

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



BEN VAN DORSTSTRAAT 8
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1925
Woonoppervlakte	87 m ²
Inhoud	309 m ³
Perceel	139 m ²

Bijzonderheden

- Bijzonder sfeervol vrijstaand & uitgebouwd woonhuis gelegen op centrale, doch rustige en karakteristieke locatie in het geliefde Helmond;
- Op korte afstand van alle voorzieningen binnen het centrum van Helmond gelegen;
- De woning bevindt zich op korte afstand van uitvalswegen richting omliggende steden en dorpen;
- Het dak van de woning is compleet vernieuwd en tevens direct na-geïsoleerd;
- De badkamer van de woning is in 2024 compleet vernieuwd en derhalve zéér modern;
- De woning wordt verkocht met inbegrip van de "As is Where is" clausule;
- 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.



Zeer sfeervolle, vooroorlogse vrijstaande woning welke centraal doch rustig gelegen is aan de rand van het centrum van Helmond met alle voorzieningen nabij! De woning is voorzien van een recent compleet gemoderniseerde badkamer, een vernieuwd dak met vernieuwde isolatie én vier slaapkamers!

Vraagprijs € 275.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

BEN VAN DORSTSTRAAT 8 HELMOND

Algemeen



Bijzonder sfeervolle, vrijstaande woning voorzien van een nieuw dak, een vernieuwde badkamer en een ruime woonkamer met aansluitende tuinkamer gericht op het oosten waar u geniet van natuurlijk daglichtinval!

Deze woning is gelegen op steenworp afstand van het centrum van Helmond, hier bevinden zich alle benodigde voorzieningen zoals supermarkten, horecagelegenheden en speciaalzaken. Helmond beschikt over een N.S.-station.





Bij aankomst parkeert u uw auto in de straat, vanuit de straat bereiken we de sfeervolle entree van de woning. De entree biedt toegang tot de trapopgang met trapkast, meterkast en toegang tot de woonkamer. De entree is bijzonder sfeervol, mede vanwege de hoge plafonds!

Aankomst & Entree



Woonkamer



Vanuit de entree krijgen we toegang tot de woonkamer. Deze woonkamer beschikt over bijzonder ruim natuurlijk daglichtinval, de aanwezige hoogte van de plafonds van deze begane grond zorgt ook voor de aanwezigheid van hoge raamkozijnen welke voorzien zijn van dubbelglas. Deze woonkamer is op diverse manieren in te delen, aan de voorzijde heeft u de perfecte ruimte een gezellige zithoek te creëren met aanwezigheid van een houtkachel.

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de ruimte uw dinertafel te plaatsen. Tevens bereiken we vanuit deze achterzijde de keuken en kijken we middels de sfeervolle boogconstructie in de uitbouw van de woning welke in gebruik genomen wordt als fijne, rustige tuinkamer.





BEN VAN DORSTSTRAAT 8 HELMOND

Keuken



Vanuit de woonkamer bereiken we de aan de linkerkzijde van de woning gelegen keuken. Deze keuken is in hoekopstelling tegen de beide wanden geplaatst en beschikt over een raamkozijn ten behoeve van het daglicht in deze ruimte. De keuken is voorzien van boven- en onderkasten en beschikt tevens over inbouwapparatuur, te weten:

- Koelkast;
- Vriezer;
- Oven;
- Afzuigkap.





BEN VAN DORSTSTRAAT 8 HELMOND

Tuinkamer



Vanuit de keuken bereiken we de tuinkamer. Deze tuinkamer is aan de achterzijde van de woning, in de uitbouw, gelegen. De tuinkamer is derhalve op het oosten gelegen en biedt uitzicht op de achtertuin. Deze ruimte is perfect om heerlijk tot rust te komen, zo kunt u genieten van een extra zithoek met fijn uitzicht!





Vanuit de uitbouw bereiken we de in 2024 compleet gerenoveerde en gemoderniseerde badkamer. Deze badkamer is voorzien van fraai tegelwerk in neutrale kleurstelling. Ook beschikt de badkamer over een raamkozijn ten behoeve van ventilatie.

De badkamer beschikt verder over een wandcloset, wastafel en een inloopdouche. Het plafond is tevens voorzien van strak stucwerk en diverse lichtspotjes.

Badkamer



Eerste verdieping

Via de vaste trapopgang in de entree van de woning bereiken we de overloop welke toegang biedt aan de vier slaapkamers op de 1e verdieping.





De slaapkamers bevinden zich twee aan twee aan de voor- en achterzijde van de woning. Aan de straatkant heeft u een prachtig uitzicht over de karakteristieke woonhuizen. Het oppervlak van de eerste slaapkamer beslaat circa 6,5 m², hier bevindt zich het luik naar de bergzolder.

Het oppervlak van de tweede slaapkamer beslaat circa 8 m² en heeft een inbouwkast.

Slaapkamers



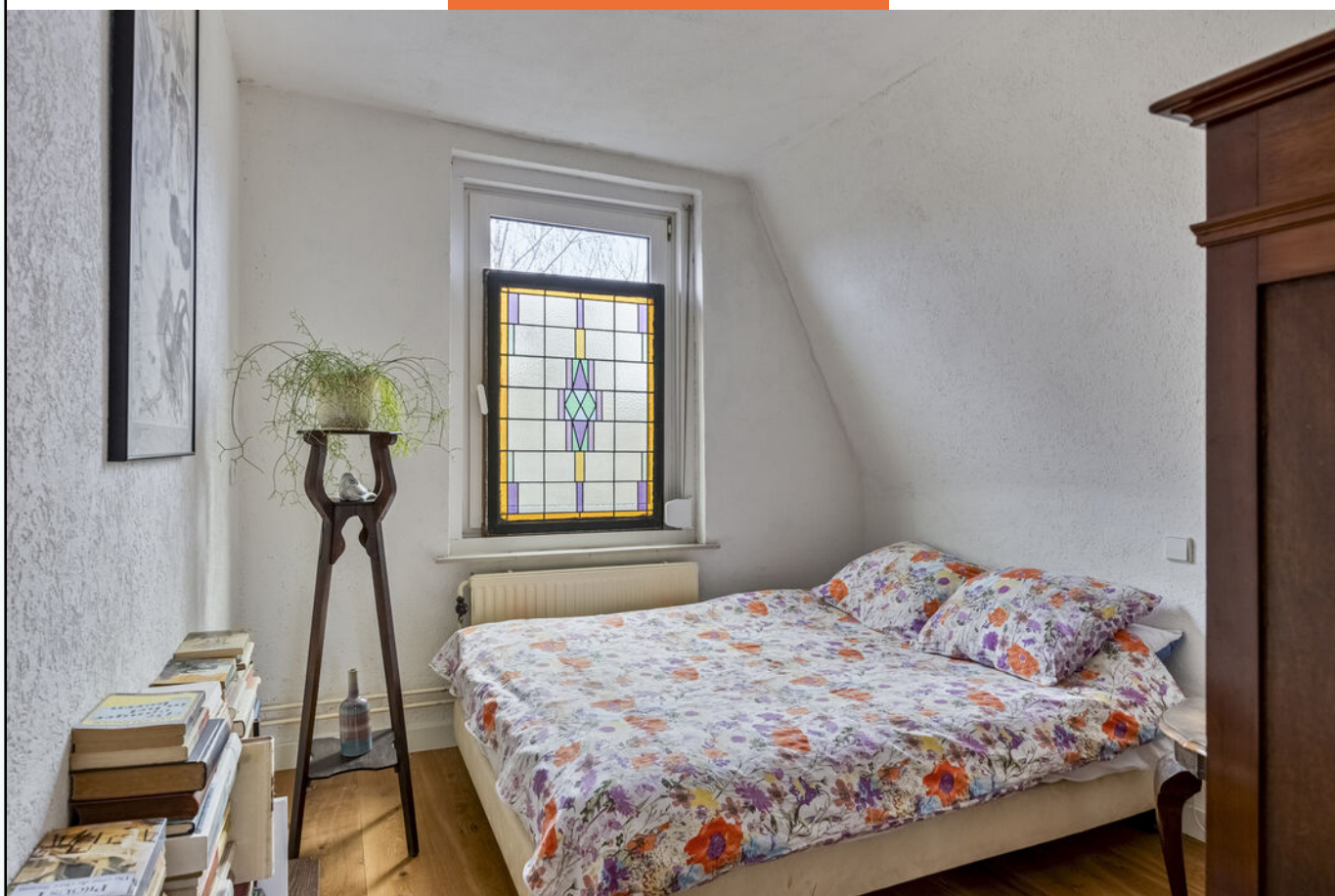
Slaapkamers



Aan de achterzijde bevinden zich ook twee slaapkamers, die een perfect uitzicht bieden op de rustige achtertuin. In de slaapkamer/bergkamer aan de linkerkant bevindt zich de C.V.-ketel.



Slaapkamers



BEN VAN DORSTSTRAAT 8 **HELMOND**

Tuin



Via de tuinkamer bereiken we de op het oosten gelegen achtertuin. Deze achtertuin is voorzien van een achterom met afsluitbare poort welke aan de straat gelegen is. Dat in combinatie met een oppervlakte van in totaliteit circa 90 m² biedt een perfecte buitenruimte!

De tuin is voorzien van veel privacy dankzij de brede opzet, is prettig omheind en voorzien van straatwerk en diverse plantenbordes.





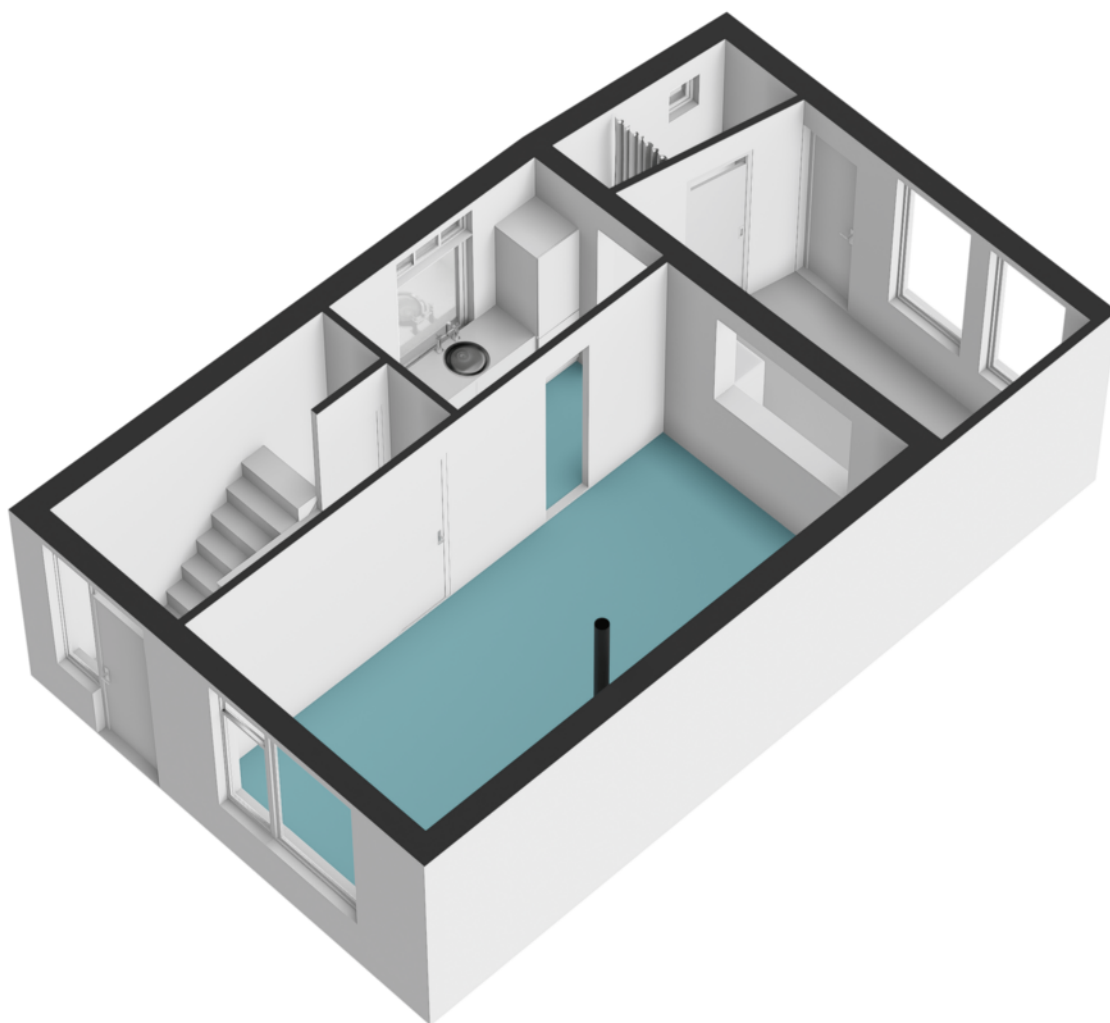
BEN VAN DORSTSTRAAT 8 HELMOND

Plattegrond Begane grond



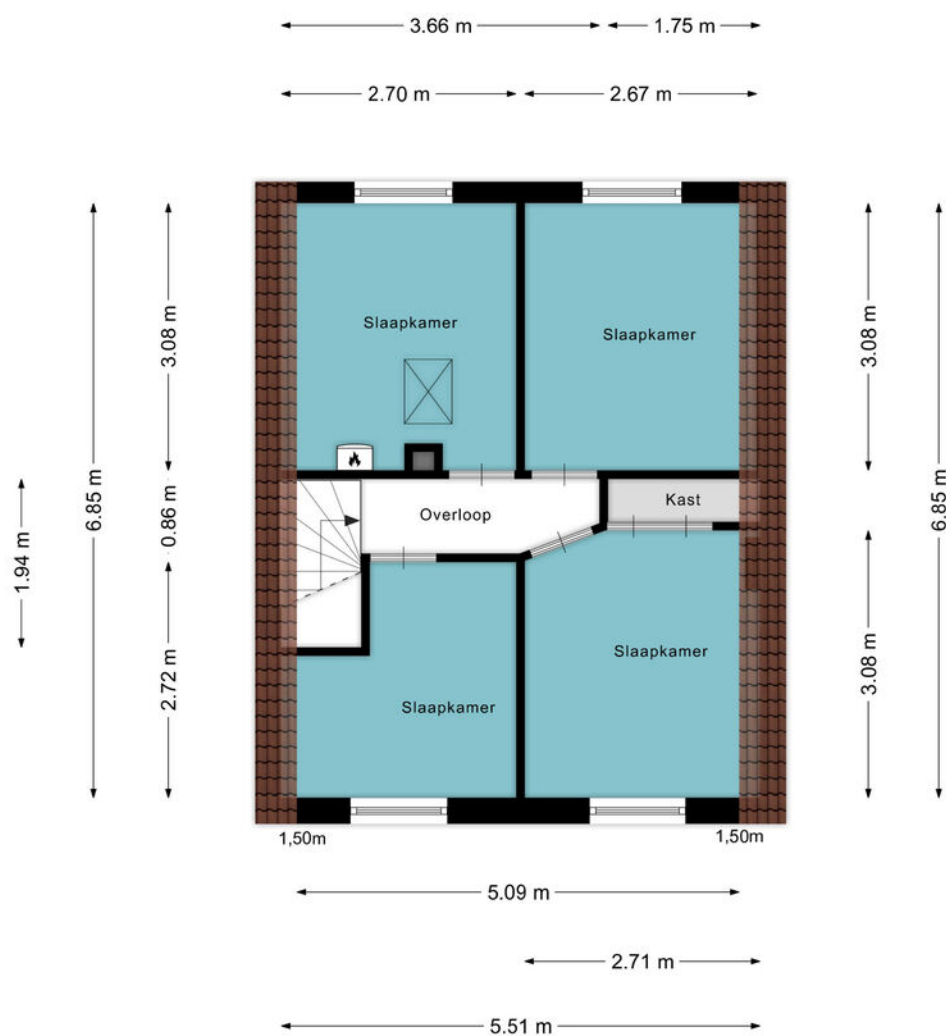
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

**3D Plattegrond
Begane grond**



BEN VAN DORSTSTRAAT 8 **HELMOND**

Plattegrond Eerste verdieping



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

[illegible]

Schaal: 1: 567



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.



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.

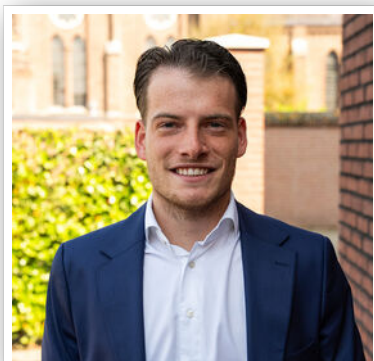
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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

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!