

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



A ++++

ELSBEEN VAN BAERLESTRAAT 26
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1998
Woonoppervlakte	175 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	32 m ²
Externe bergruimte	11 m ²
Inhoud	648 m ³
Perceel	577 m ²

Bijzonderheden

- 12 zonnepanelen waar door u een flinke besparing op uw energierekening realiseert;
- Fijne ligging in het gewilde Akkers;
- Ruim perceel van 577 m² met een prachtig onderhouden en aangelegde tuin;
- Nieuwe aircosystemen aanwezig in keuken en woonkamer (plafondairco's) en in multifunctionele ruimte;
- Goede isolatievoorzieningen;
- Fantastische tuinkamer;
- Vloerverwarming aanwezig in woonkamer en keuken;
- De eerste verdieping is voorzien van rolluiken;
- De woning is voorzien van een alarminstallatie;
- 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 € 698.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

ELSBEEN VAN BAERLESTRAAT 26 **HELMOND**

Algemeen



Op een mooie en groene locatie in het geliefde plan Akkers in Mierlo-Hout staat deze bijzonder goed onderhouden vrijstaande woning met een fantastisch perceel van maar liefst 577 m². Een heerlijk huis voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving, met als groot pluspunt het fraaie vrije uitzicht over het groen aan de achterzijde. Hier woon je heerlijk vrij, want achter de woning bevinden zich geen achterburen.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk. Natuurgebied Het Goor ligt op loopafstand en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en van de natuur te genieten. Ook de voorzieningen van Mierlo-Hout zijn op loopafstand gelegen, waardoor winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn.





Bij binnenkomst valt direct de verzorgde staat van de woning op.

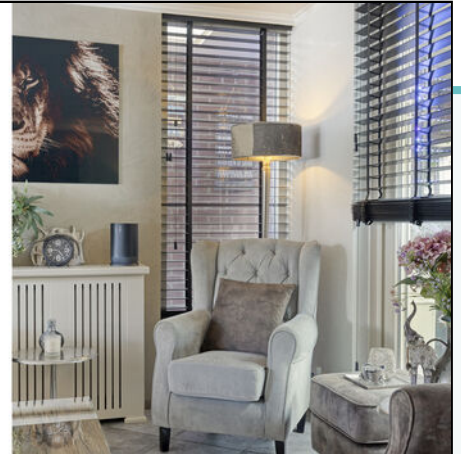
De woning is door de jaren heen bijzonder goed onderhouden en biedt een prettige combinatie van wooncomfort en praktische gebruiksmogelijkheden.

**Begane grond
Hal & Entree**



ELSBEEN VAN BAERLESTRAAT 26 HELMOND

Woonkamer



De begane grond beschikt over een ruime en sfeervolle living, die dankzij de grote raampartijen en prettige lichtinval een fijne plek vormt voor zowel ontspannen als gezellig samenzijn.

De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van meerdere comfortabele zithoeken en is afgewerkt met een fraaie tegelvloer. Hierdoor ontstaat een warm en verzorgd geheel, waar u zich direct thuis zult voelen.





ELSBEEN VAN BAERLESTRAAT 26 HELMOND





ELSBEEN VAN BAERLESTRAAT 26 **HELMOND**



Keuken

De keuken is ruim van opzet en biedt veel opbergmogelijkheden en heeft diverse inbouwapparatuur. Daarnaast bevindt zich een praktische bijkeuken.

Vanuit de woning is er een mooie verbinding met de tuin en het achtergelegen groen.





ELSBEEN VAN BAERLESTRAAT 26 HELMOND

Tuinkamer



Een echte blikvanger is de grote tuinkamer.

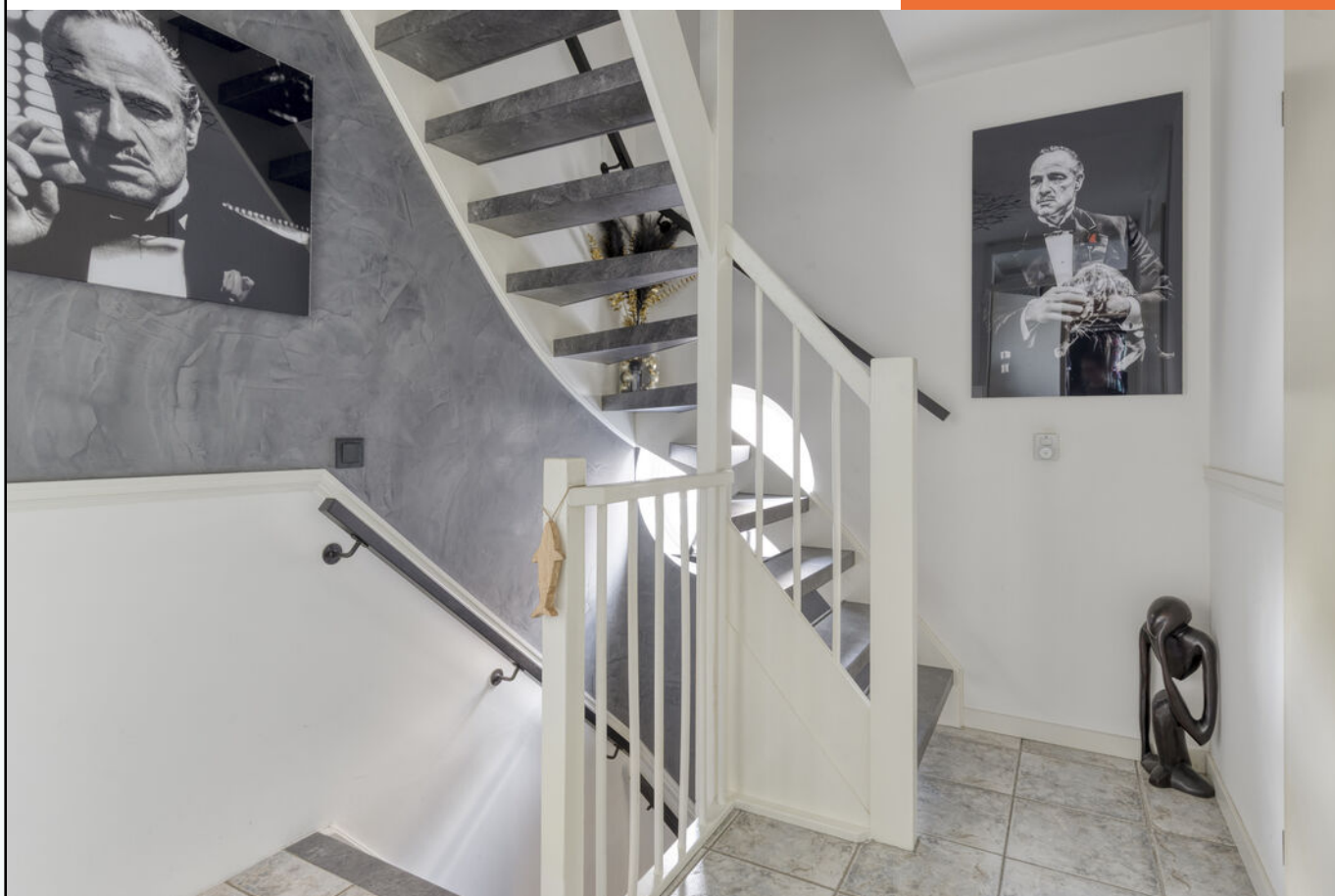
Deze ruime kamer vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte en is bij uitstek geschikt om het hele jaar door van de tuin en het vrije uitzicht te genieten. Een ideale plek voor een rustig ontbijt, een gezellige borrel of lange avonden met familie en vrienden.



Op deze verdieping bevinden zich momenteel twee grote slaapkamers en een ruime badkamer.

Voorheen waren er drie slaapkamers, waardoor de huidige indeling heeft gezorgd voor extra ruimte en comfort. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om de oorspronkelijke indeling van drie slaapkamers terug te brengen. De kamers zijn ruim van opzet en bieden volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een royale master bedroom en een tweede slaapkamer.

Eerste verdieping

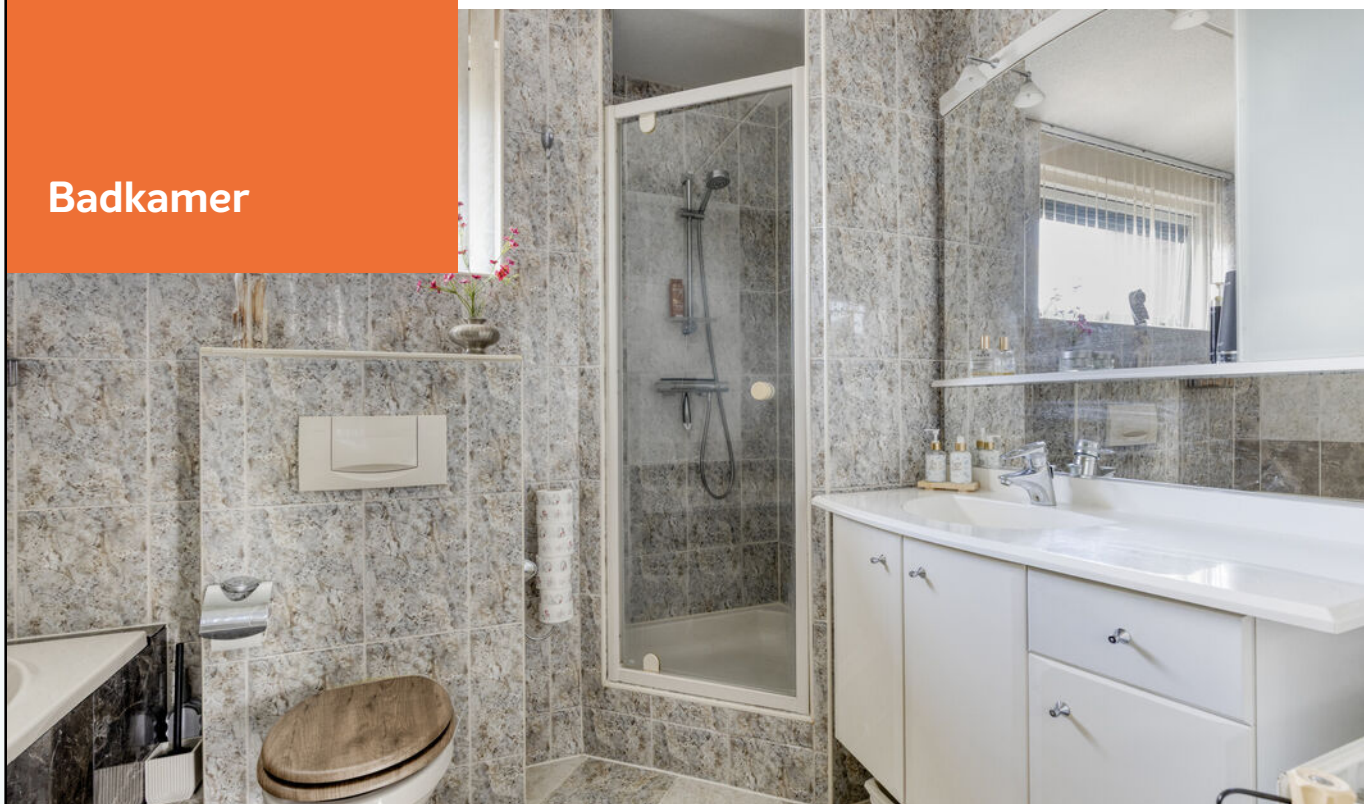






ELSBEEN VAN BAERLESTRAAT 26 **HELMOND**

Badkamer





Daarnaast beschikt de woning over twee grote zolderkamers, die bereikbaar zijn via een vaste trap.

Deze volwaardige ruimtes bieden volop mogelijkheden en kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt als werkkamer, logeerkamer, hobbyruimte, speelkamer of extra slaapkamer. De vaste trap maakt de zolder bovendien praktisch en goed toegankelijk.

Tweede verdieping







Een bijzonder pluspunt is de voormalige garage, die op fraaie wijze is omgebouwd tot een multifunctionele ruimte.

Deze ruimte is momenteel ingericht als sfeervolle bar, maar de mogelijkheden zijn vrijwel onbeperkt. Denk bijvoorbeeld aan een thuiswerkplek of kantoor, een comfortabele chillkamer, speelruimte of royale hobbyruimte. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van een grote schuifpui naar de achtertuin.

Multifunctionele Ruimte



Tuin



Ook buiten is het genieten. De achtertuin biedt volop privacy en grenst aan het groen, waardoor je hier heerlijk vrij zit.

Geen achterburen en een fraai groen uitzicht zorgen voor een gevoel van rust en ruimte dat je niet snel bij een woning in een woonwijk verwacht. Een extra berging geeft u de mogelijkheid voor het stallen van uw fietsen en biedt extra opslagmogelijkheden.





ELSBEEN VAN BAERLESTRAAT 26 HELMOND





ELSBEEN VAN BAERLESTRAAT 26 **HELMOND**

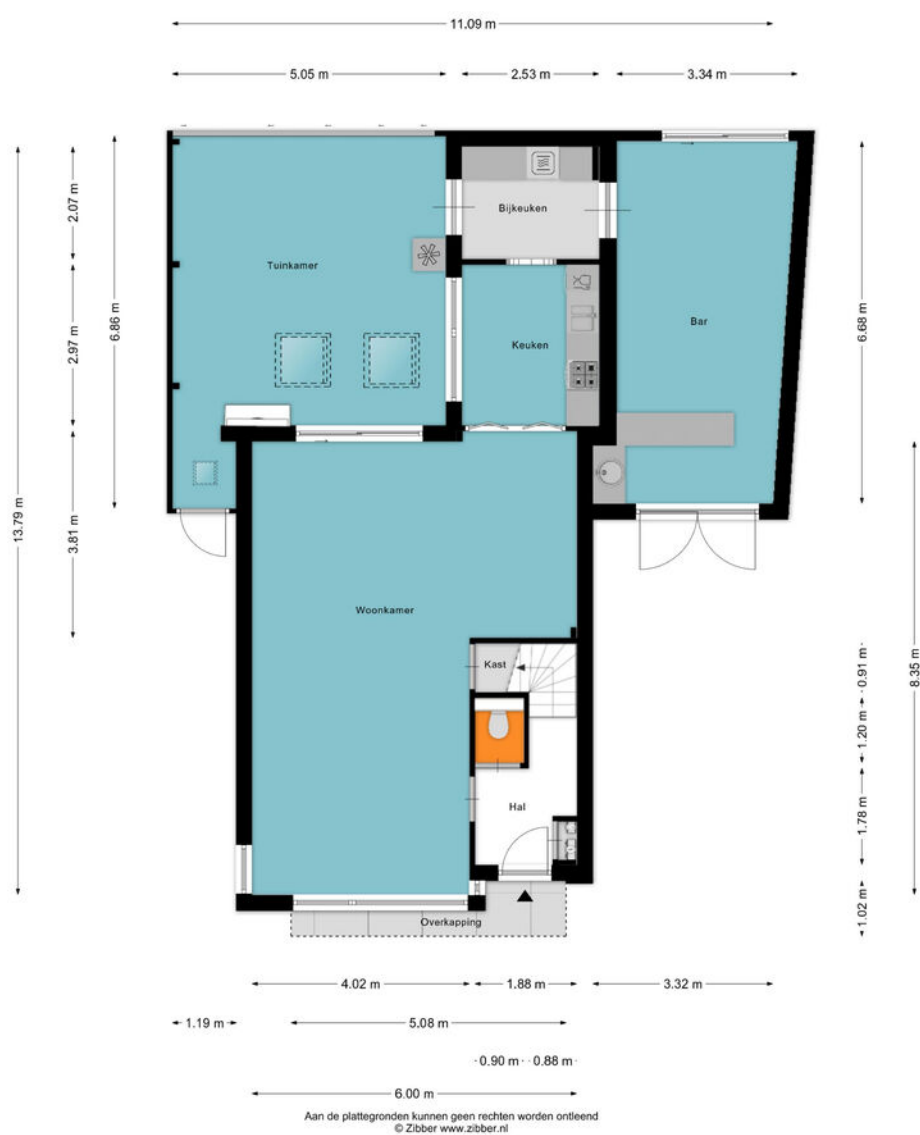
Woning

De combinatie van de ruime living, twee grote slaapkamers, twee royale zolderkamers, de grote tuinkamer, de multifunctionele ruimte en de prachtige vrije ligging maakt deze woning bijzonder compleet.

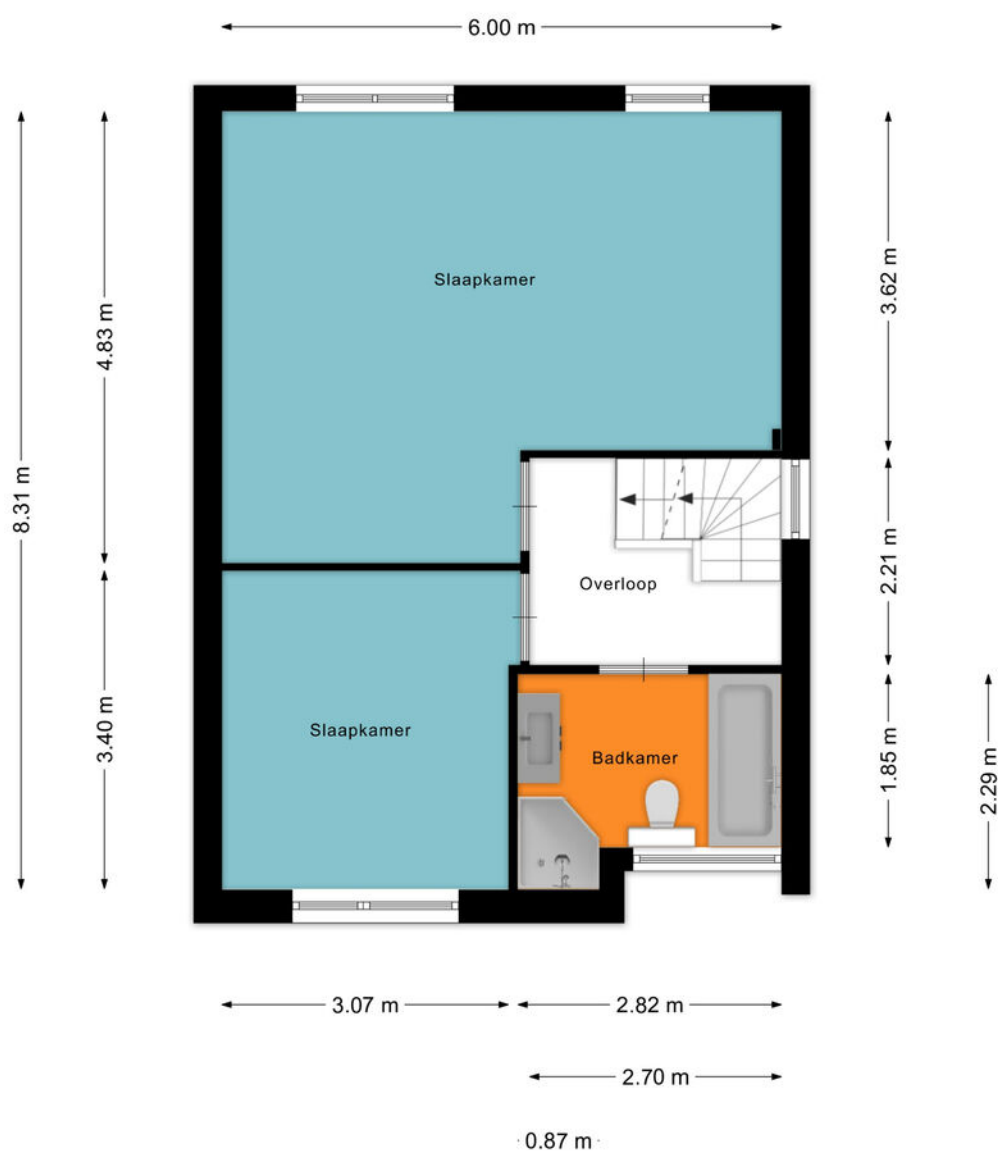
Kortom: een uitstekend onderhouden vrijstaande woning op een aantrekkelijke locatie in Mierlo-Hout, met volop ruimte én een unieke ligging aan het groen. Natuurgebied Het Goor en de voorzieningen van Mierlo-Hout liggen op loopafstand, terwijl je aan de achterzijde geniet van volledige vrijheid en een prachtig uitzicht zonder achterburen.



Plattegrond Begane grond

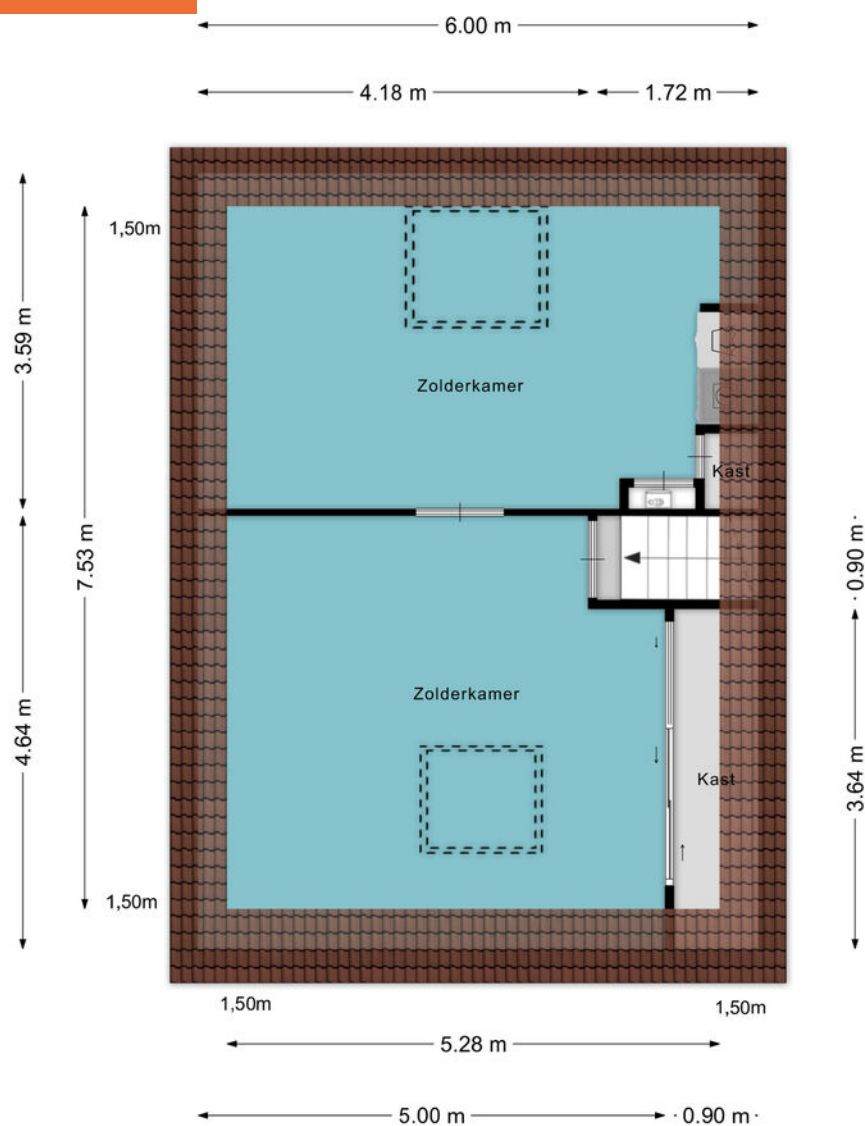


Plattegrond Eerste verdieping



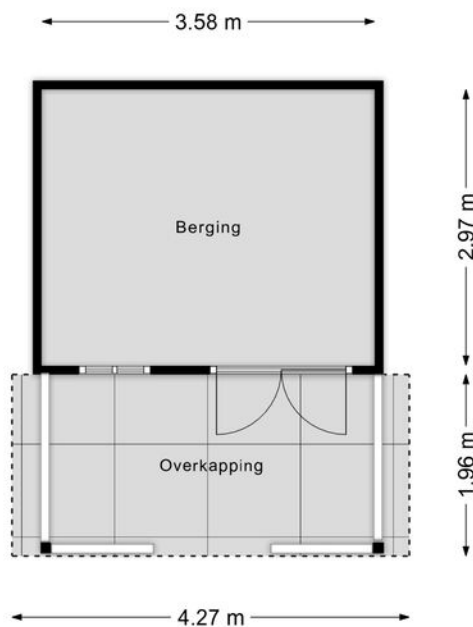
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping

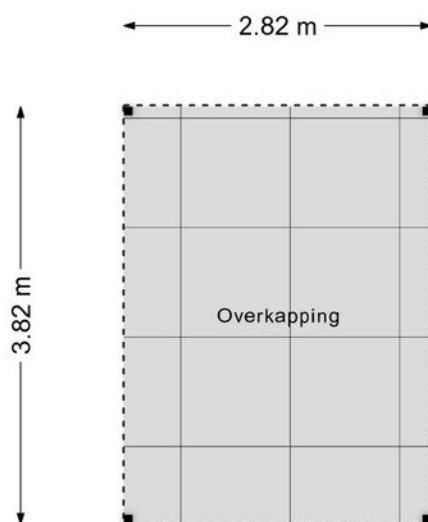


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

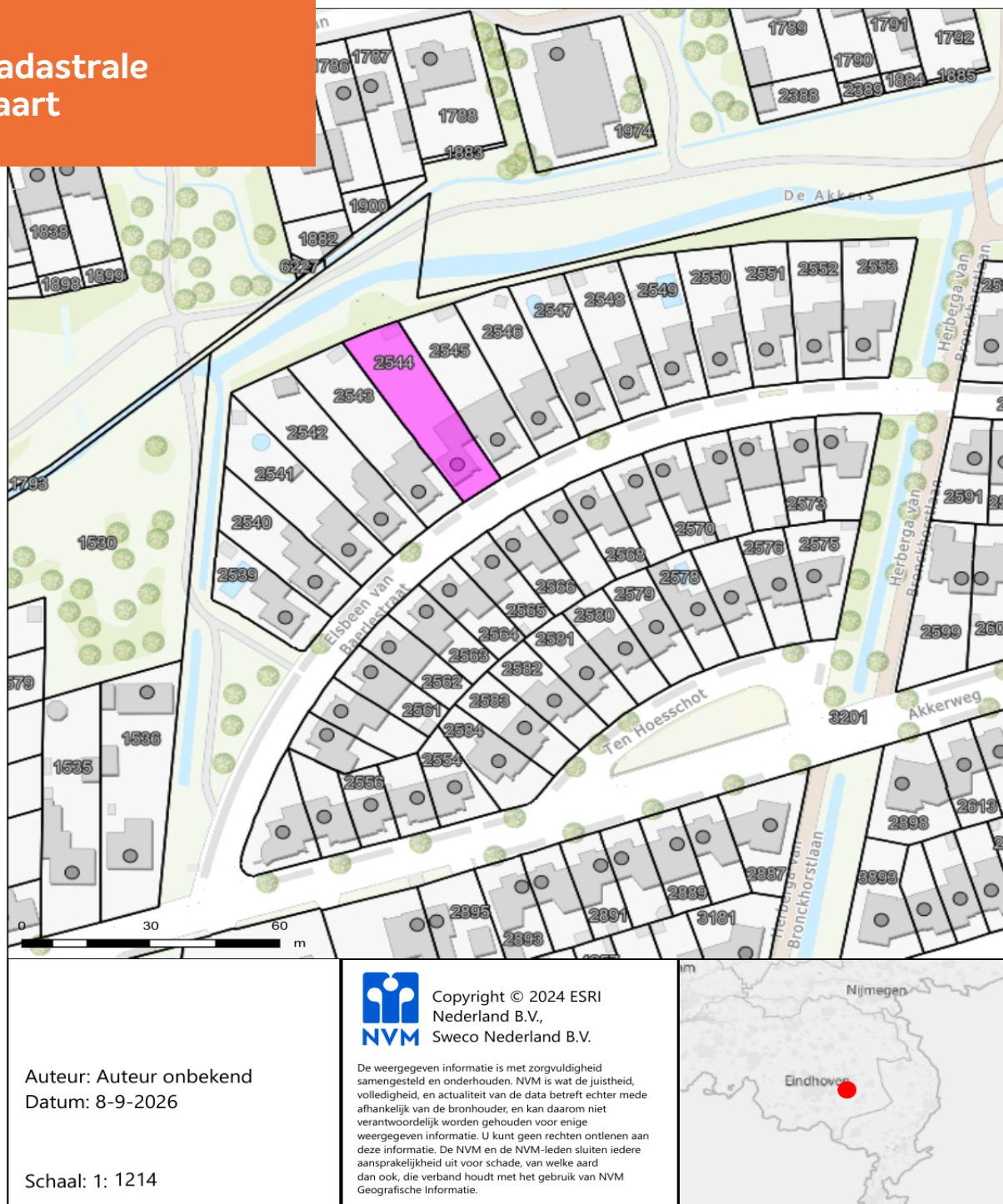


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart



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,



Franc van Beeck

06 22 42 17 12

franc@heuvel.nl

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.



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!