

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



COENDERSBERGLAAN 65
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1997
Woonoppervlakte	167 m ²
Overige inpandige ruimte	3 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
Inhoud	601 m ³
Perceel	265 m ²

Bijzonderheden

- Prachtig gelegen, ruime twee-onder-een-kapwoning aan een karakteristieke, brede laan in het gewilde woonpark Dierdonk!
- Vanwege 4 slaapkamers de ideale gezinswoning, de slaapkamer aan de achterzijde van de eerste verdieping is eenvoudig in tweeën te delen, zoals deze origineel zijn uitgevoerd;
- Aanwezigheid van rolluiken ten behoeve van verduistering;
- Zeer ruime woonkeuken met riante werkruimte, hoogwaardige apparatuur en genoeg ruimte voor een gezellige dinertafel;
- Zeer grote inpandige garage en oprit op eigen terrein waardoor u op eigen terrein meerdere auto's kunt parkeren;
- Zuidelijk georiënteerde achtertuin voorzien van veel privacy vanwege de volwassen beplanting;
- Zeer kindvriendelijke omgeving met scholen, kinderdagverblijven, speelhofjes en sportverenigingen nabij.

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.



Welkom bij Coendersberglaan 65, een prachtige aan de ruime garage geschakelde twee-onder-één-kapwoning met stijlvolle afwerkingen en prachtige binnenruimten! Voorzien van een fijne op het zuiden gelegen achtertuin in het gewilde en kindvriendelijke woonpark Dierdonk!

Vraagprijs € 575.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

COENDERSBERGLAAN 65 HELMOND

Algemeen



Welkom bij deze charmante en sfeervolle twee-onder-één-kapwoning aan een mooie, brede laan in het geliefde en kindvriendelijke Dierdonk! Deze woning combineert karakter met comfort en is verrassend ruim, goed onderhouden en perfect voor u en uw gezin vanwege zijn grote ruimte en een fijne leefomgeving.

Met verschillende speelhofjes, scholen en kinderdagverblijven in de nabijheid bevindt deze bijzonder ruime woning zich in een uitermate kindvriendelijke omgeving. Op fietsafstand bevinden zich twee N.S.-stations (Helmond Centraal met intercityverbinding en Station Brouwhuis) die zorgen voor een directe verbinding naar Eindhoven en Deurne. Tevens is Dierdonk gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen richting omliggende steden en dorpen!



Via de ruime, hoogwaardig aangelegde oprit bereiken we de charmante entree voorzien van toiletruimte, garderobe en meterkast. De prachtige massief houten vloer loopt stijlvol door in de woonkamer.

De open trap en het glas in de deur naar de woonkamer zorgen ervoor dat het natuurlijk daglicht vanuit de achterzijde van de woonkamer mooi de ruime hal binnentreed.

Begane grond Hal & Entree:



Woonkamer



De royale woonkamer is opvallend breed en beschikt over grote raampartijen met daarbij een schuifpui welke de toegang tot de achtertuin verricht. Aan de voorzijde is een fijne zithoek gecreëerd, met uitzicht over de fraaie voortuin en oprit door middel van de aanwezigheid van een sfeervolle erker. Deze biedt naast een toenemende inpandige ruimte ook veel natuurlijk daglichtinval! De achterzijde van deze woonkamer is vanwege zijn oppervlakte en ruimtelijkheid perfect te gebruiken als dinerruimte, het plaatsen van een grote dinertafel behoort zeker tot de mogelijkheden. De ruimte van deze woonkamer zal u dan ook beslist doen verrassen en is zeker het bekijken waard! De massief houten vloer loopt door heel de woonkamer en wordt gecombineerd met een strakke wand- en plafondafwerking in de vorm van stucwerk. Aan de achterzijde van de woonkamer is een airconditioningsunit geplaatst en via de schuifpui heeft u de mogelijkheid het terras van de achtertuin te bereiken.





COENDERSBERGLAAN 65 HELMOND

Woonkeuken



De uitgebouwde woonkeuken van maar liefst circa 25 m² is het middelpunt van deze prachtige woning. Hier kookt, eet en geniet u tezamen met uw gezin, vrienden en familie. De moderne keukenopstelling is voorzien van luxe inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, luxe gasfornuis met oven, een ingebouwde koel-/vriescombinatie en een in het plafond geïntegreerde afzuigkap.

Ook de woonkeuken beschikt over een airconditioningunit welke kan koelen én verwarmen. Strak stucwerk afgewerkt met verzorgd schilderwerk, nette vloertegels en het natuurstenen werkblad zorgen hier voor een prachtige uitstraling. De vele raampartijen kijken uit over een groene achtertuin en laten veel natuurlijk zonlicht binnen. Aan de overzijde van deze raampartij bereiken we de bijkeuken en in het verlengde de garage.





COENDERSBERGLAAN 65 **HELMOND**



De toegangsdeur in de ruime woonkeuken verzorgt de toegang tot de praktische bijkeuken van deze ruime woning. Deze bijkeuken biedt extra ruimte voor het plaatsen van een extra koel-/vriescombinatie of het bergen van uw spullen. Tevens fungeert deze bijkeuken als doorloop richting de inpandige garage, deze garage staat in verbinding met de oprit en is ook via de buitenzijde toegankelijk.

Via de bijkeuken bereiken we de fijne en ruim opgezette garage, deze is voorzien van fraaie openslaande hardhouten deuren ideaal voor het stallen van uw fietsen of het bergen van uw gereedschap en/of materialen.

Bijkeuken & Garage



Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee riante slaapkamers (oorspronkelijk drie, eenvoudig terug te brengen), een nette badkamer, de trapopgang naar de tweede verdieping en de uitermate praktische en privacy biedende separate toiletruimte.





Slaapkamer I & II

Aan de voor- en achterzijde van de woning zijn twee grote slaapkamers gesitueerd. De twee slaapkamers zijn ontzettend ruim en ideaal voor het plaatsen van uw meubilair zoals een groot tweepersoonsbed, garderobekast en/of een bureau. Vanwege de lange wanden en hoge plafonds bieden de slaapkamers talloze indelings- en gebruiksmogelijkheden, om een goede indruk van deze fijne afmetingen te krijgen verwijzen wij naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.

Tevens beschikt de slaapkamer aan de voorzijde over airconditioning. Oorspronkelijk bevinden zich op deze eerste verdieping drie slaapkamers, de originele slaapkamers aan de achterzijde zijn samengevoegd. Indien een extra slaapkamer gewenst is, is het plaatsen van een tussenwand een goede en eenvoudige optie om de woning voor u optimaal te laten zijn!





De badkamer is voorzien van tegelwerk in dezelfde stijl als de toiletten. Deze is netjes uitgevoerd en beschikt over neutrale kleurstellingen. Aan sanitair treffen we een ligbad, een douchecabine en een wastafel.

Badkamer



Tweede verdieping Slaapkamer III & IV



Via de vaste trapopgang op de overloop van de eerste verdieping bereikt u de overloop van de tweede verdieping, van waaruit u toegang krijgt tot slaapkamers drie en vier, een bergings- en wasruimte.

Ook de tweede verdieping van deze bijzonder ruime woning biedt volop mogelijkheden. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers, waarvan de ruimte extra wordt vergroot door de aanwezige dakkapellen. Deze kamers kunnen uiteraard ook uitstekend dienen als hobby- of werkkamer. Voor extra comfort is ook op deze verdieping een airconditioningunit geïnstalleerd. Daarnaast is er een aparte wasruimte gerealiseerd, voorzien van witgoedaansluitingen, de unit voor mechanische ventilatie en een recent vernieuwde C.V.-ketel (2023).





COENDERSBERGLAAN 65 HELMOND

Tuin



De achtertuin van de woning is op het zonnige Zuiden gelegen, deze achtertuin is bereikbaar via een loopdeur in de woonkeuken en via de schuifpui in de woonkamer. Een combinatie van nette bestrating, plantenborders en het gazon voorzien van kunstgras en bieden u een groene en rustgevende uitstraling. Vanuit de keuken heeft u prachtig uitzicht over uw eigen tuin. De achtertuin is voorzien van nette terreinafscheidingen en heeft een onderhoudsvriendelijk karakter.





COENDERSBERGLAAN 65 **HELMOND**

Situering

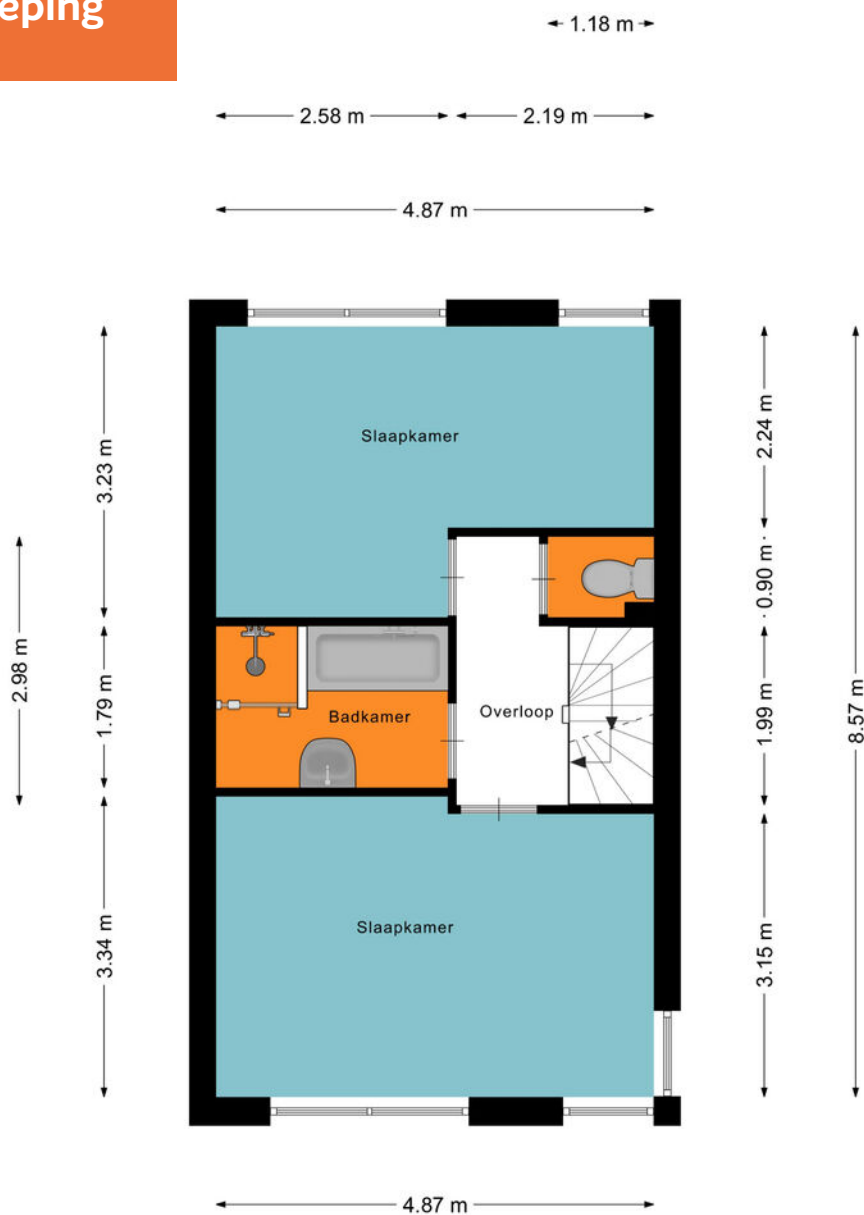


Plattegrond Begane grond



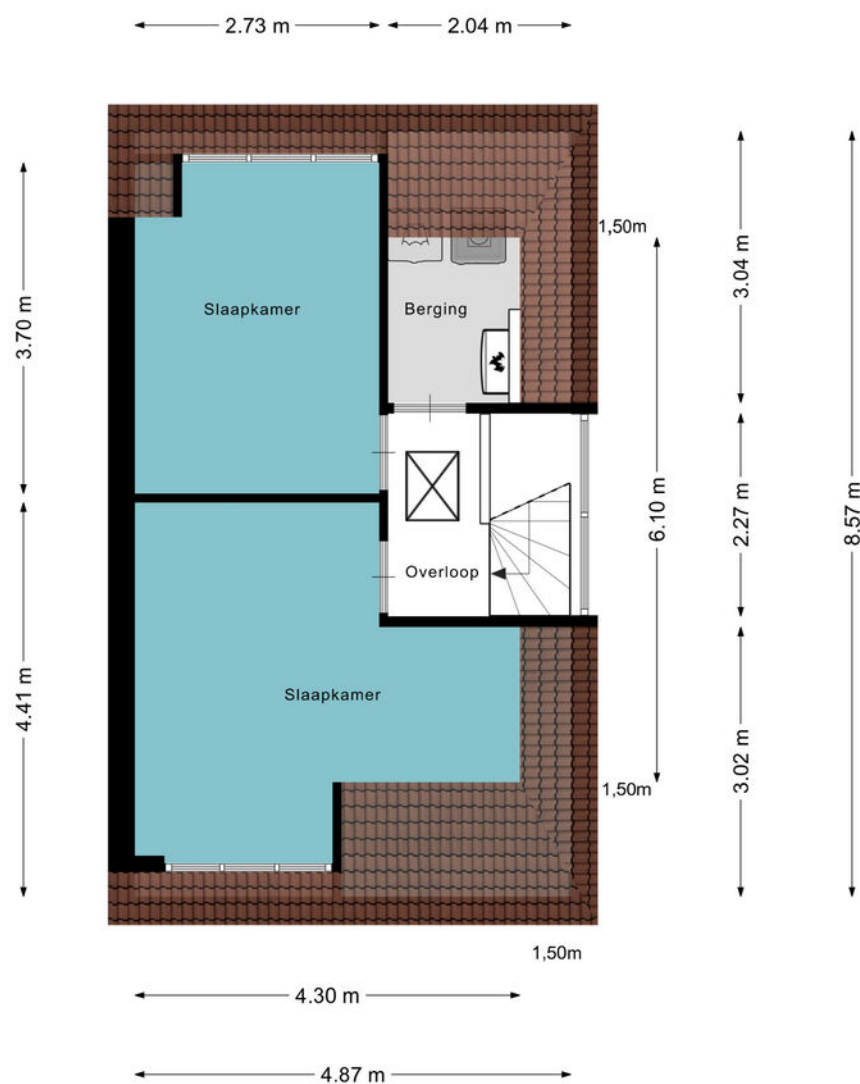
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



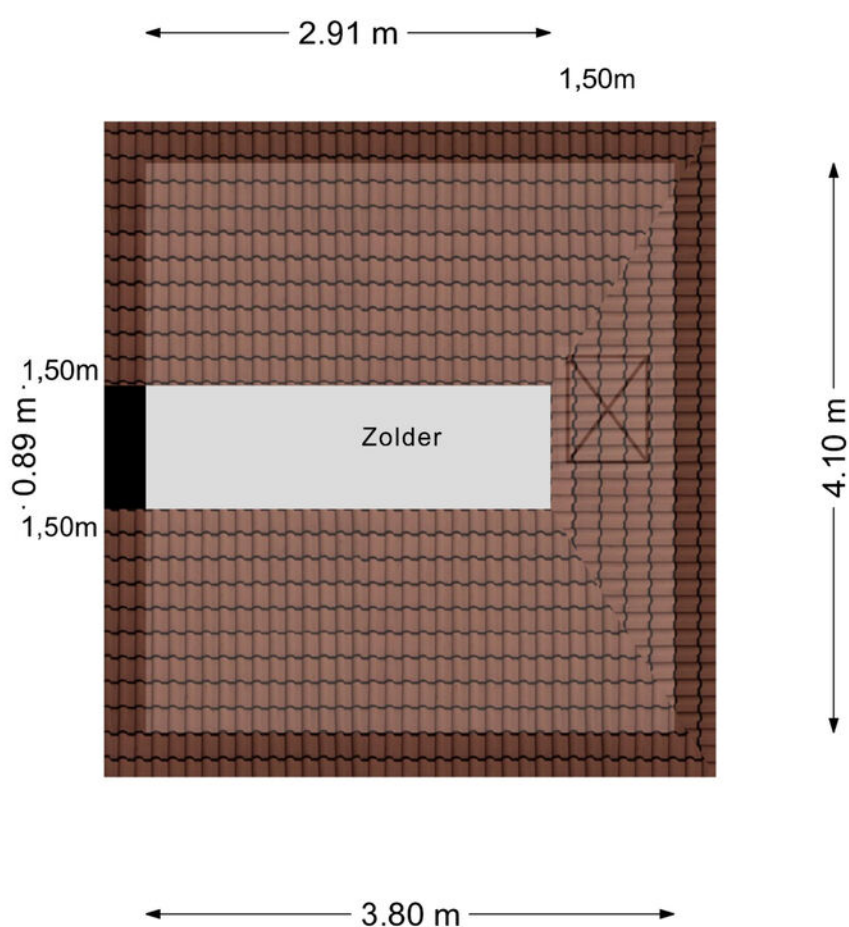
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



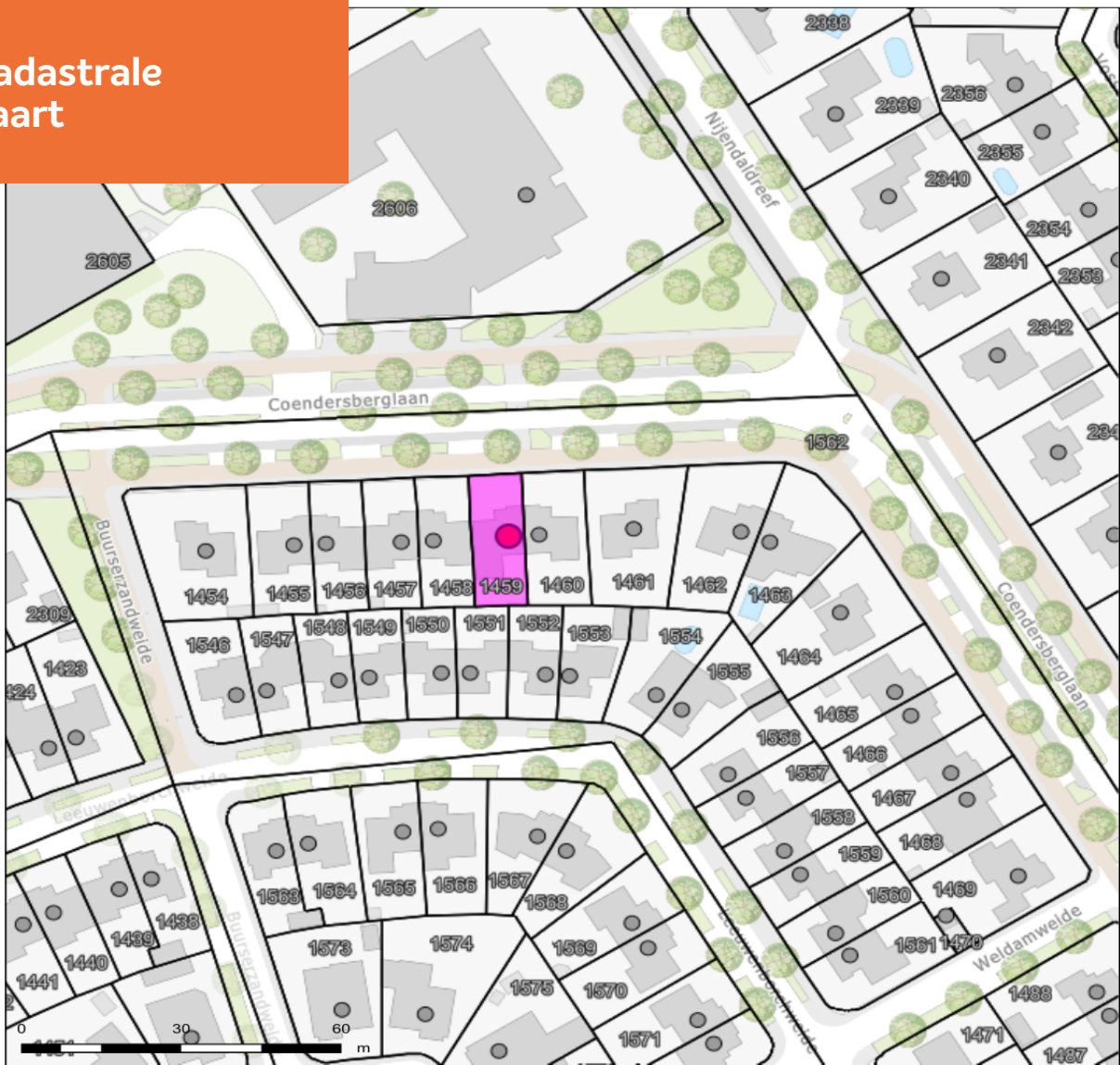
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Zolder



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

Kadastrale kaart



Coendersberglaan 65 - Helmond

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 31-7-2025

Schaal: 1: 1090



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.

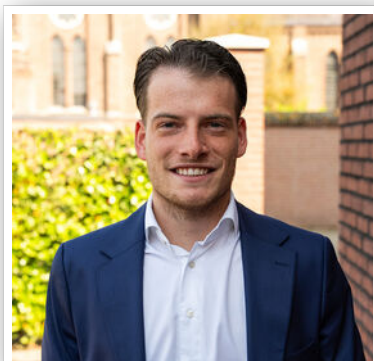
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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



Tygo Pennings

06-24143336

tygo@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!