

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



KOOLSTRAAT 25
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2007
Woonoppervlakte	136 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Achtertuint	51 m ²
Inhoud	481 m ³

Bijzonderheden

- De woning wordt aangeboden met een eigen parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage;
- Volledig geïsoleerd, voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing & zonnepanelen bijdragend aan het energielabel A;
- Een heerlijke, zonnige achtertuin met meerdere zitmogelijkheden en een zonneluifel;
- Alle dagelijks benodigde voorzieningen binnen handbereik vanwege de ligging dicht bij wijkwinkelcentrum De Plaetse, waar onder andere een Albert Heijn, Jumbo, huisartsenpost en eetgelegenheden te vinden zijn;
- Met een NS-station op loopafstand, enkele bushaltes op fietsafstand, een snelfietsweg in de directe omgeving én verschillende uitvalswegen op korte afstand is deze woning uitstekend bereikbaar!

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.



Fraaie tussenwoning met zonnige achtertuin, 3 zeer grote slaapkamers, een stijlvolle woonkamer met open keuken en een uitstekende ligging in het centrum van Brandevoort in de Veste met een eigen parkeerplaats in de achtergelegen parkeerkelder.

Vraagprijs € 499.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

KOOLSTRAAT 25 **HELMOND**

Algemeen



De Koolstraat 25 ligt op een uitstekende locatie in de geliefde wijk Brandevoort. Op korte loopafstand vindt u winkelcentrum De Plaetse, met een breed en gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden. In de directe omgeving zijn meerdere scholen en kinderopvangcentra aanwezig, wat deze plek ideaal maakt voor gezinnen.

Ook qua bereikbaarheid zit u hier perfect: het treinstation van Brandevoort ligt op slechts enkele honderden meters afstand, en zowel Eindhoven als het centrum van Helmond zijn snel te bereiken met trein, bus of auto. De wijk zelf biedt een ruime, groene woonomgeving met volop parkeergelegenheid. Bovendien liggen prachtige natuur- en recreatiegebieden zoals Golfclub en natuurgebied De Gulbergen, de Strabrechtse Heide en de Stiphoutse Bossen op comfortabele fietsafstand.



Bij aankomst parkeert u uw auto op uw eigen plekje in de parkeergarage of op een van de ruimschoots aanwezige openbare parkeervakken op de Koolstraat.

U komt de woning binnen in een zeer ruime hal welke u toegang biedt tot de meterkast, de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast, de woonkamer met open keuken én de achtertuin. De toilet is afgewerkt met een combinatie van tegel- en stucwerk en voorzien van een fonteintje en mechanische ventilatie.

Begane grond Hal & Entree:



Living



De woonkamer en keuken staan in open verbinding met elkaar. Er komt een overvloed aan zonlicht deze fijne kamer in via de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde van de woning. Dit, in combinatie met de frisse kleuren op de wanden en de stijlvolle houten vloer geven de woonkamer haar warme karakter.

Vanwege de grootte van deze ruimte is het goed mogelijk om hier een royale zithoek en een flinke eettafel de plaatsen. Voor extra comfort is deze ruimte voorzien van een airconditioningsunit.





KOOLSTRAAT 25 HELMOND





De keuken is verder uitgevoerd met veel bergings- en werkruimte. Verder is de open keuken netjes en strak uitgevoerd met stone grey fronten. Ook beschikt de keuken over inbouwapparatuur, te weten:

- Koelkast;
- Vriezer;
- 5-pits gasstel;
- Combi-oven;
- Vaatwasser;
- Afzuigkap;
- Quooker.

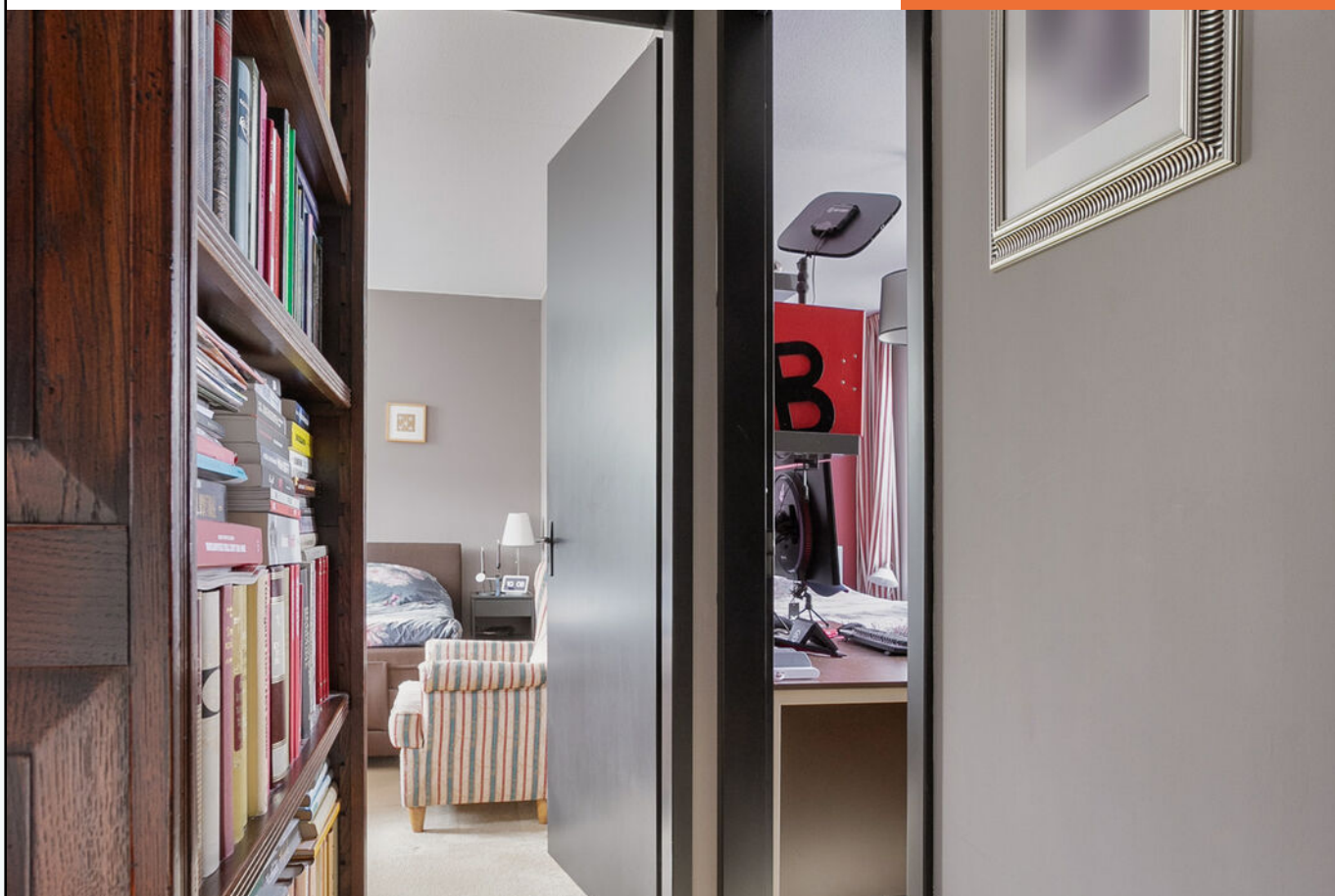
Keuken



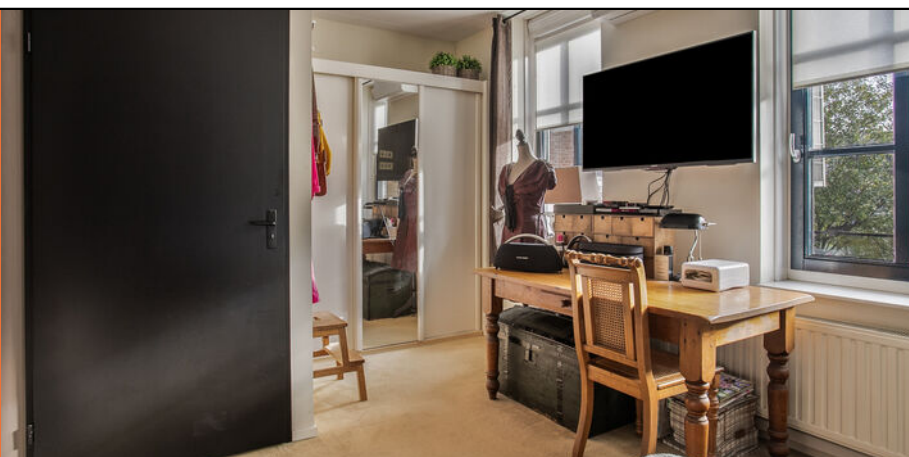


Via de trapopgang in de hal komt u op de overloop op de eerste verdieping. Deze overloop biedt u toegang tot twee ruim bemeten slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Eerste verdieping



Slaapkamers



Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers van ruim formaat te vinden. De slaapkamer aan de achterzijde wordt momenteel gebruikt als master-bedroom. Deze kamer is groot genoeg om een royaal tweepersoonsbed, een bureau en ander meubilair te plaatsen. Ook is ruimte om een walk-in garderobe te maken door de versprongen wand.

De tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en eveneens erg ruim. Deze kamer wordt momenteel gebruikt als werk- en hobbykamer. Omdat de beide slaapkamers over het gros van de breedte van de woning zijn uitgevoerd, zijn de beide kamers voorzien van drie raampartijen die voor een flinke hoeveelheid daglichttoetreding zorgen. De beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat welke zowel kan koelen als verwarmen.





KOOLSTRAAT 25 HELMOND



Badkamer

Eveneens aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime badkamer.

Deze badkamer is volledig betegeld met lichte wandtegels en donkere vloertegels en voorzien van een inloofdouche, een royaal ligbad, een tweede toilet en een wastafel. Ook hier is mechanische ventilatie aanwezig, maar u kunt ook natuurlijk ventileren door het raam open te zetten.



Via de trapopgang op de eerste verdieping komt u op de overloop op de tweede verdieping. Via deze overloop krijgt u toegang tot de derde slaapkamer van de woning en hier vindt u de witgoedaansluitingen en de C.V.-opstelling (vernieuwd in 2022)

De slaapkamer op de derde verdieping wordt momenteel gebruikt als multifunctionele ruimte. Dit laat goed de mogelijkheden zien. Omdat de ruimte zo hoog is, is hier van alles mogelijk. Zoals te zien is het mogelijk om deze ruimte te gebruiken als opslag en als fitnessruimte, maar het is bijvoorbeeld ook heel goed mogelijk om hier een zeer ruime slaapkamer met een hoog plafond te maken!

Tweede verdieping



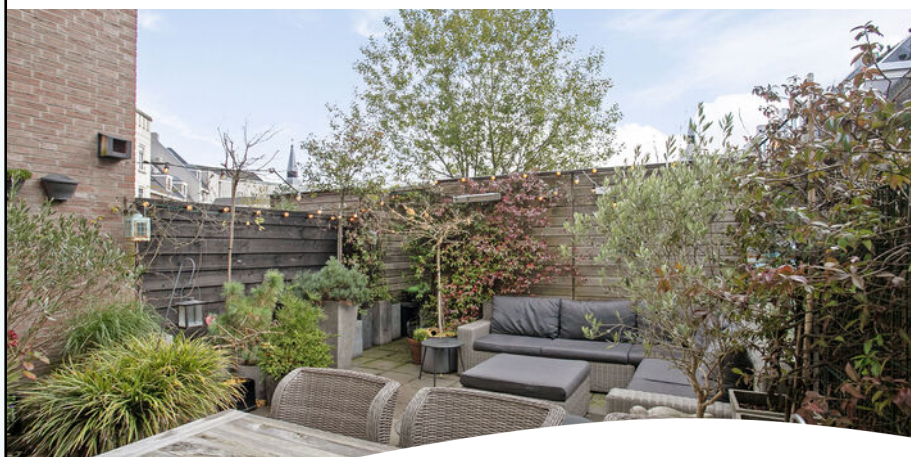




De achtertuin is te bereiken via de hal of via de tuindeur in de woonkamer. Aan de achterzijde van de woning is een zonneluifel geplaatst die een overdekte zit mogelijk maakt. Verder is er ruimte gemaakt voor een grote tuintafel en een loungeset.

Aan de achterzijde van de woning vindt u de houten berging voor de opslag van fietsen, tuingereedschap en dergelijke spullen.

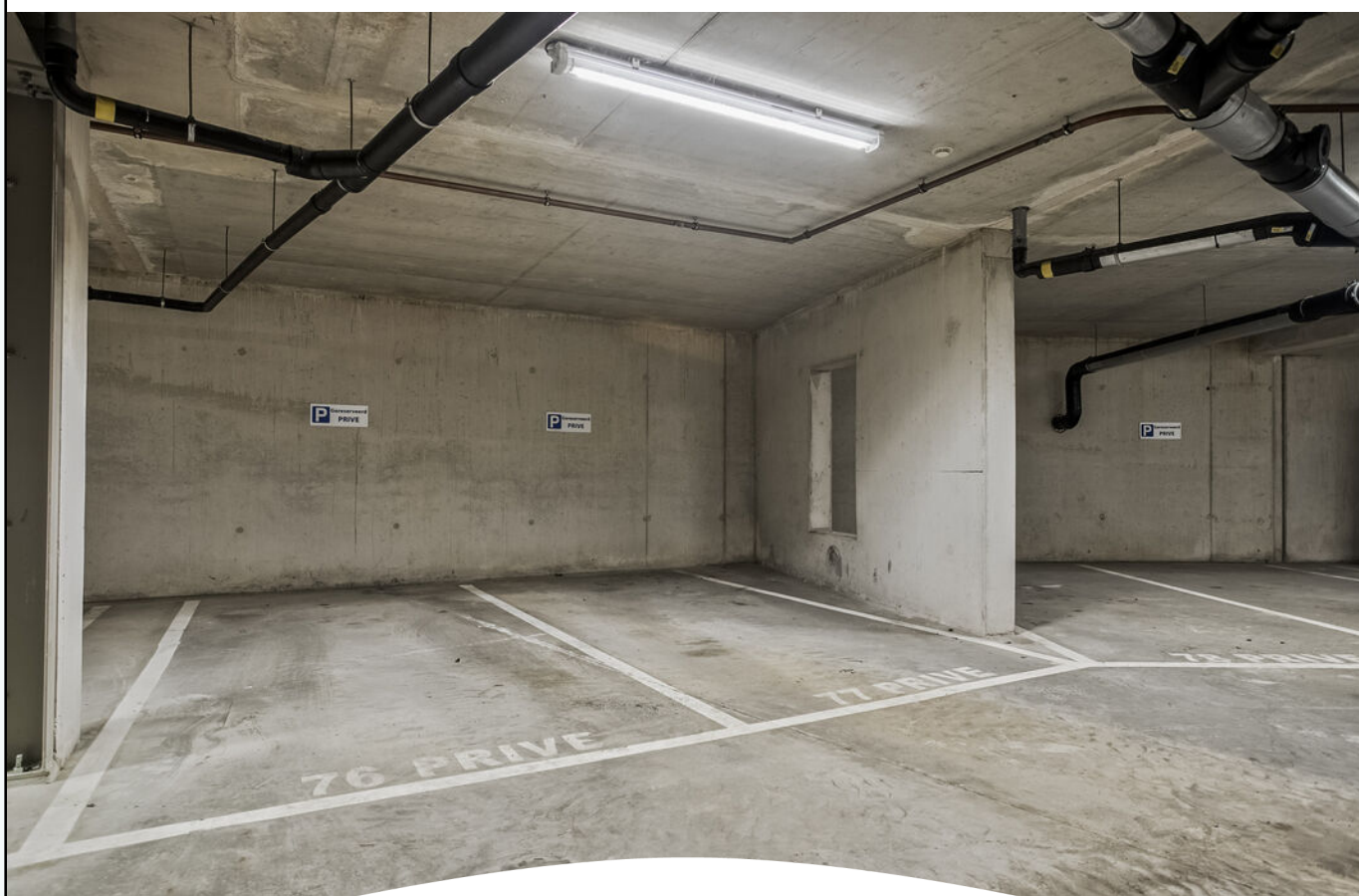
Tuin







KOOLSTRAAT 25 HELMOND



Plattegrond Begane grond



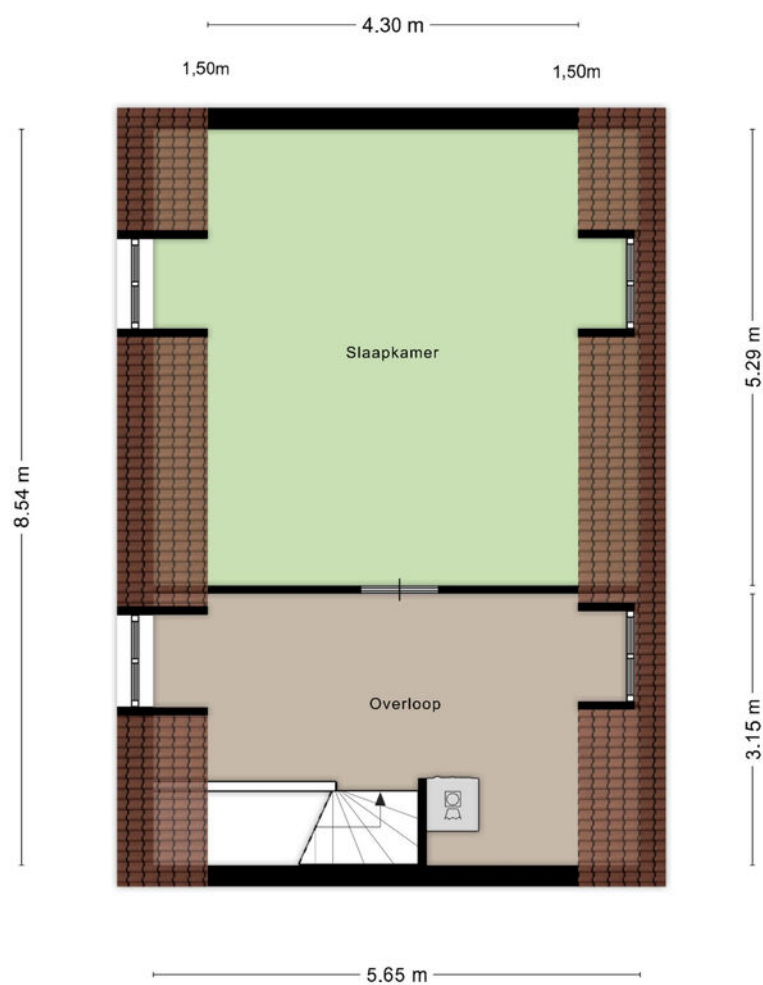
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Eerste verdieping



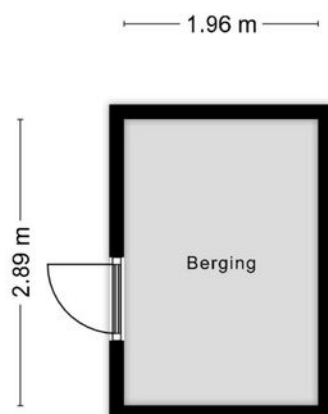
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Tweede verdieping



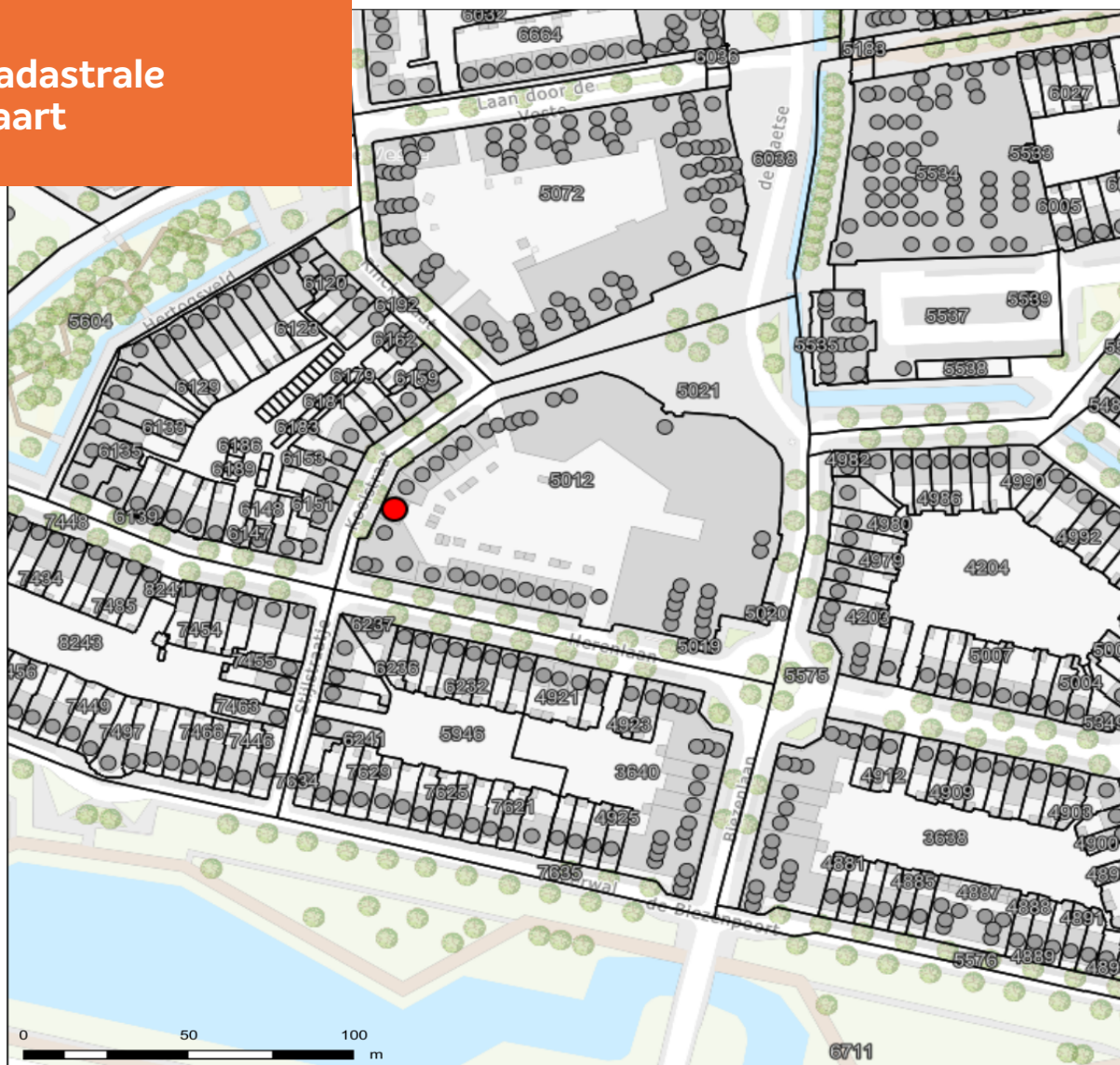
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart



Koolstraat 25 - Helmond

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 15-8-2025

Schaal: 1: 1764



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 ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.





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,



Adriaan van den Heuvel

06 51 35 79 20

adriaan@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.

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!