

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



ERMGARDHOEK 13
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2020
Woonoppervlakte	292 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	37 m ²
Externe bergruimte	23 m ²
Inhoud	1069 m ³
Perceel	656 m ²

Bijzonderheden

- Vrijstaand wonen op royaal perceel van 656 m²;
- Levensloopbestendig én ruim. 3 ruime slaapkamers, 2 complete badkamers – luxe en comfort voor het hele gezin;
- Energielabel A. o.a. voorzien van 12 zonnepanelen, luchtwarmtepomp, 4 airco's en een uitstekend isolatiepakket;
- Werkelijk uitstekende afwerking. Er is alleen maar gebruik gemaakt van topmaterialen;
- De woning is volledig voorzien van domotica. Gemak en luxe onder 1 knop;
- Inpandige garage én twee opritten – altijd ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein;
- Onder architectuur aangelegde tuin met grote overkapping en luxe tuinhuis met aanpandige berging.
- 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.



Op zoek naar een woning waar luxe, comfort en slimme technologie samenkomen? Maak kennis met Ermgardhoek 13, een schitterende vrijstaande levensloopbestendige villa, gelegen in de geliefde wijk Brandevoort in Helmond.

Vraagprijs € 1.300.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

ERMGARDHOEK 13 **HELMOND**

Algemeen



Deze unieke woning, gebouwd in 2020, combineert stijlvolle architectuur met moderne woonoplossingen en een bijzonder hoog afwerkingsniveau. De Ermgardhoek 13 is een unieke kans voor wie op zoek is naar een vrijstaande woning met een ongekend luxe en compleet wooncomfort – en dat alles op een toplocatie in Brandevoort.

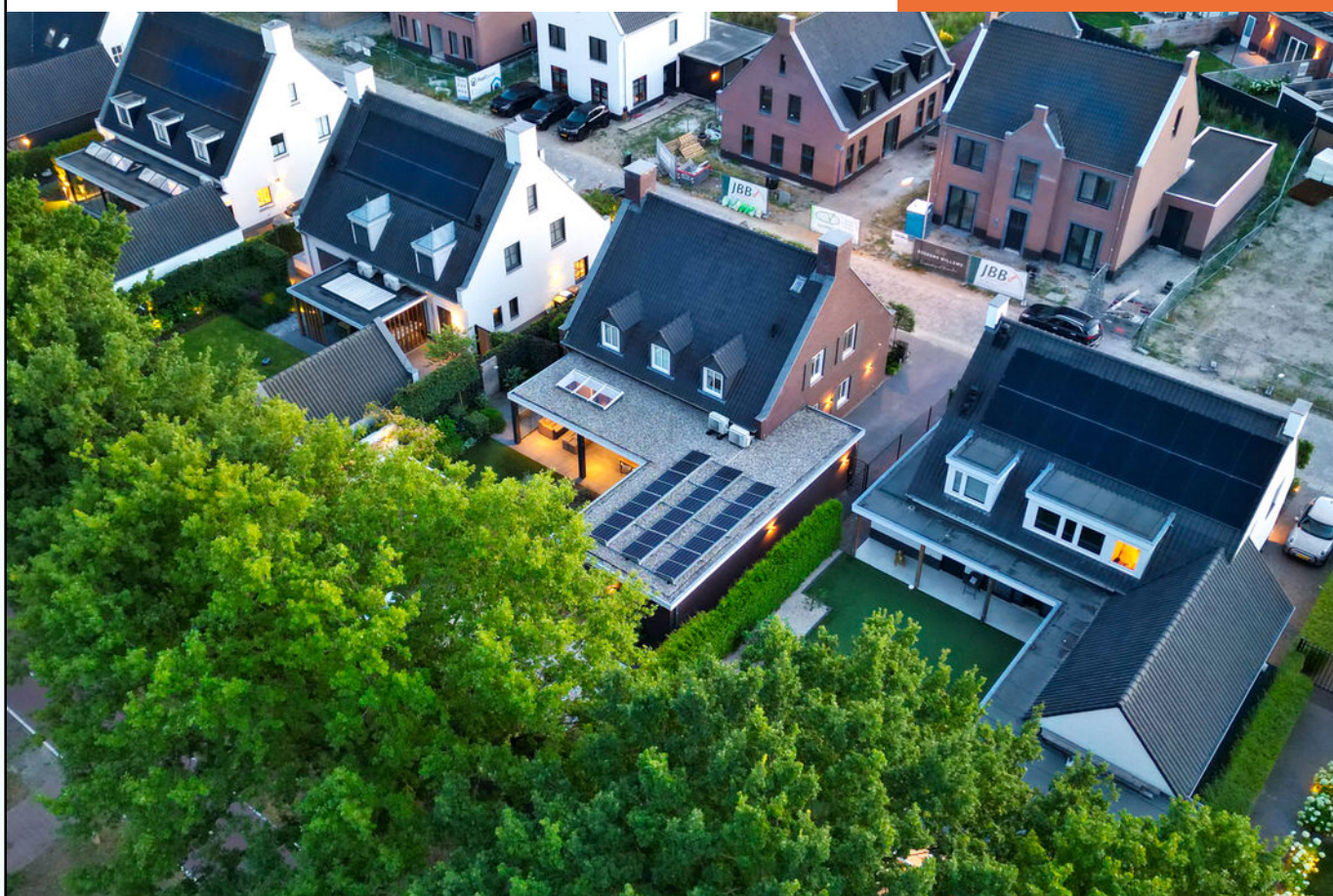
Brandevoort is één van de meest gewilde woonwijken van Helmond – geliefd vanwege de karakteristieke architectuur, uitstekende voorzieningen en centrale ligging nabij Eindhoven. De wijk biedt winkels, scholen, sportfaciliteiten en een eigen NS-station op loop- of fietsafstand.



Deze woning is helemaal klaar voor de toekomst: met het praktische domoticasysteem regel je o.a. verlichting, klimaat, beveiliging en entertainment centraal – wereldwijd.

In combinatie met 12 zonnepanelen, luchtwarmtepomp, airco's, topisolatie en energielabel A is dit niet alleen een stijlvolle, maar ook een duurzame keuze.

Techniek & Duurzaamheid







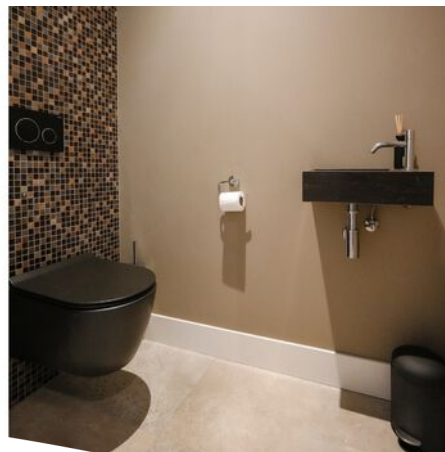
ERMGARDHOEK 13 HELMOND



Indeling Hal & Entree:

Bij binnenkomst valt direct het hoge afwerkingsniveau op: De voordeur en zijentree zijn namelijk te openen middels een vingerscanner!

De ruime en lichte hal geeft toegang tot de meterkast, trapopgang, trapkast, toiletruimte en een werkkamer. Vervolgens leidt de hal naar de moderne en ruime leefkeuken.





Leefkeuken

De luxe keuken is een droom voor iedere kookliefhebber en vormt het hart van het huis. Uiteraard is deze volledig uitgerust met hoogwaardige apparatuur en voorzien van een (schier) eiland. Zo heeft u tijdens het koken nog gezellig contact met vrienden en familie die aan de grote eettafel plaats hebben genomen.







ERMGARDHOEK 13 HELMOND

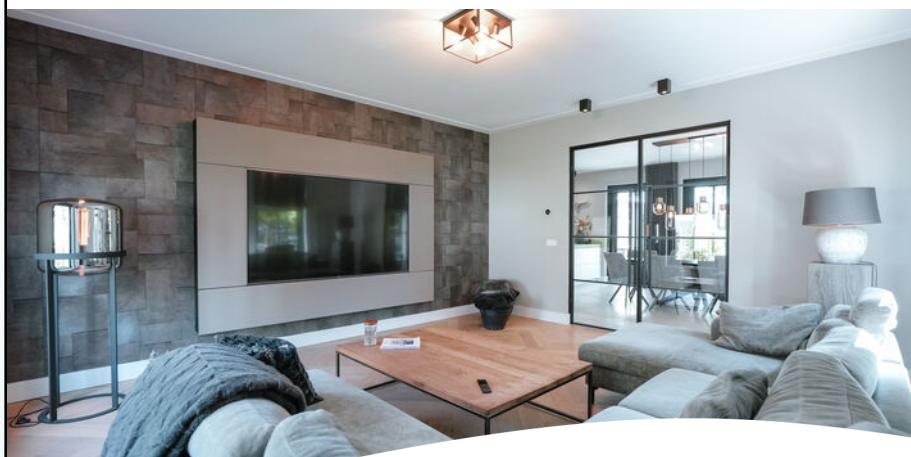




De sfeervolle living is aan de voorzijde gelegen en zorgt voor de ultieme bioscoopervaring. De living is volledig voorzien van ingebouwde speakers die perfect weggewerkt zijn rondom de televisie. Neem plaats op uw bank en geniet van perfect beeld en geluid.

De living en keuken staan in verbinding met elkaar echter kunt u de ruimtes scheiden middels glazen deuren.

Living

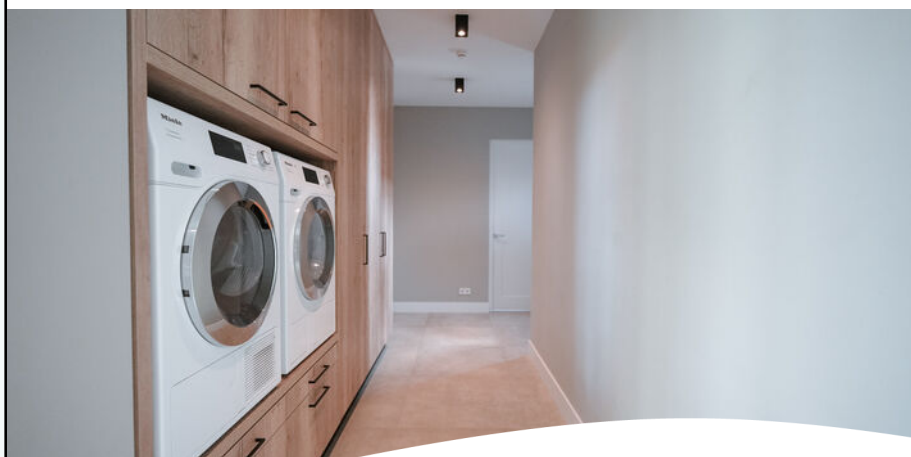






Vanuit de keuken is er toegang tot een portaal welke toegang geeft tot een multifunctionele kamer, inpandige garage en de prachtige slaapkamer met eigen badkamer. Tevens heeft u de mogelijkheid om de wasmachine en droger te plaatsen in het portaal. Alles is namelijk perfect weggewerkt in de op maat gemaakte interieurkasten.

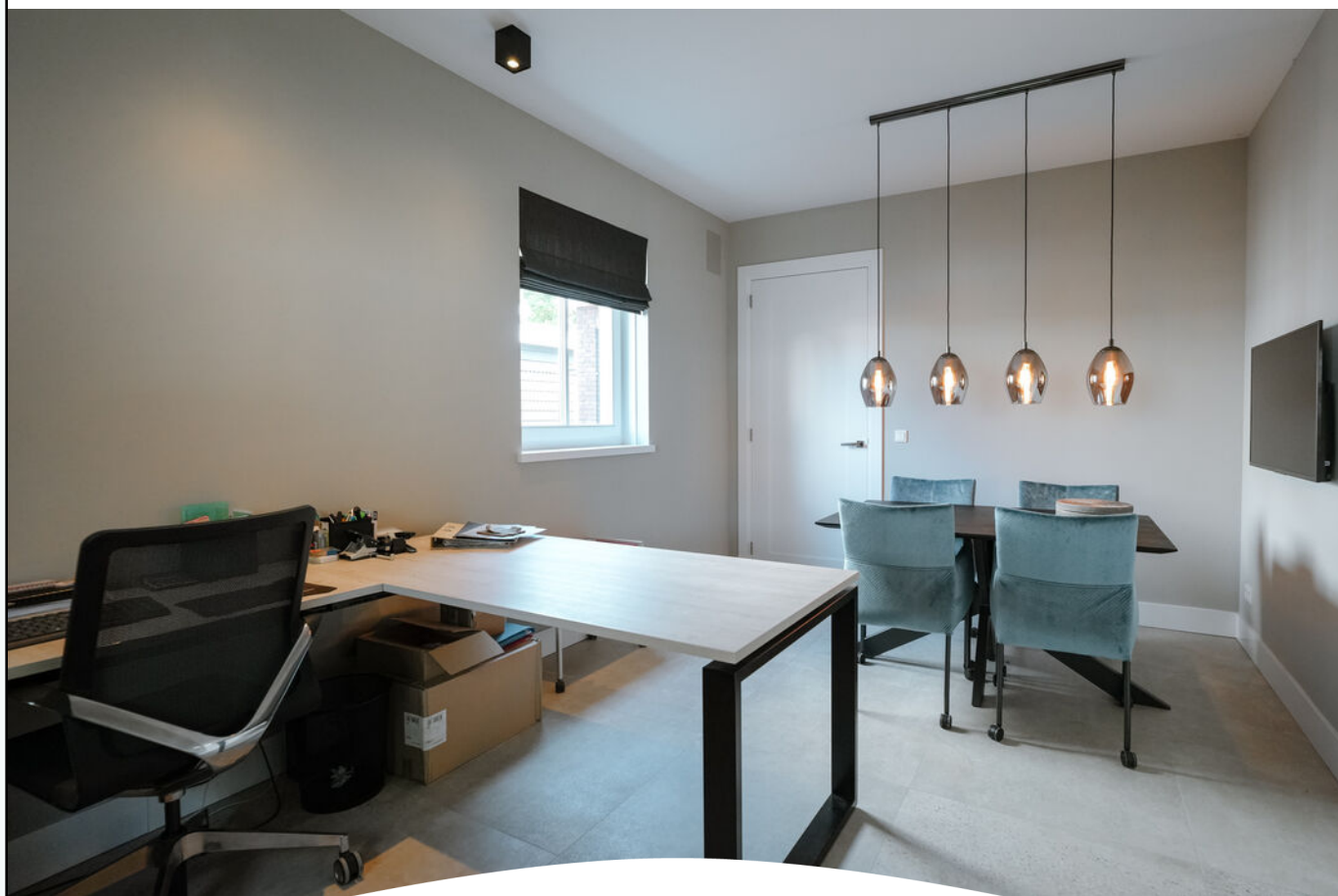
Portaal



Multifunctionele ruimte



De multifunctionele kamer is aan de voorzijde gelegen. De huidige eigenaren hebben deze gebruikt als werkkamer / kantoor maar hij is ook uitermate geschikt als speelkamer of gameroom voor de kinderen. Gezien de grootte kunt u hem ook gebruiken als 2e slaapkamer op de begane grond. Kortom mogelijkheden genoeg.

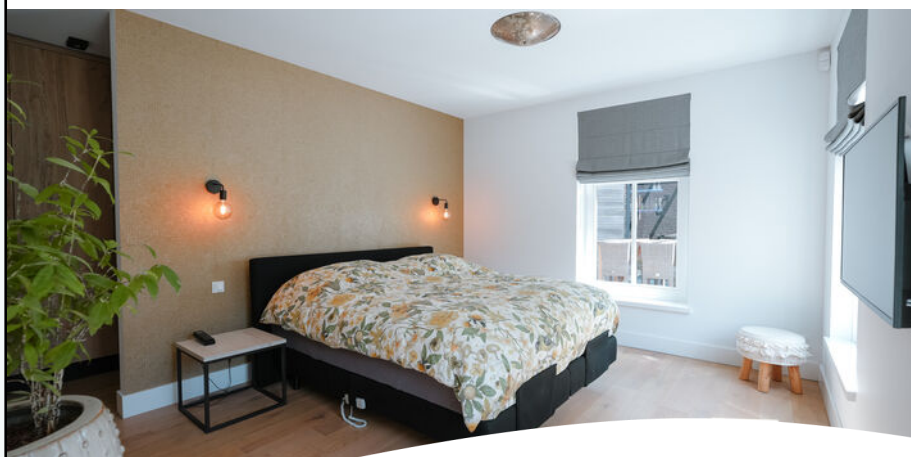




De royale ouderslaapkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft via de vele ramen uitzicht op de achtertuin. Ook hier treffen we dezelfde afwerking aan. De kamer is voorzien van meerdere op maat gemaakte kasten en een inloopkast en geeft toegang tot de eigen badkamer.

Deze is uitgerust met een inloopdouche, eigen toilet en dubbele wastafel met meubel. Houdt u er van om tijdens het douchen te luisteren naar muziek? Geen probleem, met een druk op de knop regelt u dit.

Slaapkamer Begane grond





Badkamer Ensuite



Inpandige garage

De inpandige garage is volledig geïsoleerd. De elektrische openslaande deuren geven toegang tot de oprit.

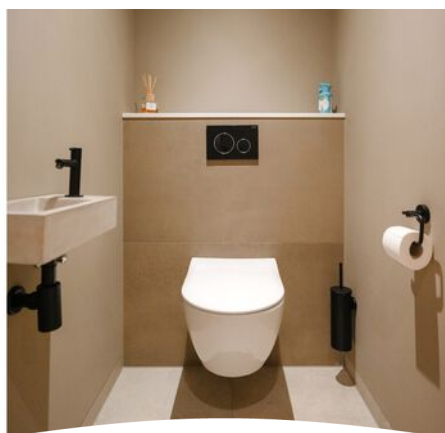




Overloop met daaraan gelegen 2 zeer royale slaapkamers, badkamer en separate toiletruimte.

De slaapkamers zijn dusdanig groot dat u deze met gemak kunt splitsen zodat u 4 slaapkamers op de verdieping creëert.

Eerste verdieping



Slaapkamer I





ERMGARDHOEK 13 **HELMOND**

Slaapkamer II





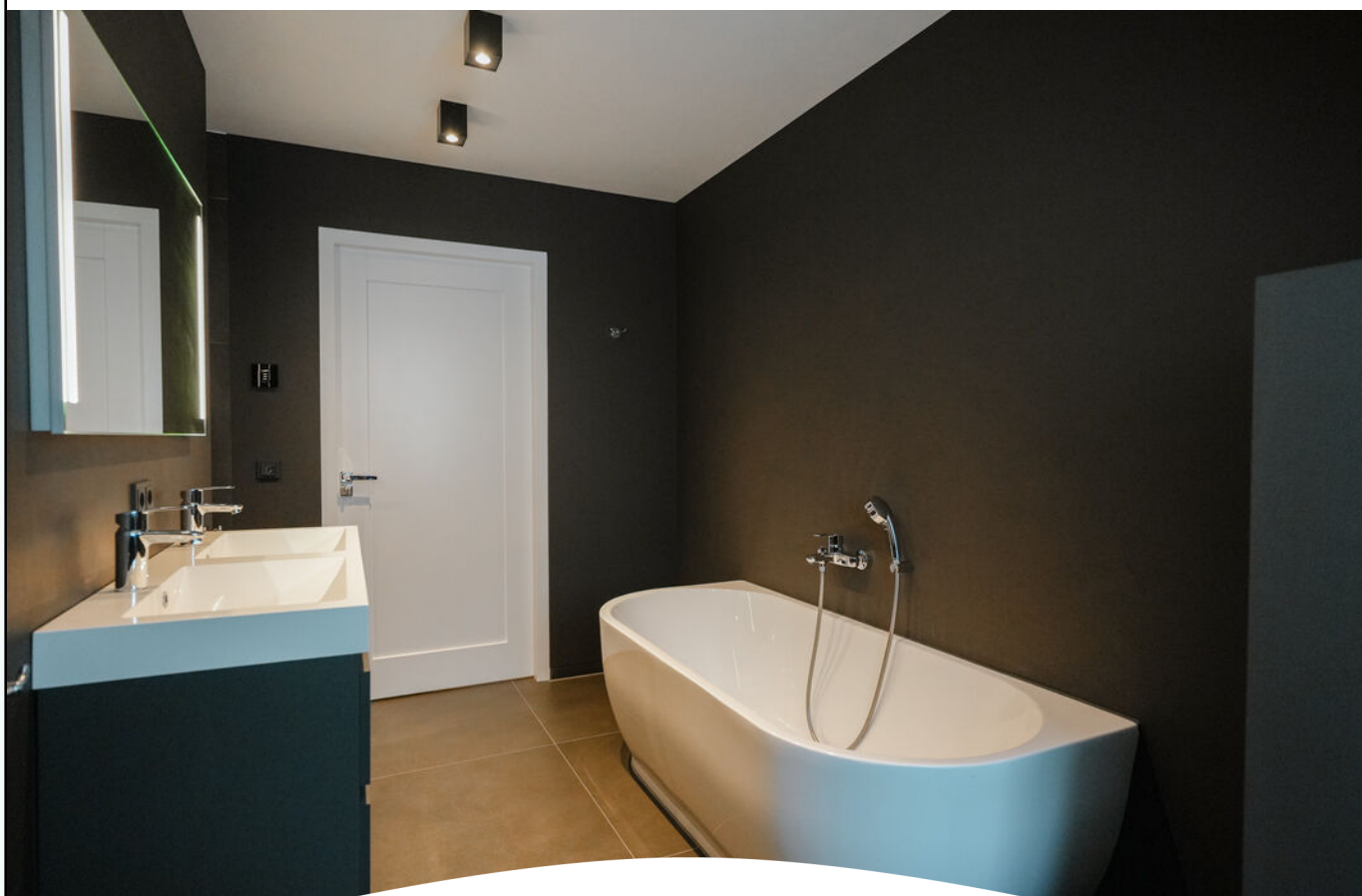
ERMGARDHOEK 13 HELMOND



Badkamer

De badkamer is uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, een comfortabel ligbad en twee afzonderlijke inloopdouches, wat zorgt voor extra luxe en gebruiksgemak.

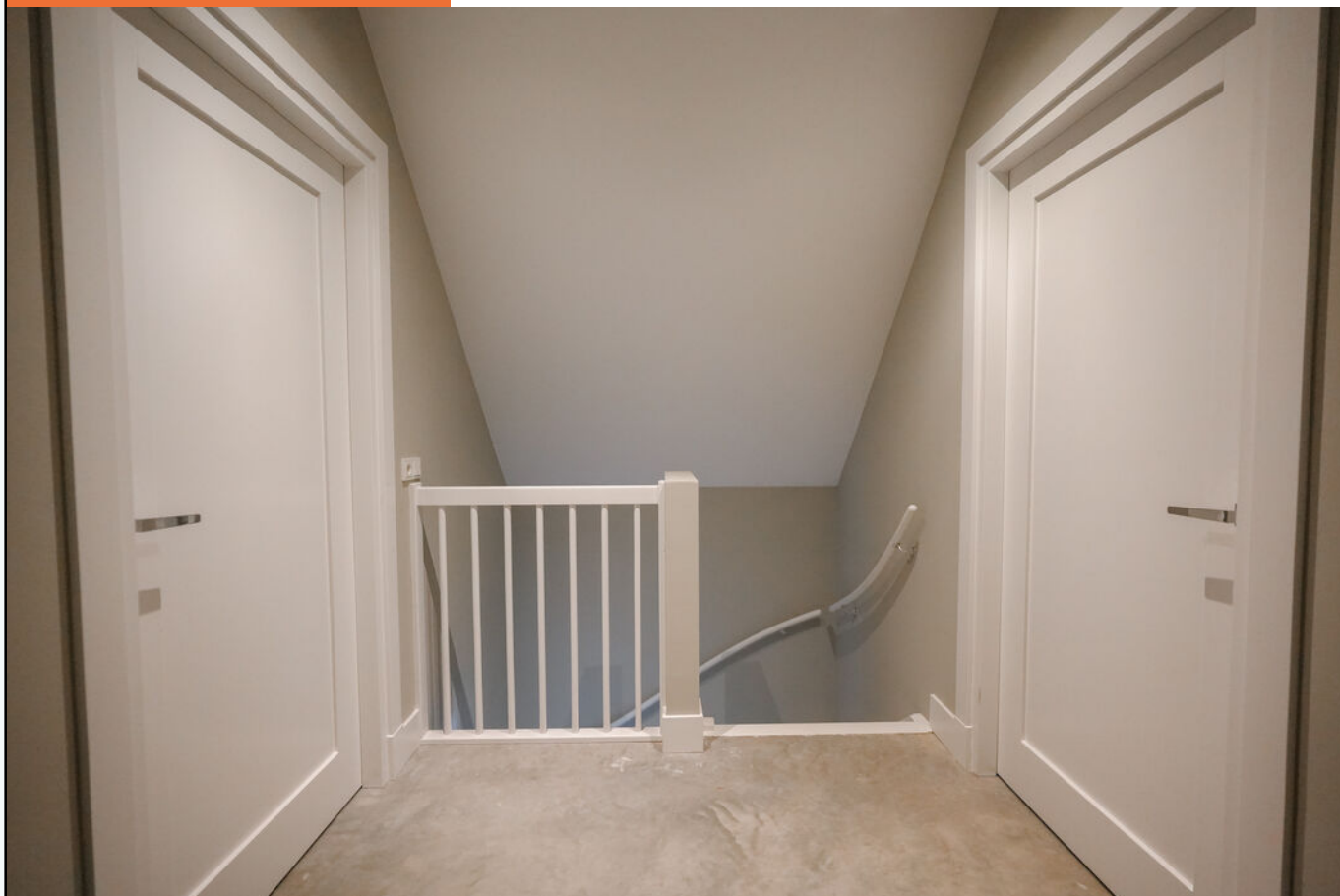




ERMGARDHOEK 13 HELMOND

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereiken we de voorzolder. Deze geeft toegang tot een extra (slaap)kamer en de technische ruimte.





De tuin is prachtig aangelegd. Hier kunt u verder gaan met genieten. In de ochtend drinkt u het kopje koffie onder royale de overkapping met geheel te openen glazen schuifwand. Aan de achterzijde heeft u vrij uitzicht over de volwassen bomen en het groen zonder directe achterburen.

De voor- en achtertuinten zijn uitgerust met een volledig automatische beregeningsinstallatie, aangesloten op een eigen grondwaterput.

Tuin







ERMGARDHOEK 13 HELMOND





ERMGARDHOEK 13 HELMOND

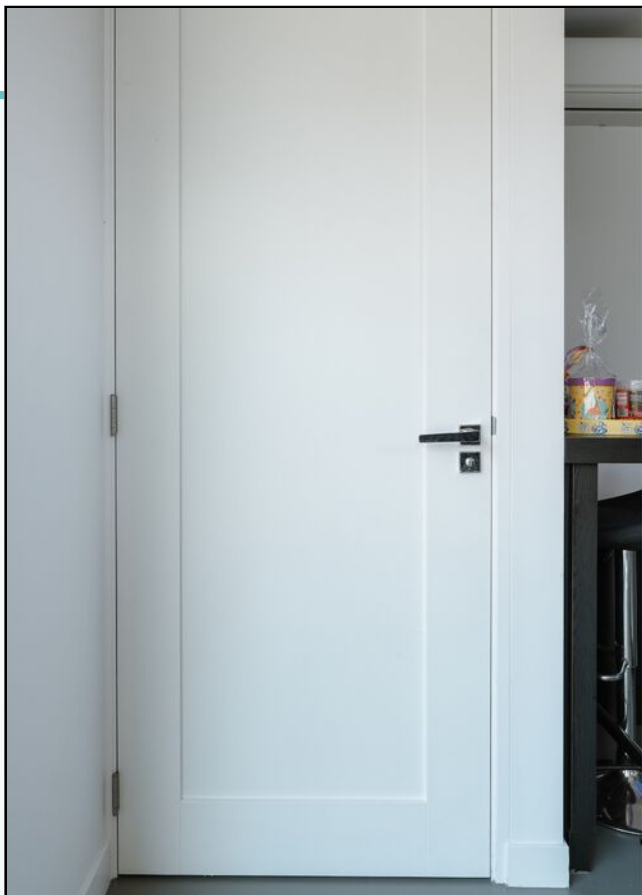


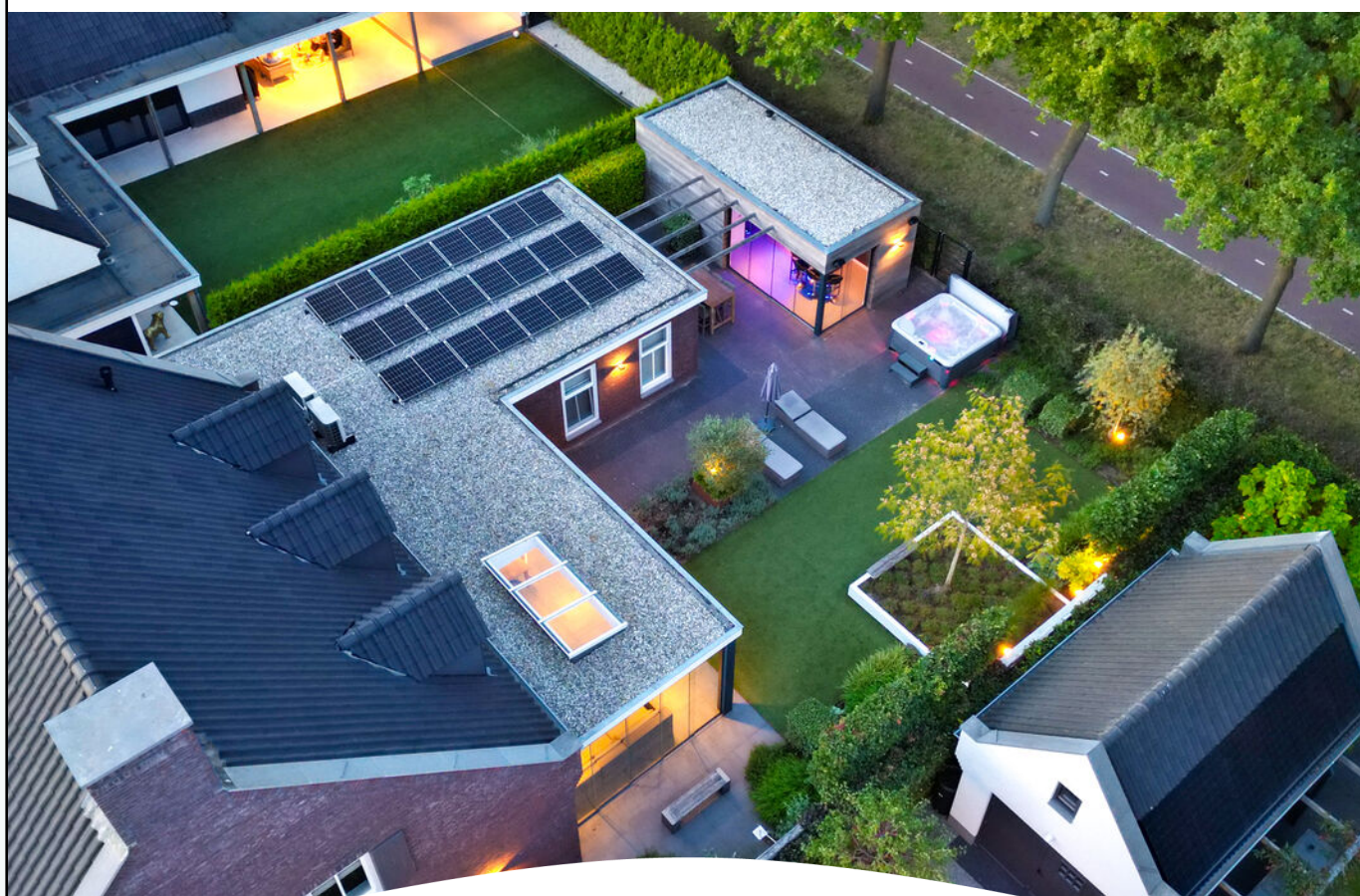
Bijgebouw

Achter in de tuin staat een geïsoleerd multifunctioneel bijgebouw waar het goed toeven is, met separate geïsoleerde bergruimte. Deze beschikt over een toiletruimte en keukenopstelling met spoelbak, koelkast, inbouwfriteuse met afzuigkap en natuurstenen werkblad.

Deze ruimte is geheel te openen/sluiten middels glazen schuifwanden.







HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

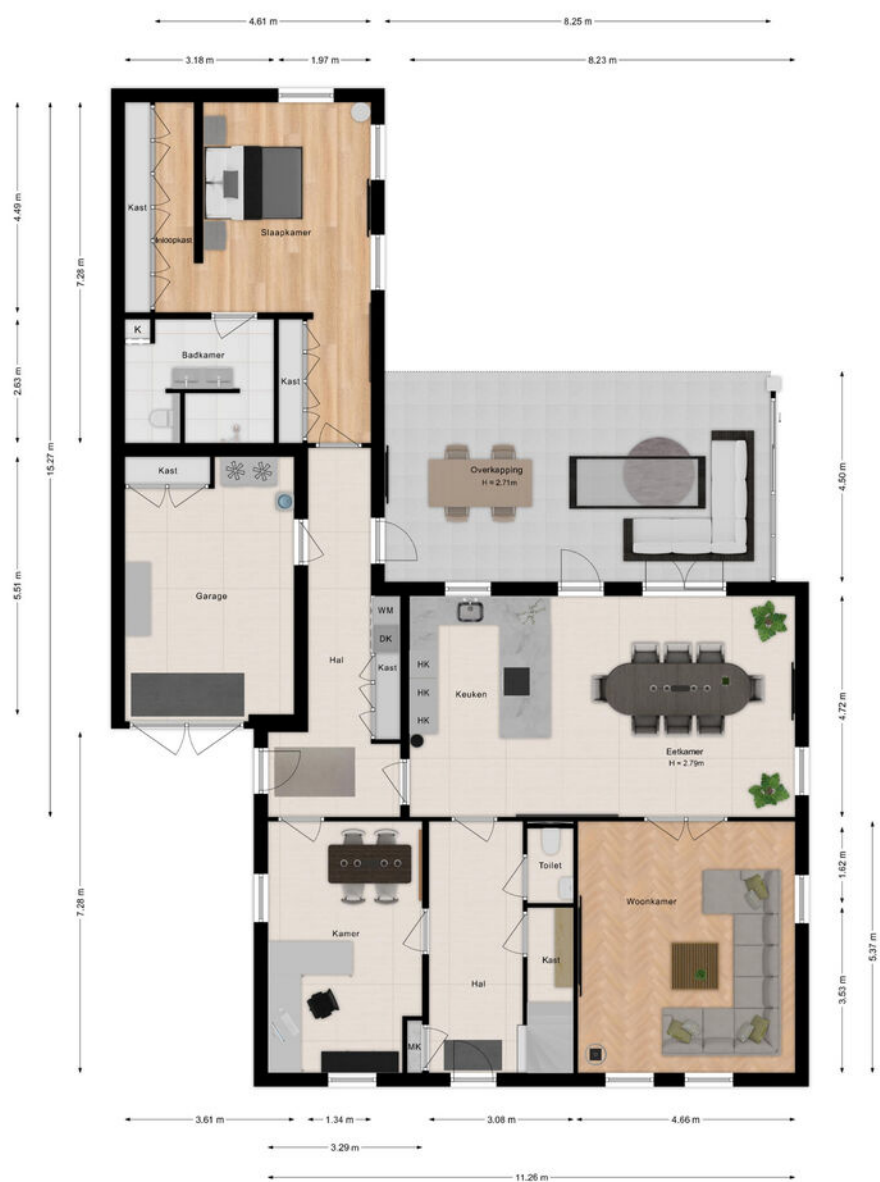


ERMGARDHOEK 13 HELMOND

Situering

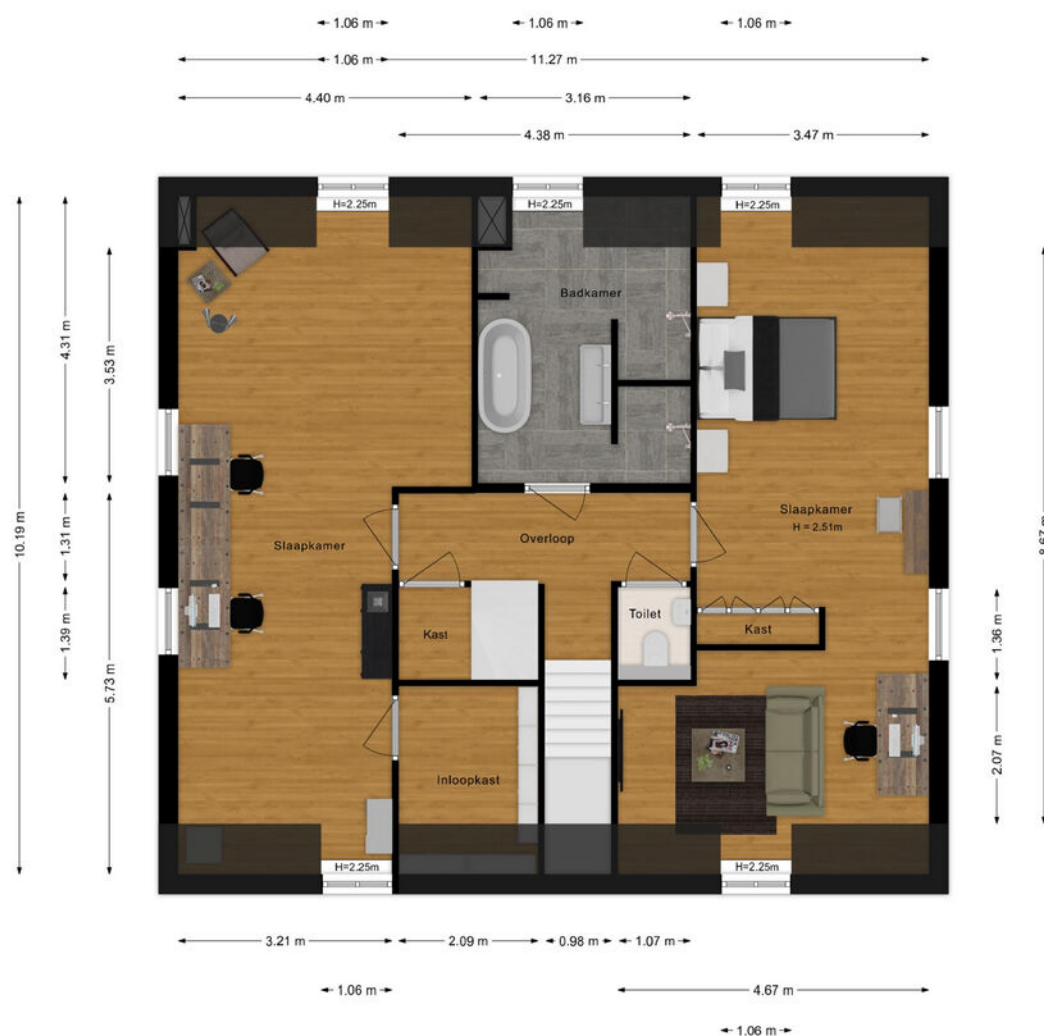


Plattegrond Begane grond



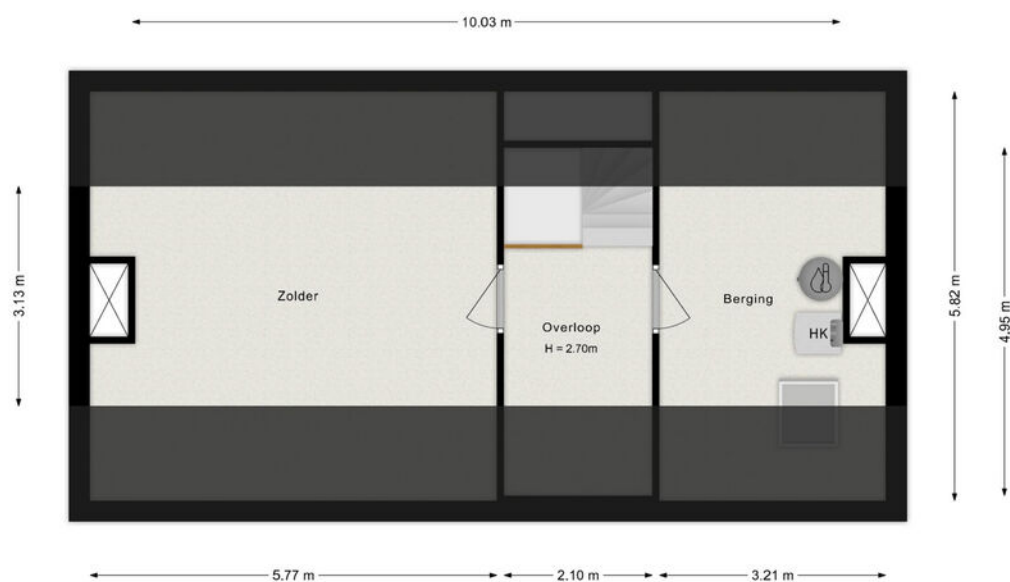
Begane grond
Ermgardhoek 13
Helmond

Plattegrond Eerste verdieping



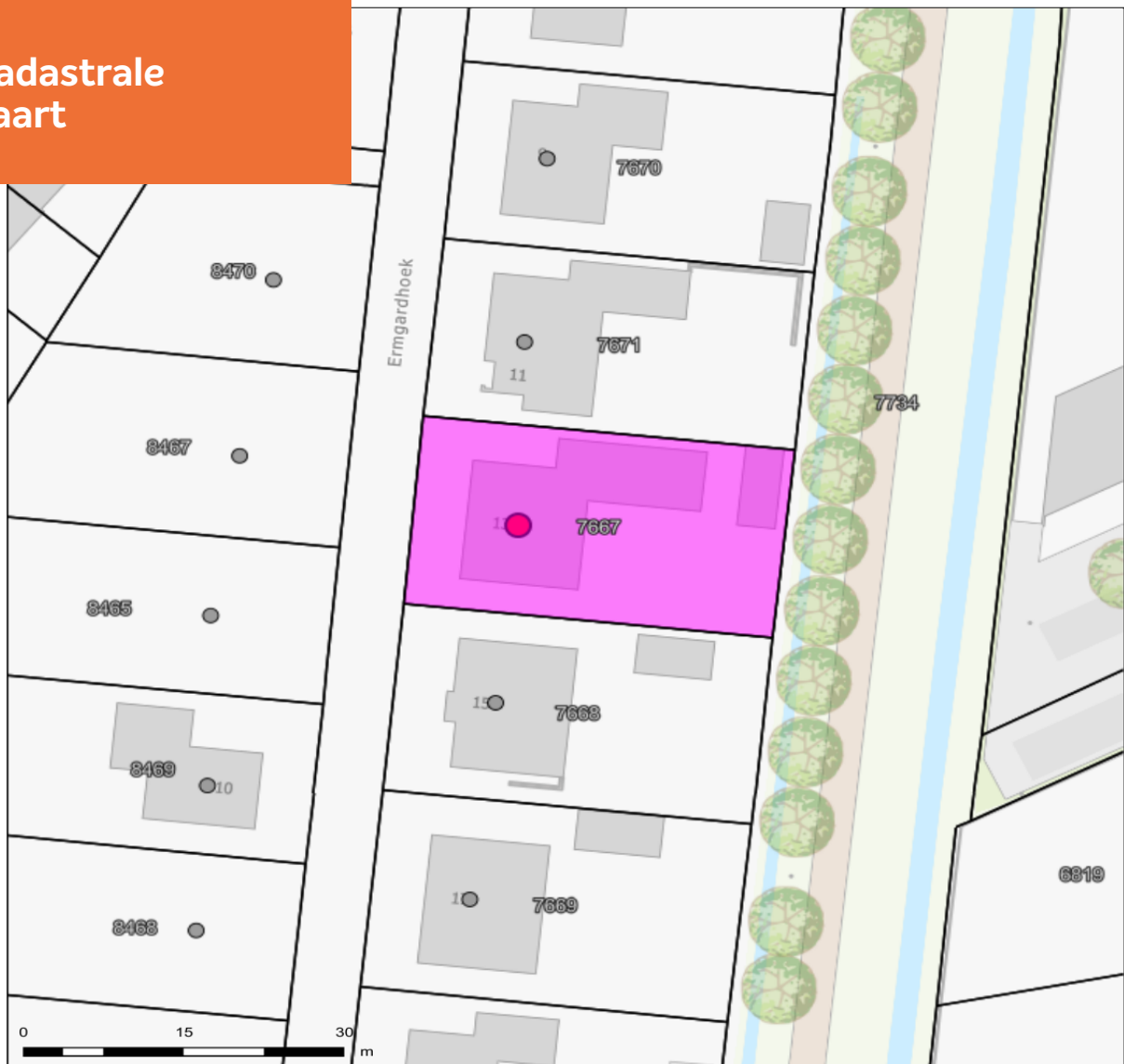
Eerste verdieping
Ermgardhoek 13
Helmond

Plattegrond Tweede verdieping



Tweede verdieping
Ermgardhoek 13
Helmond

Kadastrale kaart



Ermgardhoek 13 - Helmond

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 22-7-2025

Schaal: 1: 544



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,



Roy Howard

06 52 32 88 59

roy@heuvel.nl

ERMGARDHOEK 13 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