

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



RUTKENSHOEVE 10
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2003
Woonoppervlakte	153 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	30 m ²
Inhoud	567 m ³
Perceel	225 m ²

Bijzonderheden

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning gelegen op een van de mooiste woonlocaties in de gewilde "Hoeves" in de wijk Brandevoort;
- Gelegen aan een autoluwe straat waar zich voornamelijk bestemmingsverkeer bevindt;
- De woning beschikt over energielabel A+, mede dankzij de zonnepanelen, tevens kan het energielabel de leencapaciteit verhogen, informeer bij uw hypotheekadviseur;
- Prachtige tuinkamer met tuinzicht, voorzien van geluidssysteem en demotica;
- Gezellige binnenruimten zoals een woonkeuken, grote zithoek en separate dinerruimte;
- 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 ruime, sfeervol ingerichte en karakteristieke twee-onder-een-kapwoning op een van de mooiste locaties in de geliefde en kindvriendelijke wijk Brandevoort voorzien van energielabel A+? Zoek dan niet verder en plan snel uw bezichtiging in, wij heten u van harte welkom!

Vraagprijs € 599.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

RUTKENSHOEVE 10 **HELMOND**

Algemeen



Prachtig gelegen, perfect onderhouden twee-onder-een-kapwoning op een van de fijnste woonlocaties van de geliefde wijk Brandevoort. Deze woning is voorzien van een grote tuinkamer, vernieuwde keukeninrichting en een gezellige dinerruimte aan de achterzijde van de woning met tuinzicht. De woning is ook voorzien van vier grote slaapkamers, de master-bedroom beschikt daarbij over een geweldige inloopkast!

Kortom een woning welke u beslist eens gezien moet hebben, maak snel een afspraak om deze uitzonderlijke woning eens te komen bekijken!



Bij aankomst parkeert u uw auto op de oprit, deze oprit is ruim, geheel bestraat en biedt toegang tot de entree van de woning en de bergingsruimte. Tevens bestaat de mogelijkheid eenvoudig een laadpaal te plaatsen dankzij de locatie van de meterkast.

De entree van de woning is speciaal, deze beschikt namelijk over een uitermate sfeervolle open trap met vide op de overloop van de eerste verdieping. Vanuit deze ruime hal bereiken we de toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, meterkast, garderobe en woonkamer.

Begane grond Hal & Entree:



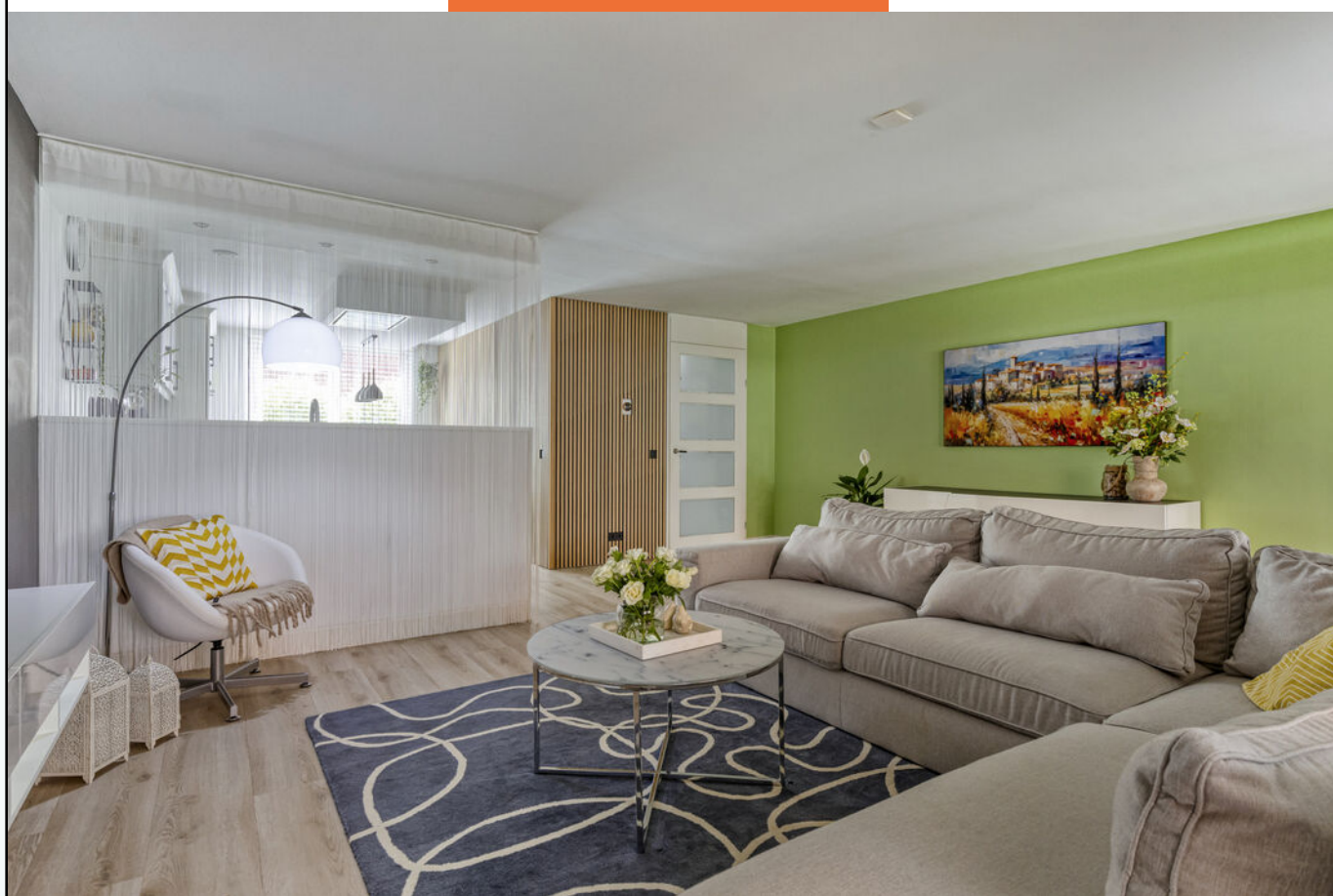
Woonkamer



Uitermate ruime woonkamer met ruime daglichttoetreding dankzij de grote dubbele tuindeuren aan de achterzijde van deze woning (maar liefst drie maal). Deze woonkamer is vanwege zijn opzet ideaal te gebruiken en in te delen. Zo bevindt zich aan de achterzijde van de woonkamer een gezellige zithoek met een zee aan ruimte uw meubilair te plaatsen.

Aan de overzijde heeft u tevens de ruimte een mooi dressoir te plaatsen! Vanuit deze woonkamer krijgen we toegang tot de dinerruimte aan de achterzijde van de woning.





RUTKENSHOEVE 10 HELMOND

Dinerruimte

Een zeer sfeervolle dinerruimte maakt deze woonkamer compleet, aan de linkerkant van de woonkamer bevindt zich deze ruimte. Voorzien van lichtspotjes en de dubbele tuindeuren richting de tuinkamer.

Deze dinerruimte is als het ware separaat uitgevoerd, tevens ideaal geschikt als speelruimte of als kantoorruimte voor uw beroep aan huis. Vanuit deze dinerruimte bereiken we de berging aan de voorzijde





Keuken

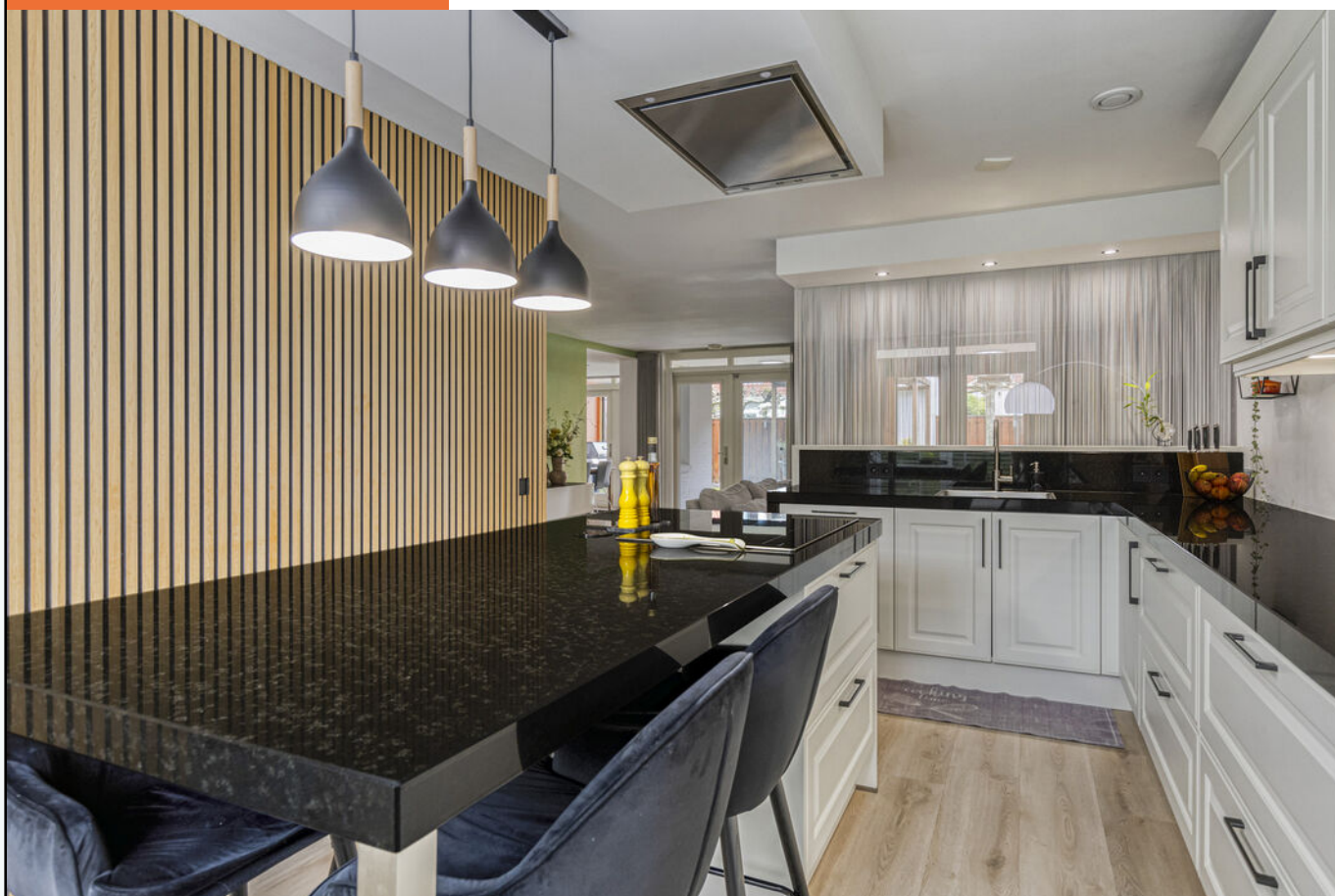
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze open keuken is uitgevoerd in de vorm van een woonkeuken, een fraai eiland met sfeervolle bar en een ruime bergings- en werkruimte creëren deze ideale gebruiksmogelijkheid. Aan de voorzijde is de keuken voorzien van een groot raampartij.



Keuken

Aan inbouwapparatuur treffen we:

- Koelkast;
- Vaatwasser;
- Combi-oven;
- Oven;
- Inductiekookplaat;
- Afzuiginstallatie.

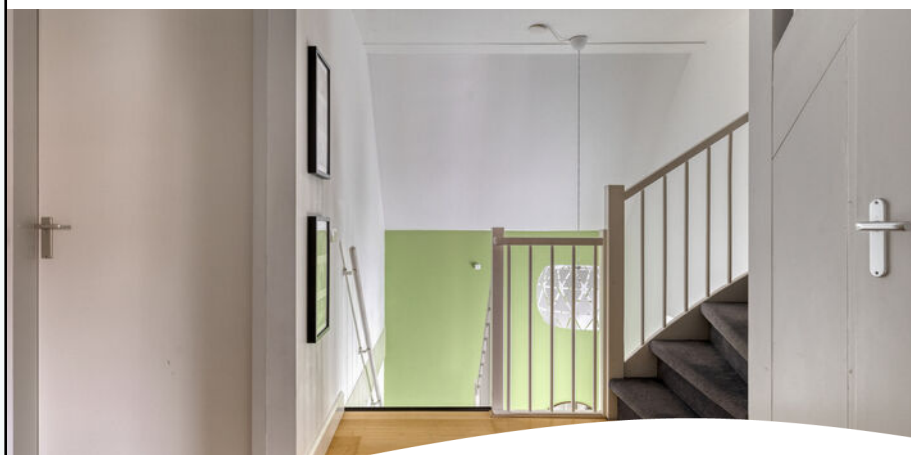




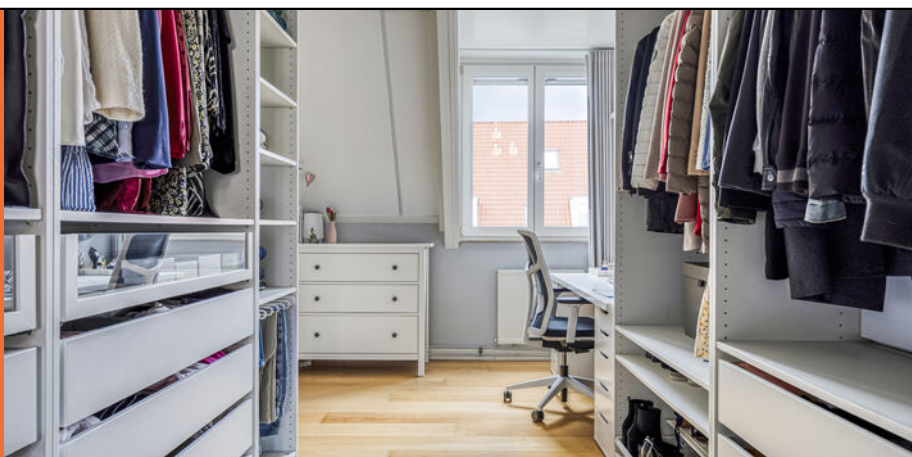
De sfeervolle vide biedt een prachtig geheel tussen de begane grond en de eerste verdieping. Deze overloop is ruim en biedt toegang tot de drie slaapkamers (waarvan één met grote inloopkast),

De badkamer en de tweede etage middels een vaste trap. Onder deze vaste trap beschikt de woning over een grote opbergkast.

Eerste verdieping



Slaapkamers



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de master-bedroom, deze grootste slaapkamer is voorzien van een ruime inloopkast welke doorgang biedt tot de ruimte boven de garage. Het geheel van deze ruimten creëert een perfecte ouderslaapkamer. Ook op deze kamer heeft u voldoende ruimte uw thuiswerkplek in te richten indien gewenst.





Aan de rechter-/achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer van deze etage, deze slaapkamer biedt uitzicht over de achtertuin, is derhalve rustig gelegen en ruim van opzet. Dankzij zijn oppervlakte is deze slaapkamer perfect te gebruiken.

Hetzelfde geldt voor de derde slaapkamer welke aan de voorzijde gelegen is. Bijzonder ruim van opzet, rustig gelegen en perfect te gebruiken. Om een goede indruk van deze fijne afmetingen en ruimten te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.

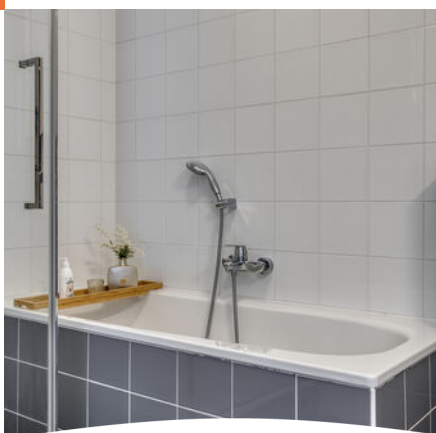
Slaapkamers





Badkamer

De badkamer is ruim van opzet, voorzien van strak tegelwerk, mechanische ventilatie, een ligbad, wandcloset, grote inloopdouche en een wastafelmeubel.



Via de vaste trap op de overloop bereiken we de tweede verdieping. Deze tweede verdieping is momenteel open en derhalve ideaal als vierde slaapkamer uit te voeren.

Deze open ruimte biedt naast zijn fijne oppervlakte en indelingsmogelijkheden ruimte uw spullen te bergen achter de knieschotten. Een hele fijne extra ruimte!

Tweede verdieping



Wasruimte



Vanuit de vierde slaapkamer van de woning bereiken we de wasruimte. Deze is over de volledige diepte van de woning uitgevoerd, voorzien van de benodigde witgoed aansluitingen, de opstelling van de recent vernieuwde C.V.-ketel (Intergas, 2020, eigendom) en de omvormer van de zonnepanelen.





De achtergevel van deze leuke woning is voorzien van drie maal dubbele openslaande tuindeuren, deze bieden allen toegang tot de ruime tuinkamer. Deze tuinkamer is geheel overdekt, voorzien van solartubes, een geluidssysteem en HUE-verlichting. Deze ruimte is perfect om al vroeg in het jaar te genieten van het buitenleven.

Verder is de tuin ruim van opzet, voorzien van een sfeervolle pergola met begroeiing, een nette terreinafscheiding voorzien van verlichting en onderhoudsvriendelijk kunstgras. De tuin is verder zonnig gelegen en biedt uitermate veel privacy!

Tuin & tuinkamer





Plattegrond Begane grond



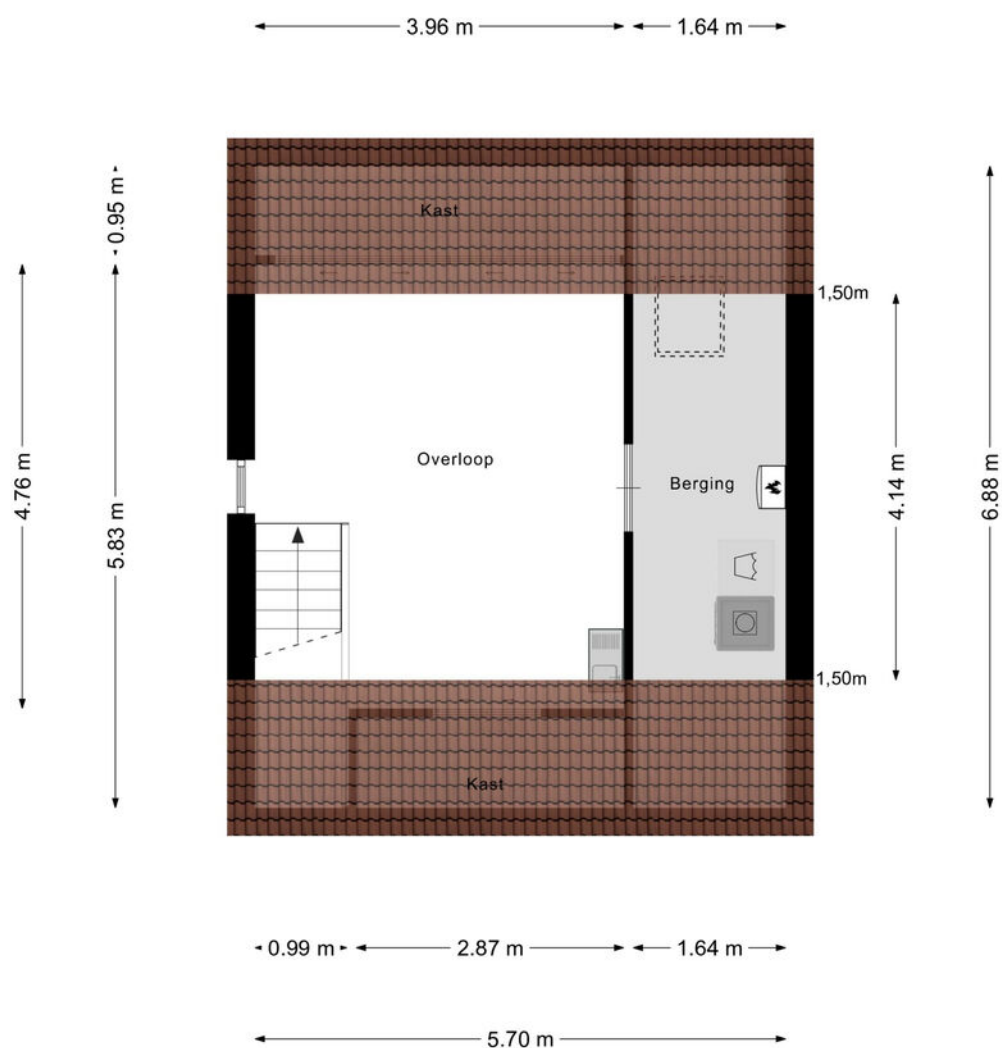
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



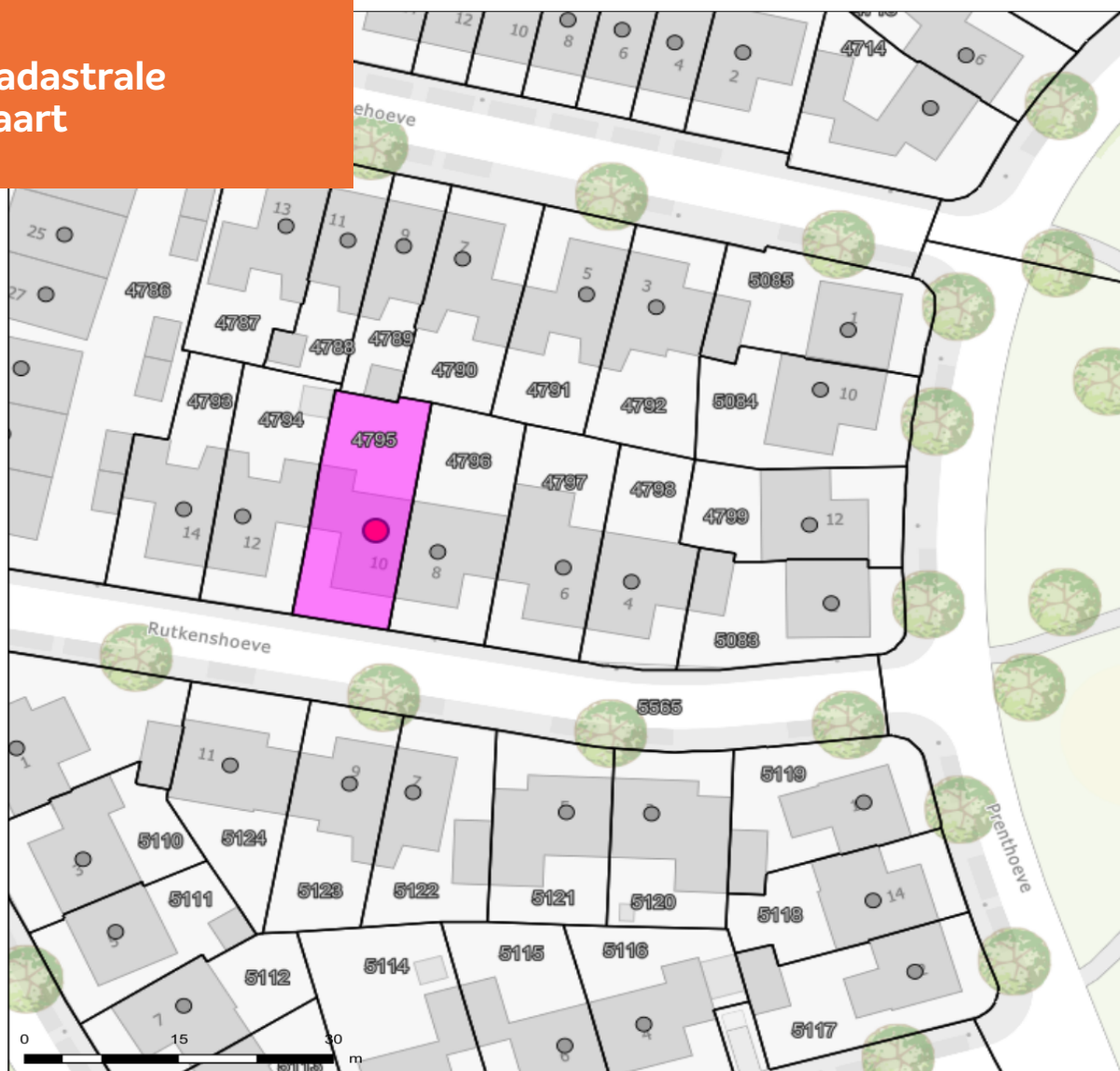
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



Rutkenshoeve 10 - Helmond

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 24-4-2025

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

RUTKENSHOEVE 10 HELMOND

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