

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



ROZENHOF 16
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1949
Woonoppervlakte	102 m ²
Overige inpandige ruimte	4 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte (serre)	32 m ²
Externe bergruimte (garage)	21 m ²
Inhoud	377 m ³
Perceel	303 m ²

Bijzonderheden

- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met isolatieglas.
- Moderne, jonge keuken en badkamer;
- Verrassend ruim perceel met een grote garage achter op het terrein;
- Recent geplaatste royale tuinkamer/serre;
- Het pannendak is vernieuwd rond 2021;
- In circa 2021 is spouwmuurisolatie toegepast;
- 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.



Uitstekend onderhouden halfvrijstaande woning aan een kindvriendelijk hofje, met brede garage, zonnige royale tuin en ruime, jonge serre.

Vraagprijs € 385.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

ROZENHOF 16 **HELMOND**

Algemeen



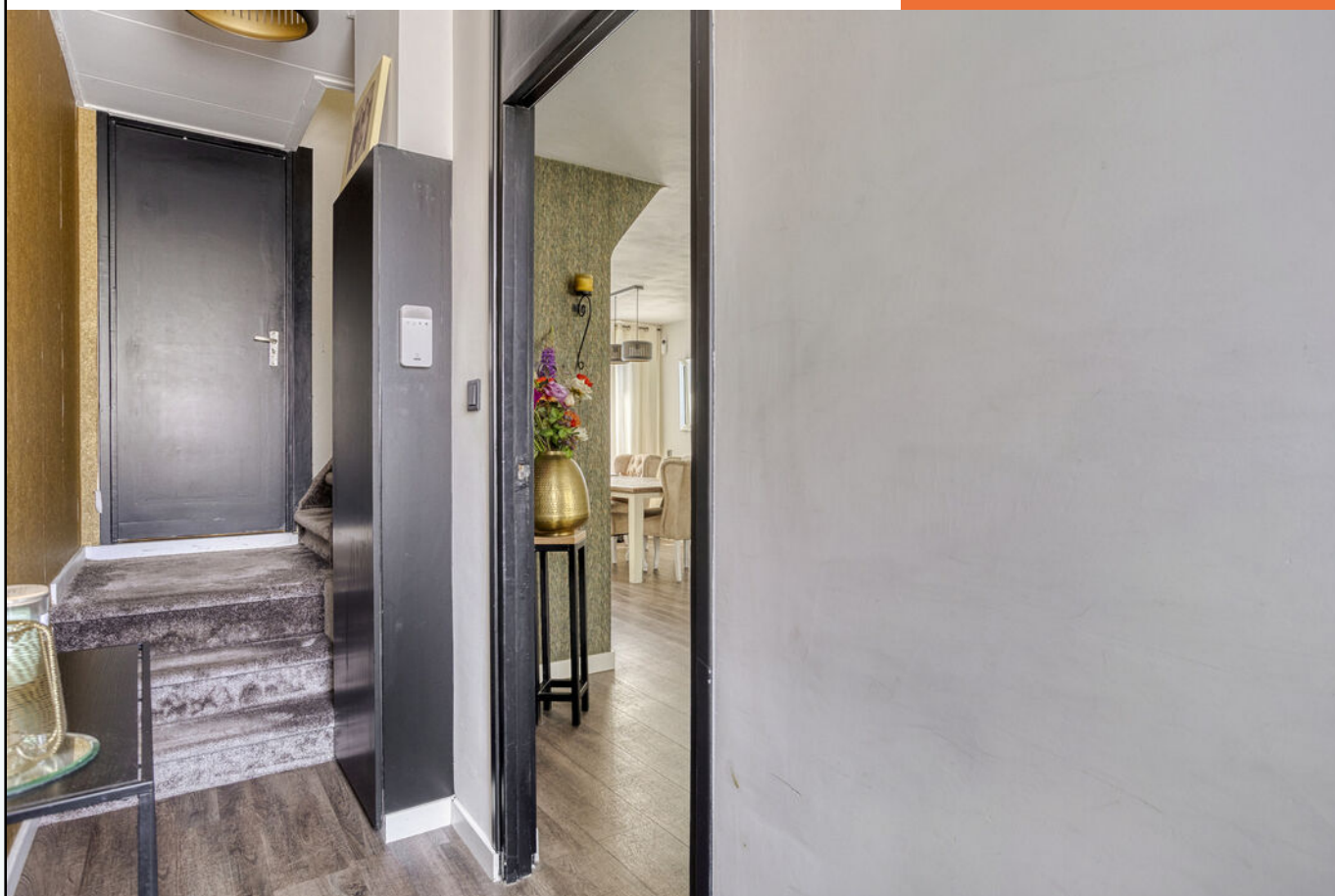
Deze fijne woning is tot in de puntjes verzorgd en biedt veel ruimte, zowel binnen als buiten. Naast een jonge badkamer en keuken tref je 4 volwaardige slaapkamers aan. Verder een verrassend ruime tuin van circa 14 meter diep en maar liefst 10 meter breed (dubbele breedte van een gemiddelde tuin van een tussenwoning). Ook de grote serre en de extra brede garage mag niet vergeten worden.

Kom eens kijken zodat je dit zelf kunt zien.



Via de voorentree komt u binnen in de hal. De fraaie vloer loopt door naar de living, keuken en bijkeuken.

**Begane grond
Hal & Entree:**

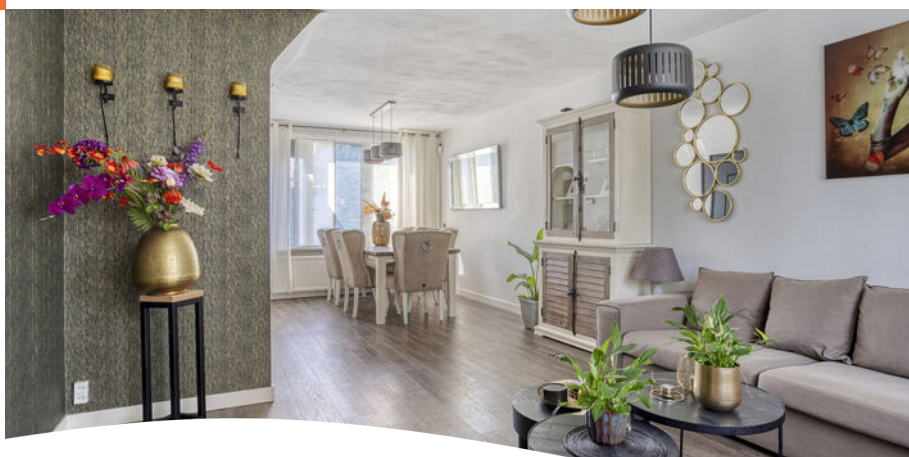




Living

Naast dat deze living veel ruimte biedt om een flinke eettafel achter te plaatsen alsmede een ruime zithoek aan voorzijde te hebben, heeft deze woonkamer veel sfeer door de flinke lichtinval.

De living is chique afgewerkt en heeft een gestuct plafond. Verder heb je nog een flinke kelderkast onder de trap welke via een deur afsluitbaar is.





ROZENHOF 16 HELMOND





ROZENHOF 16 HELMOND



Keuken

Vanuit de living is via een boog de keuken bereikbaar.

De keuken heeft een moderne wandopstelling en is uitgerust met een gaskookplaat, combi-oven, vaatwasser, afzuigkap en koelkast. Daarnaast beschikt de keuken over veel praktische bergruimte.



In de bijkeuken bevindt zich de moderne toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Achterportaal & bijkeuken





Badkamer

Terug naar de hal ga je via een kleine trapopgang naar de badkamer.

Deze moderne badkamer is van alle gemakken voorzien: een ligbad met glazen douchewand, wandcloset, badmeubel met wastafel en daarboven een spiegelkast. Verder nog een hoge extra kast.



De trap vervolgens kom je op de eerste verdieping.
Op deze etage bevinden zich drie volwaardige slaapkamers.

De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde, is circa 16 m² groot en voorzien van een dakkapel. De vloer is afgewerkt met een fraai laminaat, dat is doorgelegd naar de twee overige slaapkamers aan de voorzijde, welke eveneens beschikken over een dakkapel.

Eerste verdieping







ROZENHOF 16 HELMOND

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze ruime etage is voorzien van twee Velux-dakramen en ingericht als royale vierde slaapkamer.





Zoals hierboven als is verteld kan je hier van een grote zonnige tuin genieten van ca. 14 meter diep en ruim 10 meter breed. Deze onderhoudsvriendelijke tuin is op het zuid/westen wat garant staat voor veel zon. De tuin biedt door zijn grootte en ligging ook veel privacy door nauwelijks inkijk.

Tuin



Garage & Tuinkamer



Achterin ligt de extra brede garage (ca. 4 meter breed!) Rechts van het huis is onlangs de fijne royale tuinkamer/serre van meer dan 20 m²!

Geplaatst. Hier kan je heerlijk vertoeven, eigenlijk het gehele jaar doordat het middels glazen schuifpanelen af te sluiten is.



Serre/tuinkamer



Situering

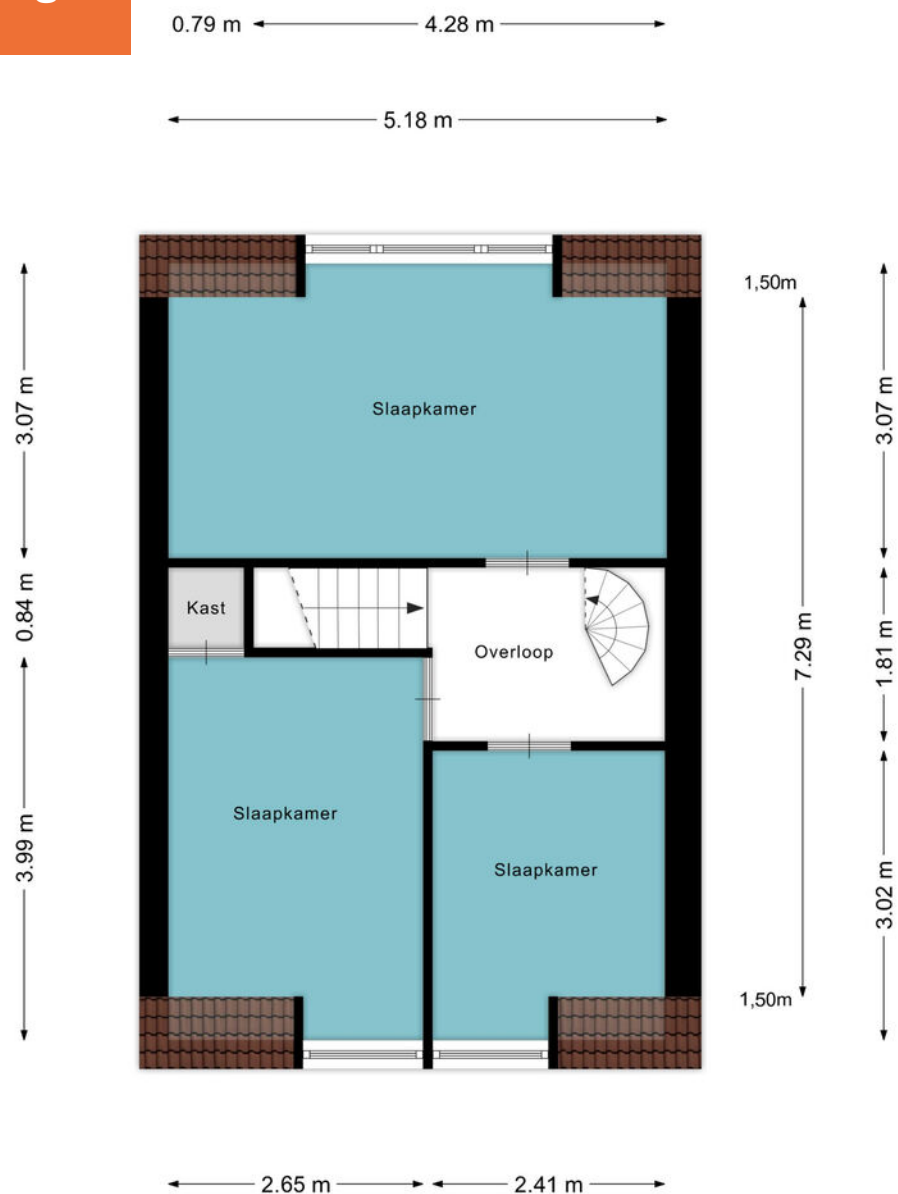


Plattegrond Begane grond



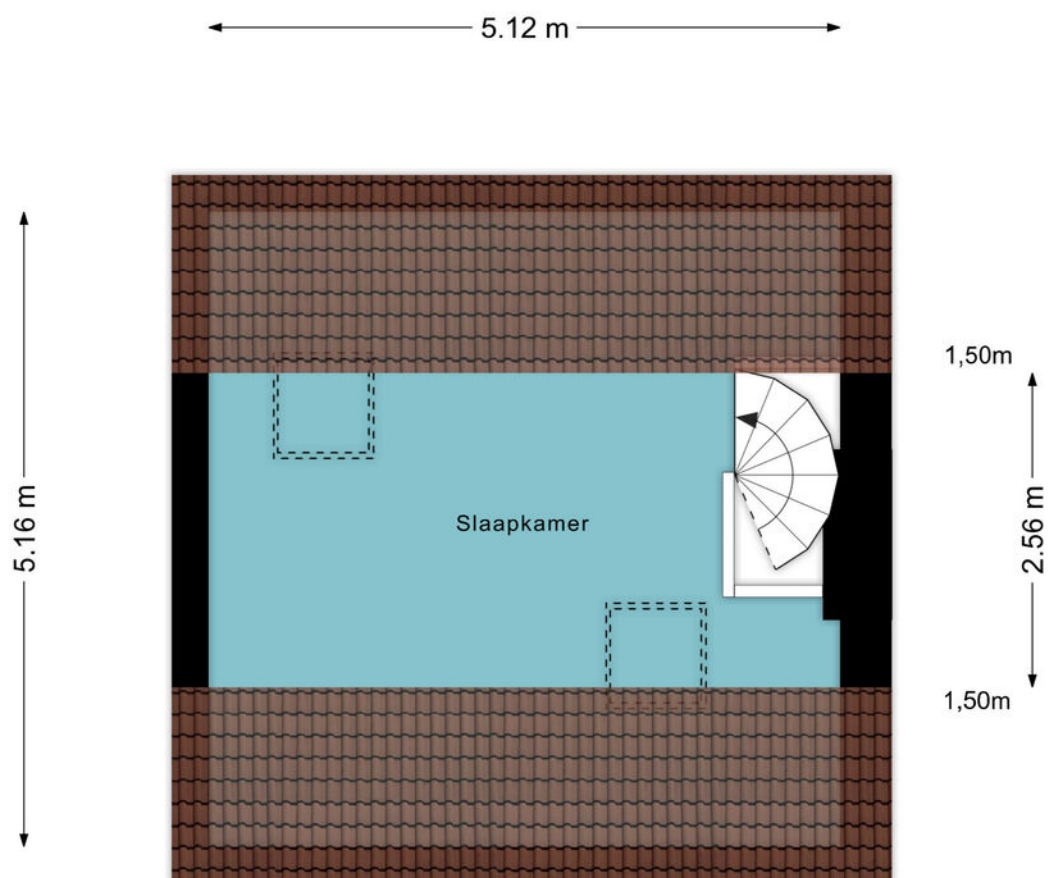
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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
Garage**

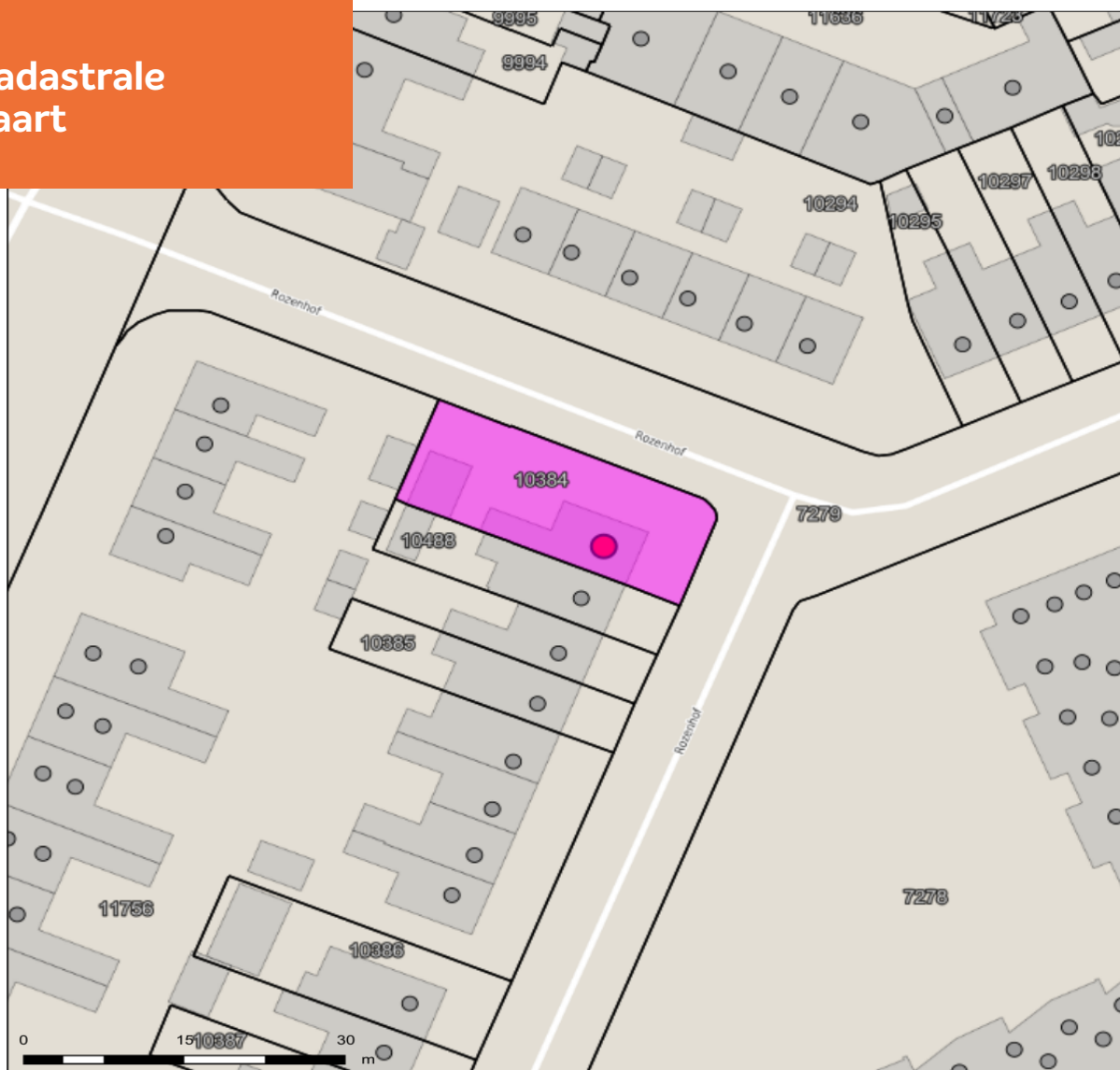
3.89 m

Garage

5.45 m

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

Kadastrale kaart



Rozenhof 16 - Helmond

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 8-7-2025

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 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,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

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!