

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



HERENLAAN 163
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2020
Woonoppervlakte	143 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Inhoud	508 m ³
Perceel	127 m ²

Bijzonderheden

- Karakteristiek en jong herenhuis, gelegen in “De Veste” op een van de meest gewilde woonlocaties in Helmond;
- Op zeer korte afstand van Eindhoven alsook het stadscentrum van Helmond gelegen;
- Binnen “De Veste” en rondom dit centrumgebied bevinden zich diverse sportverenigingen, basisscholen, een middelbare school en kinderdagverblijven/naschoolse opvang;
- De woning beschikt over energielabel A, mede dankzij de 10 zonnepanelen, uitstekend isolatiepakket gelet op het bouwjaar. Energielabel A vergroot de leencapaciteit, informeer hiervoor bij uw hypotheekadviseur;
- Privé parkeerplaats (in eigendom) op het achtergelegen en afsluitbare binnenterrein;
- Woonkamer is uitgebouwd aan de achterzijde waardoor de leefruimte vergroot is. Ook is de woning voorzien van maar liefst 4 slaapkamers.

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 uitgebouwde, sfeervol ingerichte en karakteristieke woning op een van de meest gewilde locaties in de geliefde en kindvriendelijke wijk Brandevoort, voorzien van energielabel A en met alle dagelijks benodigde voorzieningen op steenworp afstand? Zoek dan niet verder en plan snel uw bezichtiging in, wij heten u van harte welkom!

Vraagprijs € 525.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

HERENLAAN 163 **HELMOND**

Algemeen



Prachtig gelegen, perfect onderhouden en aan de achterzijde uitgebouwde tussenwoning op een van de fijnste woonlocaties van de geliefde wijk Brandevoort. Deze woning is voorzien van moderne keukeninrichting en een gezellige dinerruimte welke in het midden van de ruime begane grond gesitueerd is. De woning is ook voorzien van vier grote slaapkamers verdeeld over de etages. Kortom: een prachtige woning die u beslist eens gezien moet hebben!

Vanwege de centrale ligging in Brandevoort is deze fijne woning op korte afstand van alle benodigde voorzieningen gelegen. Het winkelcentrum van centrumgebied "De Veste" beschikt over diverse supermarkten, horecagelegenheden, speciaalzaken, een drogisterij en het N.S.-station (Helmond Brandevoort) waarmee u binnen 7 minuten in het Centrum van Eindhoven uitstapt. Uitvalswegen naar Eindhoven en Helmond zijn eveneens op korte afstand van de woning gelegen.





Bij aankomst parkeert u uw auto op het achtergelegen en afsluitbare parkeerterrein of in een van de beschikbare parkeervakken aan de straat. Een stijlvolle voordeur biedt u toegang tot de leuke woning. De hal van deze woning verwelkomt u met stijl en karakter.

De combinatie van de visgraat gelegde tegelvloer, het zwarte contrast op de wanden en de strakke afwerking zorgt direct voor een moderne, uitnodigende sfeer.

Hal & Entree



Woonkamer



Via de sfeervolle glazendeur betreden we de grote woonruimte. De grote ramen en dubbele openslaande tuindeuren van de woning zorgen voor een zee aan daglicht en een fijne verbinding met de achtertuin.

Vanwege de uitbouw over de volledige breedte beschikt deze woonkamer over een open indeling, derhalve biedt deze begane grond volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel welke het middelpunt van de woning betreft. Dankzij de warme kleuren op de wanden en de moderne gietvloer welke compleet voorzien is van vloerverwarming straalt deze ruimte rust en stijl uit. Alles is tot in de puntjes afgewerkt hetgeen u direct opvalt bij binnenkomst.





HERENLAAN 163 HELMOND

Open keuken



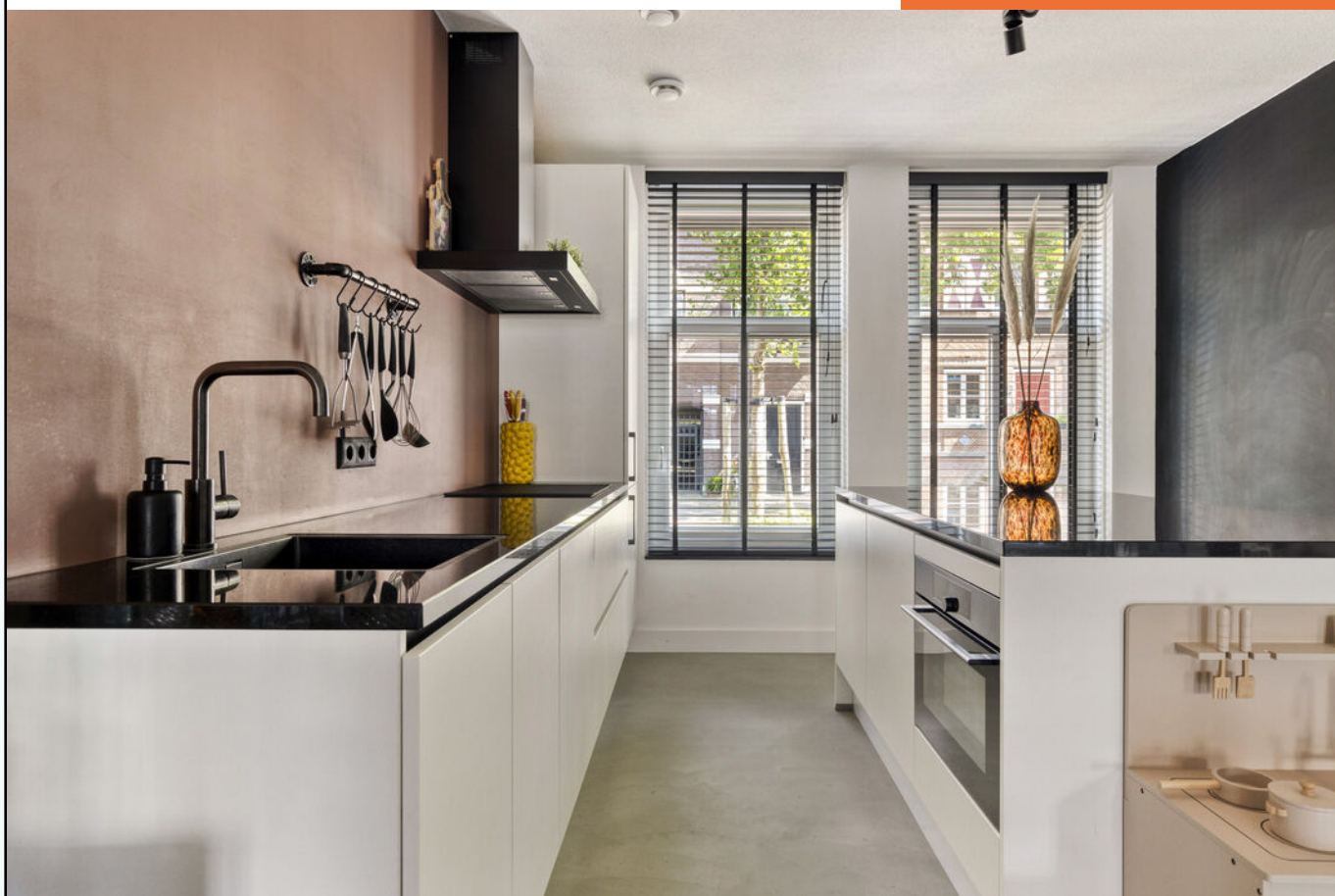
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze open keuken is tegen de lange wand geplaatst en tegenover voorzien van een fraai vrijstaand keukeneiland voorzien van ontbijtbar. Vanwege zijn opstelling en ruimte beschikt deze keuken over veel werk- en bergingsruimte. Aan de voorzijde is de keuken voorzien van twee flinke raampartijen ten behoeve van het uitzicht over de mooie woonstraat en het gewenste natuurlijke daglichtinval.



Ook beschikt deze fijne keuken over inbouwapparatuur, te weten:

- Koelkast;
- Vaatwasser;
- Combi-oven;
- Diepvries;
- Inductiekookplaat;
- Afzuigkap.

Open keuken



Eerste verdieping

Via de trapopgang in de hal bereikt u de overloop van de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, een moderne badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.





Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de grootste slaapkamer van de eerste verdieping, een perfecte slaapkamer in gebruik en mogelijkheden voorzien van uitzicht over de achtertuin en het achtergelegen parkeerterrein.

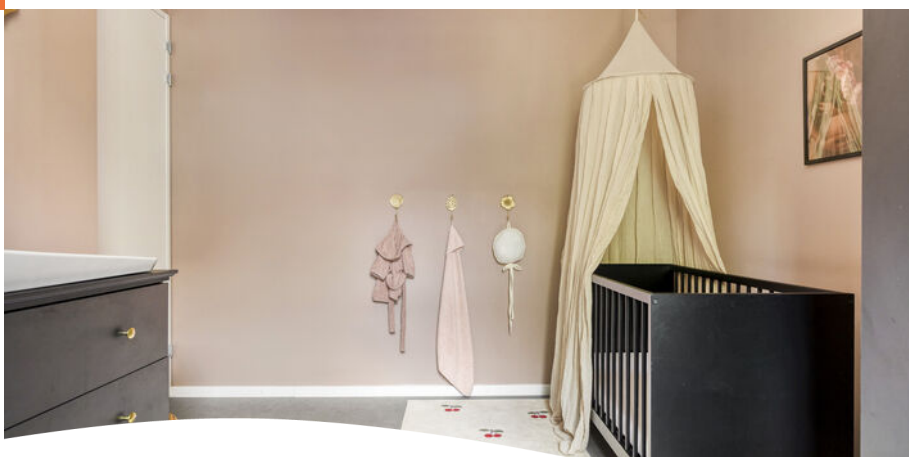
Slaapkamers





Slaapkamer II

Aan de rechter-/voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer van deze verdieping, deze is wederom eenvoudig in gebruik!

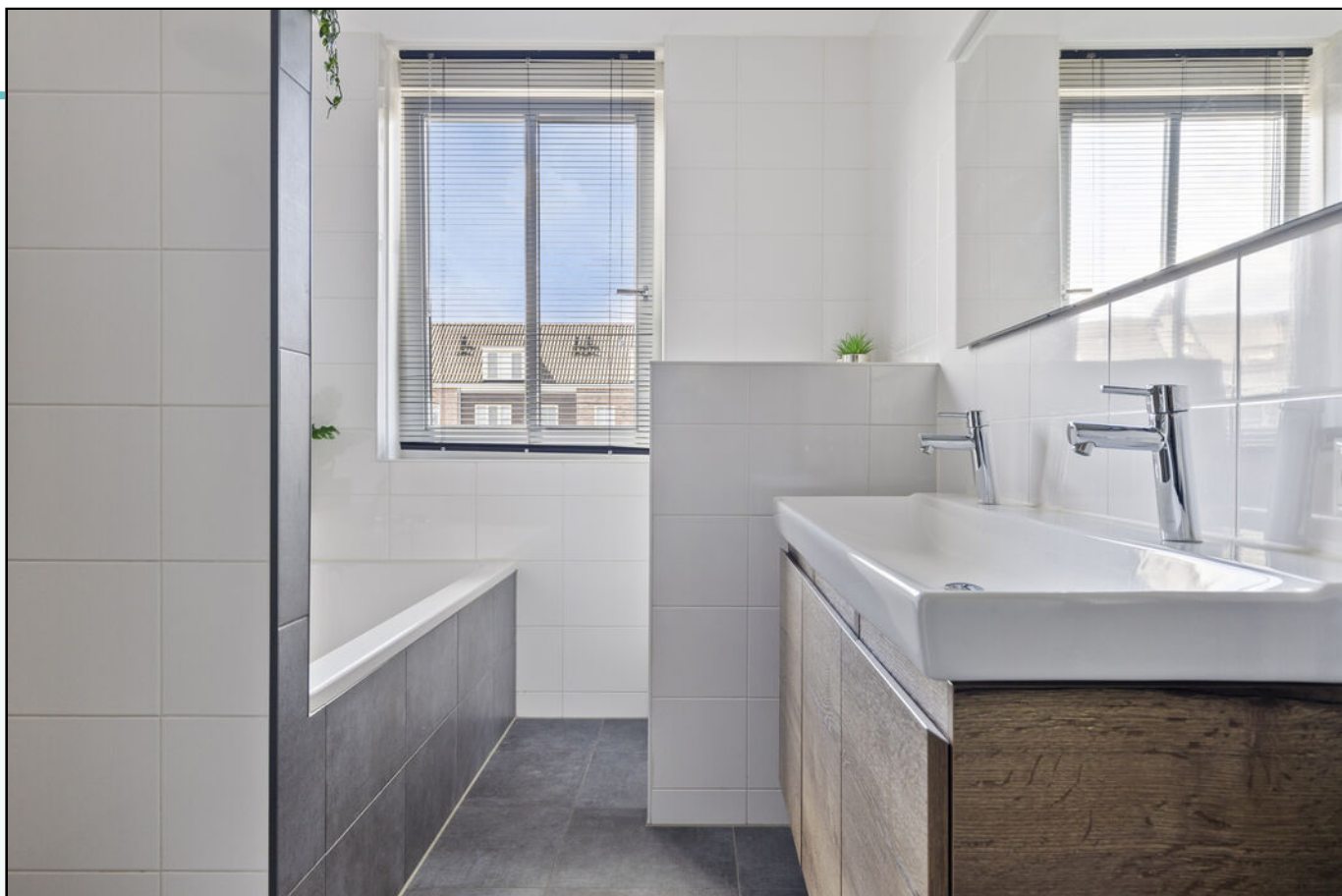


Hetzelfde geldt voor de derde slaapkamer welke aan de voorzijde gelegen is. Deze derde slaapkamer is tevens perfect te gebruiken als thuiswerkplek of hobbyruimte aan huis.

Om een goede indruk van deze fijne afmetingen te krijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.

Slaapkamer III





Badkamer

De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van hoogwaardig materiaalgebruik, hetgeen terug te zien is in het strakke tegel en stucwerk. Verder is de badkamer voorzien van een ligbad, verwarmde spiegel, wandcloset, grote inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel.





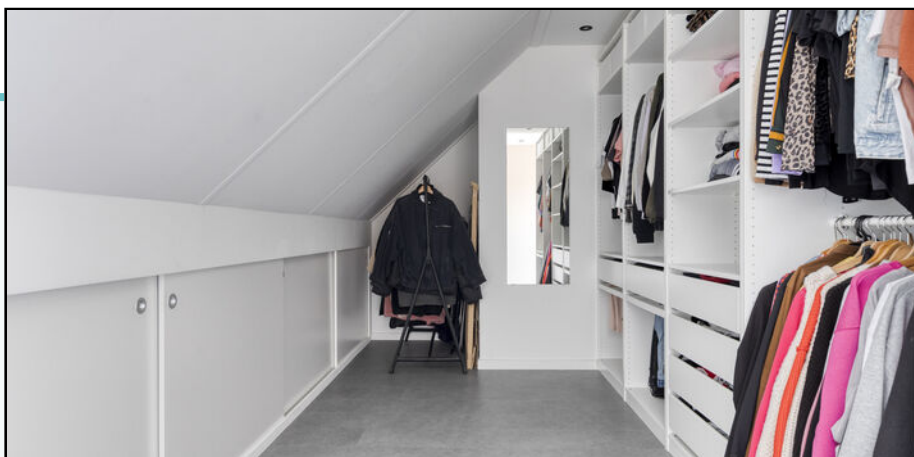
HERENLAAN 163 **HELMOND**

Tweede verdieping

Via de vaste trap op de overloop bereiken we de overloop van de tweede verdieping. Deze overloop biedt toegang tot de separate was- en bergingsruimte en de vierde, tevens grootste slaapkamer voorzien van inloopkast. Op de tweede verdieping bevindt zich tevens de vlizotrap die toegang biedt tot de bergzolder, wat extra opbergruimte creëert.

Deze wasruimte is uitermate praktisch in gebruik, voorzien van de benodigde witgoed aansluitingen, de opstelling van de recent vernieuwde C.V.-ketel (Intergas, 2020, eigendom) en de omvormer van de zonnepanelen.





Slaapkamer IV

De vierde slaapkamer is de master-bedroom en straalt luxe en comfort uit. De ruimte is strak afgewerkt en voorzien van een groot dakraam, wat zorgt voor veel natuurlijk licht. Dankzij de royale afmetingen zijn er talloze indelingsmogelijkheden en gebruiksopties. Een slimme scheidingswand creëert een stijlvolle inloopkast, waardoor de slaapkamer optimaal wordt benut. Aan zowel de linker- als rechterzijde is er volledige kastruimte, wat zorgt voor volop opbergruimte.

Verder is de kamer uitgerust met een airconditioningssysteem dat zowel kan koelen als verwarmen, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat. Tot slot beschikt de slaapkamer over een eigen wastafel, wat het gebruiksgemak compleet maakt.



Tuin



De achtertuin van deze woning is op het zonnige Zuiden gelegen en biedt via een eigen achterom welke naast de bergingsruimte gelegen is toegang tot het afgesloten parkeerterrein.

Tegen de achtergevel is een zonneluifel geplaatst waardoor het mogelijk is om schaduw in de achtertuin te creëren, hierdoor heeft u de perfecte ruimte een fijne tuintafel te plaatsen op het fraaie terras van deze fijne achtertuin. Daarbij is deze tuin onderhoudsvriendelijk aangelegd door middel van kunstgras en een net, hoogwaardig straatwerk.





HERENLAAN 163 HELMOND

Parkeerplaats & Woonomgeving

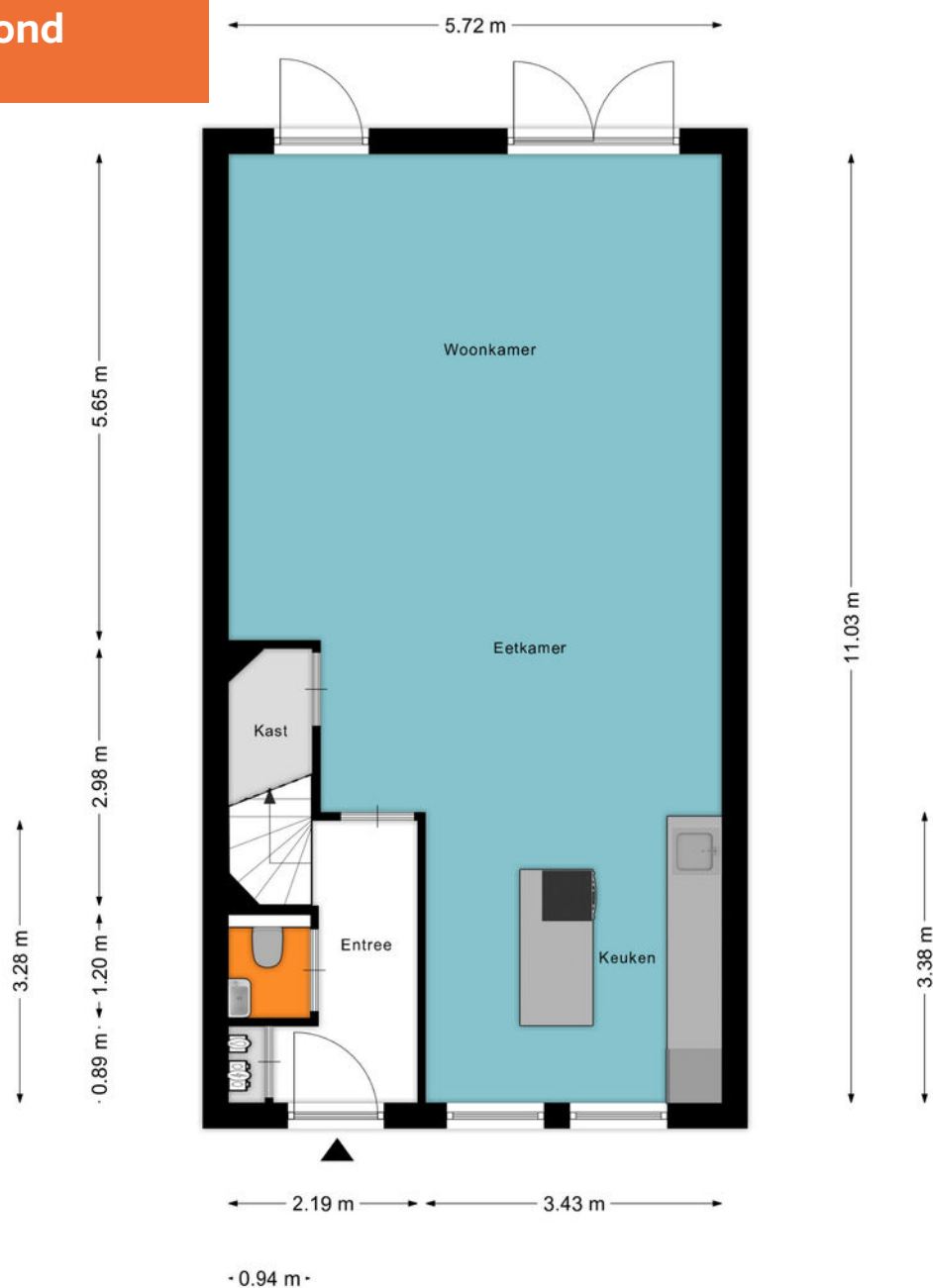
Op het achtergelegen parkeerterrein beschikt deze woning over een in eigendom verkerend parkeervak. Deze parkeerplaats is via een elektrisch bedienbare en automatisch afsluitbare poort toegankelijk. Ten behoeve van onderhoud worden servicekosten in rekening gebracht ad € 53,- per kwartaal.





HERENLAAN 163 **HELMOND**

Plattegrond Begane grond



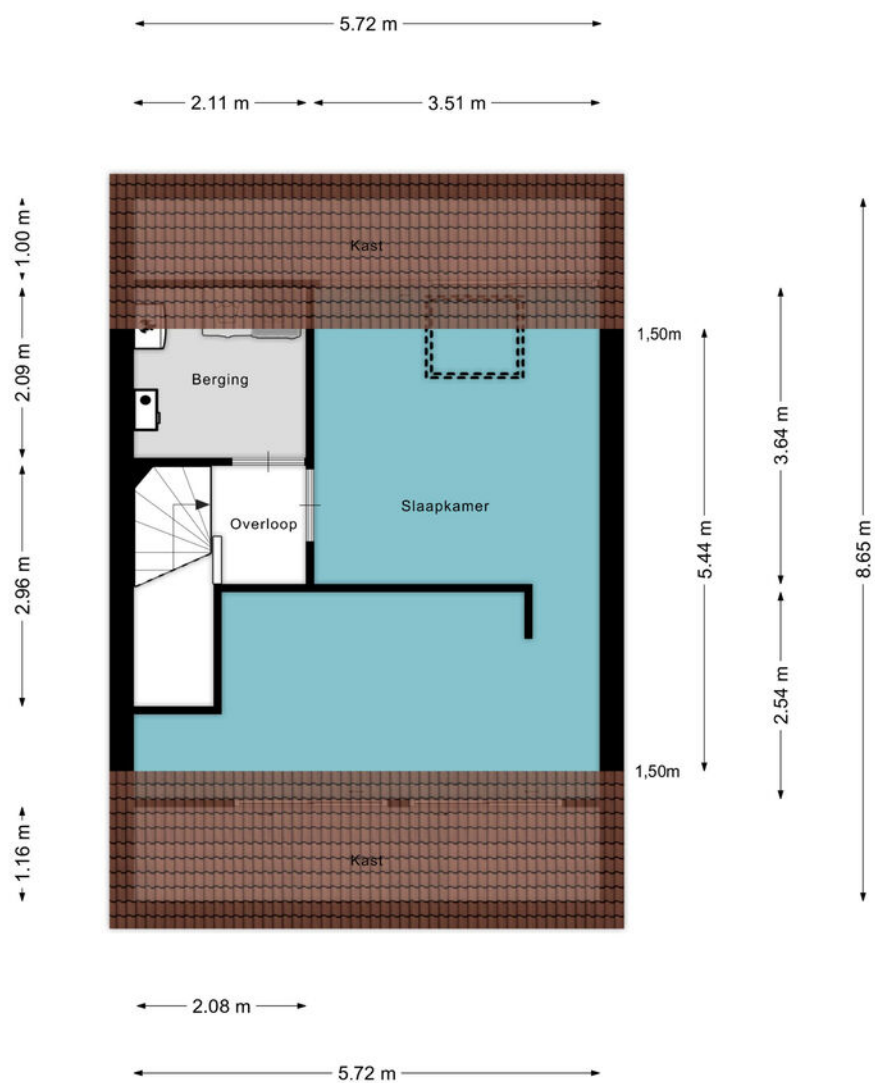
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



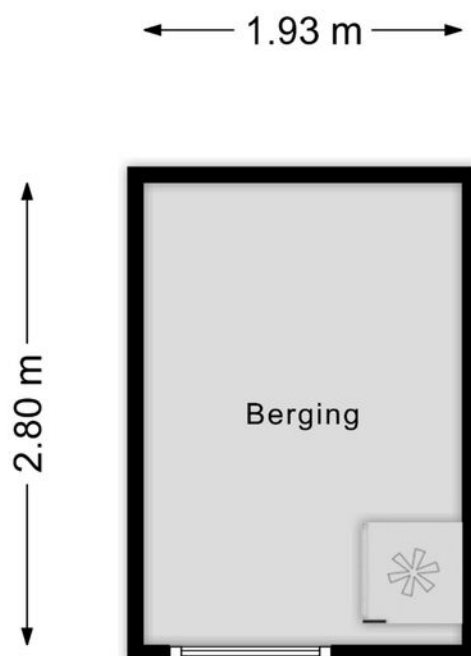
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

Plattegrond Berging



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

Schaal: 1: 336



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

HERENLAAN 163 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 • WÉRKT VOOR U