

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



WALNOOTHOF 43
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2011
Woonoppervlakte	89 m ²
Overige inpandige ruimte	27 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Inhoud	408 m ³
Perceel	135 m ²

Bijzonderheden

- Energielabel A;
- Zeer goed geïsoleerd;
- Top locatie op de Groene Loper;
- Jonge en goed onderhouden woning;
- Gezellige achtertuin;
- 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;
- Het centrum van Helmond ligt op korte afstand van de woning. Daarnaast zijn uitvalswegen richting Eindhoven goed bereikbaar;
- 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.



Vraagprijs € 459.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

WALNOOTHOF 43 HELMOND



Algemeen

Zeer leuke woning in de wijk “De Groene Loper” gelegen op goede locatie tegen de Zwanenbeemd en de Oranjebuurt en stadswandelpark de Warande. Deze jonge woning is ideaal voor kandidaten die graag dichtbij het centrum willen wonen en toch van rust houden. Daarnaast is de woning top geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen. De woning ligt in een brede straat met veel parkeergelegenheid. Het aanzicht van de huizen geeft de straat een speels karakter.



Begane grond hal & entree

Bij binnenkomst betreedt u een ruime en lichte hal die direct een verzorgde indruk geeft. Hier vindt u de meterkast, het moderne toilet met fontein, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de sfeervolle woonkamer.



Woonkamer



De lichte woonkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en biedt een fraai uitzicht op de achtertuin. Via de openslaande deuren staat u zo buiten, wat vooral in de zomer voor een heerlijk binnen-buitengevoel zorgt. De ruimte is afgewerkt met een nette vloer en beschikt over een praktische trapkast voor extra bergruimte.

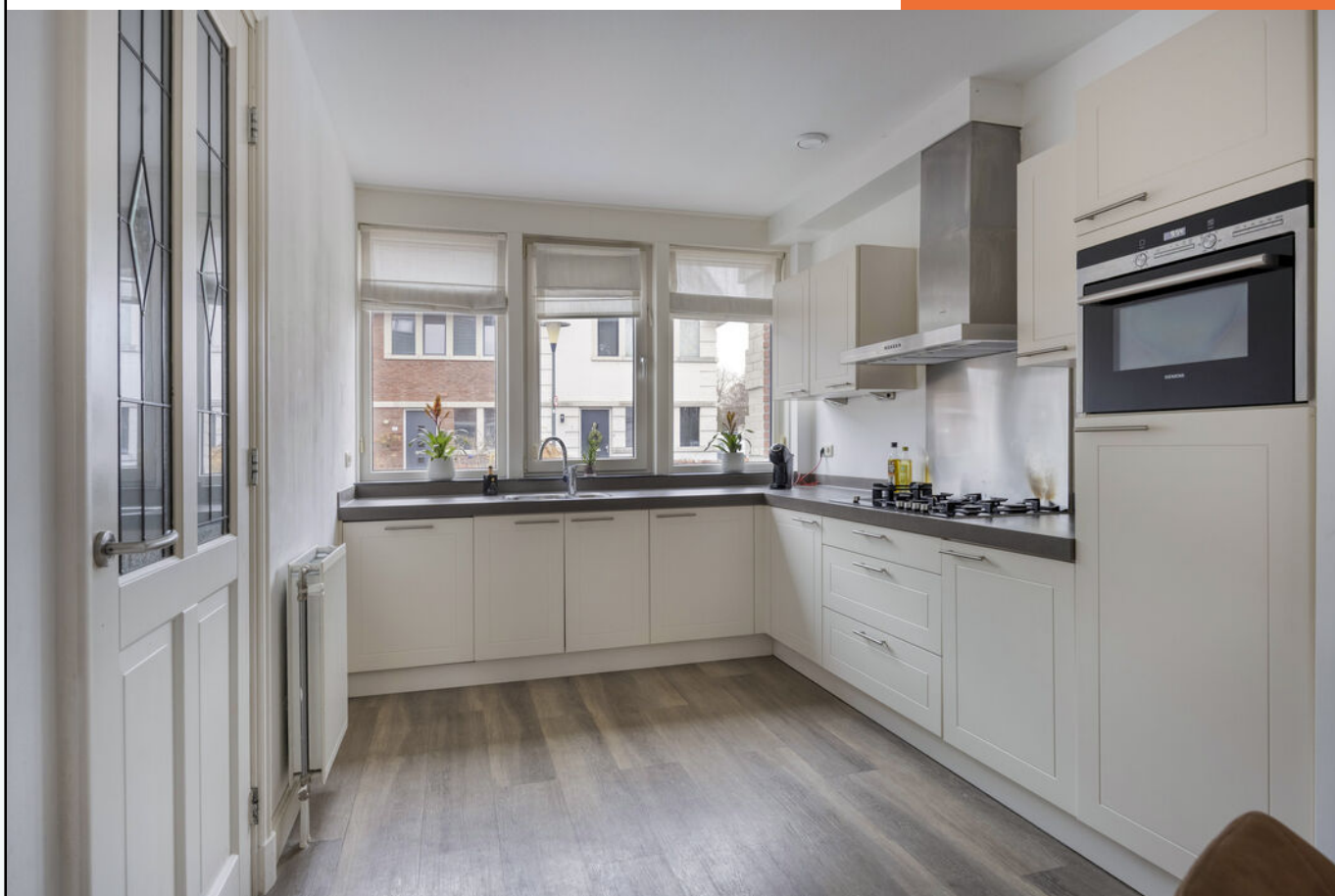




WALNOOTHOF 43 HELMOND

Aan de voorzijde is de keuken gevestigd. Deze heeft veel lichtinval en kijkt uit op de gezellige straat. De keuken is voorzien van een groot gasfornuis met oven en afzuigkap. Verder treft u een vaatwasser, combi oven en een koelkast.

Keuken





WALNOOTHOF 43 HELMOND



De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een doorlopende vloer, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling.

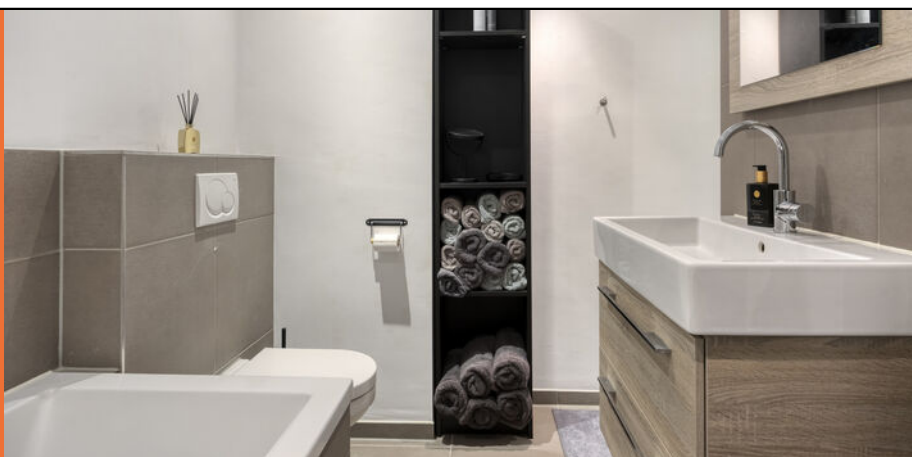
1e verdieping





WALNOOTHOF 43 HELMOND

Badkamer



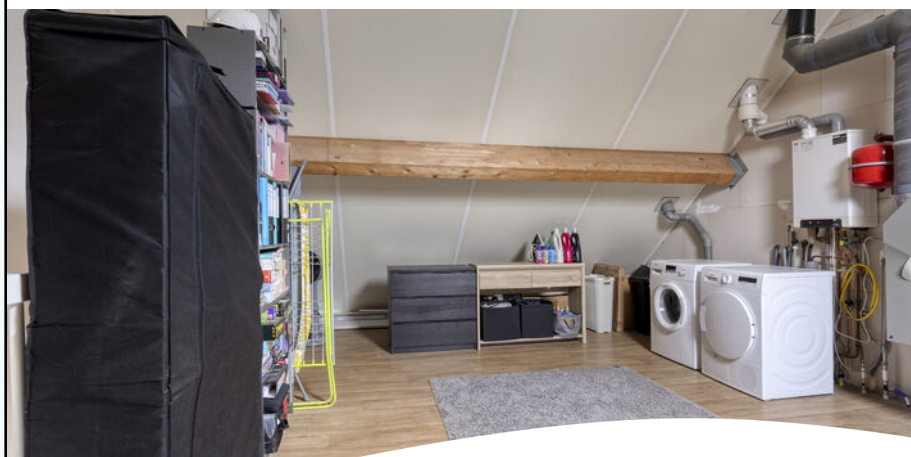
De badkamer is betegeld met neutraal gekleurde tegels.
Aan sanitair heeft u de beschikking over een tweede toilet, inloofdouche, ligbad en wastafel.





Via een vaste trap bereikt u de open zolder. Deze enorme ruimte is nog makkelijk om te bouwen tot extra slaapkamer. Nu kunt u hier wassen en drogen. Tevens hangt hier de Intergas cv ketel en de WTW uit.

2e verdieping



De achtertuin is keurig aangelegd. Er zijn verschillende terrasjes en border gemaakt zodat u altijd ergens gezellig kunt zitten. Achterin de tuin bevindt zich een praktische houten berging voor het stallen van fietsen en tuinspullen, en via de eigen achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

Tuin





WALNOOTHOF 43 HELMOND

Situering





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

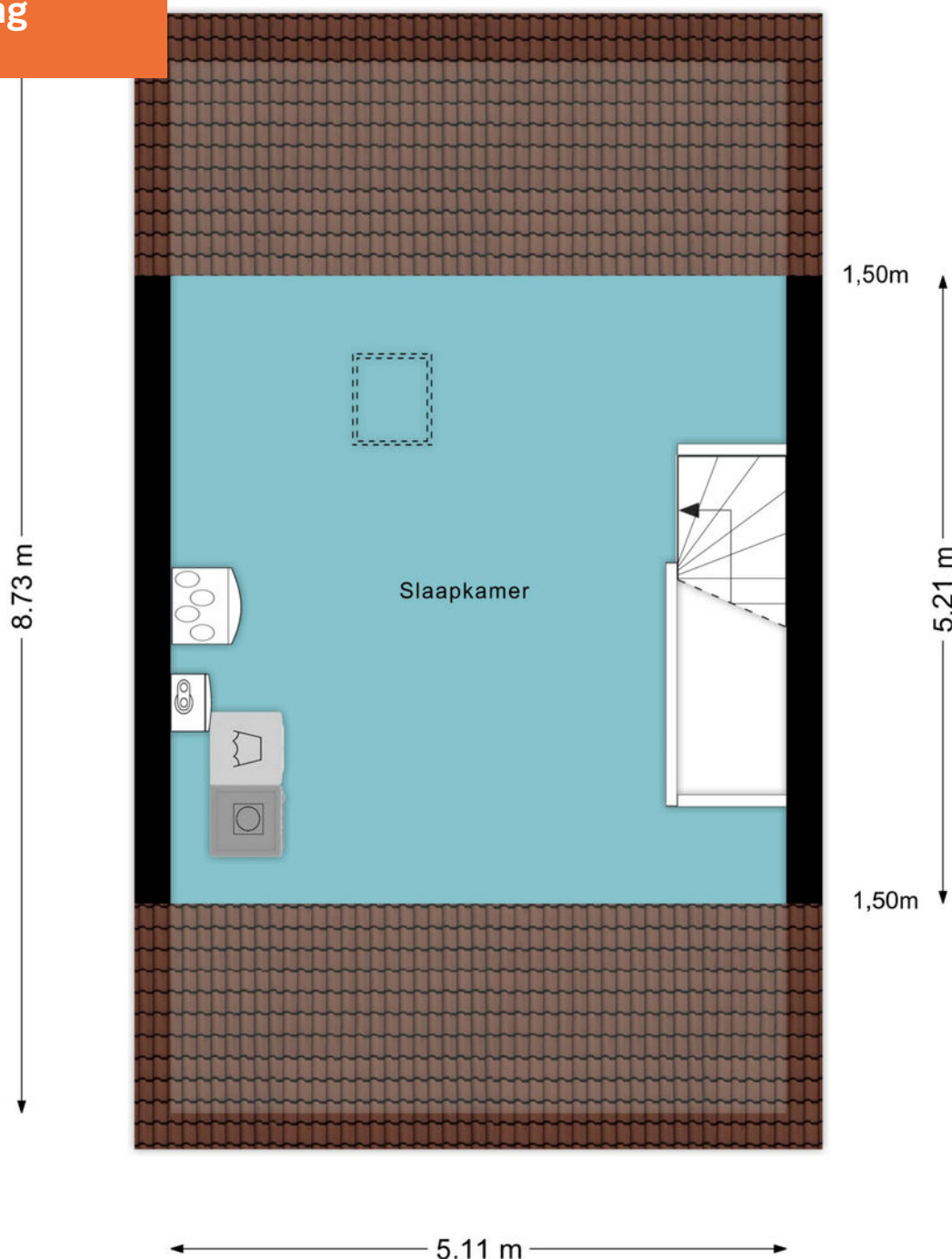


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond 1e verdieping



**Plattegrond
2e verdieping**



Schaal: 1: 661



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 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

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!