

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



DE KROMME GEER 84
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE WOONHUIS: 162 m²

WOONOPPERVLAKTE MANTELZORGWONING: 54 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE: (GARAGE/BERGING): 32 m²

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE (OVERKAPPING): 35 m²

BOUWJAAR: 1997

PERCEEL MAAR LIEFST! 622 m²

PRIJS: € 775.000 k.k.

AANVAARDING: IN OVERLEG

BIJZONDERHEDEN:

- Unieke kans om samen en toch apart te wonen in het kader van mantelzorg;
- Door de gehele woning zijn veel internetaansluitingen aanwezig maar ook op de buitengevels (bv. voor camerabewaking) met 8 inbouwstopcontacten;
- 2 vorstvrije buitenkranen;
- Alle ramen en deuren hebben hardstenen dorpels/vensterbanken;
- Mechanische ventilatie-unit in 2021 vernieuwd;
- A+++ energielabel door o.a. high end warmtepomp, Nagenoeg overal triple glas in de woning en maar liefst 45 zonnepanelen ! Voor verdere informatie hieromtrent, raadpleeg de NVM vragenlijst.
- 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.



Fraai tegenover plantsoen gelegen verrassend ruim vrijstaand geschakeld, fors uitgebouwd, gemoderniseerd en optimaal verduurzaamd herenhuis met inpandige garage en volwaardige, jonge mantelzorgwoning aan de achterzijde van het royale perceel van 622 m² gelegen.

Vraagprijs € 775.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Algemeen



Deze prachtige woning is echt uitzonderlijk: De woning is in 2021 beneden flink uitgebreid en geheel stijlvol gemoderniseerd. Daarnaast is kosten noch moeite gespaard om deze woning optimaal te verduurzamen wat geleid heeft tot een energielabel A+++ wat zeer uitzonderlijk is bij een woning van dit bouwjaar. Last but not least achter in de tuin is een hoogwaardig bijgebouw in de vorm van een mantelzorgwoning opgericht (2016) en bevindt zich een en ander op een royaal perceel van maar liefst 622 m²!. Hierna komen bovengenoemde zaken nog uitvoerig aan bod.

Een unieke aanbieding waarmee u hierna in de brochure kunt kennismaken, maar nog beter is het om een keer langs te komen om deze verrassende ruimtes en sfeer echt te proeven. Tot ziens !



Zodra u de woning bereikt valt meteen de vrije ligging op: aan de overkant het groene plantsoen en aan de zijkant geen burens. De oprit is extra breed (met auto-oplader) en er bestaat de mogelijkheid om een extra oprit te creëren ter hoogte van de aanbouw aan de linkerzijde welke tevens een brede poort heeft als achterom. De bestrating is overigens in 2025 net zoals de overige bestrating achter geheel vernieuwd.

Indeling



De wijk

Er zijn maar weinig wijken die zo ruim en groen zijn opgezet als Dierdonk. Grote groenstroken, brede singels en lanen, waterpartijen, bosgebieden. U treft het allemaal aan in deze woonomgeving. Alle woningen zijn gebouwd in de stijl van de jaren '30. Dat wil zeggen, erkers, grote dakoverstekken etc. etc. Een medisch centrum, de tennisbanen, een actief wijkcentrum en een school maken het leven in de wijk extra prettig.





DE KROMME GEER 84 HELMOND

Begane grond Hal & Entree:



Via de overdekte entree gaat u naar de hal van deze woning. Hier ziet u al meteen voorbeelden van de fraaie modernisering. De prachtige vloer met grote tegels loopt door naar de rest van de parterre en is uiteraard vloerverwarmd (hoofdverwarming en geen radiatoren). De vloerverwarming kan verwarmen maar ook koelen wat een heerlijk binnenklimaat creëert bij warm weer.

Alle wanden en plafonds zijn v.v. fijn stucwerk. In de hal de stijlvolle toiletruimte met douche-WC en fonteintje. Vanuit deze hal kunt u links de inpandige garage bereiken waarover straks meer en via de andere zijde gaat u naar het leefgedeelte van deze woning.





Living

Zodra u de deur vanuit de hal open doet komt er een zee van ruimte en licht op u af. Het zitgedeelte aan de voorzijde heeft een fraaie erkerpartij (met nieuwe hardstenen dorpels) en biedt veel ruimte voor opstelling van een flinke zithoek. Het raam aan de opritgevel is met de verbouwing aangebracht wat extra licht maar ook optimale privacy geeft ten opzichte van de burens. In de erker (en ook bij het keukenraam) zijn ventilatieopeningen aangebracht. De ventilatie openingen zijn t.b.v. lokale balans ventilatie die voorverwarmde verse lucht naar binnenbrengt, zodat je in de winter geen last van koude tocht hebt. De prachtige zwevend gemaakte horizontale designkast blijft gewoon achter. Aan de achterzijde, voor de tuindeuren, is een flinke ruimte voor een grote eettafel om met een groot gezelschap heerlijk te vertoeven. Dit gedeelte van de living maar ook het zitgedeelte heeft een fijn open contact met de grote keukenopstelling.







DE KROMME GEER 84 HELMOND

Keuken



De prachtige keuken gesitueerd in het flinke aanbouwgedeelte heeft zowel voor als achter grote raampartijen welke zorgen voor optimale lichtinval en contact met buiten. De achterzijde kent hoogwaardig zonnewerend glas en een elektrisch bedienbare screen.

De fraaie hoogglans inrichting is in een wand- en eilandopstelling en v.v. veel kastruimte en complete, hoogwaardige inbouwapparatuur zoals vaatwasser, combi-oven, stoomoven, grote koelkast en vriezer (6 ladenvriezer), inductiekookplaat met Bora afzuigstelsel (met buitenafvoer) alsmede een Qooker. Een zeer compleet geheel in combinatie met veel kastruimte zoals praktische (voorraad) laden.





DE KROMME GEER 84 HELMOND





Achter de eettafel een designschuifdeur (in combinatie met een open kast) naar ruimte van de voormalige keuken welke dienst doet als study. Op de foto ziet u een zitje maar rechts daarvan is een mooi verdiepingshoge kast waarin een bureaublad is geïntegreerd om b.v. hier lekker thuis te werken of even apart te zitten.

Study





Bijkeuken

Aansluitend de bijkeuken waar de witgoedaansluitingen zijn gesitueerd, een praktische waterontharder/ ontkalker zich bevindt en de opstelling is van de warmtepomp. Het huis is full-electric dus geheel van het gas af. Deze high-end installatie van NIBE (lucht-water warmtepomp voor verwarming, koeling en warmwater) is het neusje van de zalm voor de technici onder ons. Meer technische informatie kan bij de makelaar aangevraagd worden. Beneden geheel v.v. vloerverwarming en boven voorzien van LageTempera-tuurVerwarmings-radiatoren die perfect samenwerken met de warmtepomp. De 2e verdieping kent vrij nieuwe Inverters (airco's) die zowel kunnen verwarmen als koelen. De airco's zijn van 2021.

Garage & Berging

Terug naar de hal bereikt u alvorens u via een hardhouten trap naar de 1e verdieping gaat in pandig de garage met aansluitend de aangebouwde grote berging. De garage heeft een elektrisch bedienbare rolpoort en uitstortgootsteen. Hier ook de meterkast welke vernieuwd is en voorzien is van extra electragroepen ivm de warmtepomp, zonnepanelen en de uitbreiding in de vorm van de keuken en mantelzorgwoning. Ook hier de glasvezelaansluiting. De garage is verder verlengd met een compleet hoogwaardig geïsoleerde extra berging met aan de zijkant (bij het overdekte terras) een elektrisch bedienbare rolpoort. U kunt uw garage vrij houden voor andere zaken zoals stalling van de auto om-dat u in deze berging ruimschoots al uw fietsen kunt parkeren b.v. (10 m²).



Eerste verdieping

Terug naar de hal zoals gezegd de hardhouten trap naar de 1e verdieping:
Aan de overloop zijn 2 grote slaapkamers (origineel 3 en als zodanig indien gewenst weer gemakkelijk naar terug te brengen), een moderne badkamer en een separate toiletruimte gelegen. De vloeren van de slaapkamers en overloop zijn vernieuwd met fraai PVC en alle plafonds zijn gestuct.

Beide slaapkamers kennen een wastafel in meubel en de ouderslaapkamer heeft een praktische inloopkast. Alle ramen zijn op deze etage vernieuwd (draai/kiep) en v.v. tripleglas. Voor afmetingen van de slaapkamers kunt u de plattegrond raadplegen.











Badkamer

De frisse, lichte badkamer is tussentijds eens vernieuwd en nog mooi bij de tijd. Verder compleet met zowel een ligbad als douchecabine en 2 wastafels met meubel.

Via het ronde raam heeft u naast de mechanische ventilatie nog een fijne natuurlijke ventilatie.





Tweede verdieping

Overloop waaraan 2 volwaardige slaapkamers. Er zijn namelijk in het verleden extra grote dakkapellen geplaatst en dat betaalt zich uit in mooie ruime kamers voor b.v. opgroeiende kinderen.

Beide slaapkamers kennen naast reeds genoemde airco ook een wastafel met meubel. Om een idee te krijgen van de praktische afmetingen kunt u ook hier weer de bijgevoegde plattegrond van deze etage raadplegen.







In 2025 is de prachtige, zonnige (op het zuiden gelegen) achtertuin opnieuw aangelegd (ca. 18,5 meter breed en 13 meter diep gemeten tot de mantelzorgwoning). Bestratingen zijn geheel vernieuwd. Gazon is vernieuwd en v.v. beregening en door de tuin heen veel beplantingen waaronder in de stijlvolle cortenstalen bakken.

De tuin biedt verder veel zoninval en privacy. Temeer omdat de mantelzorgwoning nagenoeg geheel over de volle breedte van het perceel achter is gesitueerd. Het valt echt op dat er aan alle zijden geen inkijk is in deze gezellige tuin.

Buiten





DE KROMME GEER 84 **HELMOND**



Naast een grote overkapping van ruim 35 m² aan de achtergevel als terras kunt u links achter ook nog een fijn zitje opstellen op het achterterras. Links van de mantelzorgwoning is er nog een praktische hoek waar een stalen tuinberging staat welke achterblijft.

Buiten





DE KROMME GEER 84 HELMOND



Mantelzorgwoning



Verrassend is deze extra !

Dit volwaardige bijgebouw welke is uitgebreid en verbouwd tot een volwaardige mantelzorgwoning kent de navolgende indeling:

Hal/ voorportaal met witgoedaansluitingen, met fraaie pvc-vloer alsmede fijn stucwerk wanden en plafond doorlopend naar alle ruimtes behalve badkamer en toilet. De vloer is overal v.v. vloerverwarming als hoofdverwarming. Vervolgens naar fijne woonkamer van ruim 27 m² met openslaande terrasdeuren en strakke open keuken v.v. complete inbouwapparatuur zoals koel/ vriescombinatie, combi-oven, inductiekookplaat, vaatwasser en afzuigkap.

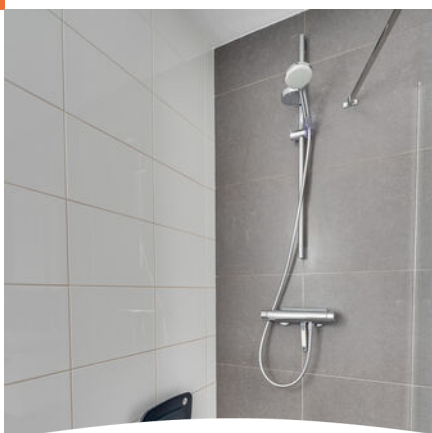






De badkamer is in moderne tinten uitgevoerd, heeft naast mechanische ventilatie ook natuurlijke ventilatie middels een raam in de gevel. Verder v.v. inloopdouche met glazen spatwand, vaste wastafel in meubel en toilet.

Badkamer





Slaapkamer

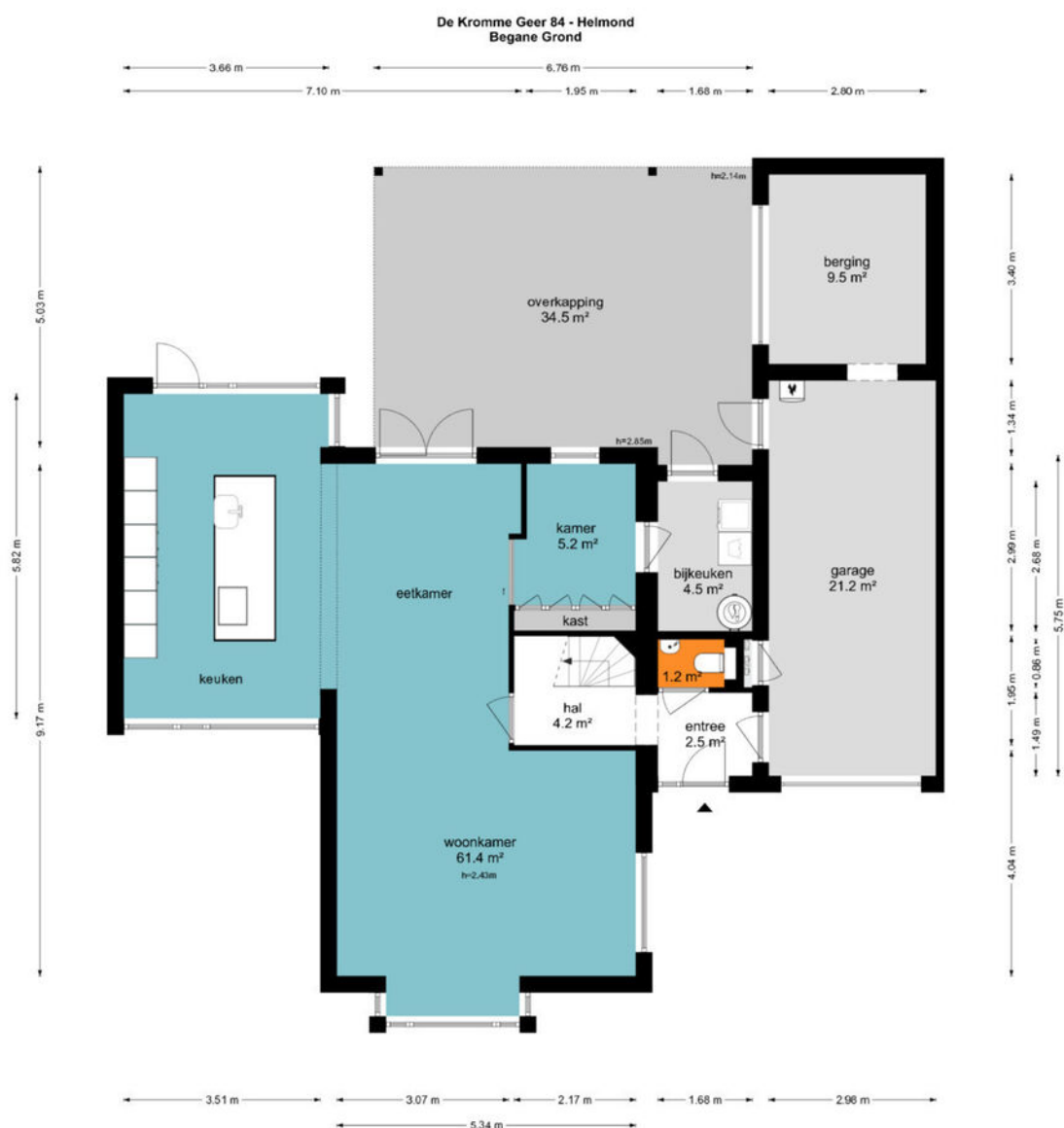
Grenzend aan de badkamer de ruime slaapkamer van 15 m² waar een breed bed in combinatie met een kast kan worden opgesteld. De openslaande deuren kijken fijn over de prachtige tuin uit. Technische ruimte. Aan de rechterzijde van dit gebouw is een ruimte waarin de hybride (Remeha) warmtepomp, electragroepenkast en de unit van de mechanische ventilatie zijn geplaatst.

Algemeen:

Dit gebouw is dus compleet ingericht als mantelzorgwoning met toestemming van de gemeente. Wilt u er een andere bestemming aan geven dan dient u dit in overleg met de gemeente te doen.



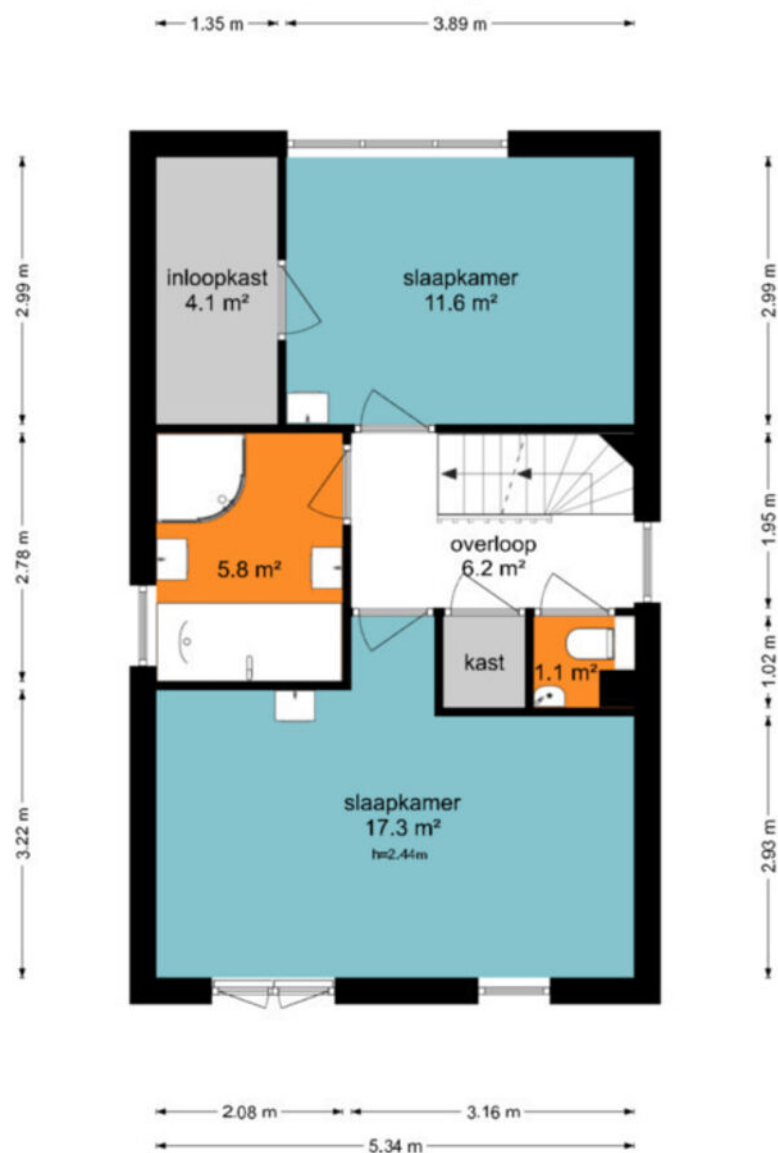
Plattegrond Begane grond



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

Plattegrond Eerste verdieping

De Kromme Geer 84 - Helmond
Eerste Verdieping



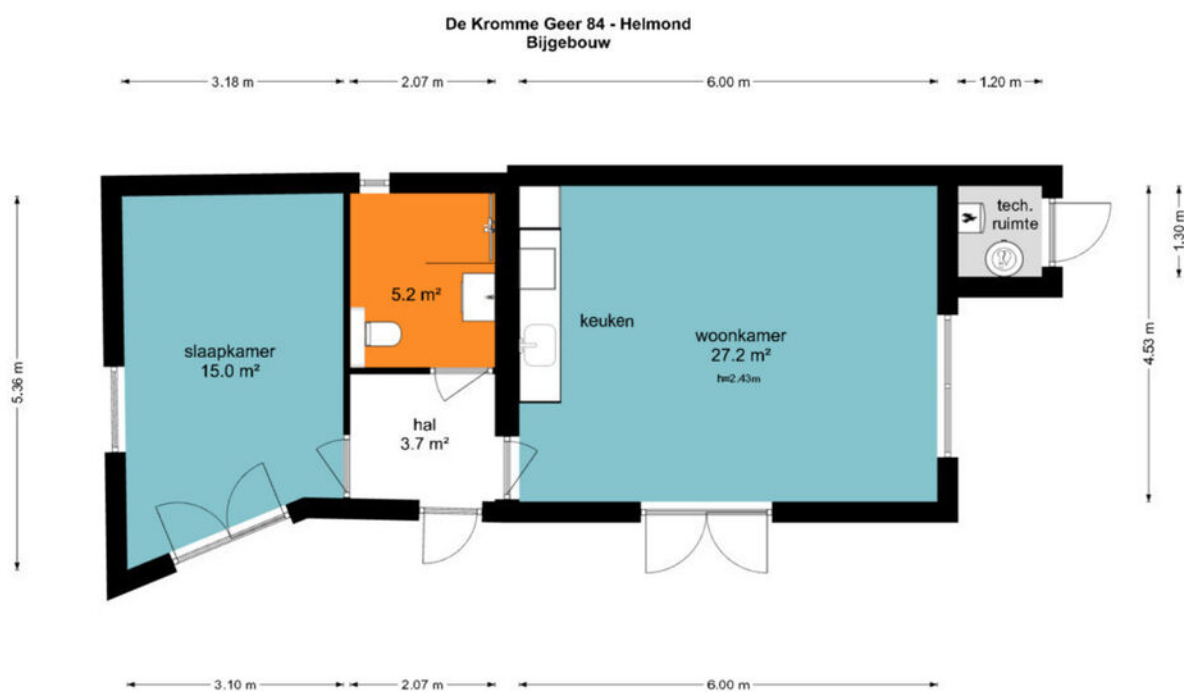
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond Tweede verdieping



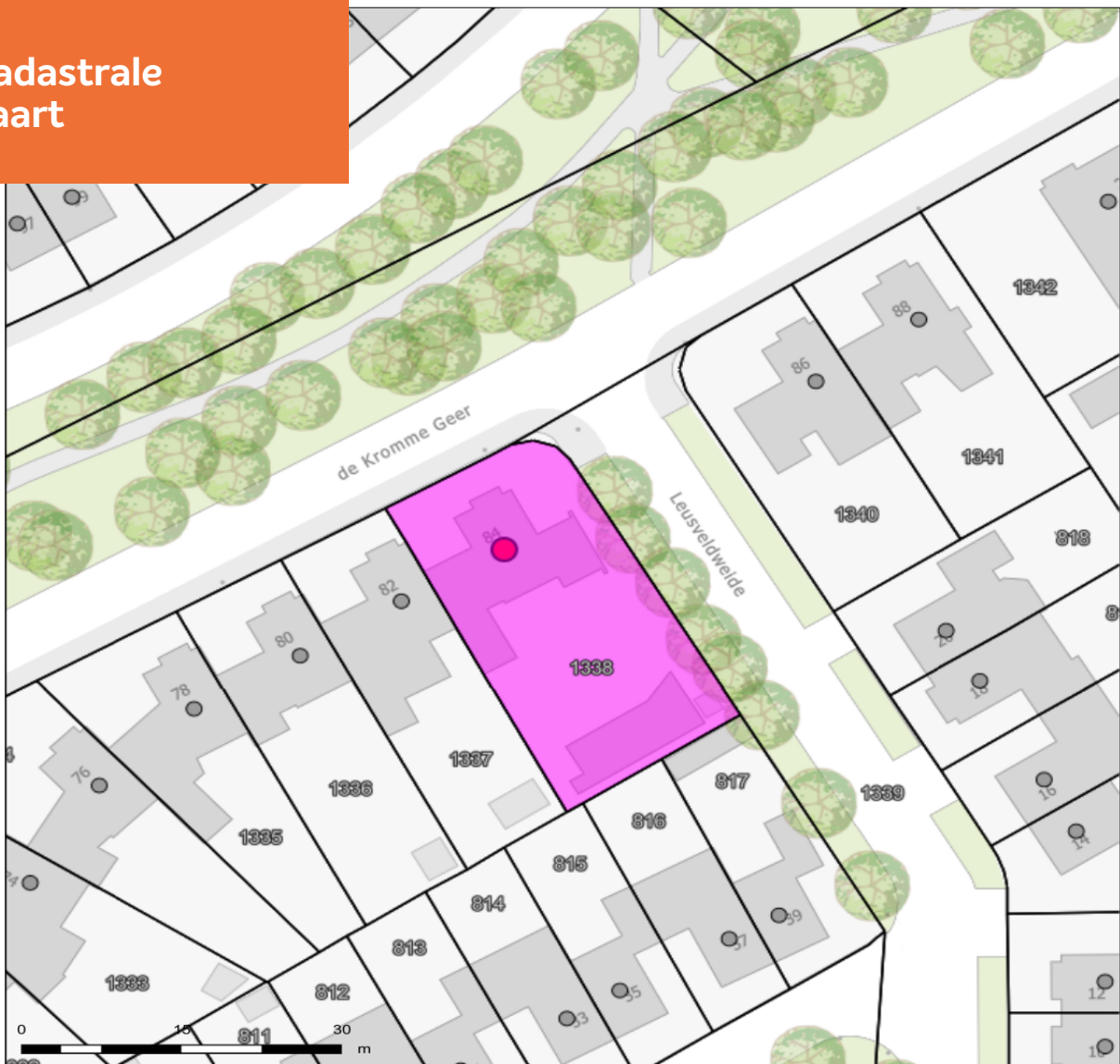
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond Mantelzorgwoning



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

Kadastrale
kaart



**de Kromme Geer 84 -
Helmond**

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 11-8-2025

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!