

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



RIJNLAAN 239
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1988
Woonoppervlakte	117 m ²
Overige inpandige ruimte	4 m ²
Inhoud	431 m ³
Perceel	179 m ²

Bijzonderheden

- Volledig gemoderniseerde en instapklare woning;
- Gelegen op een zeer aantrekkelijke woonlocatie in de wijk Brouwhuis;
- Nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Begane grond volledig voorzien van vloerverwarming;
- Maar liefst vier slaapkamers verdeeld over de woning;
- Moderne en vernieuwde badkamer;
- Royale hoofdslaapkamer op de tweede verdieping en voorzien van een luxe walk-in-closet;
- Zeer ruime en zonnige buitenruimte;
- Vernieuwde stalen dubbele toegangspoort en separate looppoort voor extra gebruiksgemak;
- Extern bereikbare schuur aanwezig;
- 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 € 399.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

RIJNLAAN 239 HELMOND

Algemeen



Instapklaar, modern afgewerkt en gelegen in de geliefde wijk Brouwhuis: deze woning heeft alles in huis voor een prettige start op de woningmarkt!

Met een stijlvolle afwerking, vier slaapkamers, een royale walk-in-closet, een verzorgde buitenruimte en parkeergelegenheid op eigen terrein biedt deze woning alles wat starters en jonge gezinnen zoeken. Daarnaast is de woning de afgelopen jaren verduurzaamd met nieuwe kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing en comfortabele vloerverwarming op de gehele begane grond. Een instapklare woning waar modern wooncomfort en energiezuinigheid hand in hand gaan.





De woning is op praktische wijze vanaf twee zijden te betreden.

Via de oorspronkelijke voordeur aan de rechterzijde komt u in de ruime entreehal met meterkast en een modern toilet met fonteintje.

**Begane grond
Hal & Entree**



Woonkamer



De charmante woonkamer profiteert van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote, vernieuwde raampartijen met kunststof kozijnen en HR++ beglazing. De moderne Marmoleum vloer vormt samen met de nette afgewerkte wanden en plafonds een stijlvol geheel. Daarnaast is de gehele begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische, afgesloten provisieruimte, ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen en voorraden.





RIJNLAAN 239 HELMOND

Keuken



De keuken staat in open verbinding met de rest van de woonruimte. Deze moderne keukenopstelling is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en beschikt over volop werk- en bergruimte.

De hoogwaardige inbouwapparatuur bestaat uit een luxe inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een extra ruime combi-oven, vaatwasser en spoelbak. Bovendien is er voldoende ruimte beschikbaar voor het plaatsen van aanvullend meubilair, zoals voor een extra grote koelkast, vriezer of een sfeervolle koffiecokner. Via de keuken is de tuin rechtstreeks bereikbaar middels de praktische tweede entree van de woning.





RIJNLAAN 239 HELMOND

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een moderne laminaatvloer en wederom kunststof kozijnen met HR++ beglazing.



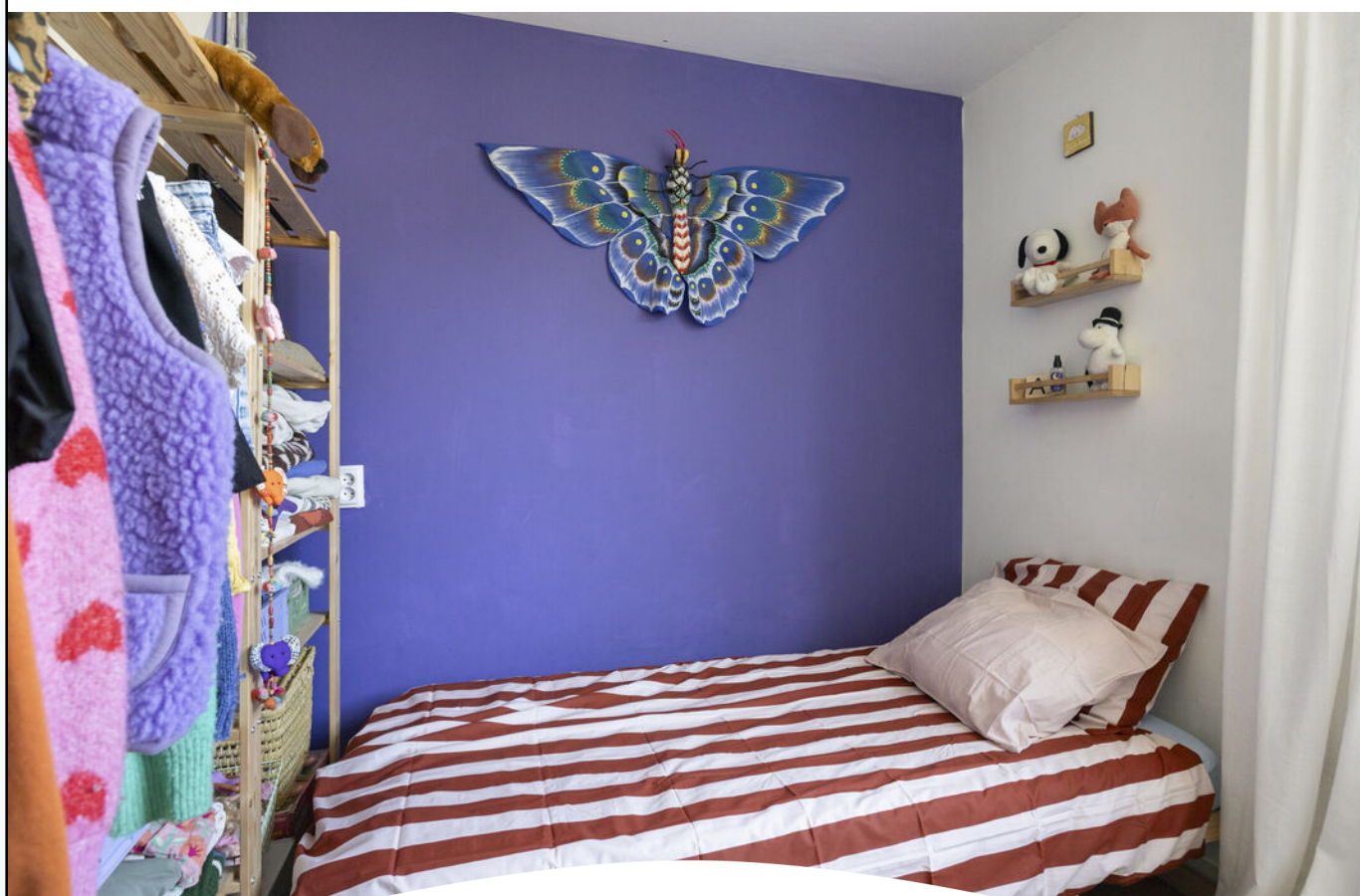


Aan de voor- en achterzijde bevinden zich drie goed bruikbare slaapkamers, die dankzij de grote kunststof raampartijen beschikken over een prettige hoeveelheid daglicht.

De kamers lenen zich uitstekend als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer en zijn netjes afgewerkt. De mogelijkheden zijn hierin flexibel.

Slaapkamers







RIJNLAAN 239 HELMOND

Badkamer



De badkamer is recent volledig gemoderniseerd en uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling.

Deze ruime badkamer beschikt over een royale inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel met meubel, een wandcloset en een designradiator. Dankzij het raam is natuurlijke ventilatie en daglicht aanwezig, wat bijdraagt aan het comfort van de ruimte.





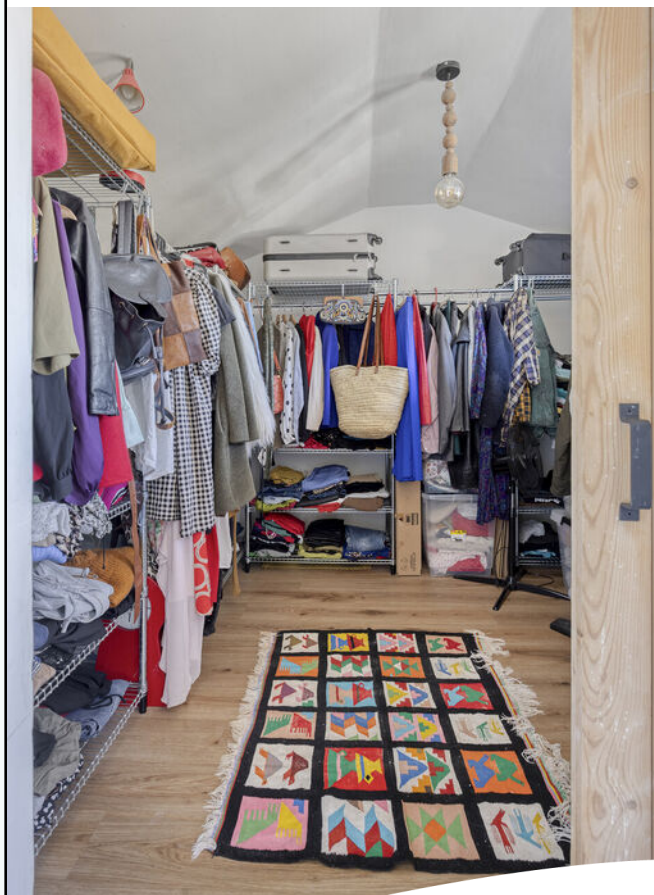
Tweede verdieping Slaapkamer



De tweede verdieping is volledig ingericht als royale hoofdslaapkamer en vormt een echte aanvulling op de woning door middel van de grote dakkapel.

De slaapkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en aanvullend meubilair. Aangrenzend bevindt zich de zeer praktische walk-in-closet, die volop ruimte biedt voor kleding, schoenen en accessoires. Hierdoor beschikt de verdieping niet alleen over extra comfort, maar ook over een verrassend grote hoeveelheid bergruimte.





RIJNLAAN 239 HELMOND

Buitenruimte



De buitenruimte is verrassend ruim opgezet en gelegen aan de voorzijde van de woning. De tuin combineert een royaal terras met een groen gazongedeelte, waardoor er volop ruimte is om te ontspannen, buiten te eten of te genieten van het zonnetje. Direct aan de woning bevindt zich een beschut terras dat vanuit de keuken bereikbaar is en een fijne plek vormt voor een gezellige zit- of eethoek. Een bijzonder praktisch aspect van deze woning is de vernieuwde stalen dubbele toegangspoort in combinatie met een separate looppoort. Hierdoor is de tuin uitstekend toegankelijk en bestaat de mogelijkheid om één of meerdere voertuigen op eigen terrein te parkeren. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde berging, die uitsluitend van buitenaf bereikbaar is. Deze praktische ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinspullen, gereedschap en overige huishoudelijke benodigdheden.

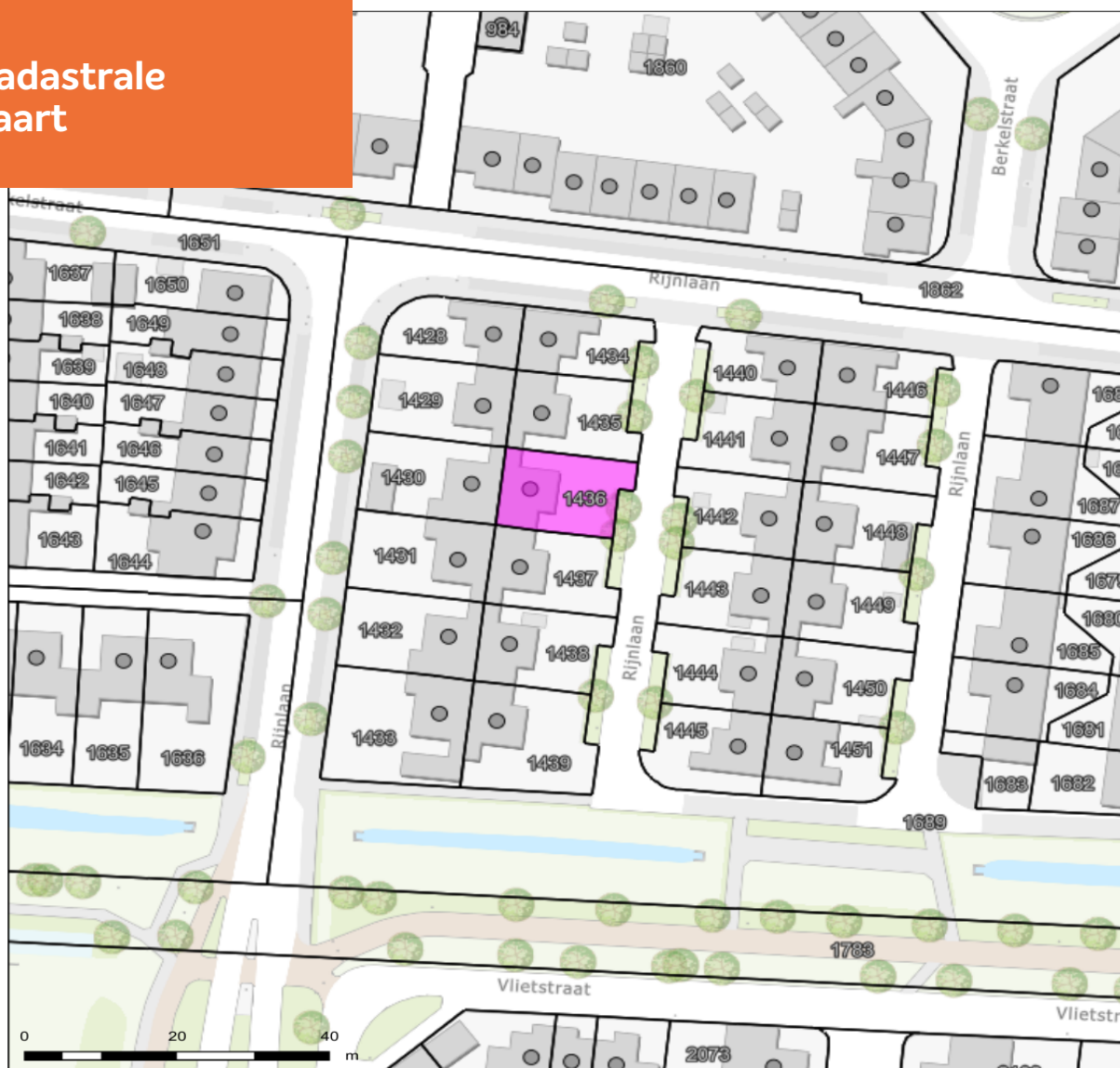




RIJNLAAN 239 HELMOND



Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 30-7-2026

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.



Plattegrond Begane grond



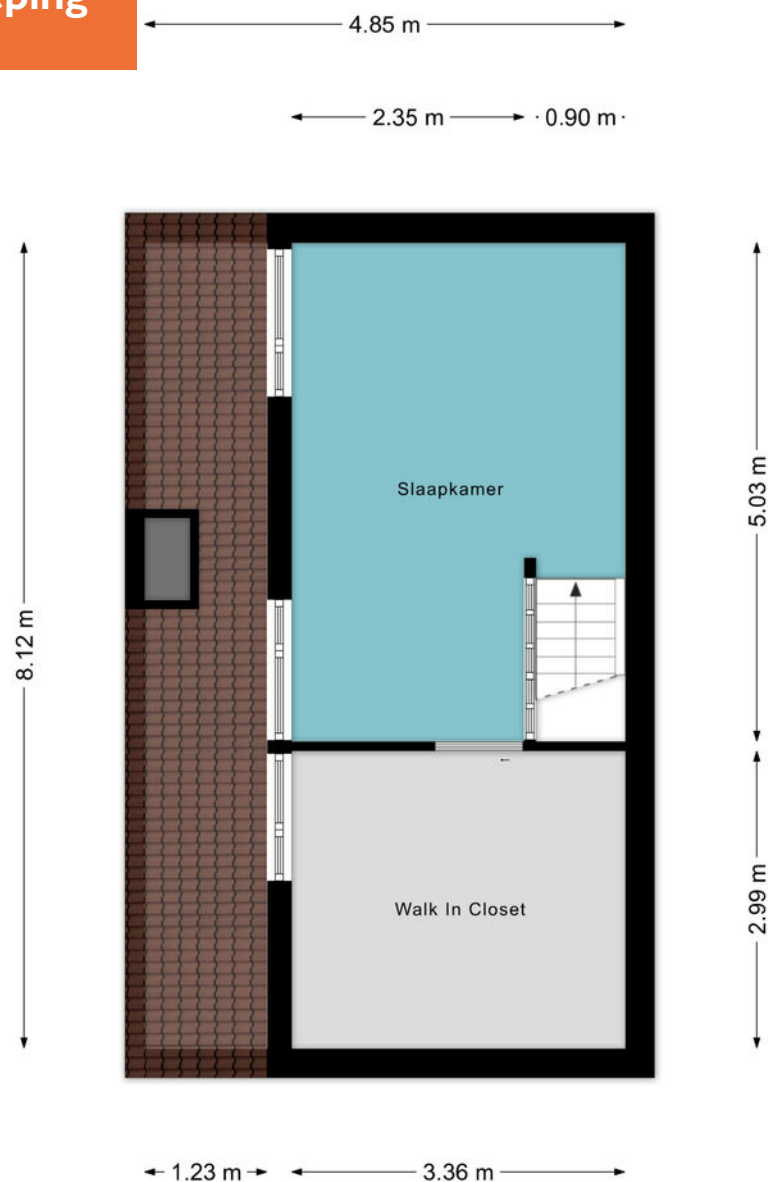
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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,



Bjorn Kreemers

06 18 60 81 02

bjorn@heuvel.nl

RIJNLAAN 239 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.