

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



KOOLSTRAAT 15
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2007
Woonoppervlakte	135 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	522 m ³

Bijzonderheden

- Met een NS-station op loopafstand, enkele bushaltes op fietsafstand, een snelfietsweg in de directe omgeving én verschillende uitvalswegen op korte afstand is deze woning uitstekend bereikbaar! Ook in de directe omgeving vindt u verschillende huisartsenpraktijken en apotheken;
- 5 slaapkamers en een extra bergzolder welke via vaste trap te bereiken is.
- De woning wordt aangeboden met een eigen parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage;-
- Verder zou ik ook nog willen benoemen dat in de directe omgeving ook dokters en apotheek etc. aanwezig zijn.
- Volledig geïsoleerd, voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing, airco (2022) en 8 zonnepanelen (2022).
- Het betreft hier 2 VvE's voor de woning en de parkeerplaats. De kosten voor de woning zijn €282 per maand en voor de parkeerplaats €35. Dit dekt de opstalverzekering, het buitenonderhoud (zoals schilderwerk en reparaties aan kozijnen en dakkapellen)

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.



Welkom aan de Koolstraat 15. Een royale, instapklare woning uit 2007 met 5 slaapkamers, eigen parkeerplaats en zonnige onderhoudsvrije tuin. Hier woon je op loopafstand van winkelcentrum De Plaetse, het NS-station en diverse scholen. Ideaal voor gezinnen die comfort en gemak zoeken. Dankzij de volledige isolatie, airco en 8 zonnepanelen (2022) geniet je van duurzaam woongenot op een uitstekende locatie in de geliefde wijk Brandevoort!

Vraagprijs € 489.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

KOOLSTRAAT 15 HELMOND

Algemeen



De Koolstraat 15 ligt op een uitstekende locatie in de geliefde wijk Brandevoort. Op korte loopafstand vindt u winkelcentrum De Plaetse, met een breed en gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden. In de directe omgeving zijn meerdere scholen en kinderopvangcentra aanwezig, wat deze plek ideaal maakt voor gezinnen.

Ook qua bereikbaarheid zit u hier perfect: het treinstation van Brandevoort ligt op slechts enkele honderden meters afstand, en zowel Eindhoven als het centrum van Helmond zijn snel te bereiken met trein, bus of auto. De wijk zelf biedt een ruime, groene woonomgeving met volop parkeergelegenheid. Bovendien liggen prachtige natuur- en recreatiegebieden zoals Golfclub en natuurgebied De Gulbergen, de Strabrechtse Heide en de Stiphoutse Bossen op comfortabele fietsafstand.





De royale hal, voorzien van een siergrind vloer, geeft toegang tot de woonkamer. In de hal zijn tevens het toilet en de grote bergkast (doorlopend onder de trap) gesitueerd

**Begane grond
Hal & Entree:**





Woonkamer

De hoge raampartijen aan de achterzijde zorgen voor veel lichtinval. De leefruimte is gesitueerd direct aan de zonnige achtertuin, welke met een loopdeur bereikbaar is.

De woonkamer en keuken zijn eveneens voorzien van aan siergrindvloer, afgewerkt met rvs plinten. De airco (2022) zorgt voor extra comfort wanneer u snel even wilt koelen of verwarmen.





KOOLSTRAAT 15 HELMOND



De royale keuken, gesitueerd aan de voorzijde van de woning, is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en biedt veel bergruimte.

De vaatwasser, inductie kookplaat en RVS afzuigkap (met RVS wandplaat) worden gecombineerd met een Amerikaanse koelkast en combi-magnetron welke in een aparte keukenkast is geïntegreerd.

Keuken





Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer gesitueerd. De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een laminaatvloer.

De ouderslaapkamer is gelegen over de volle breedte van de woning; drie ramen garanderen veel lichtinval in deze kamer. Een grote inbouwkast biedt extra bergruimte.

Eerste verdieping







KOOLSTRAAT 15 HELMOND





De ruime badkamer is optimaal ingedeeld en volledig uitgerust met een douche, voorzien van een cabine, een vaste wastafel met meubel, een tweede toilet en een whirlpool ligbad. Een fraaie roestvrij stalen design radiator maakt het geheel af.

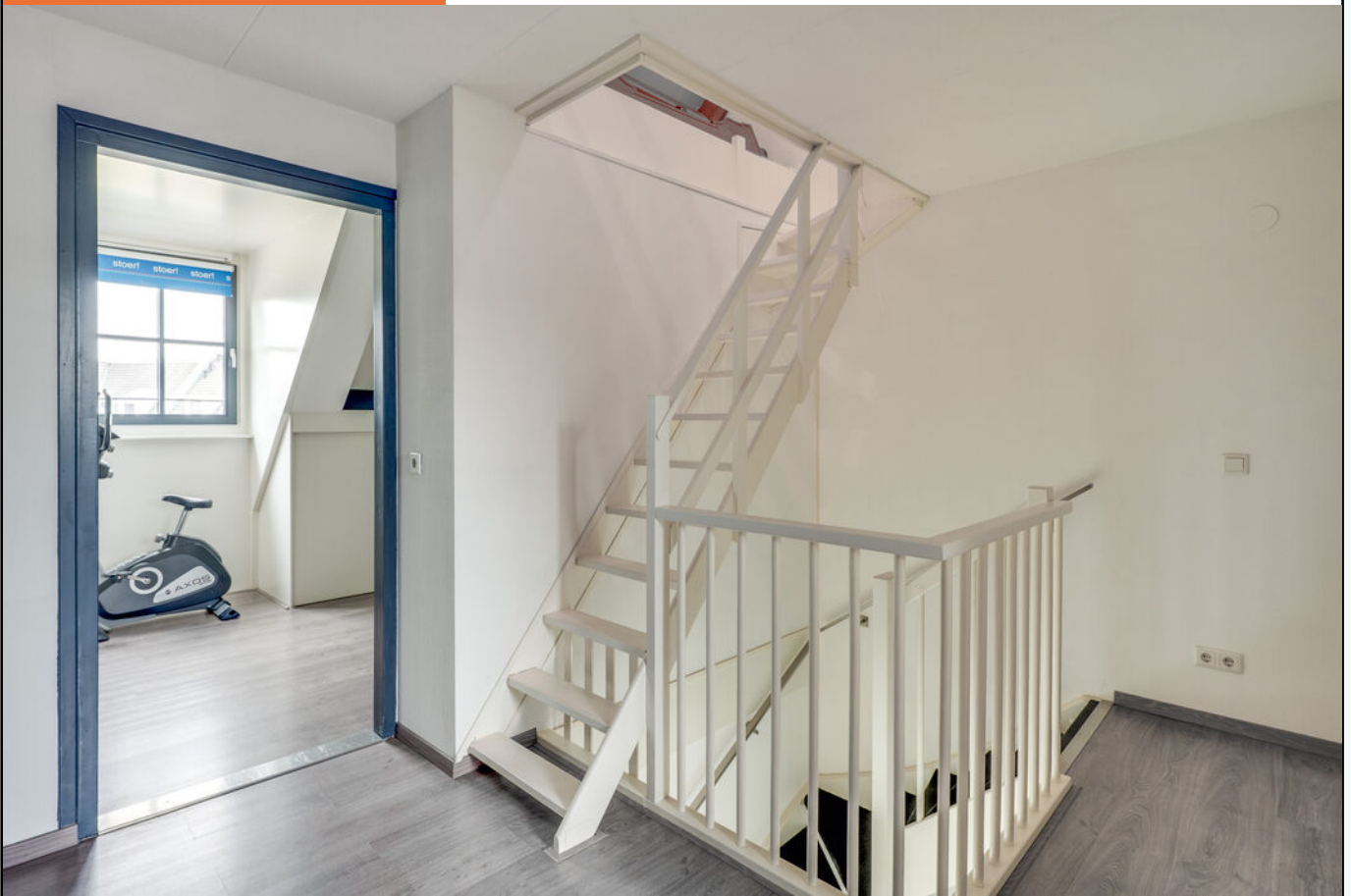
Badkamer



Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Niet alleen biedt deze veel bergruimte, maar u treft hier ook nog twee ruime slaapkamers aan. De slaapkamers zijn beiden voorzien van een dakkapel.

In een aparte bergkast is de c.v. installatie (2024) verwerkt, evenals een extra vaste wastafel en aansluiting voor een wasmachine en droger.



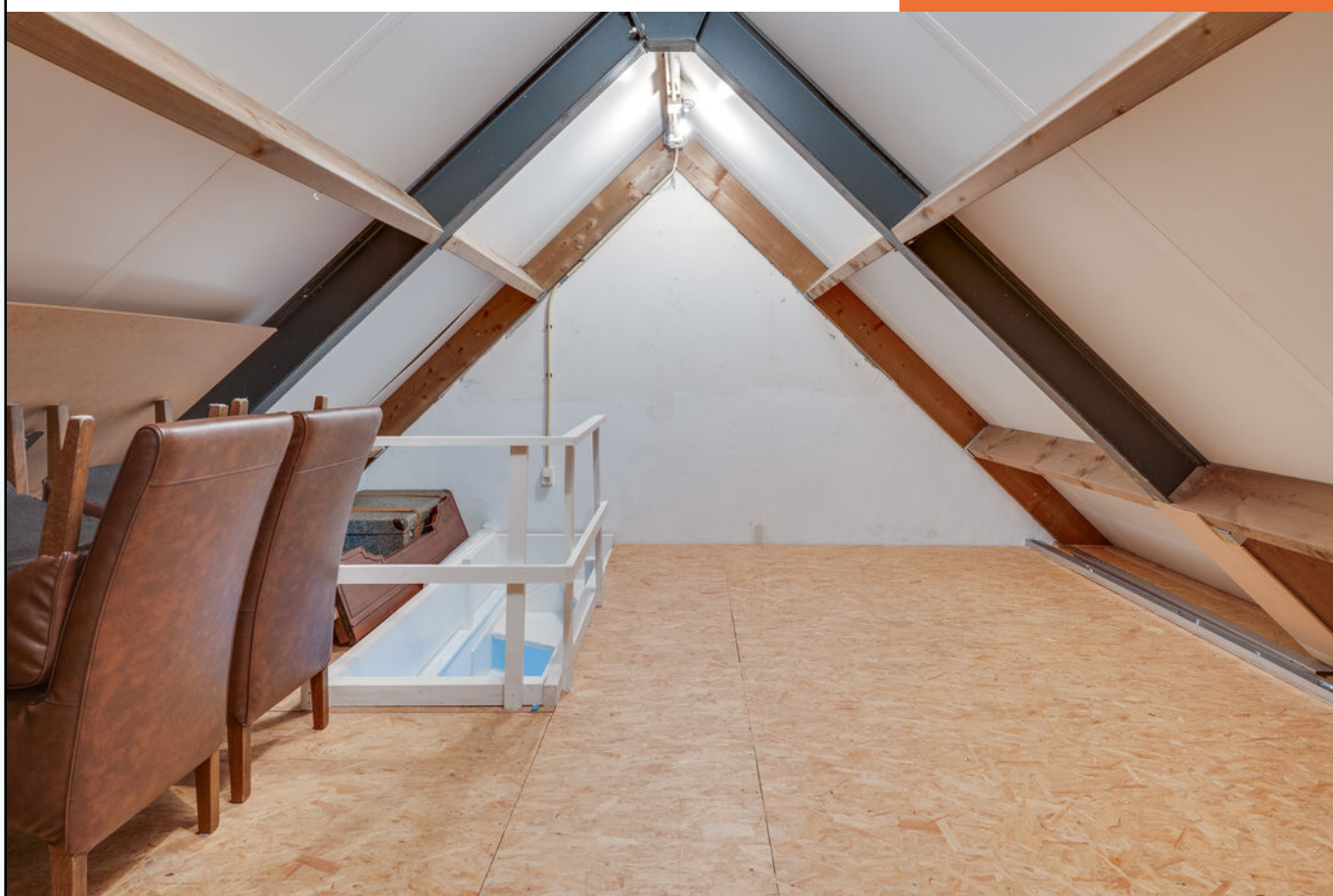


KOOLSTRAAT 15 HELMOND



Via een vaste trap is de extra aangebrachte derde verdieping bereikbaar. Deze is gerealiseerd in de extra hoge nok van de woning en biedt verrassend veel bergruimte.

Derde verdieping





Tuin

De zonnige achtertuin is onderhoudsvrij aangelegd en voorzien van een mooie neutrale lichtgrijze tegel. De houten berging biedt plek voor de fietsen. Parkeren doet u op de eigen parkeerplaats in de kelder.





KOOLSTRAAT 15 HELMOND



Parkeerplaats

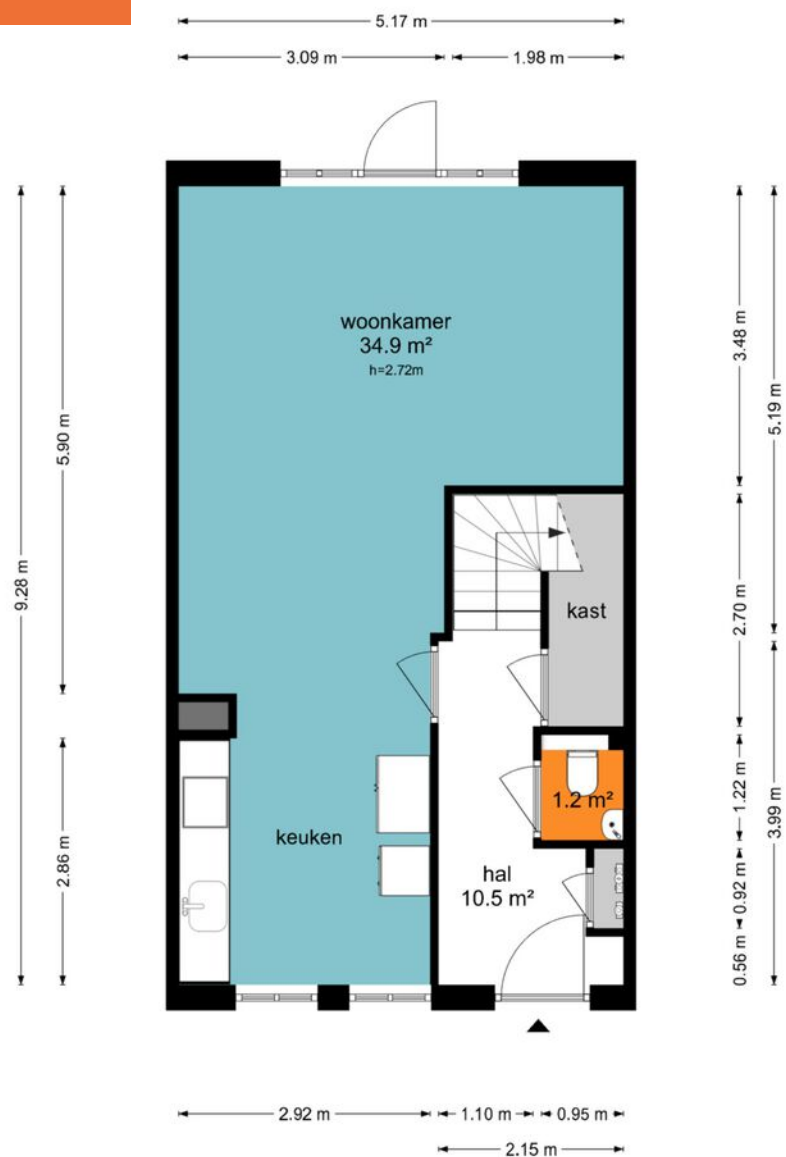
Situering



KOOLSTRAAT HELMOND

Plattegrond Begane grond

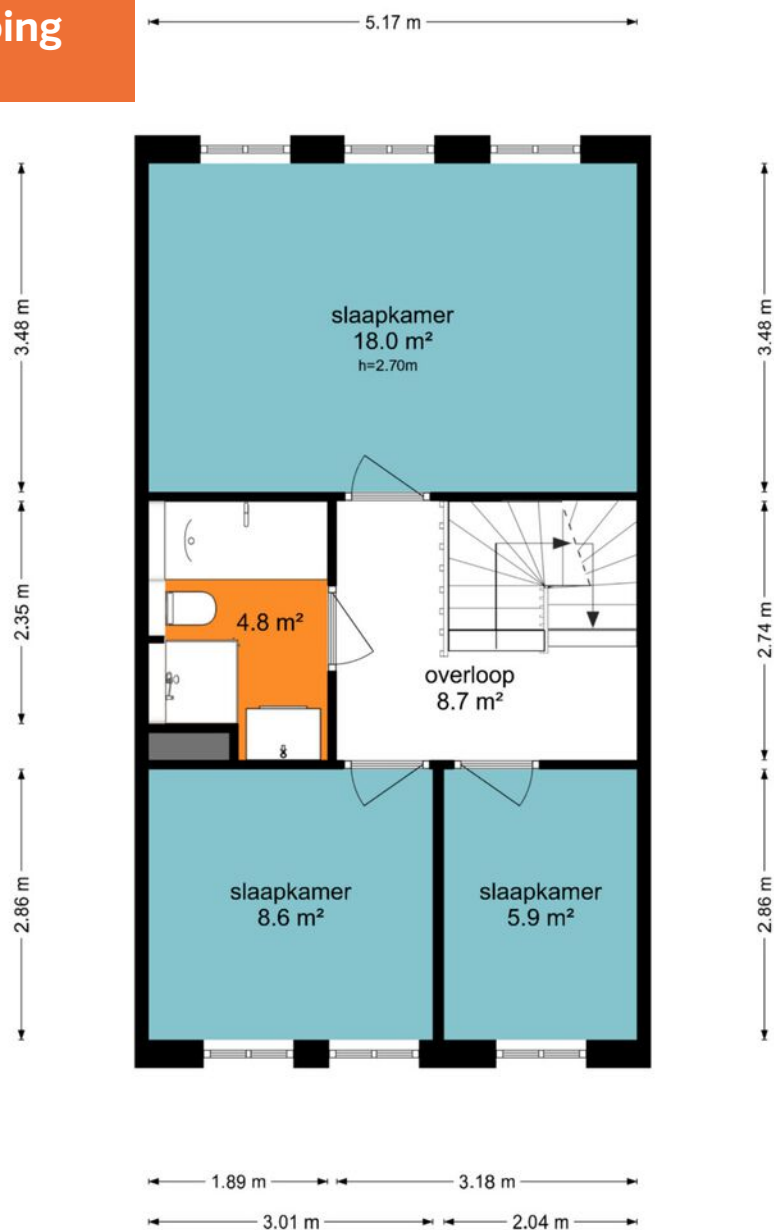
Koolstraat 15 - Helmond Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond Eerste verdieping

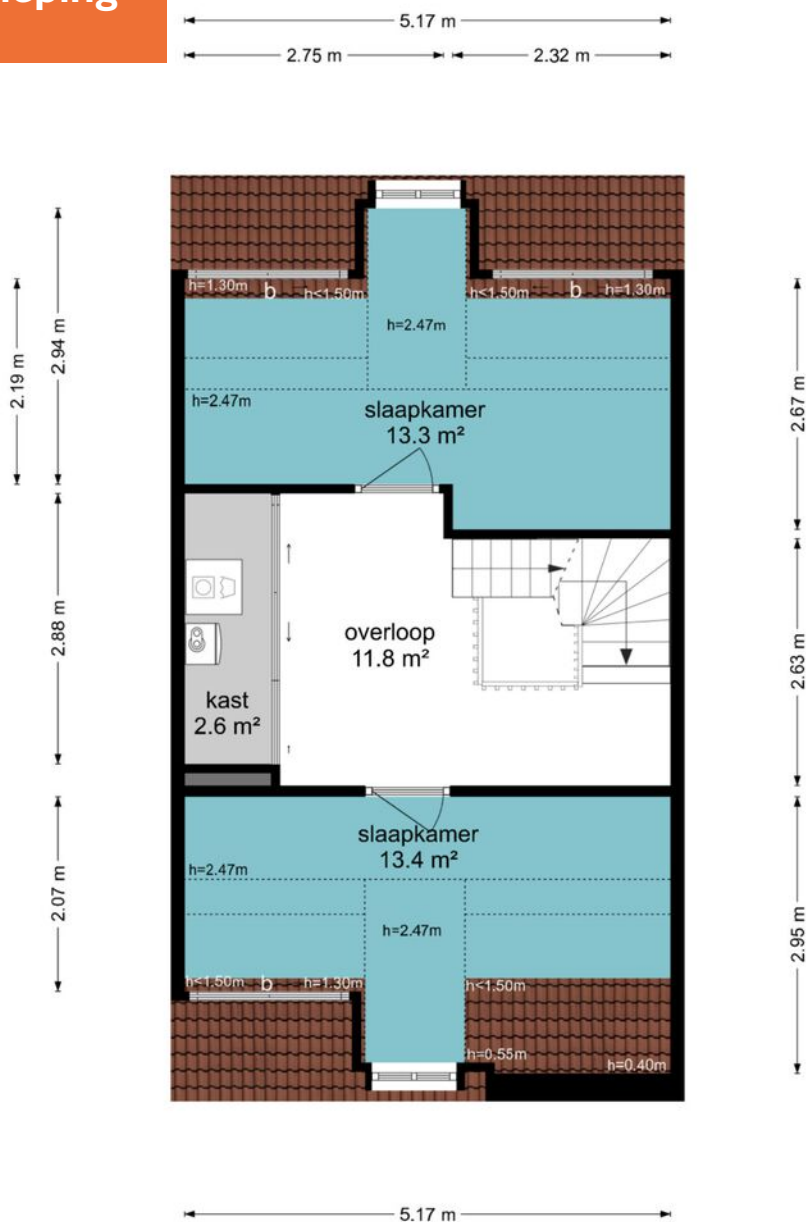
Koolstraat 15 - Helmond Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond Tweede verdieping

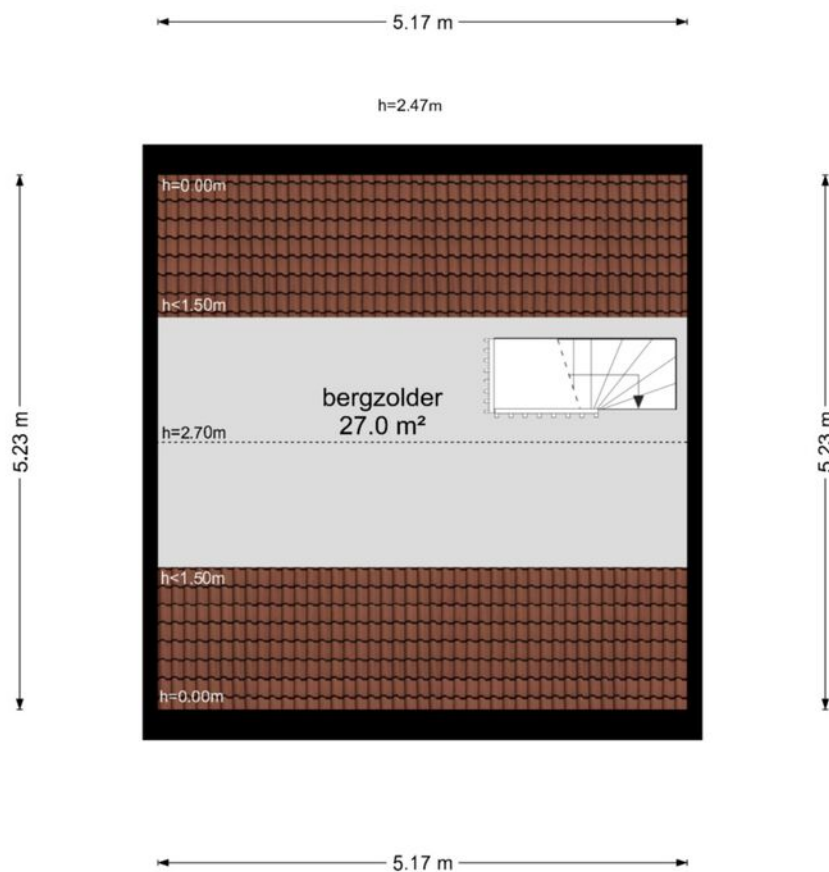
Koolstraat 15 - Helmond Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond Derde verdieping

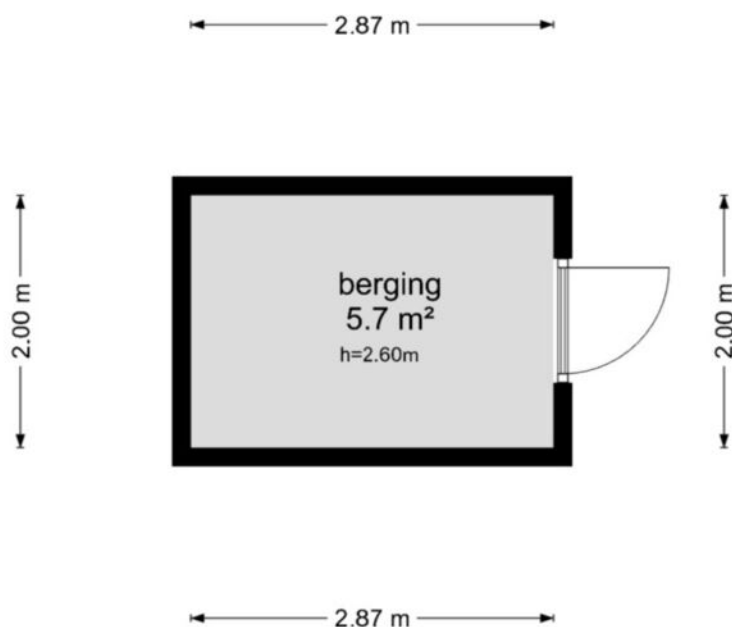
Koolstraat 15 - Helmond Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond Berging

Koolstraat 15 - Helmond Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Schaal: 1: 1033



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!