

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



WETHOUDER VAN ROOIJLAAN 11
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2017
Woonoppervlakte	93 m ²
Overige inpandige ruimte	27 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	425 m ³
Perceel	122 m ²

Bijzonderheden

- Goed onderhouden en uitgebouwde tussenwoning op een zeer gewilde en kindvriendelijke locatie, op steenworp van de kern van Mierlo-Hout;
- N.S.-station is binnen 4 loopminuten bereikbaar, vanuit dit station bent u binnen 8 minuten in het centrum van Eindhoven;
- Mogelijkheid tot het creëren van vijf slaapkamers dankzij de grote en hoge zolder;
- De woning beschikt over 9 zonnepanelen welke in eigendom zijn;
- De woning beschikt over 3 airco's;
- Fijne, zonnig op het noorden gelegen en privacy biedende achtertuin met berging;
- De 2e verdieping kan officieel niet meegerekend worden in het woonoppervlakte omdat de grootte van het raam volgens de NEN-2580 richtlijnen niet groter is dan 0,5 m². Zoals u op de foto's kunt zien kan deze ruimte absoluut gezien worden als volwaardige woonruimte. Deze is namelijk 27 m² groot en word nu aangemerkt als overig inpandige ruimte.

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.



Vraagprijs € 425.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

WETHOUDER VAN ROOIJLAAN 11 **HELMOND**

Algemeen



Deze fijne tussenwoning is gelegen op een geweldige woonlocatie in het gewilde en kindvriendelijke Mierlo-Hout. Op steenworp afstand van de winkelkern van Mierlo-Hout met zijn voorzieningen zoals supermarkten, speciaalzaken, horeca en zelfs een eigen N.S.-station waarmee u binnen 8 minuten in het centrum van Eindhoven uitstapt.

Daarnaast beschikt de woning over maar liefst vier slaapkamers en een zeer moderne keuken- en badkamerinrichting. De jonge bouw met de aanwezigheid van 9 zonnepanelen maakt deze woning compleet.



Bij aankomst parkeert u uw auto op een van de vele openbare parkeervakken direct voor de woning. Het voetpad biedt toegang tot de goed onderhouden en verzorgde voortuin. Vanuit hier bereikt u de woning.

Aan de entree zijn gelegen de toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, garderobe mogelijkheid, meterkast, trapopgang naar de overloop van de 1e verdieping en de woonkamer met open keuken.

Begane grond Hal & Entree:



Woonkamer



Via de entree bereiken we de woonkamer, deze woonkamer is bijzonder modern afgewerkt. Zo beschikt deze gehele begane grond over een PVC-vloer met vloerverwarming. De woonkamer biedt veel natuurlijk lichtinval dankzij de aanwezigheid van de grote raampartijen met tuindeur en er is een extra bergingsruimte onder de trap.

Vanwege de uitermate fijne afmetingen van deze woonkamer biedt deze talloze indelingsmogelijkheden. Deze woonkamer zal u verrassen gelet op zijn mogelijkheden en ruimte, wat perfect te beoordelen is tijdens uw bezichtiging.





WETHOUDER VAN ROOIJLAAN 11 **HELMOND**





Deze open keuken heeft een dubbelwandige opstelling en biedt veel bergingsruimte dankzij de aanwezige kastenruimte en lades. Naast veel bergingsruimte beschikt deze open keuken over uitzicht over de straat en inbouwapparatuur, te weten:

- Gaskookplaat;
- Afzuigkap;
- Vaatwasser;
- Koelkast;
- Vriezer;
- Combi-oven.

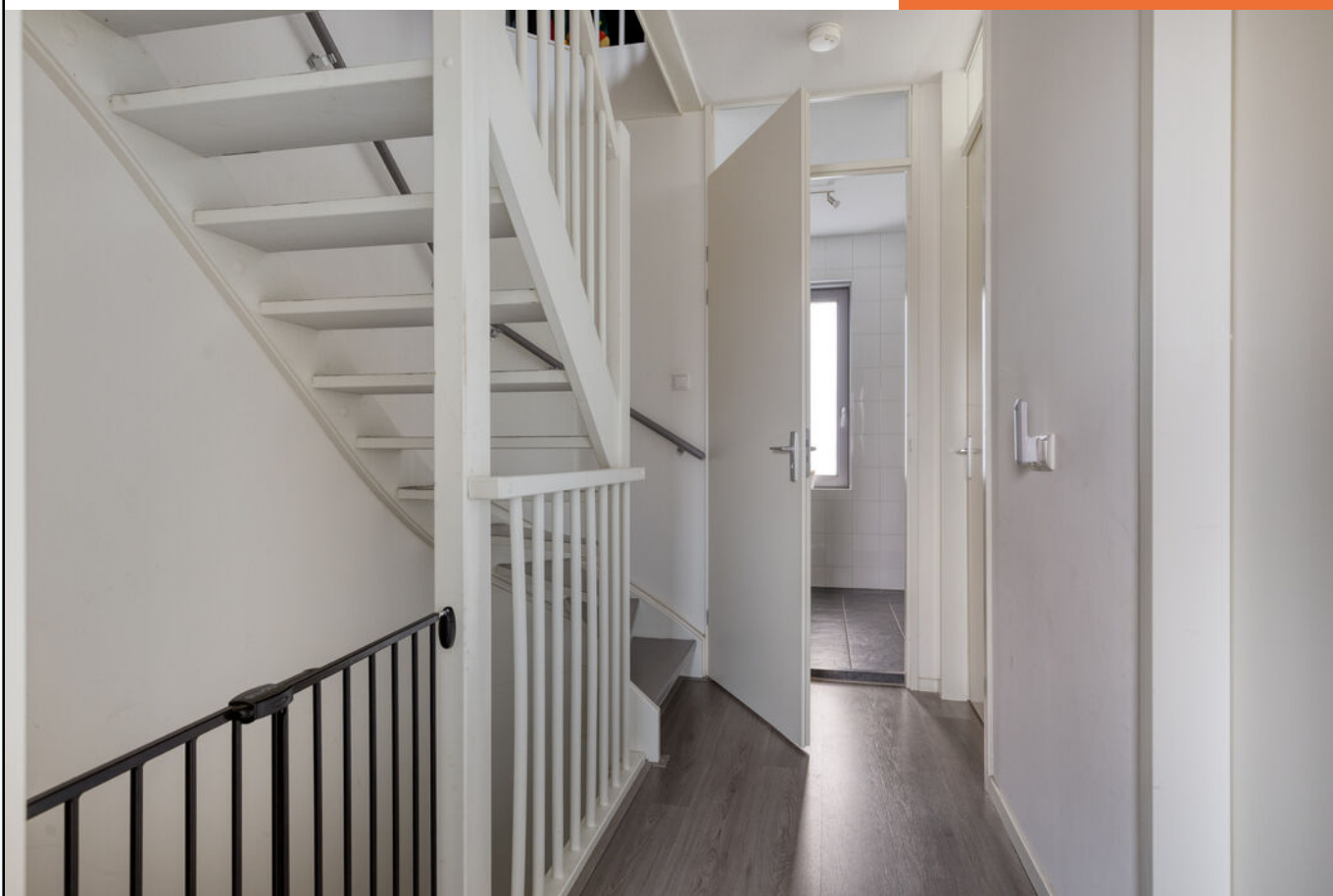
Keuken





Via de trapopgang bereiken we de overloop van de 1e verdieping. Deze overloop is ruim van opzet en biedt toegang tot de drie fijne slaapkamers met allen eenzelfde vloer, de moderne badkamer en de vaste trapopgang richting de 2e verdieping.

Eerste verdieping



Slaapkamers



Op deze verdieping beschikt de woning over drie slaapkamers, aan de achterzijde van de woning is de master-bedroom gelegen.

Deze slaapkamer beschikt over een oppervlakte van ca. 13 m², direct naast deze master-bedroom bevindt zich de tweede slaapkamer. Deze is ideaal te gebruiken als kinderkamer of thuiswerkplek vanwege zijn oppervlakte van ca. 5 m². Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer met een oppervlak van ca. 9 m². Om een indruk van de afmetingen van deze slaapkamers te krijgen verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.





WETHOUDER VAN ROOIJLAAN 11 **HELMOND**





Aan de voorzijde van deze woning bevindt zich de modern ingerichte en zeer goed onderhouden badkamer.

Deze badkamer is voorzien van tegelwerk en beschikt over een brede inloopdouche, wandcloset en een wastafelmeubel met twee waskommen voorzien van kranen. Het geheel oogt luxe!

Badkamer





Tweede verdieping

Via de vaste trap op de overloop bereiken we de 2e verdieping. De huidige eigenaren hebben hier een 4e slaapkamer gecreëerd met dakraam.

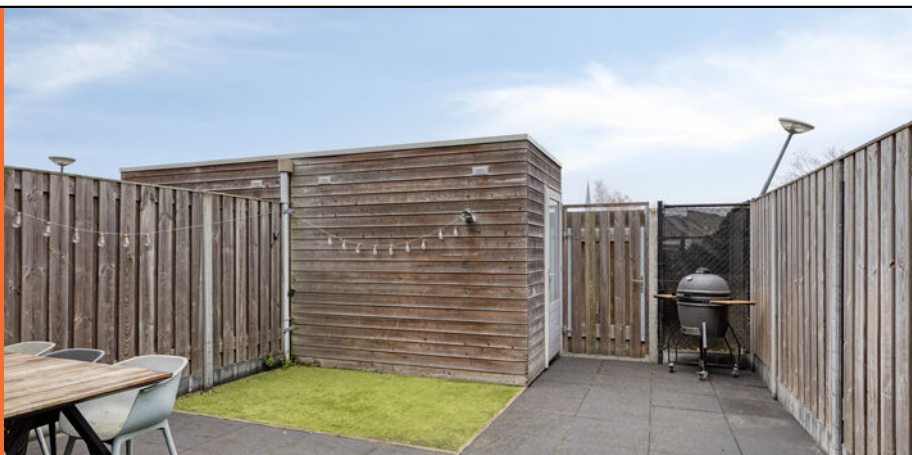
Verder bevinden de witgoedaansluitingen en de opstelling van de C.V.-ketel zich op deze fijne verdieping





WETHOUDER VAN ROOIJLAAN 11 **HELMOND**

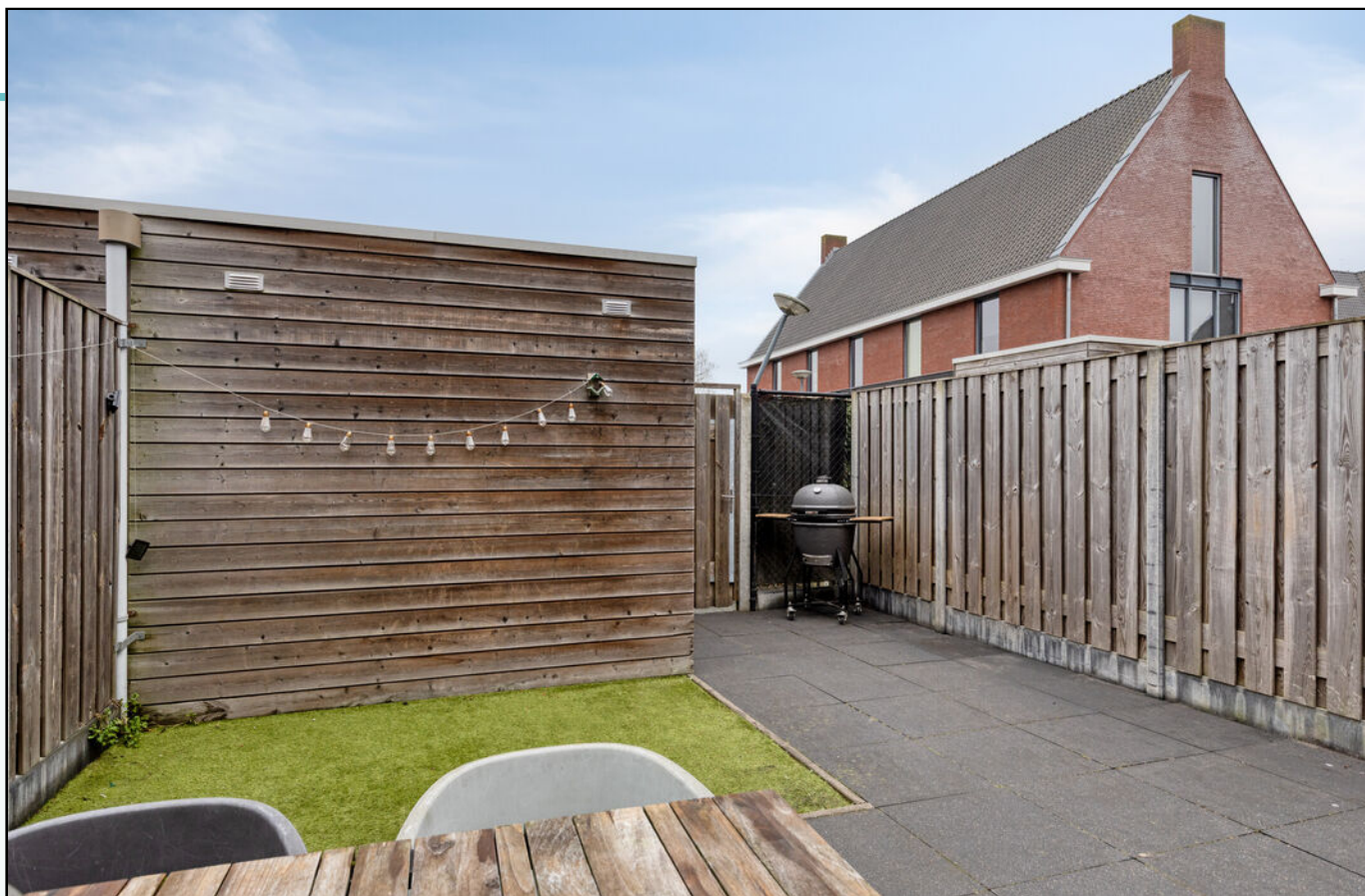
Tuin



Via de tuindeur in de woonkamer is de achtertuin bereikbaar.

De tuin is uitermate onderhoudsvriendelijk aangelegd. De vrijstaande berging met elektra en de eigen achterom maken deze achtertuin compleet.



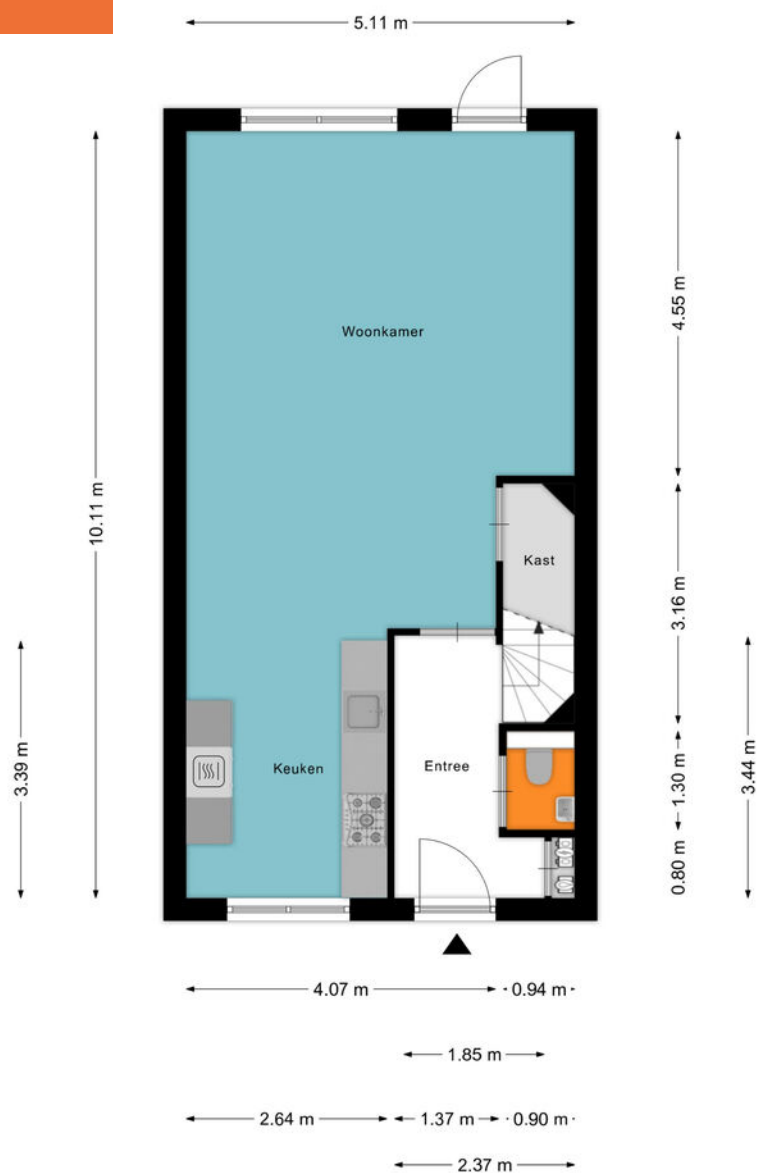


WETHOUDER VAN ROOIJLAAN 11 **HELMOND**

Omgeving

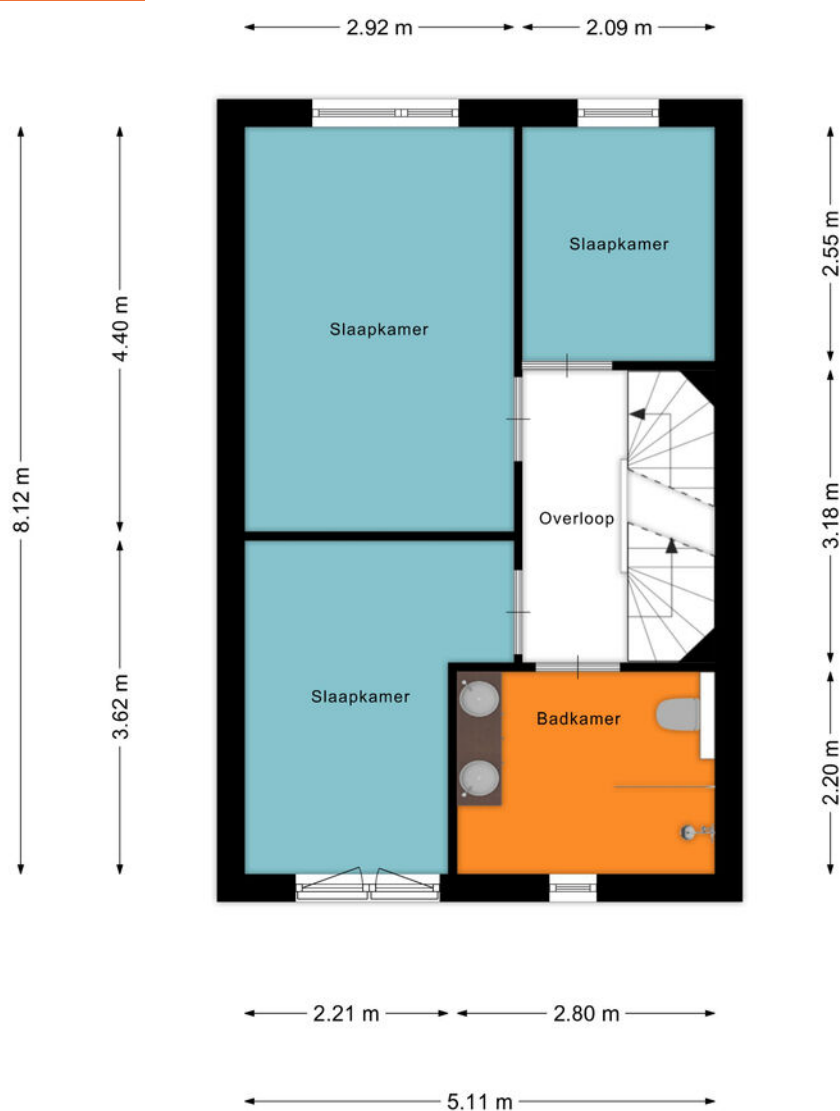


Plattegrond Begane grond



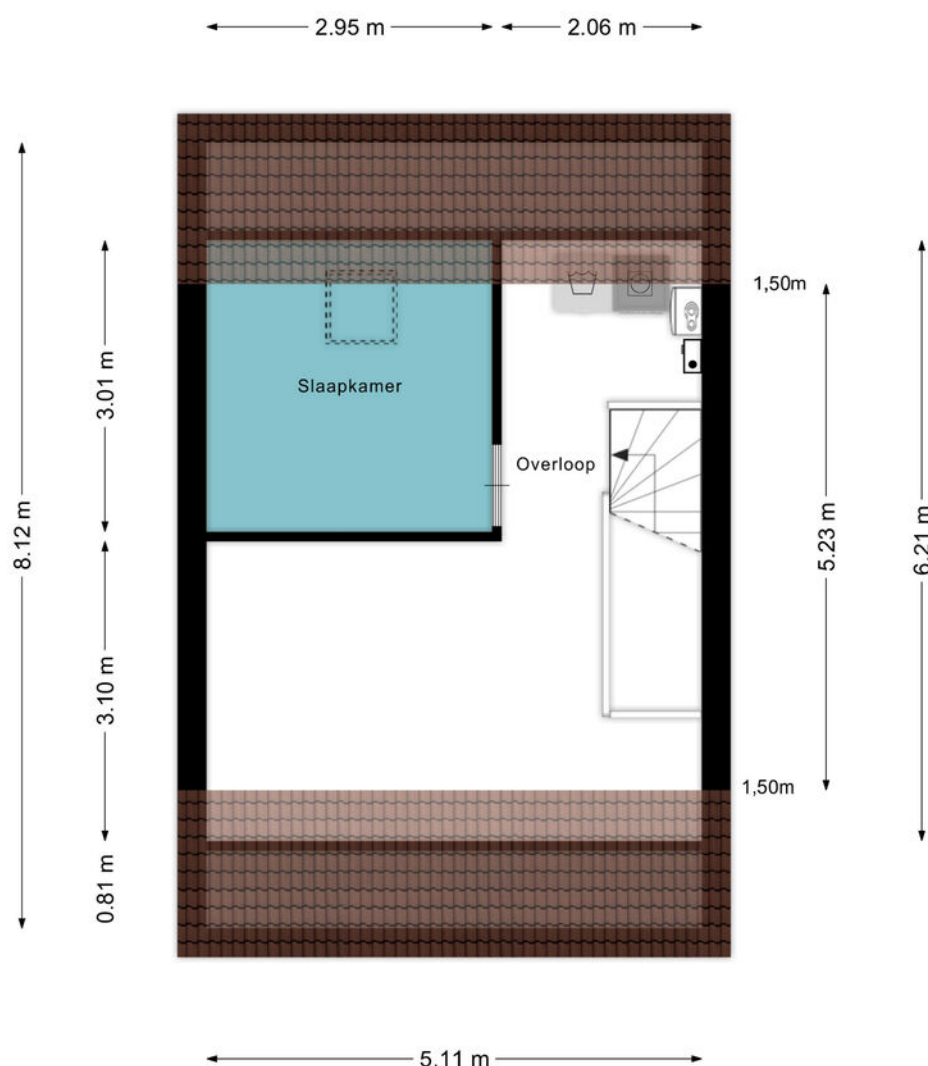
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



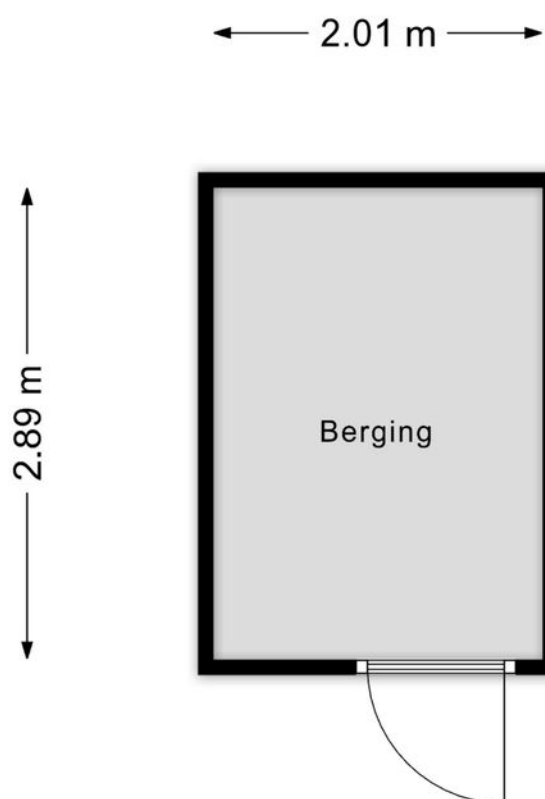
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

**Plattegrond
Berging**



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

Kadastrale kaart



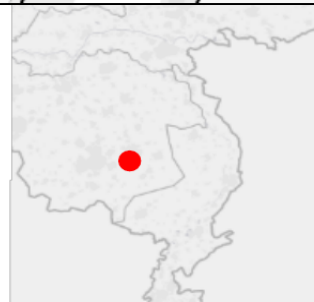
Auteur: Auteur onbekend
Datum: 26-2-2026

Schaal: 1: 634



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,



Roy Howard
06 52 32 88 59
roy@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!