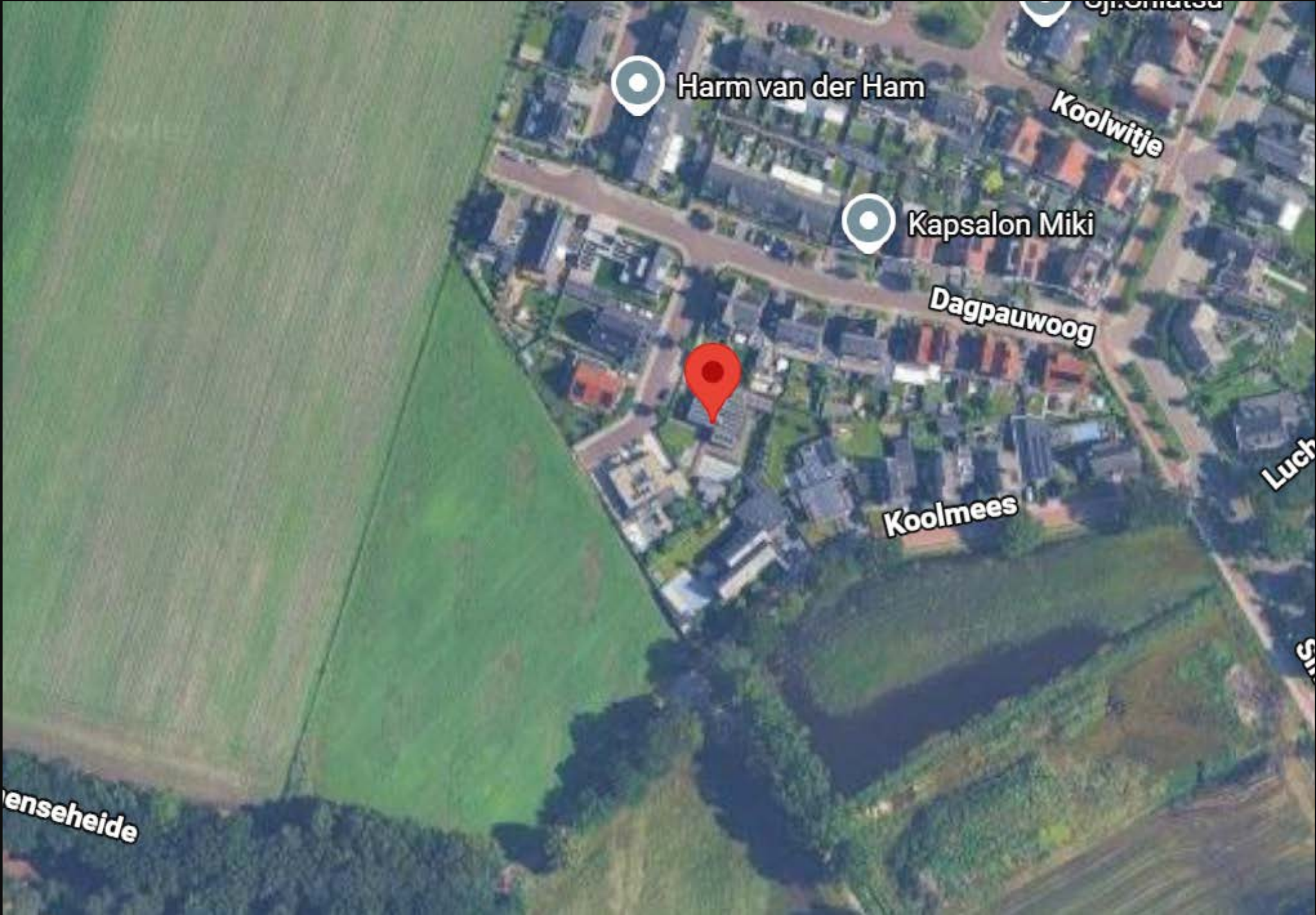
Childcare: approx. 1.1 km
Primary school: approx. 1.1 km
International school: approx. 16.2 km
Secondary school: approx. 5.0 km
University: approx. 11.9 km
University of applied sciences: approx. 13.3 km

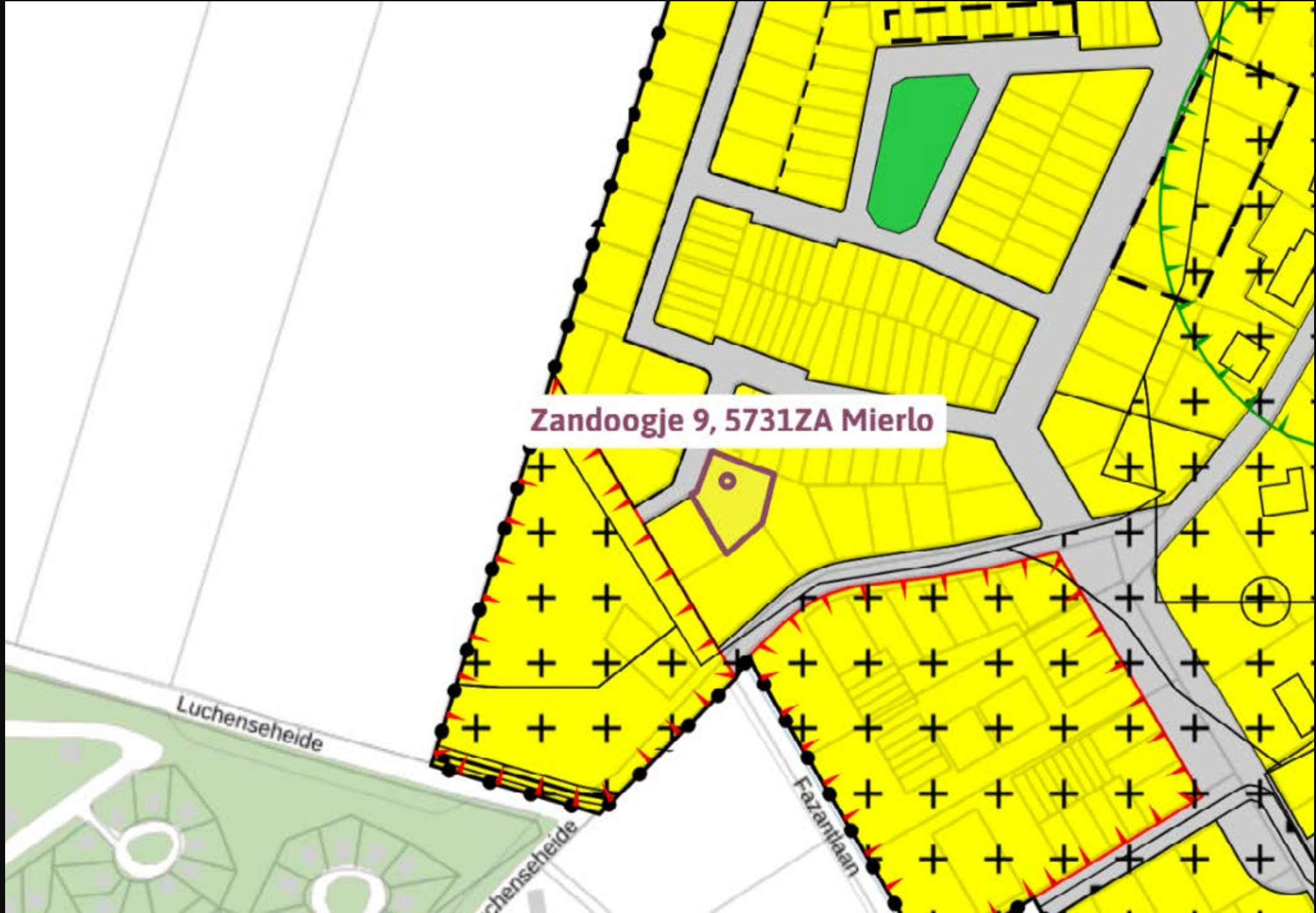
GP practice: approx. 2.3 km
Dentist: approx. 1.9 km
Physiotherapist: approx. 1.0 km
Pharmacy: approx. 2.2 km
Hospital: approx. 6.0 km
Veterinary practice: approx. 2.1 km

Town hall: approx. 5.6 km
Supermarket: approx. 1.1 km
Shops: approx. 1.9 km
Cafés and restaurants: approx. 1.0 km

Sports hall: approx. 2.4 km
Football club: approx. 3.2 km
Tennis club: approx. 2.6 km
Padel centre: approx. 2.7 km
Hockey club: approx. 1.8 km
Riding school: approx. 3.1 km
Golf club: approx. 9.8 km
Swimming pool and thermal spa: approx. 7.5 km

Eindhoven Airport: approx. 18.9 km
Eindhoven Central railway station: approx. 12.2 km
Helmond Brandevoort railway station: approx. 5.3 km
Petrol station: approx. 1.4 km
Bus stop: approx. 0.9 km





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