

**ADRIAAN**

VAN DEN

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**ROGSTRAAT 6  
HELMOND**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	24 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Inhoud	459 m <sup>3</sup>
Perceel	145 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Deze woning wordt verkocht door de woningbouwvereniging Compaen; Zodoende is er geen NVM vragenlijst, lijst van zaken;
- Voor de overdracht van deze woning wordt gebruik gemaakt van Spooormakers notarissen te Helmond als projectnotaris;
- Verrassend ruime middenwoning gelegen op een fijne en vooral rustige woonlocatie waar zich voornamelijk bestemmingsverkeer bevindt;
- Gunstige ligging ten opzichte van het winkelcentrum van Mierlo-Hout uitvalswegen richting Eindhoven en natuurvoorzieningen binnen "Het Goor";
- Vijf ruime slaapkamers en badkamer;
- Ruim dakterras;
- Nagenoeg de gehele woning uitgerust met kunststof kozijnen;
- Zonnige achtertuin gelegen op het zuiden;
- 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.

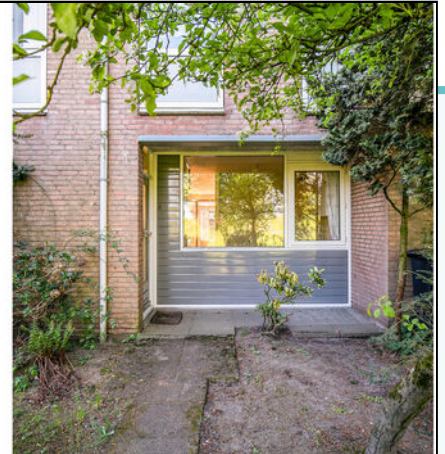


**Vraagprijs € 345.000 k.k.**

*Aanvaarding* in overleg

**ROGSTRAAT 6 HELMOND**

## Algemeen



Verrassend royale middenwoning voorzien van maar liefst vijf volwaardige slaapkamers, ruim dakterras en tuin op het zuiden.

Deze ruime woning bevindt zich aan een rustig hofje waar voldoende ruimte is om te parkeren. Deze woning bevindt zich op korte afstand van het winkelcentrum van de wijk Mierlo-Hout met al zijn benodigde voorzieningen zoals supermarkt, drogisterij en speciaalzaken zoals bakkerij en slagerij. Ook beschikt Mierlo-Hout over diverse basisscholen, sport- en natuurvoorzieningen in de directe omgeving.



Aan de entree zijn gelegen de toiletruimte, de meterkast en toegang tot de woonkamer.

## Begane grond Hal & Entree



## Woonkamer



De ruime woonkamer geniet veel lichtinval dankzij de aanwezigheid van de grote raamkozijnen aan de achterzijde.

Daarbij beschikt deze woonkamer over een ruim oppervlak waardoor deze op elke gewenste wijze in te delen is. De woonkamer beschikt verder over de trapopgang met daaronder een trapkast en de toegang tot de keuken.





ROGSTRAAT 6 HELMOND



## Keuken

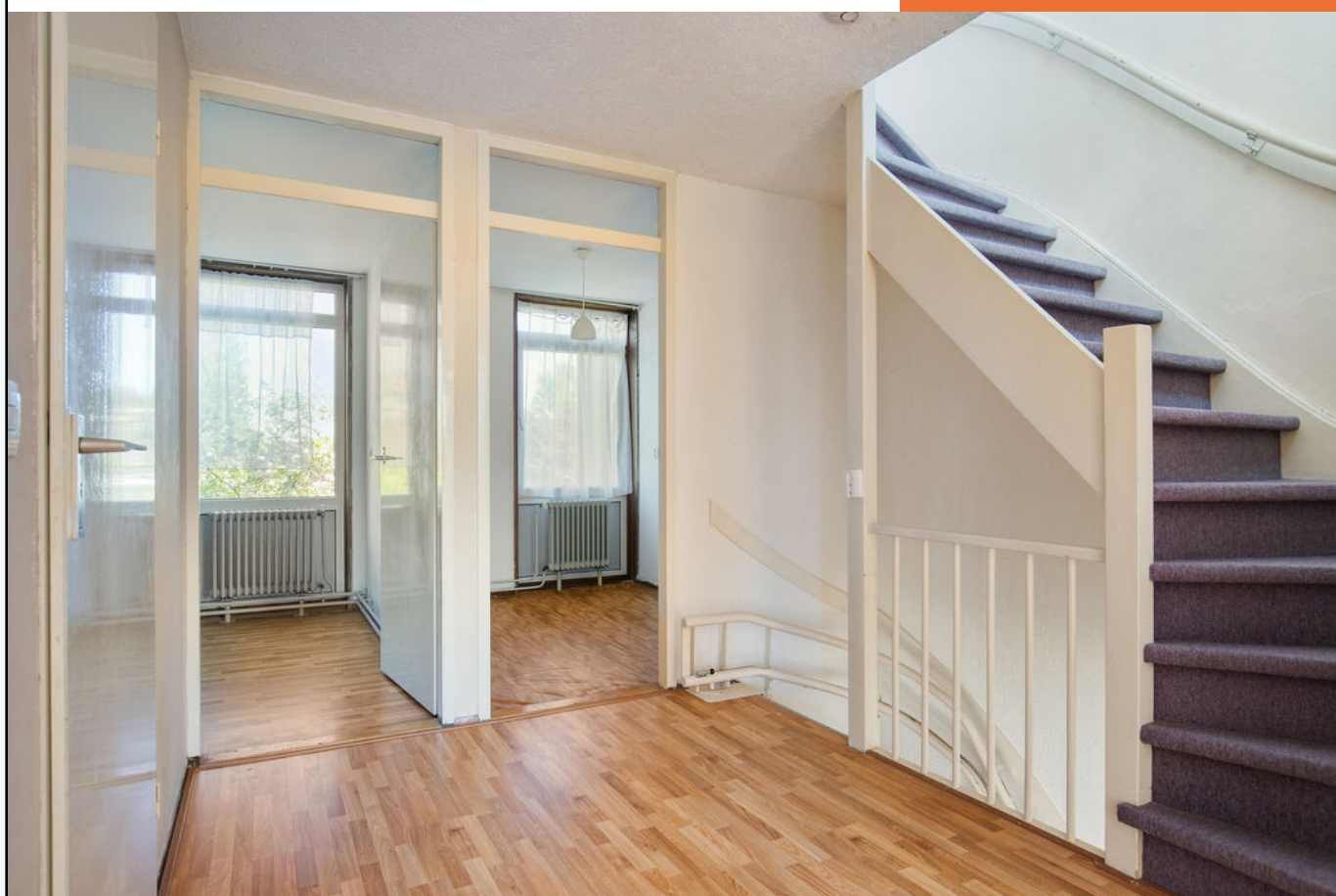
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eenvoudige keuken.

U heeft hier de mogelijkheid deze geheel naar eigen smaak te maken vanwege de aanwezige ruimte. Vanuit deze keuken kijkt u uit op de groenstrook aan de voorzijde..



Verrassend ruime overloop welke alle ruimten van de eerste verdieping met elkaar verbindt. Hieraan zijn gelegen de vier ruime slaapkamers en de badkamer.

## Eerste verdieping



## Slaapkamers





ROGSTRAAT 6 HELMOND





ROGSTRAAT 6 HELMOND

## Tweede verdieping



Via de vaste trap bereiken we de ruime voorzolder. Deze geeft toegang tot het dakterras van circa 21 m<sup>2</sup>. Hier is het heerlijk toeven en heeft u een prachtig uitzicht over de wijk. Er is een ruime vijfde slaapkamer aanwezig. Ook hier kunststof kozijnen met dubbel glas.

Als laatste is er nog de berging, waar ook de Intergas cv-ketel (2023) hangt.





ROGSTRAAT 6 HELMOND





ROGSTRAAT 6 HELMOND

## Tuin



Via de woonkamer bereiken we de achtertuin van deze woning. Deze achtertuin is ca.10 meter diep en biedt privacy vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de burens.

Daarbij is deze tuin zonnig gelegen op het zuiden. Ook beschikt de tuin over een eigen berging en achterom.



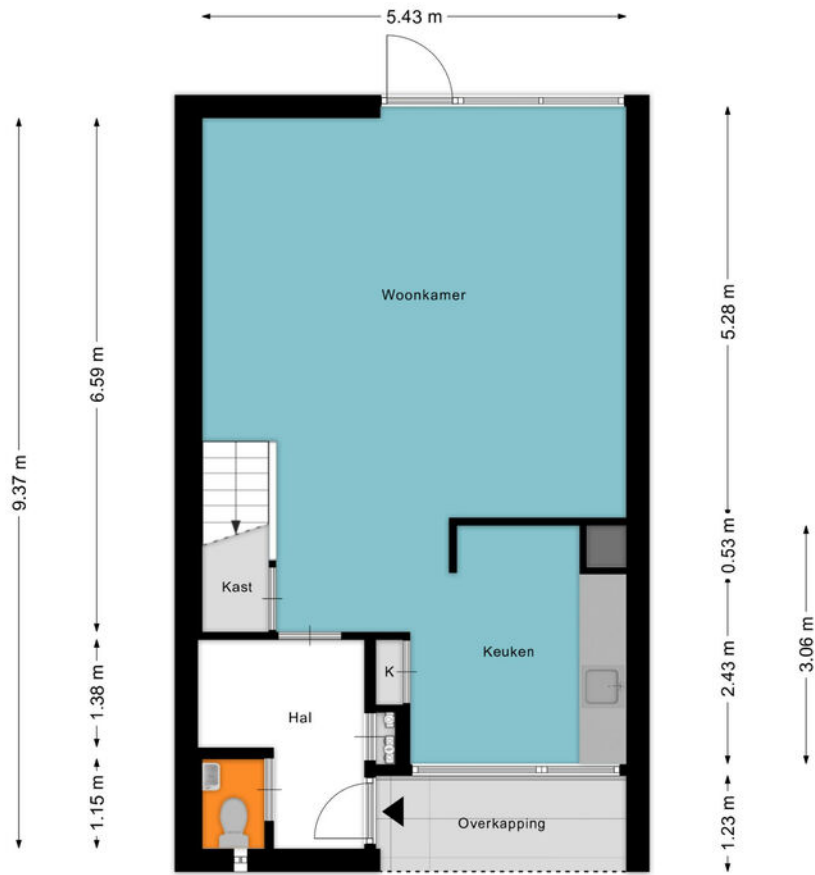


ROGSTRAAT 6 HELMOND

## Omgeving



# Plattegrond Begane grond



0.80 m ← 1.15 m → ← 2.76 m →

← 2.12 m → ← 1.57 m → 0.50 m

0.85 m ← 2.21 m →

← 5.48 m →

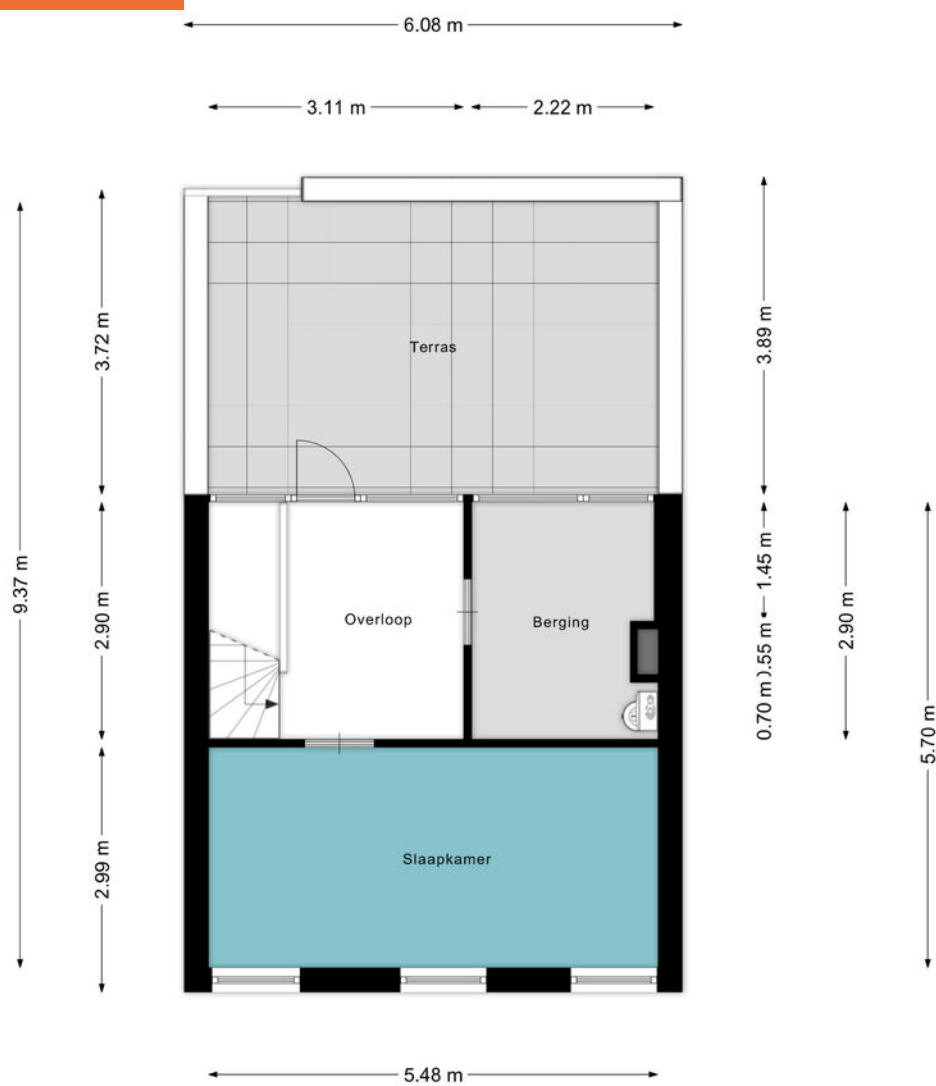
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond Eerste verdieping



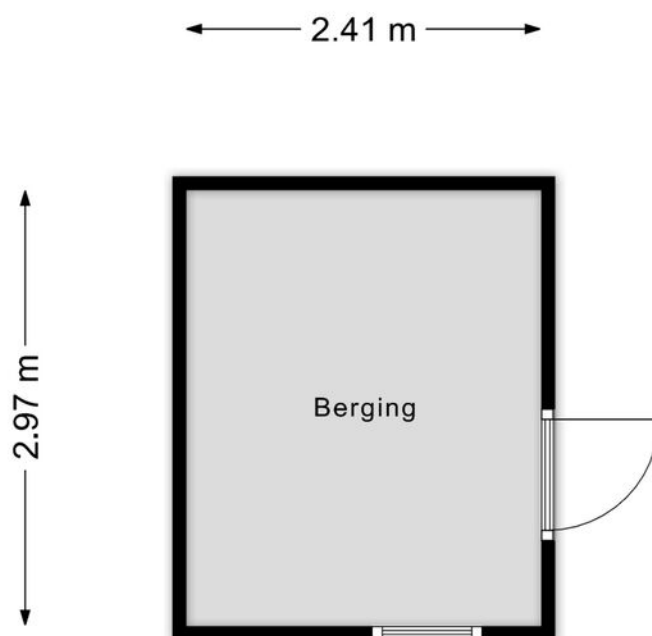
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Plattegrond  
Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 24-4-2026

Schaal: 1: 631



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

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](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!**