

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



NIERSLAAN 22
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1989
Woonoppervlakte	139 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ²
Inhoud	538 m ³
Perceel	206 m ²

Bijzonderheden

- Energielabel A, o.a. voorzien van 13 zonnepanelen en dubbele beglazing;
- Uitstekend onderhouden geheel;
- Eigen oprit met carport en garage;
- De woning is gelegen op rustige woonlocatie nabij klein bosje en het centrum van Brouwhuis met haar winkelcentrum en NS station. Zodoende staat u binnen 20 minuten in het centrum van Eindhoven.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- 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.

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 € 450.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

NIERSLAAN 22 HELMOND

Algemeen



Wanneer u op zoek bent naar een grote twee-onder-één-kapwoning in gewilde woonomgeving in Brouwhuis, dan heeft u het hier wellicht gevonden. Deze uitgebouwde tweekapper biedt u onder andere een prachtige keuken en badkamer, carport, garage en maar liefst 3 slaapkamers en een grote zolder waar u met gemak een 4e slaapkamer kan creëren.

Wat ons betreft praten we hier over een fantastische woning voor gezinnen. Kom snel kijken!



U betreedt de woning via een zijentree in de hal. In de hal bevinden zich de trapopgang naar de 1e verdieping, de vernieuwde meterkast en het toilet met wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal kunt u verder naar de woonkamer en de keuken.

Begane grond Hal & Entree:



Woonkamer



Doordat de woning is uitgebouwd is er meer dan voldoende ruimte voor het opstellen van een zit- en eetgedeelte. Zoals op de foto's is te zien kunt u een grote hoekbank plaatsen en blijft er daarnaast nog voldoende ruimte over voor het plaatsen van een royale eettafel waaraan u met een groot gezelschap heerlijk kunt dineren.

Door de aanwezigheid van een schuifpui heeft u vanuit hier een prettig contact met de achtertuin. Middels de grote raampartijen en de lichtstraat in de aanbouw is zowel het zit- als eetgedeelte voorzien van veel natuurlijke lichtinval, waardoor het huis heel prettig aanvoelt. De vloer in de woonkamer is belegd met een fraaie parketvloer.





NIERSLAAN 22 HELMOND





NIERSLAAN 22 HELMOND



Keuken

Gelegen aan de voorzijde treffen we de ruime keuken. De open keuken is door middel van de vele raampartijen voorzien van veel lichtinval, daarnaast kijkt u hierdoor fijn weg over de straat.

De luxe keukeninrichting met kookeiland is uitgerust met veel kastuimte, een vaatwasser, een combi-oven, een inductiekookplaat, een afzuigkap en een koelkast.





NIERSLAAN 22 HELMOND





De bijkeuken is lekker ruim en heeft een tweede keukenblok met inbouwkoelkast. De inpandige garage is zowel vanuit de bijkeuken als de voorzijde van de woning te bereiken.

De garage is voorzien van elektra en beschikt over een loopdeur. Aansluitend aan de garage een grote carport waaronder u uw auto kunt plaatsen.

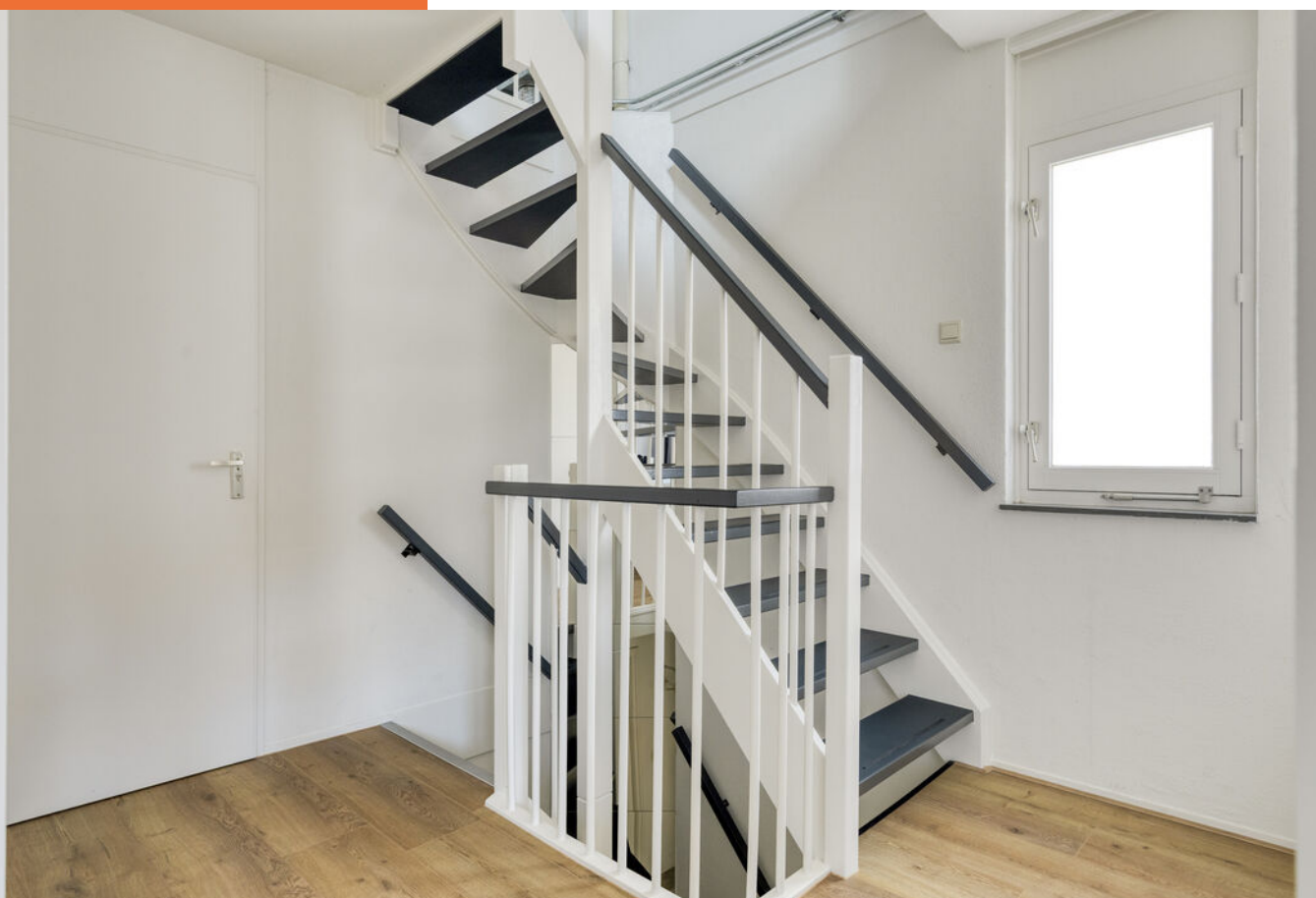
Bijkeuken & Garage



Eerste verdieping

Vervolgens via de trap naar de 1e verdieping: Overloop waaraan gelegen 3 slaapkamers en de modern uitgevoerde badkamer.

Voor afmetingen van de slaapkamers kunt u de bijgevoegde indelingsplattegronden raadplegen.





NIERSLAAN 22 HELMOND





NIERSLAAN 22 HELMOND



Badkamer

De gemoderniseerde badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wandcloset, een dubbele wastafel met meubel, een luxe spiegelkast met verlichting, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie. Hier komt u niks tekort.



Vervolgens bereikt u via een vaste trap de tweede verdieping.

Deze prachtige ruimte kan eventueel worden omgebouwd tot een vierde slaapkamer. Daarnaast is hier ook ruimte voor het plaatsen van een wasmachine en droger.

Tweede verdieping







Terug naar de begane grond waar u vanuit de woonkamer en de bijkeuken toegang heeft tot de tuin. De tuin op het westen is lekker zonnig en heeft een betegeld terras en een kunstgras gazon.

Vanwege de ligging op het westen heeft u heerlijk de middag- en avondzon. Het geheel is uitermate onderhoudsvriendelijk aangelegd.

Tuin



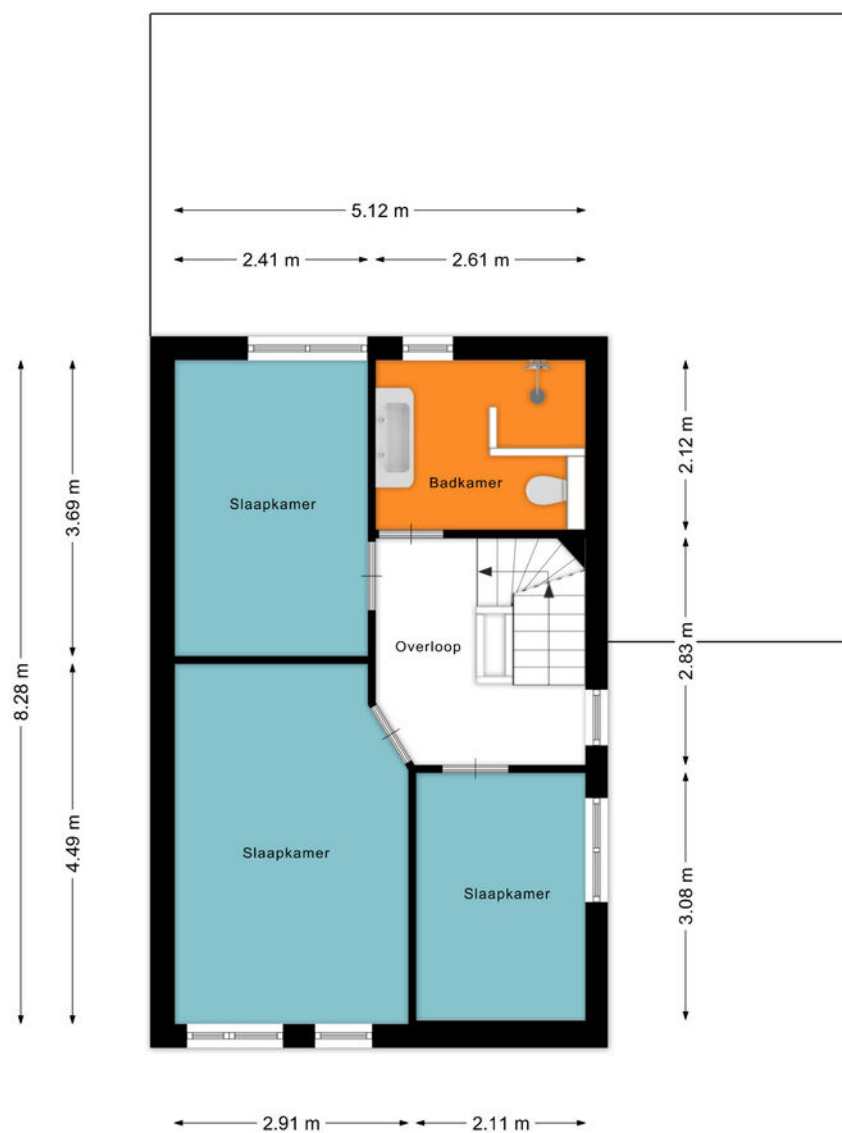


Plattegrond Begane grond



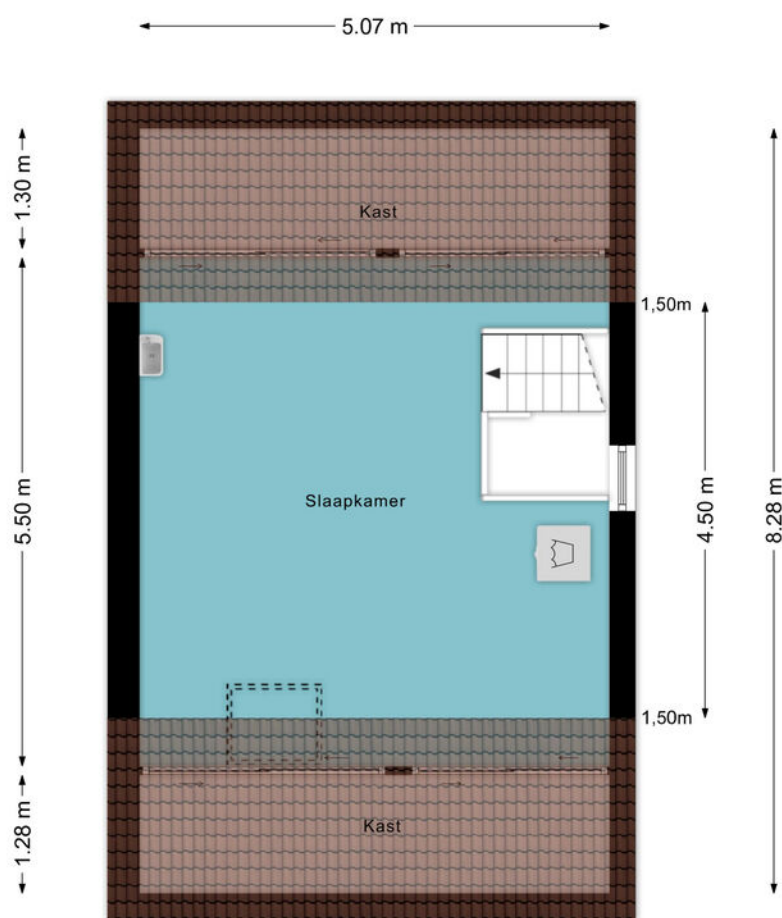
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



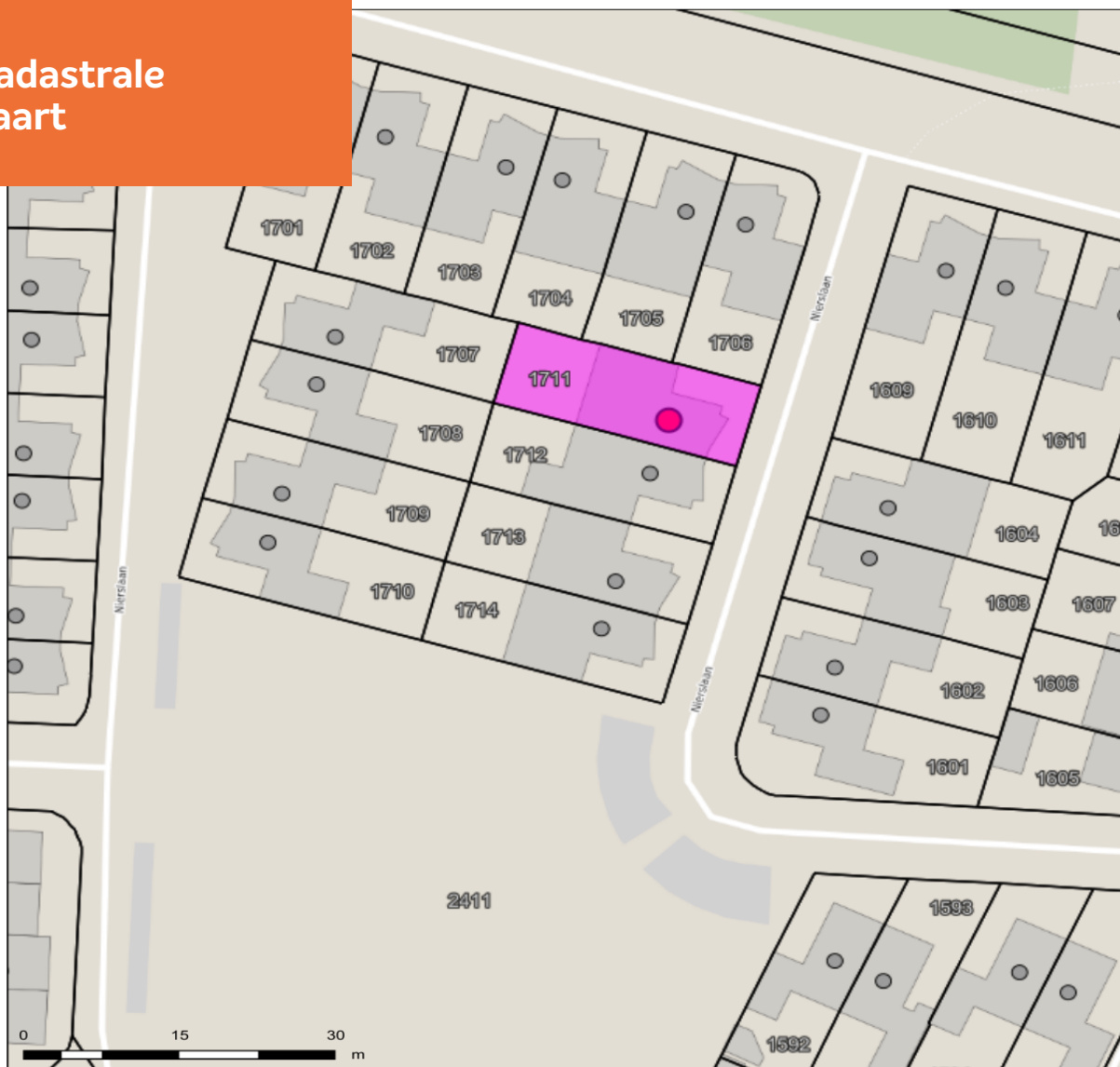
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 6-3-2026

Schaal: 1: 560



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

NIERSLAAN 22 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 • WÉRK'T VOOR U