

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



RUTKENSHOEVE 7
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2003
Woonoppervlakte	120 m ²
Externe bergruimte	34 m ²
Inhoud	424 m ³
Perceel	226 m ²

Bijzonderheden

- Gelegen op zeer gewilde, kindvriendelijke locatie in plan 'De Hoeves' in het geliefde Brandevoort;
- Mogelijkheden tot uitvoeren van beroep aan huis in de garage;
- Volledig instapklaar met hoogwaardig afwerkingsniveau;
- Grote vrijstaande garage met vliering;
- De woning is voorzien van 9 zonnepanelen;
- Gelegen aan een autoluwe straat waar zich voornamelijk bestemmingsverkeer bevindt;
- Sfeervolle tuin gelegen op het zonnige zuiden met eigen achterom grenzend aan de oprit waar meerdere auto's eenvoudig geparkeerd kunnen worden;
- 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.



Rutkenshoeve 7 – een prachtige, volledig instapklare twee-onder-een-kapwoning. Gelegen op een van de mooiste plekken van het geliefde en kindvriendelijke Brandevoort. Voorzien van een luxe woonkeuken, vier ruime slaapkamers en een grote vrijstaande garage!

Vraagprijs € 535.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

RUTKENSHOEVE 7 HELMOND

Algemeen



Op een van de mooiste locaties in de geliefde en kindvriendelijk wijk Brandevoort staat deze prachtige twee-onder-een-kapwoning! Een volledig instapklare woning met vier volwaardige slaapkamers, een luxe open keuken, een grote vrijstaande garage en een fijne tuin gelegen op het zuiden.

Voorzieningen zoals winkels, basis- en middelbare scholen en uitvalswegen, zoals de N270 richting Eindhoven, liggen op korte afstand. Verder bevindt zich op slechts 50 meter afstand van de woning een speeltuin, ideaal voor (jonge) gezinnen.





Bij aankomst biedt de ruime oprit mogelijkheid tot het parkeren van twee auto's.

De oprit biedt toegang tot de entree van de woning. In de entree bevindt zich een kastenwand met volop bergruimte, de garderobe en de vernieuwde meterkast.

Begane grond
Entree





Vanuit de hal bereikt u de woonkamer, welke zich aan de voorzijde van de woning bevindt. De sfeervolle woonkamer beschikt over een prachtige eikenhouten vloer en grote raampartijen en is geheel naar eigen wens in te delen.

Woonkamer





RUTKENSHOEVE 7 HELMOND

Leefkeuken



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken en het eetgedeelte. De luxe keuken is in 2017 compleet vernieuwd, vergroot en uitgevoerd als woonkeuken. Op deze manier is er een prettige verbinding met het eetgedeelte, welke voorzien is van openslaande tuindeuren naar de achtertuin. Aan inbouwapparatuur treffen we:

- Koelkast;
- Vriezer;
- Vaatwasser;
- Combi-stoomoven - combi-magnetron;
- 5-pits gasfornuis;
- Afzuiginstallatie;
- Quooker.





RUTKENSHOEVE 7 HELMOND





RUTKENSHOEVE 7 HELMOND

Hal

Via de hal heeft u toegang tot de luxe toiletruimte, welke vernieuwd is in 2017 en de trapopgang naar de eerste verdieping.





De overloop biedt toegang tot de slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn ruim van formaat door de dakkapellen, welke aan de voor- en aan de achterzijde van de woning aanwezig zijn. Verder beschikken twee slaapkamers over maatwerk kastenwanden. Om een goede indruk van deze fijne afmetingen en ruimten te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.

Eerste verdieping Slaapkamers







RUTKENSHOEVE 7 HELMOND





De badkamer is voorzien van een ligbad met douchecombinatie, een hangend toilet, een dubbele wastafel met meubel en mechanische ventilatie.

Badkamer



Tweede verdieping



Via de vaste trap op de overloop bereiken we de tweede verdieping. Deze tweede verdieping beschikt over een volwaardige vierde slaapkamer met inbouwkast.

Vanuit de vierde slaapkamer van de woning bereiken we de wasruimte. Deze is over de volledige diepte van de woning uitgevoerd, voorzien van de benodigde witgoedaansluitingen, de CV-opstelling en de ventilatie unit.





De zonnige tuin is gelegen op het zuiden en biedt uitermate veel privacy. Verder is de tuin ruim van opzet en sfeervol ingericht, voorzien van diverse bomen, planten borders en terrassen. De tuin is ook via een eigen achterom grenzend aan de oprit te bereiken.

Vanuit de tuin is ook de zeer royale vrijstaande garage met dubbele deuren te bereiken. Deze garage beschikt verder over een vlizotrap, welke toegang geeft tot een forse bergzolder op stahoogte en is compleet geïsoleerd, tevens perfect geschikt om uw beroep aan huis uit te voeren of praktijk in te richten.

Tuin & Garage







RUTKENSHOEVE 7 HELMOND

Plattegrond Begane grond



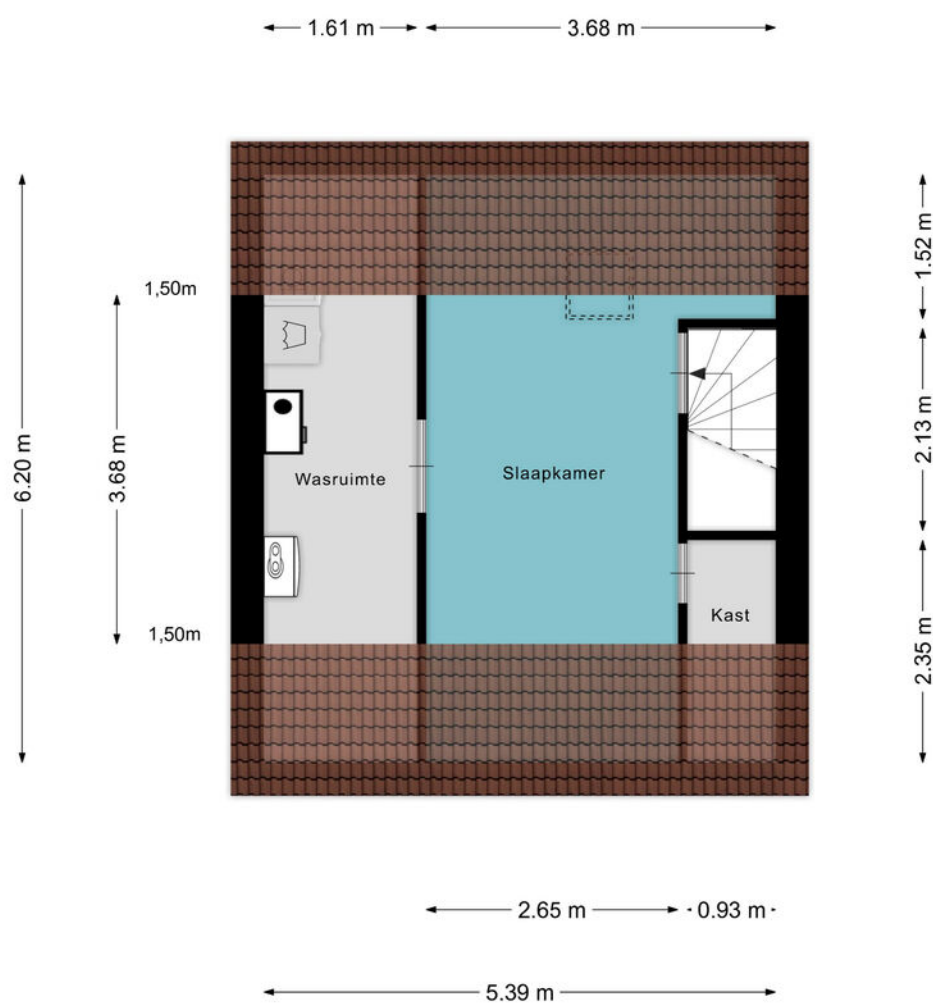
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



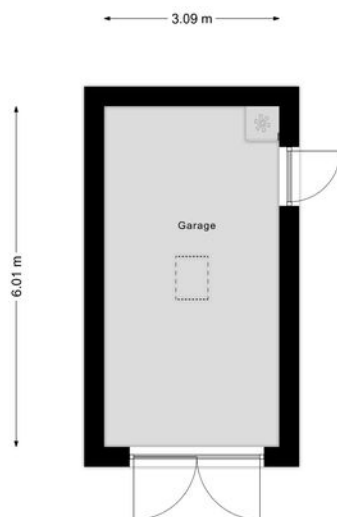
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping

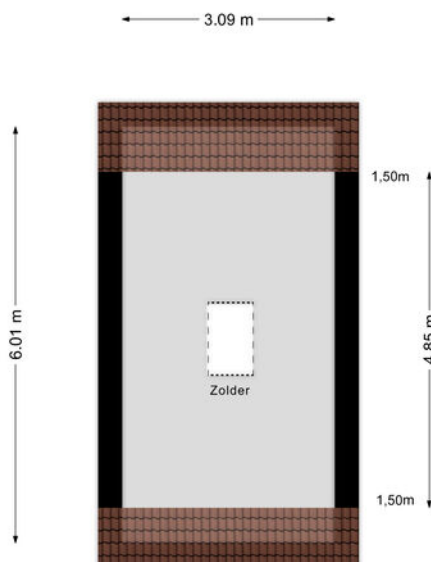


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Zolder & Garage

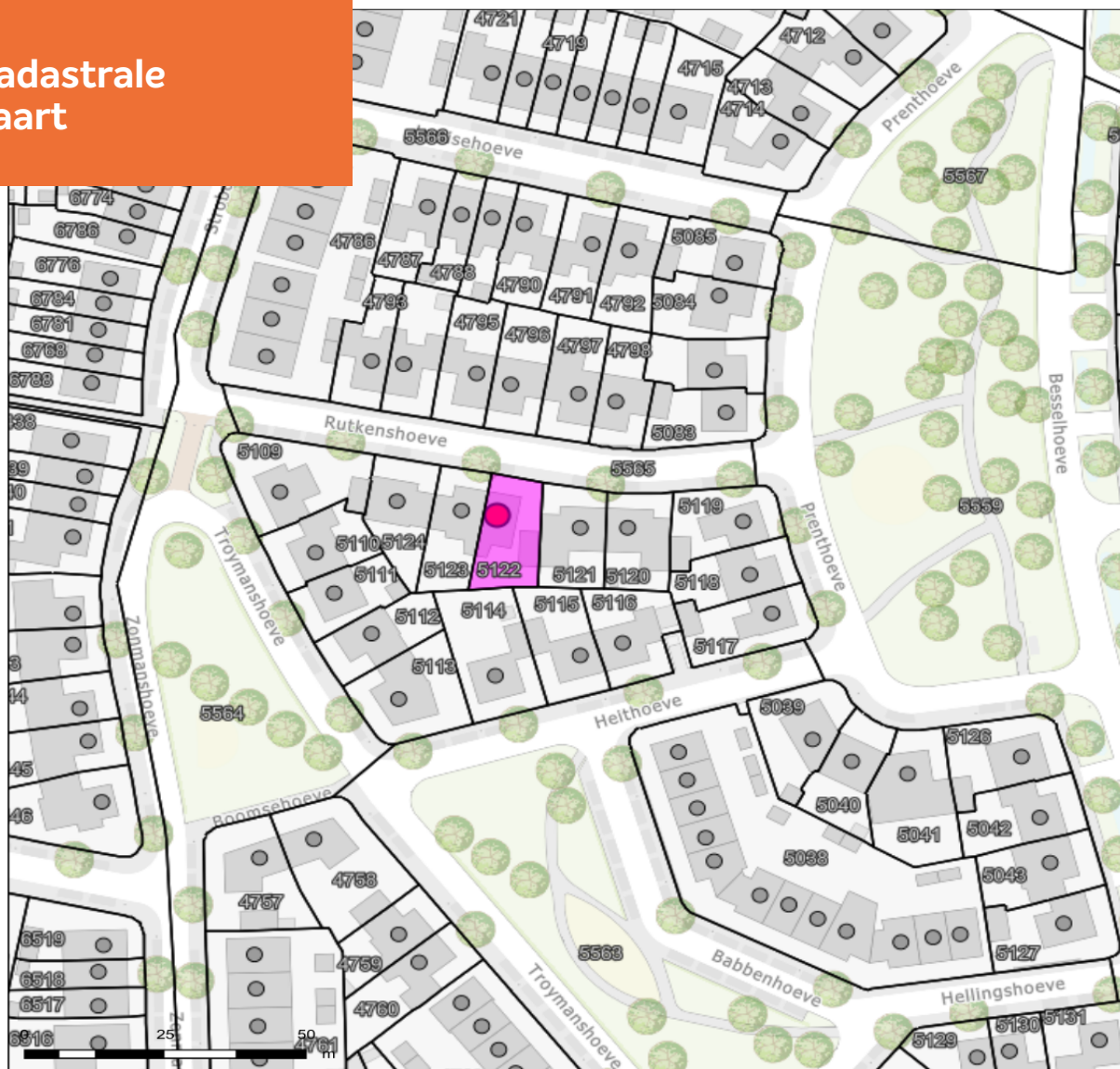


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 19-11-2025

Schaal: 1: 1033



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.

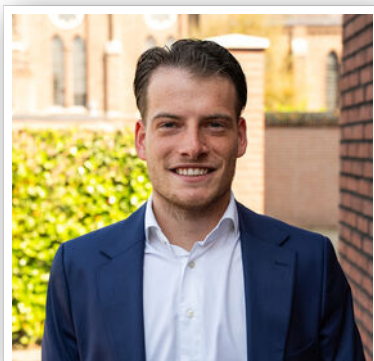
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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

RUTKENSHOEVE 7 HELMOND

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