

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



BAARSSTRAAT 9
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	136 m ²
Externe bergruimte	28 m ²
Inhoud	472 m ³
Perceel	519 m ²

Bijzonderheden

- Bijzonder ruime en onderhouden twee-onder-een-kapwoning op een prachtige en uitermate rustige woonlocatie in het gewilde Mierlo-Hout;
- Royale oprit voor meerdere auto's en een ruime vrijstaande garage;
- Gelegen in kindvriendelijke woonomgeving met diverse basisscholen, middelbare scholen en kinderopvanglocaties in de buurt;
- Tuin is gelegen op het zonnige westen en voorzien van een hoge mate van privacy;
- Groot dakkapel aan achterzijde van de woning gelegen;
- De garage leent zich perfect om beroep-, kantoor of praktijk aan huis te vestigen;
- Gelegen op korte loopafstand van het wijkcentrum met alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, speciaalzaken, horecagelegenheden en N.S.-station;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

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 leuke twee-onder-een-kapwoning gelegen in het gewilde en geliefde Mierlo-Hout, gelegen op een bijzonder ruim perceel van maar liefst 519 m² en voorzien van een grote garage? Dan is deze woning zeker iets voor u, plan snel uw bezichtiging, wij heten u van harte welkom!

Vraagprijs € 525.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

BAARSSTRAAT 9 HELMOND

Algemeen



De woning beschikt verder over een woonoppervlakte van 136 m², is gelegen op een perceel van maar liefst 519 m², beschikt over een royale oprit voor meerdere auto's en een ruime vrijstaande garage.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt op korte afstand van supermarkten, speciaalzaken, winkels, scholen en overige voorzieningen. Het NS-station Helmond 't Hout bevindt zich tevens op korte loopafstand en binnen enkele minuten zijn verschillende uitvalswegen richting o.a. Eindhoven, Deurne en Veghel te bereiken.





Via de royale oprit bereikt u de overdekte entree. De entree geeft toegang tot de toiletruimte, de keuken, het eetgedeelte en de karakteristieke trapopgang richting de eerste verdieping.

**Begane grond
Hal & Entree:**



Woonkamer



De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van deze ruime woning en biedt karakteristieke elementen door de houten balken op het plafond en de schouw van de open haard, welke een sfeervol middelpunt in de woning vormt.

Deze ruimte beschikt tevens over veel daglicht door de vele en grote raampartijen aan de voorzijde.





BAARSSTRAAT 9 HELMOND





Aansluitend bevindt zich aan de achterzijde het eetgedeelte. Deze ruimte biedt mogelijkheden tot het plaatsen van een ruime eettafel met uitzicht over het terras en de achtertuin. De huidige naastgelegen keuken is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van veel bergings- en werkruimte. De keuken is verder voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- Kookplaat;
- Combi-oven;
- Koelkast;
- Afzuigkap;
- Boiler.

Keuken & Eetgedeelte





Via de trapopgang in de hal van de begane grond komt u op de overloop waaraan een drietal grote slaapkamers en de badkamer gelegen zijn. De sfeervolle spiltrap wordt doorgetrokken en verbindt tevens de overloop van de eerste verdieping met de overloop van de tweede verdieping.

Eerste verdieping



Slaapkamers



Alle slaapkamers beschikken over prettige inbouwkasten, zijn van fijne afmetingen en zowel aan de voorzijde en achterzijde rustig gelegen. Ook is de tweede slaapkamer voorzien van een wastafel.

Om een goede indruk van de afmetingen van de slaapkamers te krijgen, verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden waar een duidelijk beeld van de lange wanden geschetst wordt. Het plaatsen van uw meubilair wordt derhalve uitermate eenvoudig. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een rolluik.





BAARSSTRAAT 9 HELMOND





Aan de achterzijde van deze verdieping bevindt zich de badkamer. De badkamer is voorzien van een strak wand- en vloertegelwerk. Verder beschikt de badkamer over een wastafel, toilet en een brede inloofdouche.

Er bevindt zich een deur in deze badkamer welke toegang naar het plat dak van de keuken biedt.

Badkamer



Tweede verdieping



Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping van deze woning. De ruime overloop met de technische installaties en de witgoedaansluitingen is praktisch en biedt ook bergingsruimte. Op deze verdieping bevindt zich een verrassend ruime vierde slaapkamer met groot dakkapel voorzien van rolluik aan de achterzijde van de woning. Ook is deze slaapkamer voorzien van een wastafel.

Ook deze slaapkamer is ruim van opzet, praktisch in gebruik en voorzien van fijne afmetingen t.b.v. het plaatsen van uw meubilair. Om een goede indruk van deze fijne afmetingen te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden. Deze slaapkamer kan, indien gewenst, opgesplitst worden in twee separate slaapkamers.





Via de loopdeur aan de zijkant van de keuken bereikt u de onderhoudsvriendelijke en de op het zonnige westen gelegen achtertuin. De achtertuin is voorzien van diverse borders met beplanting en nette terreinafscheidingen.

De poort aan de zijkant biedt weer toegang tot de royale oprit en de overheaddeur van de garage. Op het perceel bevindt zich ook de ruime garage, welke zich perfect leent om een beroep-, kantoor of praktijk aan huis te realiseren. Daarbij heeft u tevens de mogelijkheid om uw fietsen en/of auto's te parkeren.

Tuin





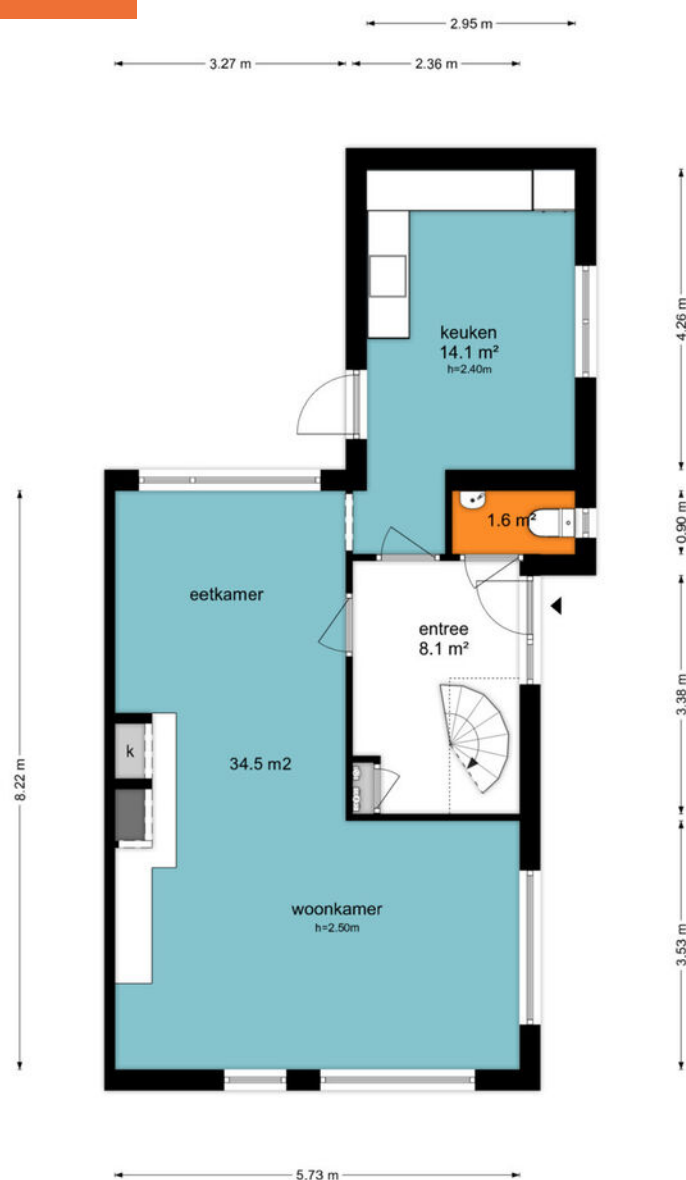
Omgeving



BAARSSTRAAT HELMOND

Plattegrond Begane grond

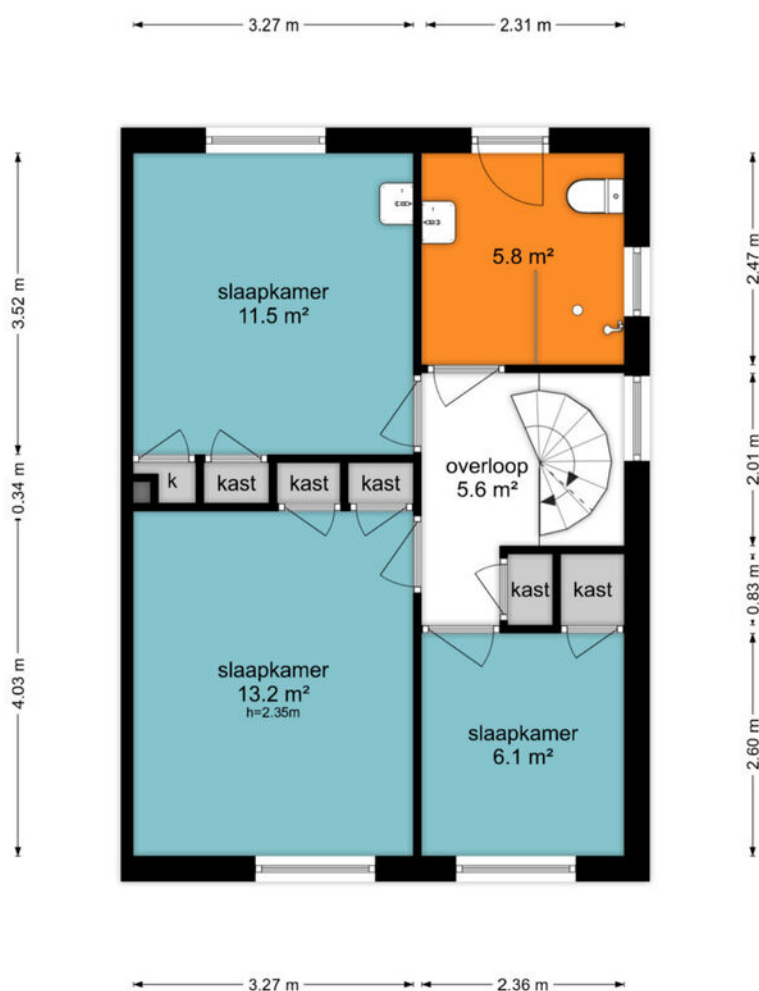
Baarsstraat 9 - Helmond
Begane Grond



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

Plattegrond Eerste verdieping

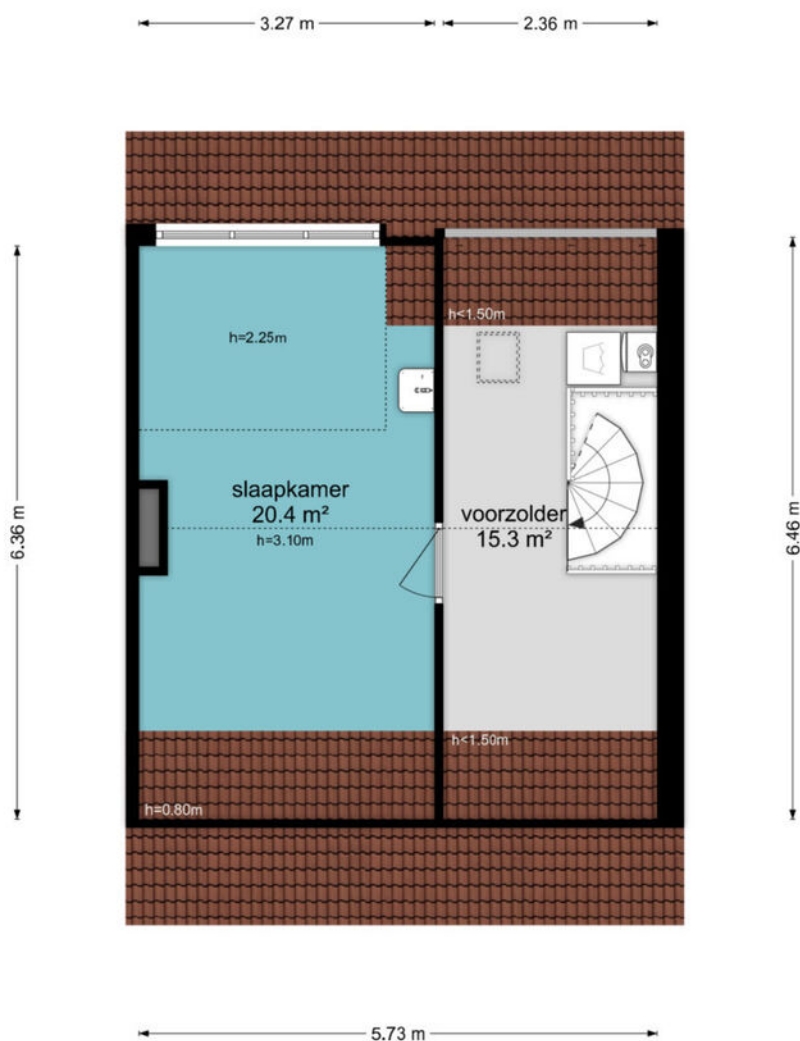
Baarsstraat 9 - Helmond
Eerste Verdieping



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

Plattegrond Tweede verdieping

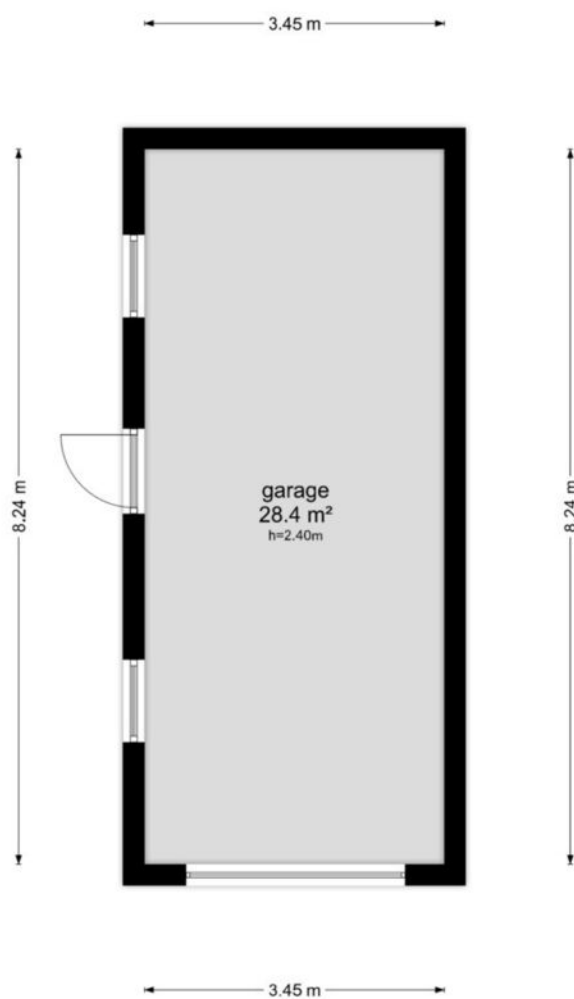
Baarsstraat 9 - Helmond Tweede Verdieping



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

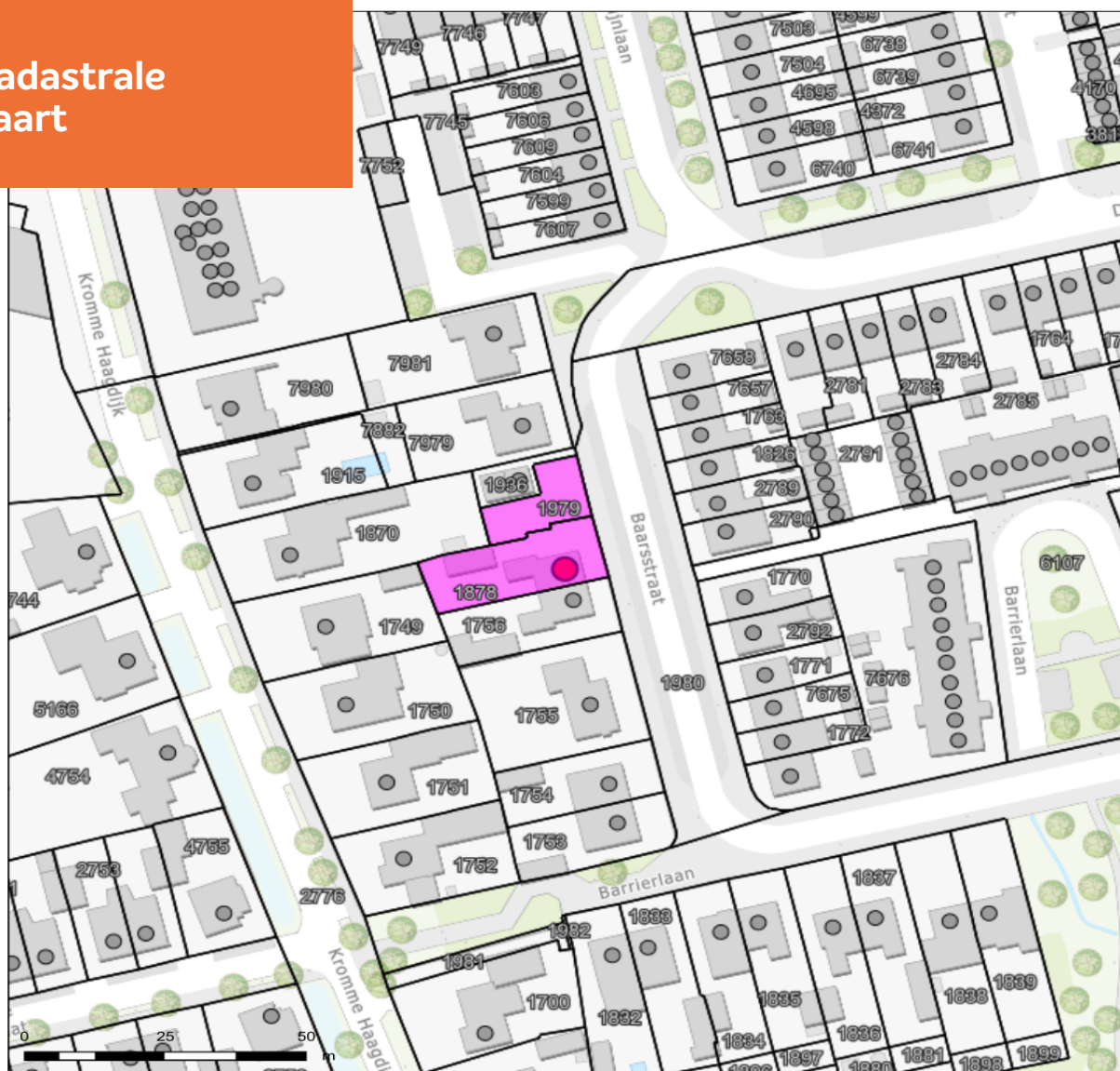
Plattegrond Garage

Baarsstraat 9 - Helmond
Garage



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 1-12-2025

Schaal: 1: 1033



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.

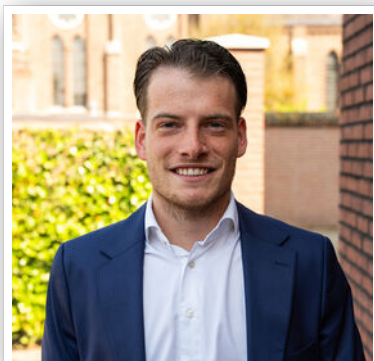
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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

BAARSSTRAAT 9 HELMOND

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