

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



RODENBURG 6
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte	247 m ²
Overige inpandige ruimte	39 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	29 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	1054 m ³
Perceel	982 m ²

Bijzonderheden

- Vrijstaande villa in karakteristieke boerderijstijl;
- Gelegen aan een rustig hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer;
- Royaal perceel van circa 982 m²;
- Rietgedekte kap;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Royale leefruimtes met hoogwaardige afwerking;
- Inpandige, volledig geïsoleerde garage;
- Achtertuin op het zuiden met zwembad en luxe veranda;
- Volledig geïsoleerd;
- 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.



Exclusieve villa in boerderijstijl met volop leefruimte, de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen en een schitterend zwembad.

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

RODENBURG 6 HELMOND

Algemeen



Deze karakteristieke villa is gelegen aan een sfeervol hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer op een van de prettigste en mooiste locaties van Brandevoort/Mierlo-Hout.

De woning beschikt over een toegangspoort met ruime oprit, rietgedekte kap, een inpandige garage, een zwembad en een royaal perceel van maar liefst circa 982 m². Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning perfect geschikt om gelijkvloers te bewonen.





De royale ontvangsthall maakt meteen indruk door de plafondhoogte en de prachtige houten trapopgang.

Vanuit de hal zijn de inpandige garage, de toiletruimte en de woonkamer bereikbaar. De woonkamer is toegankelijk via stijlvolle openslaande ensuite deuren.

Begane grond Hal & Entree



Woonkamer



De sfeervolle woonkamer is voorzien van een prachtige natuurstenen marmeren vloer met vloerverwarming, een klassieke gashaard en een plafond met sierlijsten.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de tuinkamer. Dankzij de openslaande deuren naar de tuin en de grote raampartijen is dit een heerlijke ruimte om het hele jaar door te genieten van de tuin. Deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld als zit-/eetkamer, speelkamer of werkruimte.





RODENBURG 6 HELMOND





RODENBURG 6 HELMOND



Leefkeuken

De leefkeuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met hardstenen werkblad. Er is ruimte genoeg voor een grote en gezellige dinertafel.

Aan inbouwapparatuur treffen we:

- Inductiekookplaat;
- Afzuigkap;
- Vaatwasser;
- Koelkast;
- Combi-oven.



Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met werkblad, spoelbak, aansluitingen van de was apparatuur en een directe toegang tot de tuin.

Bijkeuken



Slaapgedeelte Begane grond

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het slaapgedeelte op de begane grond.

Via de hal met royale vaste kastenwand bereikt u de ruime hoofdslaapkamer en badkamer ensuite. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, toilet en vloerverwarming.





RODENBURG 6 HELMOND

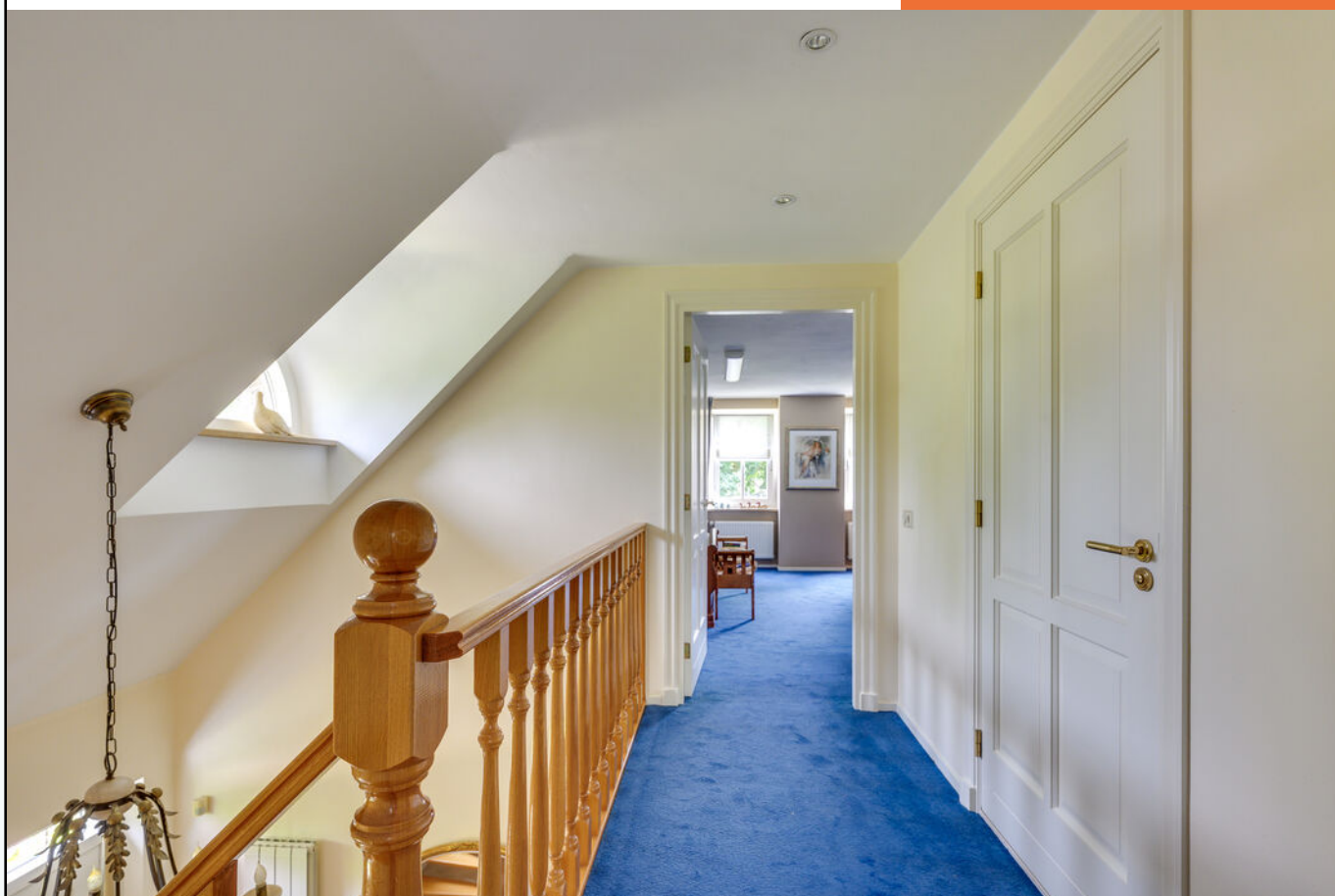
**Badkamer
En-suite**



De ruime overloop met vide geeft toegang tot drie royale slaapkamers en de tweede badkamer. Aan de voorzijde van de woning zijn de twee meest royale slaapkamers gelegen en deze zijn beide voorzien van vloerbedekking. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de derde slaapkamer. Deze is toegankelijk door een voorkamer, welke multifunctioneel in te richten is.

Vanuit de overloop heeft u door middel van een vlizotrap toegang tot de bergzolder met WTW-unit.

Eerste verdieping







RODENBURG 6 HELMOND





De ruime badkamer is volledig betegeld in een tijdloze, lichte kleurstelling en beschikt over een royale inloopdouche, een wandcloset, een wastafel en een designradiator.

Dankzij de dakkapel valt er aangenaam daglicht naar binnen, wat zorgt voor een lichte en prettige sfeer. De praktische indeling en de nette afwerking maken deze badkamer tot een comfortabele en verzorgde ruimte voor dagelijks gebruik.

Badkamer



Zolder

Vanuit de overloop is middels een vlizotrap de praktische bergzolder bereikbaar.

Deze zolder biedt volop ruimte voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en overige huisraad. Tevens bevindt zich hier de WTW-unit.





De fraai aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt volop privacy. Hier geniet u optimaal van het buitenleven dankzij de royale veranda met dubbele lichtstraat, inbouwspots, heaters, televisieaansluiting, muziekinstallatie en elektra. Het zwembad vormt een absolute blikvanger en maakt deze tuin compleet.

Daarnaast beschikt de tuin over een gazon, meerdere terrassen en een vrijstaande berging met overkapping. Via de tuin zijn zowel de garage, de tuinkamer als de bijkeuken rechtstreeks bereikbaar.

Tuin







RODENBURG 6 HELMOND



Deze villa ligt op een van de mooiste locaties van Brandevoort/Mierlo-Hout. Rustig, groen en toch dicht bij alle voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten.

De woning is gelegen in een straat met enkel bestemmingsverkeer aan een hofje. Brandevoort en Mierlo-Hout beschikken beide over een eigen treinstation, waarmee je snel Eindhoven, Den Bosch en Venlo kan bereiken. Door de op korte afstand liggende autowegen, zoals de N270 en N279 zijn deze steden ook makkelijk en snel te bereiken.

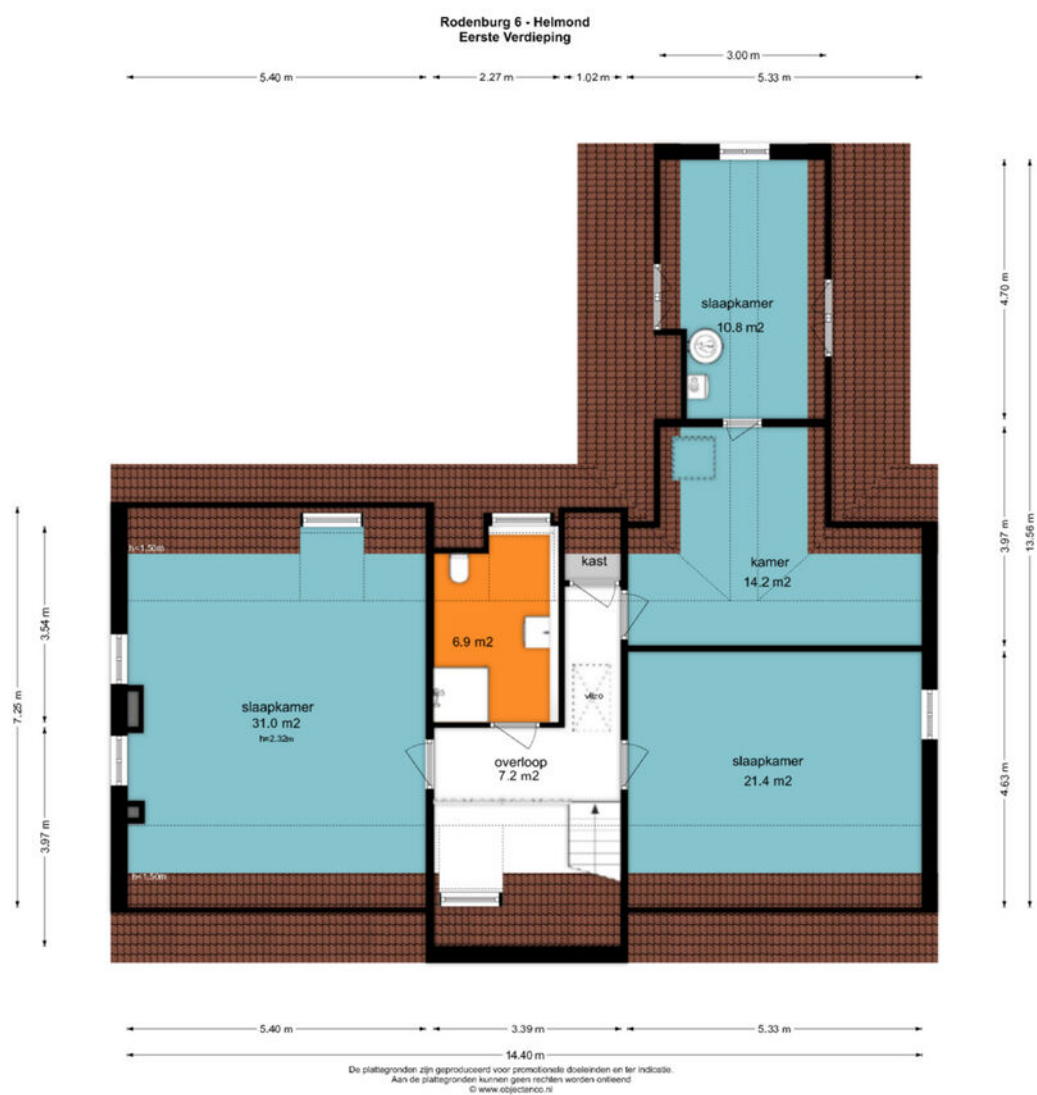
Ligging



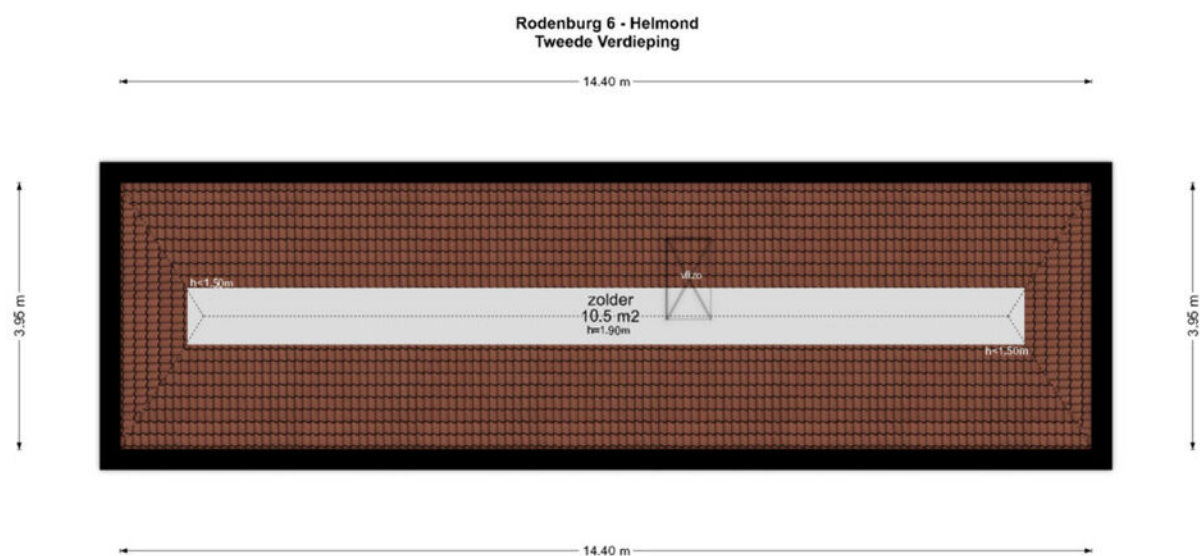
Plattegrond Begane grond



Plattegrond Eerste verdieping

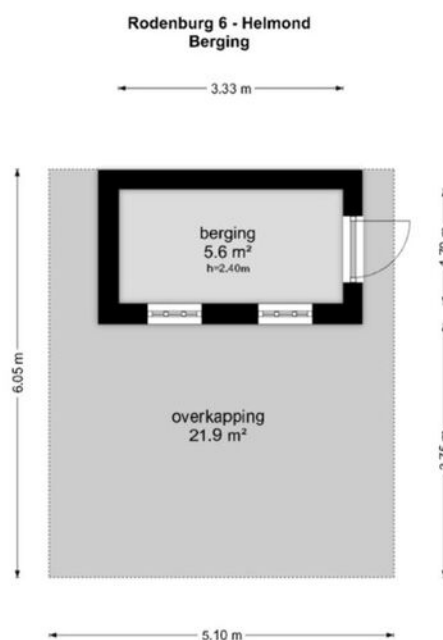


Plattegrond Tweede verdieping



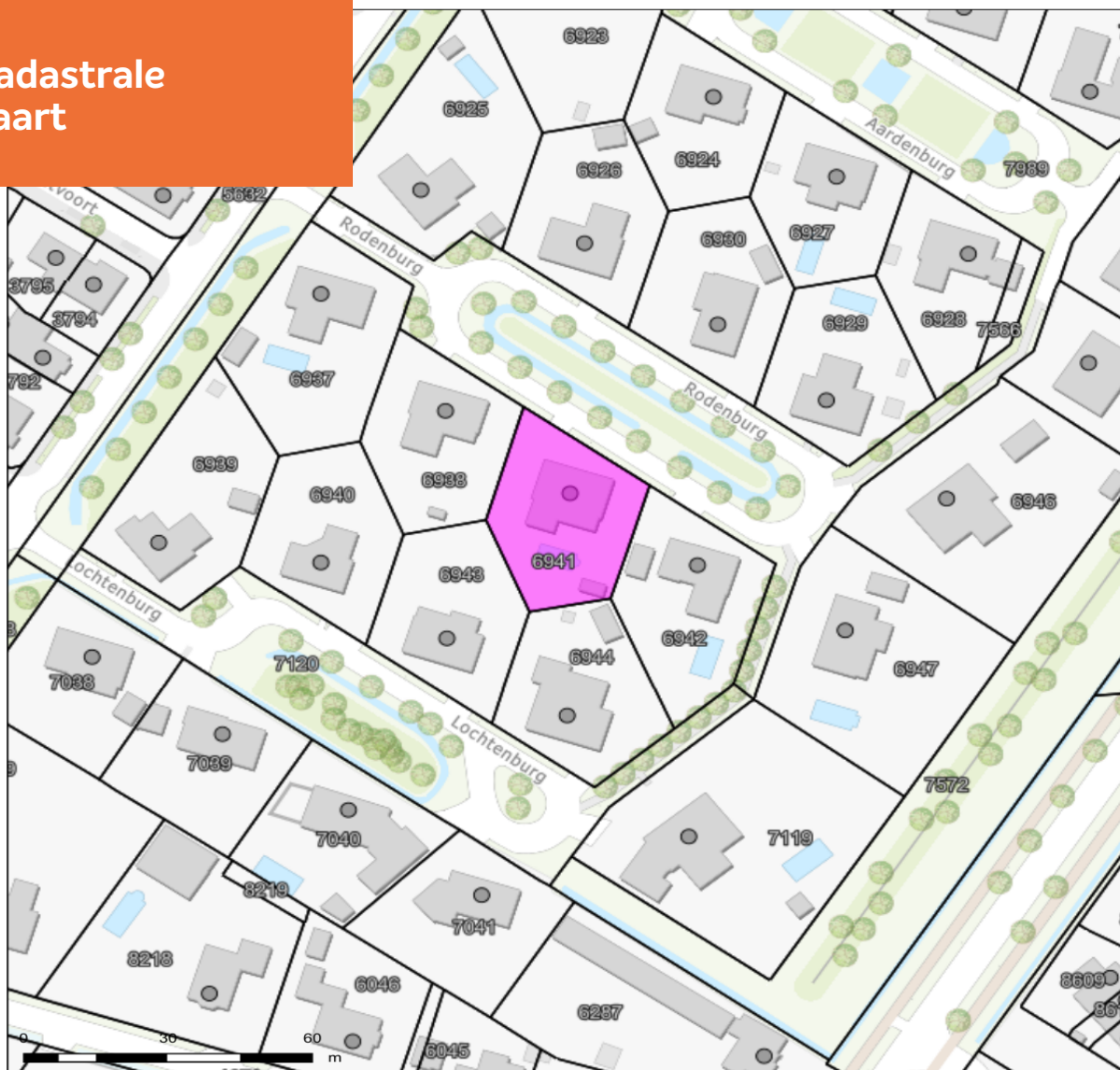
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond Berging



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

Kadastrale kaart



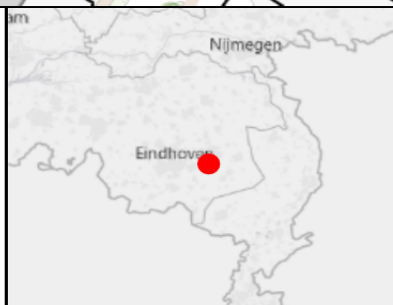
Auteur: Auteur onbekend
Datum: 27-7-2026

Schaal: 1: 1214



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

RODENBURG 6 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