

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



NIERSLAAN 44
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1989
Woonoppervlakte	124 m ²
Overige inpandige ruimte (inpandige garage)	17 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	10 m ²
Inhoud	498 m ³
Perceel	211 m ²

Bijzonderheden

- Volledig instapklare woning, van top tot teen gemoderniseerd en voorzien van een hoogwaardige afwerking;
- Uitgerust met 10 zonnepanelen;
- Grotendeels voorzien van HR++ beglazing en onderhoudsarme kunststof kozijnen, ramen en deuren;
- Rustig gelegen aan een groenstrook, terwijl winkelcentrum Brouwhorst met diverse voorzieningen én het treinstation zich op loop- en fietsafstand bevinden. Vanaf hier bent u bijvoorbeeld binnen circa 20 minuten in Eindhoven;
- Aan de achterzijde van de woning wandelt u zo de natuur in, met de Vlierdense Bossen binnen handbereik;
- 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.



Geheel gemoderniseerde en bovendien royale, prachtige tweekapper met garage, vrij gelegen tegenover groenstrook.

Vraagprijs € 485.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

NIERSLAAN 44 HELMOND

Algemeen



Deze prachtige woning is de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor detail volledig gemoderniseerd en voldoet aan alle woonwensen van deze tijd. Naast de hoogwaardige afwerking biedt de woning verrassend veel leefruimte en een fijne, rustige ligging. Een bezichtiging is de beste manier om de sfeer en kwaliteit zelf te ervaren.

Al bij aankomst maakt de woning een uitstekende eerste indruk. De fraai aangelegde voortuin vormt een stijlvolle opmaat naar de rest van deze instapklare woning.

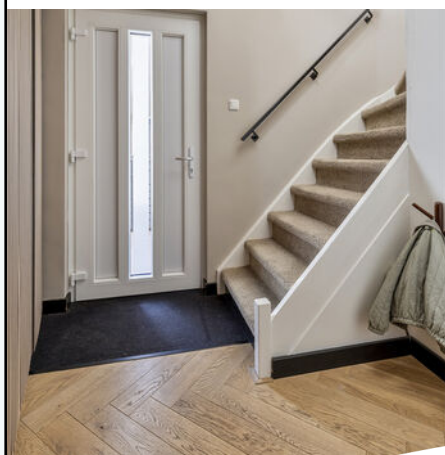




Via de royale oprit bereik je de overdekte zijentree van de woning. Bij binnenkomst in de hal valt direct de prachtige massief eiken parketvloer in visgraatmotief op. Deze stijlvolle vloer loopt naadloos door naar de woonkamer en de keuken.

In de hal bevindt zich tevens de fraai gemoderniseerde toiletruimte, voorzien van een wandcloset en een elegant designfonteinje. Daarnaast is hier de vernieuwde meterkast gesitueerd, die is vernieuwd met extra elektragroepen.

Begane grond Hal & Entree



Living



Vanuit de hal bereik je de royale living. Aan de voorzijde kun je een ruime zithoek creëren, die extra royaal aanvoelt dankzij de erker. Vanuit deze zithoek heb je bovendien een prettig uitzicht op de brede groenstrook, waardoor er geen directe overburen zijn.

Aan de achterzijde is voldoende ruimte voor een grote eettafel, zodat je hier gezellig met een groter gezelschap kunt vertoeven. Daarnaast is er een airco geplaatst voor extra comfort. Via de kunststof schuifpui aan de achterzijde ga je naar de tuin.





NIERSLAAN 44 HELMOND





NIERSLAAN 44 HELMOND



Keuken

Via een halfopen verbinding bereik je de prachtige keuken. Deze in 2018 vernieuwde keukeninrichting is in een hoekopstelling onder het raam geplaatst.

De keuken is voorzien van complete inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, heteluchtoven, inductiekookplaat en designafzuigkap. Daarnaast bieden de brede lades volop bergruimte.





NIERSLAAN 44 HELMOND

Bijkeuken

Aansluitend bevindt zich de praktische en fraai ingerichte bijkeuken, een bijzonder functionele ruimte die optimaal is ingericht voor dagelijks gebruik.

Er is bewust gekozen voor een stijlvol wasmeubel, waardoor de wasapparatuur op een comfortabele werkhoogte kan worden geplaatst. Daarnaast biedt het meubel volop extra opbergruimte voor was- en huishoudelijke benodigdheden, zodat functionaliteit en een nette uitstraling perfect samenkomen.





De bijkeuken biedt bovendien een praktische binnendoor naar de inpandige garage.

Deze is voorzien van een vernieuwde, elektrisch bedienbare sectionaaldeur, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak.

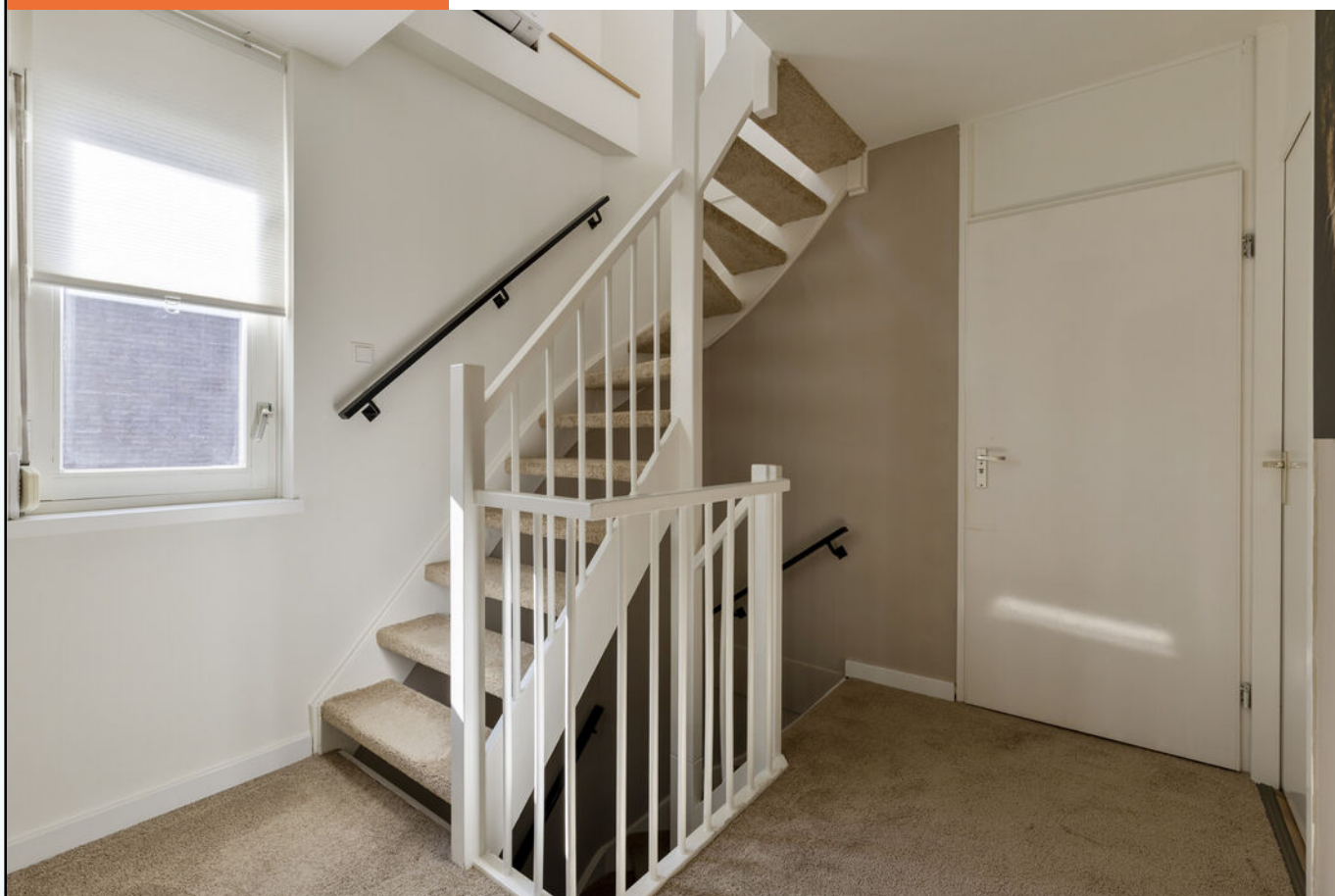
Garage



Eerste verdieping

Vanuit de hal bereik je via de trap de eerste verdieping. Je komt uit op een ruime overloop met een raam in de zijgevel, dat zorgt voor extra daglicht. Aan de overloop bevinden zich drie slaapkamers en de in 2021 vernieuwde badkamer.

Voor de afmetingen kun je de in deze brochure opgenomen plattegronden raadplegen. De vloeren van de slaapkamers zijn afgewerkt met fraai laminaat in een breed plankenmotief.





NIERSLAAN 44 HELMOND





NIERSLAAN 44 **HELMOND**



Badkamer

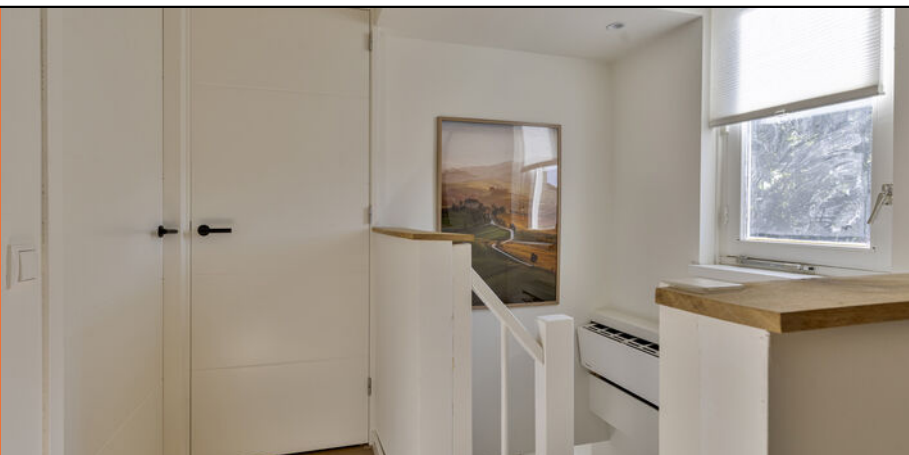
De prachtige badkamer is in 2021 geheel vernieuwd en voorzien van een glazen inloopdouche, een fraai badmeubel met twee kranen en een bijpassende spiegel.

Verder is er een tweede wandcloset aanwezig. Het raam in de gevel zorgt voor extra ventilatie en een prettige toetreding van daglicht.





Tweede verdieping Vierde slaapkamer



Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop met in het trappengat een airco-unit, die tevens de eerste verdieping kan koelen.

Op deze zeer fraai afgewerkte etage bevinden zich een vierde slaapkamer en een aparte werkkamer. De ruime vierde slaapkamer beschikt over drie hoge dakramen en een eigen airco-unit. De werkkamer is eveneens voorzien van een groot verticaal dakraam.





NIERSLAAN 44 HELMOND



Tuin

De zonnige, op het zuiden georiënteerde tuin is goed onderhouden en achterin voorzien van een fraaie, jonge overkapping. Hier kun je naast de zonovergoten tuin ook heerlijk genieten van een schaduwrijk plekje.

Wat verder opvalt, is dat er aan de achterzijde nauwelijks inkijk is.





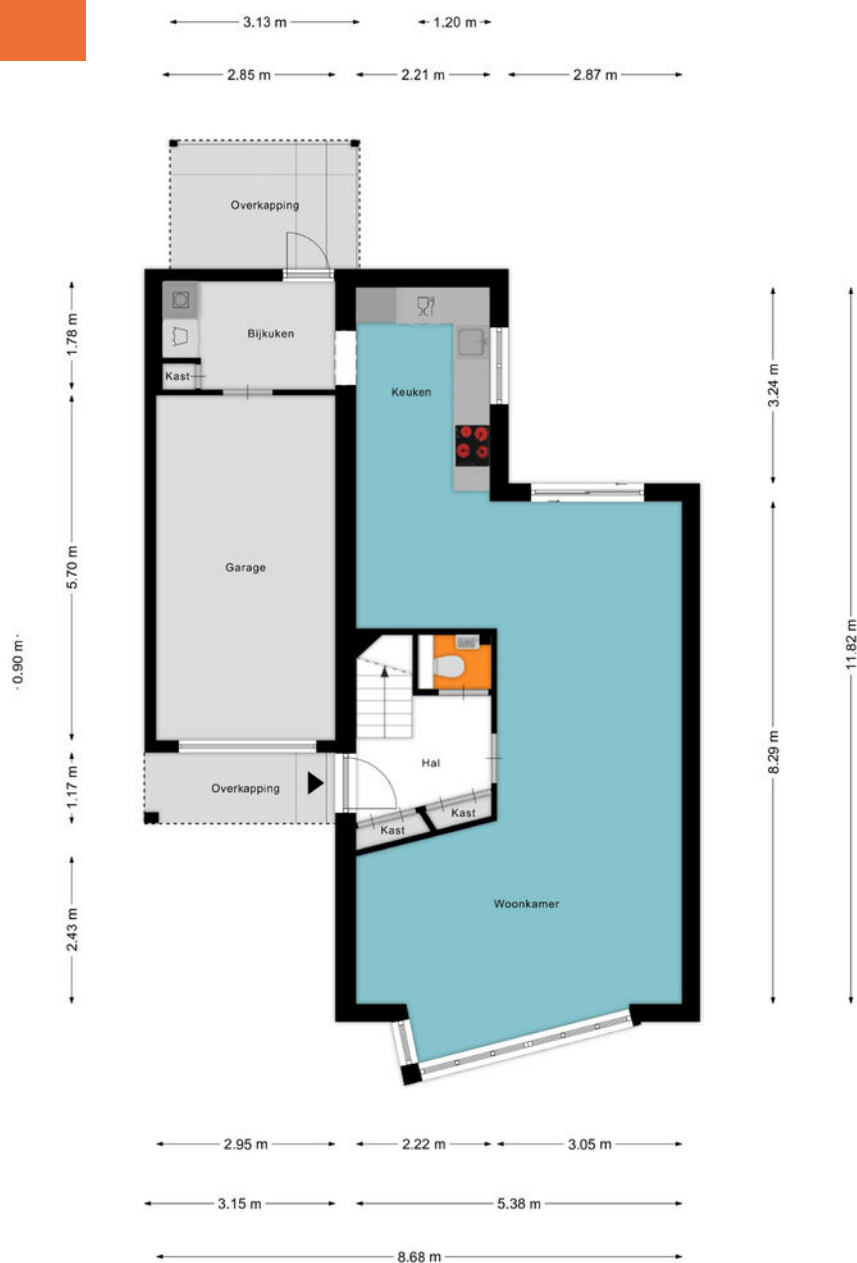
NIERSLAAN 44 HELMOND





NIERSLAAN 44 HELMOND

Plattegrond Begane grond



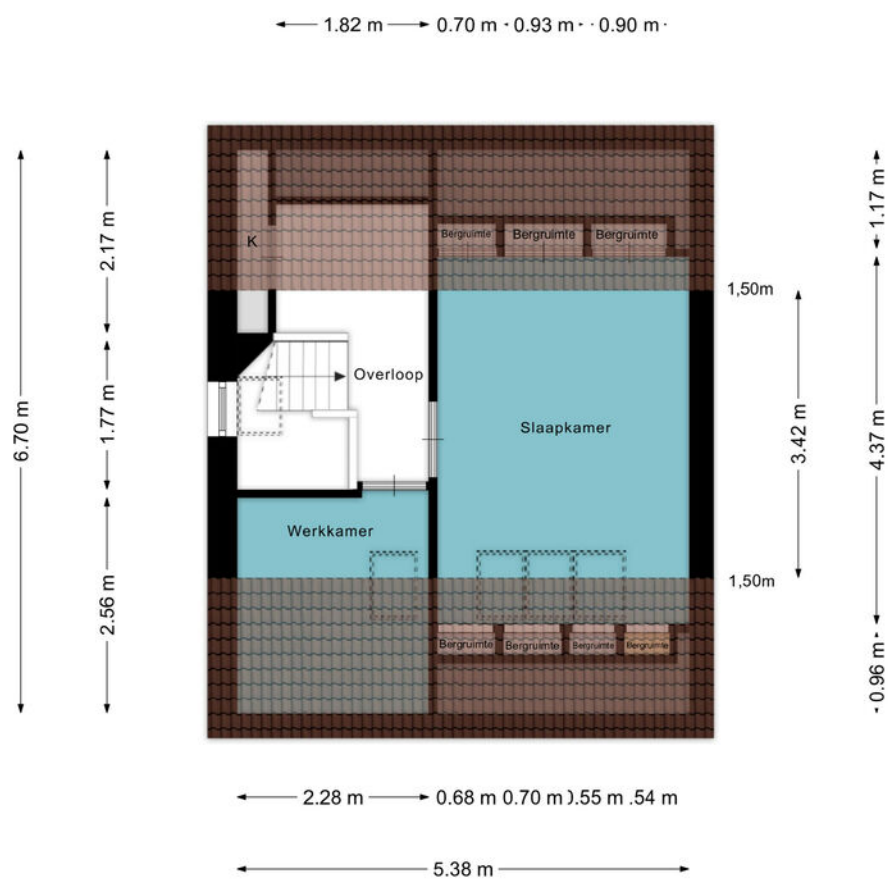
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



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

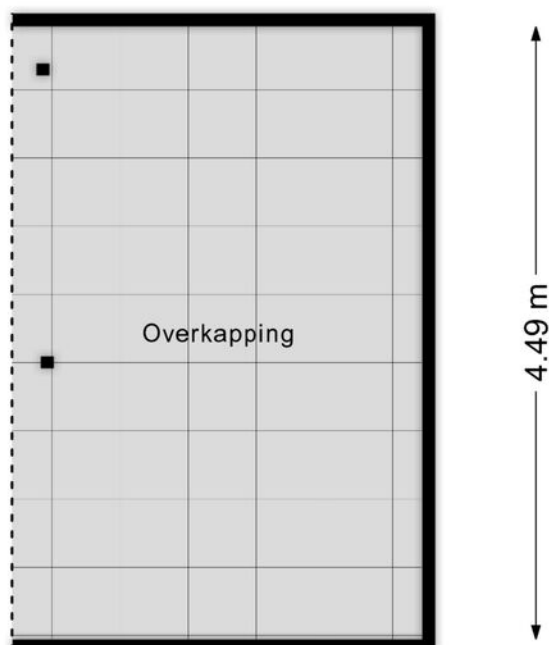
Plattegrond Tweede verdieping



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

Plattegrond Overkapping

3.01 m



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

Schaal: 1: 813



De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is met 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

NIERSLAAN 44 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