

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



BRABANTHOF 12
HELMOND - RIJPELBERG

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar

Woonoppervlakte

125 m²

Overige inpandige ruimte

12 m²

Inhoud

483 m³

Perceel

186 m²

Bijzonderheden

- Instapklare en aangebouwde twee-onder-één-kapwoning;
- Recent vernieuwde keuken met moderne inbouwapparatuur;
- Vier slaapkamers;
- Energielabel A+ en 12 zonnepanelen;
- Airconditioning begane grond en eerste verdieping;
- Volwaardige tweede verdieping met vaste trap;
- Praktische bijkeuken en wasruimte;
- Inpandige garage met openslaande deuren;
- 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

BRABANTHOF 12 HELMOND

Algemeen



Gelegen op een kindvriendelijke locatie nabij de bosrand en recreatieplas Berkendonk bevindt zich deze over de volle breedte uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning, voorzien van een complete moderne keuken, bijkeuken, inpandige garage en een zolderkamer met dakkapel.

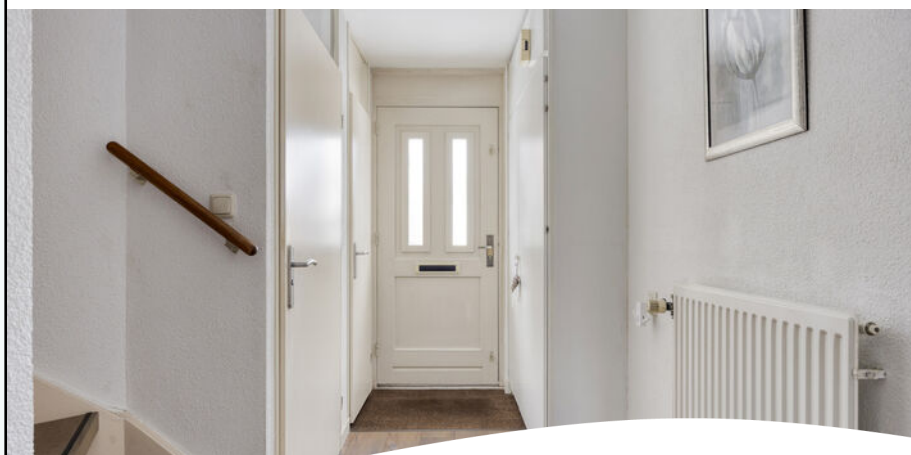
De woning is aan te merken als een zeer goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning die dankzij onder meer de volledige aanbouw aan de achterzijde, de dakkapel op de zolderverdieping, het hoge afwerkingsniveau, de vernieuwde keuken en de uitstekende ligging op loopafstand van de bossen en recreatieplas Berkendonk een bijzonder aantrekkelijk geheel vormt.





Entree/hal voorzien van een stijlvolle hout-look laminaatvloer met toegang tot de meterkast en het volledig betegelde toilet. Het toilet is netjes afgewerkt en voorzien van een fonteintje.

**Indeling
begane grond**



Woonkamer



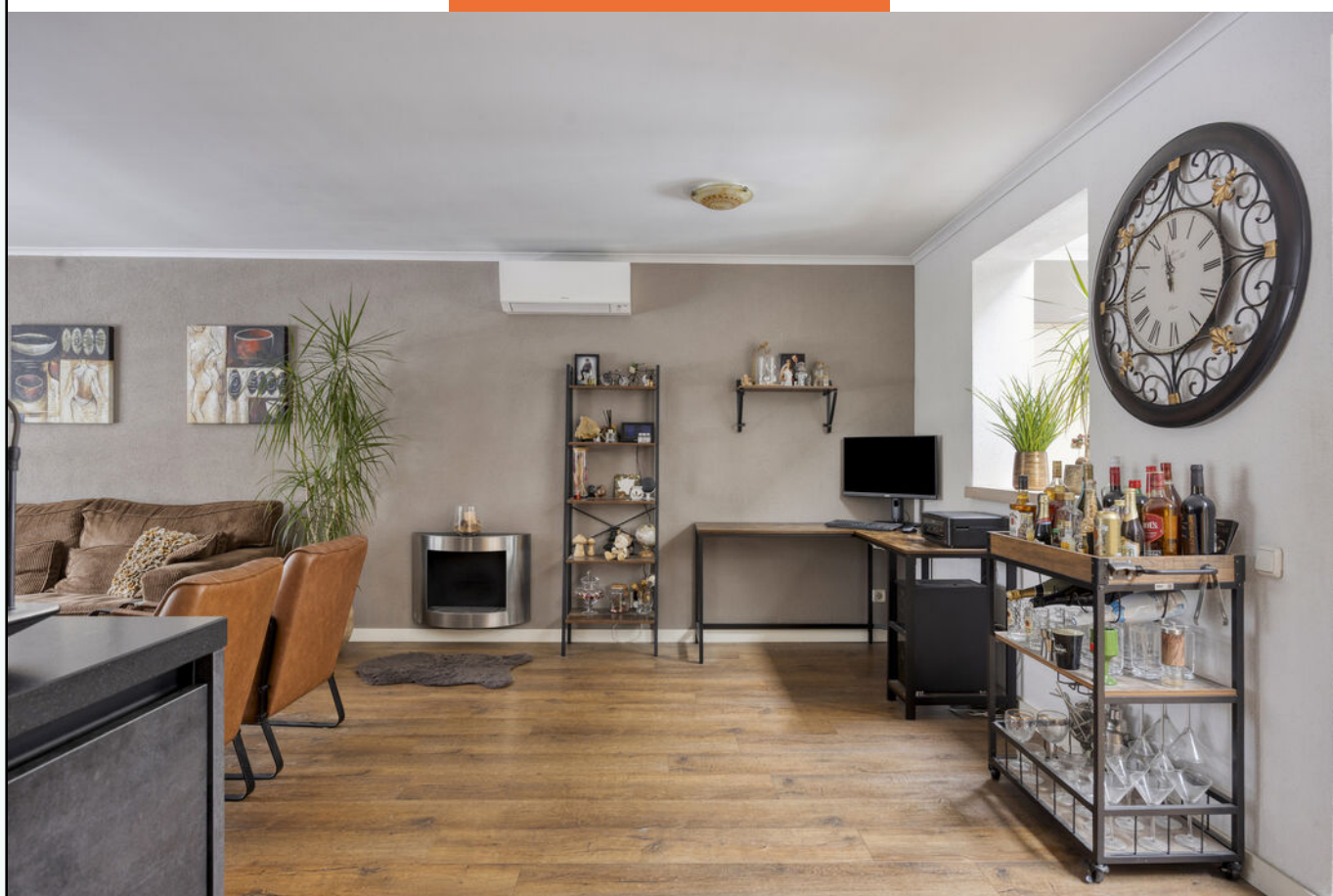
Zodra u de woonkamer binnenstapt, valt direct de overvloed aan daglicht op. Dankzij de over de volledige breedte gerealiseerde aanbouw aan de achterzijde is de woonkamer aanzienlijk vergroot, waardoor er volop ruimte is voor zowel een gezellige zithoek als een royale eetkamer. De twee leefruimtes staan in open verbinding met elkaar, maar bieden tegelijkertijd de mogelijkheid om een gevoel van privacy te behouden.

De lichtstraat in de aanbouw zorgt voor extra lichtinval en versterkt het aangename karakter van deze leefruimte. Via de openslaande tuindeuren wordt de woonkamer verbonden met de tuin.





BRABANTHOF 12 HELMOND



Eetkamer







Keuken

De praktische open keuken, uitgevoerd in een hoekopstelling, is recent vernieuwd en uitgerust met moderne inbouwapparatuur. Hoogwaardige keukenkasten, een massief keukenblad en luxe wandbetegeling geven de keuken een stijlvolle en verzorgde uitstraling.

De keuken beschikt over een complete set inbouwapparatuur, waaronder een combi-magnetron, oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en een spoelbak met een RVS flexibele mengkraan.







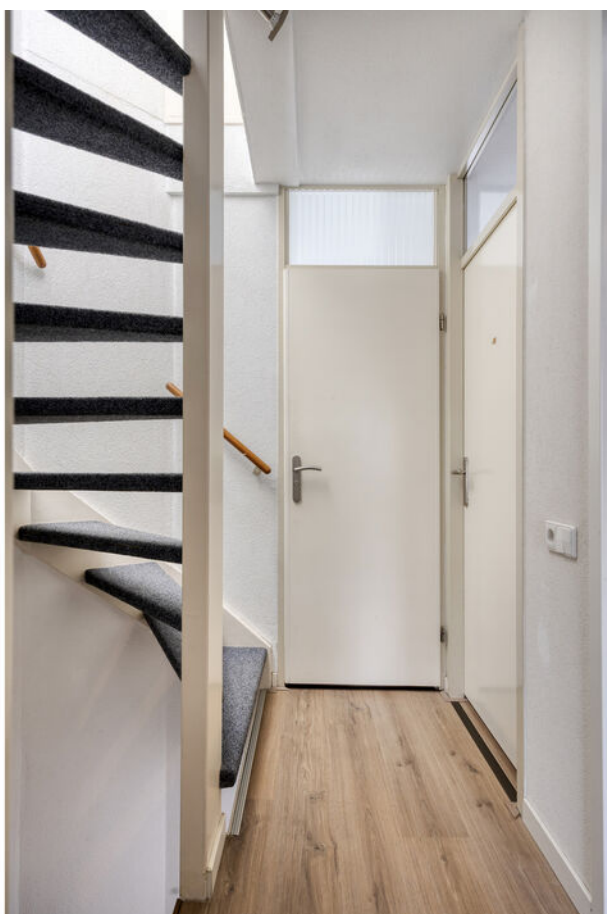
Bijkeuken

Vanuit de eetkamer is er een praktische doorgang naar de bijkeuken. Deze ruimte is afgesloten van de woonkamer en vormt een ideale plek voor de wasmachine en droger, met daarnaast voldoende ruimte voor een extra koelkast en/of vriezer. Het aanwezige keukenblok biedt extra opbergmogelijkheden voor dagelijkse spullen. De bijkeuken is volledig betegeld en uitgevoerd als een droge, verwarmde en goed geïsoleerde ruimte, wat zorgt voor optimaal comfort en gebruiksgemak.

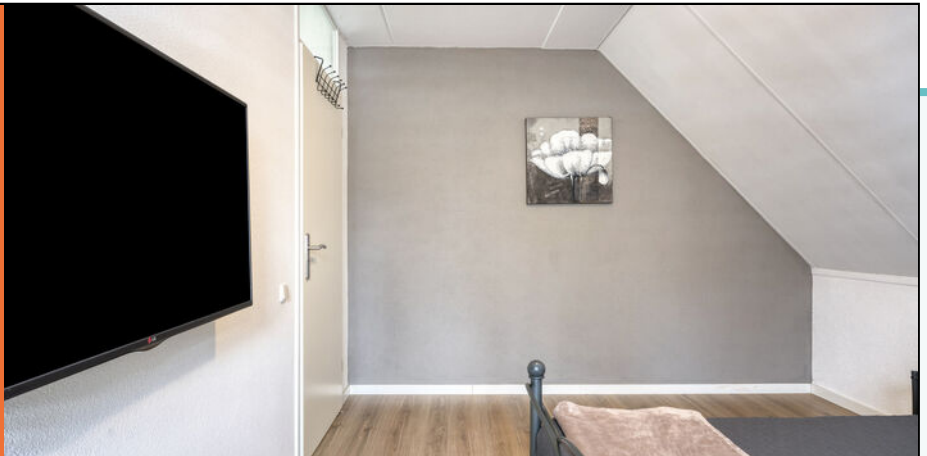


Via de vaste trap bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

Eerste verdieping



Slaapkamers



De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed met bijpassende nachtkastjes en is bovendien voorzien van airconditioning.

De tweede slaapkamer heeft eveneens een prettig formaat en is uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer, maar leent zich ook perfect voor gebruik als werkkamer of thuis kantoor. De derde slaapkamer is iets compacter, en ideaal te gebruiken als bijvoorbeeld een walk-in closet, babykamer of hobbyruimte. Deze slaapkamer beschikt zelfs al over handige inbouwkasten, waardoor er al voldoende opbergruimte aanwezig is.







BRABANTHOF 12 HELMOND



De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van al het gewenste sanitair. Dankzij het raampje geniet de ruimte voldoende daglicht en de badkamer is volledig tot aan het plafond betegeld.

Het sanitair bestaat uit een ligbad met douchefunctie, een wastafel met meubel, een toilet en een handdoekradiator. Daarnaast is de badkamer uitgerust met mechanische ventilatie en kan het raam uiteraard ook worden geopend voor extra ventilatie.

Badkamer



Tweede verdieping



Via een vaste trap bereiken we de volwaardige tweede verdieping van de woning. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, een ruime kamer die mede dankzij de brede dakkapel extra groot is. De slaapkamer biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en diverse andere meubels. Momenteel is er zelfs een praktische studeer- of werkhoeek ingericht. Onder de knieschotten zijn meerdere kasten geplaatst, waardoor deze verdieping tevens beschikt over extra opbergruimte.





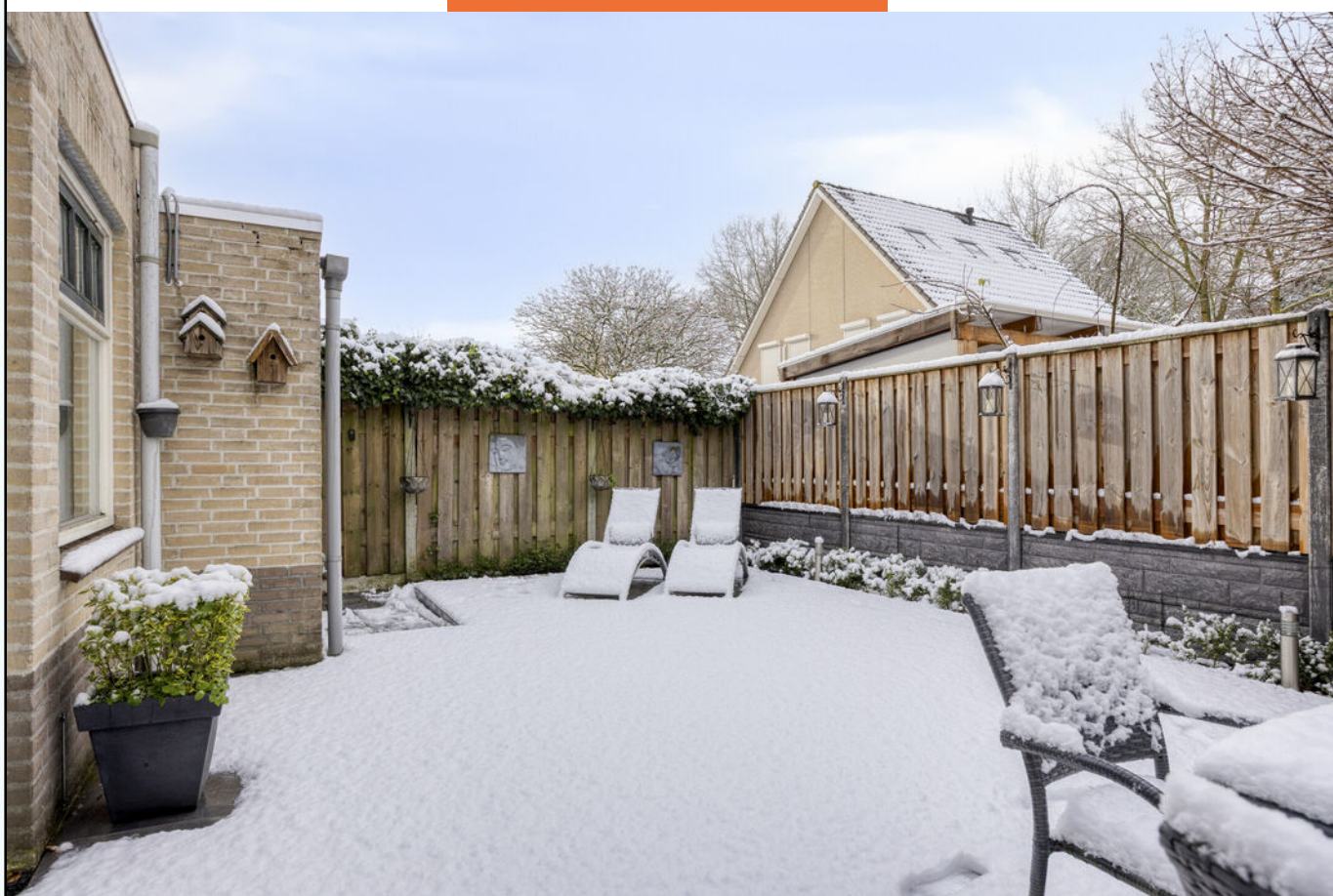


Tuin

De buitenruimte bestaat uit een breed opgezette achtertuin, gelegen op het westen.

Dankzij de grotendeels bestrate aanleg is de tuin onderhoudsvriendelijk en biedt deze volop mogelijkheden om op verschillende plekken een tuin- of loungeset te plaatsen. Hierdoor is er op elk moment van de dag wel een fijn plekje te vinden in de zon of juist in de schaduw.







BRABANTHOF 12 HELMOND

Tot slot beschikt de woning over een inpandige garage. Deze ruimte is voorzien van elektra en wordt verwarmd, waardoor de garage multifunctioneel te gebruiken is.

Via de openslaande garagedeuren is er direct toegang tot de oprit, waar u comfortabel de auto kunt parkeren.

Garage



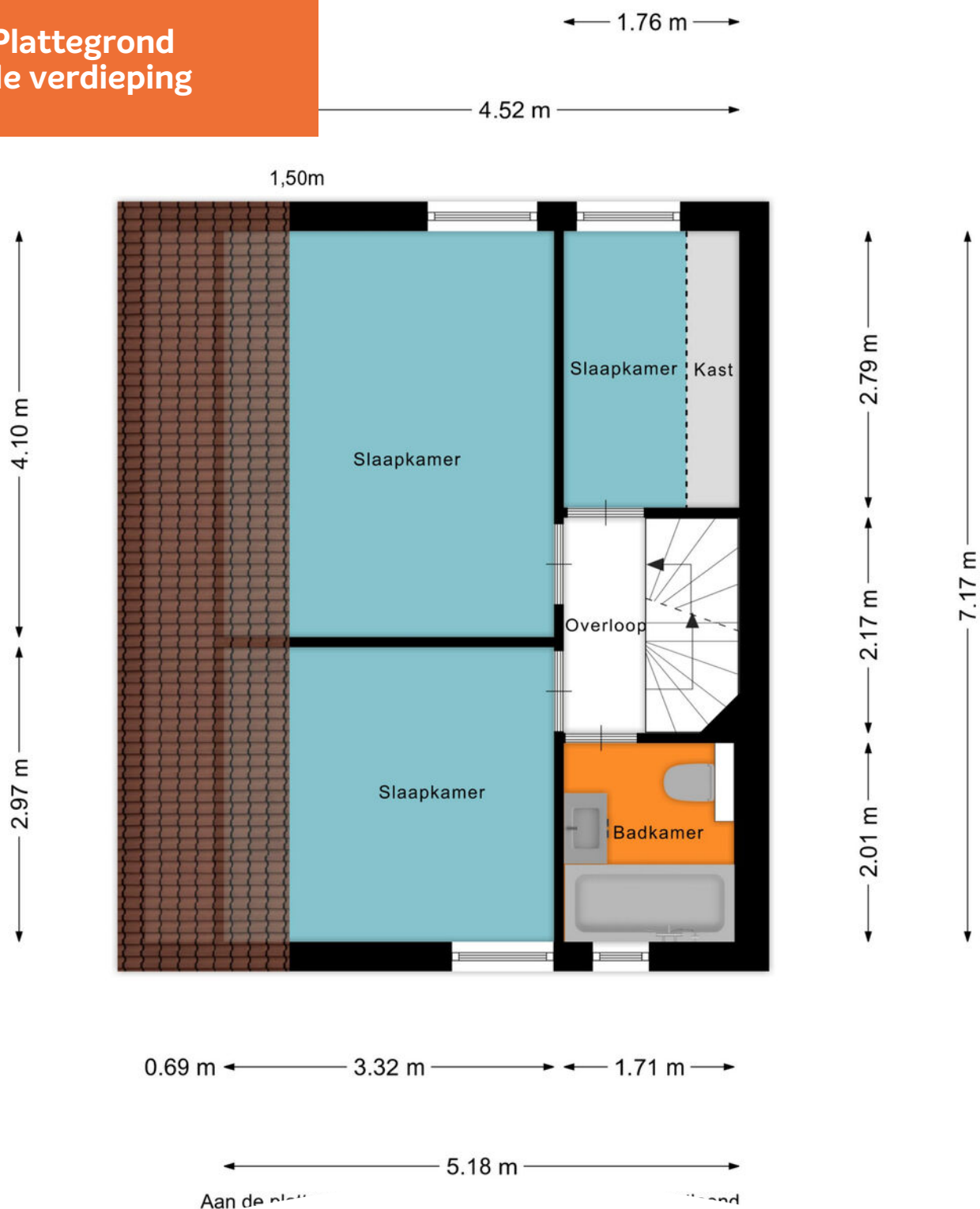


Plattegrond begane grond

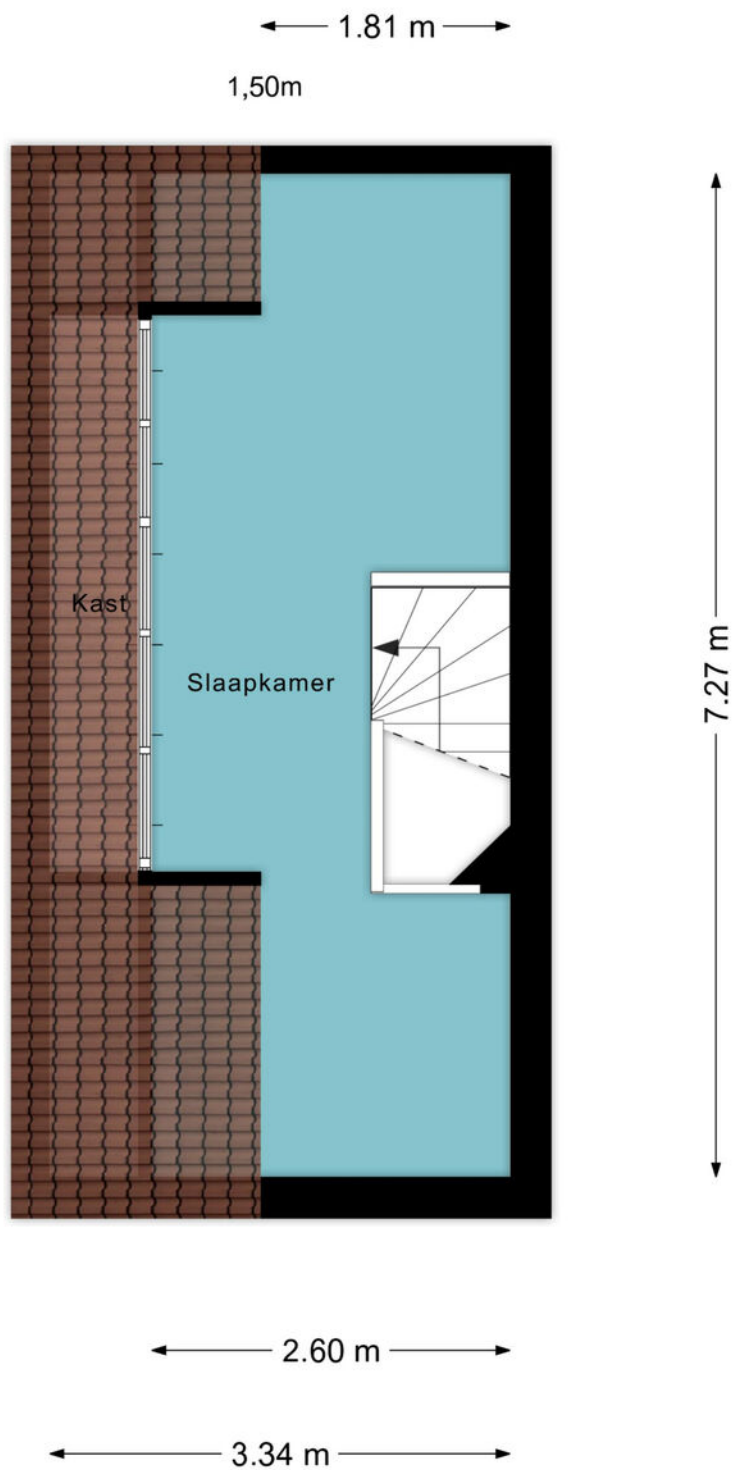


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond 1e verdieping

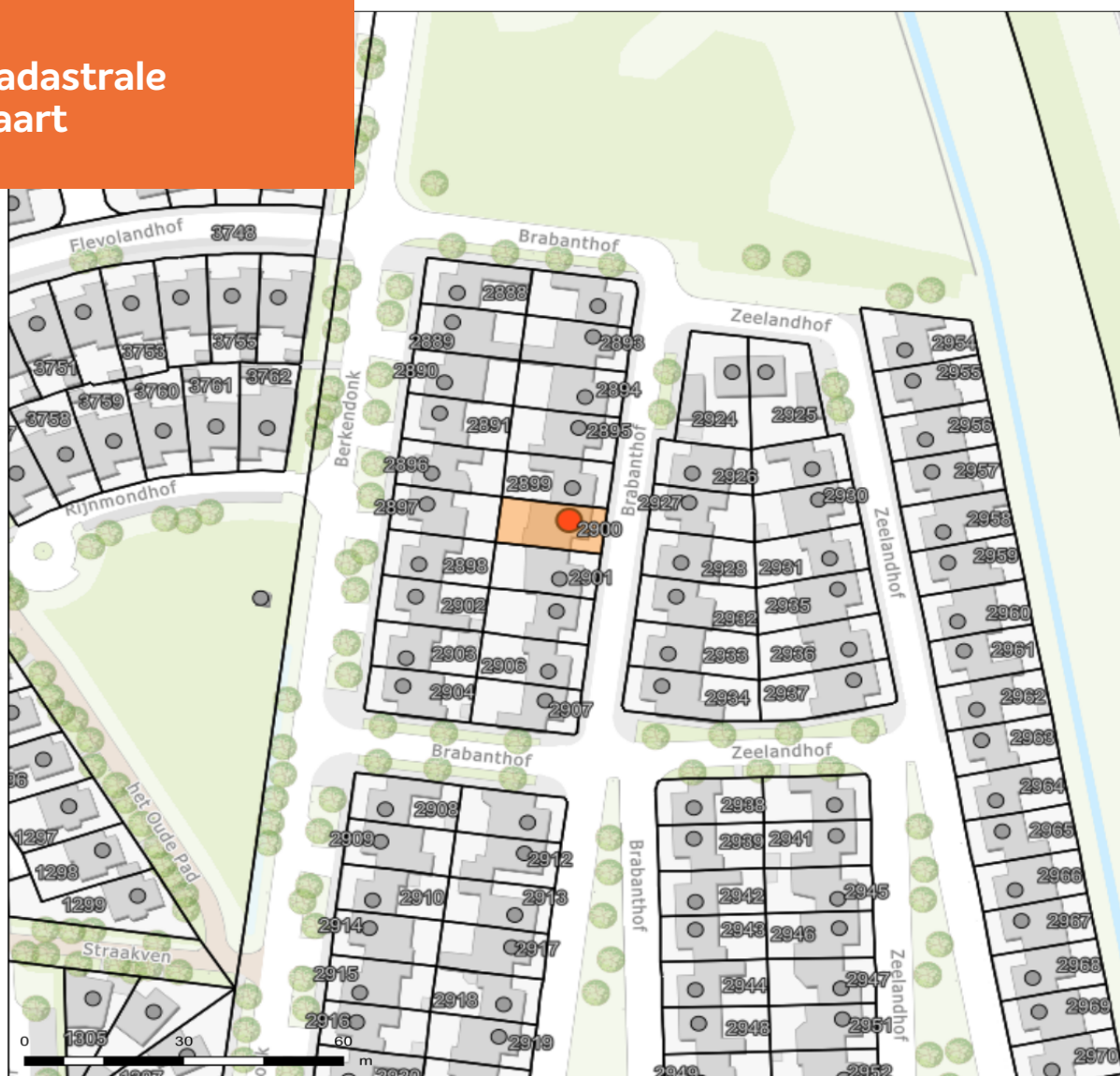


Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
HEUVEL.NL

Kadastrale kaart



Auteur: Brabant Hof 12,
Helmond (Rijpelberg)
Datum: 5-1-2026

Schaal: 1: 1102



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.

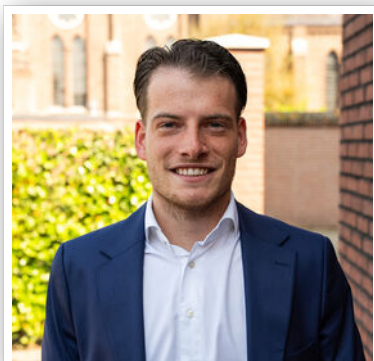
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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

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!