

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



MAASLAAN 86
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1989
Woonoppervlakte	88 m ²
Overige inpandige ruimte	26 m ²
Inhoud	404 m ³
Perceel	191 m ²

Bijzonderheden

- Geschakelde woning welke intern recent (2023-2024) is gemoderniseerd;
- Gelegen op een rustige doch centrale woonlocatie in het gewilde Brouwhuis;
- De begane grond is voorzien van nieuwe interne kozijnen, hoogwaardige paneeldeuren en vloerverwarming!;
- Ruime oprit met een aangrenzende grote garage;
- Fijne achtertuin met onderhoudsvriendelijk karakter en nette terrassen;
- Moderne open keuken, toiletruimte en badkamer;
- Aanwezigheid van energielabel B, wat de leencapaciteit kan verhogen, informeer hiervoor bij uw hypotheekadviseur;
- 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.



Prachtig gelegen geschakelde woning met ruime garage, nette oprit en een uitermate moderne inrichting! Deze leuke woning is recent gemoderniseerd en derhalve geheel instapklaar. Dat alles op een prachtige woonlocatie in het kindvriendelijke en gewilde Brouwhuis, te midden van alle gewenste voorzieningen! Is uw interesse gewekt? Wij heten u van harte welkom tijdens een exclusieve bezichtiging.

Vraagprijs € 397.500 k.k.

Aanvaarding in overleg

MAASLAAN 86 HELMOND

Algemeen



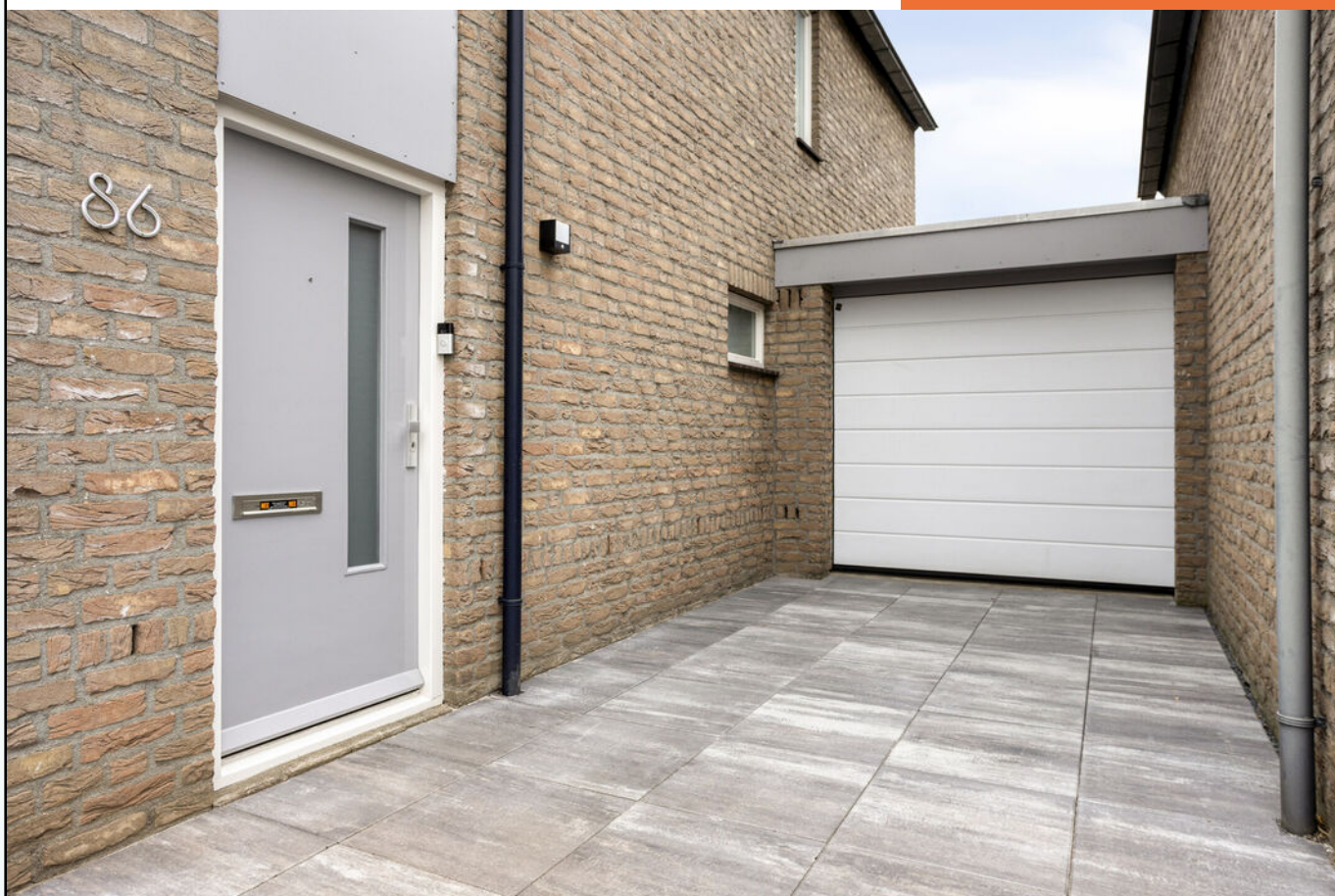
Deze perfecte gezinswoning is gelegen op een werkelijk ideale woonlocatie, centraal in de geliefde en gewilde wijk Brouwhuis te Helmond. Brouwhuis kenmerkt zich door zijn fijne ligging ten opzichte van uitvalswegen richting Eindhoven en Deurne, daarbij beschikt Brouwhuis over een grote winkelkeren genaamd "Winkelcentrum Brouwhorst" waar zich alle benodigde voorzieningen zoals supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden bevinden.

Ook beschikt Brouwhuis over een eigen N.S.-station en een basis- en middelbare school op steenworp afstand, kortom is deze woning perfect gelegen voor u en uw (jonge) gezin!



Bij aankomst bereikt u middels een rustige woonstraat de aangelegde oprit, welke toegang biedt tot de entree van deze woning. Ook bereiken we vanuit deze ruime oprit de garage.

Aankomst & parkeren

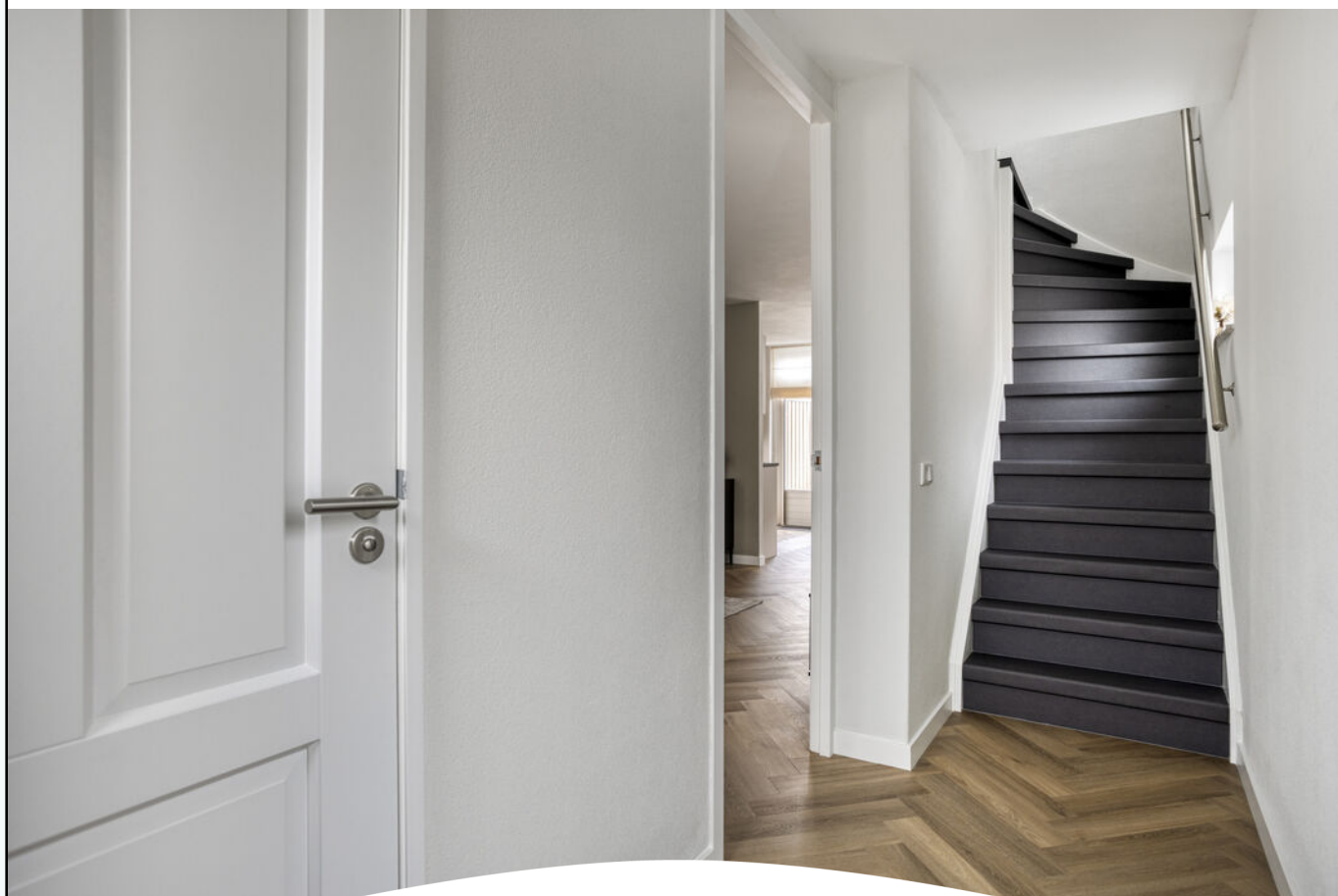


Begane grond Hal & Entree:



De verzorgde entree van deze woning is strak en modern uitgevoerd en beschikt over een nette, in visgraatmotief gelegde pvc-vloer welke over de gehele begane grond wordt doorgelegd. De entree biedt toegang aan de trapopgang, toiletruimte en de woonkamer.

Vanuit de hal bereiken we de toiletruimte. Voorzien van strak en hoogwaardig tegelwerk. Deze toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. Ten behoeve van ventilatie bevindt zich een raam in deze toiletruimte.





De entree biedt toegang tot de ruime woonkamer, welke compleet is gemoderniseerd en derhalve voorzien van strakke wand-, plafond- en vloerafwerking.

De aanwezigheid van vloerverwarming biedt het nodige wooncomfort! Aan de voorzijde van deze woonkamer heeft u de gelegenheid een gezellige zithoek te plaatsen.

Woonkamer







Aan de achterzijde van deze woonkamer bevindt zich de dinerruimte welke in open verbinding staat met de keuken. Deze dinerruimte is wederom ruim van opzet en biedt ruimte een gezellige, grote dinertafel te plaatsen. Ook krijgen we vanuit deze woonkamer toegang tot de bergingsruimte onder de trapopgang.

Dinerruimte



Open keuken



De open keuken is in hoekopstelling tegen de wanden geplaatst. Deze keuken is in 2024 geheel vernieuwd, dat tezamen met de verdere interne wijzigingen maakt dat we met recht over een instapklare woning spreken! De keuken beschikt over veel bergruimte dankzij de aanwezigheid van de boven- en onderkasten. Aan inbouwapparatuur treffen we:

- Koelkast;
- Vaatwasser;
- Combi-oven;
- Inductiekookplaat;
- Afzuigkap.

Vanuit deze open keuken krijgen we toegang tot de achtertuin en de garage.





MAASLAAN 86 HELMOND

Eerste verdieping

Via de vaste trap, vanuit de entree toegankelijk, bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Aan deze overloop zijn gelegen de drie slaapkamers, de badkamer en de afsluitbare was-/bergingsruimte.

Vanuit deze overloop heeft u tevens mogelijkheid om de bergzolder (per vlizotrap) te bereiken.

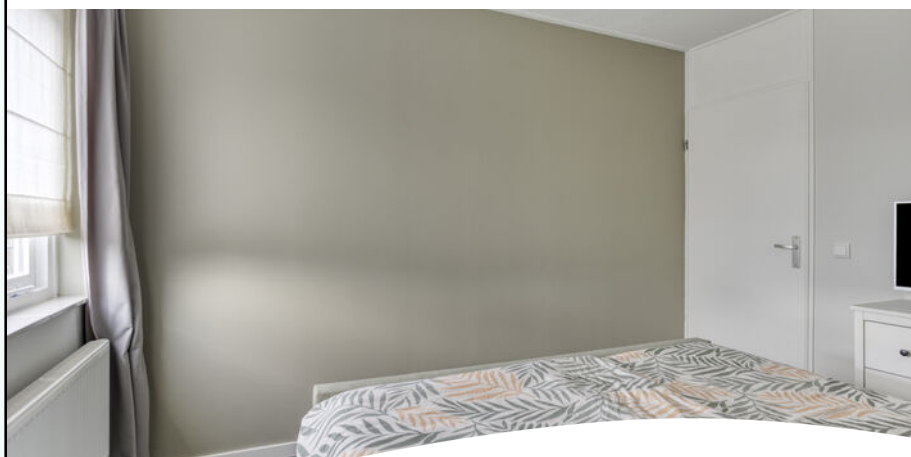




Aan de linker-/voorzijde van de woning, met uitzicht over de fijne woonstraat, bevindt zich de eerste slaapkamer. Deze slaapkamer is ruim van opzet en beschikt over een oppervlakte van circa 10,5 m². Aan de achterzijde van de woning ligt de tweede slaapkamer. Met een oppervlakte van circa 10 m² biedt ook deze kamer voldoende ruimte.

De derde slaapkamer bevindt zich tevens aan de achterzijde, deze slaapkamer is circa 7,5 m² groot en is tevens perfect geschikt als thuiswerkplek, inloopkast of kinderkamer!

Slaapkamers







Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de nette badkamer, wederom is hier sprake van een hoogwaardige afwerking en nette uitvoering van het tegelwerk! Aan sanitair treffen we een praktisch wastafelmeubel, ruime inloopdouche en een wandcloset. Ten behoeve van ventilatie beschikt de badkamer over een raam en mechanische ventilatie.

Badkamer



Was-/ bergruimte

In lijn met de overloop bevindt zich tussen de slaapkamers aan de voor- en achterzijde een ruime ingebouwde wasruimte, hier heeft u de gelegenheid uw wasmachine en droger te plaatsen!

Tevens kan deze ruimte perfect dienen als bergingsruimte, de aanwezigheid van deze ruimte is uitermate praktisch te noemen!





Deze ruime en goed onderhouden geschakelde woning beschikt over een grote achtertuin, deze achtertuin is vanuit de open keuken toegankelijk en vanuit deze deur bereiken we het terras. De achtertuin kenmerkt zich door zijn onderhoudsvriendelijke karakter, nette terreinafscheidingen en diverse terrassen. Het eerste terras beschikt over een luifel en grenst aan de woning.

Het tweede terras is aan de achterzijde van de tuin gelegen en voorzien van een pergola. Naast ruimte biedt de tuin veel privacy. Vanuit deze tuin bereiken we ook de garage.

Tuin







MAASLAAN 86 HELMOND

Garage

Vanuit de tuin bereiken we de ruime garage, voorzien van een elektrische overheaddeur en de meterkast. De oppervlakte van deze garage is circa 17 m², de ligging van deze garage grenzend aan de woning biedt tevens de mogelijkheid om een inpandige toegang (vanuit de dinerruimte) te creëren.

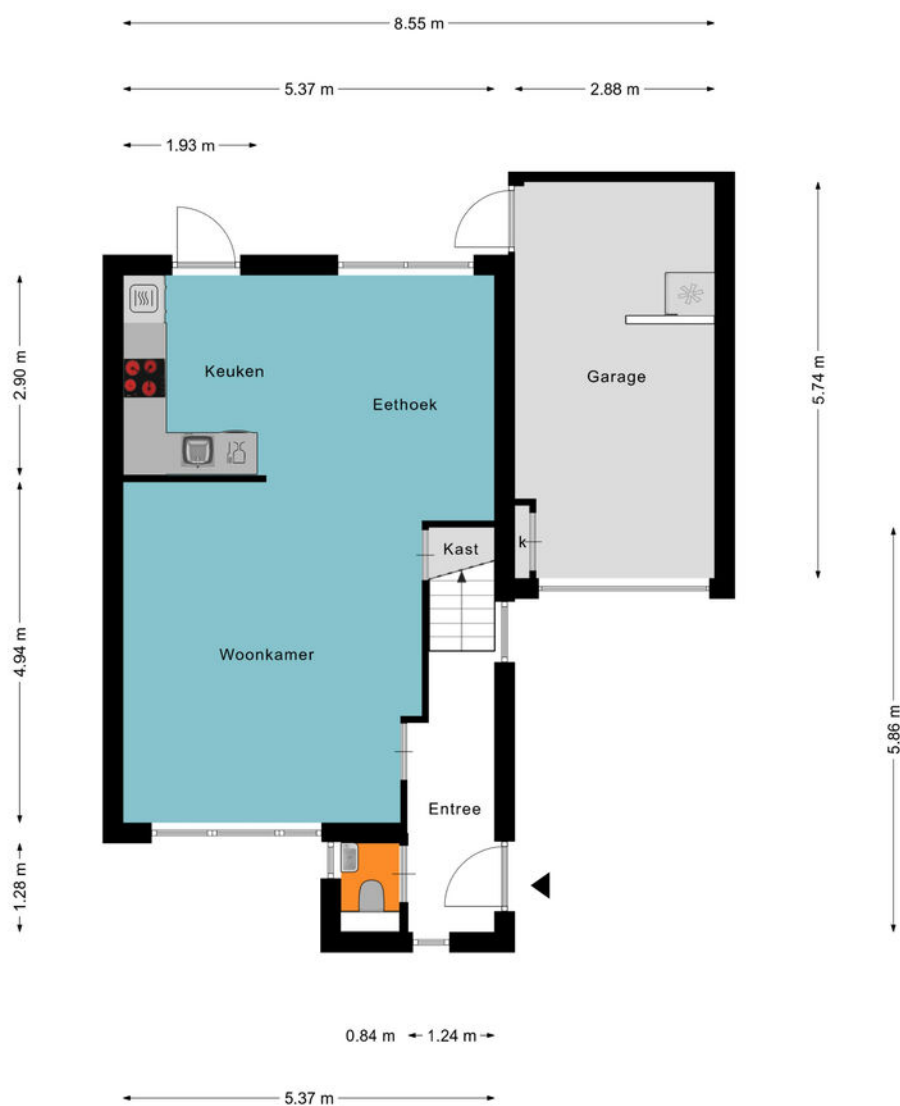
Dit verzorgt tevens de perfecte mogelijkheid om de garage als extra woonruimte te gebruiken of als praktijk of kantoor aan huis! Om een goede indruk van deze mogelijkheden te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegrond.

Situering



MAASLAAN HELMOND

Plattegrond Begane grond



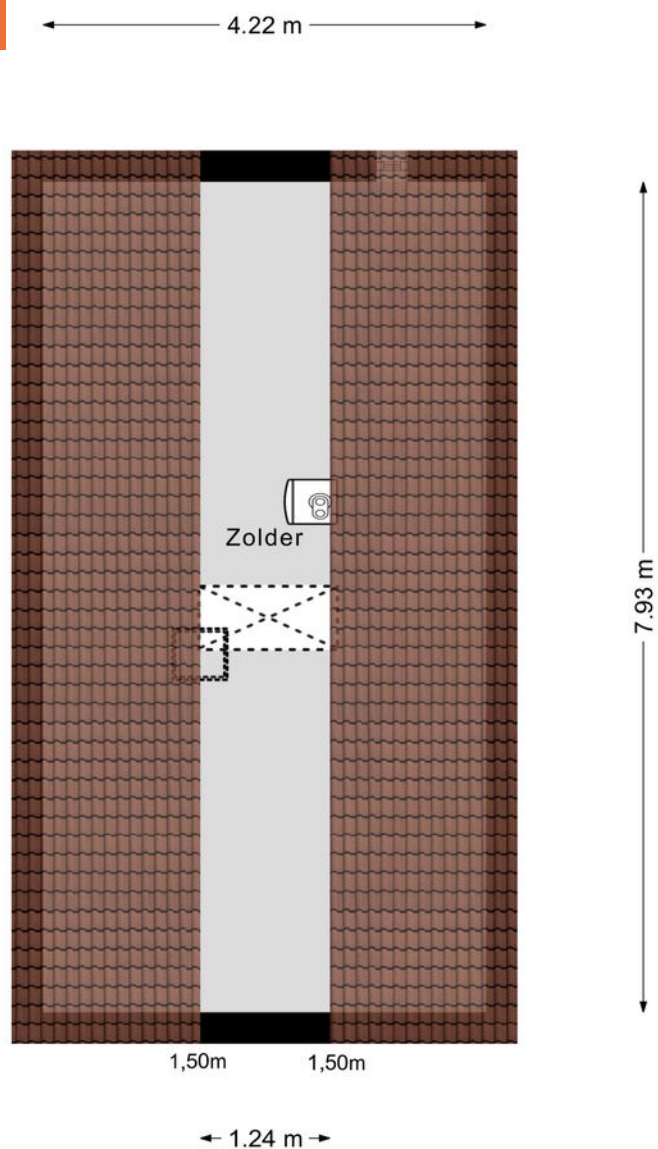
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



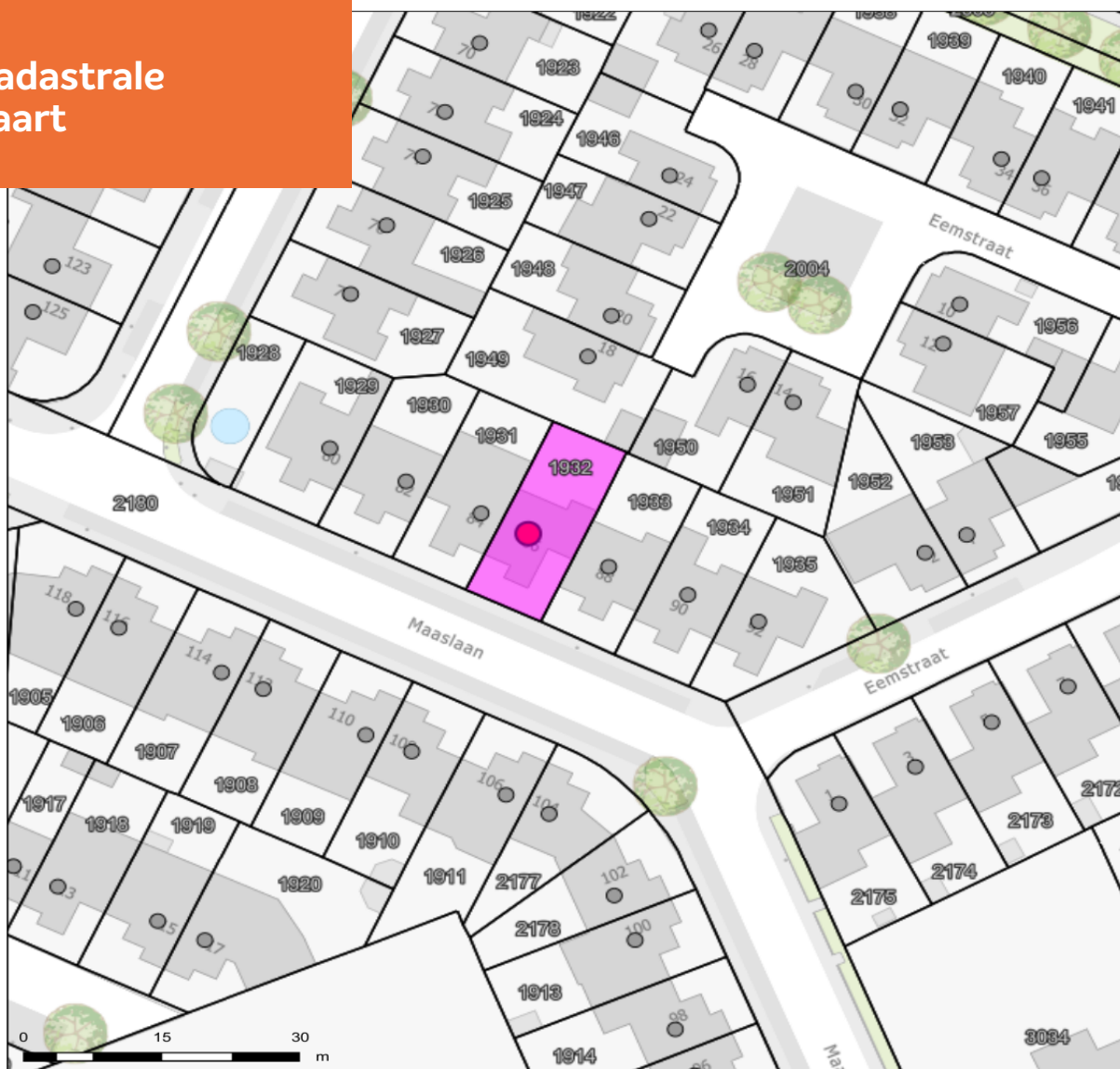
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 1-10-2025

Schaal: 1: 632



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.



MAASLAAN 86 HELMOND

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.

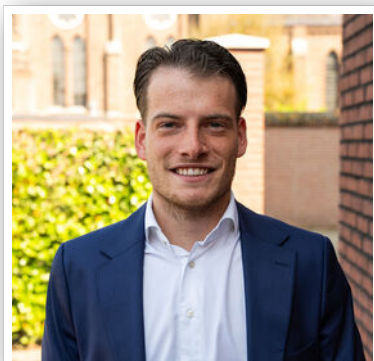
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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