

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



IEKENDONKSEVOORT 31
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2001
Woonoppervlakte	108 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	382 m ³
Perceel	134 m ²

Bijzonderheden

- Zeer moderne en stijlvolle inrichting;
- Zowel de badkamer als de keuken zijn in 2024 vernieuwd;
- PVC vloeren & deuren op begane grond en 1e verd. vernieuwd in 2024;
- Buitenschilderwerk vernieuwd in 2024;
- Gelegen aan een speelhofje, met meerdere andere speelhofjes, basisscholen, kinderdagverblijven en sportverenigingen in de nabije omgeving;
- Alle dagelijks benodigde voorzieningen binnen handbereik
- De grote, open zolder biedt een veelvoud aan inrichtingsmogelijkheden!
- 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.



Royale, zeer stijlvolle en volop gemoderniseerde tussenwoning met een grote woonkamer, een zonnige tuin en gloednieuwe keuken en badkamer. De woning is gelegen aan een royaal plantsoen in karaktervol gedeelte van het gewilde plandeel “Schutsboom” in Brandevoort nabij verschillende scholen, winkels, NS-station, sportvelden en uitvalswegen.

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Aanvaarding: in overleg

IEKENDONKSEVOORT 31 **HELMOND**

Algemeen



De wijk Brandevoort is alom bekend en geroemd, en dat is meer dan logisch! Het is een omgeving met o.a. een divers winkelbestand, goede bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, veel groen en speelhofjes en scholen. Met een paar minuten wandelen bevind je je in de eco-zone rondom de Veste of langs het kanaal. Binnen enkele minuten fietsen is Landgoed Gulbergen bereikbaar, waar onder andere verschillende fiets- en wandelpaden en een golfbaan te vinden zijn.

Op korte afstand zijn ook Mierlo-Hout en Mierlo te bereiken, waar o.a. ook meerdere horecagelegenheden, winkels en een bruisend verenigingsleven te vinden is!



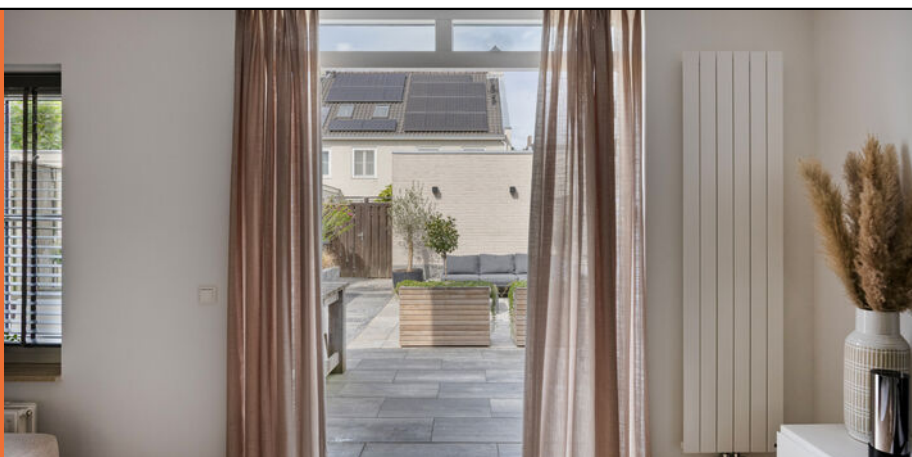
Je komt binnen in een ruime hal, waar meteen de toon voor de rest van de woning gezet wordt. Een prachtige, lichte visgraat PVC-vloer komt hier samen met hoogwaardig stucwerk op de wanden en het plafond. De hal geeft toegang tot de moderne meterkast, een stijlvolle toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en natuurlijk de woonkamer.

De toiletruimte is voorzien van een hangtoilet en een fonteintje met matzwart kraan- en leidingwerk, wat perfect past bij de combinatie van het stucwerk en de grote grijskleurige wand- en vloertegels.

Begane grond Hal & Entree:



Woonkamer



Het stijlvolle karakter van de hal wordt feilloos doorgetrokken in de open woonkamer. Vanuit de hal wordt de woonkamer bereikt via een grote glazen deur in een houten frame. De grote, open ruimte is verdeeld in een drie delen: de open keuken, een eetgedeelte en aan de achterzijde de lounge.

De ruimte is zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van grote raampartijen die samen met de frisse afwerking zorgen voor het luchtige karakter van de woning. Er is een trapkast aanwezig in de woonkamer.





IEKENDONKSEVOORT 31 HELMOND



Keuken

De moderne keuken is aan de voorzijde gevestigd en heeft ook een eigen raam voor veel lichtinval. De keuken is in 2024 verbouwd en voorzien van:

- Inductiekookplaat;
- Koelkast;
- Combi-oven;
- Quooker;
- Spoelbak;
- Afzuigkap;
- Vaatwasser;





IEKENDONKSEVOORT 31 **HELMOND**

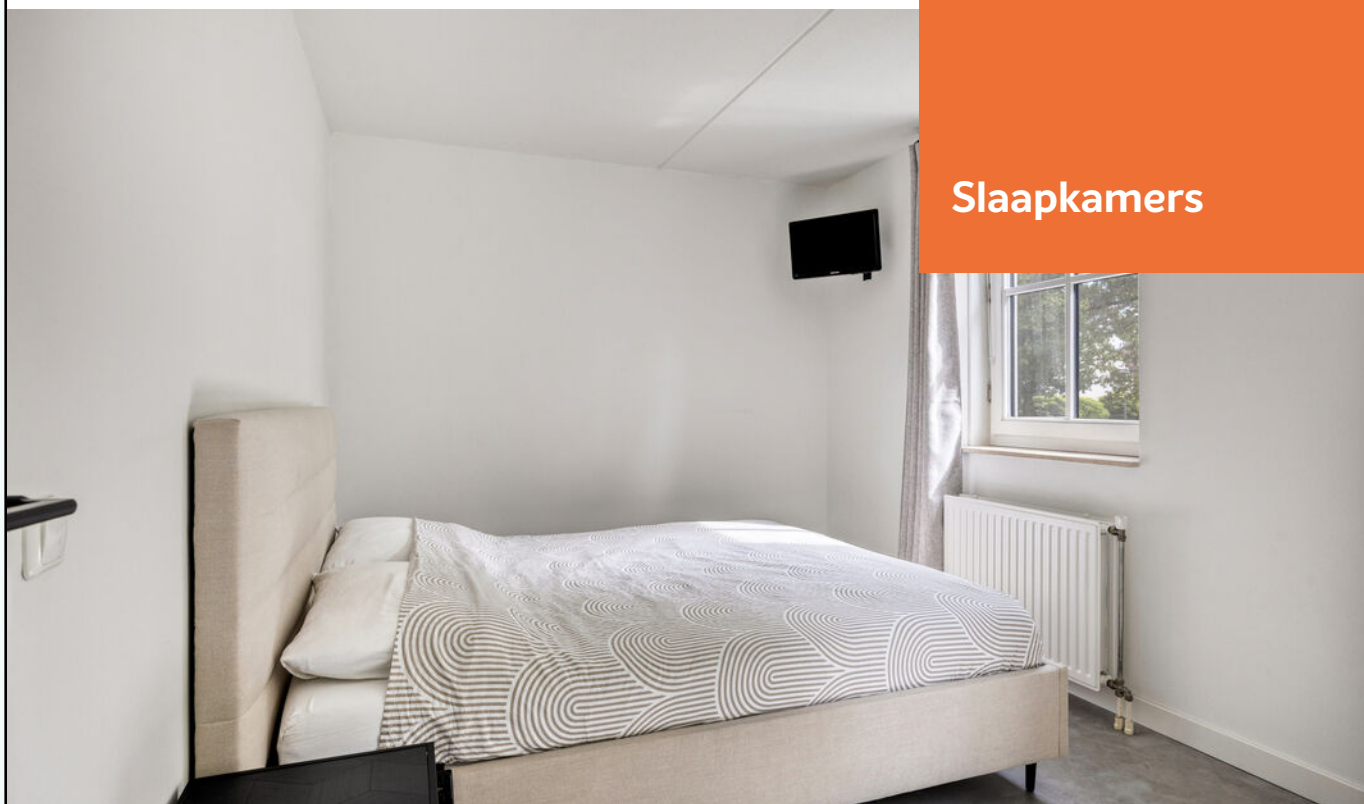
Eerste verdieping

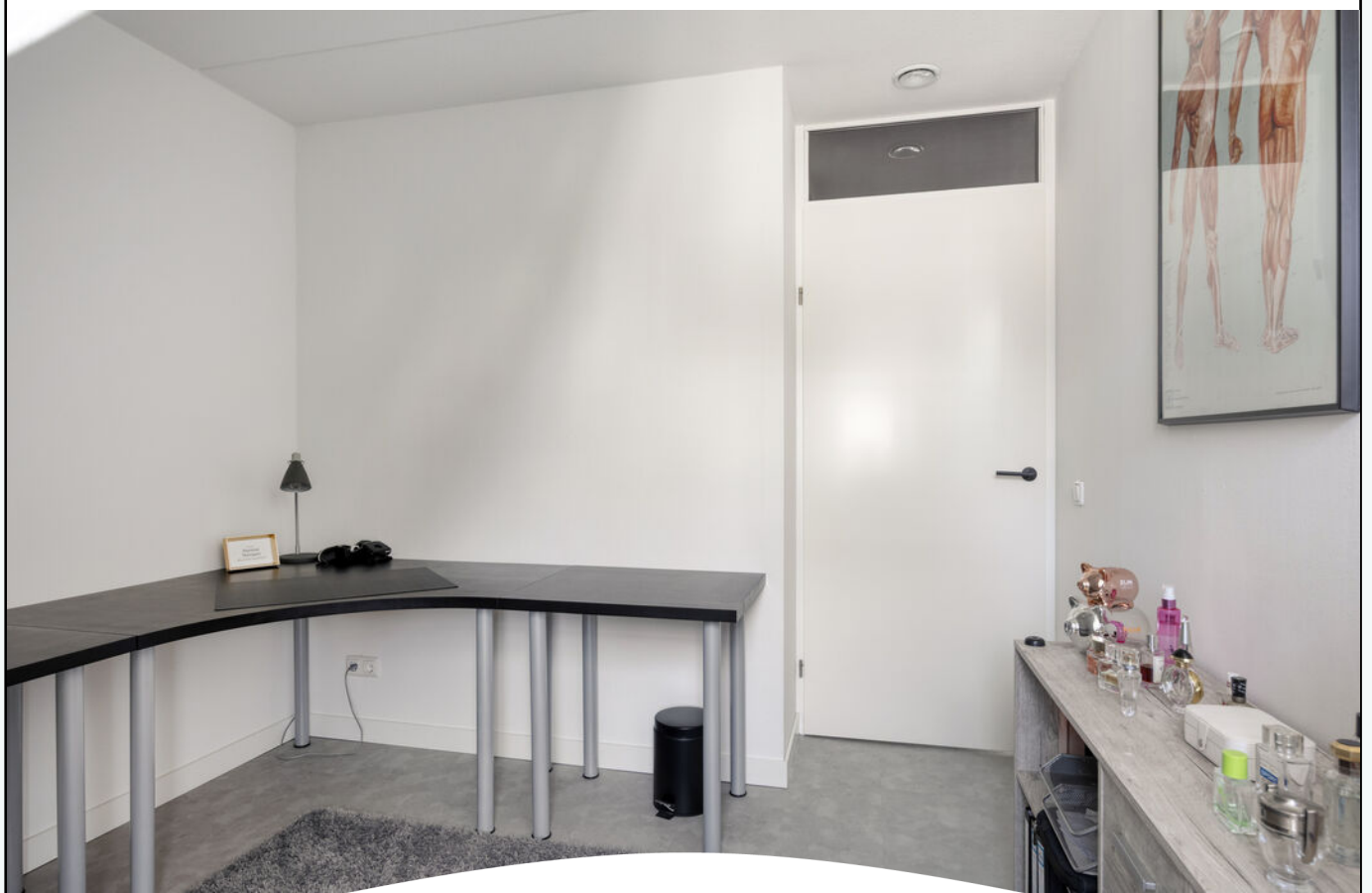
Via de trapopgang in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hieraan zijn een drietal slaapkamers en de badkamer gelegen.

Een prachtige grijskleurige PVC-tegelvloer zet de geraffineerde sfeer moeiteloos door. De slaapkamers zijn van goed formaat en zijn derhalve multi-inzetbaar. Natuurlijk zijn invullingen als slaapkamer voor de hand liggend, maar ook indelingen als home office of walk-in garderobe zijn zeer goed denkbaar!



Slaapkamers







IEKENDONKSEVOORT 31 **HELMOND**



Badkamer

In 2024 is de badkamer vernieuwd, en wat een resultaat! Grote wand- en vloertegels in aardse kleuren combineren prachtig met het donkergekleurde wastafelmeubel en het geheel wordt afgemaakt door de spiegel met LED-verlichting. In de badkamer zijn een inloopdouche met regenfunctie, een ligbad, een toilet, een wastafelmeubel en een handdoekradiator te vinden. Tevens is er mechanische ventilatie aanwezig.





Tweede verdieping

Via de vaste trap bereiken we de grote, open zolder. Door zijn formaat en lichtinval is deze ruimte makkelijk te gebruiken als sportvertrek, hobbyruimte, muziekstudio of als bergruimte. Er is een entresolvloer aanwezig die als steekzolder gebruikt kan worden.

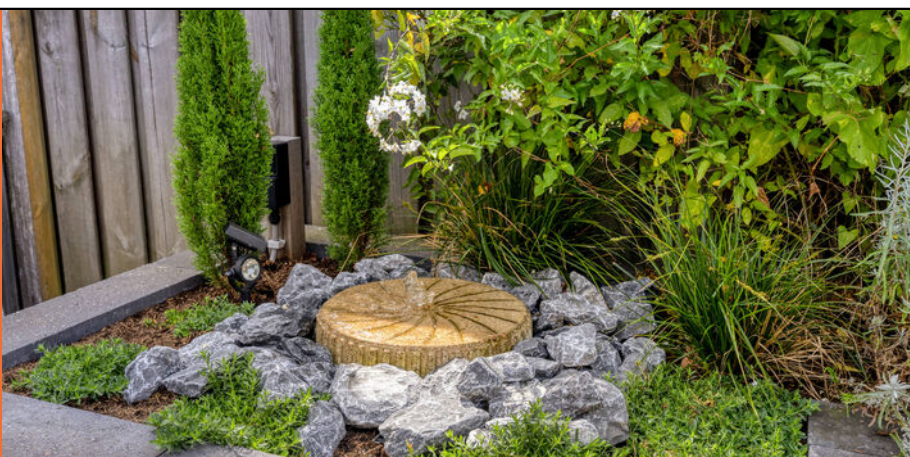
Deze ruime zolderkamer is voorzien van een lichte laminaatvloer. Hier zijn ook de aansluitingen voor wasmachine en -droger te vinden, evenals de C.V.-ketel (Intergas, 2018) en de WTW-unit.





IEKENDONKSEVOORT 31 HELMOND

Tuin



Via de dubbel openslaande tuindeuren aan de achterzijde van de woonkamer kom je in de bijzonder gezellige en praktisch ingerichte achtertuin. Er zijn twee terrasmogelijkheden gecreëerd: een voor een grote tuintafel en een voor een heerlijke loungeset.

Er is een zonneluifel tegen de achtergevel gemonteerd. Hierdoor is een overdekte zit mogelijk. Via een grindpad met looptegels loop je verder de tuin in, waar ruimte vrijgemaakt is voor een lounge set. Aan de zijkant van het pad zijn plantenbakken gemaakt die de tuin haar groene en rustgevende uitstraling geven. Achterin de tuin is een houten berging te vinden, met daarnaast een poort naar het achtergelegen pad waarmee de straat te bereiken is.





IEKENDONKSEVOORT 31 HELMOND

Situering



Plattegrond Begane grond



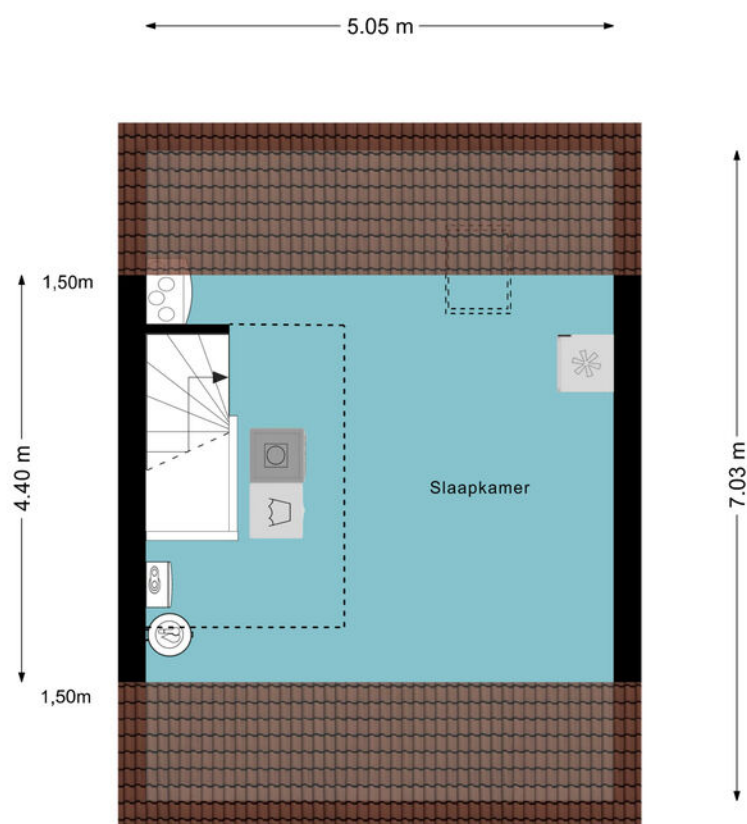
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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
Berging**

← 2.70 m →



↑ 3.05 m ↓

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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 29-8-2025

Schaal: 1: 620



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 ontlenen 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,



Roy Howard

06 52 32 88 59

roy@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!