

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



KANAALDIJK Z.O. 20
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U





Vraagprijs € 1.375.000,- K.K.

Aanvaarding in overleg

KANAALDIJK Z.O. 20 HELMOND

Kanaaldijk Zuid-Oost 20, Helmond

Deze royale vrijstaande woonboerderij biedt u het beste van twee werelden. U woont op korte afstand van alle dagelijkse voorziening en alles wat het buitengebied u te bieden heeft. De woonboerderij is gelegen op een perceel van maar liefst 2.080 m². De woonboerderij is vanaf 2007, met oog voor detail, geheel gerenoveerd en voorzien van alle gemakken en biedt tal van mogelijkheden waaronder B&B activiteiten, beroep aan huis of het bieden van mantelzorg. Tijdens de renovatie is zorg besteed aan behoud van authentieke elementen zoals het behoud van oude houten gebinten en plavuizen vloeren maar is ook aandacht besteed aan duurzaamheid (isolatie).

Door de ligging aan een rustige weg geniet u volop van privacy. De woning is zo gesitueerd dat alle belangrijke verbindingswegen binnen handbereik liggen. Kortom het beste van twee werelden.

Algemeen

Woonoppervlakte: 398 m²

Inhoud: 1620 m³

Perceeloppervlakte: 2.080 m²

Bouwjaar: omstreeks 1920, vanaf 2007 gerenoveerd

Energielabel: C

36 zonnepanelen

Bijzonderheden

De woonboerderij is vanaf 2007 tot 2022 van binnen en buiten gerenoveerd en gemoderniseerd.

De woonboerderij wordt op verschillende wijzen verwarmd. Zo bestaat de mogelijkheid om ruimtes te verwarmen middels vloerverwarming, radiatoren, pellet kachels, houtkachel of middels airco's;

Vanwege de opzet van de indeling behoren het gedeeltelijk gebruiken van de woonboerderij voor B&B, kantoor of praktijk aan huis alsmede inpandige woning t.b.v. mantelzorg tot de mogelijkheden;

Voorzien van alarminstallatie en camera's rondom.



KANAALDIJK Z.O. 20 HELMOND

Begane grond

Ontvangsthal

Via de tuinpoort betreedt u de geheel omzoomde voortuin met toegang tot ontvangsthal. De hal is uitgevoerd met een natuurstenen tegelvloer, stucwerk wanden en plafond. Vanuit de ontvangsthal is de royale leefkeuken en 1e slaapkamer bereikbaar.

1e slaapkamer

De sfeervolle slaapkamer is voorzien van een houten vloer en beschikt over een wastafel met warm en koud water. Oude originele details, zoals een oude houten gebint, zijn behouden gebleven. Het raam op de slaapkamer is voorzien van een elektrische raamopener met vaste hor

Leefkeuken

Lekker koken, eten en samen genieten, dat kan allemaal in deze royale leefkeuken. De originele schouw en het balkenplafond (gewelven/leem) in de keuken zijn tijdens de renovatie behouden gebleven. De leefkeuken, met prachtige natuurstenen tegelvloer, welke is voorzien van vloerverwarming, is van alle gemakken voorzien waaronder een 5 pits Falcon classic 90 (2021) gasfornuis met 3 ovens, cooker, inbouw koffieautomaat, combioven en een royale Amerikaanse koelkast (Samsung, 2021). Aan opslagruimte geen gebrek vanwege de aangrenzende, geheel betegelde kelder met originele zoutpekelbak en opkamer, welke nu in gebruik is als kantoorruimte.

Vanuit de leefkeuken heeft u door middel van openslaande tuindeuren toegang tot de veranda (voorzien van verwarming, ventilator en afsluitbare zeilen). Aangrenzend aan de veranda de tuin welke voorzien is van een verwarmd zwembad met afsluitdoek.

1ste badkamer

De geheel betegelde badkamer op de begane grond is voorzien van een royaal hydromassage hoekbad, inloopdouche, (Heritage, Engels design) toilet en (Heritage, Engels design) badmeubel. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en Engelse designradiator.



KANAALDIJK Z.O. 20 HELMOND









Living

Vanuit de leefkeuken is, door middel van twee zwart gecoate, restaurantdeuren de living bereikbaar. De voormalige koeienstal is sinds 2007 omgetoverd tot deze fantastische living van 70 m²! Details zoals oude gebinten zijn behouden gebleven maar ook de oude plavuizen zijn teruggebracht in de vensterbanken en in de vloer. Daarnaast is zelfs nog de voerbak behouden gebleven. Door de oude houten balken en de houten witte vloer zorgt dit, in combinatie met de natuurstenen, hoge openhaard, voor een frisse en landelijke uitstraling.

Evenals bij de leefkeuken beschikt de living over dubbele openslaande tuindeuren naar de tuin. Tevens bevindt zich in de living de trapopgang naar de 1ste verdieping. De ruimte kan verwarmd worden door middel van radiatoren (voorzien van ombouw), houthaard of airco.

TV-kamer

Vanuit de living loopt u door een dubbele schuifpui naar een heerlijk lichte, (zeer) ruime kamer die nu is ingericht als TV-kamer. Door de grote raampartij heeft u mooi uitzicht op het groen in de voortuin.

Praktijkruimte

De praktijkruimte is aansluitend aan de TV-kamer gelegen maar beschikt ook over een eigen ingang (voor- en achterdeur) en biedt daardoor perfecte mogelijkheden voor een praktijk, beroep aan huis, B&B of mantelzorg. De praktijkruimte beschikt over toilet en pantry/keuken. De ruimte is voorzien van (elektrische) vloerverwarming, ingebouwd muzieksysteem, camera's en alle ruimtes beschikken over warm en koud waterleidingen.

Studeer-/slaapkamer 2

Aangrenzend aan de living is de studie-/slaap-/werkkamer aanwezig welke in verbinding staat met de 1ste badkamer. De ruimte is net als de leefkeuken voorzien van een natuurstenen tegelvloer en vloerverwarming.

Bijkeuken

Via het achterportaal met toilet, welke bereikbaar is vanuit de living, bereikt u de bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van een keuken in wandopstelling en witgoed aansluitingen. Verder is er in de royale bijkeuken volop berging aanwezig, de Nefit-ketel uit 2007 en de boiler uit 2022 (40kw).

Berging/garage

Buitenom is de berging/garage aanwezig welke is voorzien van twee dubbele houten deuren. Momenteel is de berging/garage in gebruik als chill-ruimte. Naast deze berging/garage staat een overkapping van 7.00 x 3.00 m. en is afsluitbaar met zeilen zodat deze gebruikt kan worden voor meerdere doeleinden. Momenteel is deze ruimte in gebruik als kattenren.



KANAALDIJK Z.O. 20 HELMOND



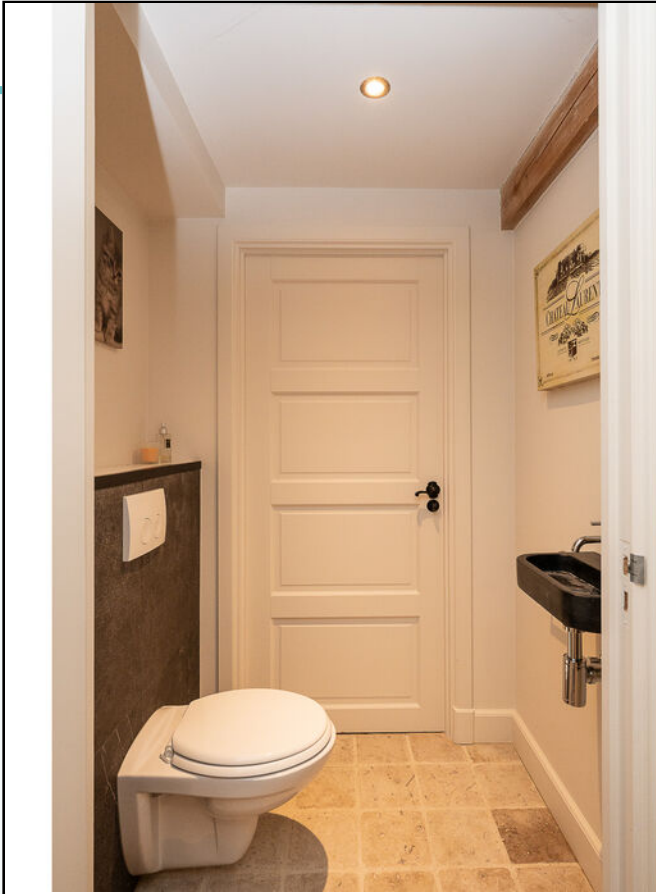


KANAALDIJK Z.O. 20 HELMOND





KANAALDIJK Z.O. 20 HELMOND



1e verdieping

Overloop

Via de overloop, welke is voorzien van een laminaatvloer, met de oude houten dakspanten, heeft u toegang tot 4 slaapkamers, badkamer en een apart toilet. Als dat nog niet genoeg is er ook een (zeer) grote zolder aanwezig welke naar eigen inzichten ingericht kan worden.

Slaapkamer 3 en 4

De slaapkamers bevinden zich in de kopgevel van de woning en zijn in 2022 gerealiseerd. Slaapkamer 3 is voorzien van een airco en zonwering. Slaapkamer 4 is voorzien van een hor. Beide kamers hebben een dakraam.

2e Badkamer

De badkamer is voorzien van een inloepdouche en royaal badmeubel met dubbele wastafel in natuursteen. Boven het badmeubel is een volledige spiegelwand met inbouw verlichting aanwezig. De inloepdouche is voorbereid om voorzien te worden van een Sunshower. Ook is de badkamer voorzien van een designradiator.

Slaapkamer 5 en 6

Beide slaapkamers zijn voorzien van dakramen. De slaapkamers zijn net als de overloop voorzien van laminaat en hebben horren, verduistering en zonwering. Verwarming geschiedt middels opbouwradiatoren, maar men kan er ook voor kiezen om elektrisch te verwarmen via de aanwezige airco's.

Zolder

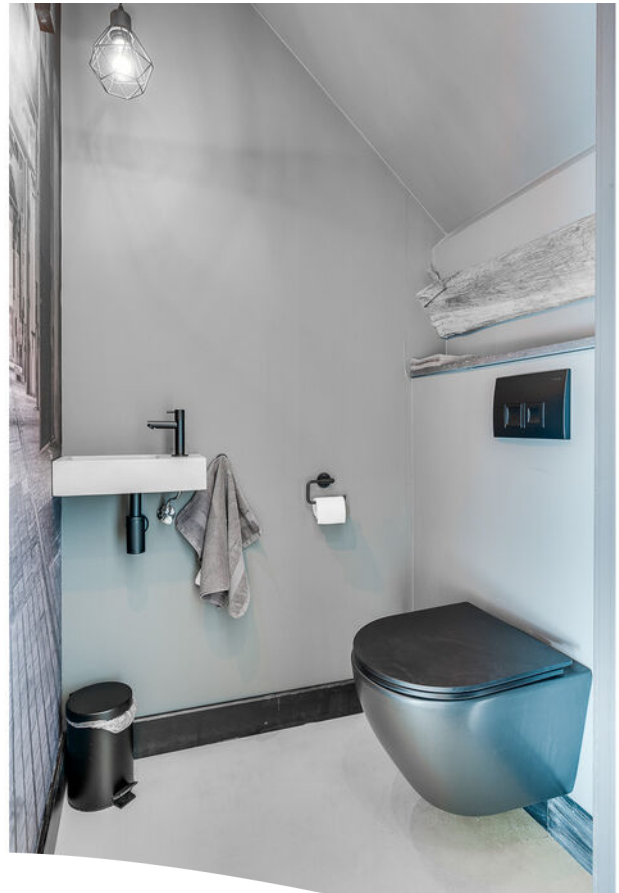
Op de 1ste verdieping is nog een zolder aanwezig welke door de nieuwe eigenaar naar eigen inzicht ingericht kan worden. In de praktijkruimte zijn al voorbereidingen getroffen om een trapopgang naar de zolder te maken. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om de zolder met praktijkruimte aan te wenden als mantelzorgwoning of B&B.

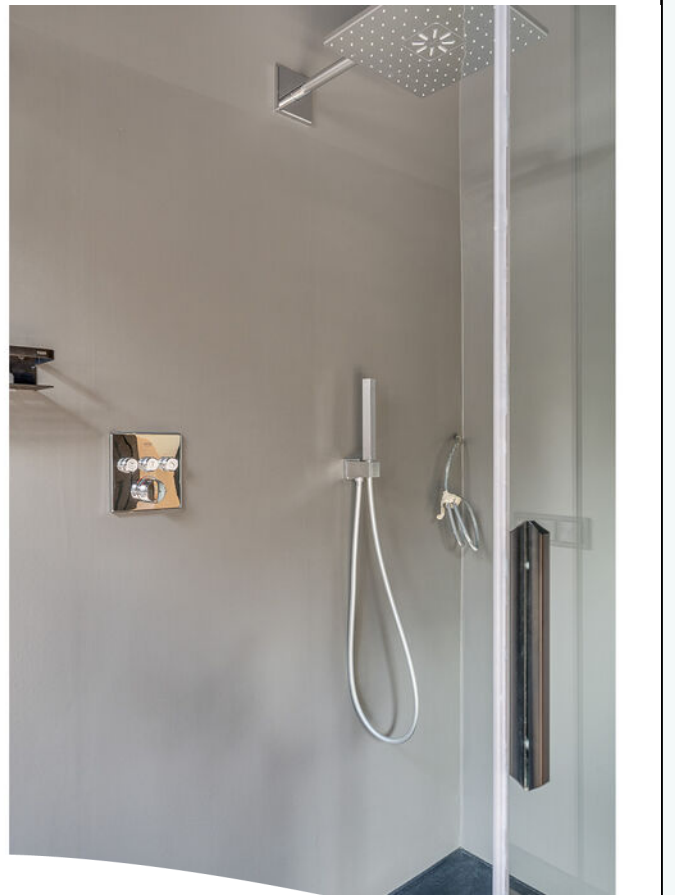
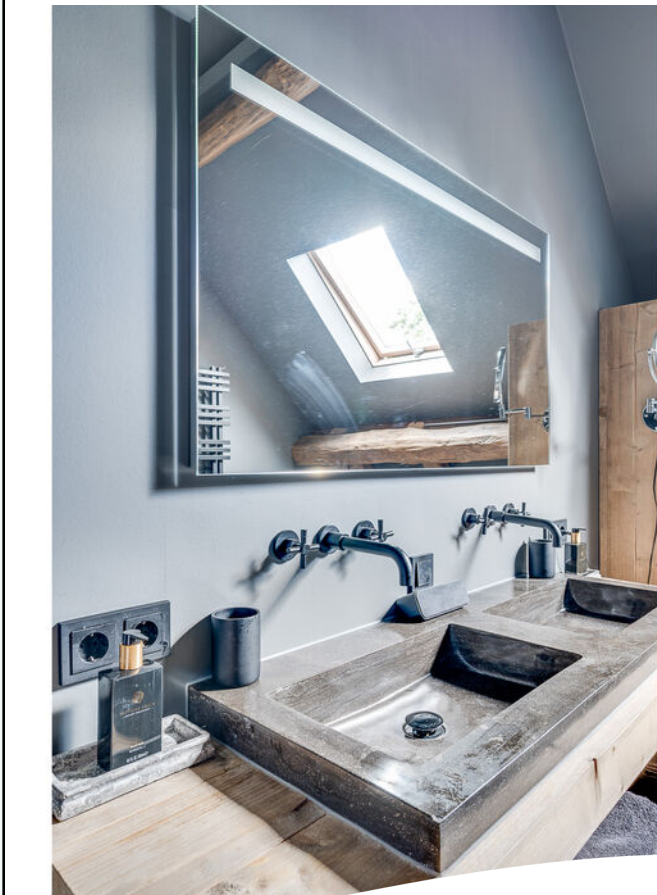




KANAALDIJK Z.O. 20 HELMOND







Exterieur

De tuin biedt veel privacy en is voorzien van afsluitbare tuinpoorten en gaashekwerk. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk uitgevoerd, door middel van straatwerk met cement voegen. Tevens is de tuin voorzien van een verwarmd zwembad met buitendouche, tuinhuisje met overkapping waarin de voorzieningen staan voor het zwembad (omgekeerde airco, UV-lampen en pomp) en terras. Naast de woonboerderij is een dierenweide aanwezig met kippen- en geitenverblijf (uitgevoerd in hardhout).

De combinatie van de, afsluitbare en verwarmde veranda, privacy, dierenweide en zwembad geeft u, zeker in de zomermaanden, de ultieme beleving van het buitenleven met stadse voorzieningen op korte afstand.





KANAALDIJK Z.O. 20 HELMOND





KANAALDIJK Z.O. 20 HELMOND

Plattegrond begane grond

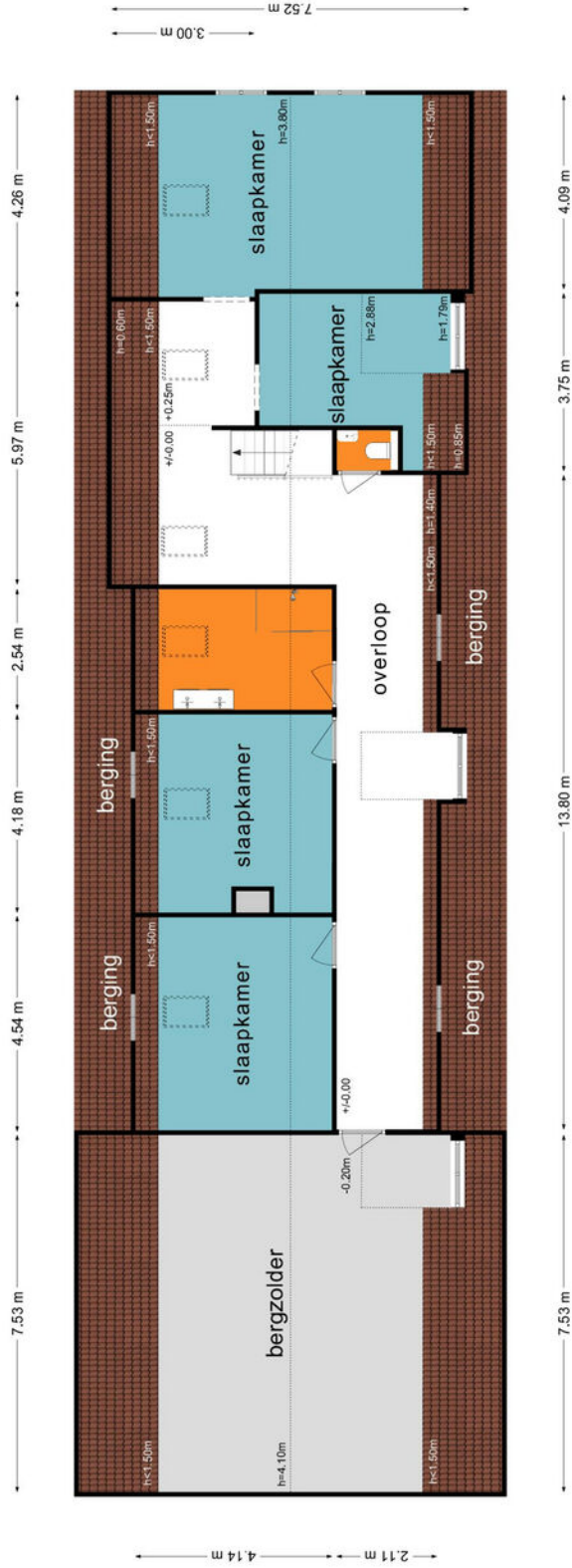
Kanaalijk Z.O. 20 - Helmond Begane Grond



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

Plattegrond 1e verdieping

Kanaaldijk Z.O. 20 - Helmond Eerste Verdieping



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

Kadastrale kaart



Kanaaldijk Z.O. 20 Helmond

Auteur:
Datum: 23-06-2022
Schaal: 1:750



Geoweb versie 5.6
Copyright © 2021 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 ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



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.

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 dat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,

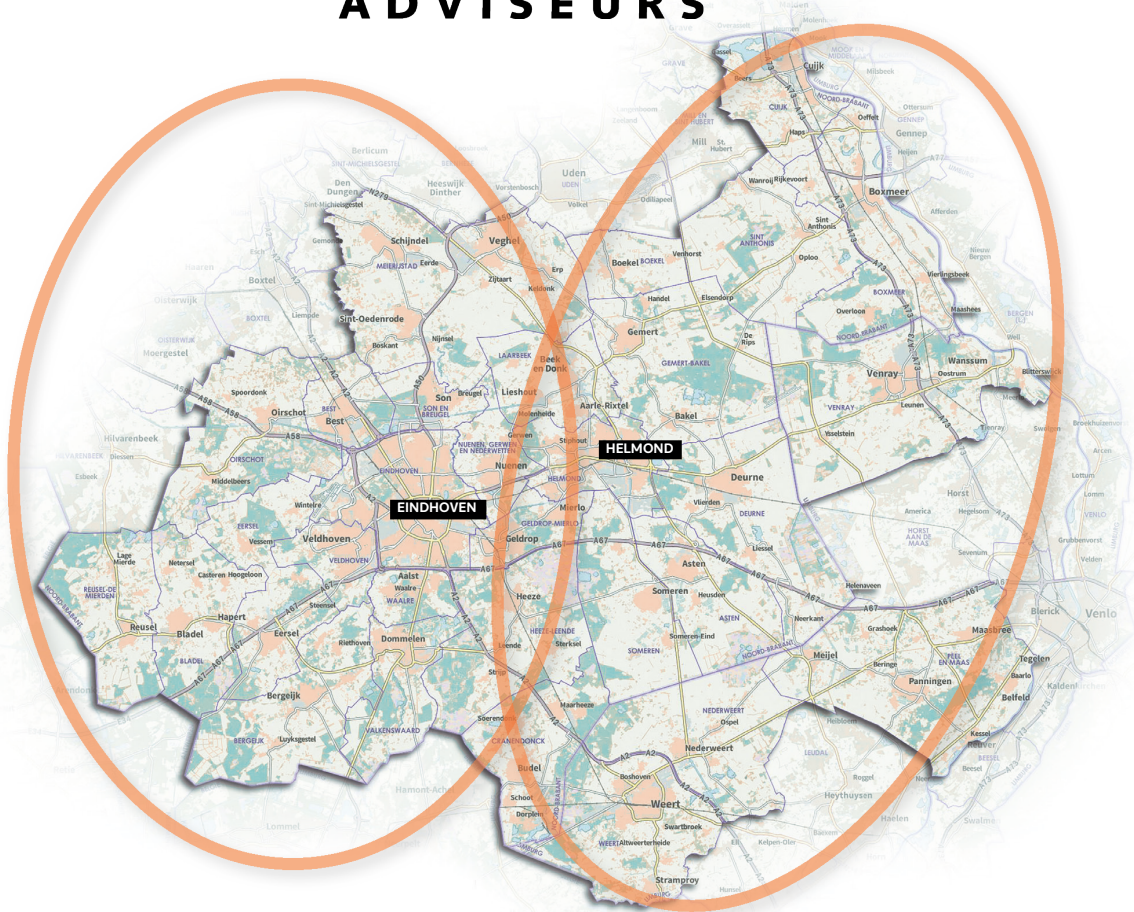


Frank Hendriks
06 53 72 58 25
frank@heuvel.nl

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.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.