

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**CALSSTRAAT 35**  
**HELMOND**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Bouwjaar                 | 1988               |
| Woonoppervlakte          | 88 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte | 38 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                   | 451 m <sup>3</sup> |
| Perceel                  | 231 m <sup>2</sup> |

## Bijzonderheden

- Prima verbinding naar Eindhoven via A270 maar ook via nabij gelegen station Mierlo-Hout: binnen 10 minuten in Eindhoven !
- Alle dagelijks benodigde voorzieningen zoals een NS-station, supermarkten, eetgelegenheden en sportvoorzieningen op loopafstand;
- Zeer kindvriendelijke omgeving met meerdere speelvelden, scholen en kinderopvangcentra & Speeltuin Helmond-West op loopafstand;
- Zeer ruime garage, ideaal voor de hobbyist of wellicht een beroep aan huis;
- Automatisch ventilatiesysteem in de gehele woning;
- De 2e verdieping kan officieel niet meegerekend worden in het woonoppervlakte omdat de grootte van het raam volgens de NEN-2580 richtlijnen niet groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>. Zoals u op de foto's kunt zien kan deze ruimte absoluut gezien worden als volwaardige woonruimte. Deze is namelijk 17 m<sup>2</sup> groot en word nu aangemerkt als overig inpandige ruimte;
- 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.





Deze geschakelde woning met garage ligt in de leuke en kindvriendelijke  
“Apostelwijk” van Mierlo Hout.

De woning heeft een goed onderhoudsniveau en is voorzien van een grote  
achtertuin. Daarnaast beschikt de woning over een extra ruime garage  
welke ideaal is voor de hobbyist of wellicht iemand die graag een beroep aan  
huis uitoefent.

**Vraagprijs € 420.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

CALSSTRAAT 35 **HELMOND**



## Locatie

De woning heeft een uitermatig prettige ligging, dichtbij de voorzieningen.

Denk hierbij aan winkels, diverse scholen, het stadscentrum van Helmond en het N.S. station. Tevens liggen de uitvalswegen naar Eindhoven en Deurne dichtbij.







CALSSTRAAT 35 HELMOND



## Begane grond



De entree biedt toegang naar de hal waarin zich de meterkast en de garderobe bevinden.







CALSSTRAAT 35 HELMOND



## Woonkamer

Vervolgens bereiken we de woonkamer. Deze gezellige kamer heeft zijn zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte met keuken aan de achterzijde.

Vanuit het eetgedeelte geeft een grote schuifpui een mooi zicht op de tuin. Tevens beschikt deze schuifpui over een rolluik.







CALSSTRAAT 35 HELMOND









Een portaal met toiletruimte en trapopgang geeft toegang tot de 1e verdieping.

**Tussenportaal**



**CALSSTRAAT 35 HELMOND**



## Keuken

De keuken is uiterst in natuurlijke kleurstelling waardoor hij tijdloos is. Het granieten blad maakt het geheel af.

Aan apparatuur beschikt de keuken over een vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat met afzuigkap en diverse kasten.







De praktische bijkeuken grenst direct aan de keuken.  
Hier heeft u nog meer kastruimte en kunt u de was doen.

Tevens is er vanuit hier een deur naar de tuin. Ook deze  
achterdeur beschikt over een rolluik.

## Bijkeuken



## 1e Verdieping



Overloop met daaraan gelegen 3 slaapkamers en badkamer.  
De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken en zijn keurig onderhouden.

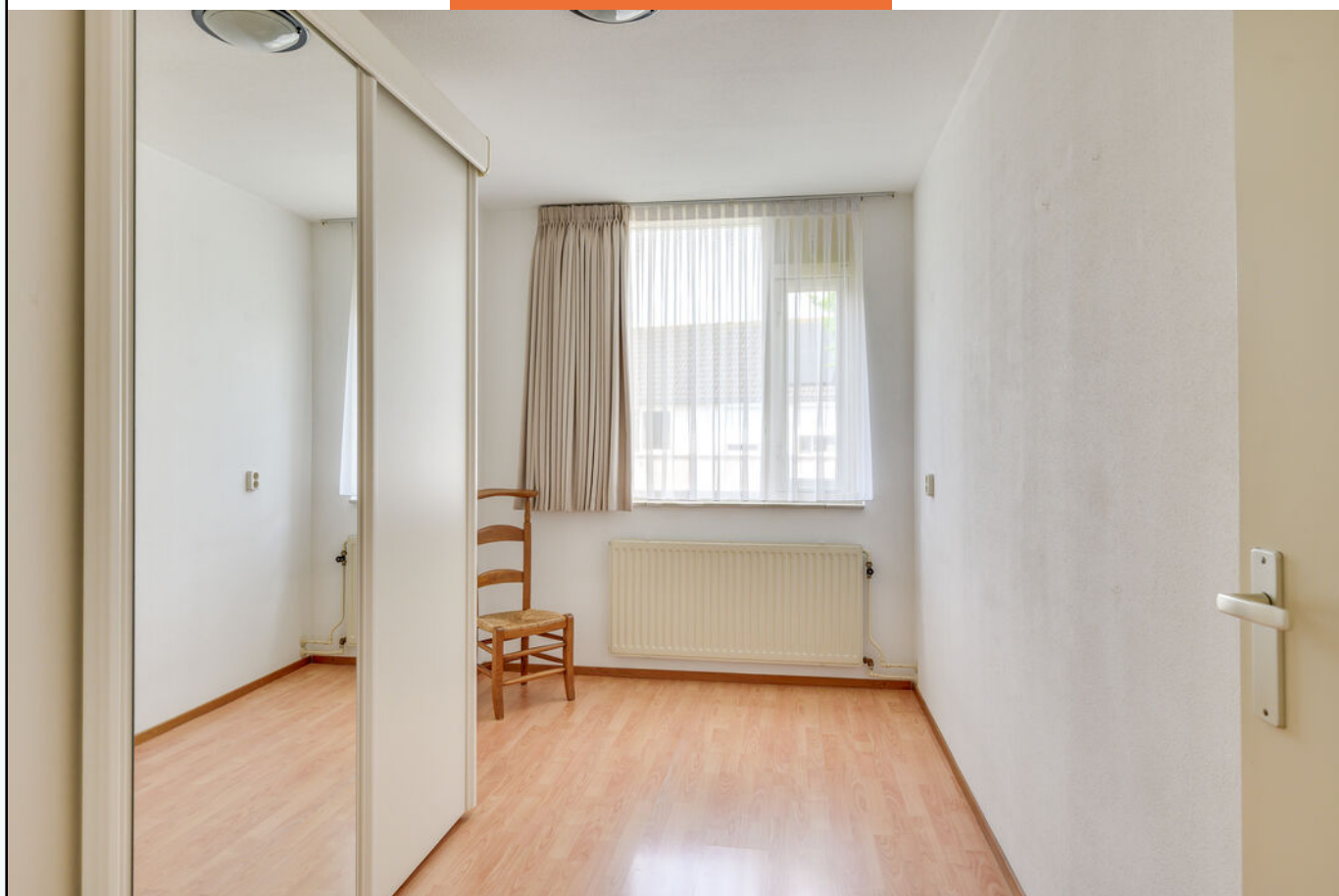
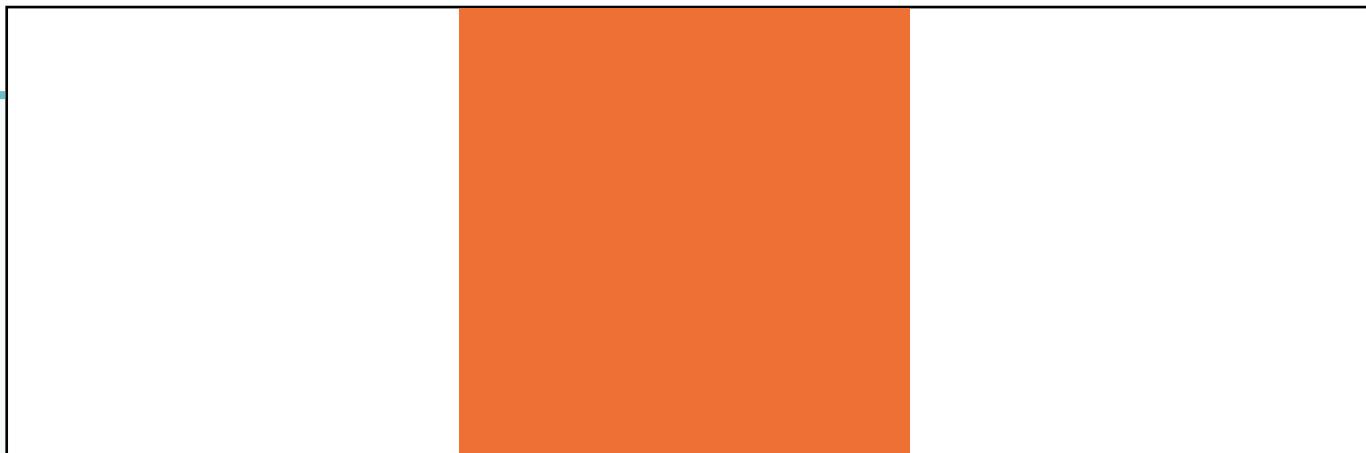
Ook hier veel lichtinval door de grote raampartijen.







CALSSTRAAT 35 HELMOND







De badkamer is uitgerust met een douchecabine, wastafel met bijpassende meubel en 2e toilet.

## Badkamer



## Tweede verdieping

Via de vaste trap bereiken we de open zolder waar de cv ketel hangt. Deze ruimte is makkelijk te verbouwen tot 4e slaapkamer. Deze ruimte is maar liefst 17 m2 groot!







CALSSTRAAT 35 HELMOND



## Tuin en garage



Wat deze woning extra uniek maakt is de grote tuin van maar liefst 8,3 x 12 meter. Er zijn 2 terrassen waar u gezellig een kop koffie kan drinken terwijl de kinderen op het gazon spelen.

Het terras bij de woning is nog voorzien van een zonneluifel zodat u ook de schaduw op kan zoeken wanneer nodig. Daarnaast staan er in de borders diverse sierplanten en struiken. Uiteraard is er een eigen achterom aanwezig.

De garage is 21 m<sup>2</sup> groot waardoor hij ruimer is dan de gemiddelde garage. U kunt de garage gebruiken om de auto binnen te zetten maar hij is ook relatief eenvoudig te gebruiken als werkruimte.

Parkeren doet u op de eigen inrit of in de gratis parkeervakken in de straat.







CALSSTRAAT 35 HELMOND







# Plattegrond

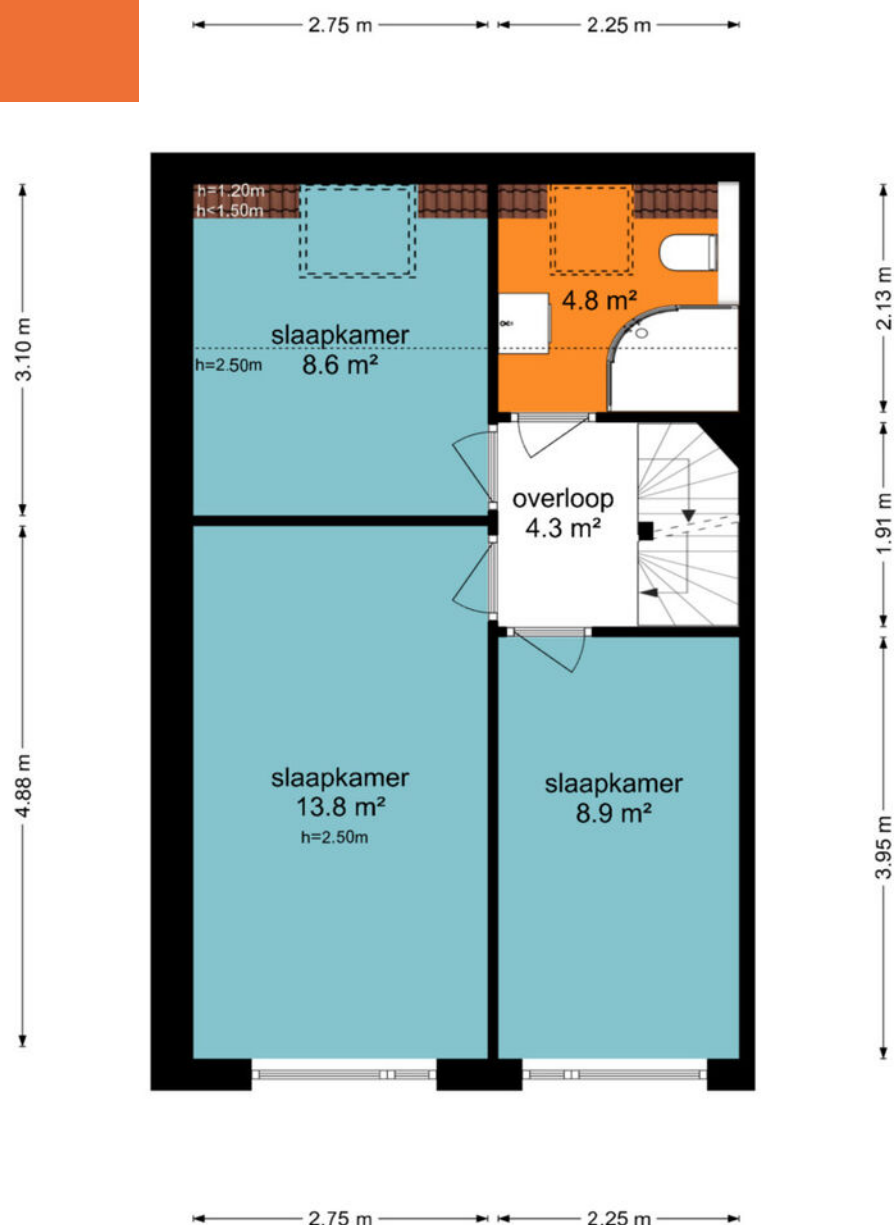
## Calsstraat 35 - Helmond Begane Grond



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

## Plattegrond

### Calsstraat 35 - Helmond Eerste Verdieping

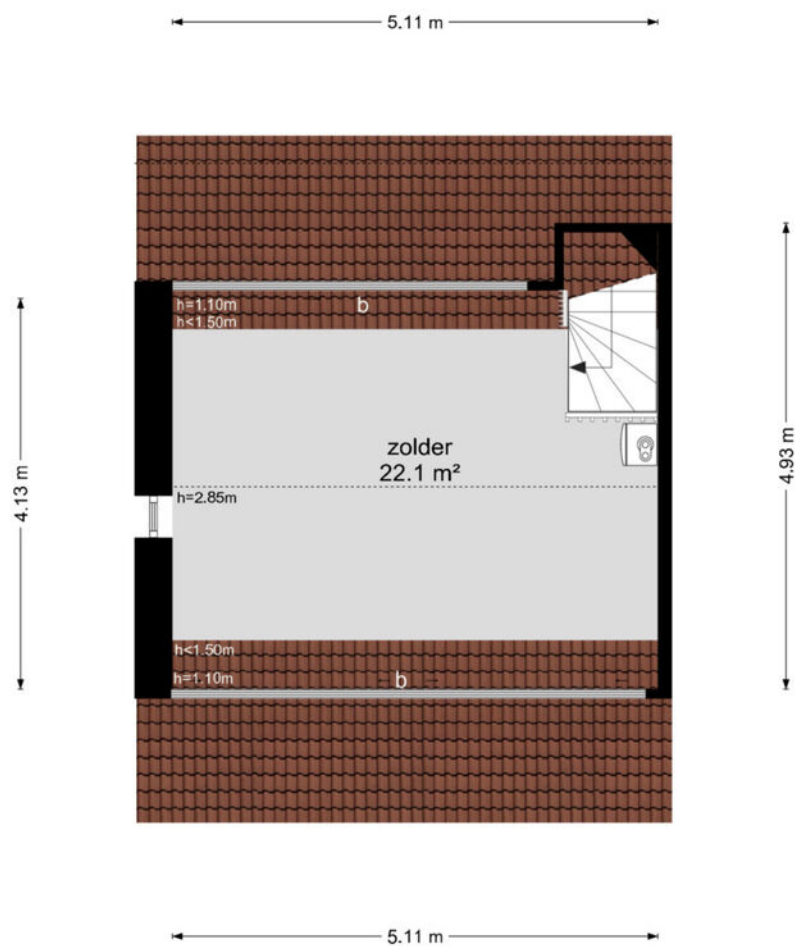


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



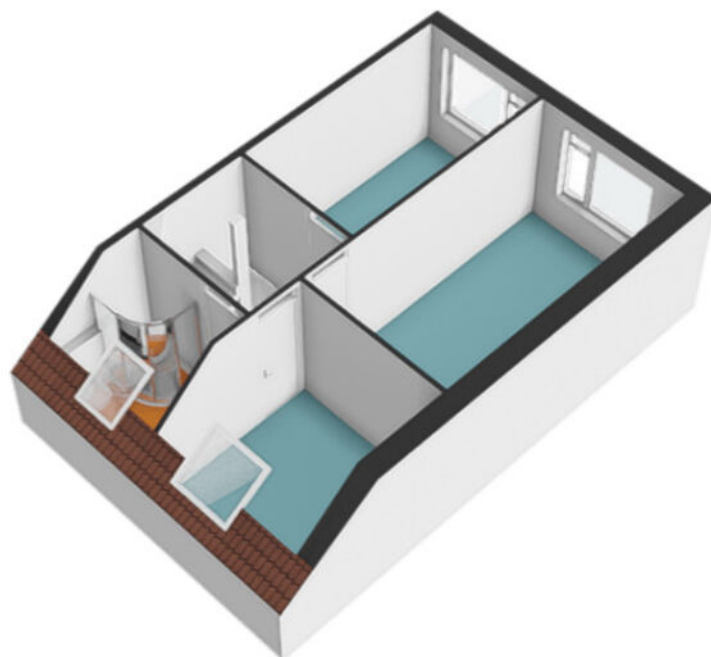
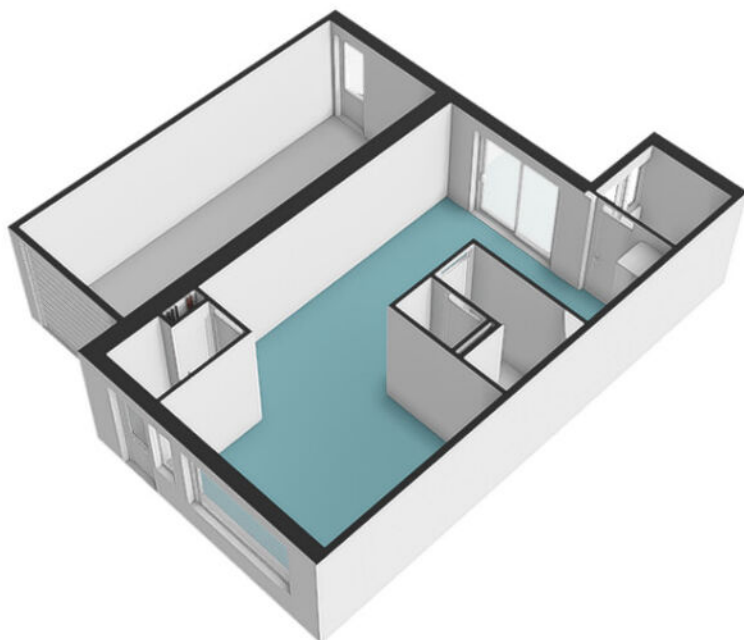
## Plattegrond

### Calsstraat 35 - Helmond Tweede Verdieping



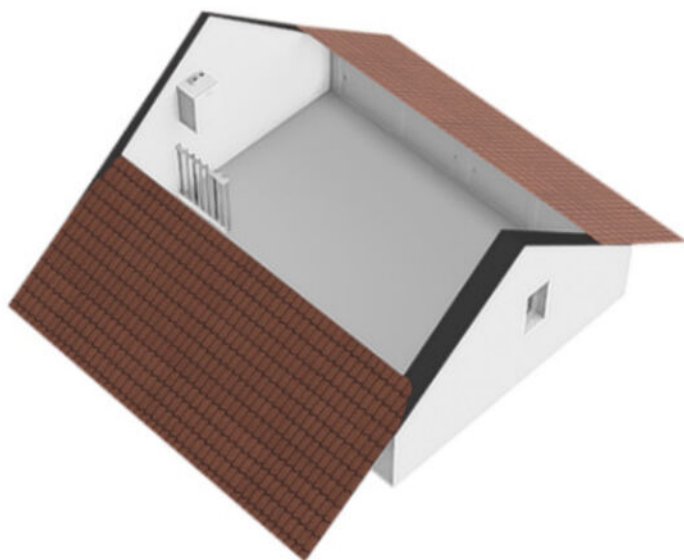
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

**3D plattegronden  
Bgg & 1e Verd**





**3D plattegrond  
zolder**



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.





## Kadastrale kaart



### Calsstraat 35 - Helmond

Auteur: AvdH  
Datum: 9-6-2026

Schaal: 1: 606



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



# 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 • WÉRKT VOOR U



## 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!**