

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



LIMBURGHOF 40
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1982
Woonoppervlakte	115 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	408 m ³
Perceel	151 m ²

Bijzonderheden

- Verrassend ruim en keurig bewoond en onderhouden huis;
- Fijn nabij bossen en recreatieplas gelegen;
- Parkeren op eigen terrein;
- Zonnige, ruime tuin met veel privacy aan achterzijde;
- 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.



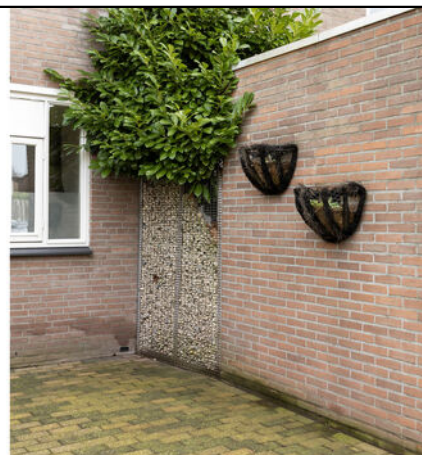
Op rustige woonstand, nabij bossen gelegen goed onderhouden en verrassend ruime middenwoning met zonnige tuin, eigen oprit en stenen berging.

Vraagprijs € 315.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

LIMBURGHOF 40 HELMOND

Algemeen



Kom eens binnen kijken in deze woning. Je zult zien dat het keurig netjes is onderhouden maar je zal ook verrast worden door de ruimte in deze woning. Daarnaast is de ligging ook ideaal: op loopafstand van de Bakelse bossen en recreatieplas "Berkendonk".

Zodra je de woning bereikt zie je meteen dat je je auto op eigen terrein kunt parkeren. Verder zie je aan je linkerhand de praktische, stenen berging voor je fiets en spulletjes.



De vloer van de hal is belegd met een moderne laminaatvloer doorlopend naar de living en keuken. In de hal verder de licht betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De hal is voldoende ruim voor je garderobe.

Begane grond Entree & Hal:



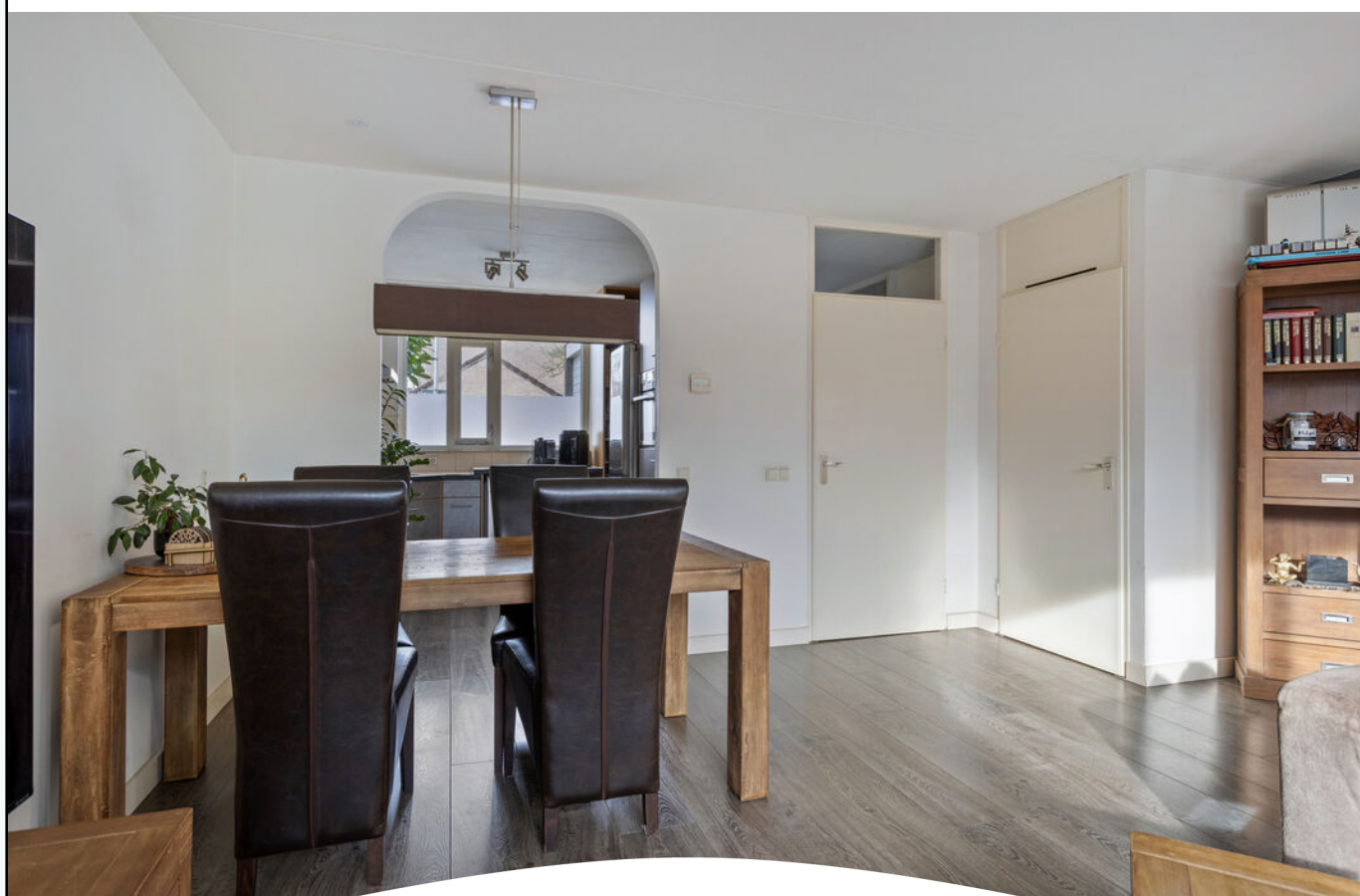


Woonkamer

Aansluitend de living waar je zowel een grote eettafel als een flinke zithoek kunt opstellen. Door het grote raam aan de achterzijde krijg je verrassend veel en prettig lichtinval.

In de living nog de praktische bergkast.





LIMBURGHOF 40 HELMOND



Keuken

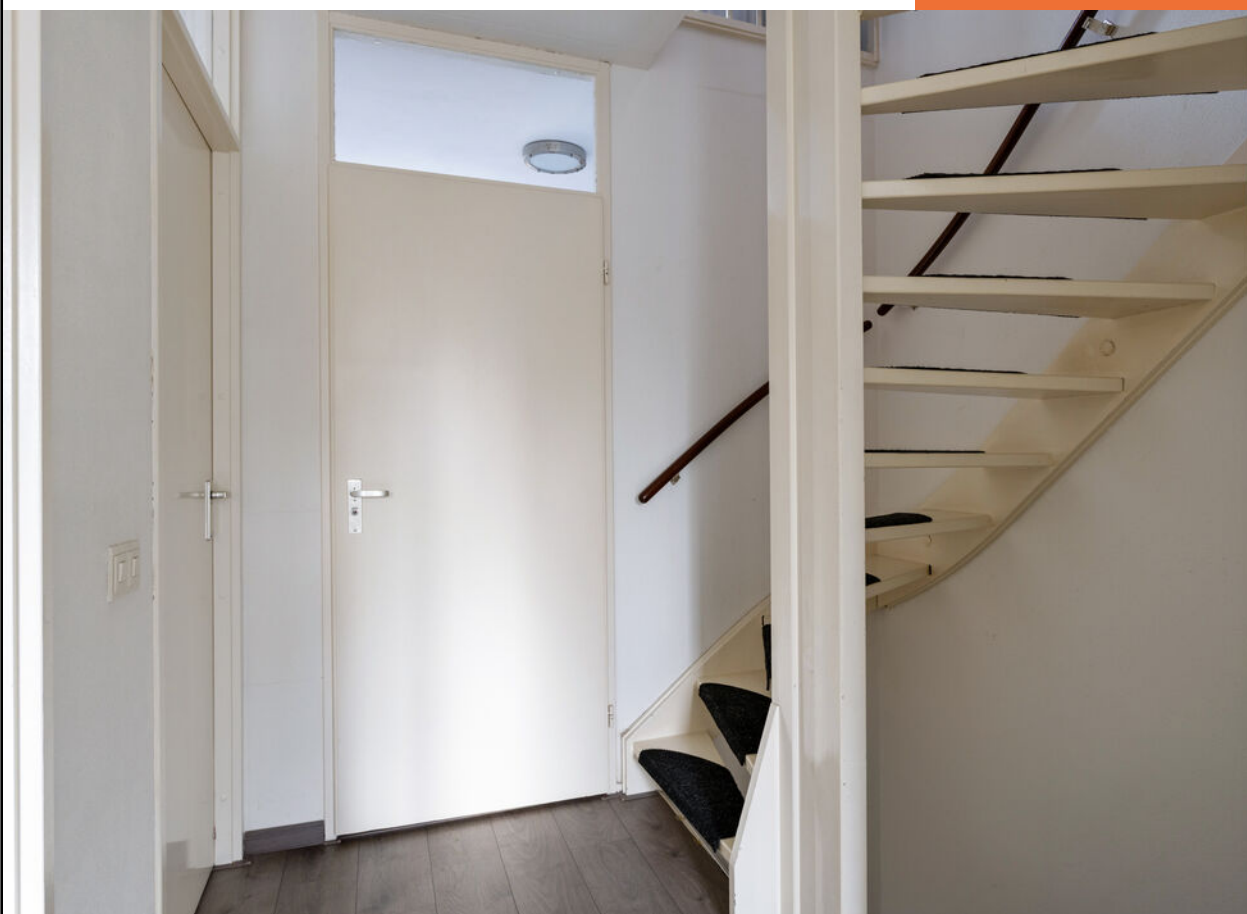
Via boog naar halfopen keuken aan voorzijde met kunststofinrichting in hoekopstelling v.v. complete apparatuur: kookplaat, fornuis, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast.



Overloop waaraan 3 met recht te noemen volwaardige slaapkamers. Voor afmetingen kan je bijgevoegde plattegrond raadplegen en zal je zien dat je hier meer ruimte hebt dan bij vergelijkbare woningen.

Op deze etage zijn de vloeren van de overloop en de 3 slaapkamers ook weer belegd met de moderne laminaatvloer.

Eerste verdieping







LIMBURGHOF 40 HELMOND

Badkamer



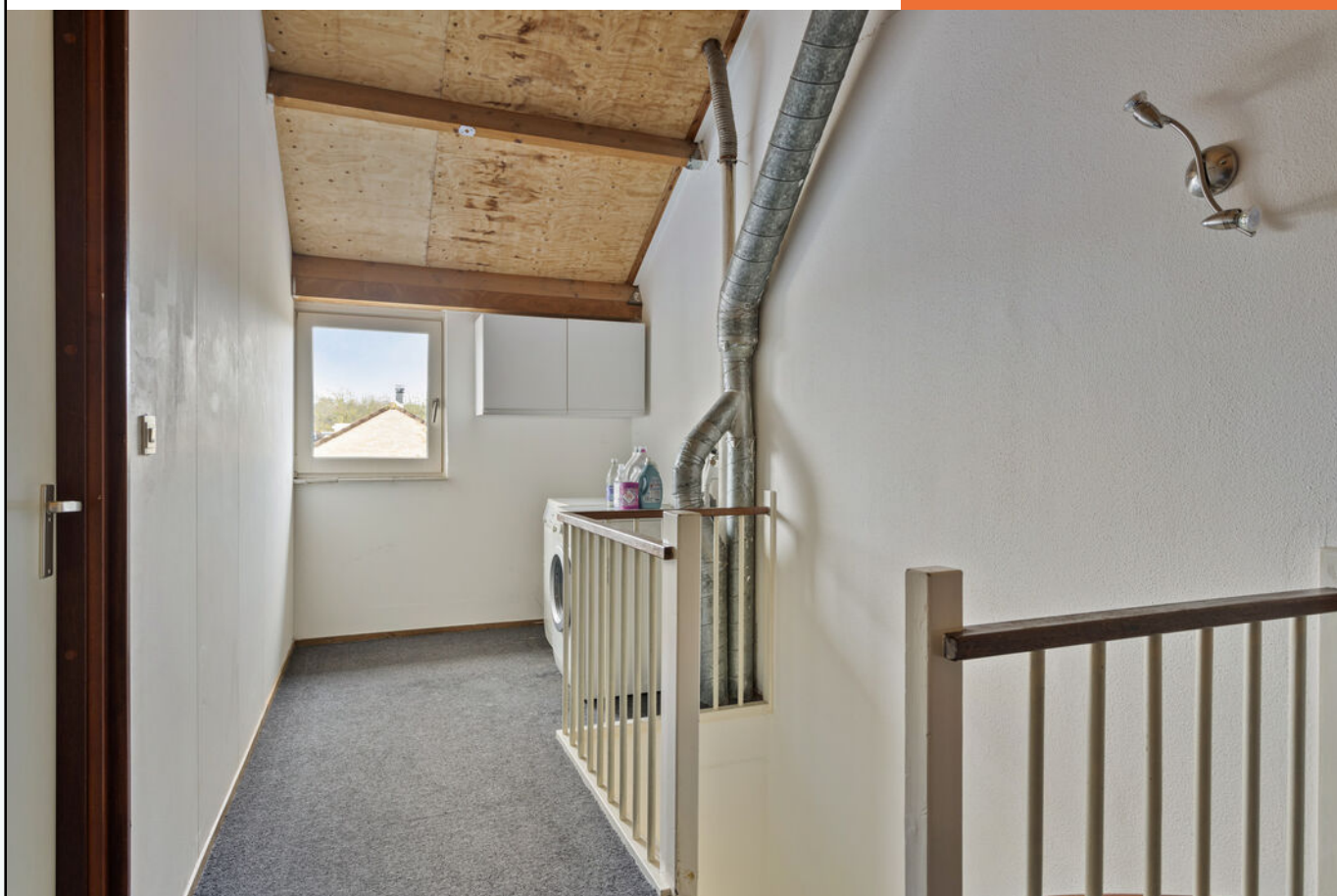
De badkamer is in de tussentijd gemoderniseerd en kent een inloopdouche met glazen wanden, wandcloset, designradiator en badmeubel met spiegel.



Vaste trap naar 2e verdieping: door de goede hoogte van deze woning, loopt het dak aan de voorzijde niet meteen schuin (extra hoog) waardoor je hier ook weer verrassend veel ruimte hebt. Ook kan je dit op de bijgevoegde plattegrond goed zien.

De voorzolder is derhalve ruim en kan je naast het plaatsen van je witgoed ook b.v. de strijkplank hier plaatsen.

Tweede verdieping





Vierde slaapkamer

Daarnaast de 4e slaapkamer. Deze is dus ook verrassend ruim zeker omdat aan voorzijde ook nog eens een flink recht raam is geplaatst wat ook nog eens fijn lichtinval geeft !

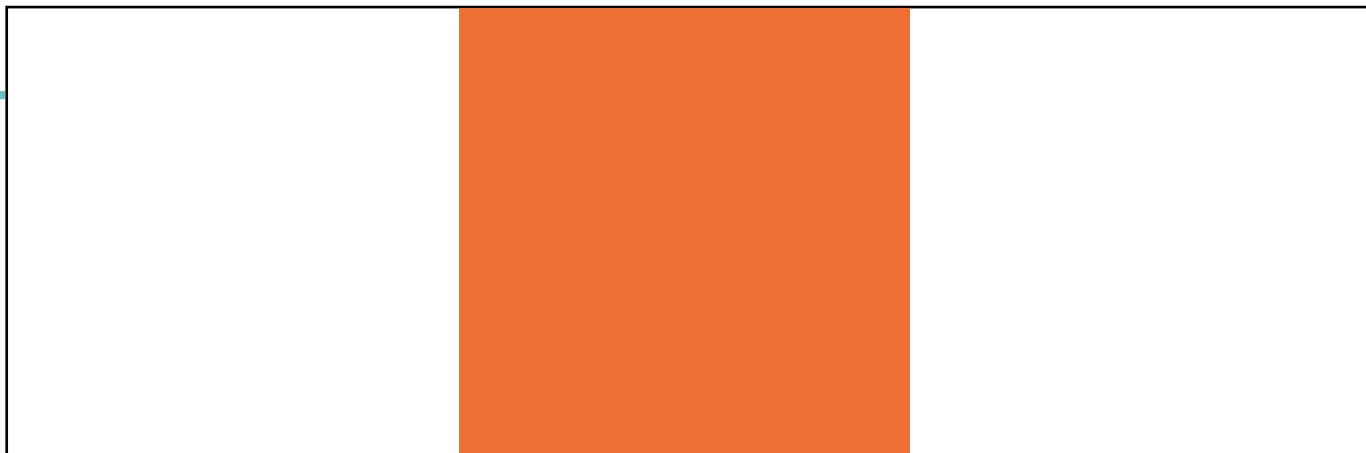




Tuin

Naast een ruime oprit aan voorzijde heb je aan de achterzijde een tuin van 10 meter diep welke ook nog eens zonnig op het zuiden ligt. Omdat de berging aan de voorzijde ligt heb je optimaal veel ruimte in deze privacybiedende tuin (namelijk nauwelijks inkijk aan de achterzijde!).





Situering



Plattegrond Begane grond



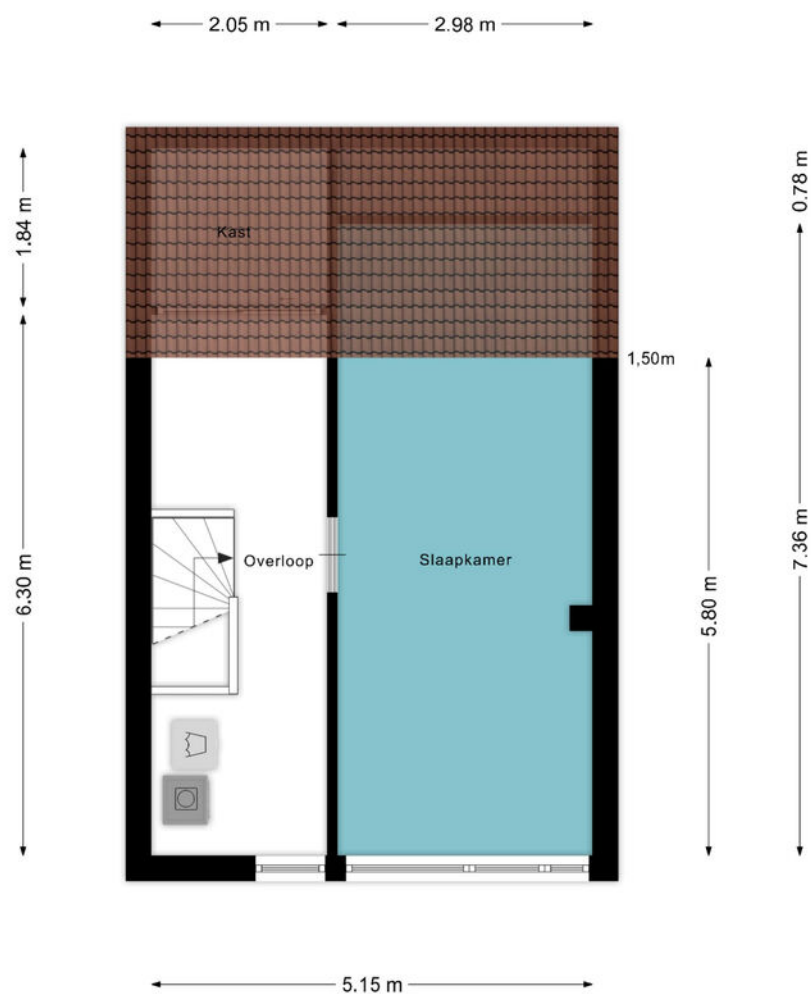
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Eerste verdieping



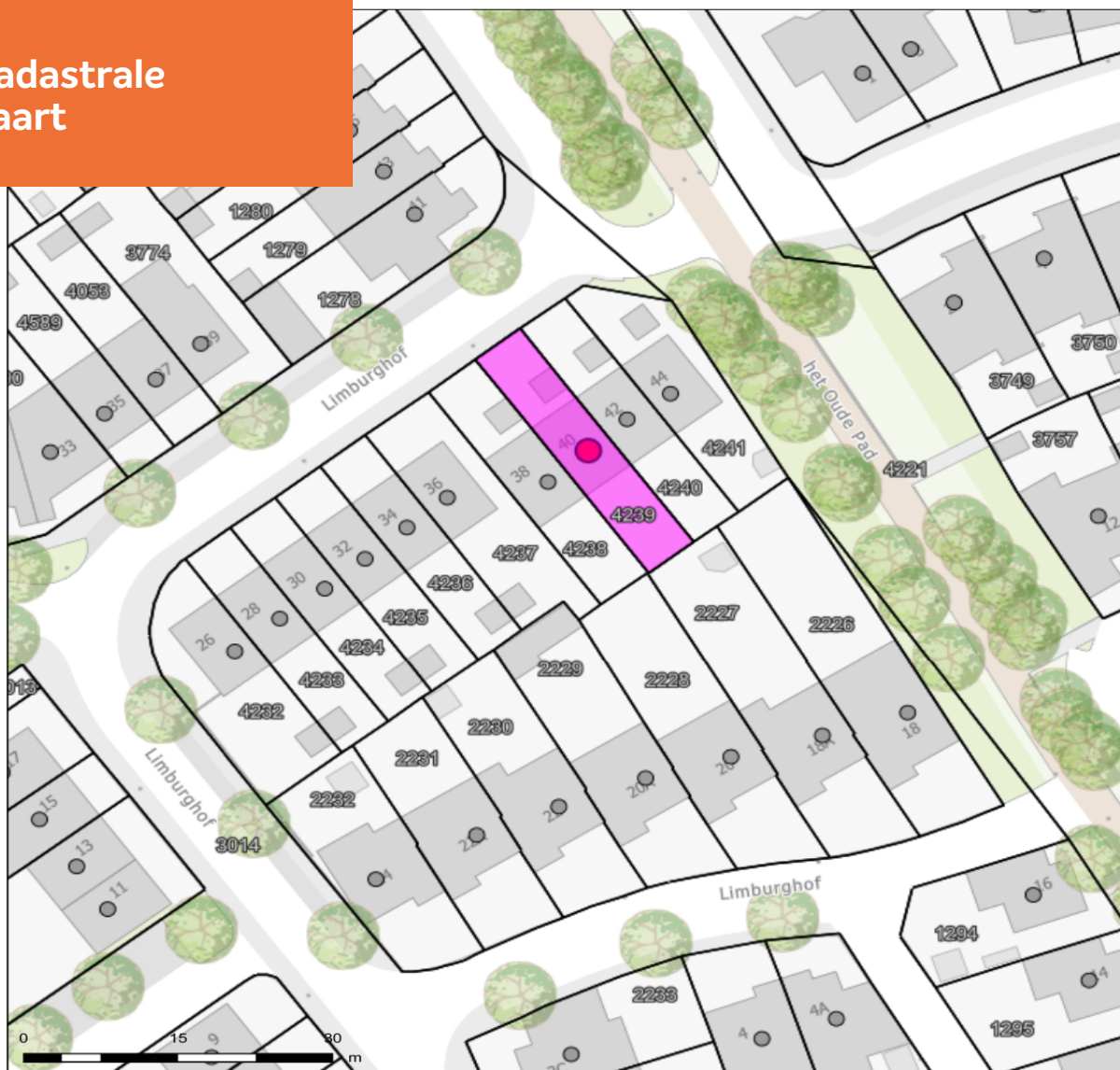
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



Limburghof 40 - Helmond

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 6-2-2025

Schaal: 1: 567



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,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@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 • WÉRK'T 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!