

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



NEMERLAERHOF 92
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1984
Woonoppervlakte	120 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	426 m ³
Perceel	154 m ²

Bijzonderheden

- Uitermate goed onderhouden en sfeervolle tussenwoning aan een rustige woonstraat in een kindvriendelijke en gewilde wijk;
- De grote uitbouw aan de achterzijde van de woning biedt ruimte en talloze indelingsmogelijkheden, deze is tevens voorzien van een lichtstraat;
- Voorzien van 11 zonnepanelen en daarmee energielabel A, wat de leencapaciteit kan verhogen;
- Voorzien van rolluiken op de verdieping t.b.v. verduistering en privacy;
- Hoogwaardig afgewerkte tuin, gelegen op het zonnige zuidwesten en volop privacy biedend;
- Strak afgewerkte vloeren, wanden en plafonds door gebruik te maken van kwalitatief hoogstaande materialen en vakmanschap;

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 prachtig afgewerkte, hoogwaardige en aan de achterzijde over de gehele breedte uitgebouwde tussenwoning op een uitermate rustige woonlocatie en daarbij voorzien van energielabel A? Zoek dan niet verder en plan snel uw exclusieve bezoek bij deze perfecte woning, een bezichtiging zal u verrassen, graag tot binnenkort!

Vraagprijs € 375.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

NEMERLAERHOF 92 **HELMOND**

Algemeen



Deze prachtige tussenwoning is gelegen op een verhoging naast een verkeersluwe straat waar zich voornamelijk bestemmingsverkeer bevindt. Aan de voorzijde gelegen aan een fietspad en de straat is speels ingedeeld door trappen en tevens mogelijk via het fietspad zonder trap te bereiken. Deze leuke woning is compleet uitgebouwd, voorzien van zonnepanelen en energielabel A! Daarbij is de woning hoogwaardig afgewerkt, voorzien van moderne sanitaire ruimten en een nette keuken in open verbinding met de woonkamer.

De prachtig aangelegde tuin op het zuidwesten maakt deze perfecte woning compleet!



Bij aankomst aan het Nemerlaerhof parkeert u uw auto op een van de aanwezige openbare parkeervakken, via een sfeervolle trap of via het aflopende fietspad bereikt u via de verzorgde voortuin de entree van de woning.

Aan deze entree zijn gelegen de meterkast, stadsverwarmingsunit, garderobe en de toegang tot de woonkamer.

Aankomst & Entree



Woonkamer



Vanuit de entree van de woning bereiken we de sfeervolle woonkamer. Aan de voorzijde van deze woonkamer bevindt zich de zithoek, vanwege de lange wanden en het grote raamkozijn geniet deze zitruimte van uitermate veel natuurlijk daglichtinval.

Daarbij tevens diverse indelingsmogelijkheden. Via de deur in de zithoek bereikt u de bergingsruimte. Aan de achterzijde van deze woning bevindt zich een grote uitbouw, hierin is de woonkeuken gerealiseerd.





NEMERLAERHOF 92 HELMOND



Woonkeuken

De uitbouw aan de achterzijde van de woning verzorgt de mogelijkheid een ware woonkeuken te realiseren! In open verbinding met het aanwezige keukenblok welke in L-vorm tegen de wanden geplaatst is biedt de aanwezige ruimte talloze indelingsmogelijkheden voor het opstellen van uw gezellige dinertafel, de uitbouw beschikt naast dubbele tuindeuren en grote zijlichten over een lichtstraat ten behoeve van het natuurlijk daglichtinval.





Woonkeuken

De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, te weten:

- Inductiekookplaat;
- Afzuigkap;
- Koelkast;
- Vriezer;
- Combi-oven;
- Vaatwasser (op hoogte geplaatst).



Portaal & Toiletruimte

Te midden van de zit- en eethoek bevindt zich een afsluitbaar portaal. Dit portaal biedt toegang tot de toiletruimte welke modern uitgevoerd is gelet op het strakke tegelwerk, daarbij ook voorzien van een fonteintje en een wandcloset. Het portaal biedt ook toegang tot de overloop van de eerste verdieping.





Eerste verdieping Slaapkamers:

De overloop van de eerste verdieping biedt toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang richting de tweede verdieping.

Deze fijne woning is ook op de eerste verdieping ruim van opzet en beschikt over drie volwaardige, goed bemeten slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van eenzelfde nette vloer en rolluiken ten behoeve van privacy en verduistering indien gewenst. Voor wat betreft indeling en gebruik beschikken de slaapkamers over talloze mogelijkheden, de rechte wanden verzorgen tevens eenvoudigheid in het plaatsen van uw meubilair. Om een goede indruk van deze fijne afmetingen te verkrijgen verwijzen wij naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.







Aan de overloop grenst de badkamer. Deze badkamer is in 2018 compleet vernieuwd en derhalve modern uitgevoerd. Zo beschikt deze fijne badkamer over hoogwaardig materiaalgebruik gelet op tegelwerk en zijn afwerking.

Aan luxe geen gebrek, een inloopdouche, ligbad, wandcloset en wastafelmeubel zijn allen aanwezig en bieden u het gewenste wooncomfort!

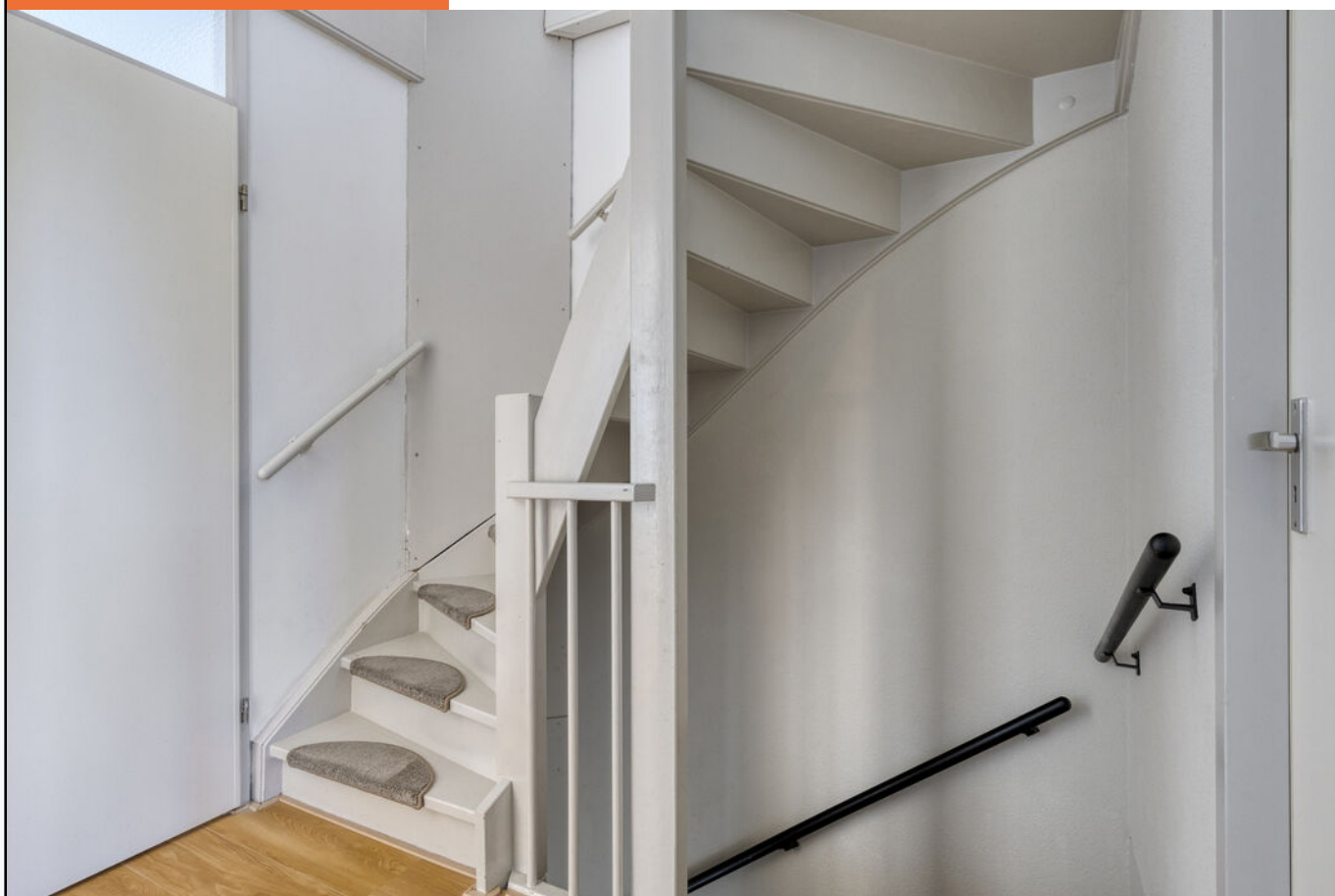
Badkamer



Tweede verdieping

Via de vaste trap op de overloop van de eerste verdieping bereiken we de overloop van de tweede verdieping. Deze overloop biedt toegang tot de wasruimte welke zich direct naast de trap bevindt.

Over de volledige breedte van de woning bevindt zich aan zowel de voor- als achterzijde bergingsruimte onder de knieschotten. De twee dakramen bieden natuurlijk lichtinval en de mogelijkheid een vierde slaapkamer te realiseren, een perfecte ruimte voor uiteenlopende doeleinden.





NEMERLAERHOF 92 HELMOND

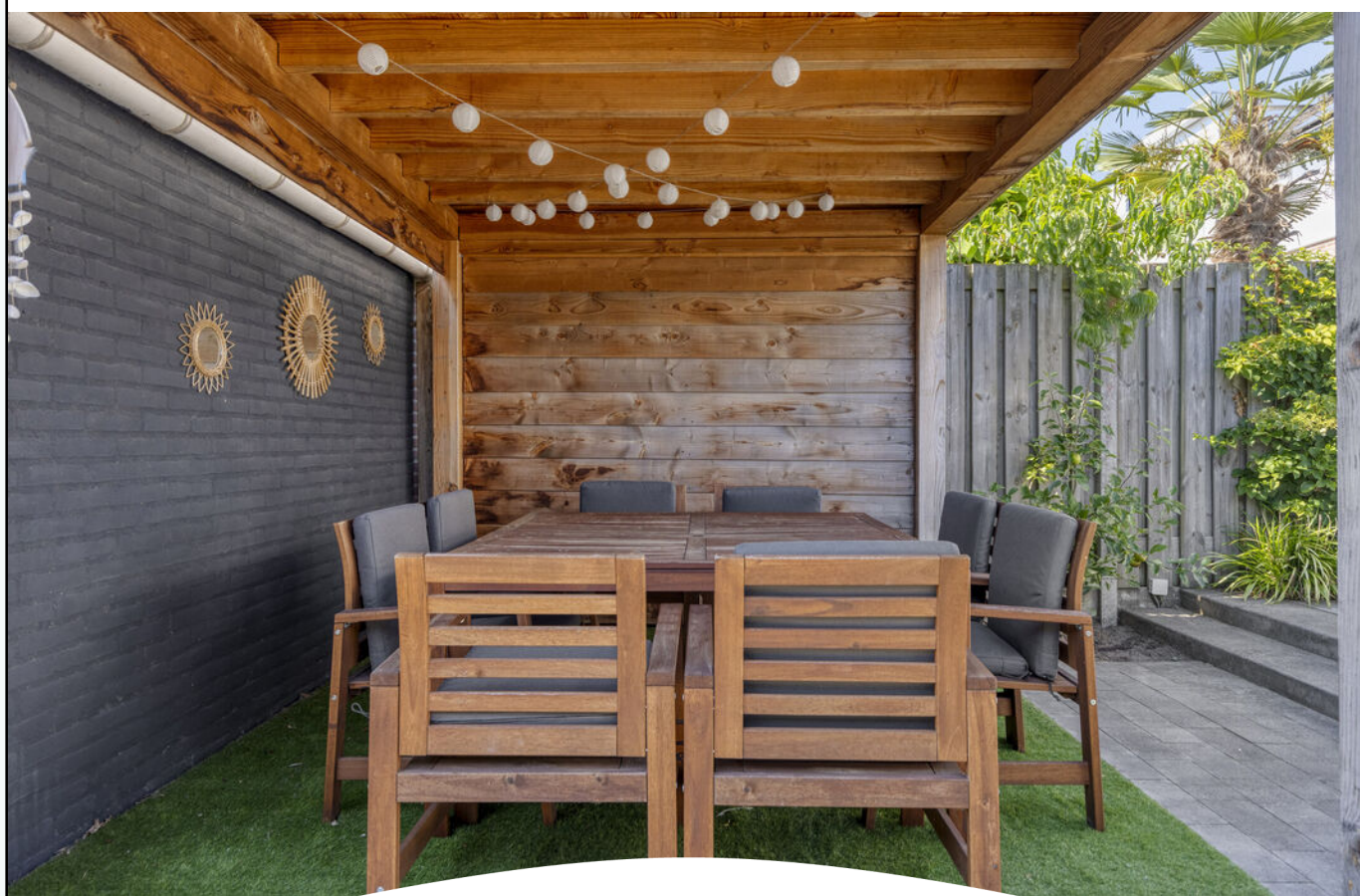
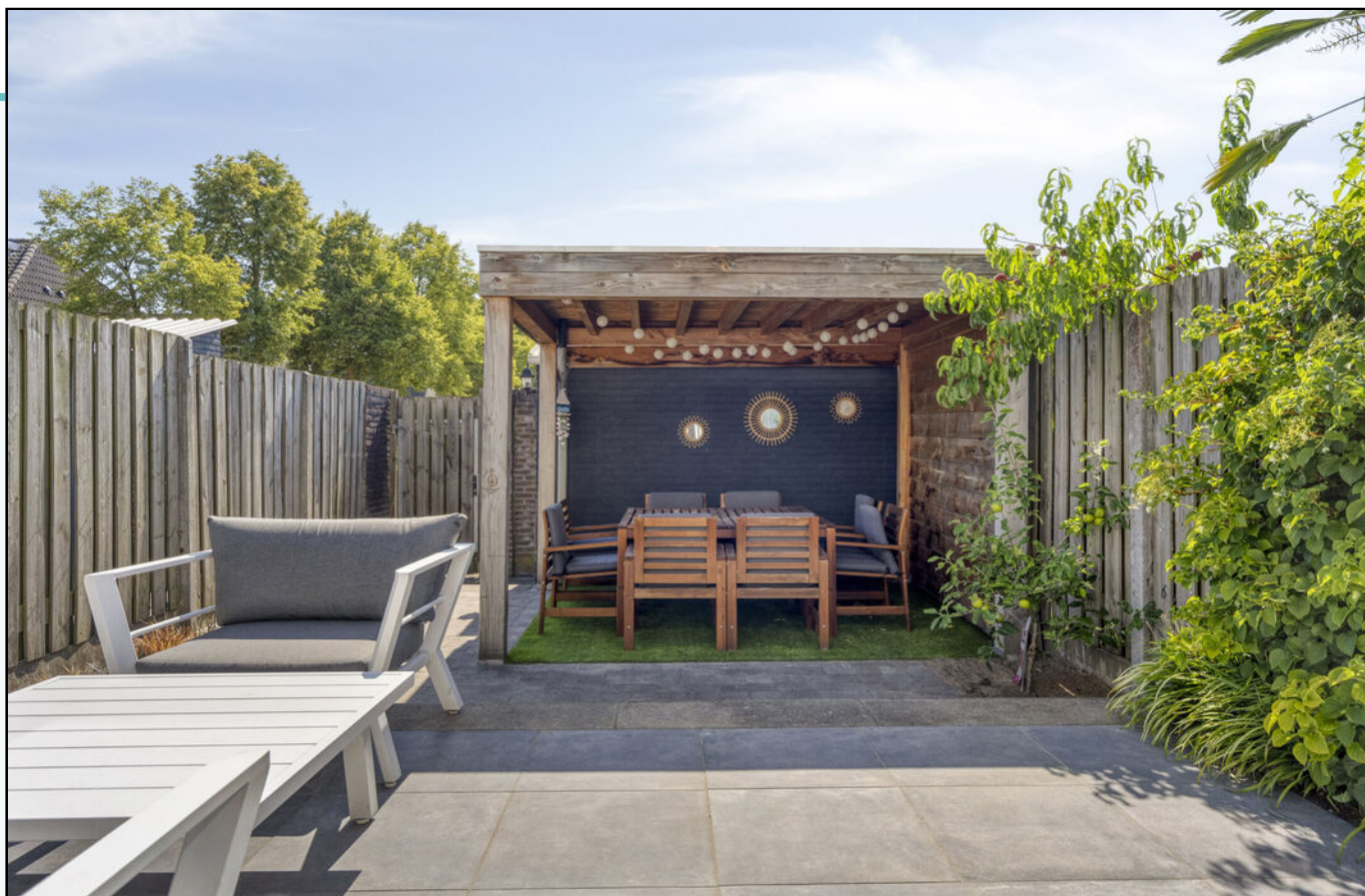
Tuin



Prachtig aangelegde tuin, voorzien van sfeervolle terrassen en plantenborders. De tuin is toegankelijk vanuit de woonkeuken door middel van de prachtige tuindeuren welke voor de verbinding tussen binnen en buiten zorgen.

De achtergevel beschikt over zonwering om schaduw te kunnen creëren op het gezellige terras. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een overdekt terras, vrijstaande bergingsruimte en een eigen achterom richting de openbare weg.





NEMERLAERHOF 92 HELMOND

Plattegrond Begane grond



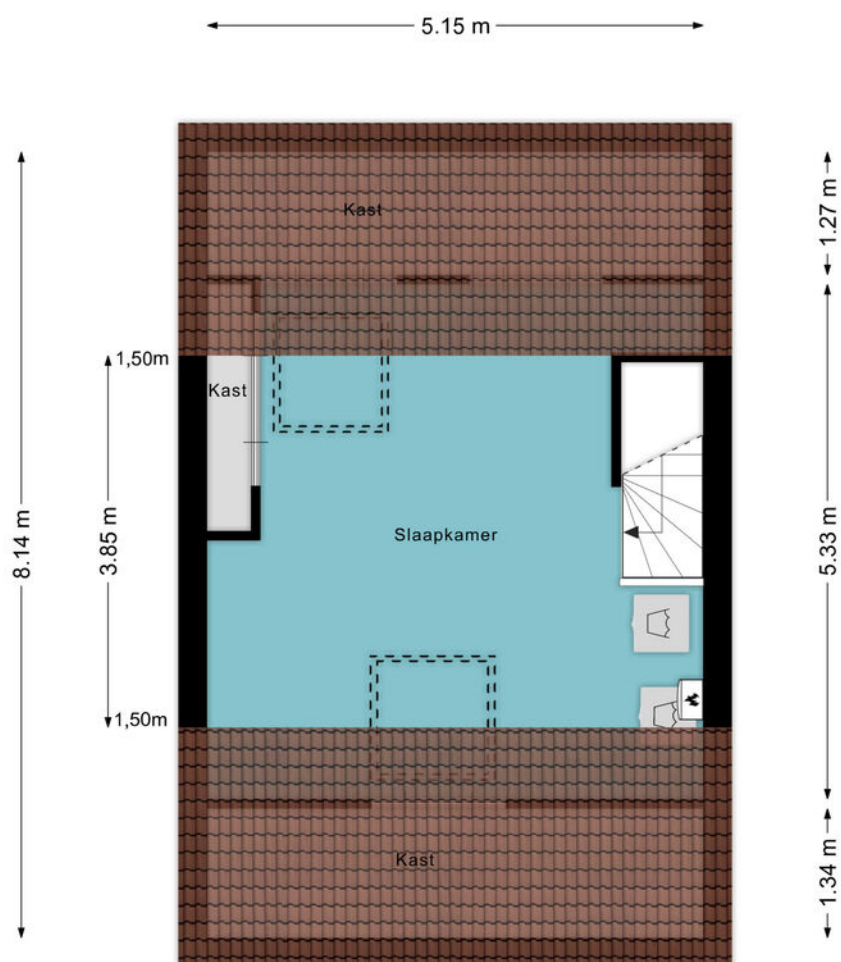
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



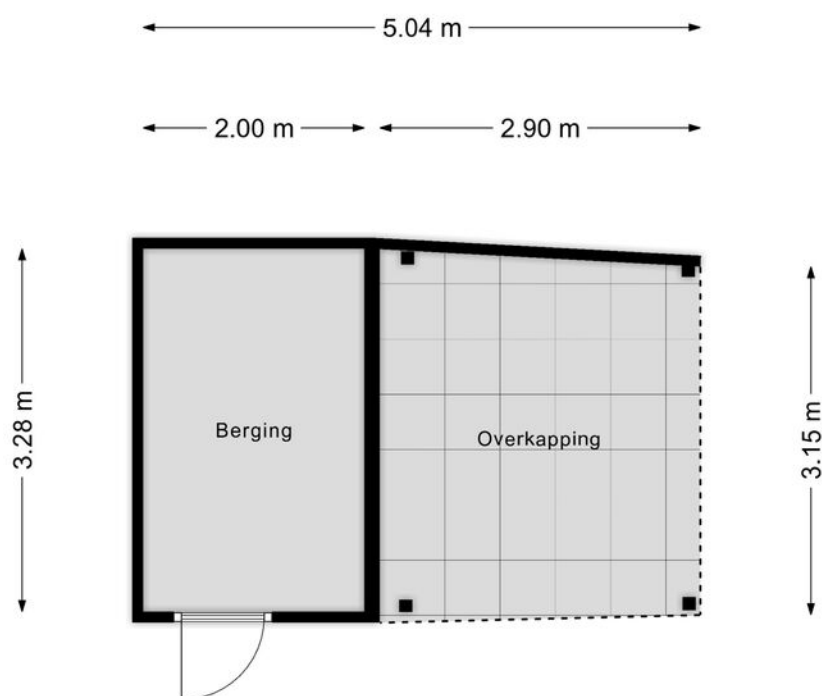
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale kaart



Nemerlaerhof 92 - Helmond

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 1-7-2025

Schaal: 1: 870



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 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.

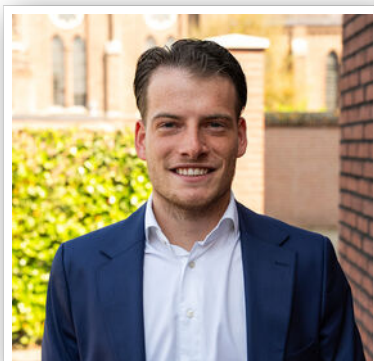
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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

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