

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**NEMERLAERHOF 80**  
**HELMOND**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Bouwjaar                     | 1984               |
| Woonoppervlakte              | 103 m <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 18 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte           | 11 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                       | 374 m <sup>3</sup> |
| Perceel                      | 184 m <sup>2</sup> |

## Bijzonderheden

- Uitermate goed onderhouden en sfeervolle hoekwoning aan een rustige woonstraat in een kindvriendelijke en gewilde wijk;
- Voorzien van rolluiken op de eerste verdieping t.b.v. verduistering en privacy;
- Royale veranda in een zonnige, onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin van ca. 85 m<sup>2</sup>;
- Aan buitenactiviteiten in de omgeving van de woning geen gebrek: op loopafstand bevinden zich o.a. de Zuid-Willemsvaart, het Bakels bos;
- Aan het einde van de achtertuin is een stenen berging van maar liefst ca. 11 m<sup>2</sup> te vinden waarvan het dak ca. 5 jaar geleden vervangen is;
- Het betreft een bieden vanaf prijs.
- 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.



Op zoek naar ruimte, rust én alle voorzieningen binnen handbereik? Deze hoekwoning aan de Nemerlaerhof 80 in de kindvriendelijke en gewilde wijk Rijpelberg biedt het allemaal. Een royale indeling, zonnige tuin en volop mogelijkheden om deze woning en haar omgeving uw thuis te laten zijn. Kom deze dan ook zeker bekijken tijdens een exclusieve bezichtiging!

**BIEDEN VANAF: € 375.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

NEMERLAERHOF 80 HELMOND

## Algemeen



Deze royale hoekwoning ligt in een rustige straat in het kindvriendelijke Rijpelberg, op steenworp afstand van het Bakels Bos. Winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn dichtbij: winkelcentrum Brouwhorst en Rijpelberg bevinden zich beiden op minder dan 5 minuten fietsen. De ligging is ideaal: binnen 5 minuten fietst u naar het centrum van Helmond en via de N270/A270 bent u in ca. 15 minuten in Eindhoven. Station Helmond Brouwhuis en meerdere bushaltes zijn op loopafstand bereikbaar. Daarnaast bevindt de woning zich op een uitermate rustige woonlocatie aan het prachtige en goed onderhouden Nemerlaerhof met diverse vrije parkeergelegenheden en de afwezigheid van een doorgaande weg direct voor de woning.





## Aankomst en entree

Bij aankomst aan het Nemerlaerhof parkeert u uw auto in een van de ruimschoots aanwezige openbare parkeervakken aan de straat of op het parkeerhofje. Via een trap of via het voetpad naast het voorliggende fietspad bereikt u – via de verzorgde voortuin – de entree van de woning. Aan de hal zijn gelegen de meterkast, de stadsverwarmingsunit, de garderobe en de toegang tot de woonkamer.





## Woonkamer

Vanuit de entree van de woning bereiken we de sfeervolle woonkamer. De Z-vormige woonkamer is aan weerszijden voorzien van grote raampartijen. Het zitgedeelte aan de voorzijde van de woning biedt meer dan genoeg ruimte voor een grote zitbank. Aan de achterzijde van de woonkamer is meer dan genoeg ruimte voor een eettafel en de keuken. Deze staan in open verbinding met elkaar. De achterzijde van de woonkamer is voorzien van een grote raampartij met een loopdeur die de achtertuin met de woonkamer verbindt. De achterzijde van de woning is voorzien van een grote veranda.





NEMERLAERHOF 80 HELMOND





NEMERLAERHOF 80 HELMOND



## Woonkeuken

De L-vormige, open keuken is uitgevoerd met zowel boven- als onderkasten.

De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- Elektrische kookplaat;
- Koelkast;
- Combi-oven;
- Vaatwasser;
- Afzuigkap.





NEMERLAERHOF 80 HELMOND

## Portaal en toiletruimte

Te midden van de zit- en eethoek bevindt zich een afsluitbaar portaal. Dit portaal biedt toegang tot de toiletruimte welke – compleet in stijl met de rest van de woning – met witte tegels bekleed is. In de toiletruimte bevinden zich een wandcloset en een fonteintje. Het portaal biedt ook toegang tot de overloop van de eerste verdieping.





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 ideaal in gebruik en beschikt over drie volwaardige, goed bemeten slaapkamers. Voor wat betreft indeling en gebruik beschikken de slaapkamers over talloze mogelijkheden, de rechte wanden verzorgen tevens een eenvoudige mogelijkheid om uw meubilair te plaatsen. De kamer aan de voorzijde van circa 7 m<sup>2</sup> leent zich niet alleen als slaapkamer, maar ook uitstekend als thuiswerkplek of walk-in closet. Om een goede indruk van deze fijne afmetingen te krijgen verwijzen wij naar de bijgevoegde plattegronden.

## Eerste verdieping





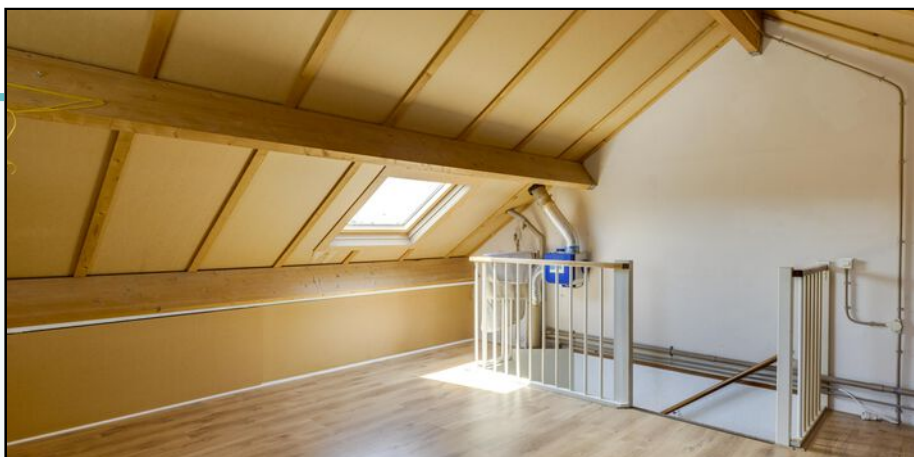


NEMERLAERHOF 80 HELMOND

## Badkamer

Verder biedt de overloop toegang tot de badkamer. Compleet in stijl met de rest van de woning is de badkamer afgewerkt met hoogwaardig tegelwerk. De badkamer is voorzien van een bad/douche combinatie met glazen scheidingswand, een wastafel en een tweede toilet. Het raam op de badkamer biedt de mogelijkheid tot natuurlijk ventileren en laat natuurlijk daglicht binnen.





## Tweede verdieping

Via de vaste trap op de overloop van de eerste verdieping bereiken we de tweede verdieping van deze ruime woning. De zolder is een grote en fijne ruimte die voorzien is van meerdere ramen die daglicht toelaten.



## Tuin



Via de loopdeur aan de achterzijde van de woonkamer maakt u uw entree in de veranda in de achtertuin. Dit overdekte terras in de vorm van een veranda van circa 18 m<sup>2</sup> geeft u de mogelijkheid hier een gezellige loungeset te plaatsen. Het is hier dan ook genieten, mede vanwege de gunstig Zuidwesten ligging van deze fijne tuin! Ook de poort naar het gangetje aan de zijkant van de woning die de tuin verbindt met de openbare weg is te vinden onder de overkapping. Aan de achterzijde van de woning is een ruime berging te vinden. Deze beslaat de gehele breedte van de achtertuin en voorziet in circa 11 m<sup>2</sup> aan praktische bergruimte, bijna het dubbele (!) van een standaardberging. Verder is de tuin onderhoudsvriendelijk ingericht door middel van de aanwezigheid van bestrating, maar is er ook een gezellig perkje met een variatie aan bloemen, planten en bomen te vinden. Functionaliteit, genot en comfort komen hier perfect samen.



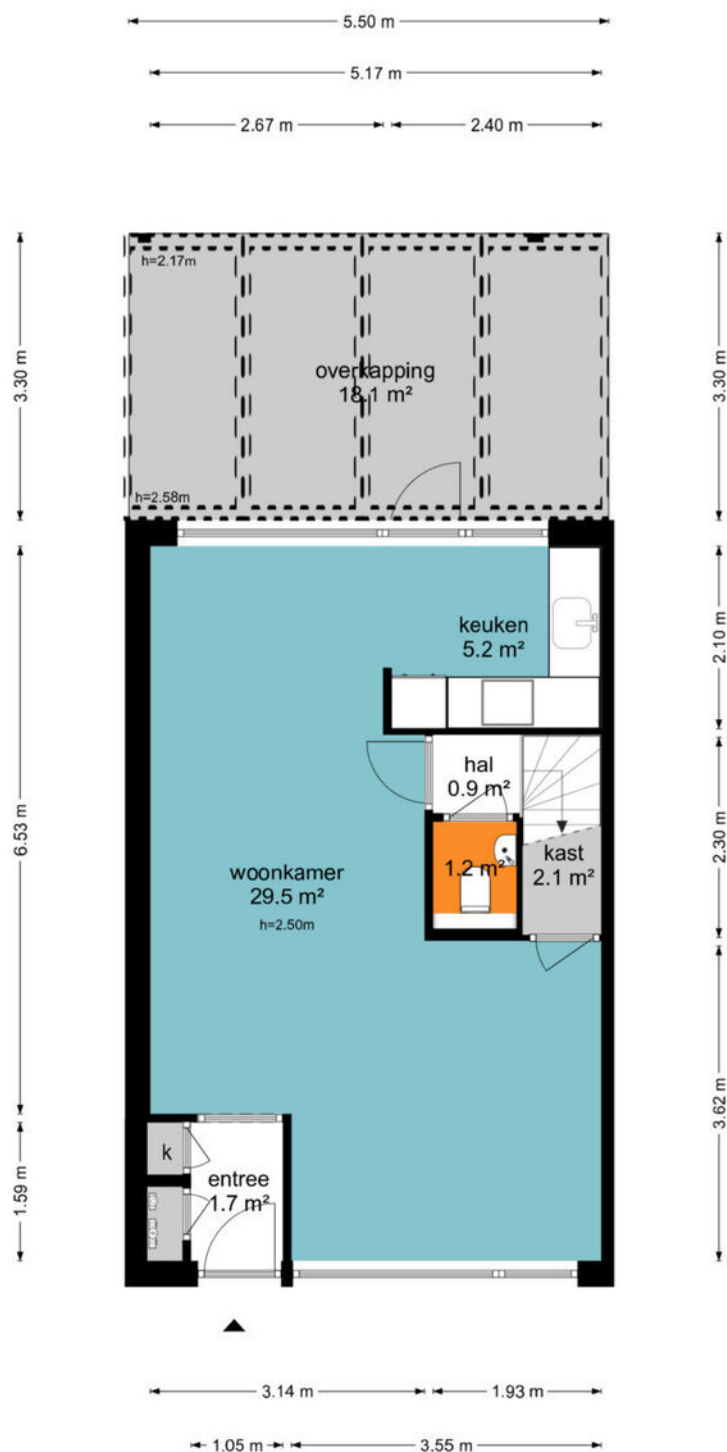


NEMERLAERHOF 80 HELMOND



## Plattegrond Begane grond

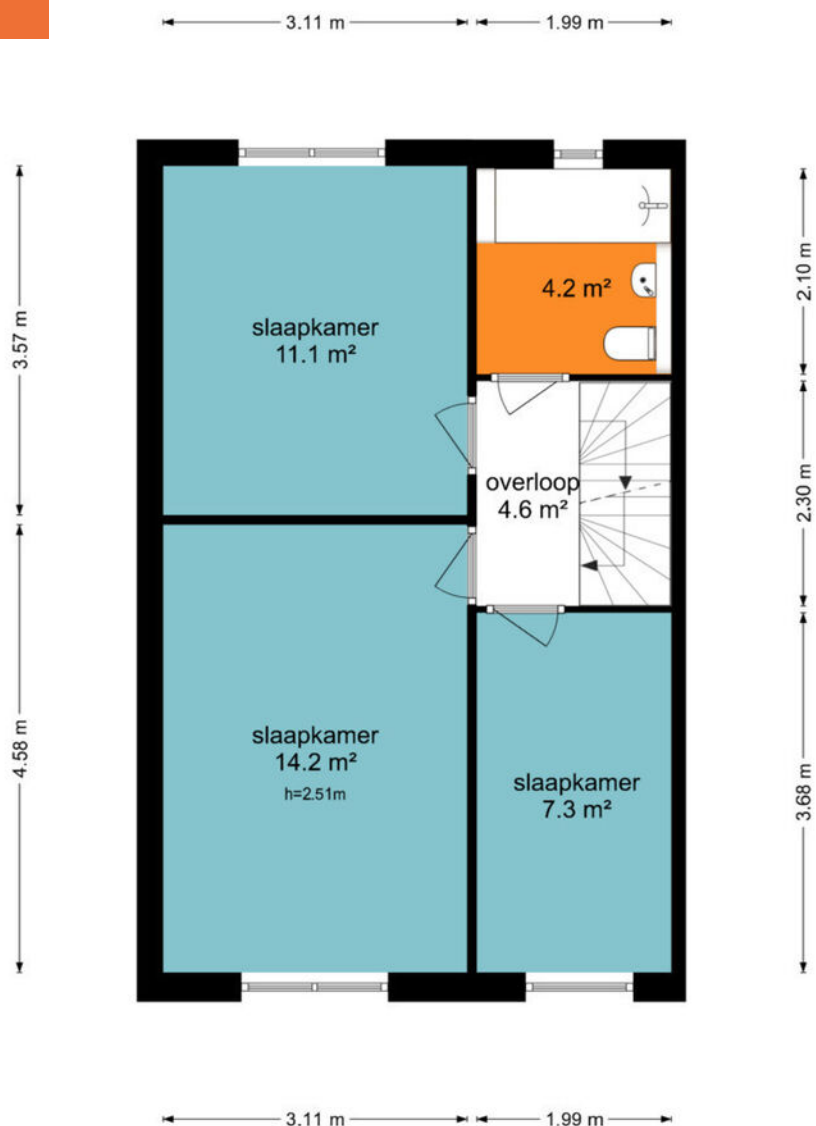
### Nemerlaerhof 80 - Helmond Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
-tenco.nl

## Plattegrond Eerste verdieping

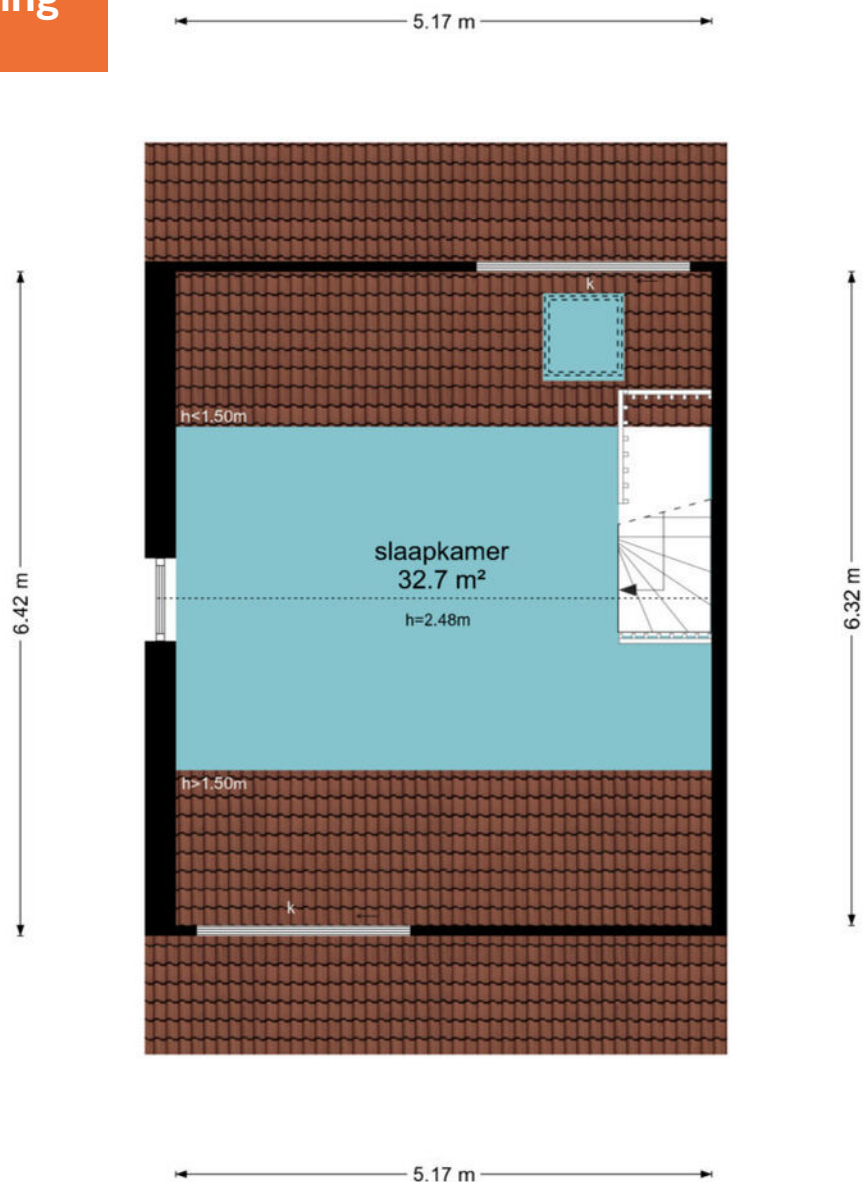
### Nemerlaerhof 80 - Helmond Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

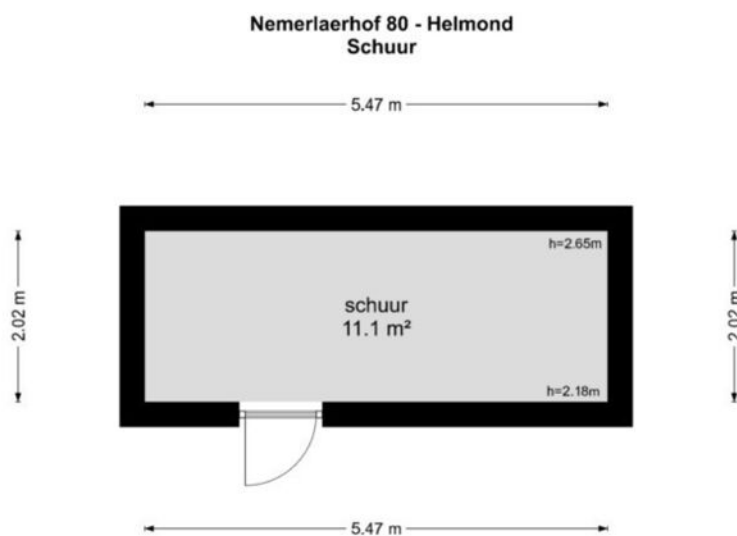
## Plattegrond Tweede verdieping

### Nemerlaerhof 80 - Helmond Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Kadastrale kaart



### Nemerlaerhof 80 - Helmond

Datum: 11-7-2025

Schaal: 1: 460



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.

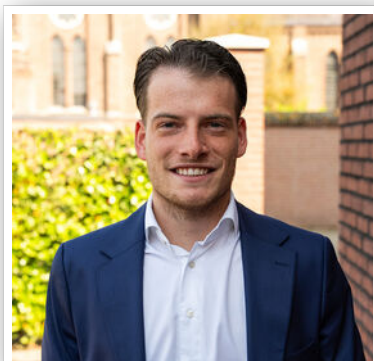
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto: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!**