

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



NACHTEGAALLAAN 55
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1955
Woonoppervlakte	118 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	416 m ³
Perceel	137 m ²

Bijzonderheden

- Volledig uitgebouwde tussenwoning;
- Moderne badkamer en toiletruimte uit 2020;
- Leuke ligging op loopafstand van winkelcentrum “De Bus” en natuurgebied “De Bundertjes”;
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde slaapkamer met dakkapel op de tweede verdieping;
- Zonnige achtertuin, gelegen op het zuid-westen;
- 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.



Deze instapklare woning is in 2020 gemoderniseerd. Met vier slaapkamers en een zonnige achtertuin op het westen is er volop ruimte en comfort. De ligging is ideaal, op loopafstand van winkelcentrum “De Bus” en natuurgebied “De Bundertjes”.

Vraagprijs € 375.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

NACHTEGAALLAAN 55 **HELMOND**

Algemeen



Welkom op deze leuke en ruime woning op de Nachtegaallaan 55. Deze woning is door de huidige eigenaar met liefde bewoont en deels aangepakt. Hierdoor heeft u nu een instapklare woning op leuke locatie in de vogelbuurt van Helmond.

De woning ligt op korte afstand van het gezellige centrum van Helmond. Daarnaast liggen winkelcentrum "de Bus" en natuurgebied "de Bundertjes" op loopafstand.



Vanuit een rustige woonstraat met overwegend vergelijkbare woonhuizen komt u via de voortuin met voetpad in de hal/entreepartij van deze royaal uitgebouwde tussenwoning.

Hier treft u o.a. de meterkast, de trapopgang naar de verdiepingen, de moderne toiletruimte alsmede een praktische trapkast (voorzien van vloerverwarming!).

Begane grond Hal & Entree:



Keuken



Via de halfopen keuken, waarvan de nette keukeninrichting in een hoekopstelling is geplaatst en voorzien is van diverse inbouwapparaten, komt u in de fors uitgebouwde woonkamer.

Naast een grote hoeveelheid kastruimte voorziet de keuken in o.a. een koelkast, combi-magnetron en gaskookplaat met afzuigkap. Het geheel maakt een zeer verzorgde indruk!





NACHTEGAALLAAN 55 HELMOND



Woonkamer

De woonkamer is aan de achterzijde van de woning royaal uitgebouwd en voorzien van een fraaie lichtstraat wat voor de nodige lichtinval zorgt. Door deze enorme uitbouw zijn diverse indelingsvarianten mogelijk. Een centraal geplaatste haard zorgt enerzijds voor veel warmte en anderzijds voor een grote mate van gezelligheid en sfeer.

De gehele begane grond is voorzien van een mooie PVC vloer gecombineerd met vloerverwarming.





NACHTEGAALLAAN 55 HELMOND



Aan de overloop zijn 3 slaapkamer en de moderne badkamer gelegen. De slaapkamers zijn allen ruim van opzet en voorzien van kunststof kozijnen (deels rolluiken) en een moderne, grijs-look-laminaatvloer.

Eerste verdieping







NACHTEGAALLAAN 55 HELMOND





De luxe badkamer is uitgerust met een inloopdouche, een tweede toilet en een stijlvol badmeubel met twee lades en een geïntegreerde wastafel.

Badkamer



Tweede verdieping Vierde slaapkamer

Vanzelfsprekend is deze verdieping bereikbaar via een vaste trap. Vanaf de voorzolder heeft u toegang tot een bergkast met de cv-ketel en tot de vierde slaapkamer. Op de voorzolder is bovendien ruimte aanwezig voor het plaatsen van een wasmachine.

De vierde slaapkamer beschikt over een ruime dakkapel, waardoor het een prachtige, lichte kamer is. Ook hier ligt een licht laminaat. De aanwezige wastafel met meubel biedt extra comfort.





NACHTEGAALLAAN 55 **HELMOND**

Tuin



De achtertuin is op het zuidwesten georiënteerd, hierdoor heeft u altijd heerlijk de middag- en avondzon.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en borders. Daarnaast heeft de huidige eigenaar een gezellige houten overkapping tegen de stenen berging geplaatst. Hier is het goed toeven in de lente en zomer. Uiteraard is er ook nog een eigen achterom.





NACHTEGAALLAAN 55 HELMOND



Plattegrond Begane grond



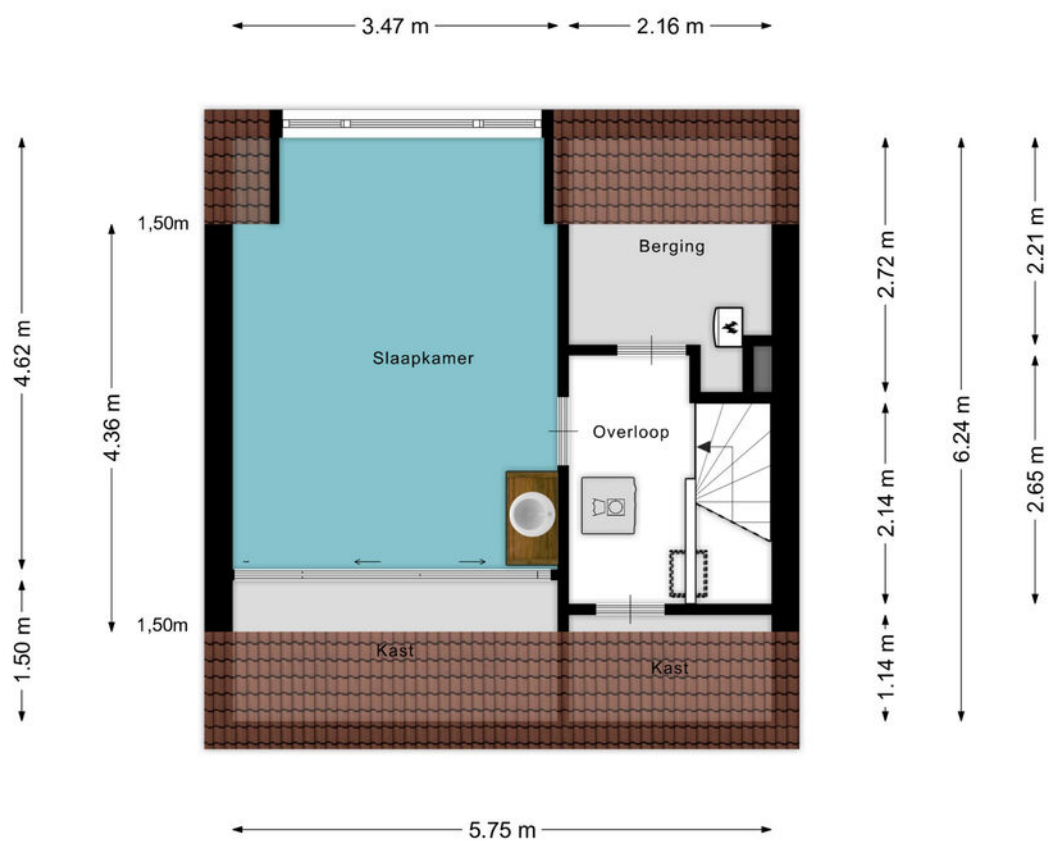
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



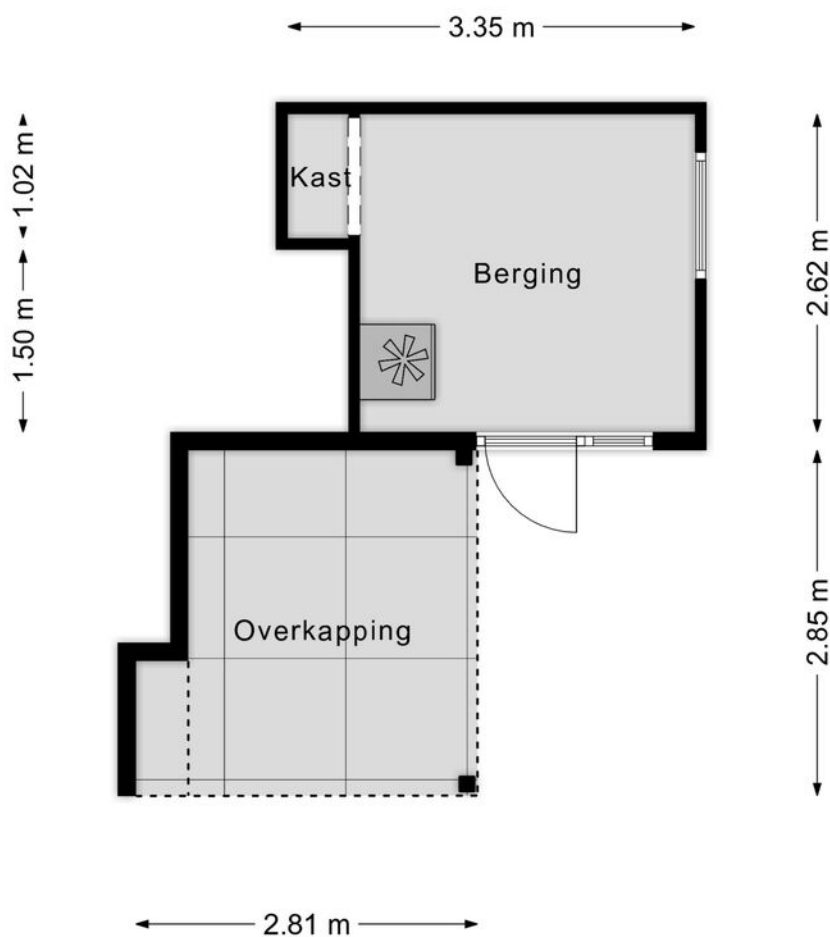
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



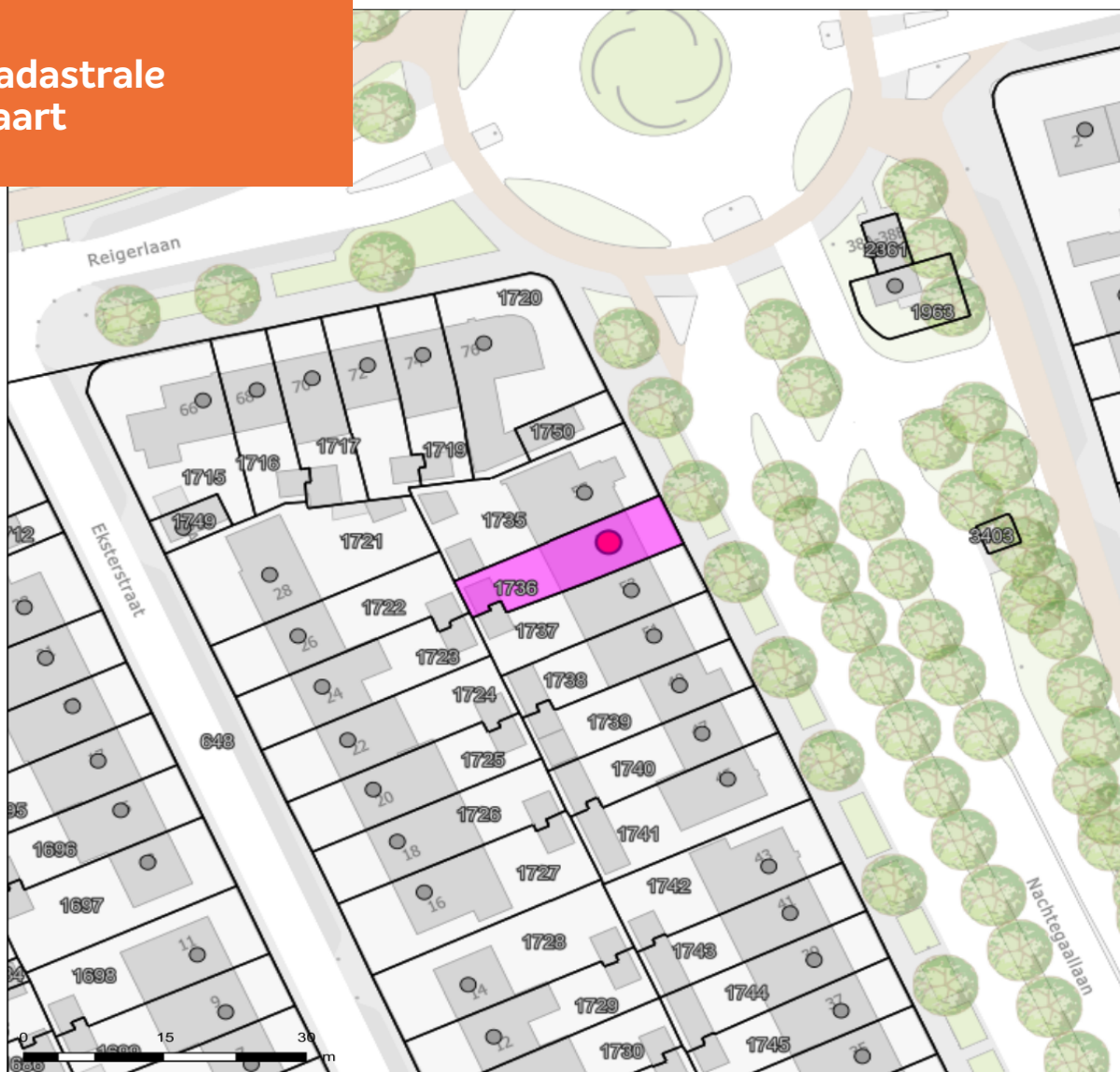
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Berging



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 19-11-2025

Schaal: 1: 620



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,



Roy Howard

06 52 32 88 59

roy@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

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



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!