

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



VAN GRAFTSTRAAT 10
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1961
Woonoppervlakte	111 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	395 m ³
Perceel	178 m ²

Bijzonderheden

- Verrassend ruime tussenwoning voorzien van uitbouw over de gehele breedte, ruime woonkamer en grote slaapkamers op een kindvriendelijke en gewilde woonlocatie in Helmond;
- Alle benodigde dagelijkse voorzieningen zijn gelegen in winkelcentrum "Straakven", het N.S.-station en het medisch centrum bevinden zich op ca. 5 autominuten;
- Deze woning is gelegen aan het rustige en verkeersluwe deel van de Van Graftstraat welke doodloopt;
- Deze perfecte woning is ruimtelijk en voorzien van een grote voor- en achtertuin;
- In de straat kunt u vrij parkeren op een van de vele parkeervakken;
- Voor woningen ouder dan 30 jaar is de ouderdomsclausule van toepassing;
- Voor woningen gebouwd voor 1993 is de asbestclausule van toepassing.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

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.



Bent u op zoek naar een verrassend ruime tussenwoning gelegen in een kindvriendelijke buurt met alle benodigde voorzieningen nabij? Zoek dan niet verder en plan snel uw bezichtiging in bij deze perfecte goed onderhouden woning!

Vraagprijs € 360.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

VAN GRAFTSTRAAT 10 **HELMOND**

Algemeen

Deze bijzonder ruime woning is goed onderhouden en voorzien van een grote slaapkamer vanwege het openbreken van de tussenmuur met een boogconstructie. Verder een bijzonder ruime woonkamer, een vaste trap naar de tweede verdieping voorzien van een dakkapel met praktische voorzolder en daarbij ook een grote voor- en achtertuin. Dat alles gelegen op een perfecte woonlocatie in Helmond Oost op steenworp afstand van winkelcentrum Straakven maar ook op circa 5 autominuten van het centrum van Helmond gelegen.



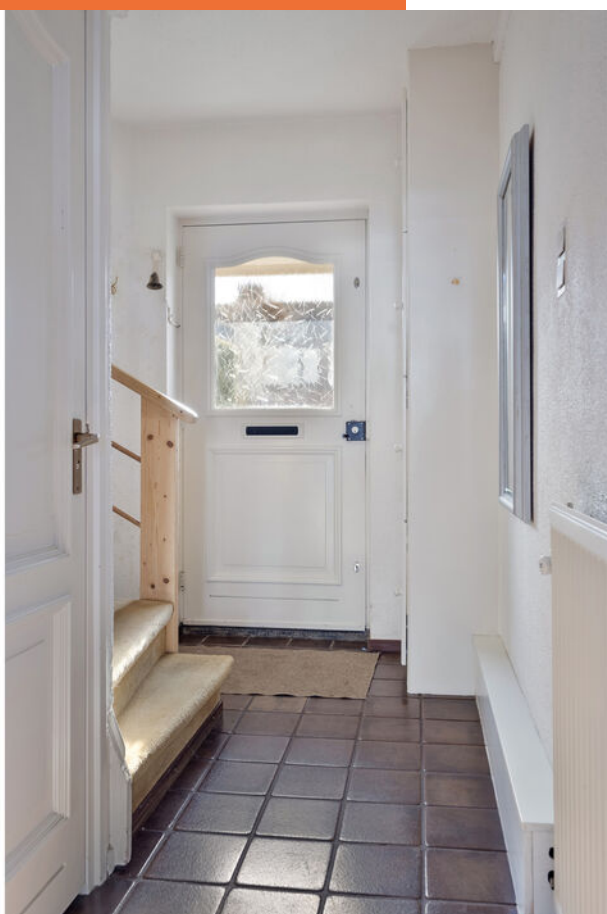


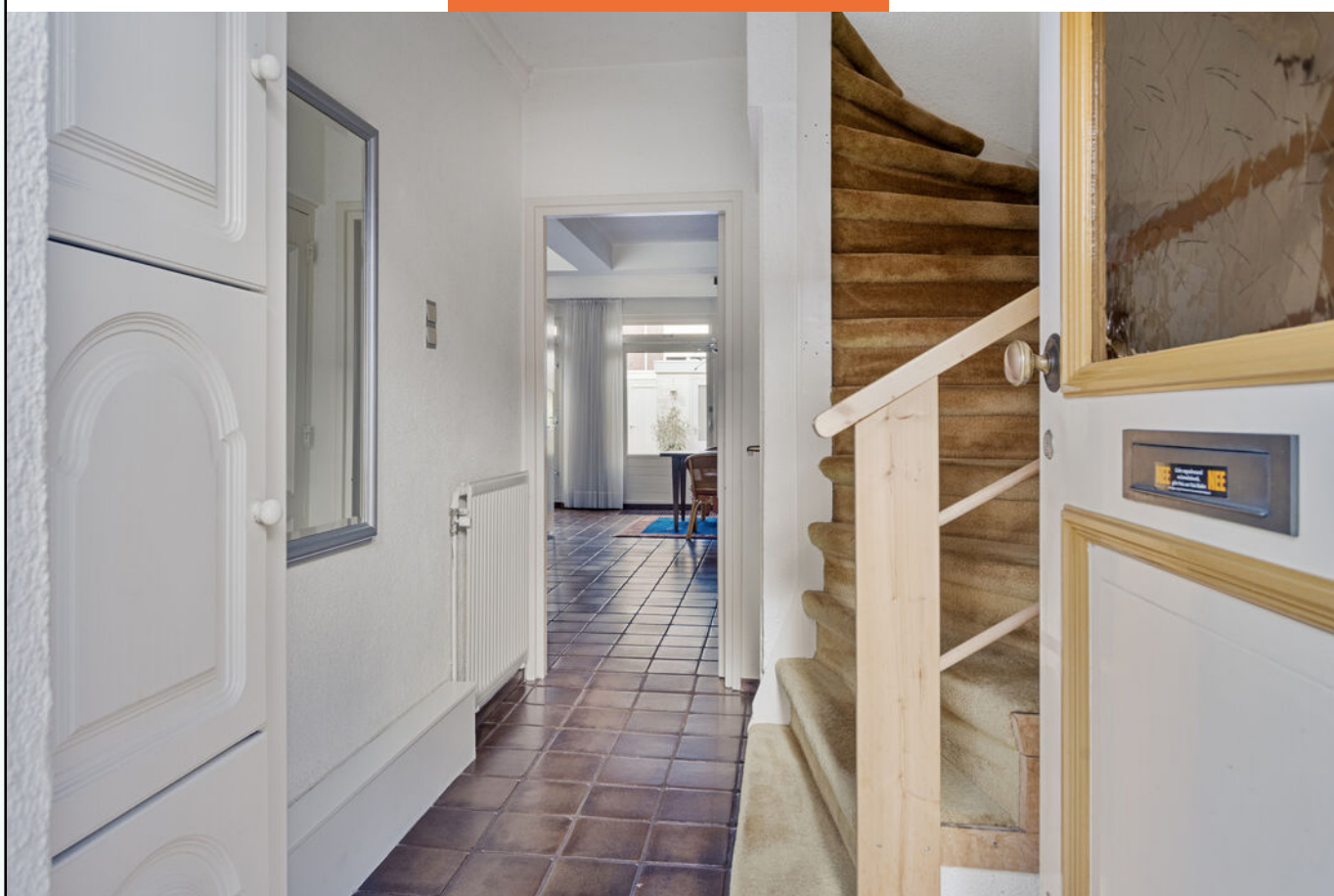
VAN GRAFTSTRAAT 10 HELMOND

Begane grond

Bij aankomst parkeert u uw auto vrij in de rustige en verkeersluwe straat. Vanuit de verzorgde en tevens grote voortuin bereiken we de entree naar de hal van deze woning.

In de hal zijn gelegen: de meterkast, een garderobe, de trapopgang, de grote toiletruimte voorzien van tegelwerk en ventilatie en de toegang richting de woonkamer.





VAN GRAFTSTRAAT 10 HELMOND



Woonkamer

De ruime doorzon woonkamer beschikt over een grote uitbouw aan de achterzijde welke over de gehele breedte gesitueerd is. Hierdoor heeft u veel ruimte uw meubilair optimaal te plaatsen. Daarnaast heeft de uitbouw vloerverwarming en geeft de grote raampartij aan de voorzijde van de woning veel natuurlijk daglichtinval.

De voorzijde biedt u veel ruimte om een fijne zithoek te creëren en is naast ruimtelijk ook heel sfeervol door middel van de haard.





VAN GRAFTSTRAAT 10 **HELMOND**





Keuken

In de uitbouw aan de achterzijde bevindt zich de keuken. Deze is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van veel bergruimte dankzij de aanwezige kasten. De volgende apparatuur is aanwezig:

- Koelkast;
- Vaatwasser;
- Gaskookplaat;
- Afzuigkap;

Vanuit de keuken heeft u de mogelijkheid de achtertuin te bereiken via een dubbele tuindeur alsook een loopdeur aan de linkerkant.





1e Verdieping

Aan de grote overloop met van vaste trapopgang richting de tweede verdieping zijn gelegen: de grote slaapkamer welke doorgebroken is en daarbij ook een ruime badkamer en een was-/bergingsruimte aan de voorzijde. Deze ruimte is voorzien van tegelwerk en mogelijk te ventileren vanwege de aanwezigheid van het raamkozijn.



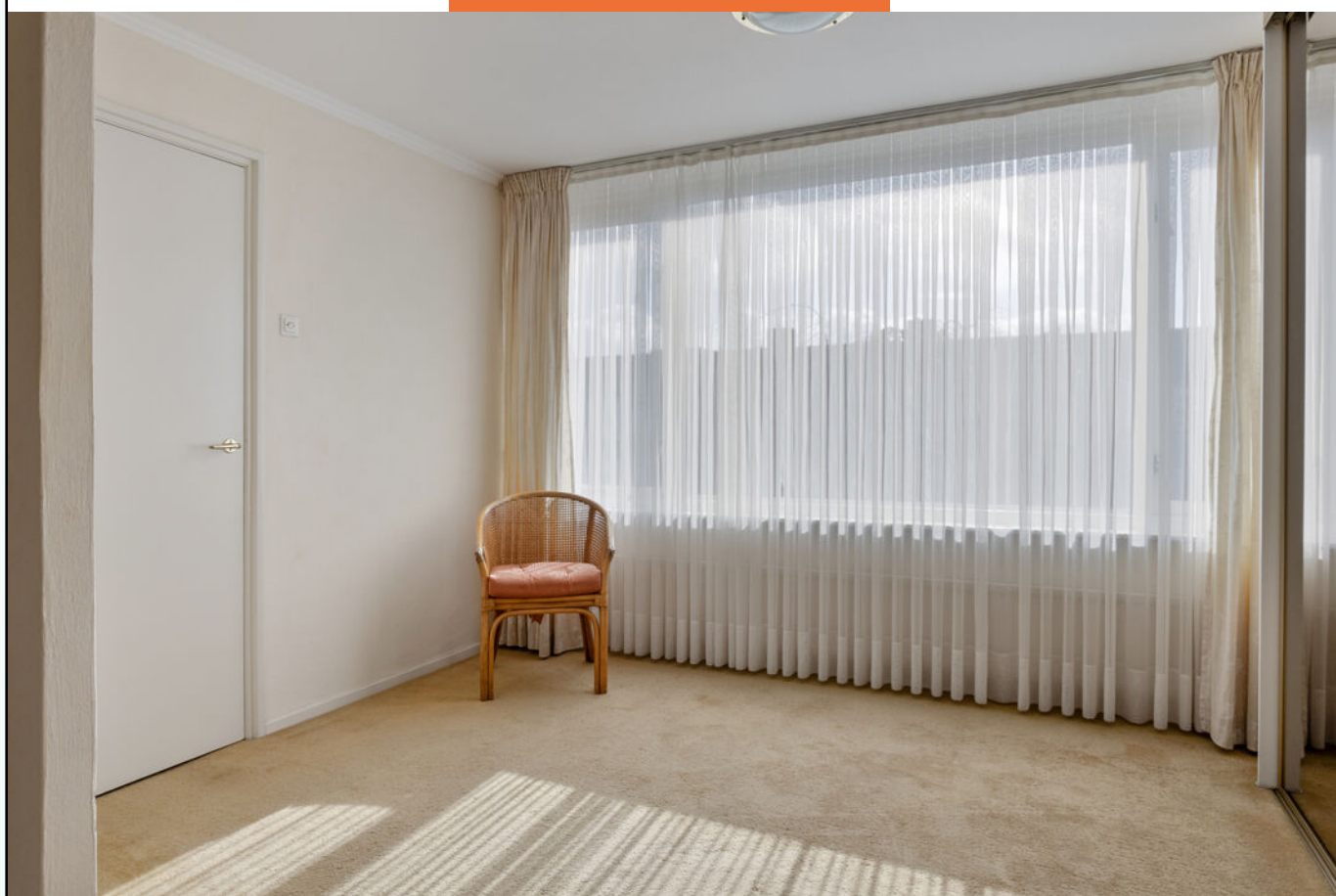
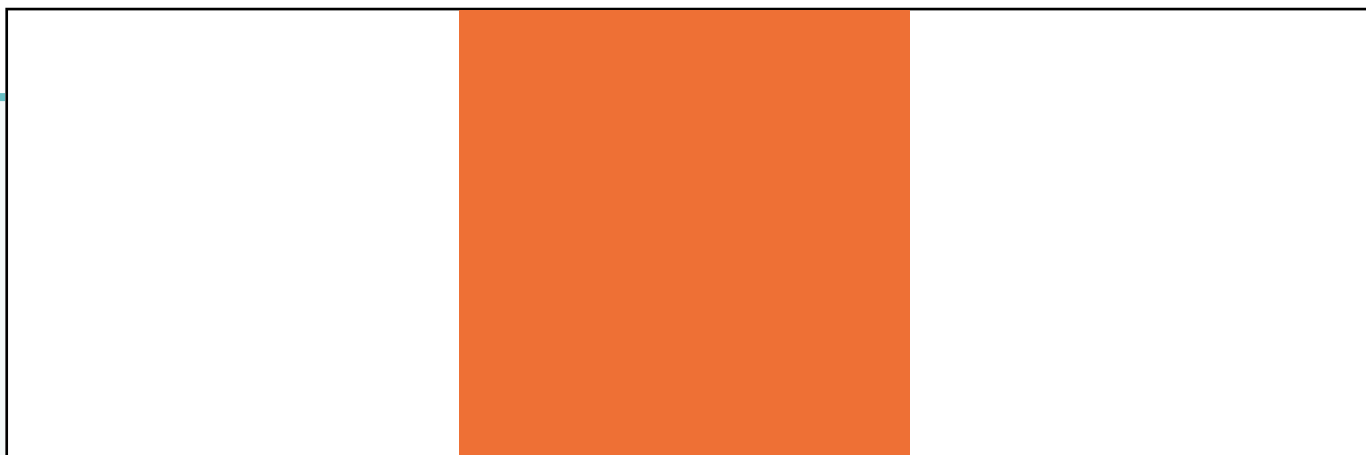


Van origine bevinden zich hier twee ruime slaapkamers. De scheidende wand tussen deze slaapkamers is doorgebroken en voorzien van een boogconstructie. Hierdoor ontstaat er een bijzonder ruime master bedroom.

Indien gewenst is deze ruime slaapkamer eenvoudig weer te splitsen in twee eveneens zeer ruime, goed afgemeten slaapkamers. Om een goede indruk van deze slaapkamer(s) te krijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.

Slaapkamer





VAN GRAFTSTRAAT 10 **HELMOND**

Badkamer

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de badkamer welke is voorzien van tegelwerk, een dubbele wastafel in meubel, een toilet, een ligbad en een inloopdouche.

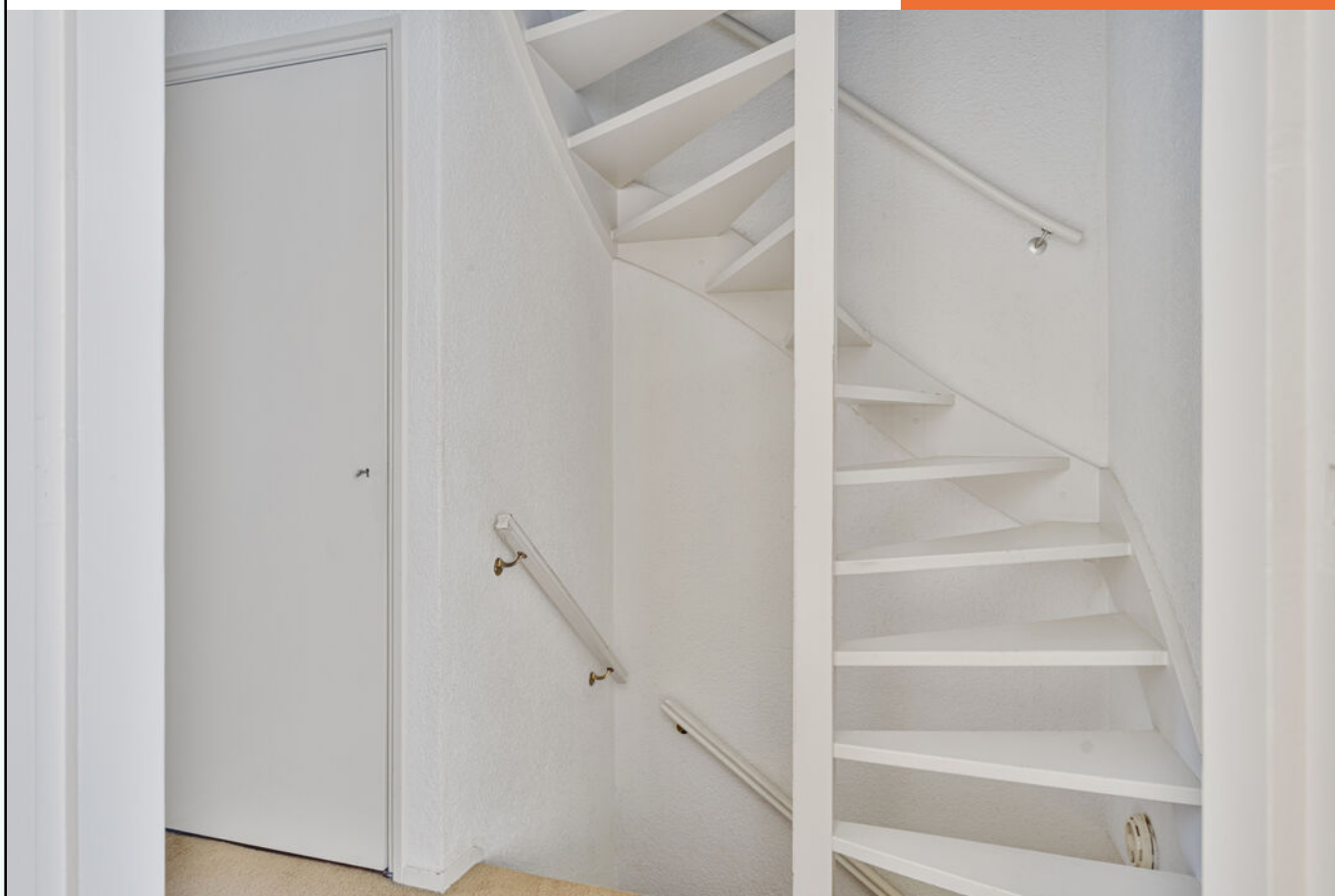


De vaste trap naar deze verdieping biedt toegang naar de overloop.

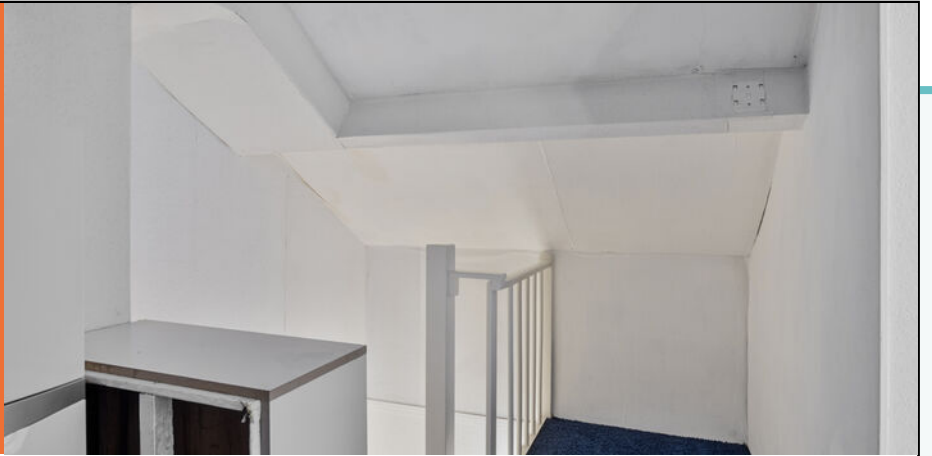
Hier bevindt zich de opstelling van de c.v.-ketel (Vaillant, 2015 in eigendom) en praktische bergingsruimte onder en achter de knieschotten.

Vanuit deze overloop bereiken we de ruime slaapkamer op deze tweede verdieping.

2e Verdieping

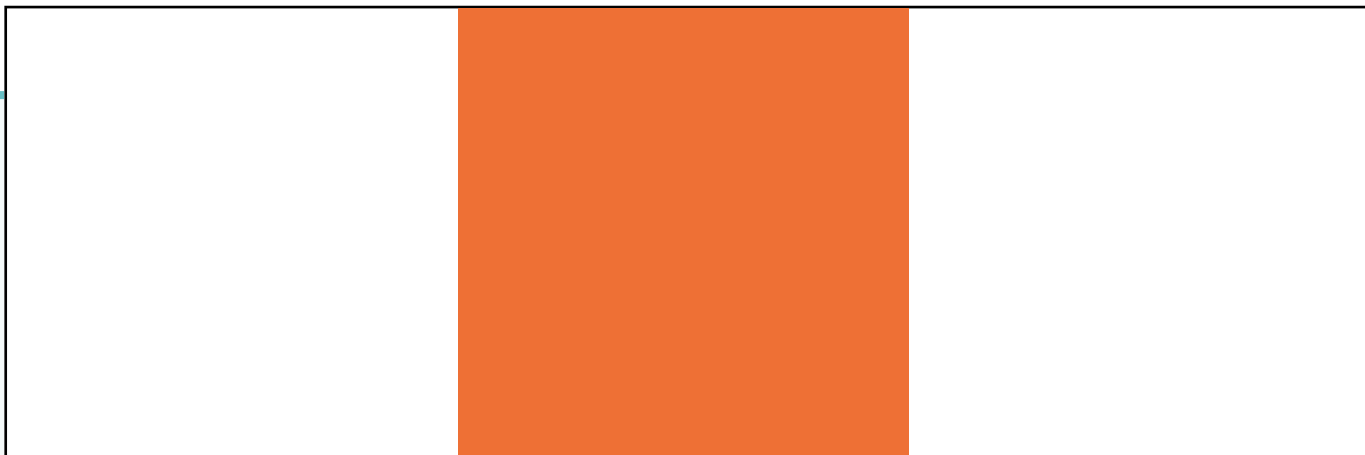


Slaapkamer



Aan de achterzijde is deze slaapkamer voorzien van een dakkapel met uitzicht op de achtertuin. Deze slaapkamer is wederom ruim van opzet en voorzien van de mogelijkheid uw spullen en/of materialen te bergen achter de knieschotten. Daarbij beschikt deze slaapkamer over een wastafel.





VAN GRAFTSTRAAT 10 **HELMOND**

Tuin

De bijzonder ruime achtertuin is perfect in gebruik en goed verzorgd. Zo beschikt deze over een ruim terras wat bereikbaar is via de sfeervolle dubbele tuindeuren en waar een tuintafel perfect past!

Verder is de achtertuin voorzien van een vrijstaande berging en een eigen achterom. Hierdoor is deze tuin bijzonder privacy biedend en onderhoudsvriendelijk uitgevoerd.

Ook geniet u volop van de avondzon welke prachtig in de tuin schijnt!





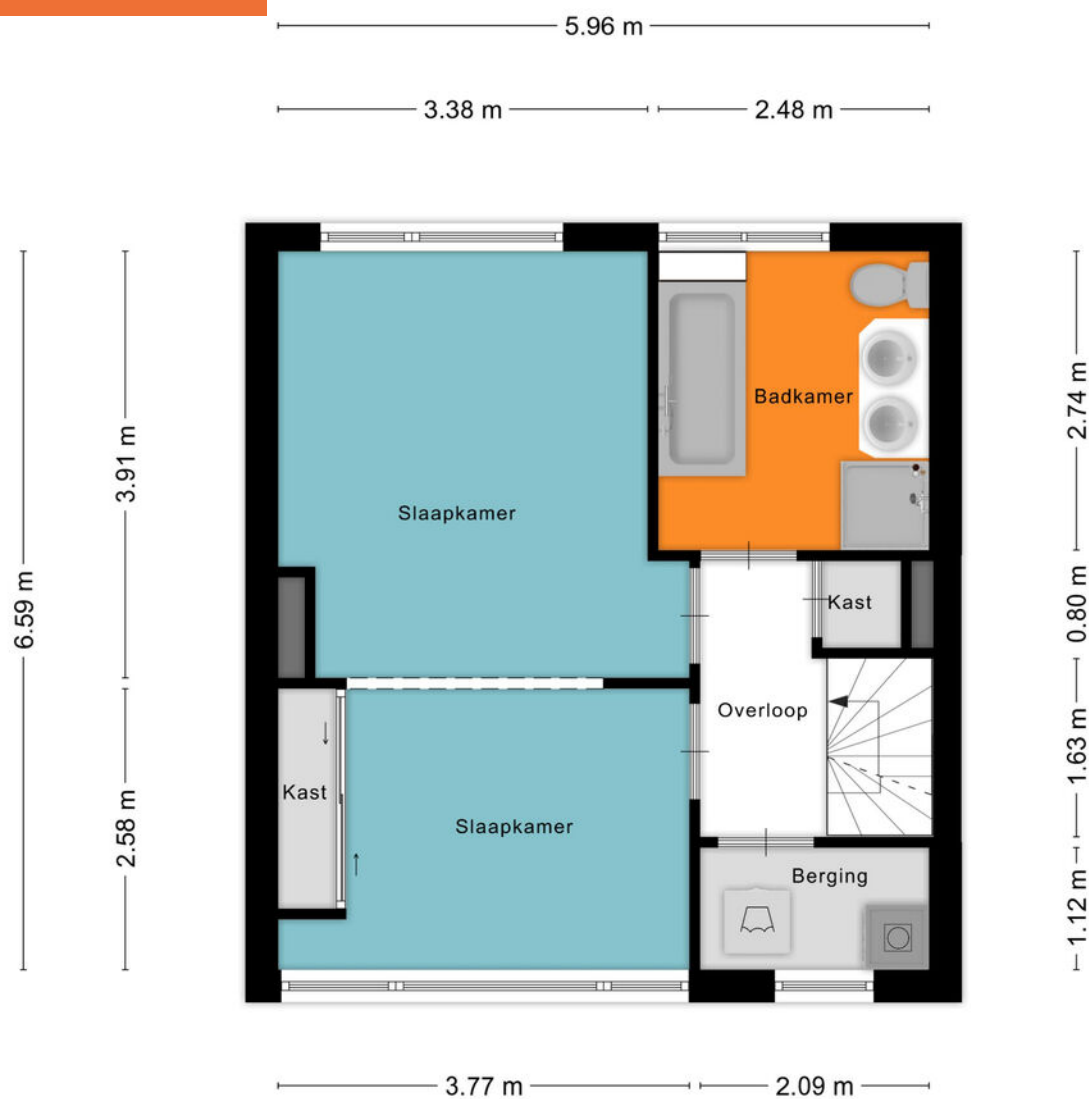
VAN GRAFTSTRAAT 10 HELMOND

Plattegrond



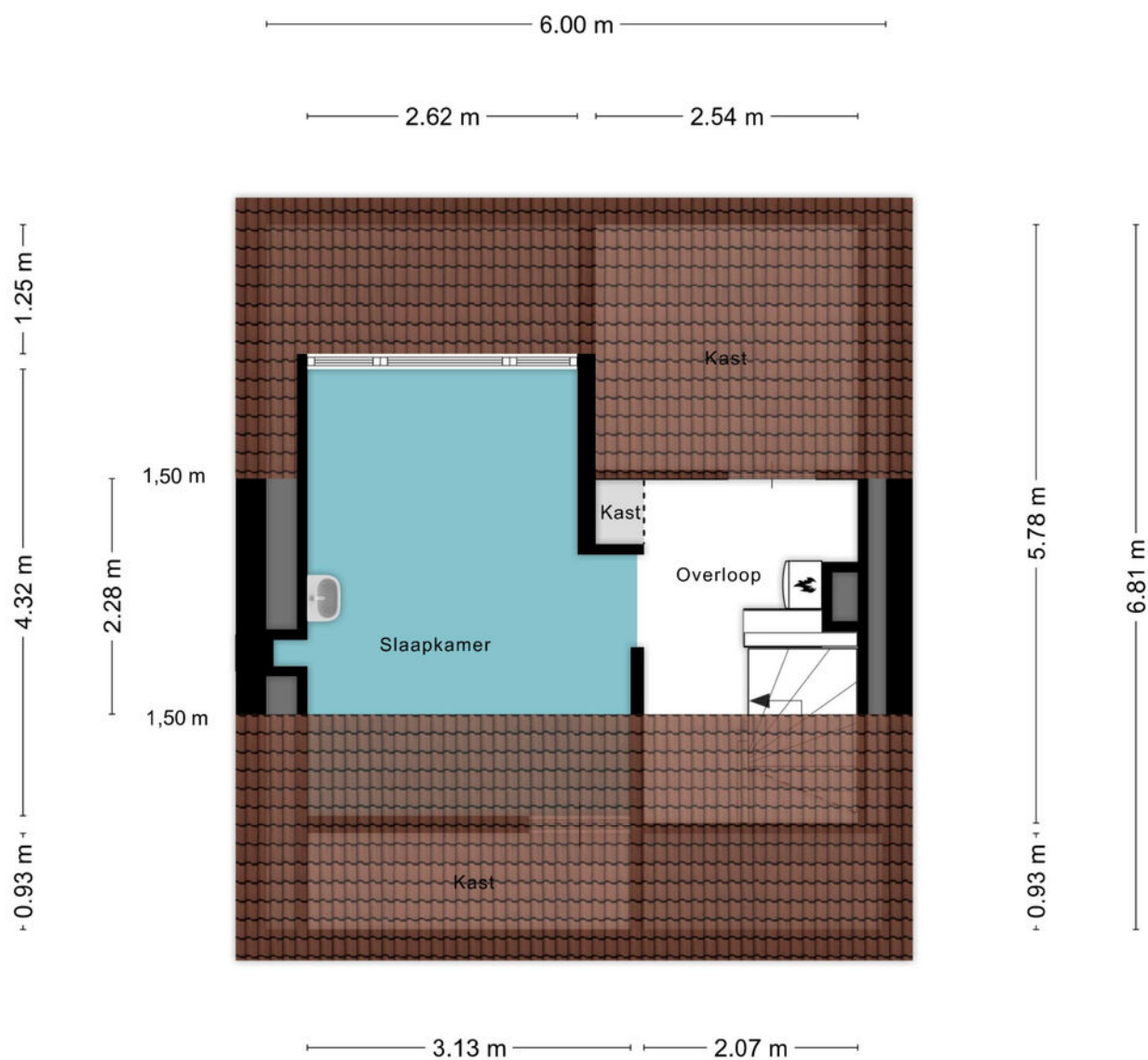
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



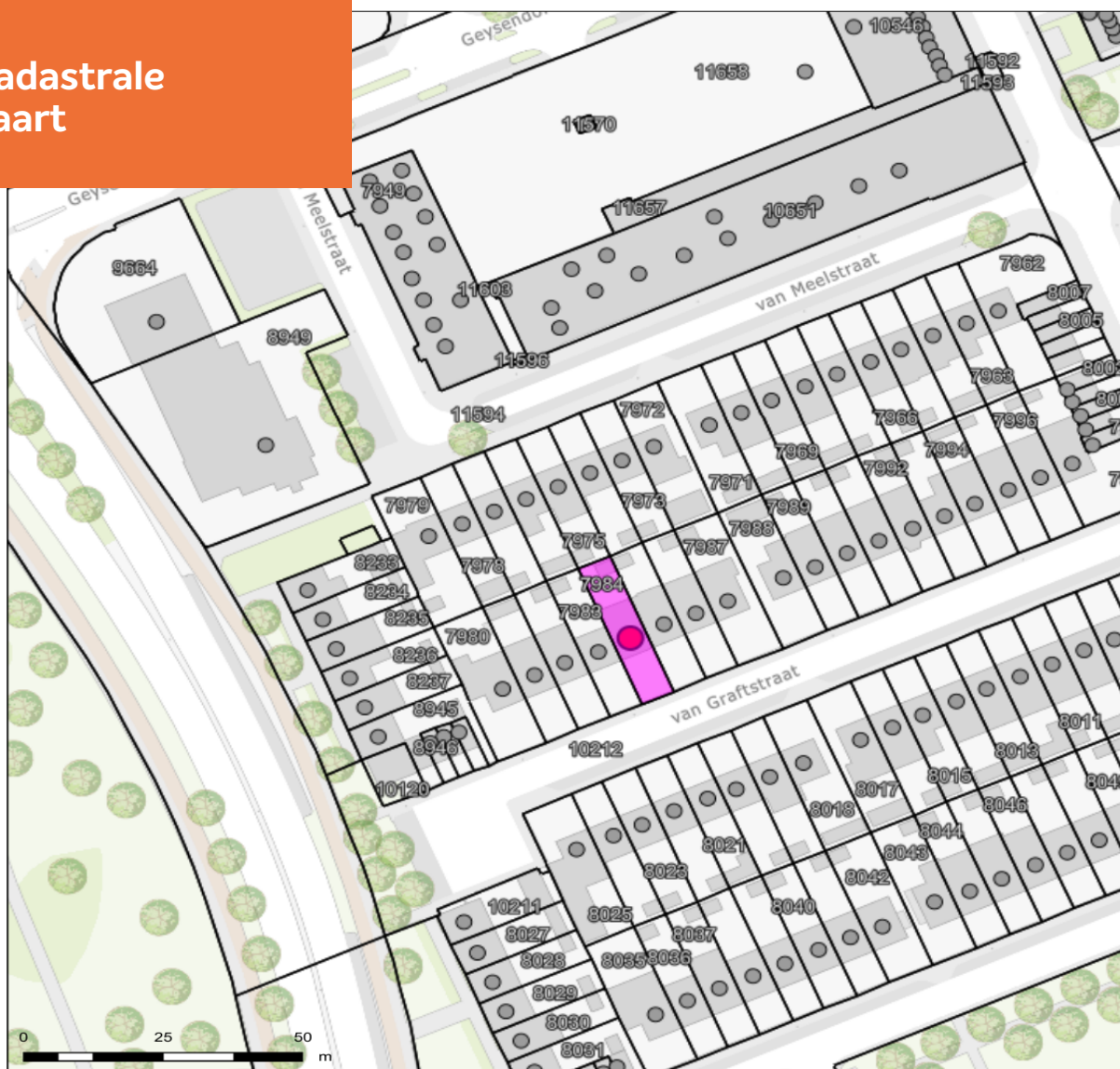
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Kadastrale kaart



Van Graftstraat 10 - Helmond

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 6-3-2025

Schaal: 1: 1044



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 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.

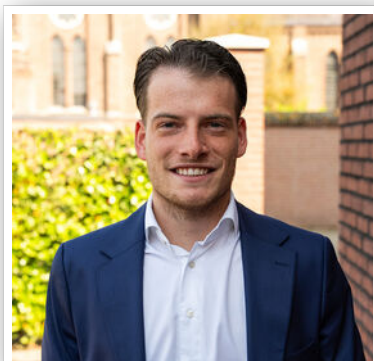
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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

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!