

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



RODENBURG 10
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte	432 m ²
Overige inpandige ruimte	36 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ²
Externe bergruimte	25 m ²
Inhoud	1605 m ³
Perceel	1775 m ²

Bijzonderheden

- Vrijstaande villa in boerderijstijl met rieten kap;
- Perceel van 1.775 m²;
- Hoogwaardig afgewerkt en uitstekend onderhouden;
- Geheel onderkelderd met café, bar en ontspanningsruimtes;
- Royale woonkeuken met Miele apparatuur;
- Sfeervolle living met visgraat parket en gashaard;
- Domotica en energielabel A;
- Eetkamer met karakteristieke balken, en suite deuren en zicht op de tuin;
- Vier slaapkamers, waaronder een masterbedroom met inloopkast;
- Twee badkamers en meerdere toiletruimtes;
- Fraai aangelegde tuin met verwarmd zwembad en buitendouche;
- Inpandige garage + extra garage met rieten kap en overkapping;
- Airco in drie slaapkamers;
- Toplocatie in Brandevoort, nabij station en alle voorzieningen;

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.



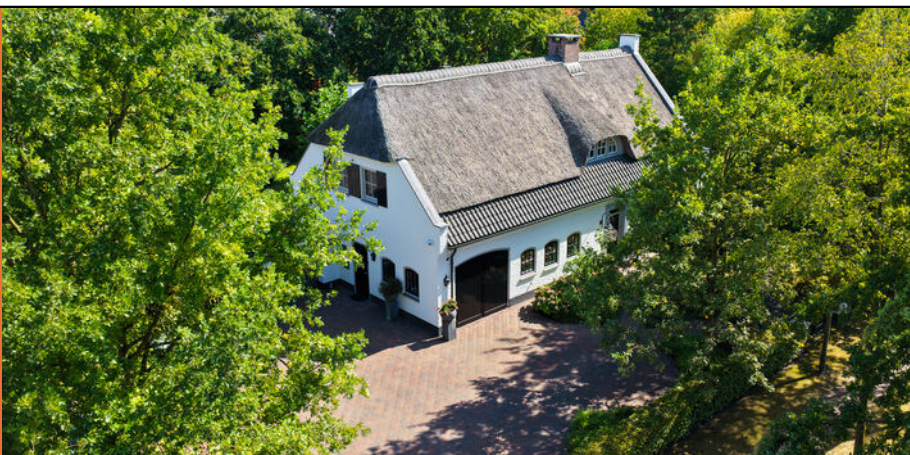
Unieke vrijstaande villa met rieten kap in Brandevoort

Vraagprijs € 1.665.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

RODENBURG 10 HELMOND

Algemeen



Dit is er eentje uit de buitencategorie! Via een autoluw hofje, waar alleen maar prachtige vrijstaande woningen in boerderijstijl staan, bereik je de oprit van deze indrukwekkende villa. Zodra je voor het huis staat, weet je het: dit is geen doorsnee woning.

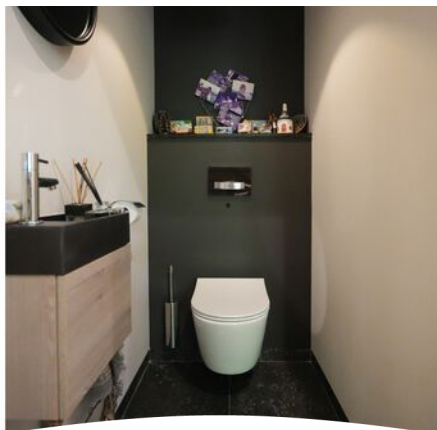
De charme van de rieten kap, het witte boerderijstijl-exterieur en de prachtige ligging maken dit een plek waar je meteen verliefd op wordt. En dan hebben we het nog niet eens over het perceel van maar liefst 1.775 m², het verwarmde zwembad en de compleet onderkelderde leefruimte met bar en ontspanning.





Bij aankomst parkeer je moeiteloos meerdere auto's op het afsluitbare terrein. Via de royale ontvangsthall met garderobe en modern toilet krijg je toegang tot de woonkamer, werkkamer en bovenverdieping. Die werkkamer is ook ideaal als speelkamer of hobbyruimte.

**Begane grond
Hal & Entree:**



Living



De sfeervolle living aan de voorzijde heeft een prachtige visgraat parketvloer met vloerverwarming, een grote schouw met gashaard en karakteristieke ramen met roedeverdeling. Aan de achterzijde vind je de uitgebouwde eetkamer met houten balklaag in het zicht – een echte eyecatcher! Via de openslaande tuindeuren loop je zo de tuin in.





RODENBURG 10 HELMOND



De riante woonkeuken vormt het hart van het huis. Landelijk van stijl, voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur (voornamelijk Miele) en ruim genoeg om uitgebreid te koken en gezellig samen te komen.

Woonkeuken

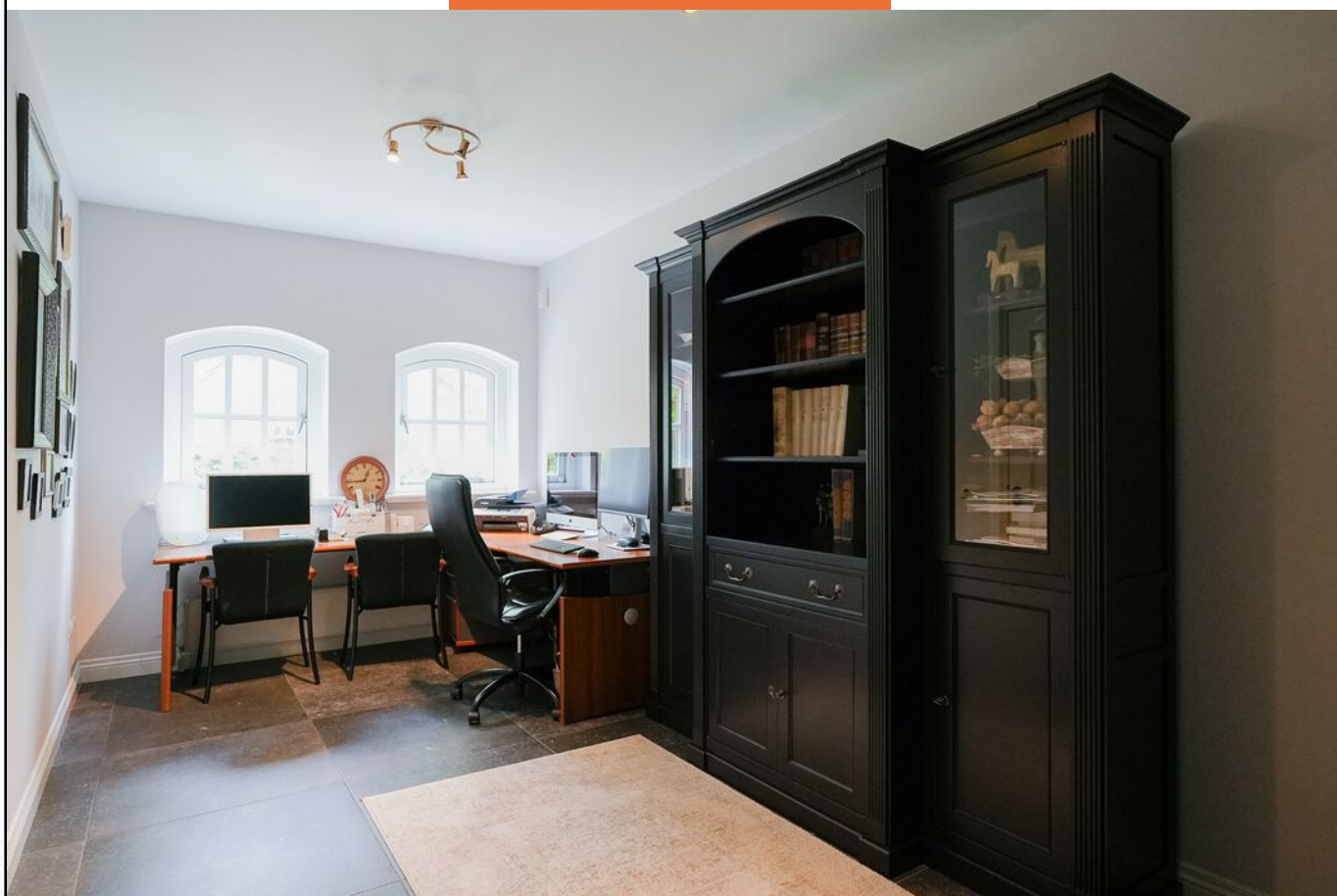




RODENBURG 10 HELMOND

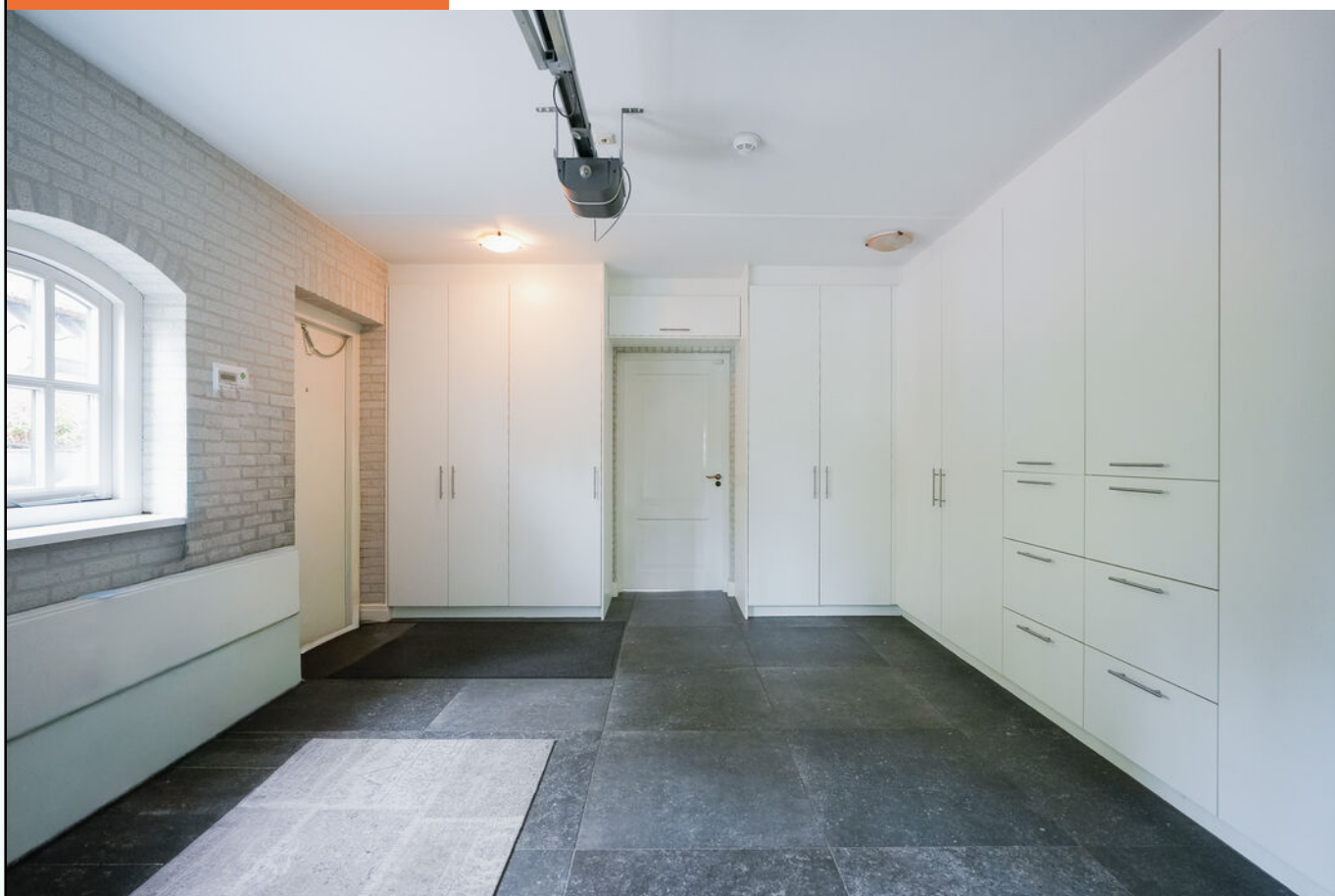


Kantoor



Bijkeuken

De praktische bijkeuken met maatwerk kasten, extra toilet en toegang tot de kelder en in pandige garage maakt het plaatje compleet.





Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers, waaronder een royale masterbedroom met inloopkast. De luxe hoofdbadkamer heeft een ligbad, douche en dubbele wastafel. Twee slaapkamers hebben een eigen wastafelmeubel en de drie grootste kamers zijn voorzien van airconditioning.

Eerste verdieping







RODENBURG 10 HELMOND





Daarnaast vind je hier nog een extra (kinder-/gasten)badkamer met toilet, douche en wastafel. Via de vlizotrap bereik je een ruime vliering op stahoogte.



Kelder



En dan de kelder... vanaf de buitenkant niet zichtbaar, maar binnen een waar spektakel. Hier is een compleet café gebouwd met professionele barinstallatie en plek voor bijna 100 gasten. Er is ruimte voor biljart, tafeltennis en er is zelfs een Oostenrijkse relaxruimte ingericht. Een unieke plek om vrienden en familie te ontvangen.





De tuin is onder architectuur aangelegd en adembenemend mooi, met volgroeide bomen, strakke borders en een perfect onderhouden gazon. Voor ontspanning is er een groot verwarmd zwembad met buitendouche.

Onder de overkapping met zonnescreeens kun je in alle rust borrelen of BBQ'en. Daarnaast is er een later gebouwde garage, eveneens met rieten kap, ideaal voor je bolide. Dankzij de slimme doorgang aan de achterzijde kun je ook met de auto de tuin inrijden.

Buitenleven







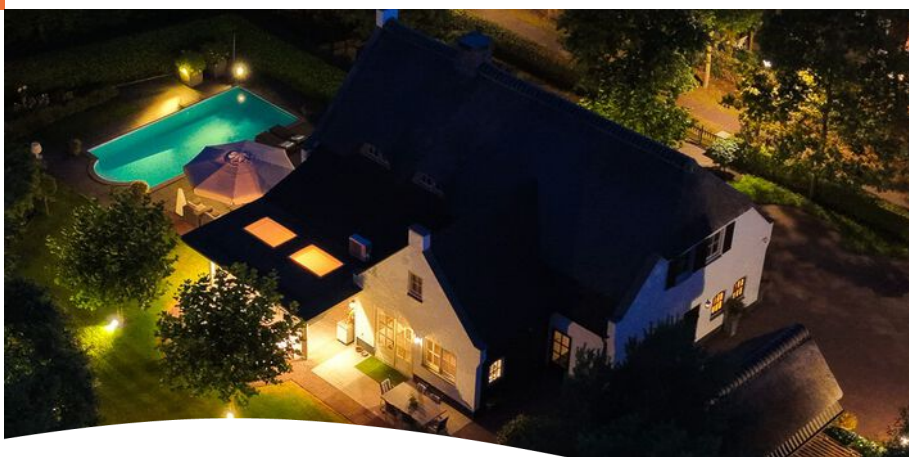
RODENBURG 10 HELMOND



De omgeving

Deze villa ligt op een van de mooiste locaties van Brandevoort. Rustig, groen én toch dichtbij alle voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten. Brandevoort heeft bovendien een eigen treinstation, waarmee je snel in Eindhoven, Helmond en verder in Nederland bent.

Met de auto zijn beide steden eveneens in no-time bereikbaar.





RODENBURG 10 HELMOND



Plattegrond Begane grond



Begane grond
Rodenburg 10
Helmond

Plattegrond Eerste verdieping



Eerste verdieping
Rodenburg 10
Helmond

Plattegrond Vliering

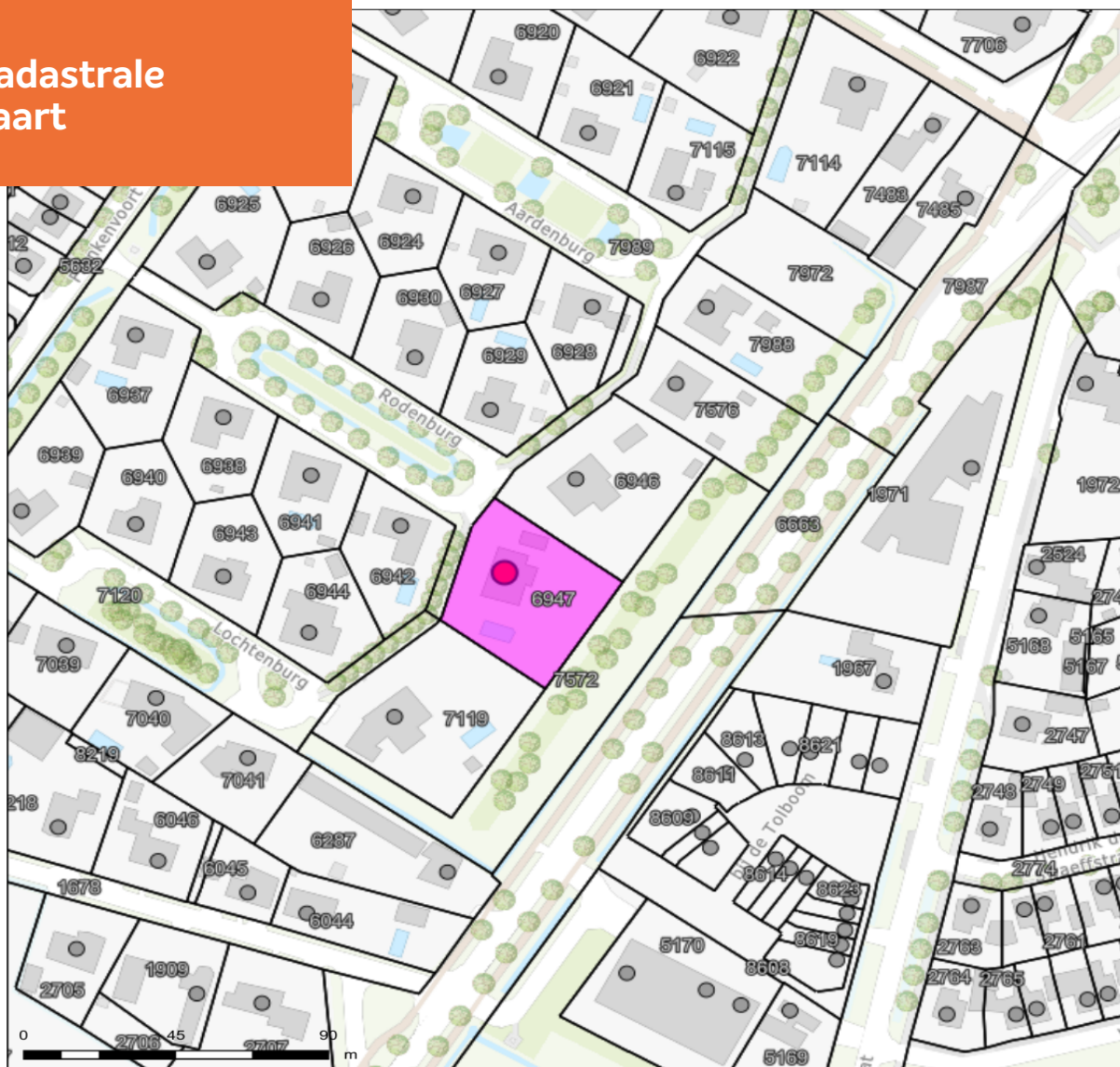


Plattegrond Kelder



Kelder
Rodenburg 10
Helmond

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 11-9-2025

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 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.

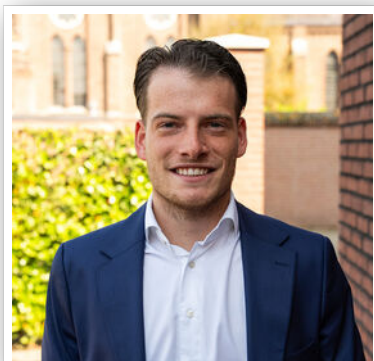
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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