

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



WOLFSTRAAT 97
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1923
Woonoppervlakte	65 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	257 m ³

Bijzonderheden

- Karakteristieke woning en instapklaar afgewerkt;
- Twee volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping;
- Moderne badkamer vernieuwd in 2020;
- CV-ketel uit 2024;
- Volledig voorzien van HR++ beglazing;
- Praktische separate wasruimte;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin;
- 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.



Vraagprijs € 295.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

WOLFSTRAAT 97 HELMOND

Algemeen



Op zoek naar een betaalbare woning met verrassend veel ruimte én een uitstekende ligging nabij het centrum van Helmond? Dan is Wolfstraat 97 precies wat je zoekt!

Deze sfeervolle woning combineert een lichte woonkamer, twee volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer (2020) en een praktische achtertuin met berging. Ook heb je hier de mogelijkheid om gratis in de straat te parkeren. Dit is een ideale kans voor starters die comfortabel willen wonen op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen.





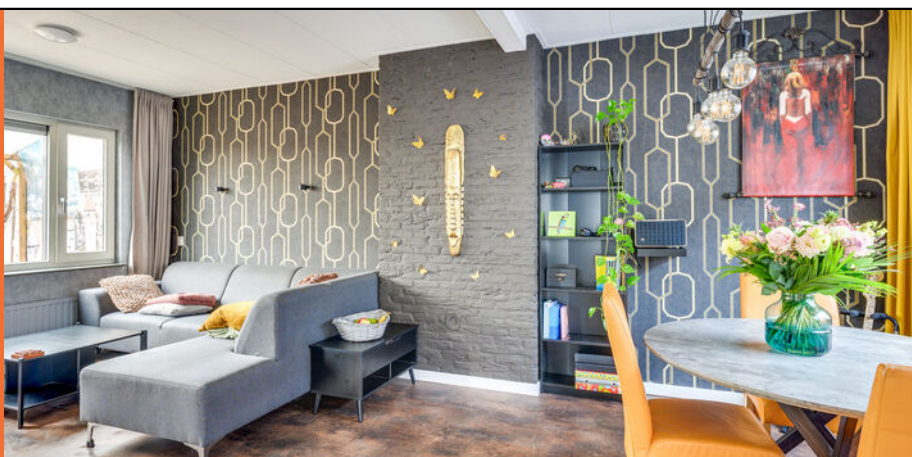
Via de entree betreedt u de hal met trapopgang en een nette toiletruimte met fonteintje.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en de keuken.

**Begane grond
Hal & Entree**



Woonkamer



De woonkamer is uitgevoerd als een gezellige doorzonkamer met een prettige verdeling tussen een zit- en eetgedeelte. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt er veel natuurlijk daglicht binnen, wat zorgt voor een aangename en lichte woonbeleving. De kozijnen en achterdeur zijn vernieuwd in 2019/2020. De eigentijdse afwerking met moderne wandafwerkingen en een doorlopende vloer geeft de ruimte een sfeervolle uitstraling.

Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte met voldoende ruimte voor een royale eettafel, ideaal voor gezellige diners of een ontspannen avond met familie en vrienden. Vanuit hier kijkt u uit op de achtertuin en de overkapping, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.





WOLFSTRAAT 97 HELMOND





WOLFSTRAAT 97 HELMOND



Keuken

De keuken is praktisch ingericht en beschikt over voldoende kast- en werkruimte. De opvallende tegelwand geeft de ruimte een eigen karakter, terwijl de directe nabijheid van de eetkamer zorgt voor een prettige gebruiksvriendelijkheid. Vanuit de keuken is tevens de achtertuin bereikbaar.

Extra praktisch is de ruime provisie-/trapkast, ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen en voorraad.



De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een praktische wasruimte.

Dankzij de aanwezigheid van een separate wasruimte blijven de overige vertrekken optimaal bruikbaar als slaap-, werk- of hobbykamer.

Eerste verdieping



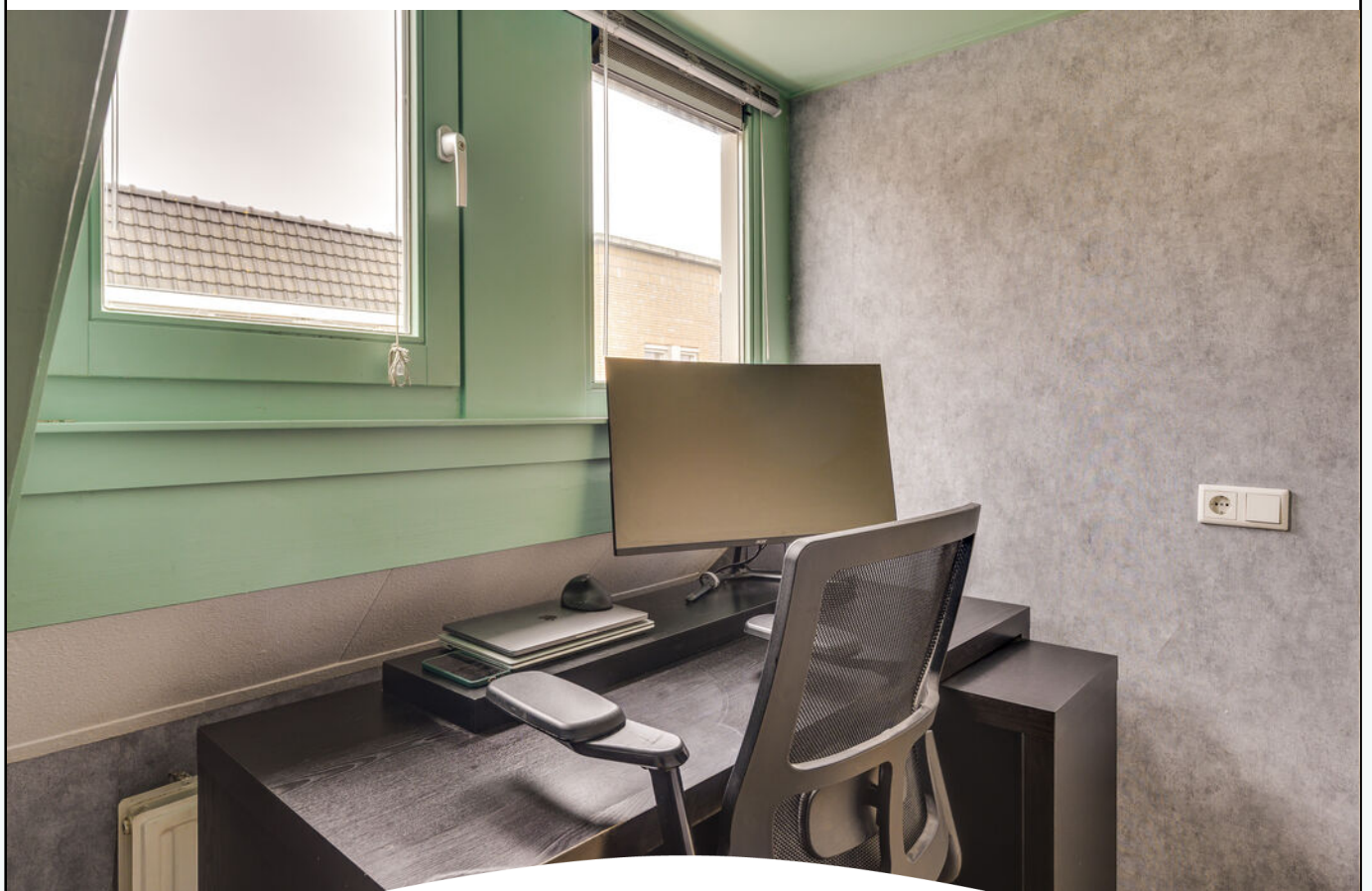
Slaapkamers



De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde is een volwaardige ouderslaapkamer. De kamer heeft een speelse uitstraling dankzij de karakteristieke kapconstructie en beschikt over voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De aanwezige dakkapel zorgt bovendien voor extra ruimte en een prettige lichtinval.

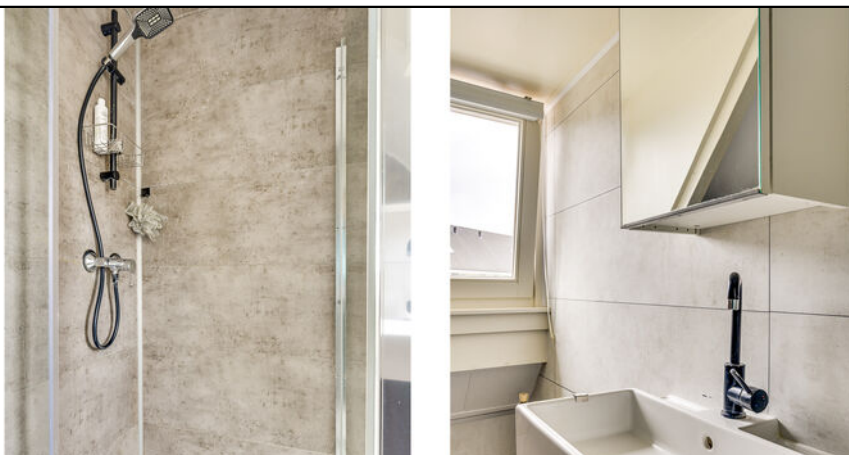
De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Ook hier zorgen de dakkapel en de praktische indeling voor een verrassend ruimtelijk gevoel. De dakkapellen in beide slaapkamers, het washok en de badkamer zijn vernieuwd in 2019/2020.





WOLFSTRAAT 97 **HELMOND**

Badkamer



Een groot pluspunt op deze verdieping is de moderne badkamer, vernieuwd in 2020. Deze ruimte is compleet ingericht met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

De moderne afwerking in combinatie met de fraaie tegelvloer zorgt voor een eigentijdse uitstraling.





De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop ruimte om heerlijk buiten te genieten. Dankzij de overkapping ontstaat een beschutte plek waar u droog en comfortabel kunt zitten, terwijl de bestrate tuin weinig onderhoud vraagt en veel gebruiksgemak biedt.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging van circa 8 m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Tuin







WOLFSTRAAT 97 **HELMOND**

Omgeving



Plattegrond Begane grond

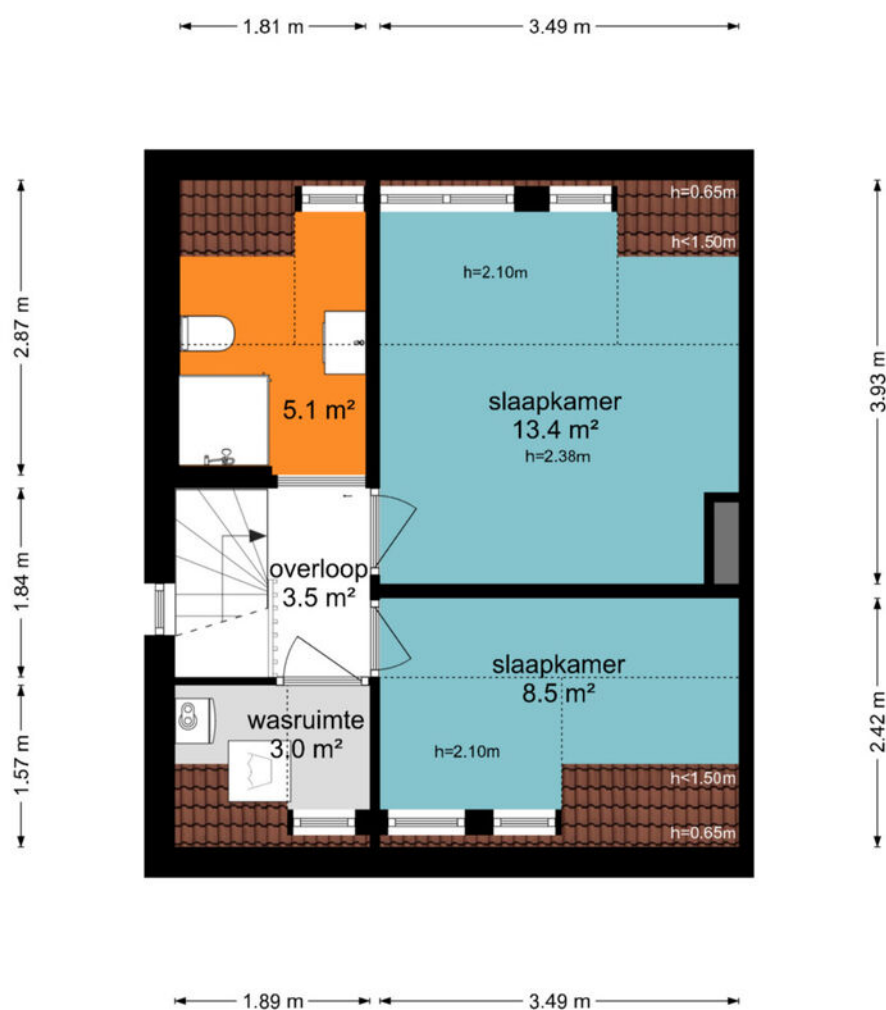
Wolfstraat 97 - Helmond
Begane Grond



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

Plattegrond Eerste verdieping

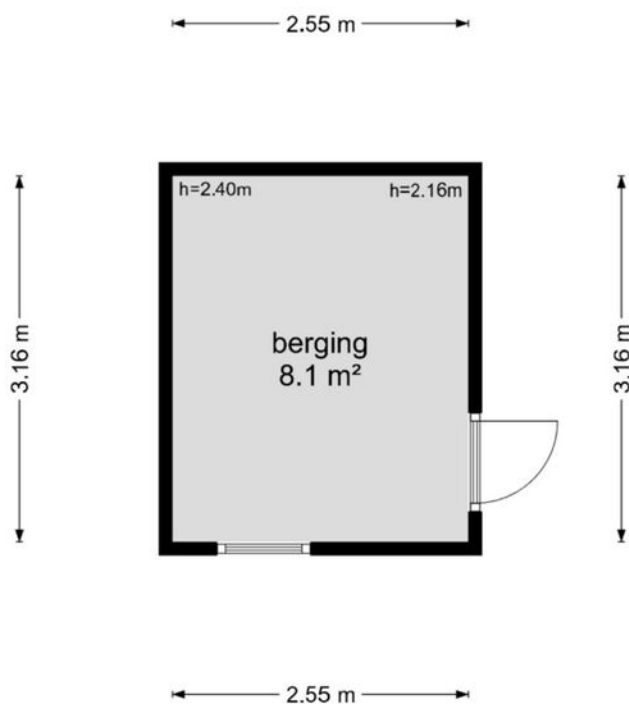
Wolfstraat 97 - Helmond Eerste Verdieping



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

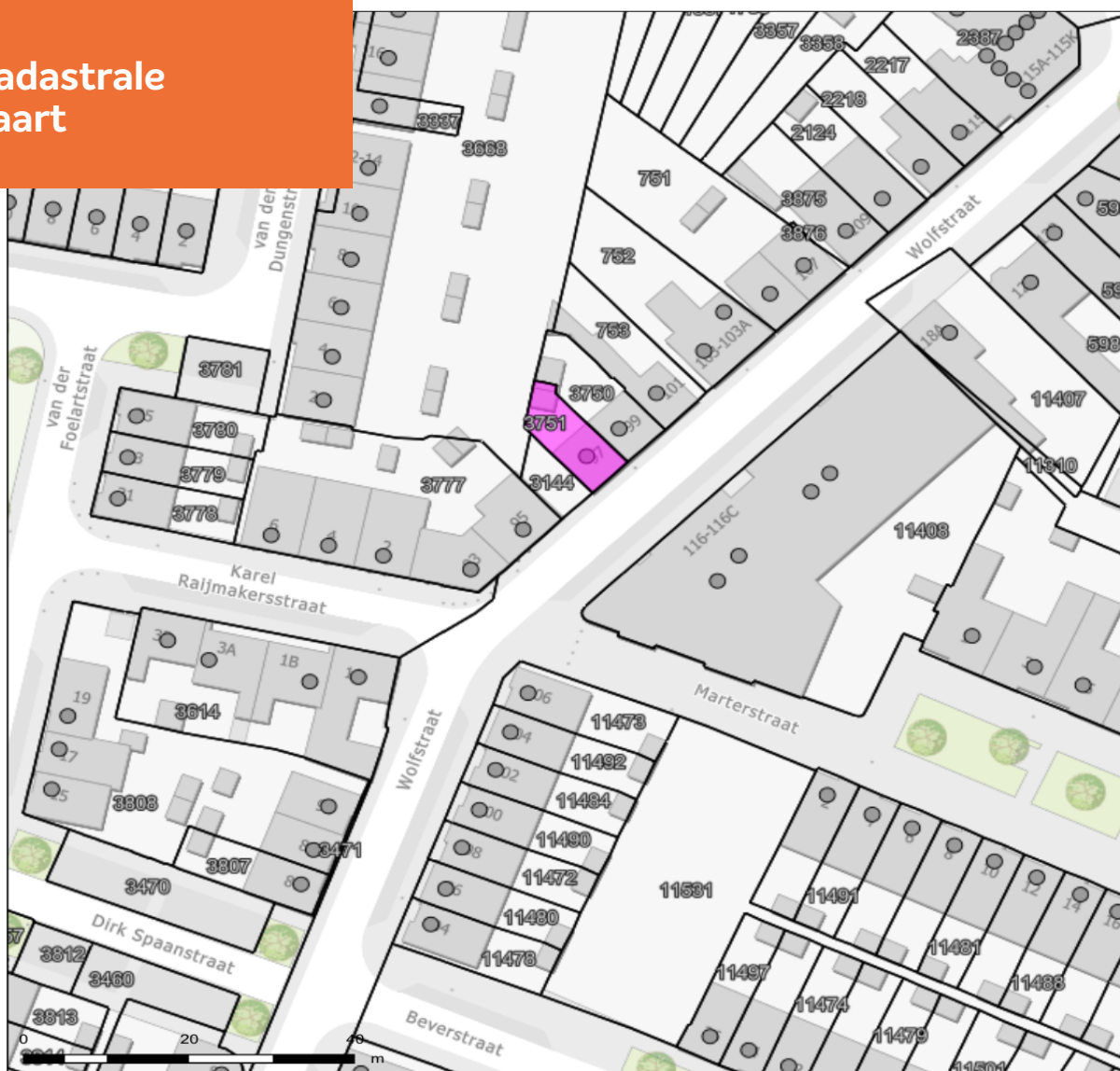
Plattegrond Berging

Wolfstraat 97 - Helmond 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: 18-9-2026

Schaal: 1: 705



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.

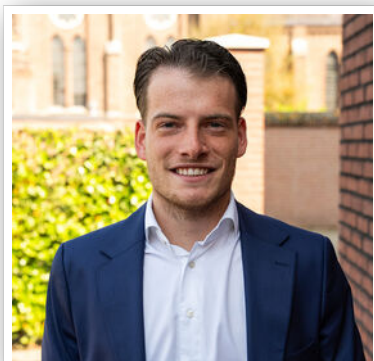
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning 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

WOLFSTRAAT 97 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.