

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



HEIJDENDONK 13
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2018
Woonoppervlakte	137 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Inhoud	570 m ³
Perceel	241 m ²

Bijzonderheden

- Energielabel A+, volledig geïsoleerd en 8 zonnepanelen;
- Eigen garage en inrit;
- Mogelijkheid tot 5 volwaardige slaapkamers!
- De woning beschikt over functionele luiken aan de voorzijde en alle slaapkamers zijn voorzien van horren en fraai geïntegreerde rolluiken;
- De woonkamer is voorzien van 2 openslaand deuren;
- Er is nog een extra bergzolder op de 3e verdieping;
- Zeer mooie woonlocatie in het gezellige Brandevoort;
- Gehele begane grond, inclusief garage, voorzien van vloerverwarming. Conform de NEN 2580-richtlijnen wordt de garage niet tot het officiële woonoppervlak gerekend. Desondanks betreft het een functionele ruimte die geschikt is voor woondoeleinden en feitelijk als onderdeel van de woonruimte kan worden gebruikt.

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.



Ruime, jonge tweekapper met garage, oprit en een heerlijke tuin — instapklaar wonen in het sfeervolle Brandevoort!

Vraagprijs € 619.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

HEIJDENDONK 13 HELMOND

Algemeen



Welkom aan de Heijddonk 13: een moderne en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning waar ruimte, comfort en een fijne ligging samenkomen. Het mooie aan Brandevoort is de unieke sfeer. De wijk is gebouwd in een karakteristieke stijl, met een knipoog naar een oud Brabants dorp, maar dan volledig nieuw en doordacht opgezet. Daardoor woon je in een rustige en kindvriendelijke omgeving met veel groen, speelplekken en wandelroutes, in een buurt waar burens elkaar vaak nog kennen.

Tegelijkertijd ben je zo in het centrum van Helmond of Eindhoven en bevinden winkels, scholen en het station zich op korte afstand.

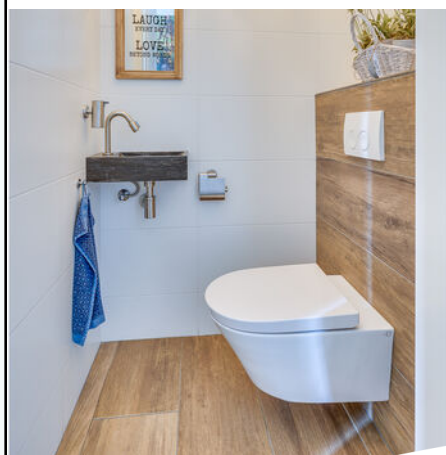




Hal/entree met meterkast, toiletruimte, trapopgang en praktische bergkast.

Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en keuken.

Begane grond
Hal & Entree



Woonkamer



De woonkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen, waardoor u geniet van veel rust en privacy.

Dankzij de twee dubbele openslaande tuindeuren valt er bovendien een aangename hoeveelheid daglicht naar binnen, wat zorgt voor een lichte en sfeervolle leefruimte. Wanneer beide deuren worden geopend, gaan binnen en buiten op fraaie wijze naadloos in elkaar over, waardoor u optimaal kunt genieten van het terras en de tuin. De gehele begane grond is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke tegelvloer in houtlook.





HEIJDENDONK 13 HELMOND





Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd met een (schier)spoeleiland en een vaste wandopstelling onder het raam. Vanuit de keuken heeft u een prettig uitzicht op de straat, terwijl het extra zijraam zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Dit maakt de ruimte niet alleen sfeervol, maar ook bijzonder prettig om in te koken.

De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en koelkast.

Keuken







HEIJDENDONK 13 HELMOND



Garage

De garage is inpandig en via de woonkamer te bereiken. Dit is ideaal!

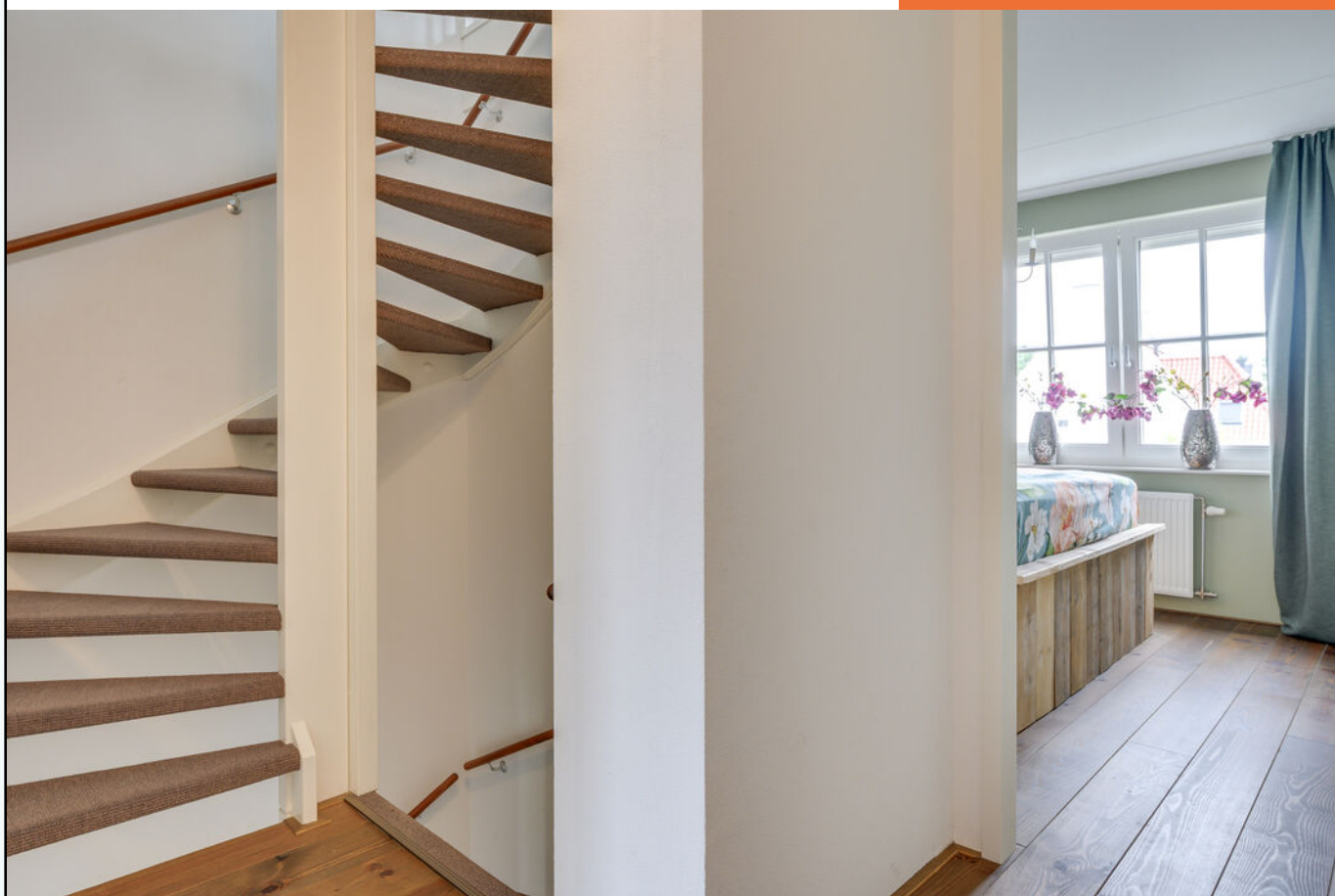
Zo kunt u de garage multifunctioneel gebruiken. De garage beschikt over vloerverwarming, openslaande deuren aan de voorzijde en een loopdeur aan de achterzijde. Deze geeft toegang tot de tuin. Dankzij de doorlopende vloer en de aanwezige vloerverwarming kan de garage bovendien eenvoudig bij het woongedeelte worden betrokken.



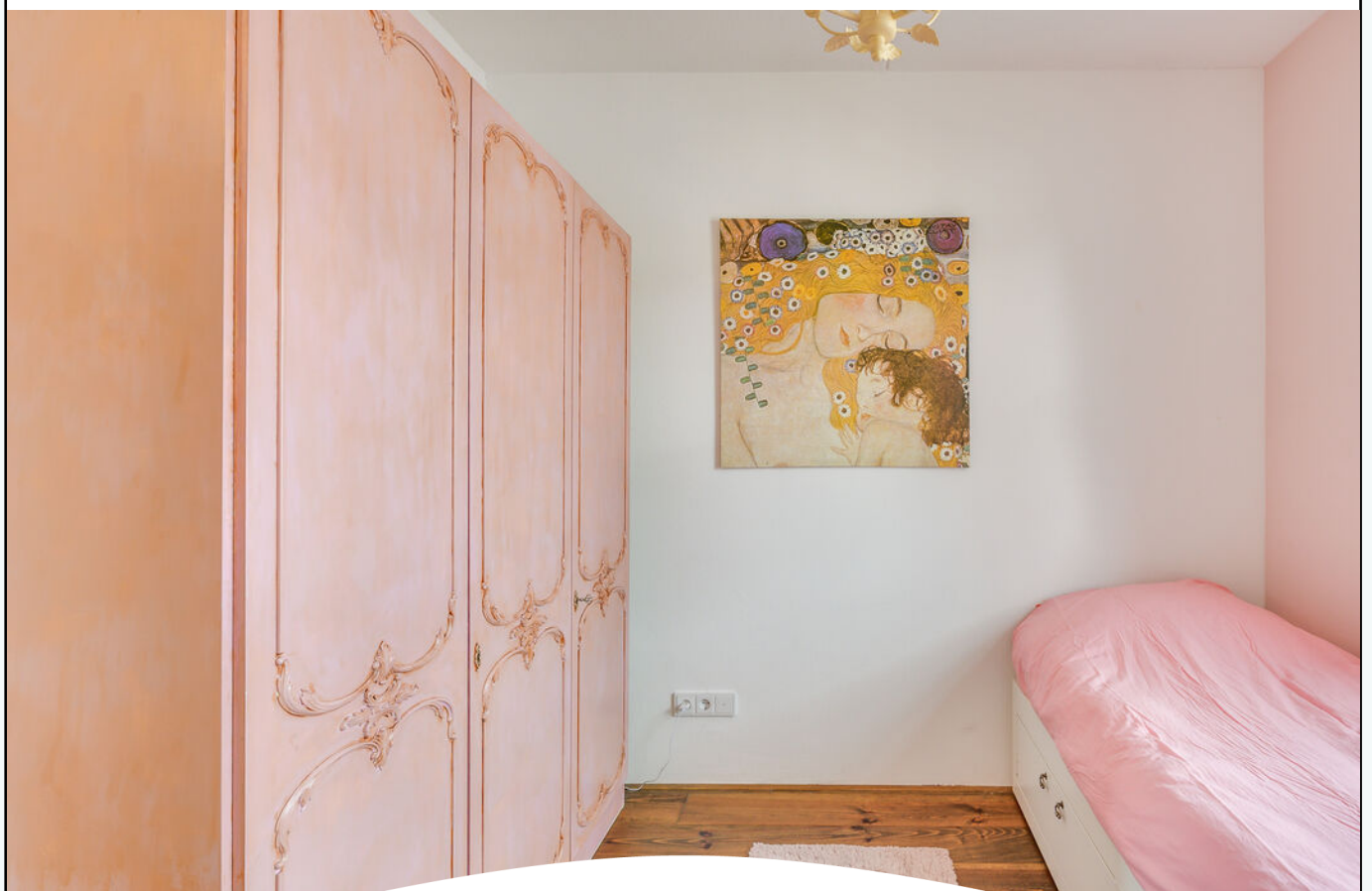
De overloop biedt toegang tot drie comfortabele slaapkamers en een luxe afgewerkte badkamer.

De royale ouderslaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen, waardoor u geniet van extra rust en privacy. Bovendien beschikt deze slaapkamer over een praktische inloopkast, die zorgt voor volop bergruimte en extra wooncomfort.

Eerste verdieping







HEIJDENDONK 13 HELMOND





De luxe badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche, een ligbad, een tweede toilet en een dubbele wastafel met stijlvol badkamermeubel.

Dankzij het grote raam profiteert de badkamer van veel natuurlijke lichtinval en is de ruimte bovendien eenvoudig op natuurlijke wijze te ventileren. Er is gekozen voor melkglas, waardoor u optimaal geniet van het daglicht zonder in te leveren op privacy. Dit zorgt voor een aangename, lichte en comfortabele sfeer.

Badkamer



Tweede verdieping



Via de vaste trap bereiken we de verrassend ruime zolderverdieping. Hier heeft de huidige eigenaar een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd. De ruime overloop is ingericht als een gezellige tweede woonkamer of speelruimte voor de kinderen. Indien gewenst kan hier eenvoudig een vijfde slaapkamer worden gecreëerd. De lichtpunten en schakelaars zijn op deze verdieping bovendien al zodanig geplaatst dat het realiseren van een vijfde slaapkamer op eenvoudige wijze mogelijk is.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een aparte technische ruimte, waar de cv-ketel, de WTW-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur zijn ondergebracht. Vervolgens is er nog een ruime bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Dankzij de hoogte is deze ruimte hoog genoeg om te kunnen staan en lopen.





HEIJDENDONK 13 HELMOND

Tuin



De achtertuin heeft met circa 100 m² een uitstekend formaat. Hier kunnen kinderen naar hartenlust spelen, terwijl er ook volop ruimte is om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

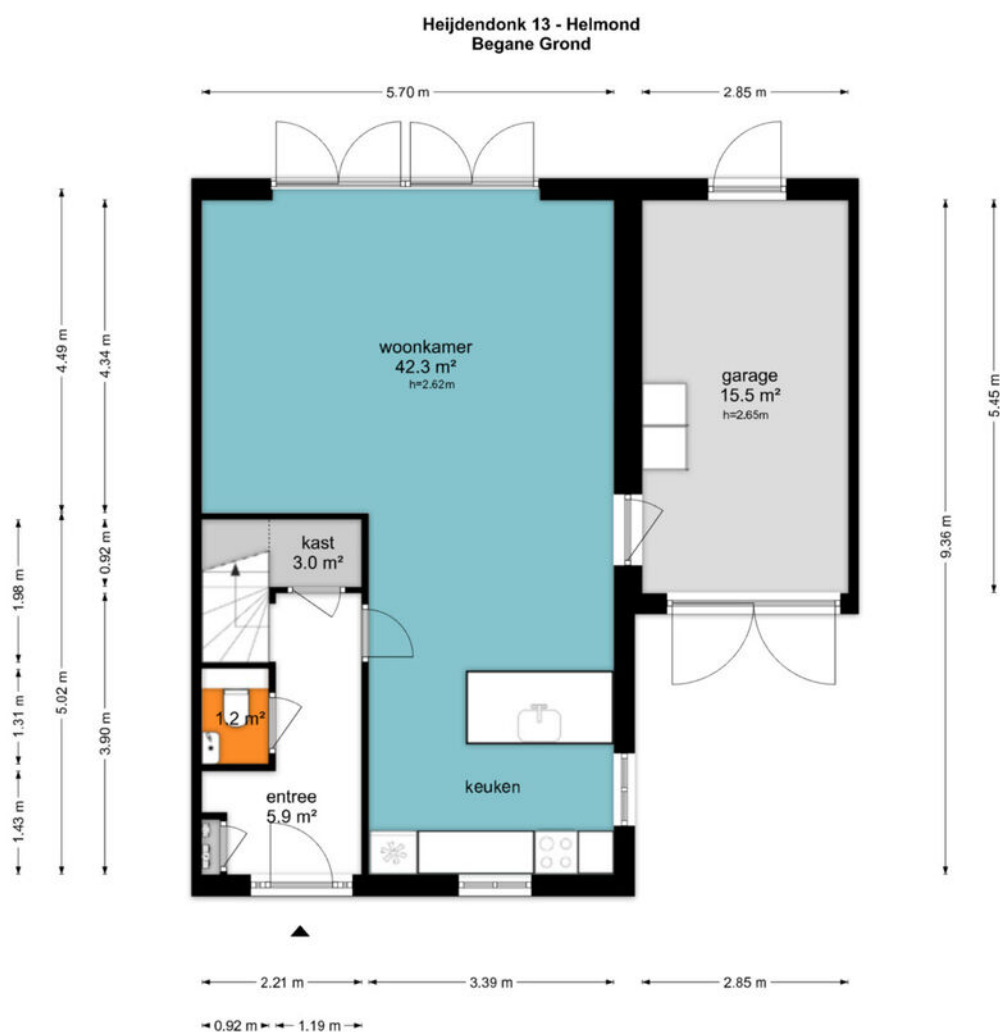
De groene tuin beschikt over een groot terras aan de gevel en een kleiner terras achter in de tuin. Verder beschikt de tuin over een gazon en plantenborders met diverse beplanting.





HEIJDENDONK 13 HELMOND

Plattegrond Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond Eerste verdieping

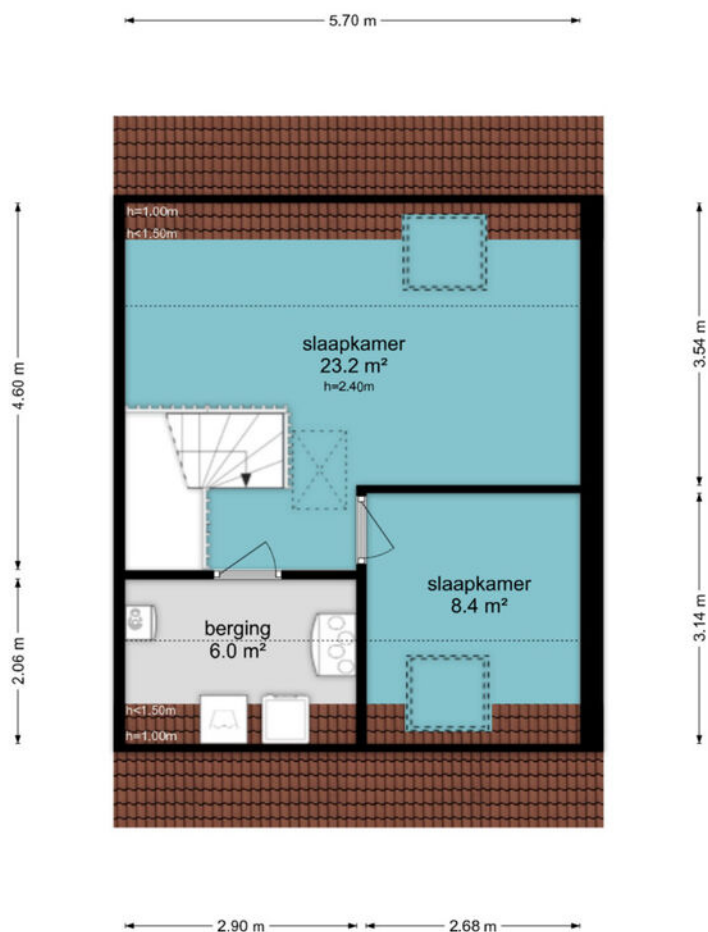
Heijndendonk 13 - Helmond
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond Tweede verdieping

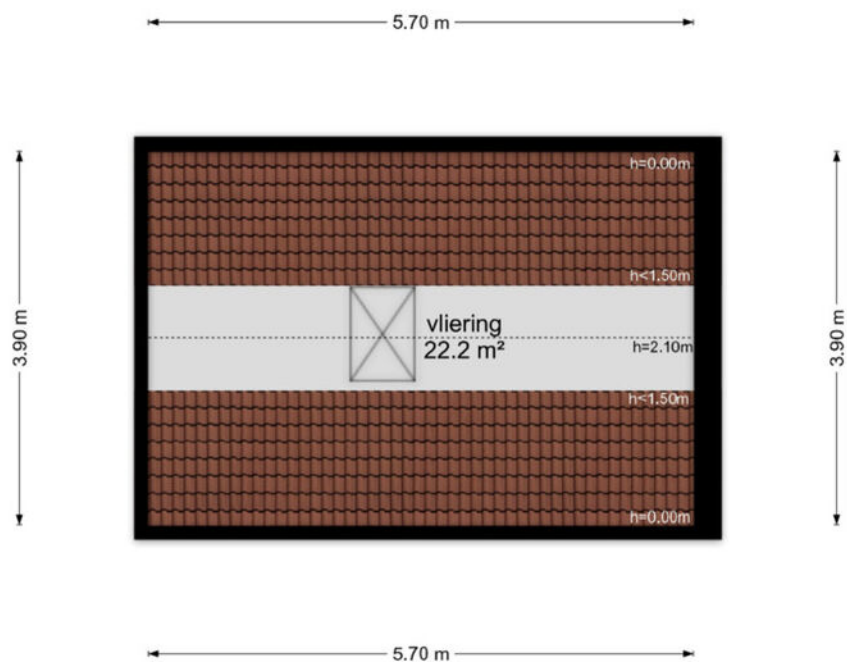
Heijdendonk 13 - Helmond
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

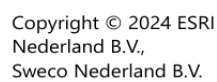
Plattegrond Derde verdieping

Heijndondk 13 - Helmond Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Schaal: 1: 705



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 ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard 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

HEIJDENDONK 13 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 • WÉRK'T VOOR U