

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



VLIEGENBERGDONK 47
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2021
Woonoppervlakte	115 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	406 m ³
Perceel	116 m ²

Bijzonderheden

- Jonge, mooi afgewerkte woning op een zeer gewilde locatie in de geliefde wijk Brandevoort met alle voorzieningen nabij;
- De woning beschikt over energielabel A+ en is daarmee zeer energiezuinig;
- Fraaie ligging aan een zeer rustige straat met vrij uitzicht over het prachtige natuurgebied;
- 3 ruime slaapkamers en grote zolderkamer;
- Lichte en fijne woonkamer met een PVC-visgraatvloer voorzien van vloerverwarming;
- Moderne keuken met fraai uitzicht over het natuurgebied aan de voorzijde van de 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 m². Deze is namelijk 29 m² groot en word nu aangemerkt als overig inpandige ruimte.

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.



Stijlvol en comfortabel wonen in Brandevoort – instapklare tussenwoning met een vrij en groen uitzicht.

Vraagprijs € 479.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

VLIEGENBERGDONK 47 HELMOND

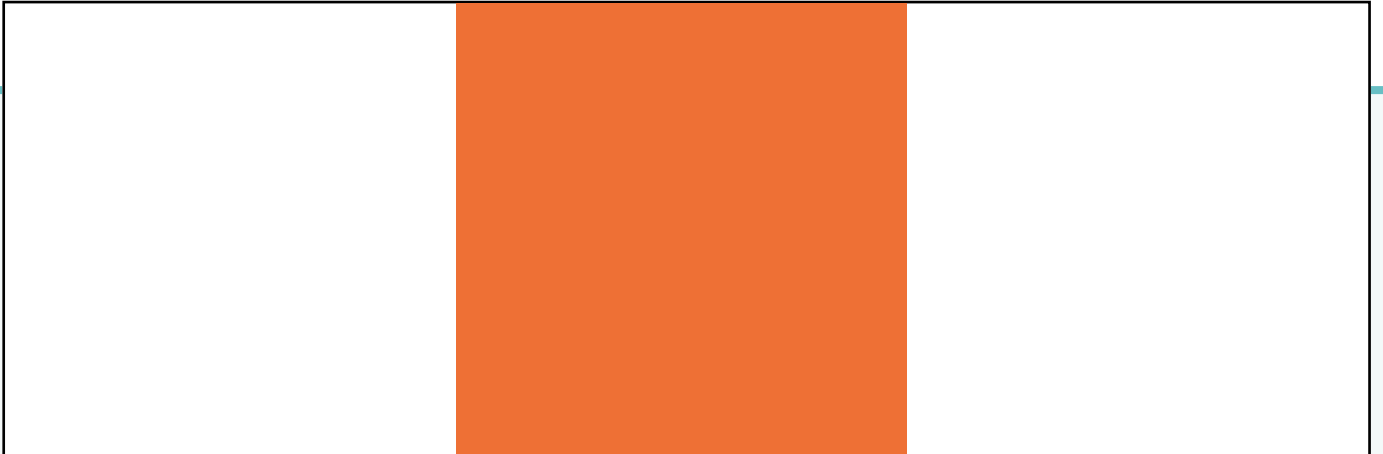
Algemeen

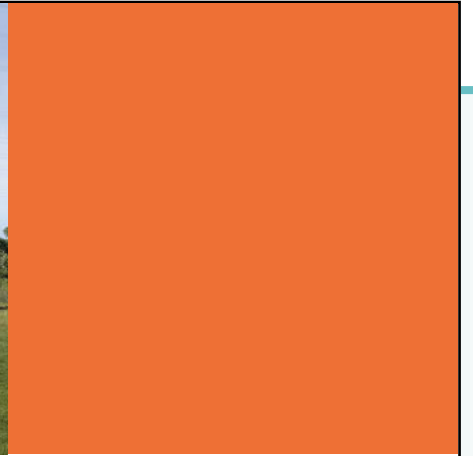


Ben je op zoek naar een moderne, energiezuinige en perfect afgewerkte woning op een toplocatie? Dan is deze fraaie tussenwoning aan de Vliegenbergdonk 47 in Helmond precies wat je zoekt! Deze jonge woning (bouwjaar 2021) is volledig instapklaar en biedt een heerlijke combinatie van comfort, ruimte en duurzaamheid. De woning beschikt over een vrij uitzicht over het natuurgebied waardoor je dagelijks geniet van rust en privacy. In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en gezellige horecagelegenheden. Ook zijn er volop wandel- en fietsroutes in de natuur van Brandevoort en de omliggende gebieden.

De ligging biedt een uitstekende bereikbaarheid richting het centrum van Helmond en de uitvalswegen naar Eindhoven en andere steden in de regio. Dankzij onder meer het NS-station Helmond Brandevoort staat u binnen 7 minuten in hartje Eindhoven.



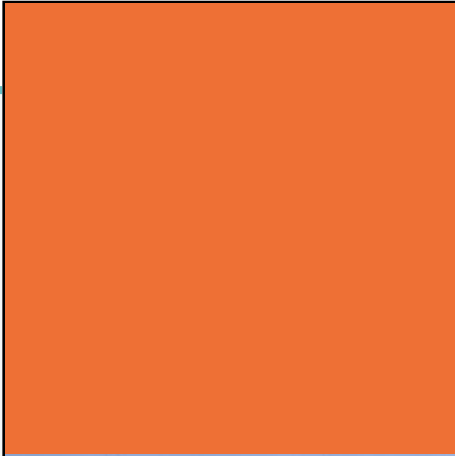




In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en gezellige horecagelegenheden. Ook zijn er volop wandel- en fietsroutes in de natuur van Brandevoort en de omliggende gebieden.

De ligging biedt daarnaast een uitstekende bereikbaarheid richting het centrum van Helmond en uitvalswegen naar Eindhoven en andere steden in de regio vanwege diverse uitvalswegen alsook het N.S.-station Helmond Brandevoort waarmee u binnen 7 minuten in Eindhoven centrum uitstapt, kortom: een ideale verbinding.







Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevindt zich een modern toilet met fonteintje en raam. Daarnaast geeft de hal ook toegang tot de uitgebreide meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

De fraaie visgraat PVC-vloer in de hal loopt naadloos door naar de woonkamer en keuken, wat zorgt voor een stijlvol en samenhangend geheel.

Begane grond Hal & Entree



Woonkamer



De ruime woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Het zitgedeelte is aan de tuinzijde gesitueerd, waardoor je optimaal geniet van het contact met buiten.

In de fijne woonkamer is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek met loungebank, tv-meubel en eventueel een kast of dressoir. Ook is er voldoende plek voor een gezellige eettafel om gasten aan te ontvangen voor bijvoorbeeld diners en borrelavonden. De vloerverwarming over de gehele eerste verdieping zorgt er verder voor dat het wooncomfort wordt versterkt. Het raam aan de voorzijde van de woning kan open en de grote raampartij aan de tuinzijde beschikt over ventilatieroosters aan de bovenzijde waardoor de woning gemakkelijk doorgelucht kan worden.





VLIEGENBERGDONK 47 HELMOND



Keuken

De open keuken is modern ingericht in een hoekopstelling en van alle gemakken voorzien. De stijlvolle afwerking met fraaie keukenkasten, een lichtgrijs werkblad en praktische honinggraat tegels zorgt voor een zeer moderne uitstraling.

Zo beschikt deze over een combi-oven, vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker. De keuken biedt volop kastruimte en het hoogwaardige werkblad geeft het geheel een luxe en duurzame uitstraling.



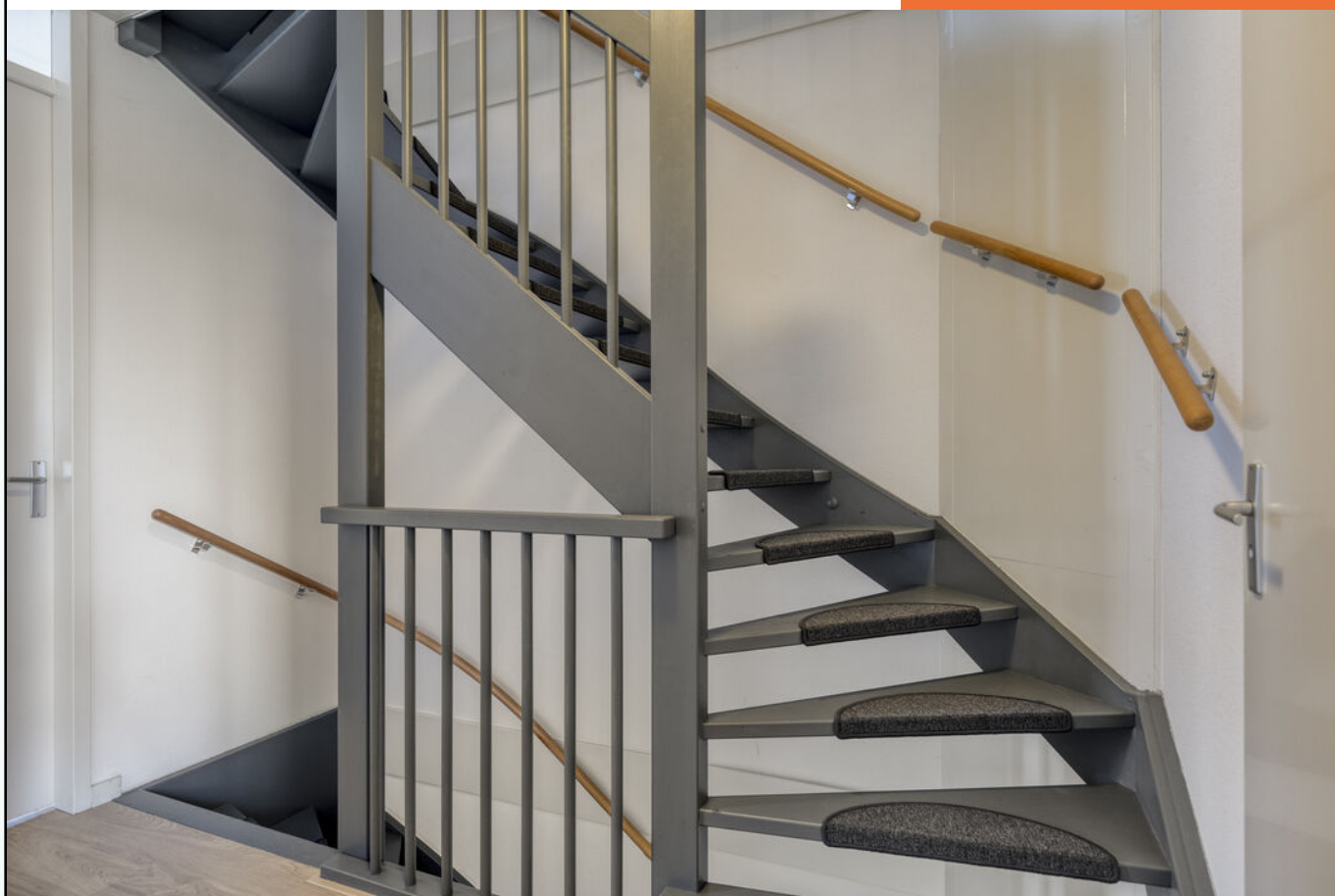


VLIEGENBERGDONK 47 HELMOND



De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, allemaal afgewerkt met een nette laminaatvloer en voorzien van veel daglicht.

Eerste verdieping



Slaapkamers



De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk prettig van formaat en flexibel in te delen. Dankzij de royale afmetingen zijn de slaapkamers uitstekend geschikt als volwaardige slaapvertrekken, maar ook ideaal te gebruiken als werk, hobby of logeerkamer.

De fijne lichtinval en praktische indeling zorgen voor een comfortabele en rustige leefomgeving voor het hele gezin.





VLIEGENBERGDONK 47 HELMOND





De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een wastafel, wandcloset en een royale inloopdouche. Dankzij het aanwezige raam profiteer je van natuurlijk licht en goede ventilatiemogelijkheden.

Achter de spiegel is bovendien een aansluiting aanwezig voor een verlichte en/of verwarmde spiegel, wat zorgt voor extra comfort en luxe.

Badkamer



Tweede verdieping



Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een grote, open zolderruimte met de opstelling van de cv ketel en aansluitingen voor de wasapparatuur. Ook zijn hier de voorzieningen voor de mechanische ventilatie en de aansluitingen ten behoeve van de zonnepanelen gesitueerd.

Door de royale afmetingen is deze verdieping multifunctioneel in te richten, bijvoorbeeld als extra slaapkamer(s), werkruimte of hobbykamer. Daarnaast is de zolder afgewerkt met een nette vloer en voorzien van knieschotten, die zorgen voor extra praktische bergruimte.





Via de achterdeur stap je zo de verzorgde achtertuin in.

De tuin is fraai aangelegd met een terras, groene plantenborders, een berging en een praktische achterom. Ideaal voor fietsen en tuinspullen.

Tuin





Plattegrond
Begane grond



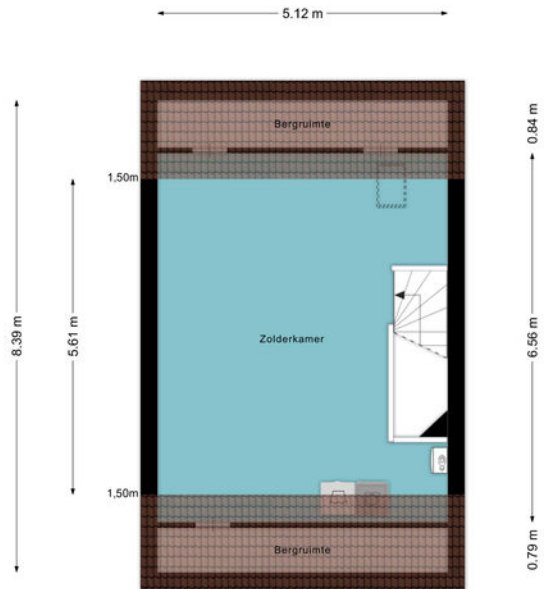
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping

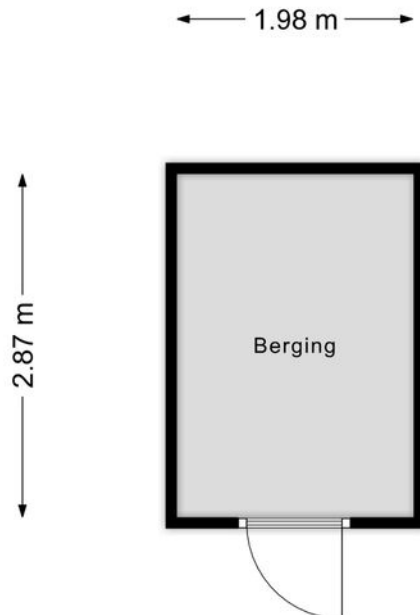


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

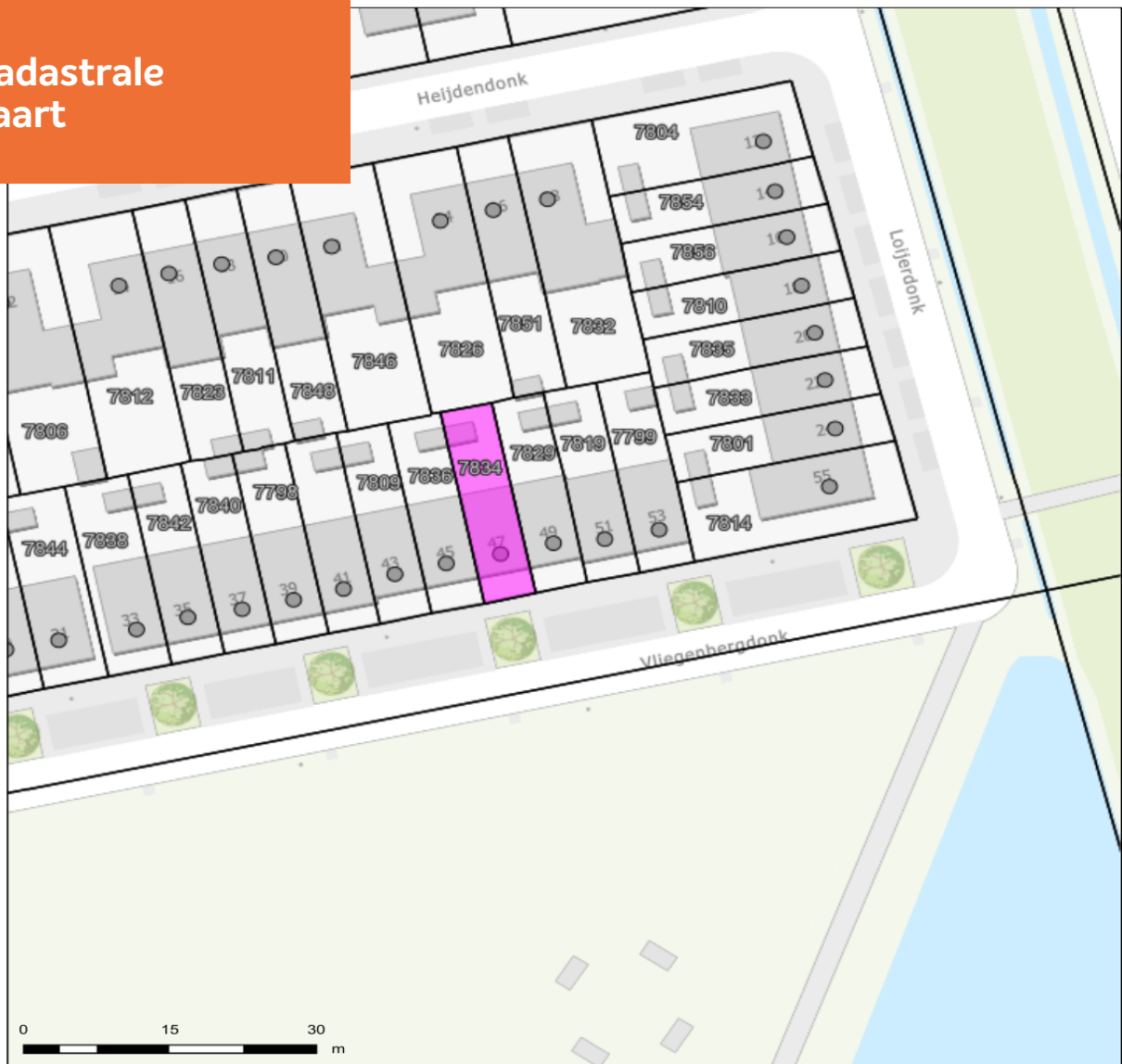


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 28-4-2026

Schaal: 1: 595



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 ontlenen 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

VLIEGENBERGDONK 47 HELMOND

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