

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURS



ROSELMANSERF 8
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2002
Woonoppervlakte	168 m ²
Overige inpandige ruimte (inpandige garage)	25 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte (tuinkamer 25 m ²)	36 m ²
Inhoud	680 m ³
Perceel	356 m ²

Bijzonderheden

- Brandevoort en deze karakteristieke en direct bewoonbare woning heeft het allemaal!
- Brandevoort heeft een eigen NS-station waar je directe verbindingen hebt met grote steden in de buurt;
- Goede en fijne locatie om te wonen! Kindvriendelijk en nabij tal van voorzieningen en uitvalswegen;
- Royale woning met karakteristieke elementen, doordachte ruimtes en maar liefst 4 slaapkamers met de mogelijkheid van een 5e;
- Begane grond geheel voorzien van vloerverwarming;
- Hardhouten buitenkozijnen met dubbele beglazing;
- Energiezuinige woning met 15 zeer gunstig gelegen zonnepanelen;
- Royaal hoekperceel met eigen oprit en eventueel uit te breiden achtertuin;
- 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.



Als u op zoek bent naar een meer dan royale tweekapper met fantastische tuinkamer en grote inpandige garage, in uitstekende onderhoudstoestand maar ook fraai gelegen tegenover het groen, dan is deze bijzonder karakteristieke halfvrijstaande woning iets voor u.

Vraagprijs € 769.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Algemeen



De woning heeft een prachtige ligging met een geheel vrij uitzicht aan de voorzijde op een groenstrook, wat onderdeel is van de “ecozone”. Een zéér rustige locatie met enkel bestemmingsverkeer, een heerlijke plek om te wonen! De “ecozone” loopt als een groene ring om het “stadse hart” van Brandevoort.

Het is een aaneengesloten groene open plek met waterpartijen en speeltoestellen, waar je kan wandelen, skaten of gewoon lekker kan zitten en genieten van de natuur. Kinderen kunnen er heerlijk ravotten en avontuurlijk spelen.





De woning kenmerkt zich door een stijlvolle architectuur met bijzondere details zoals een rond gevelraam, metselwerk en hoge raampartijen met Frans balkon voorzien van sierhekwerk en hoge plafonds.

De woning heeft een optimaal isolatiepakket, zonnepanelen en energielabel A. De woning biedt ruimte aan een prachtige living met dichte keuken op de begane grond, 3 ruime slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping, extra en bovendien royale zolderkamer en een multi-funtionele ruimte op de tweede verdieping met extra bergruimte.



Begane grond Hal & Entree

Entree, toegang naar de hal met doorlopende tegelvloer voorzien van vloerverwarming, fijn schuurwerk wanden en stucwerk plafond, meterkast, toegang naar de living en in pandige garage.





De royale woonkamer met fijn schuurwerk wanden en stucwerk plafond met sierlijst, eenzelfde tegelvloer met vloerverwarming, waar de raampartijen rondom volop natuurlijk daglicht geven en vrij uitzicht aan de voorzijde.

Aan de achterzijde gelegen zitgedeelte, met zicht op de achtertuin, waar ook hier de raampartijen volop natuurlijk daglicht geven.

Woonkamer







ROSELMANSERF 8 HELMOND

Tuinkamer



Via openslaande tuindeuren is direct de tuinkamer te bereiken. Deze hoogwaardige ruimte is voorzien van een glazen schuifwand, royale, fraaie lichtstraat en inbouwspots.

De prachtige terrastegels sluiten naadloos aan, zodat binnen en buiten samenkomen voor een optimale sfeer.





De dichte keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met een kunststof werkblad, ronde spoelbak en een keukenraam voor volop natuurlijk werklicht en gezellig zicht op de zijtuin en straatzijde.

Als inbouwapparatuur aanwezig een combimagnetron, vaatwasser, inductiekookplaat inclusief afzuiging en een koelkast.

Keuken





Vanuit de keuken toegang naar een portaal met toiletruimte en aparte loopdeur voor toegang naar de achtertuin. Als afwerking gedeeltelijk fijn schuurwerk-, en betegelde wanden, stucwerk plafond en een tegelvloer.

De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een hangend toilet en fonteintje

Achterportaal



Inpandige garage



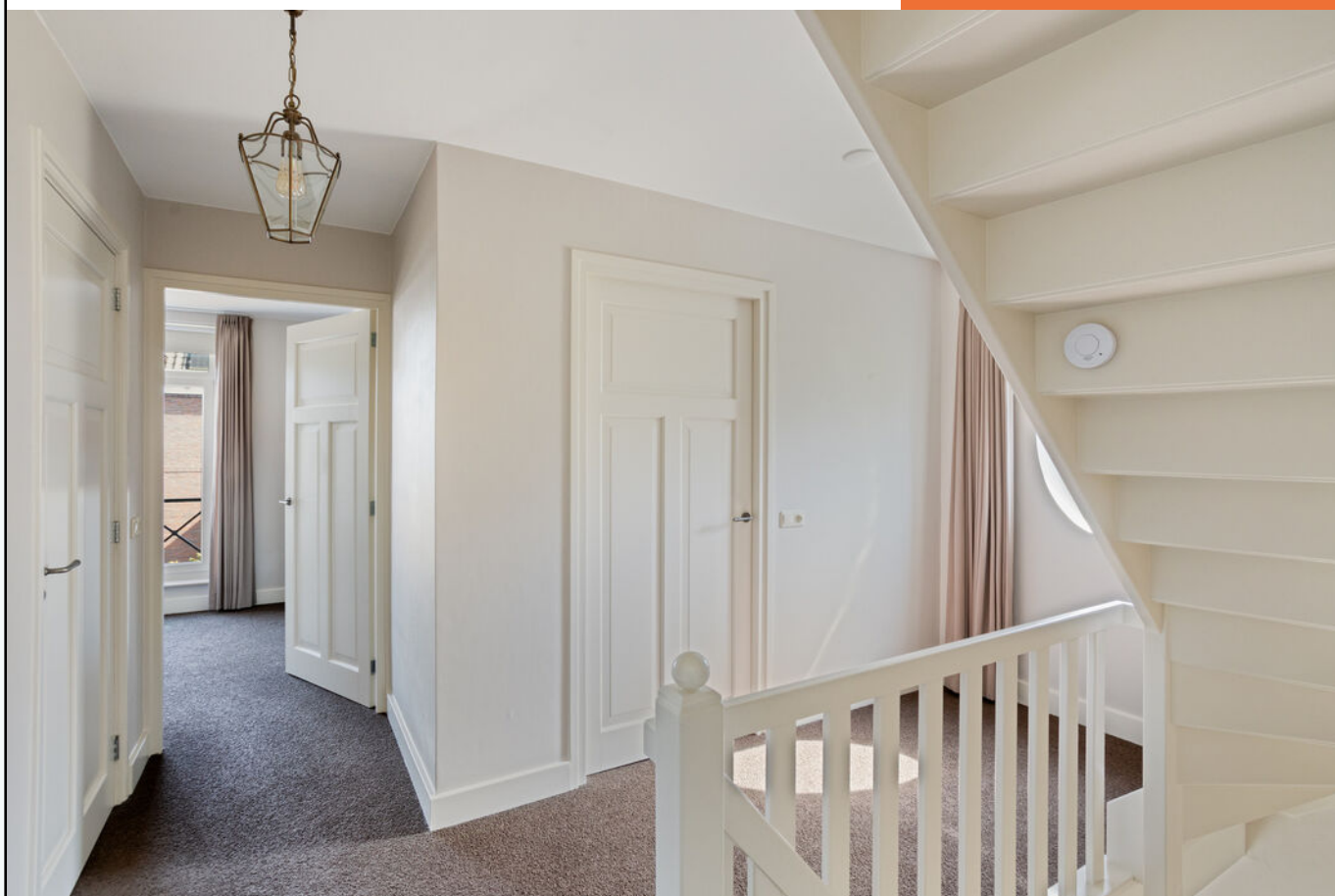
Terug naar de hal bereik je de bijzonder royale, fijne inpandige garage van zo'n 25 m². De geheel geïsoleerde inpandige garage met tegelvloer is voorzien van verwarming, uitstortgootsteen en een strakke royale wandkast.

De ruimte biedt de mogelijkheden om bijvoorbeeld eenvoudig er een speel-, praktijk- of werkkamer van te realiseren.



Een ruime overloop met karakteristiek rond gevelraam en fraaie paneel binnendeuren, toegang naar drie volwaardige slaapkamers, badkamer en via vaste dichte trap toegang naar de tweede verdieping.

Eerste verdieping



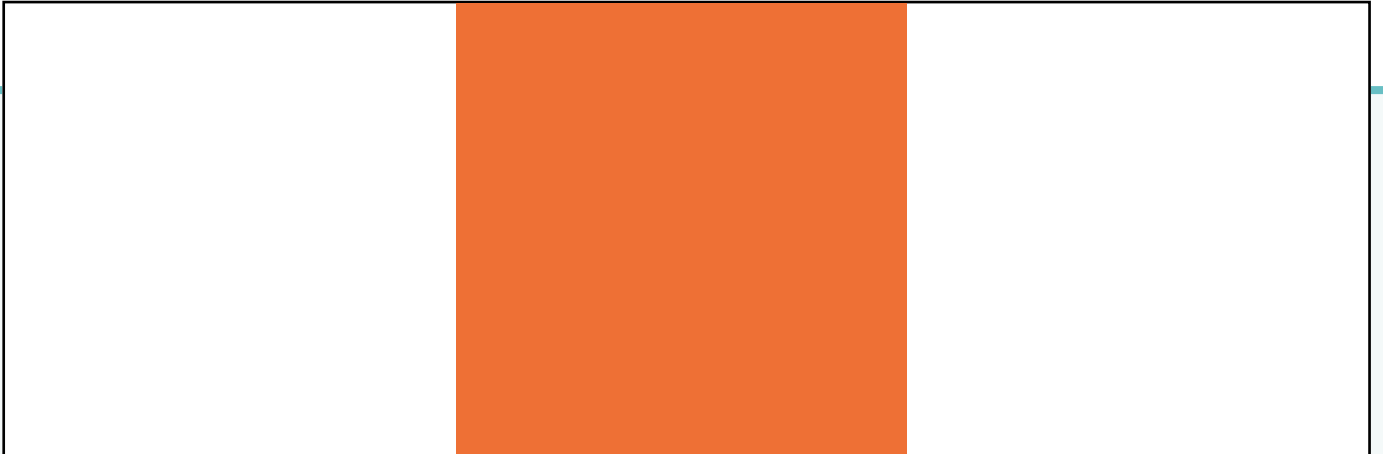
Slaapkamers



De opvallend royale hoofdslaapkamer beschikt aan de achterzijde over een balkon, vloerbedekking, fijn schuurwerk wanden en stucwerk plafond.

Meerdere raampartijen voor optimaal daglicht en zicht aan de voorzijde. Slaapkamers 2 en 3 hebben eenzelfde afwerking eveneens met meerdere raampartijen, voor volop daglicht en zijn voorzien van een Frans balkon.









ROSELMANSERF 8 HELMOND



Badkamer

De volledig betegelde, royale badkamer is van alle gemakken voorzien.

De ruimte beschikt over een radiator met stijlvolle ombouw, een tweede toilet, een wastafel met spiegel, een comfortabel hoekligbad en een douche met glazen douchescherm en thermostaatkraan.





Tweede verdieping



De eveneens royale volwaardige verdieping heeft 2 ruimtes voor meerdere mogelijkheden, een multi-functionele ruimte met dakkapel, vaste kastenwand en bergruimte onder kapschuimte. Een ideale ruimte voor kantoor-, hobby-, chillruimte of extra slaapkamer.

Aansluitend een extra zolderkamer met “Velux” dakraam, bergruimte onder kapschuimte en tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, opstelling van de c.v.-ketel alsmede de omvormer voor de zonnepanelen. De gehele verdieping met laminaatvloer heeft als afwerking fijn schuurwerk wanden en stucwerk plafond met inbouwspots. Een verdieping met mooie afwerking wat je normaal niet ziet op een 2e etage en geschikt is voor meerdere doeleinden.





ROSELMANSERF 8 HELMOND

Tuin



De tuin maakt onderdeel van het hoekperceel, wat meer tuinruimte geeft. De rijk ingerichte voor-, en zijtuin is als één geheel ingericht met vaste struiken, beplanting en sfeerbepalende bomen. Het perceel wordt met een sierlijke ijzeren hekwerk en een beukenhaag omsloten (achterom). Via een houten poort toegang naar de achterom, gesitueerd aan de straat Bonifantenerf. Ontdek de sfeervolle achtertuint met volle borders voorzien van vaste beplanting, afgewisseld met kunstgras, paden met grind en staptiegels naar een 2e achterin gelegen terras. Sfeerbepalende volwassen bomen aanwezig.

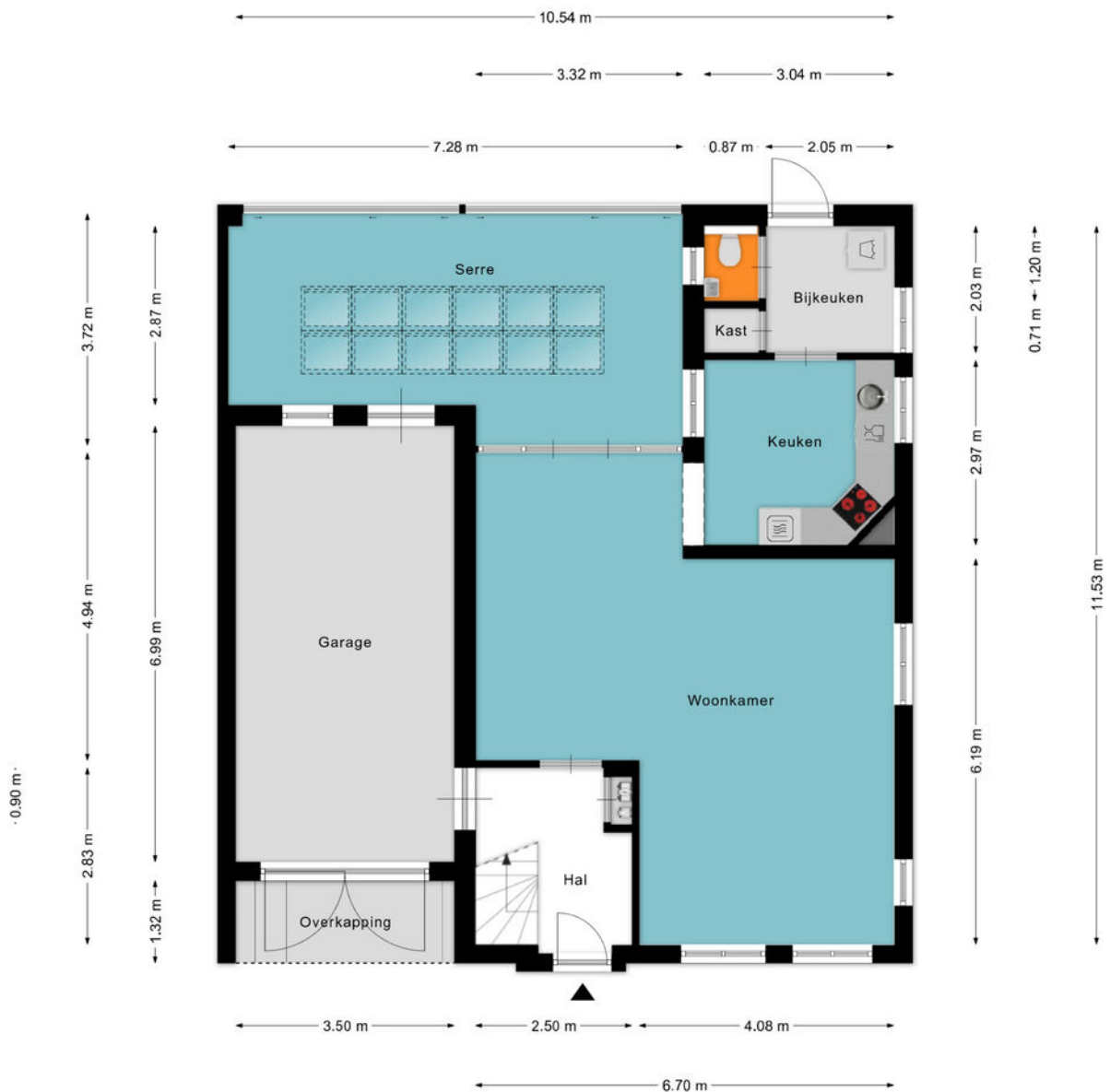
Tevens bestaat de mogelijkheid om de achtertuint uit te breiden door een natuurlijke erfafscheiding te plaatsen naar de straatzijde. De tuin wordt dan ca. 20 m² groter.





ROSELMANSERF 8 HELMOND

Plattegrond Begane grond



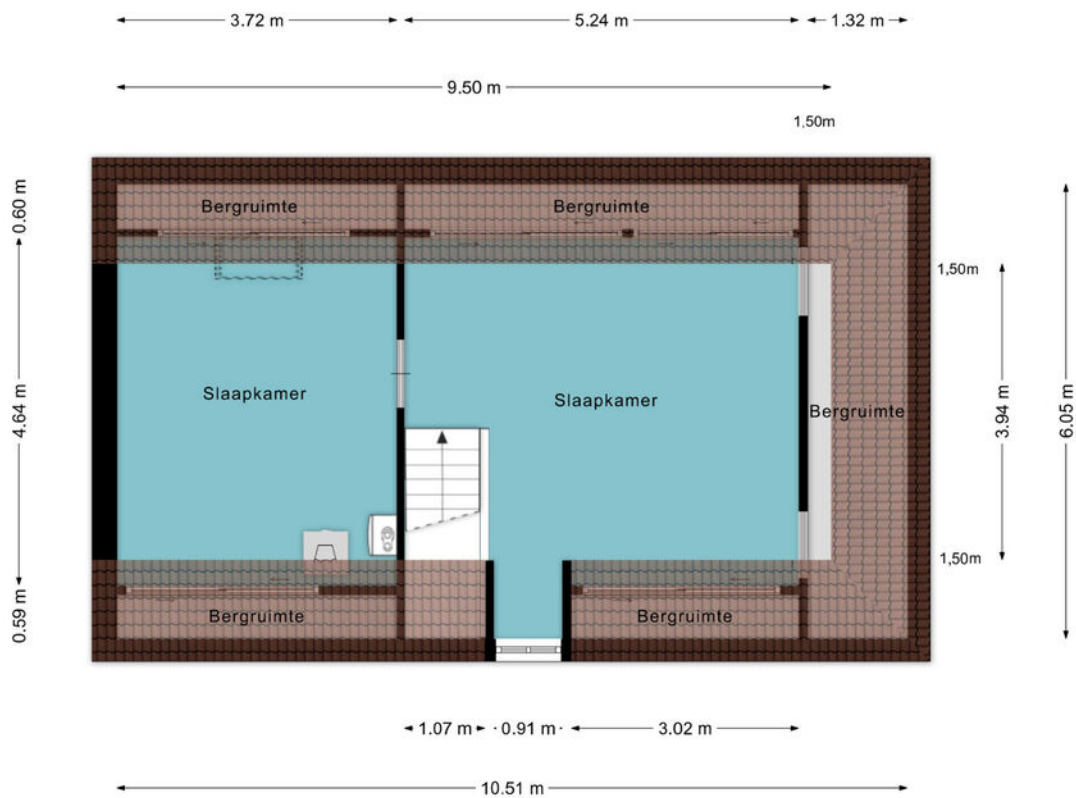
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



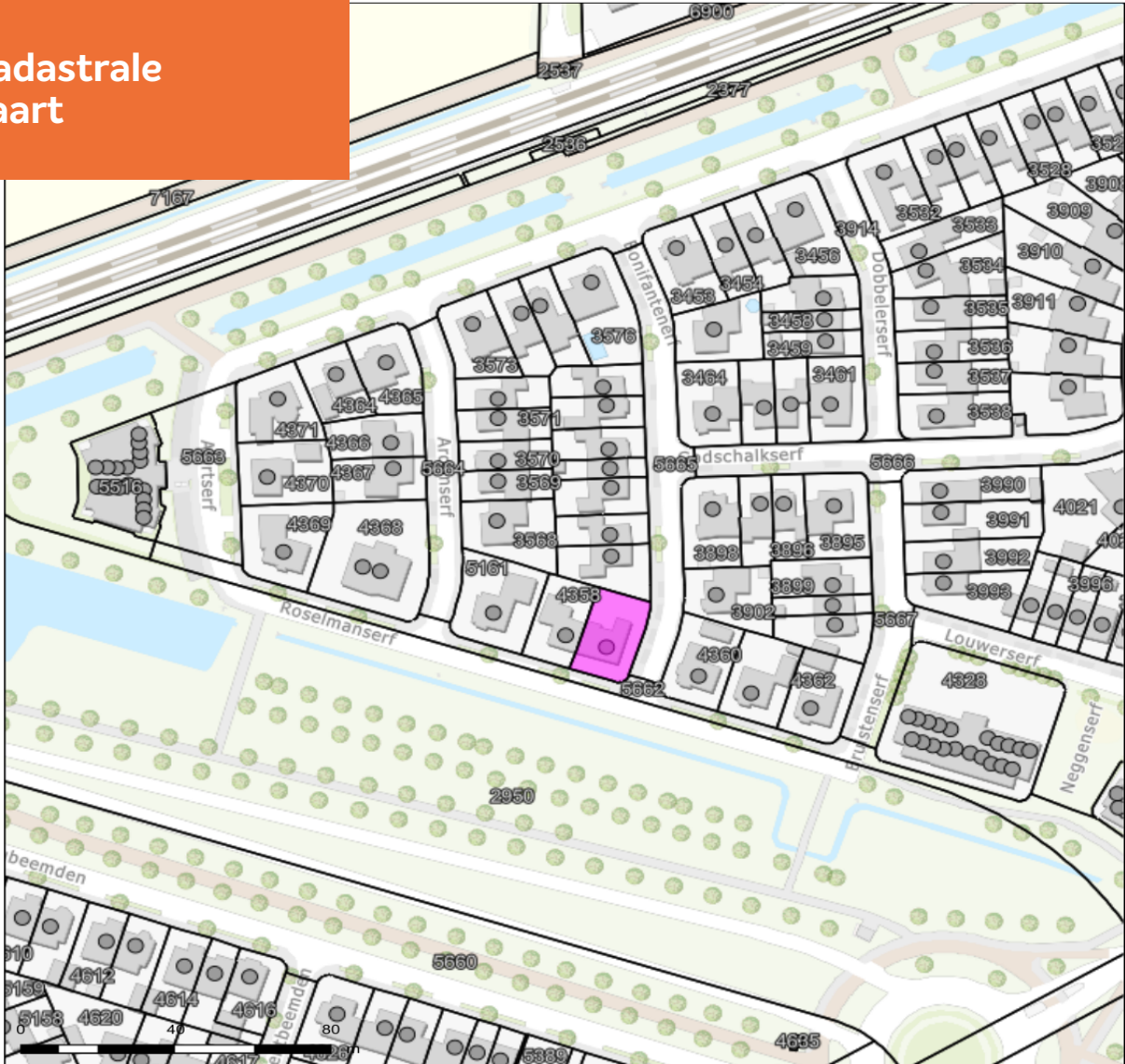
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 10-4-2026

Schaal: 1: 1506



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,



Bas Teeuwen
06 53 20 18 20
bas@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!