

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



EDELHERTLAAN 9
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1990
Woonoppervlakte	117 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	416 m ³
Perceel	169 m ²

Bijzonderheden

- Bijzonder royale tussenwoning voorzien van uitbouw aan de achterzijde;
- Een in 2021 compleet vernieuwde woonkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur;
- De begane grond is compleet voorzien van vloerverwarming;
- De kozijnen in de gevels zijn van kunststof en voorzien van goed isolerende HR++ beglazing;
- Ondanks de aanwezigheid van de fijne uitbouw, beschikt deze woning over een achtertuin van maar liefst 14 meter diepte voorzien van eigen achterom en bergingsruimte;
- Ideale ligging ten opzichte van voorzieningen in de vorm van scholing, vervoer alsook winkels.
- 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 over de gehele breedte uitgebouwde eengezinswoning voorzien van een prachtige woonkeuken, kunststof kozijnen met HR++ beglazing, vier grote slaapkamers en een achtertuin van maar liefst 14 meter diepte? Zoek dan niet verder en plan snel uw exclusieve bezichtiging, wij heten u van harte welkom!

Vraagprijs € 425.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

EDELHERTLAAN 9 **HELMOND**

Algemeen



Op een prachtige en centrale woonlocatie in het gewilde en geliefde "Oud-Brouwhuis" bevindt zich deze werkelijk prachtige tussenwoning! Op korte afstand van winkelcentrum "Brouwhorst" gelegen waar zich diverse supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden bevinden. Ook beschikt Brouwhuis over een eigen N.S.-station welke direct richting Helmond Centrum en Eindhoven rijdt!

De ligging nabij diverse uitvalswegen zoals snelwegen richting Eindhoven en Venlo is perfect te noemen. Dat alles wordt compleet gemaakt door een prachtige uitbouw over de gehele breedte, voorzien van fraaie lichtstraat en als ware eye-catcher een geweldige woonkeuken! De achtertuin is in stand gebleven na het plaatsen van de uitbouw, met een diepte van maar liefst 14 meter heeft u hier een geweldige mogelijkheid van het buitenleven te genieten. Een bezichtiging is deze woning meer dan waard, graag tot binnenkort!





Bij aankomst parkeert u uw auto op een van de aanwezige parkeervakken aan de ventweg waar deze fijne woning gelegen is. Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van deze woning.

Aan deze entree zijn gelegen de moderne meterkast, vernieuwde toiletruimte voorzien van strak tegel-, stucwerk, wandcloset en fonteintje, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer. Verder bevindt zich in deze entree een bergingsruimte.

Aankomst & Entree:



Woonkamer



Vanuit de entree krijgen we via een stijlvolle glazen deur toegang tot de woonkamer met ruime leefkeuken.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een strakke pvc-vloer in visgraatmotief, uiterst modern! Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime dinerruimte, ideaal voor het plaatsen van een gezellige tafel met meerdere stoelen.





EDELHERTLAAN 9 HELMOND





Voor de wandopstelling van de keuken bevindt zich een vrijstaand kook- en spoeleiland, wederom voorzien van veel bergruimte maar ook een fijne aanwezige werkruimte dankzij het fijne werkblad. Aan inbouwapparatuur treffen we in het eiland aan:

- BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging;
- Quooker;
- Vaatwasser;
- Wijnklimaatkast (voorzijde).

Leefkeuken



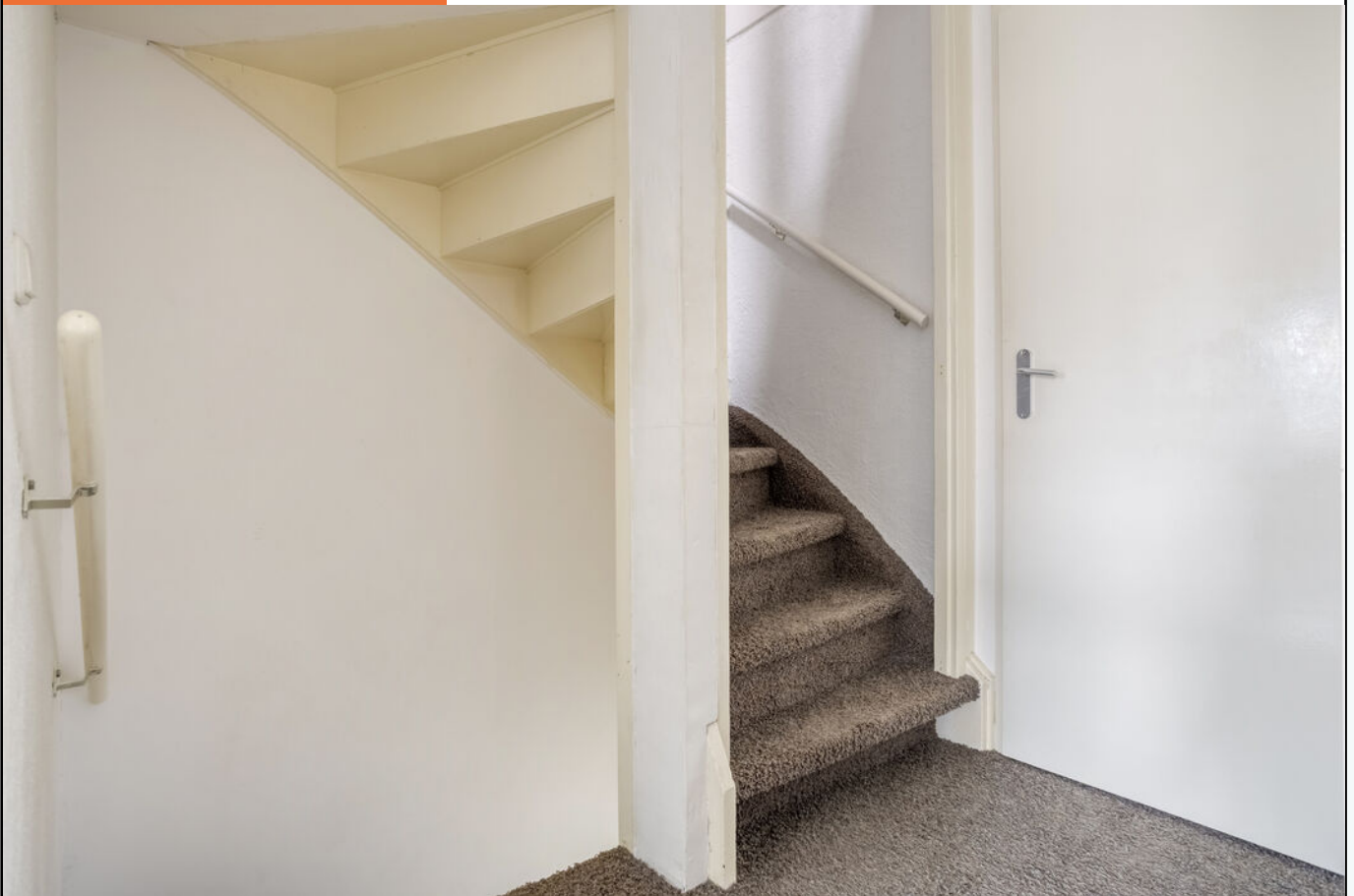


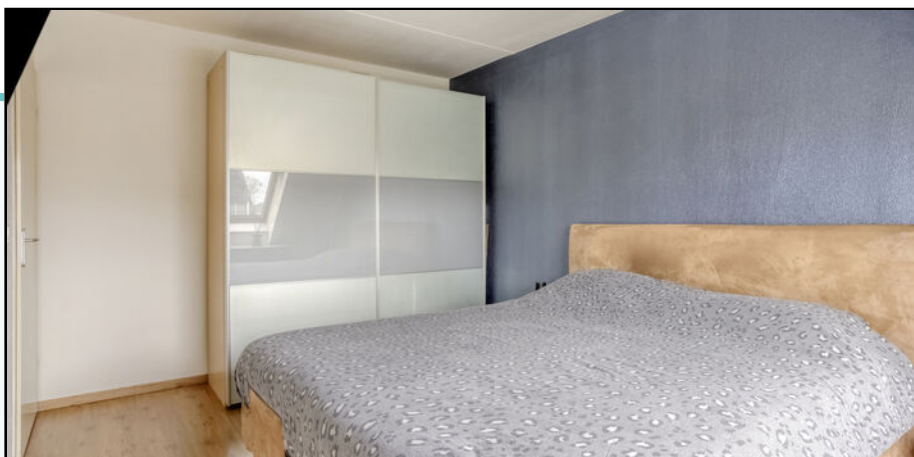


EDELHERTLAAN 9 HELMOND

Eerste verdieping

Via de vaste en nette trap betreden we de overloop van de eerste verdieping waaraan de drie slaapkamers, badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping gelegen zijn.





Slaapkamers I, II & III

Aan de linker-/achterzijde bevindt zich de master-bedroom. Een ruime slaapkamer voorzien van een groot dakraam met verduisteringsmogelijkheid, de oppervlakte van deze slaapkamer betreft circa 14 m²! Perfect voor het plaatsen van uw meubilair. Aan de rechter-/achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Ook deze is voorzien van een fijn dakraam met verduisteringsmogelijkheid, deze slaapkamer is perfect te gebruiken, tevens als thuiswerkplek ideaal geschikt. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de derde slaapkamer.

Deze slaapkamer is circa 9 m² groot en biedt vanwege zijn aanwezige lange wanden talloze indelingsmogelijkheden. Om een goede indruk van deze gebruiks- en indelingsmogelijkheden te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.







De badkamer is goed onderhouden en netjes uitgevoerd, verder beschikt de badkamer over een wandcloset, ligbad met handdouche en een wastafelmeubel.

Badkamer



Tweede verdieping

Via de vaste trap bereiken we de overloop van de tweede verdieping, voorzien van C.V.-ketel, witgoed aansluitingen en bergingsruimte onder de dak schuine. Vanuit deze overloop bereiken we de vierde slaapkamer van deze woning.





De vierde slaapkamer is wederom ruim van opzet, mede dankzij het aanwezige vloeroppervlak maar ook vanwege de aanwezige nokhoogte is deze slaapkamer ideaal voor het plaatsen van uw meubilair. Een ware toevoeging aan deze prettige woning!

Slaapkamer IV:



Tuin



Vanuit de fijne pui in de uitbouw heeft u een prachtig beeld over de bijzonder ruime achtertuin. De achtertuin is maar liefst 14 meter diep, voorzien van nette terreinafscheiding en diverse terrassen. De achtertuin is verder onderhoudsvriendelijk uitgevoerd en voorzien van kunstgras.

Achterin de tuin bevindt zich een bergingsruimte voorzien van elektra t.b.v. het plaatsen van uw fietsen en/of hobbymaterialen. De eigen achterom biedt de mogelijkheid tot entree achterom.

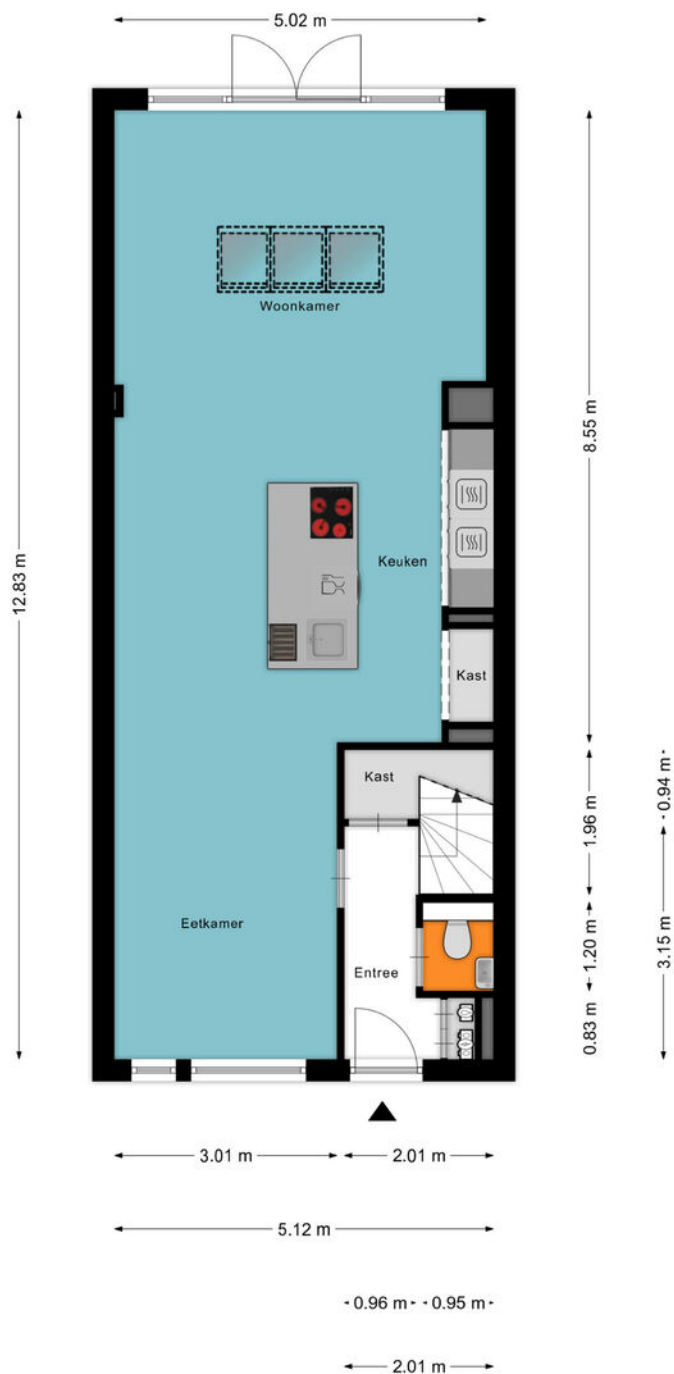




EDELHERTLAAN 9 HELMOND

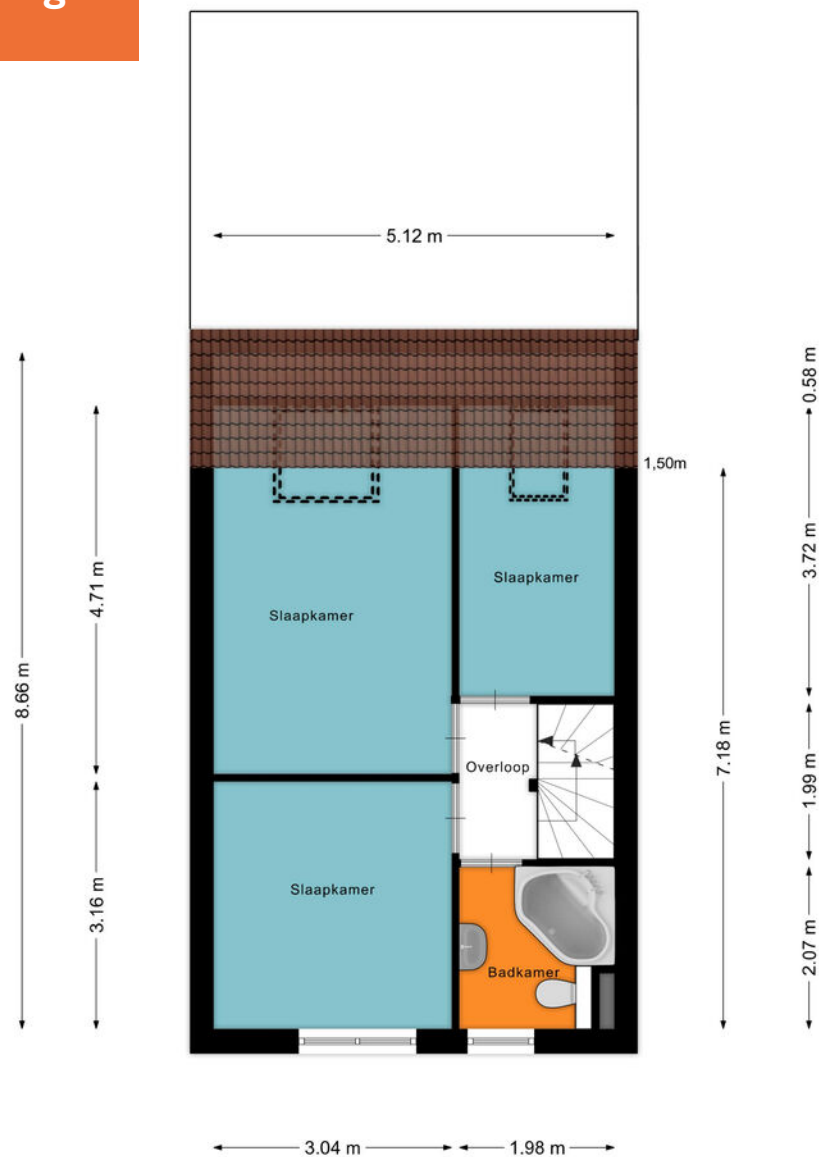


Plattegrond Begane grond



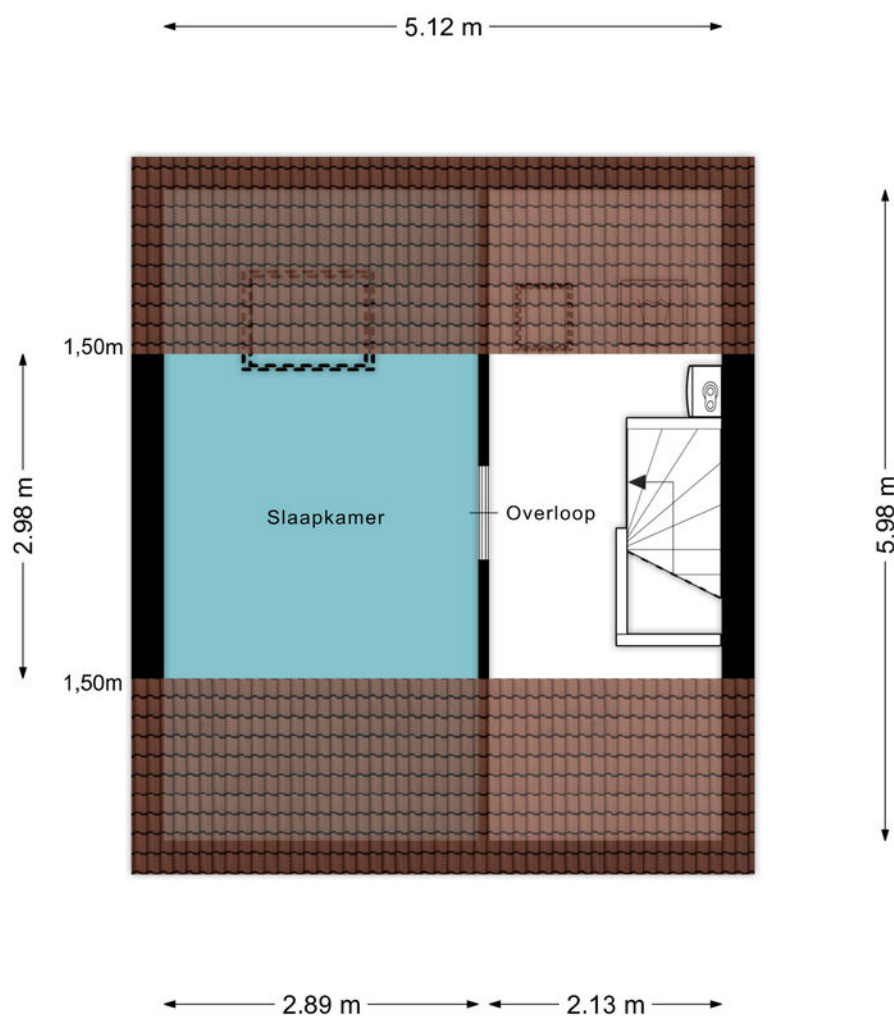
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



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

Plattegrond Tweede verdieping

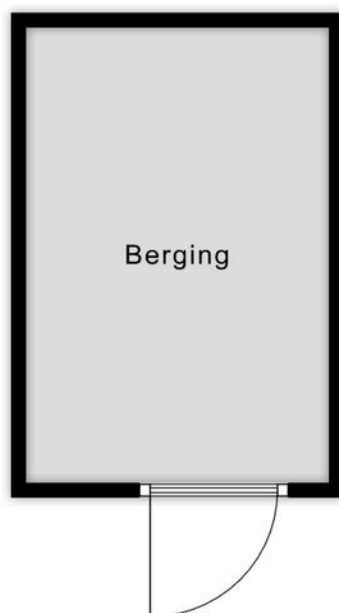


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

**Plattegrond
Berging**

← 2.00 m →

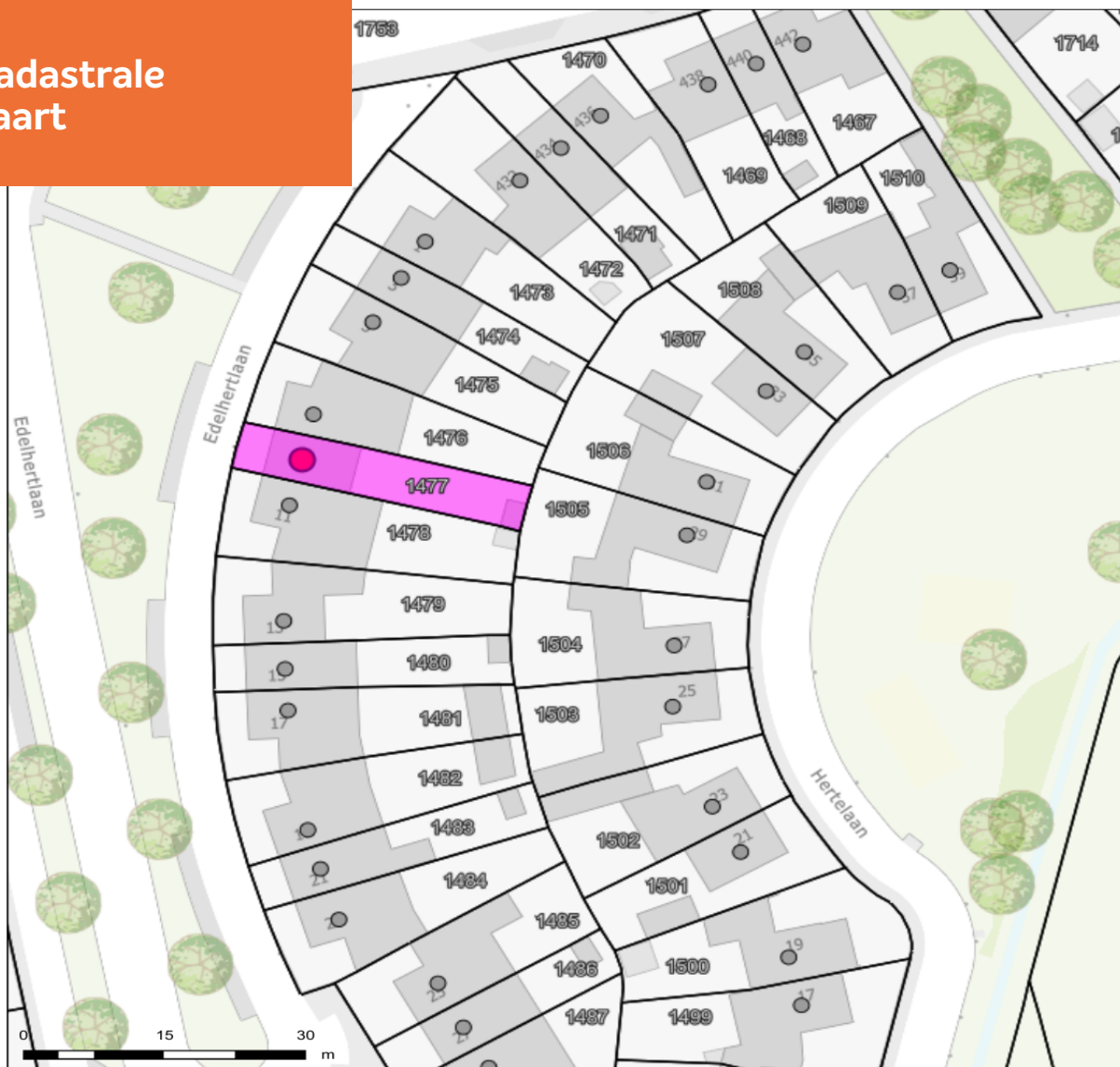
3.02 m



Berging

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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 12-9-2025

Schaal: 1: 620



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.

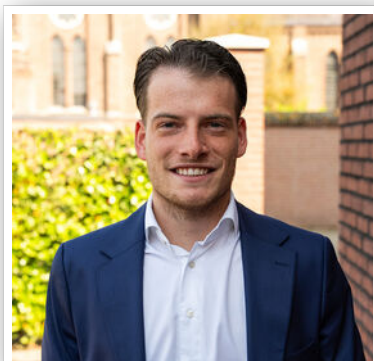
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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

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!