

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



ACACIA 4
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1967
Woonoppervlakte	141 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	22 m ²
Inhoud	498 m ³
Perceel	355 m ²

Bijzonderheden

- Voorzien van een bijzonder lange oprit én een garage met kap die het mogelijk maken om 4 (!) auto's op eigen terrein te parkeren;
- Achter het perceel ligt nog een stuk tuin van een andere woning alvorens het perceel van achterliggende woning begint. Dat, in combinatie met de hoge bomen aan de achterkant van de tuin maakt dat u hier een oase van rust en privacy ervaart;
- De westelijk georiënteerde achtertuin geniet vooral de middag- en avondzon. Een overdekte zit is op twee plekken mogelijk door de ca. 7 meter brede luifel aan de achterzijde van de woning en de houten overkapping gelegen naast de garage;
- De woning is voorzien van zeer veel raampartijen waardoor er erg veel zonlicht de woning binnen komt.
- 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.



In het charmante en gewilde Stiphout wacht aan de Acacia 4 een buitenkans voor gezinnen en levensgenieters. Deze ruime twee-onder-een-kapwoning combineert een ideale ligging met een royale tuin, veel leefruimte en volop potentie. De woning is netjes onderhouden en biedt de perfecte basis om geheel naar eigen wens te moderniseren. Grijp deze unieke kans om uw droomhuis te creëren op een van de mooiste plekken van Helmond

Vraagprijs € 479.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

ACACIA 4 HELMOND

Algemeen



Wonen in het gewilde Stiphout betekent genieten van rust, ruimte en een dorpse sfeer met alle voorzieningen binnen handbereik. Deze twee-onder-een-kapwoning aan de Acacia 4 biedt een uitstekende kans voor wie op zoek is naar een ruime gezinswoning met potentie, op een toplocatie. De woning is door de jaren heen netjes onderhouden, maar is toe aan modernisering. De omgeving, de ligging, de ruimte én de tuin zijn als hoogwaardig te typeren maar het is aan u om de rest van de woning naar volledig naar uw wens te maken!



De woning is gelegen in een groene, kindvriendelijke buurt met basisscholen, sportverenigingen, winkels en natuur op loop- of fietsafstand. Op korte afstand bevindt u zich in de Stiphoutse Bossen of op de Zandbergen, maar ook o.a. Sportvereniging Stiphout-Vooruit en de Helmondse Atletiek Club bevinden zich op loopafstand. De bereikbaarheid is uitstekend: met de auto bent u in no-time in het centrum van Helmond of Eindhoven via de N270/A270. Ook openbaar vervoer is goed geregeld, met bushaltes en NS-stations Helmond 't Hout, Helmond Brandevoort en Helmond Centraal (intercityverbinding) op fietsafstand.

Stiphout





Begane grond Hal & Entree:

U parkeert uw auto op de bijzonder lange oprijlaan welke toegang biedt tot de vrijstaande garage met kap aan de achterkant van het perceel. Via een verzorgde, groen aangeklede voortuin maakt u uw entree in de hal van de woning.

De hal biedt toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en de toiletruimte.





Woonkamer

De grote L-vormige woonkamer is aan zowel de voor- en achterzijde voorzien van zeer grote raampartijen die de ruimte van een overvloed aan daglicht voorzien. Dit, in combinatie met een prachtige laminaatvloer vloer geeft de ruimte haar frisse karakter.

Aan de voorzijde van de woning is – net als aan de achterzijde – een zonneluifel op de gevel gemonteerd. De ruimte is groot genoeg om verschillende indelingsmogelijkheden te bieden. De woonkamer staat in semi-open verbinding met de keuken.







ACACIA 4 HELMOND

Keuken



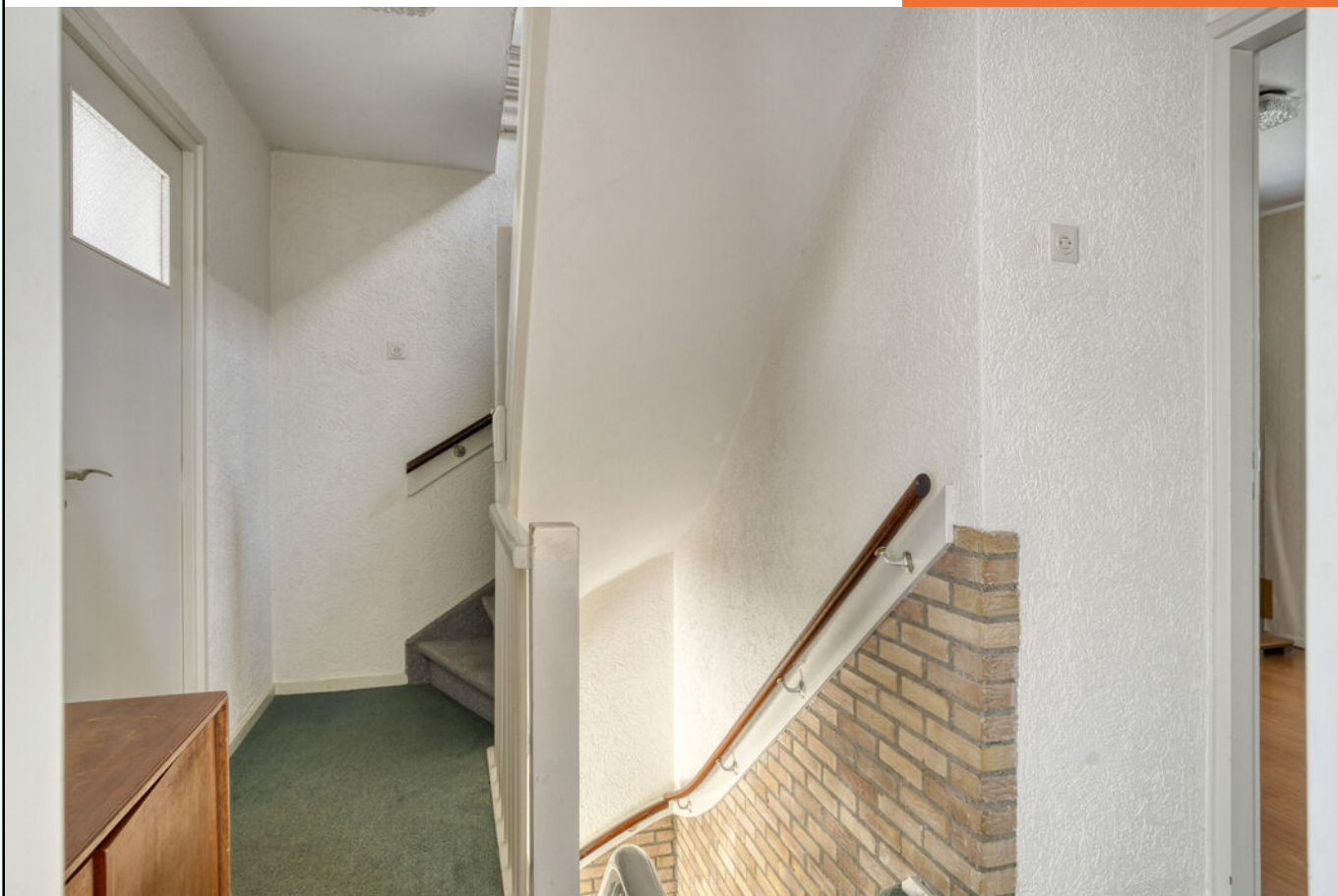
De semi-open keuken is voorzien van een grote pantry waar u uw proviand alsmede andere huishoudelijke spullen op kunt slaan. De ruimte is groot genoeg om een eettafel te plaatsen, maar de woonkamer ontleent zich hier ook uitstekend voor. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken kijkt u heerlijk uit over uw achtertuin. De keuken is voorzien van zowel boven- als onderkasten en verschillende inbouwapparatuur, te weten:

- 5-pits gasfornuis;
- Oven;
- Afzuiging;
- Spoelbak.



De woning is op de eerste verdieping voorzien van drie ruime slaapkamers. In totaal beschikt de woning over vier slaapkamers, de vierde slaapkamers is gelegen op de tweede verdieping. Dit – in combinatie met de ligging, de tuin, de kindvriendelijke omgeving én het uiterst hoge niveau van voorzieningen – maakt dit een woning die uitermate geschikt is voor gezinnen.

Eerste verdieping



Slaapkamers



De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een balkon over de gehele breedte van de kamer. De kleinere slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger. Deze zijn met kleine aanpassingen ook op de voorzolder te realiseren.





ACACIA 4 HELMOND



Badkamer

De badkamer is voorzien van een inloopdouche met glazen scheidingswand, een wastafel, een wandcloset met inbouwreservoir in hoekopstelling en een grote elektrische handdoekradiator. Hoogwaardige, brede wandtegels in zowel lichte als donkere kleur maken een prachtig geheel met de donkere vloertegels.

Een groot raam voorziet de mogelijkheid tot natuurlijk ventileren en laat natuurlijk voldoende daglicht binnen.





Tweede verdieping

Middels de vaste trapopgang op de overloop van de eerste verdieping is de tweede verdieping bereikbaar. De tweede verdieping is op dit moment verdeeld in twee ruimtes: een voorzolder en een slaapkamer. Ook deze ruimtes genieten net als de rest van de woning veel daglichttoetreding vanwege het dakraam op de voorzolder en de twee raampartijen in de slaapkamer. Deze verdieping ontleent zich ook goed als werkkamer, hobbykamer of logeerkamer. Aan weerszijden is de zolderverdieping voorzien van knieschotbergingen waardoor opgeborgen spullen uit het zicht blijven. Naast de knieschotbergingen kunt u daar natuurlijk ook de garage voor gebruiken.

Op de voorzolder is de C.V.-opstelling te vinden en ook zijn de aansluitingen voor uw wasmachine en droger aanwezig.







De tuin is gelegen op het westen. Over vrijwel de gehele breedte van de woning is een uitschuifbare luifel gemonteerd die een overdekte zit mogelijk maken. De achtertuin is rijkelijk beplant en heeft een heerlijke, rustgevende uitstraling. Het ontbreken aan directe achterburen zorgt ervoor dat u in de achtertuin écht rust en privacy ervaart.

Tuin



Tuin



De oprijlaan van de woning is dermate groot dat u hier 3 auto's op eigen terrein kunt parkeren. Aan het einde van de oprijlaan is nog een garage te vinden, waar nog een extra auto geparkeerd kan worden. Dit geeft u de unieke mogelijkheid om 4 auto's (!) op eigen terrein te plaatsen. Logischerwijs bent u vrij om de garage ook een andere invulling te geven. Denk hierbij aan een berging, of misschien zelfs een atelierruimte.





ACACIA 4 HELMOND

Situering



Plattegrond Begane grond



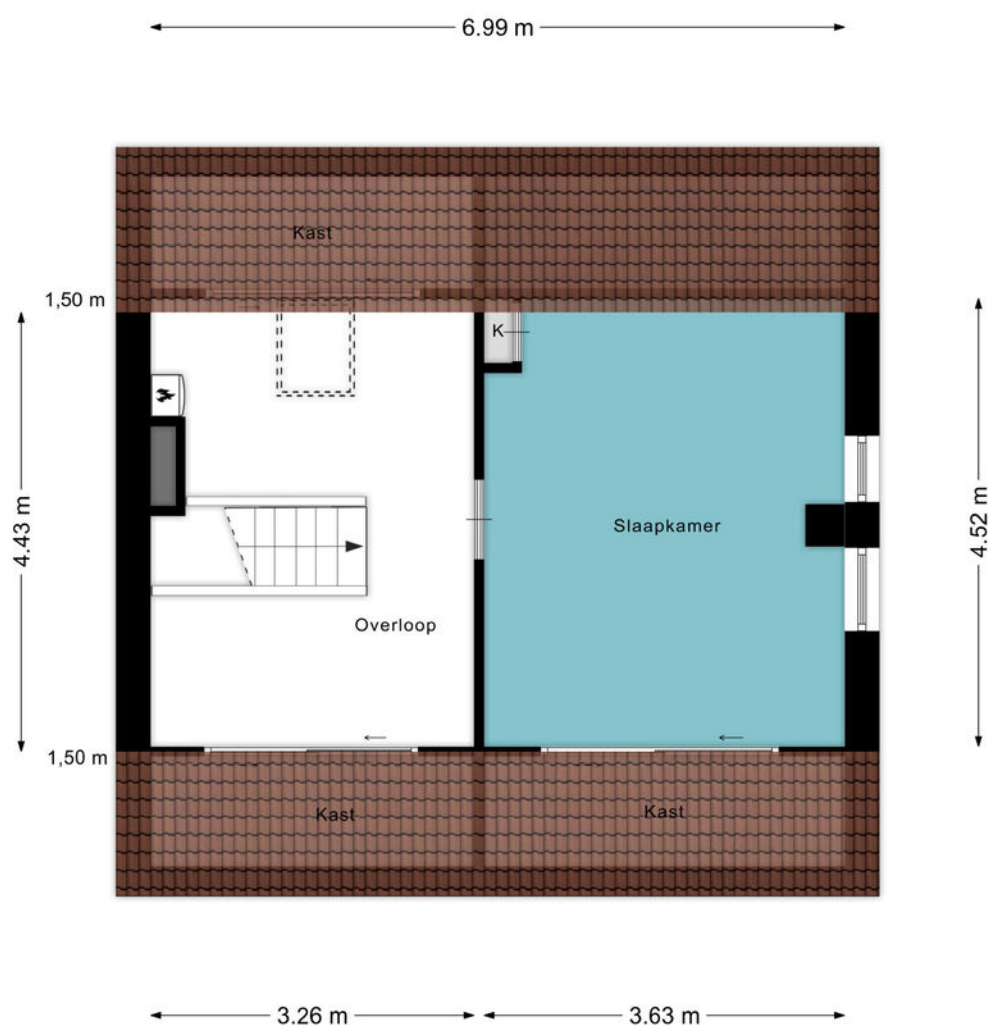
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



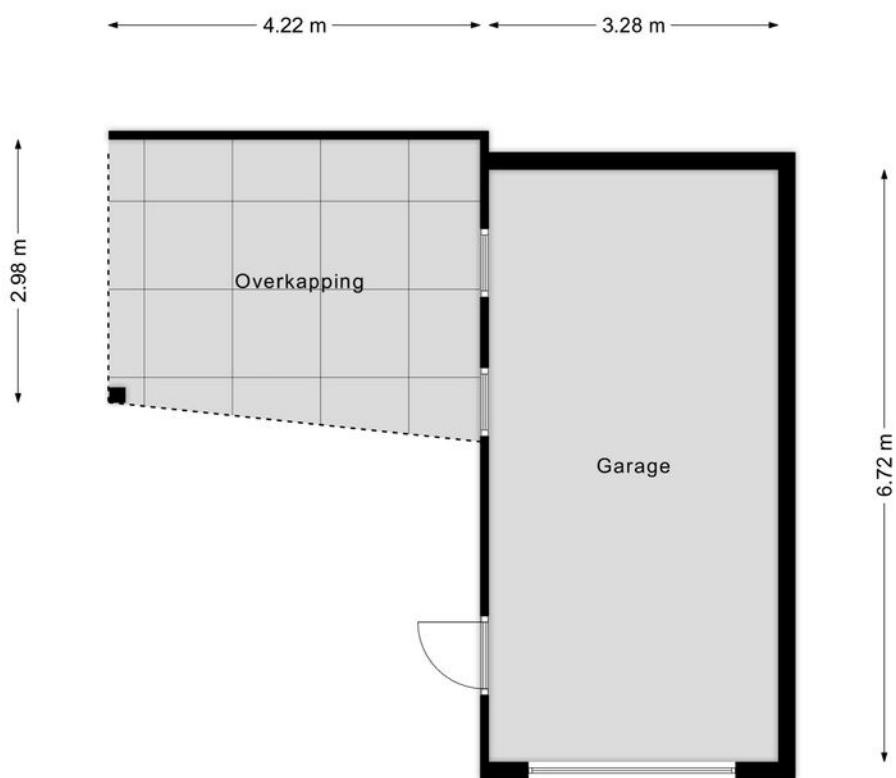
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



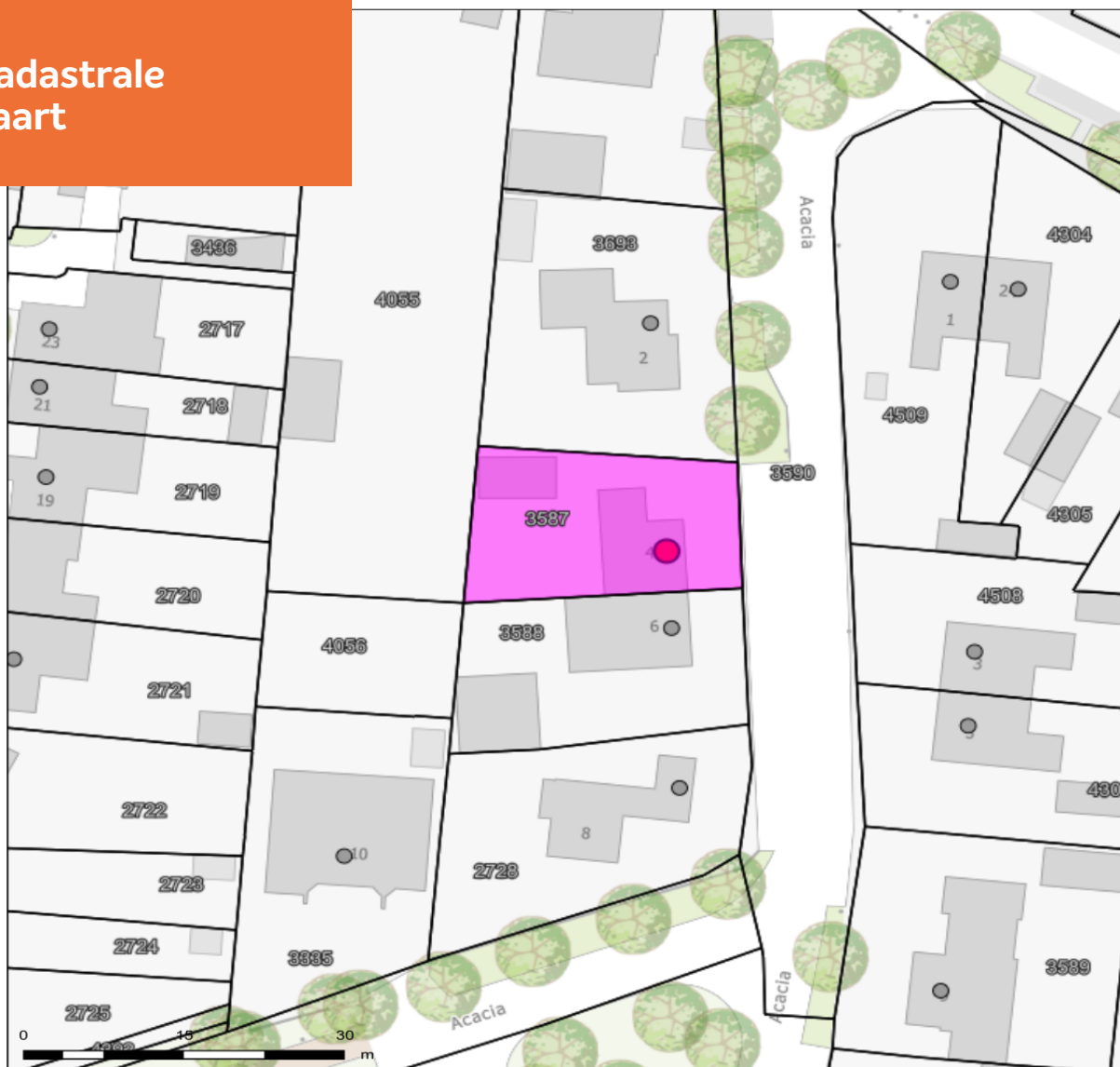
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Overkapping



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

Kadastrale kaart



Acacia 4 - Stiphout

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 9-7-2025

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,



Roy Howard
06 52 32 88 59
roy@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!