

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



KOTTERLAAN 14
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	110 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte	1 m ²
Inhoud	414 m ³
Perceel	154 m ²

Bijzonderheden

- De woning is gelegen op een heerlijk rustige woonlocatie zonder achterburen in een heerlijk groene omgeving;
- De woning is uitgevoerd met onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Tuin met overkapping op het zonnige zuiden gelegen;
- Maar liefst vier fijn bemeten slaapkamers en een ruime overloop aanwezig;
- Bijkeuken en berging aan de voorzijde van de woning gelegen en tevens vanuit binnen toegankelijk, zo geniet je optimaal van je achtertuin;
- De tuin is groter ten opzichte van hetgeen kadastraal bekend (zie kadastrale situatie aangehecht), er wordt een stukje grond van circa 13 m² van de gemeente Helmond gehuurd voor onbepaalde tijd, betalingsverplichting betreft € 75,- per jaar (zie Move.nl voor huurovereenkomst).

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 grote tussenwoning die een combinatie van comfort en functionaliteit biedt? Dan is deze perfecte woning écht iets voor jou. Met vier slaapkamers, een zonnige op het zuiden gelegen achtertuin met overkapping en een riante bijkeuken met berging biedt deze woning talloze mogelijkheden. Is uw interesse gewekt? Plan dan snel uw bezichtiging in bij deze leuke woning!

Vraagprijs € 345.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

KOTTERLAAN 14 HELMOND

Algemeen

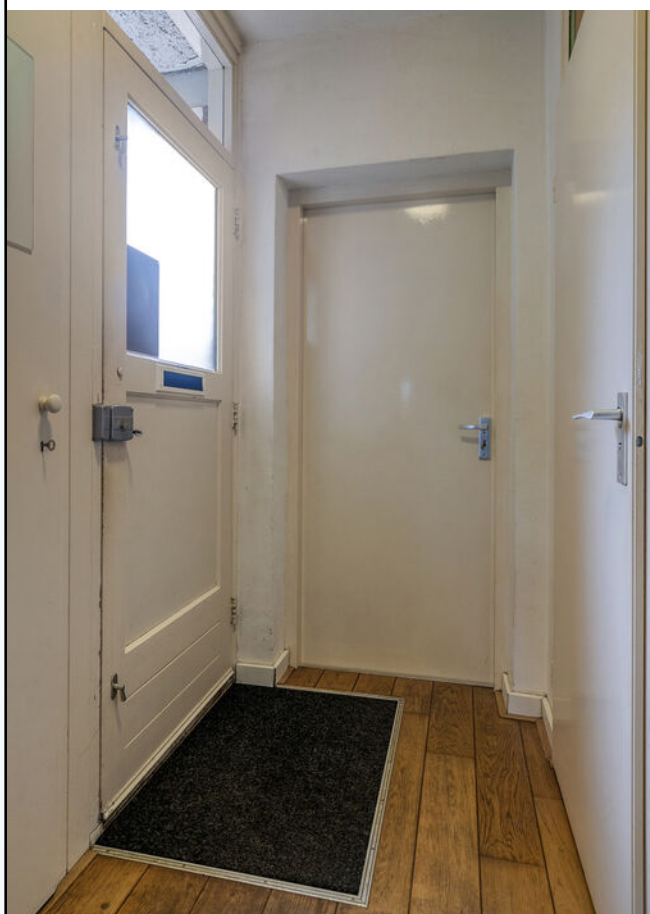


De woning is gelegen aan een rustige en kindvriendelijke straat in de gewilde wijk Mierlo-Hout. In de nabije omgeving bevinden zich meerdere wandel- en looproutes richting bosgebied 't Goor. Voor gezinnen met kinderen zijn basisscholen en opvangcentra zoals OBS 't Hout en Villa Vrolijk eenvoudig bereikbaar. Boodschappen doe je gemakkelijk in de op loopafstand gelegen winkelkern van de wijk Mierlo-Hout, hier bevinden zich diverse supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden. Daarbij beschikt Mierlo-Hout over een breed scala aan (sport)verenigingen zoals voetbalvereniging RKSV Mierlo-Hout en tennisclub TV Carolus. Ook is er een uitstekende verbinding met het centrum van Helmond via de Mierloseweg, en zijn de N270 en A270 snel bereikbaar richting Eindhoven en Deurne en is er in op korte afstand een NS-station bekend als "Helmond 't Hout" te vinden welke eveneens dezelfde richtingen op rijdt.



Via de eigen nette oprit bereik je de entree van deze verrassende woning. Deze entree is – evenals de woonkamer – afgewerkt met een strakke vloer en stucwerk op de wanden en plafonds. Vanuit de hal zijn de toiletruimte voorzien van wandcloset, fonteintje en tegelwerk, de meterkast, de bijkeuken en de woonkamer bereikbaar.

Begane grond Hal & Entree:



Woonkamer



De woonkamer is ruim van opzet, netjes afgewerkt en voorzien van strak stucwerk. Aan de achterzijde van de woning – tevens het zuiden – zijn riante raampartijen en een loopdeur naar de overkapping in de achtertuin te vinden. De woonkamer beschikt over diverse lange wanden, is perfect in te delen op talloze manieren.

Om een goede indruk van deze fijne afmetingen te krijgen verwijzen wij u graag naar de bijgevoerde indelingsplattegronden. Zo beschikt deze woonkamer over de ruimte een gezellige dinerruimte en zithoek te creëren. De trapopgang naar de eerste verdieping is eveneens in de woonkamer te vinden.





KOTTERLAAN 14 HELMOND



Keuken

De open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning. Ook hier zijn grote raampartijen te vinden die er voor zorgen dat ook deze ruimte een zonnige en luchtige indruk maakt, tevens bieden deze raamkozijnen de gelegenheid om uitzicht over de straat en oprit te verkrijgen! De keuken in hoekopstelling tegen de beide wanden geplaatst en is voorzien van diverse boven- en onderkasten, tevens voorzien van inbouwapparatuur, te weten:

- Koelkast;
- Oven;
- 5-Pits gaskookplaat;
- Afzuigkap.





KOTTERLAAN 14 HELMOND

Bijkeuken & Berging

Vanuit de entree/hal is de bijkeuken en in het verlengde de aangelegen berging te vinden. In de bijkeuken zijn bevinden zich de witgoedaansluitingen, vanwege zijn ruimte en indelingsmogelijkheden heeft u tevens de optie om een grote vriezer te plaatsen en berging te gebruiken.

De berging is zowel via een binnen- als een buitendeur bereikbaar. Omdat de berging aan de voorzijde van de woning gelegen is, benut je de maximale ruimte in de zonnige achtertuin en is de toegang uitermate praktisch!



Via de nette trapopgang in de woonkamer bereiken we de ruime overloop van de verdieping. Vanuit deze overloop krijgen we toegang tot de vier slaapkamers, de badkamer en een aparte C.V.-ruimte met een Remeha combi C.V.-ketel uit 2017 welke in eigendom verkeerd.

Eerste verdieping



Slaapkamers



De slaapkamers zijn allen voorzien van een lichte laminaatvloer en gestucte wanden. De kozijnen van de gehele eerste verdieping zijn uitgevoerd in kunststof met dubbele beglazing en draai-/kiepramen, ideaal voor het ventileren van deze kamers. De ramen van de slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van rolluiken, de ramen aan de achterzijde zijn voorzien van horren.

Vanwege de praktische afmetingen en aanwezigheid van lange wanden beschikken de slaapkamers over ruime opties in het opstellen en plaatsen van uw meubilair, om een goede indruk van deze afmetingen te krijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.





KOTTERLAAN 14 HELMOND



Badkamer

Aan de overloop bevindt zich tevens de badkamer, deze badkamer is volledig betegeld en beschikt over mechanische ventilatie. Daarnaast is de badkamer voorzien van een grote inloofdouche, ligbad, wandcloset en een wastafel in meubel.





Achtertuint

De woning is gelegen aan een van de meest rustige woonlocaties van Mierlo-Hout, vrij gelegen aan de achterzijde en op steenworp afstand van natuurgebied 't Goor, hier wandelt u heerlijk in een rustige groene omgeving! Naast rust biedt deze zonnige achtertuint, vanwege zijn zuidelijke ligging, uitermate veel privacy. De tuint is verder voorzien van een gezellige overkapping, een bestraat terras en een gezellig gazon.







KOTTERLAAN 14 HELMOND

Berging (inpandig
toegankelijk)



Plattegrond Begane grond



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

Plattegrond Eerste verdieping



Kadastrale kaart



Koterlaan 14 - Helmond

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 28-4-2025

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 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!