

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



**STATENLAAN 161
HELMOND - BRANDEVOORT**

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2023
Woonoppervlakte	117 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	415 m ³
Perceel	109 m ²

Bijzonderheden

- Zeer jonge en uitstekend geïsoleerde woning;
- Volledig gasloos en voorzien van een lucht-water warmtepomp;
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Begane grond en 1e verdieping uitgerust met comfortabele vloerverwarming;
- Eigen privéparkeerplaats op afgesloten binnenterrein;
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten;
- Mogelijkheid tot het realiseren van 1 of 2 extra kamers op zolder;
- Gelegen op een toplocatie in het geliefde Brandevoort, nabij alle voorzieningen;
- 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.



Instapklare, energiezuinige en gasloze Veste-woning met eigen parkeerplaats, zonnige tuin op het zuidoosten en volop wooncomfort in het hart van Brandevoort!

Vraagprijs € 498.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

STATENLAAN 161 HELMOND



Algemeen

Bent u op zoek naar een moderne, duurzame én instapklare woning waar comfort en energiezuinig wonen samenkomen? Dan is Statenlaan 161 absoluut een bezichtiging waard!

Deze fraaie Veste-woning voldoet volledig aan de hedendaagse woonwensen. De woning is uitstekend geïsoleerd, volledig gasloos, voorzien van een lucht-water warmtepomp, zonnepanelen én comfortabele vloerverwarming (waarmee gekoeld kan worden in de zomer) in de gehele woning. Dankzij de hoogwaardige afwerking en de praktische indeling geniet u hier van optimaal wooncomfort.

Kortom: een moderne, duurzame en perfect gelegen woning waar u zó in kunt trekken!





Indeling begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast (uitgebreide groepeninstallatie en aardlekschakelaars), moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de verdieping.



Woonkamer



De sfeervolle woonkamer bevindt zich aan de tuinzijde en geniet dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van een prachtige lichtinval. De openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De fraaie visgraat PVC-vloer en de praktische trapkast maken het geheel compleet. Een heerlijke leefruimte met een open en ruimtelijk karakter.





STATENLAAN 161 HELMOND

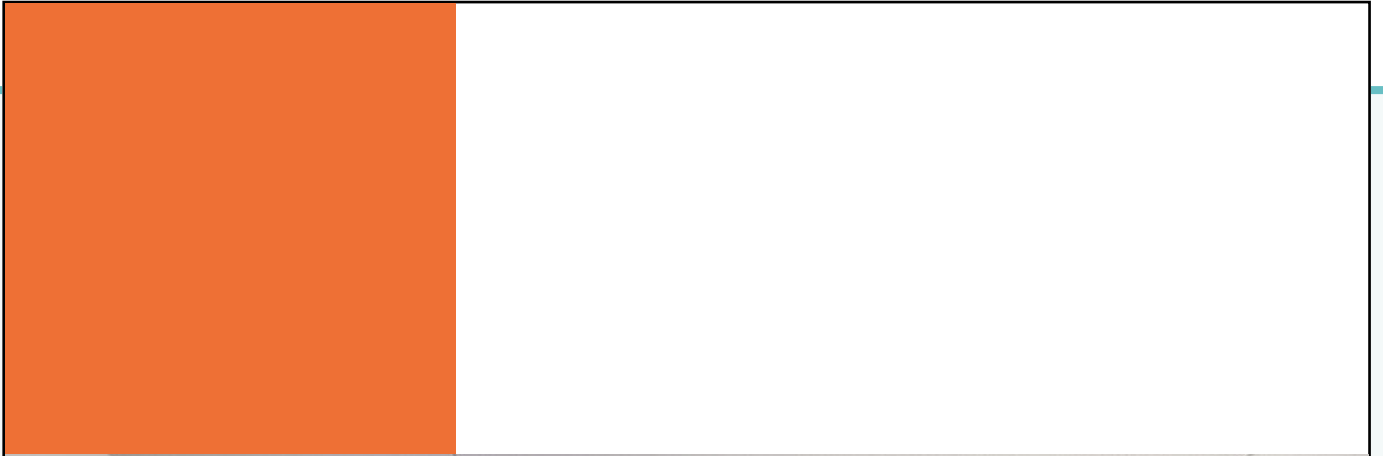


Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe open keuken in hoekopstelling. De keuken beschikt over volop werk- en bergruimte en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder: Koelkast; Combimagnetron; Vaatwasser; Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Het stijlvolle werkblad en de moderne afwerking geven de keuken een luxe uitstraling.

Keuken





STATENLAAN 161 HELMOND

Eerste verdieping



De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de moderne badkamer.





STATENLAAN 161 HELMOND



De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een comfortabele inloofdouche, wandcloset en een fraai badmeubel met wastafel.

Badkamer



tweede verdieping



Via een vaste trap bereikt u de royale open zolderverdieping met Velux dakraam. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger én de warmtepompinstallatie. Dankzij de royale afmetingen biedt deze verdieping uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van één of zelfs twee extra (slaap)kamers.





Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en beschikt over een eigen achterom en een houten berging. De tuin is ingericht met een ruim terras, gazon, plantenborders en een groot zonneluifel, waardoor u hier optimaal kunt genieten van het buitenleven. Achter de woning bevindt zich bovendien een afgesloten binnenterrein met uw eigen privéparkeerplaats.





STATENLAAN 161 HELMOND

Binnenterrein





Situering

De ligging is ideaal: midden in het sfeervolle hart van Brandevoort, op loopafstand van winkels, supermarkten, scholen, horeca, sportvoorzieningen en het NS-station. Ook uitvalswegen richting Eindhoven en Helmond zijn snel bereikbaar.



Plattegrond
begane grond



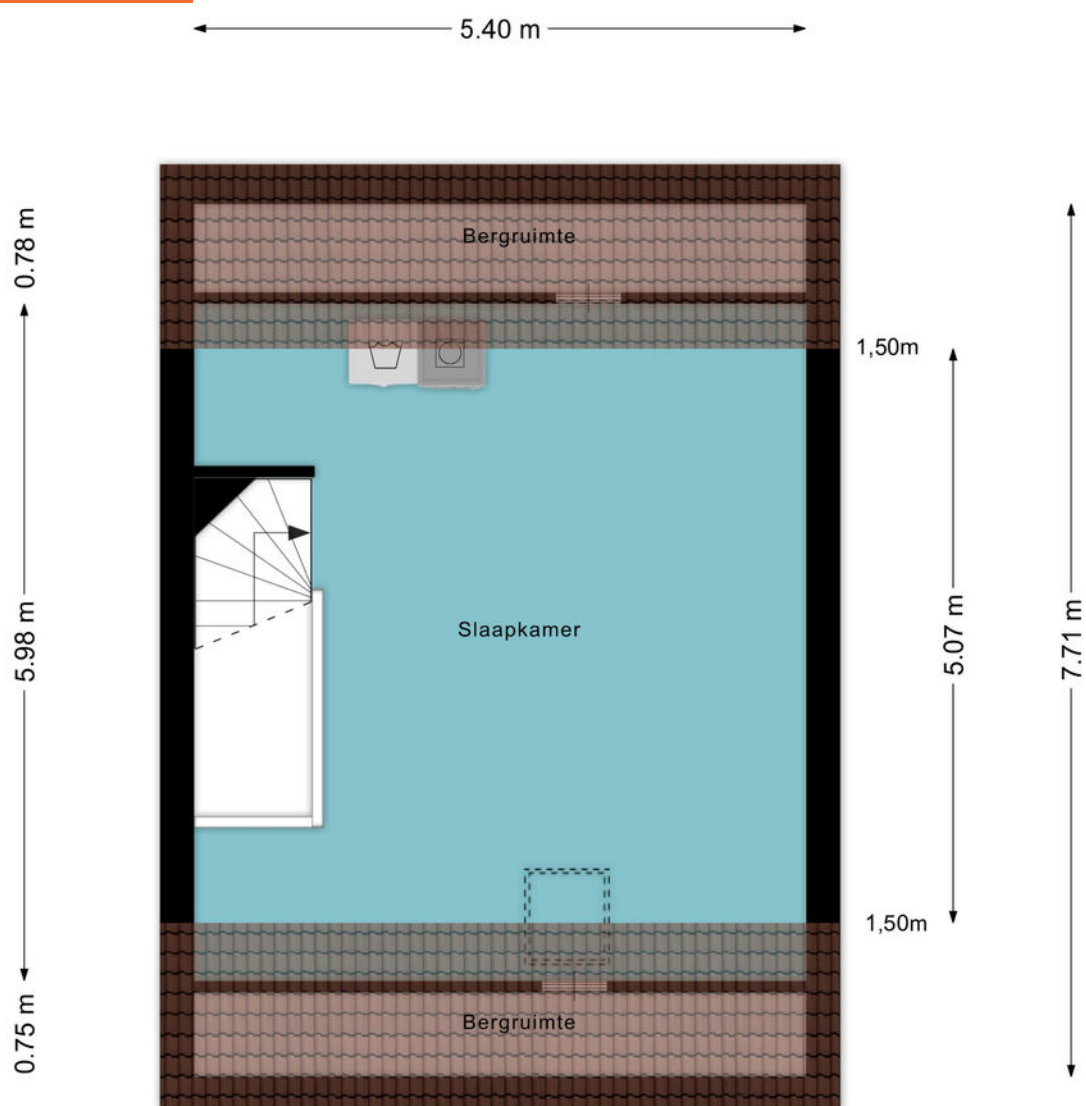
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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



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!