

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



VAN GRAFTSTRAAT 9
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1961
Woonoppervlakte	79 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Inhoud	329 m ³
Perceel	175 m ²

Bijzonderheden

- Alle benodigde dagelijkse voorzieningen zijn gelegen in winkelcentrum “Straakven”, het N.S.-station en het medisch centrum bevinden zich op ca. 5 autominuten;
- Deze woning is gelegen aan het rustige en verkeersluwe deel van de Van Graftstraat welke doodloopt;
- Deze perfecte woning is ruimtelijk en voorzien van een grote voor- en achtertuin;
- In de straat kunt u vrij parkeren op een van de vele parkeervakken;
- 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.



Bent u op zoek naar een verrassend ruime tussenwoning met een royale woonkamer, drie slaapkamers en een praktische berging op een kindvriendelijke en gewilde woonlocatie in Helmond? Dan is dit uw kans! Wacht niet te lang en plan snel een bezichtiging om zelf de ruimte en mogelijkheden van deze fijne woning te ervaren.

Vraagprijs € 385.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

VAN GRAFTSTRAAT 9 HELMOND

Algemeen



Deze fijne gezinswoning beschikt over drie slaapkamers, een ruime woonkamer en een praktische berging. Op de tweede verdieping zorgt een dakkapel voor extra ruimte, met een handige voorzolder en een extra slaapkamer.

Daarnaast beschikt de woning over een royale voor- en achtertuin, waardoor er volop ruimte is om van het buitenleven te genieten. De woning is gelegen op een uitstekende locatie in Helmond Oost, op steenworp afstand van winkelcentrum Straakven en op slechts circa 5 autominuten van het centrum van Helmond.



Bij aankomst parkeert u uw auto vrij in de rustige en verkeersluwestraat.

Vanuit de verzorgde en tevens grote voortuin bereiken we de entree naar de hal van deze woning. In de hal zijn gelegen: de meterkast, een garderobe, de trapopgang, en de toiletruimte.

Begane grond Hal & entree



Woonkamer



De lichte woonkamer biedt volop ruimte om comfortabel te ontspannen. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk daglicht en een prettig contact met de tuin.

De rustige kleurstelling en moderne afwerking geven de ruimte een warme en eigentijdse uitstraling. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de ruime eethoek, die dankzij de open indeling direct in verbinding staat met de keuken en de tuin.





VAN GRAFTSTRAAT 9 HELMOND



Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken in praktische hoekopstelling. De keuken beschikt over veel kastruimte en is voorzien van de volgende apparatuur:

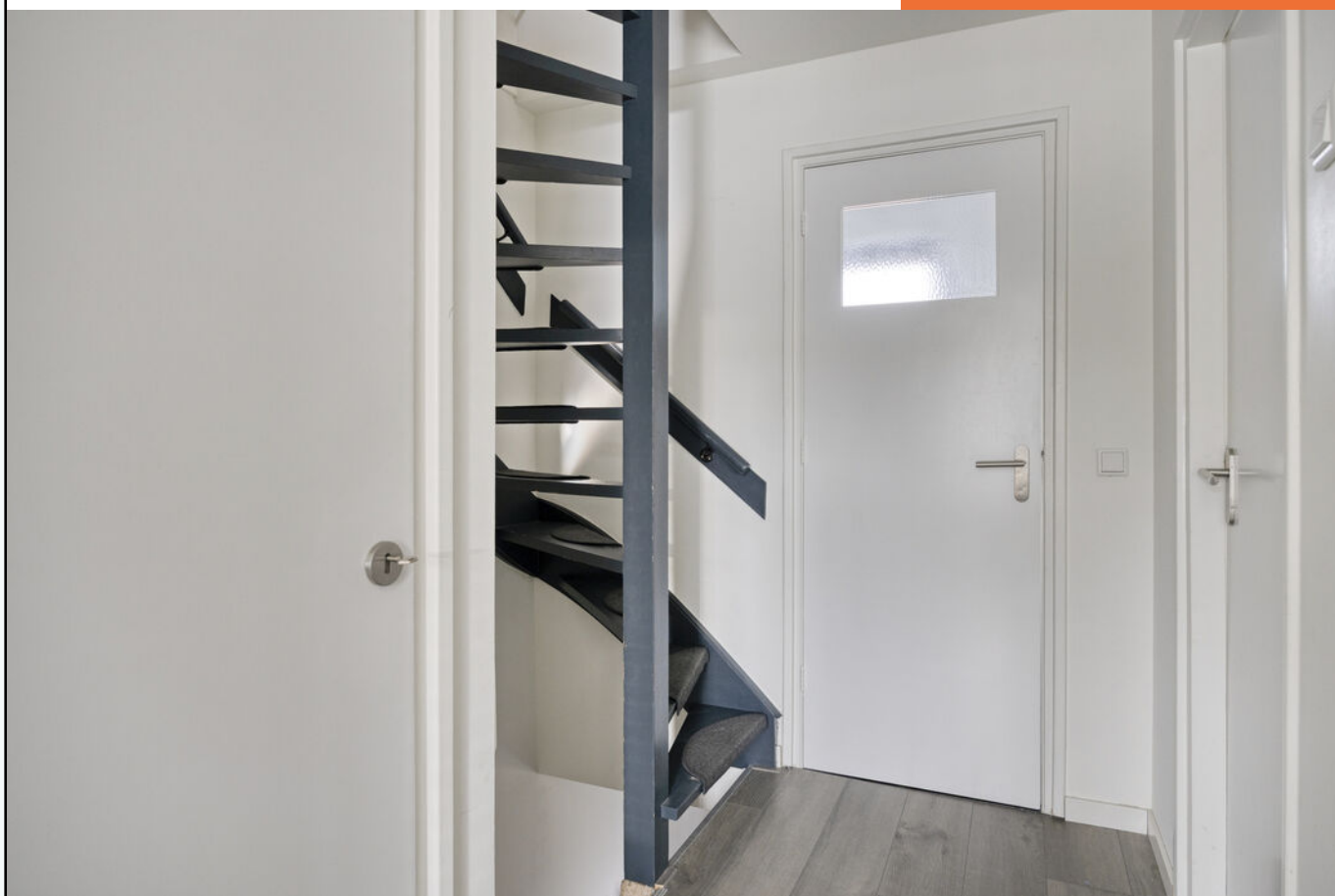
- Inbouwoven;
- Inductiekookplaat;
- Afzuigkap;
- Vaatwasser;
- Koelkast;

De keuken staat in directe verbinding met de eethoek en biedt een prettig uitzicht over de achtertuin.



De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, een praktische wasruimte en een badkamer. Vanuit de overloop is via een vaste trap de tweede verdieping bereikbaar.

Eerste verdieping



Slaapkamers



De eerste verdieping beschikt over twee ruime en lichte slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijk daglicht binnenvalt.

De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en bieden voldoende ruimte voor een bed en kastruimte. De praktische indeling maakt de kamers geschikt als slaap-, kinder- of werkkamer.





VAN GRAFTSTRAAT 9 HELMOND



Badkamer

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de nette en compleet uitgevoerde badkamer.

De ruimte is geheel betegeld en beschikt over een wastafelmeubel, toilet, ligbad en separate inloopdouche.





Wasruimte

De praktische wasruimte is volledig betegeld en beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij het aanwezige raam is de ruimte voorzien van natuurlijk daglicht.





De vaste trap naar deze verdieping biedt toegang naar de overloop. Hier bevindt zich de opstelling van de c.v.-ketel en praktische bergingsruimte onder en achter de knieschotten. Vanuit deze overloop bereiken we de ruime slaapkamer op deze tweede verdieping.

Aan de achterzijde is deze slaapkamer voorzien van een dakkapel met uitzicht op de achtertuin. Deze slaapkamer is wederom ruim van opzet en voorzien van de mogelijkheid uw spullen en/of materialen te bergen achter de knieschotten.

Tweede verdieping Slaapkamer



Tuin



De bijzonder ruime achtertuin is sfeervol aangelegd en biedt volop mogelijkheden om heerlijk buiten te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras, dat via de dubbele tuindeuren vanuit de eethoek bereikbaar is. Verderop in de tuin bevindt zich een tweede terras met een comfortabele zithoek.

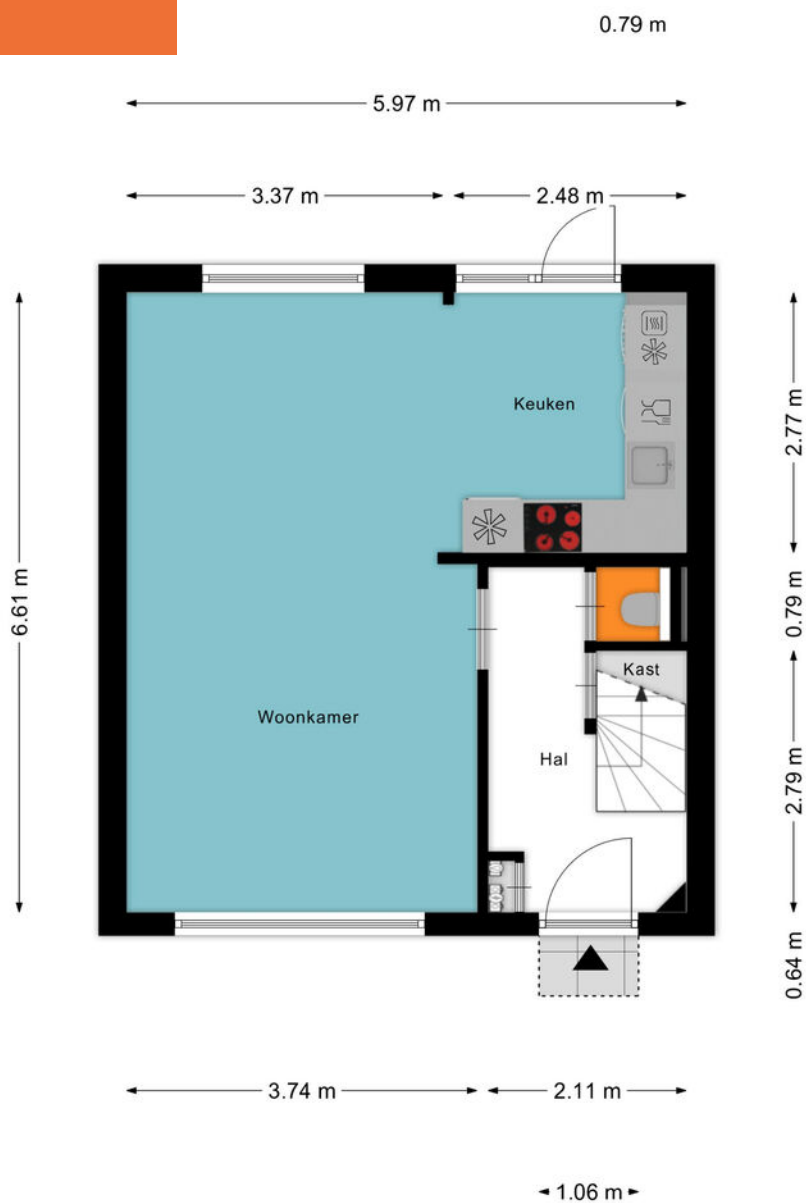
De tuin is voorzien van verzorgde borders, volwassen groen en een praktische vrijstaande berging. Dankzij de groene erfafscheidingen geniet u hier bovendien van veel privacy.





VAN GRAFTSTRAAT 9 HELMOND

Plattegrond Begane grond



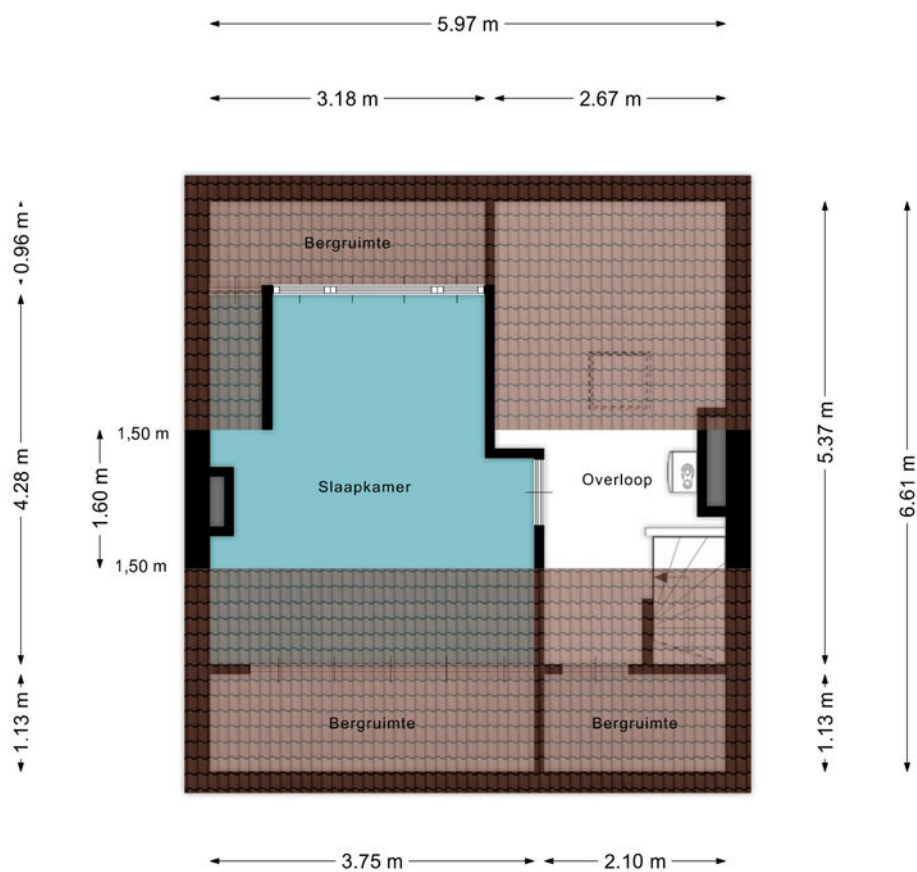
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



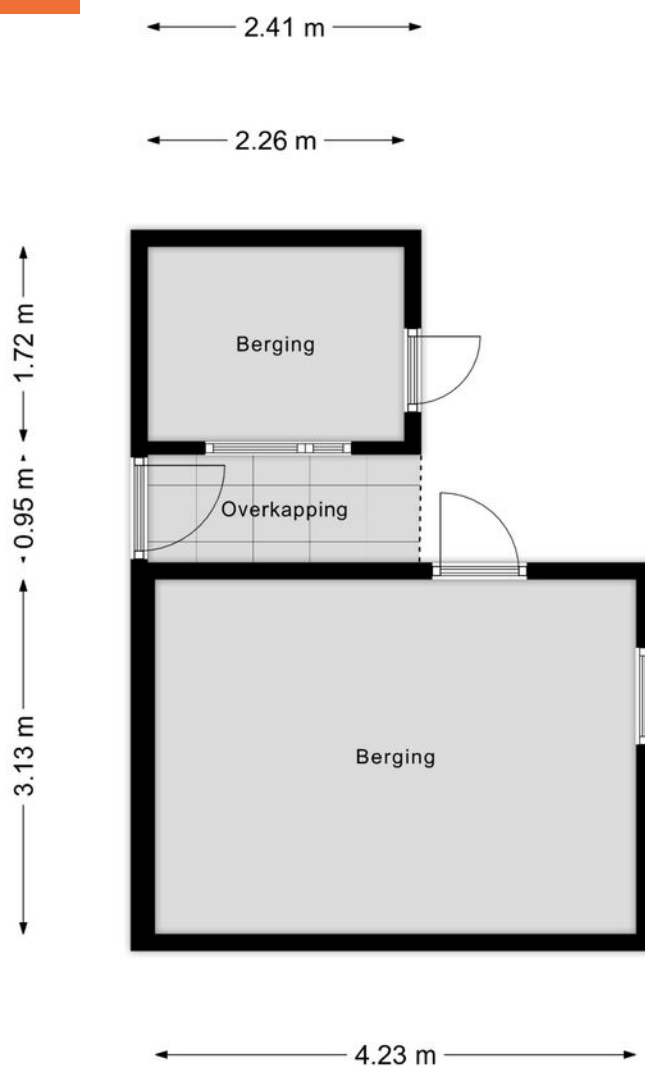
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



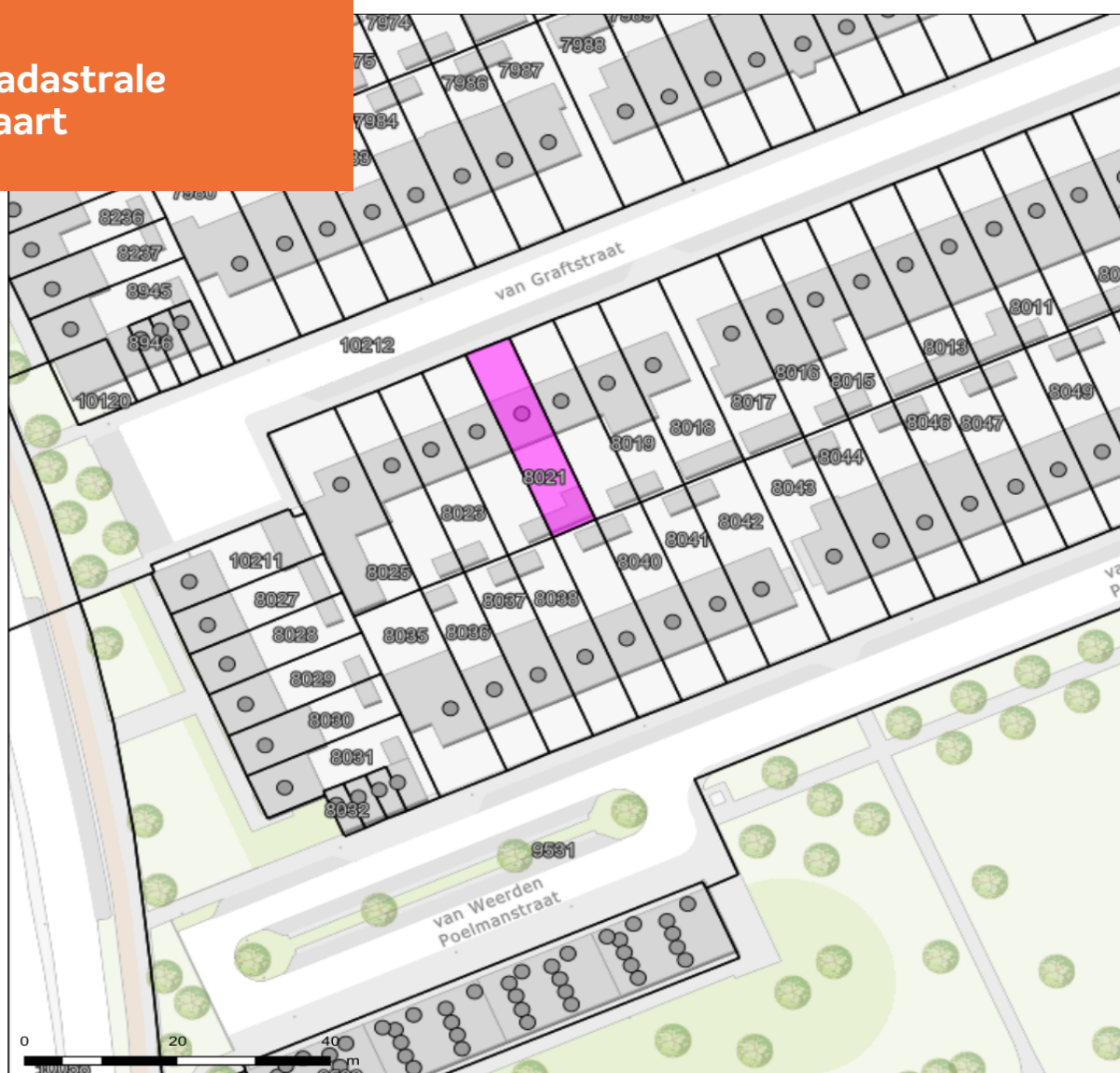
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Berging



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 11-8-2026

Schaal: 1: 763



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,



Tygo Pennings

06-24143336

tygo@heuvel.nl

VAN GRAFTSTRAAT 9 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