

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



VAN GRAFTSTRAAT 17
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1961
Woonoppervlakte	119 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1 m ²
Inhoud	423 m ³
Perceel	240 m ²

Bijzonderheden

- Ruime hoekwoning op een uitermate rustige locatie op korte afstand van het stadscentrum van Helmond en winkelcentrum "Straakven";
- Een eigen oprit en verzorgde voor- en achtertuin bieden een mooi geheel;
- Ruime woonkeuken vanwege de aanwezige uitbouw over de gehele breedte;
- Aanwezigheid van rolluiken, vloerverwarming en 7 zonnepanelen (425 Wp p/stuk!);
- Grote dakkapel op de tweede verdieping waardoor er drie goed formaat slaapkamers aanwezig zijn;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- 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. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

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 goed onderhouden, rustig gelegen hoekwoning welke voorzien is van uitbouw over de gehele breedte, een eigen oprit en een breed dakkapel op de tweede verdieping? Zoek dan niet verder en plan snel uw bezoek, wij heten u van harte welkom!

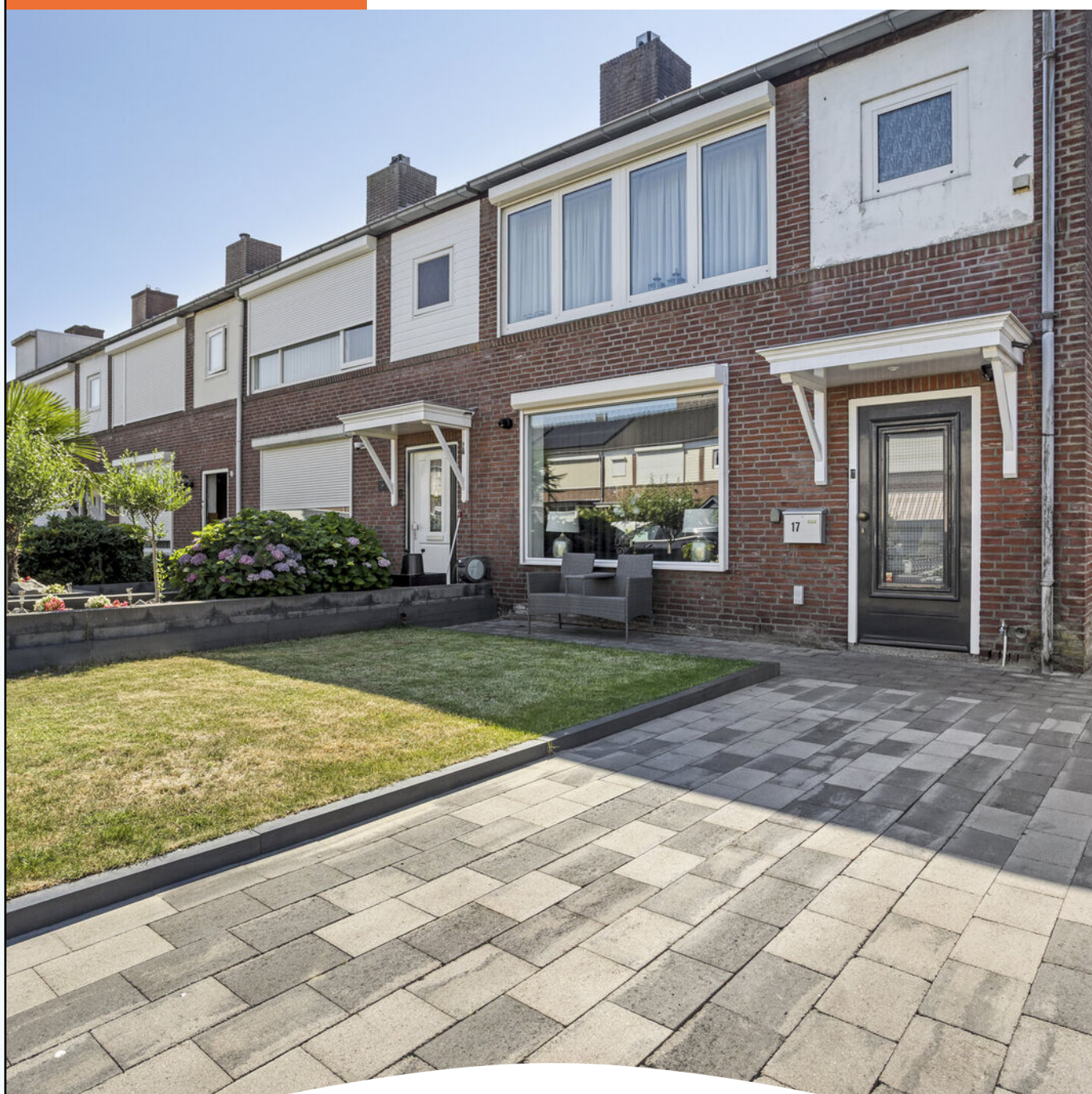
Vraagprijs € 389.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

VAN GRAFTSTRAAT 17 HELMOND

Algemeen

Deze hoekwoning is voorzien van een grote uitbouw over de gehele breedte, derhalve beschikt deze woning over een grote woonkeuken met de ideale ruimte om een gezellige dinertafel te plaatsen! Naast een grote woonkeuken beschikt de woning ook over een drietal grote slaapkamers, een separate wasruimte en een grote badkamer. De dakkapel op de tweede verdieping én de aanwezige oprit zorgen niet alleen voor ruimte en mogelijkheden maar ook voor wooncomfort!





Aankomst en entree/hal

Bij aankomst aan de Van Graftstraat parkeert u uw auto op uw eigen verzorgde oprit welke vanuit de voortuin toegang biedt tot de overdekte entree van deze woning. Aan deze entree, welke voorzien is van een nette vloer welke doorgelegd wordt over de gehele begane grond bereiken we de woonkamer, maar ook de trapopgang richting de eerste verdieping, de bergingskast onder de trap, de toiletruimte voorzien van wandcloset en de meterkast voorzien van gemoderniseerde installatie.

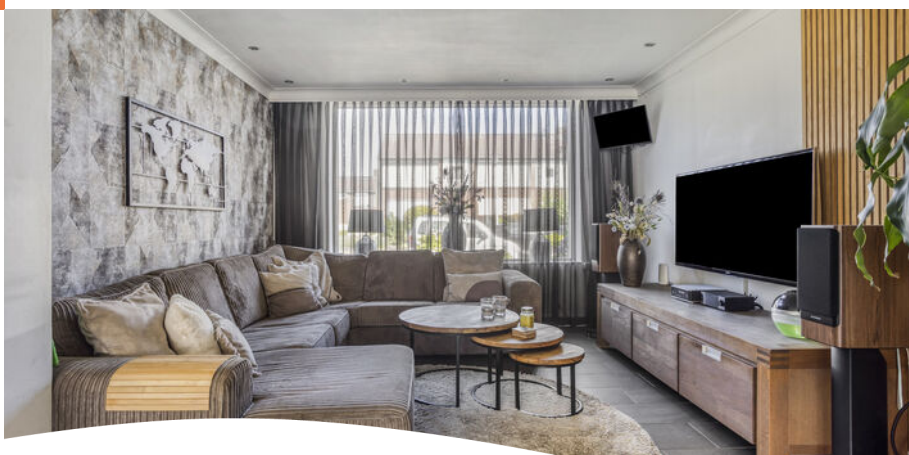




De ruime woonkamer biedt vanwege het grote raamkozijn aan de voorzijde uitzicht over de Van Graftstraat welke uitermate rustig is vanwege zijn doodlopende karakter met nagenoeg enkel bestemmingsverkeer.

Aan de voorzijde heeft u de ruimte een ruime zithoek te creëren. Vanwege de aanwezigheid van de uitbouw aan de achterzijde wordt de zithoek vergroot en ontstaat er een woonkeuken.

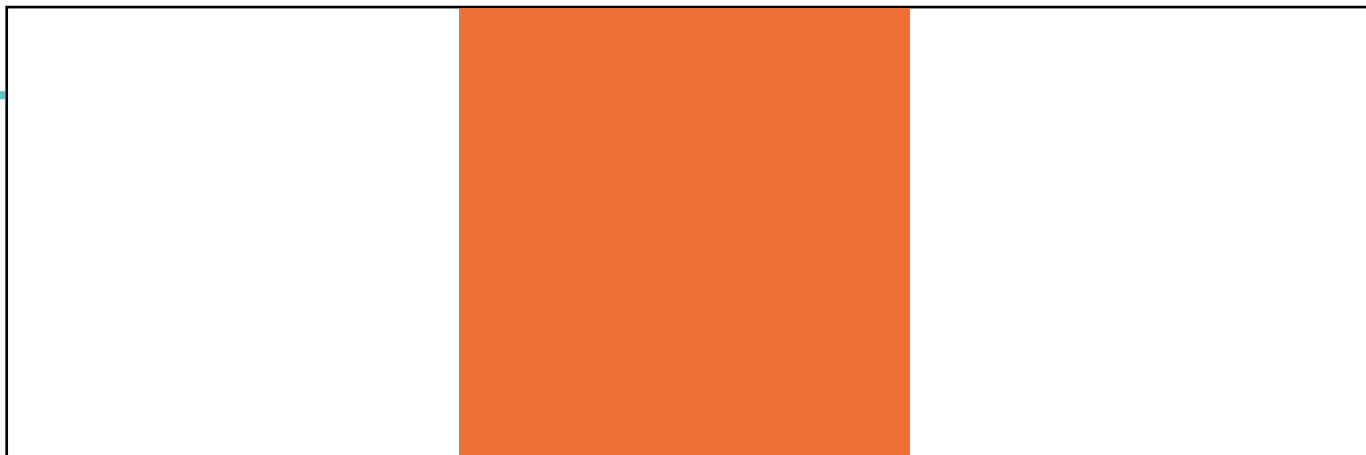
Woonkamer





VAN GRAFTSTRAAT 17 HELMOND







In de uitbouw gesitueerd, de ruime woonkeuken in L-vorm tegen de beide wanden geplaatst, tevens voorzien van uitzicht over de achtertuin.

Deze keuken is ruim van opzet, tegenover heeft u de ideale ruimte en mogelijkheden om een gezellige dinertafel te plaatsen voor u en uw gezin!

Woonkeuken



De keuken biedt veel bergings- en werkruimte en beschikt over de navolgende inbouwapparatuur:

- Koelkast;
- Vriezer;
- Combi-oven;
- Vaatwasser;
- Gaskookplaat;
- Afzuigkap.

Vanuit deze woonkeuken bereikt u via de dubbele openslaande deuren de achtertuin.





Tuin

Deze op het zuiden gelegen achtertuin is voorzien van straatwerk en een gazon. Deze tuin is voorzien van een goede mate van privacy dankzij de afscheidingen en het aanwezige overdekte terras aan de achterzijde welke in een lijn met de berging doorgetrokken is. Zo biedt deze tuin ook de mogelijkheid om in de schaduw uw tuinmeubilair te plaatsen!

De eigen achterom is gelegen en toegankelijk aan de rechterzijde van de woning en via een gang direct aangesloten op de Van Graftstraat en de oprit van de woning. Een ideale en zonnige ligging verzorgen een perfecte ruimte om van het buitenleven te genieten!





VAN GRAFTSTRAAT 17 HELMOND

Eerste verdieping



Aan de overloop van deze eerste verdieping zijn gelegen de vaste trapopgang richting de tweede verdieping, de wasruimte, de badkamer en twee slaapkamers.

Aan de achterzijde bevindt zich de master-bedroom, met uitzicht over de achtertuin en ruim van opzet biedt deze slaapkamer wederom talloze indelingsmogelijkheden van uw meubilair. Deze slaapkamer is tevens voorzien van verduistering in de vorm van een rolluik.

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer van deze verdieping. Deze slaapkamer is wederom bijzonder ruim van opzet en wordt momenteel gebruikt als inloopkast. Om een goede indruk van de afmetingen en gebruiksmogelijkheden te krijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.



Slaapkamer 2





Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de grote badkamer. Deze badkamer is voorzien van strak tegelwerk en goed onderhouden. De aanwezige ruimte heeft tot gevolg dat alle wensen in deze badkamer aanwezig zijn, zo beschikt deze badkamer over een ligbad, groot wastafelmeubel, wandcloset en inloopdouche

Badkamer





De separate wasruimte is uitermate praktisch te noemen vanwege zijn ideale gebruiksmogelijkheden. Hier bevindt zich tevens een inbouwkast ten behoeve van het bergen van uw wasproducten en materialen

Wasruimte



Tweede verdieping



Via de vaste trap bereiken we de overloop van de tweede verdieping. Op deze overloop bevindt zich de opstelling van de C.V.-ketel. Deze overloop biedt daarbij toegang tot de derde slaapkamer.

Vanwege de aanwezigheid van de grote dakkapel en het rolluik is deze slaapkamer ruim van opzet en wederom perfect te gebruiken. Daarbij voorzien van een mooie inbouwkast en strak stucwerk. Een perfecte slaapkamer om tevens als master-bedroom te kunnen gebruiken.

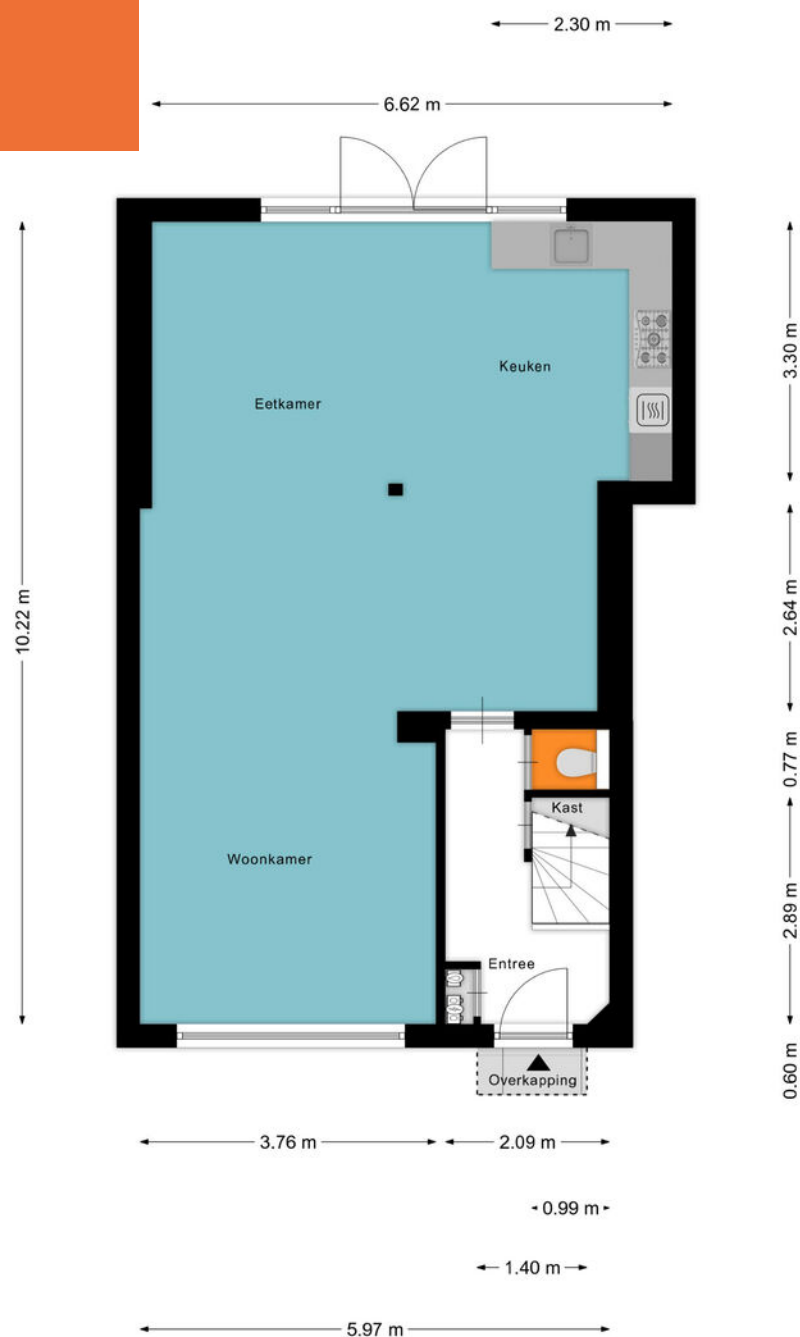
Wederom talloze indelingsmogelijkheden en gebruiksopties. Om een goede indruk te krijgen verwijzen wij wederom naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.





VAN GRAFTSTRAAT 17 HELMOND

Plattegrond



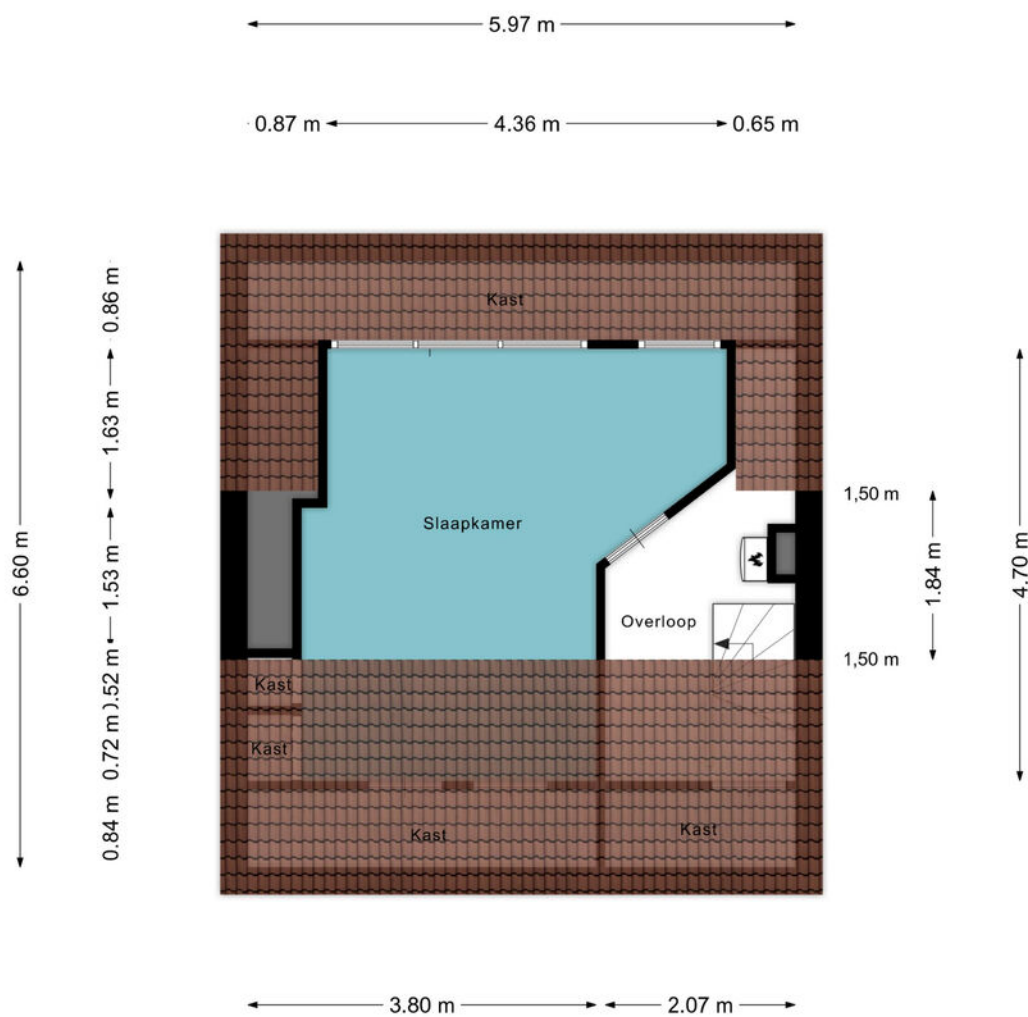
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



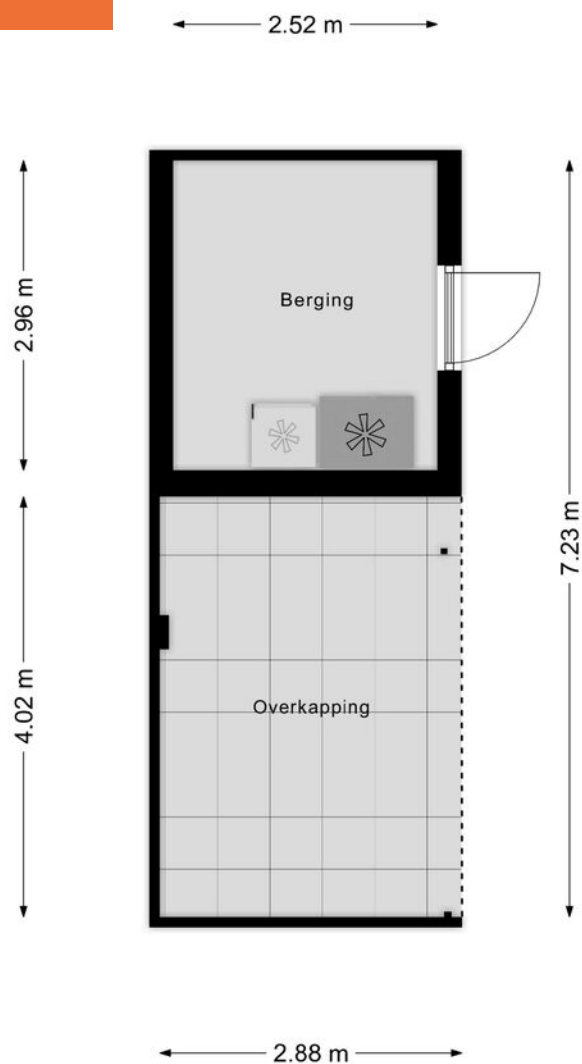
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart



Van Graftstraat 17 - Helmond

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 7-7-2025

Schaal: 1: 1041



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.





VAN GRAFTSTRAAT 17 HELMOND

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.

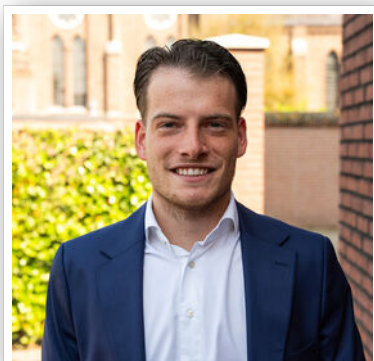
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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



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!