

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



VLIEHORSTWEIDE 22
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1994
Woonoppervlakte	251 m ²
Overige inpandige ruimte	23 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18 m ²
Inhoud	987 m ³
Perceel	662 m ²

Bijzonderheden

- Grote vrijstaande en levensloopbestendige woning, type semibungalow, met uitzonderlijke oppervlakten!
- Energielabel A aanwezig op de woning;
- 23 Zonnepanelen (2020), vloerverwarming en de aanwezigheid van een hybride C.V.-ketel systeem uit 2022;
- Grote garage welke inpandig te bereiken is en optimaal geïsoleerd is;
- Uitmuntende kwaliteit van het buitenschilderwerk van de Merantie kozijnen en buitendeuren;
- Twee eigen opritten aanwezig waardoor u ruime parkeergelegenheid geniet op eigen terrein;
- Dak van de tuinkamer, het dakkapel en de carport zijn in 2022 compleet vernieuwd en geïsoleerd;
- Rustige woonomgeving omringd door groen zoals "Bakels Bos" op perfecte woonlocatie in het gewilde woonpark Dierdonk;
- Door verkoper wordt een waarborgsom/bankgarantie 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 vrijstaande en levensloopbestendige woning op een prachtig perceel met uitzonderlijk grote woonoppervlakte van maar liefst 251 m²? Zoek dan niet verder en plan snel uw exclusieve bezichtiging in bij dit unieke object, graag tot binnenkort!

Vraagprijs € 730.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

VLIEHORSTWEIDE 22 HELMOND

Algemeen



Een vrijstaande en levensloopbestendige woning met een dergelijk getal aan oppervlakte en inhoud zien wij maar zelden, een uitermate bijzonder object gelegen op een perceel van maar liefst 662 m², met een grote compleet geïsoleerde garage, twee opritten, een fijne carport, uitstekend schilderwerk en talloze mogelijkheden zijn woorden welke deze woning kenmerken.

Deze bijzondere woning is tevens voorzien van de mogelijkheid een tweede badkamer op de verdieping te realiseren, daarbij tevens de mogelijkheid een extra slaapkamer te creëren op deze verdieping. Het uitvoeren van beroep of hobby aan huis dankzij de praktijkruimte aan de achterzijde met uitzicht op de tuin biedt talloze gebruiksmogelijkheden. Energielabel A maakt dit een zeer duurzame woning!



Bij aankomst parkeert u uw auto op een van de beide opritten waar ruime gelegenheid is uw voertuigen te parkeren, tevens krijgt u toegang tot de garage. De verzorgde en prachtig aangelegde voortuin biedt toegang tot de entree van deze woning.

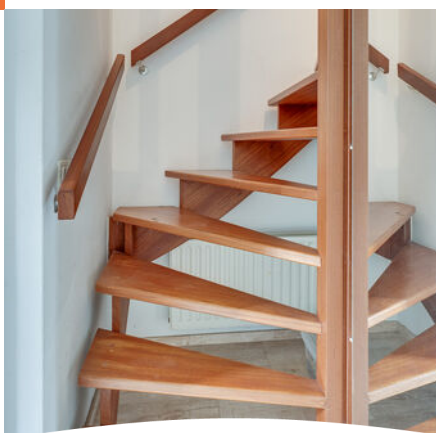
Aankomst





Begane grond Hal & toiletruimte

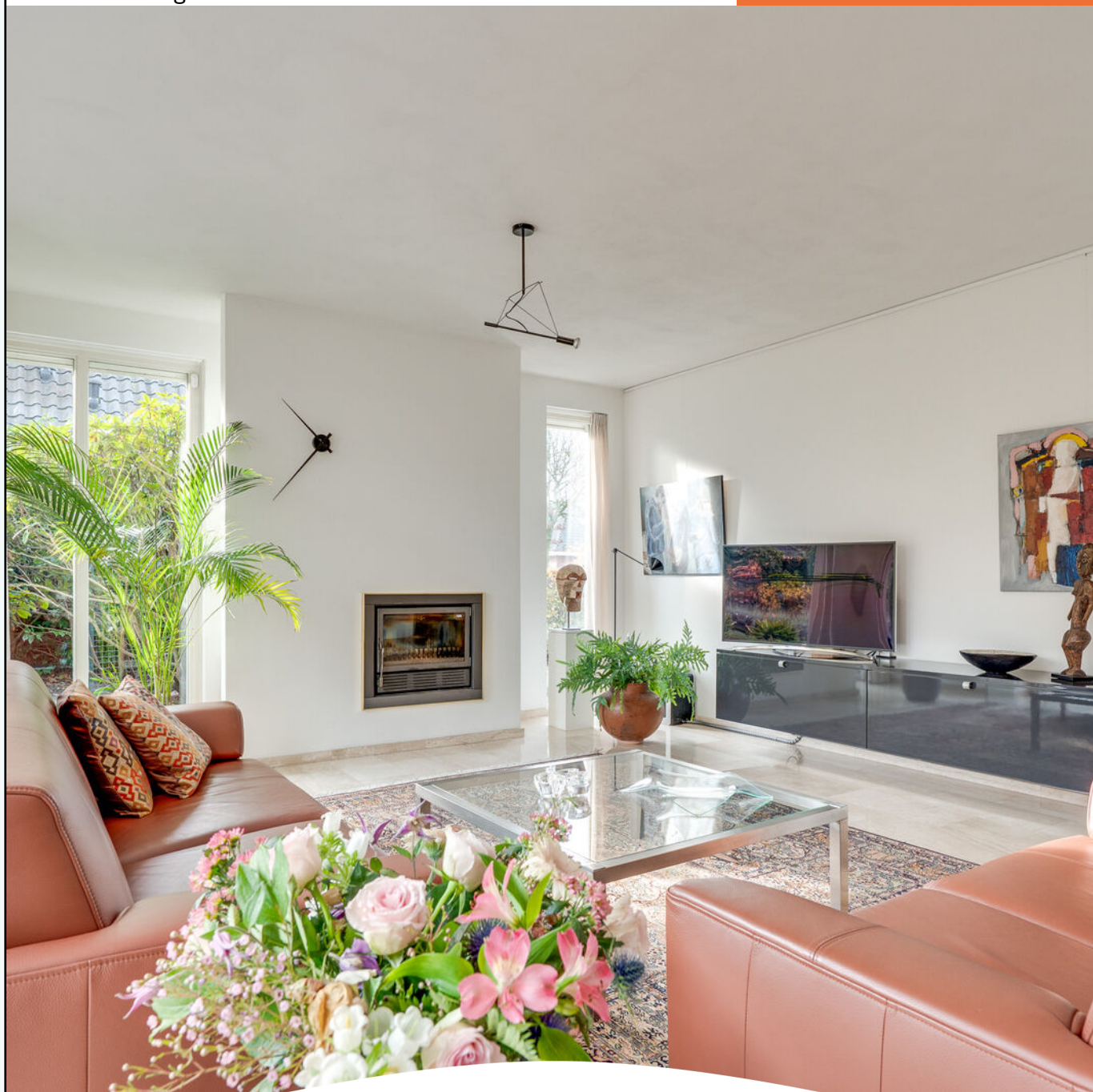
Aan deze entree zijn gelegen de toiletruimte voorzien van strak tegelwerk, een wandcloset en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping, garderobe en de toegang tot de woonkamer met open keuken.



De gehele woning is voorzien van strak stucwerk en hoogwaardige en harde Napolitaanse marmervloer in de kleur beige melange, deze vloer wordt over de gehele begane grond doorgelegd.

De zitruimte bevindt zich aan de rechterzijde van deze prachtige woonkamer, omringd door veel daglicht vanwege de aanwezige raamkozijnen alsook een sfeervolle Flam inbouwhaard vanuit deze zitruimte krijgen we via grote tuindeuren (voorzien van hordeuren) toegang tot de achtertuin, ook bevindt zich airconditioning in deze zitruimte.

Woonkamer







VLIEHORSTWEIDE 22 HELMOND

Dinerruimte



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de dinerruimte welke in de ronding aan de voorzijde van de woning gesitueerd is, deze dinerruimte biedt derhalve een prachtig uitzicht over de rustige en groene woonstraat.

Deze dinerruimte staat in verbinding met de open keuken aan de linkerzijde van de woning en achter deze dinerruimte heeft u de gelegenheid een fijne thuiswerkplek of bijvoorbeeld een vitrinekast te positioneren.





Aan de linkerkzijde van deze grote woning bevindt zich de open keuken. Deze keuken wordt gedeeltelijk afgescheiden middels een wand waartegen de keuken geplaatst is. Aan de overzijde bevindt zich in hoekopstelling tevens het werkblad van deze fijne keuken. Aan inbouwapparatuur treffen we:

- Koelkast;
- Combi-oven;
- Elektrische kookplaat;
- Afzuigkap;
- Vaatwasser.

Open keuken





Vanuit de keuken krijgen we via een afsluitbare deur toegang tot het portaal, dit portaal verbindt de leefruimten met de wasruimte, garage, praktijkruimte en de slaap- en badkamer op de begane grond.

Deze wasruimte beschikt tevens over bergingsruimte en de benodigde aansluitingen. Zeer praktisch gelegen en uitermate geschikt voor het plaatsen van uw witgoed. Deze ruimte is ook voorzien van vloerverwarming.

Portaal & wasruimte



Slaapkamer met badkamer en suite



Aan de rechterzijde van deze gang bevindt zich de slaapkamer, voorzien van veel natuurlijk daglichtinval dankzij de grote ramen met tevens een deur richting de achtertuin om zo een patiogevoel te creëren! Ook beschikt deze slaapkamer over een inbouwkast over de gehele breedte en vanwege zijn oppervlakte van maar liefst 14 m² is het positioneren van uw slaapkamermeubilair geen uitdaging! De slaapkamer is voorzien van een rolluik en beschikt over voldoende ventilatiemogelijkheden via de deur en kiepraam.

Vanuit deze slaapkamer bereiken we de en suite gelegen badkamer, voorzien van strak tegelwerk, natuurlijke ventilatie, vloerverwarming en een fijne oppervlakte van 9 m². Aan sanitair treffen we een ligbad, dubbele wastafel in meubel, wandcloset en een inloopdouche.





VLIEHORSTWEIDE 22 HELMOND

Kantoor -/ Praktijkruimte

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een aangebouwde kantoor-/praktijkruimte, voorzien van een schuifpui en grote raamkozijnen rondom is dit een zeer geschikte thuiswerkplek, hobbyruimte of een ruimte om bijvoorbeeld uw praktijk te gaan situeren. Ook is er vloerverwarming in deze ruimte aanwezig, alsook een sierradiator.

Ook de mogelijkheid een extra slaapkamer of speelkamer te creëren behoort tot de absolute mogelijkheden, een ruimte welke u beslist eens gezien moet hebben!





Inpandig en vanuit de oprit aan de linkerzijde toegankelijke geïsoleerde garage, voorzien van spouwmuur, vloerisolatie en vloerverwarming! De garage is circa 21 m² van oppervlakte en hier is tevens de meterkast gelegen.

De garagedeuren betreffen dubbele deuren en grenzen nagenoeg aan de perfect onderhouden carport. Vanuit de garage is de bergzolder toegankelijk, de vlizotrap verzorgt deze mogelijkheid.

Garage



Eerste verdieping



Via de vaste trap in de entree bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Aan deze overloop zijn gelegen de toegang tot de slaapkamer en de mogelijk te creëren badkamer. De water- en afvoeraansluitingen zijn aanwezig in deze ruimte aan de rechterachterzijde.

Om een goede indruk van de fijne afmetingen en oppervlakten van deze uitzonderlijk grote slaapkamers te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.





VLIEHORSTWEIDE 22 HELMOND





De grote zolderruimte achter de slaapkamer op de eerste verdieping fungeert momenteel als bergzolder, hier bevindt zich de technische installatie.

Deze ruimte is perfect te gebruiken als zolder of bijvoorbeeld in te richten als extra (slaap)kamer. De vlizotrap in de garage verzorgt toegang tot deze bergzolder.

Bergzolder



Tuin



De tuin van deze uitzonderlijke woning is rondom gelegen en tevens is het mogelijk rondom de woning te lopen vanwege de poort aan de linkerzijde bij de oprit. De voortuin is netjes onderhouden en strak aangelegd, deze kwaliteit loopt door naar de ruime achtertuin welke tevens zuidelijk georiënteerd is.

De tuin is voorzien van diverse terrassen en begroeiing, daarbij beschikt deze tuin over gezellige paadjes! Vanuit deze achtertuin is tevens mogelijk aan de rechterzijde rondom te lopen grenzend aan de rechtse oprit waar de voordeur gelegen is. In de tuin bevindt zich ook een bergingsruimte welke afsluitbaar is.





VLIEHORSTWEIDE 22 HELMOND



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.



Plattegrond Begane grond



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

Plattegrond Eerste verdieping



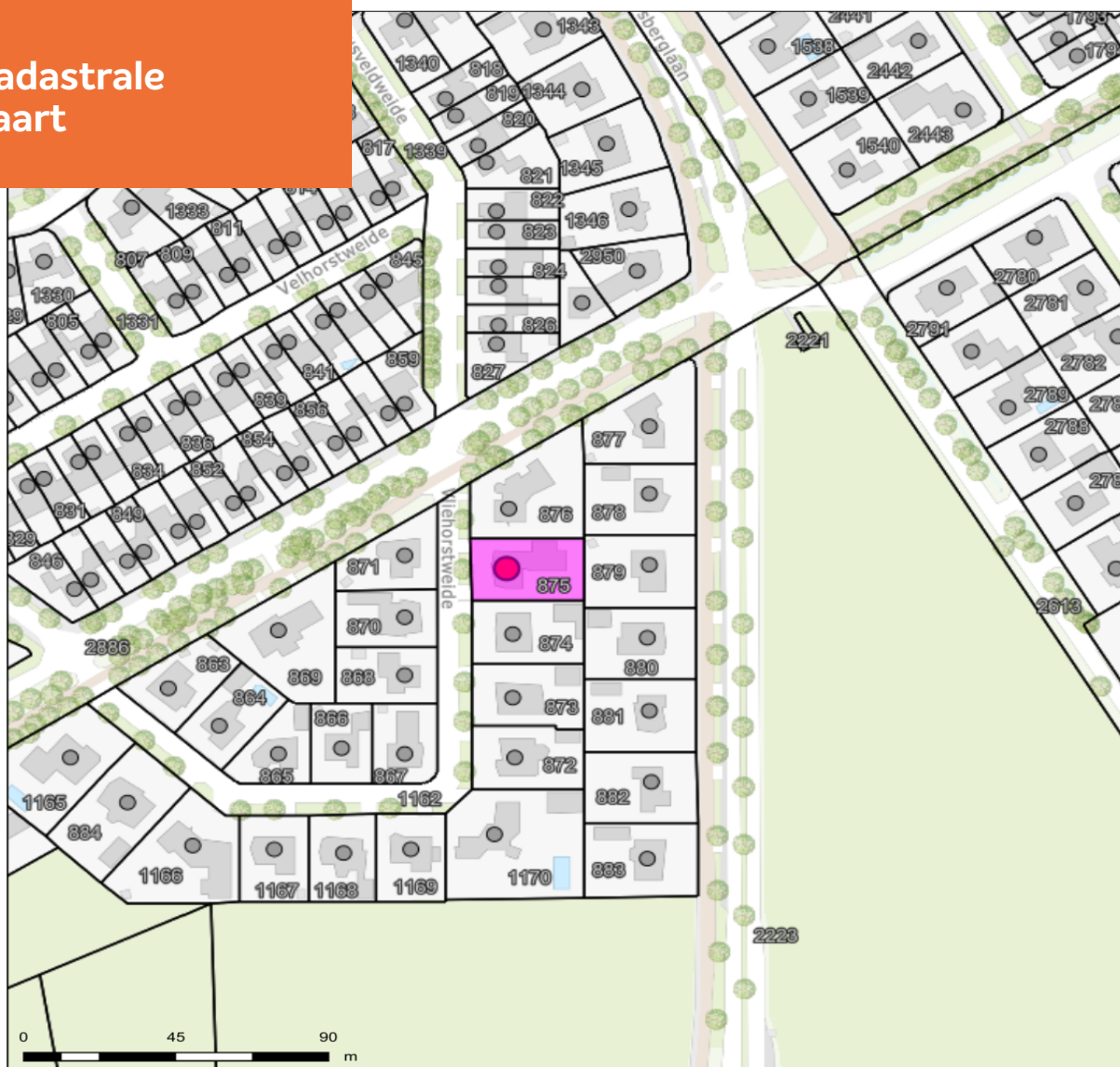
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond Tweede verdieping

7.01 m



Kadastrale kaart



Vliehorstweide 22

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 12-11-2025

Schaal: 1: 1721



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 ontleenen 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

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!