

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



ARDENNEN 45
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1985
Woonoppervlakte	141 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	21 m ²
Externe bergruimte	10 m ²
Inhoud	499 m ³
Perceel	233 m ²

Bijzonderheden

- Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met een uitzonderlijke mate van natuurlijk daglichtinval;
- Brede en diepe achtertuin op het zonnige zuiden met eigen achterom en bergingsruimte;
- Overdekt terras aan de achterzijde van de woning;
- Een groot dakkapel aan de achterzijde verzorgt een totaal getal van maar liefst vijf ruime slaapkamers, tevens te gebruiken als thuiswerkplek of hobbyruimte;
- Gelegen op korte loopafstand van alle gewenste voorzieningen zoals supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden;
- Het N.S.-station Helmond 't Hout bevindt zich op korte loopafstand en rijdt direct richting Eindhoven!;
- 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.



Zoekt u een uitzonderlijk ruime uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning welke op de hoek van een sfeervol en verkeersluw woonhofje gelegen is? Zoek dan niet verder en plan snel uw bezichtiging in bij dit unieke woonhuis op een van de meest gewilde woonlocaties van Mierlo-Hout te Helmond, wij heten u van harte welkom tijdens een exclusieve bezichtiging!

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

ARDENNEN 45 HELMOND

Algemeen



Deze ruime twee-onder-een-kapwoning is aan de achterzijde over de volledige breedte uitgebouwd en voorzien van een hoge mate van natuurlijk daglichtinval!

Een prachtig zonnig beeld zowel intern als extern, mede vanwege de ligging van de grote achtertuin op het zuiden. Daarbij bevindt deze woning zich op de hoek van een gezellig en kleinschalig woonhofje met een eigen parkeerplaats direct tegenover de entree. De woning beschikt over maar liefst vijf grote slaapkamers, een dakterras en een ruim dakkapel.





Bij aankomst aan dit sfeervolle woonhofje parkeert u uw auto op uw eigen parkeerplaats voor de woning.

Verder bevinden zich diverse openbare parkeermogelijkheden in de rustige en kindvriendelijke straat. Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van deze woning waaraan gelegen de trapopgang richting de eerste verdieping, toiletruimte, de meterkast en toegang tot de grote woonkamer.

**Begane grond
Aankomst & entree**



Woonkamer



De woonkamer is bijzonder ruim van opzet en voorzien van een hoge mate van natuurlijk daglichtinval! Zowel aan de achterzijde met schuifpui en aan de linkerzijde van deze woning zijn grote raamkozijnen gelegen welke een fijn en licht gevoel creëren.

De woonkamer is uitzonderlijk ruim dankzij de grote uitbouw, deze uitbouw beschikt tevens over een sfeervolle lichtstraat. Aan de voorzijde van de woonkamer heeft u de perfecte gelegenheid een thuiswerkplek, hobbyruimte of een speelruimte te realiseren. Aan de achterzijde heeft u talloze indelingsmogelijkheden voor wat betreft een gezellige diner- en zitruimte. De dubbel openslaande tuindeuren en schuifpui bieden toegang tot het overdekte terras welke tevens overdekte toegang tot de bergingsruimte biedt.





ARDENNES 45 HELMOND





ARDENNEN 45 HELMOND



Keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. De keuken is in verbinding met de woonkamer open gesitueerd en beschikt over veel bergruimte dankzij de aanwezige kasten.

Aan inbouwapparatuur beschikt deze keuken over een groot kookfornuis met geïntegreerde hete lucht oven. De koel-vriescombinatie is losstaand uitgevoerd.





ARDENNEN 45 HELMOND

Eerste verdieping

Via de vaste trap in de entree van deze leuke woning bereiken we de overloop. Aan deze overloop zijn gelegen de eerste, tweede en derde slaapkamer, de badkamer en de trapopgang richting de overloop van de tweede verdieping.

De voorzijde van de woning beschikt over een sfeervol balkon welke vanuit de overloop toegankelijk is.





Aan de achterzijde van deze eerste verdieping bevindt zich de master-bedroom. Een slaapkamer voorzien van een fijne oppervlakte van maar liefst 15 m²!

Deze slaapkamer beschikt over de toegangsdeur richting het dakterras, voorzien van een vlinder en een zuidelijke en derhalve zeer zonnige ligging! Het dak is deels voorzien van sedum waardoor de woning naast ruim ook duurzaam te noemen is!

Slaapkamer I



Slaapkamers II & III



Naast deze master-bedroom is de tweede slaapkamer van deze verdieping gelegen, wederom voorzien van lange wanden, veel daglicht en een oppervlakte van circa 12 m². De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is circa 6 m².

De grootte van deze slaapkamers zal u doen verrassen, mede vanwege de lange wanden en kubieke vormen zijn deze slaapkamers perfect in te delen. Om een goede indruk van de fijne afmetingen te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.





ARDENNEN 45 HELMOND



Badkamer

Aan de linker-/voorzijde van de eerste verdieping bevindt zich de badkamer.

Deze badkamer is geheel voorzien van tegelwerk en beschikt over een douche, ligbad, toilet, wastafel en bidet. Voor wat betreft oppervlakte en vorm een fijne ruimte en geschikt voor talloze indelingen!



De vaste trap verzorgt toegang tot de overloop van deze ruime tweede verdieping.

Aan deze overloop voorzien van lichtkoepel zijn gelegen de vierde en vijfde slaapkamer met bergingsruimte, diverse bergingsmogelijkheden onder de dakschuinde en de C.V.-ketel.

Tweede verdieping



Slaapkamers IV & V



De achterzijde van deze ruime tweede verdieping beschikt over een breed dakkapel welke in beide slaapkamers een fijne hoogte en oppervlakte te bieden heeft. Zo beschikt de linkerslaapkamer over een oppervlakte van maar liefst circa 17 m²!

Een prachtige kamer en vanwege de aanwezigheid van lange wanden ideaal om uw meubilair te plaatsen. De vijfde slaapkamer is aan de rechterzijde gelegen, deze slaapkamer is ook voorzien van prettige afmetingen, mede vanwege de aanwezige inloopkast! De totaaloppervlakte van deze slaapkamer betreft circa 14 m². Om een goede indruk van de fijne afmetingen van deze slaapkamers te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.





ARDENNEN 45 HELMOND

Tuin



Een prachtig gelegen, rustige en vooral groene achtertuin welke op het zonnige zuiden gelegen is met een dergelijke oppervlakte zien wij maar zelden! Dat heeft mede te maken met de afwezigheid van directe burens aan de linkerzijde van de woning. Zo is deze woning niet alleen rustig maar ook gunstig gelegen gelet op de gewenste privacy.

Daarbij beschikt de achtertuin over volwassen begroeiing, een nette terreinafscheiding en diverse terrassen (overdekt) om uw tuinmeubilair te kunnen plaatsen. Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich een vrijstaande bergingsruimte t.b.v. het plaatsen van uw fietsen en/of tuingereedschap. De eigen achterom is voor deze bergingsruimte gelegen waardoor u altijd eenvoudig achterom de tuin kunt betreden.





ARDENNES 45 HELMOND





ARDENNEN 45 HELMOND



Omgeving

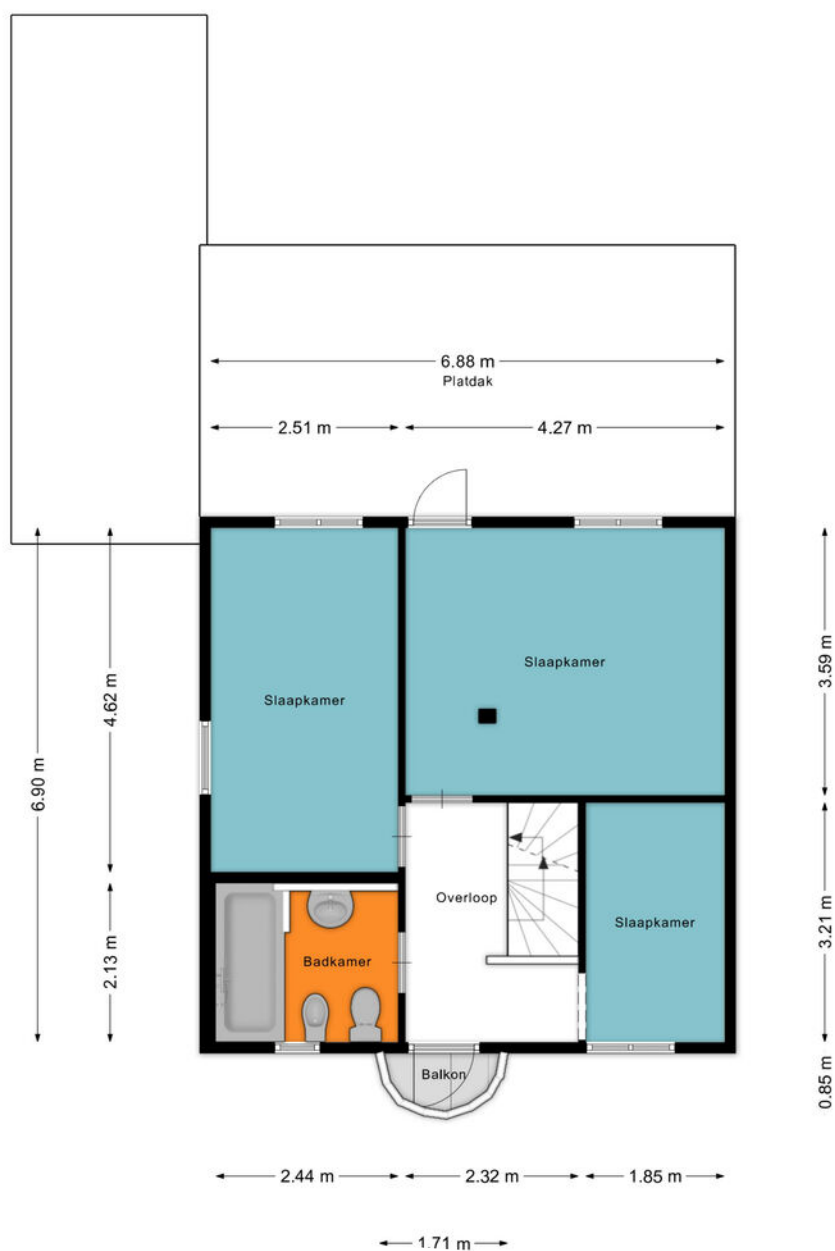


Plattegrond Begane grond

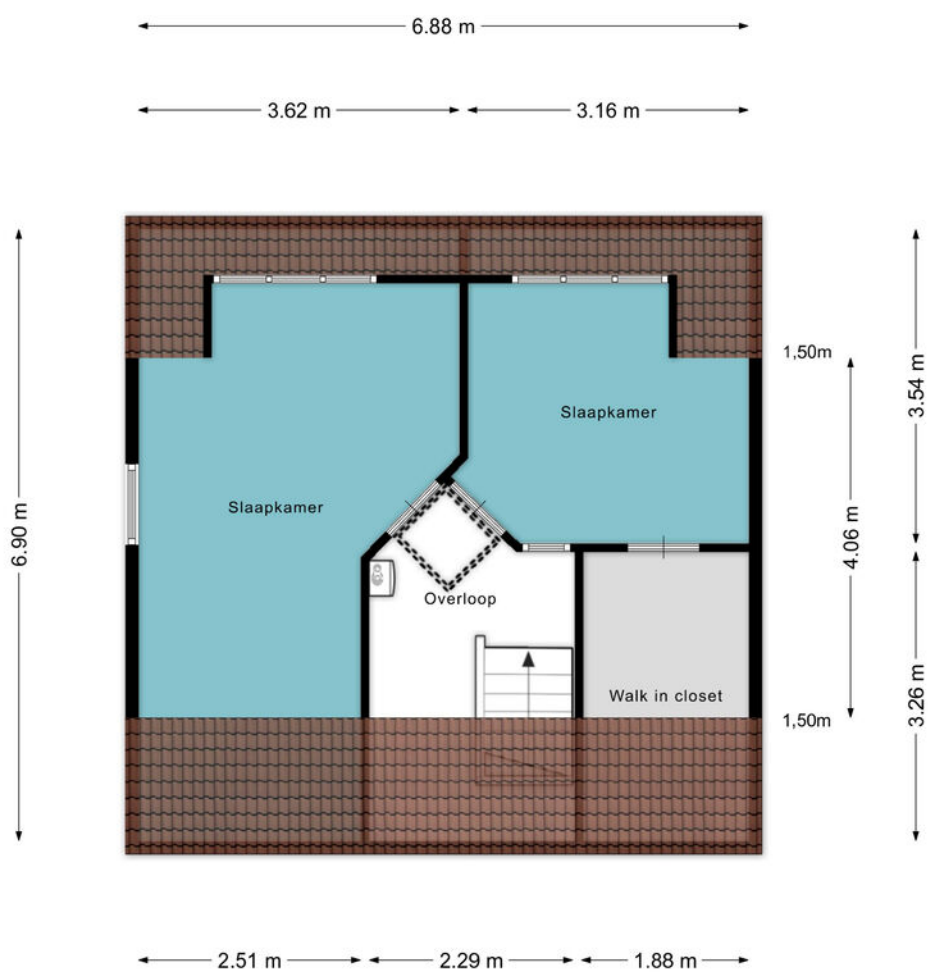


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping

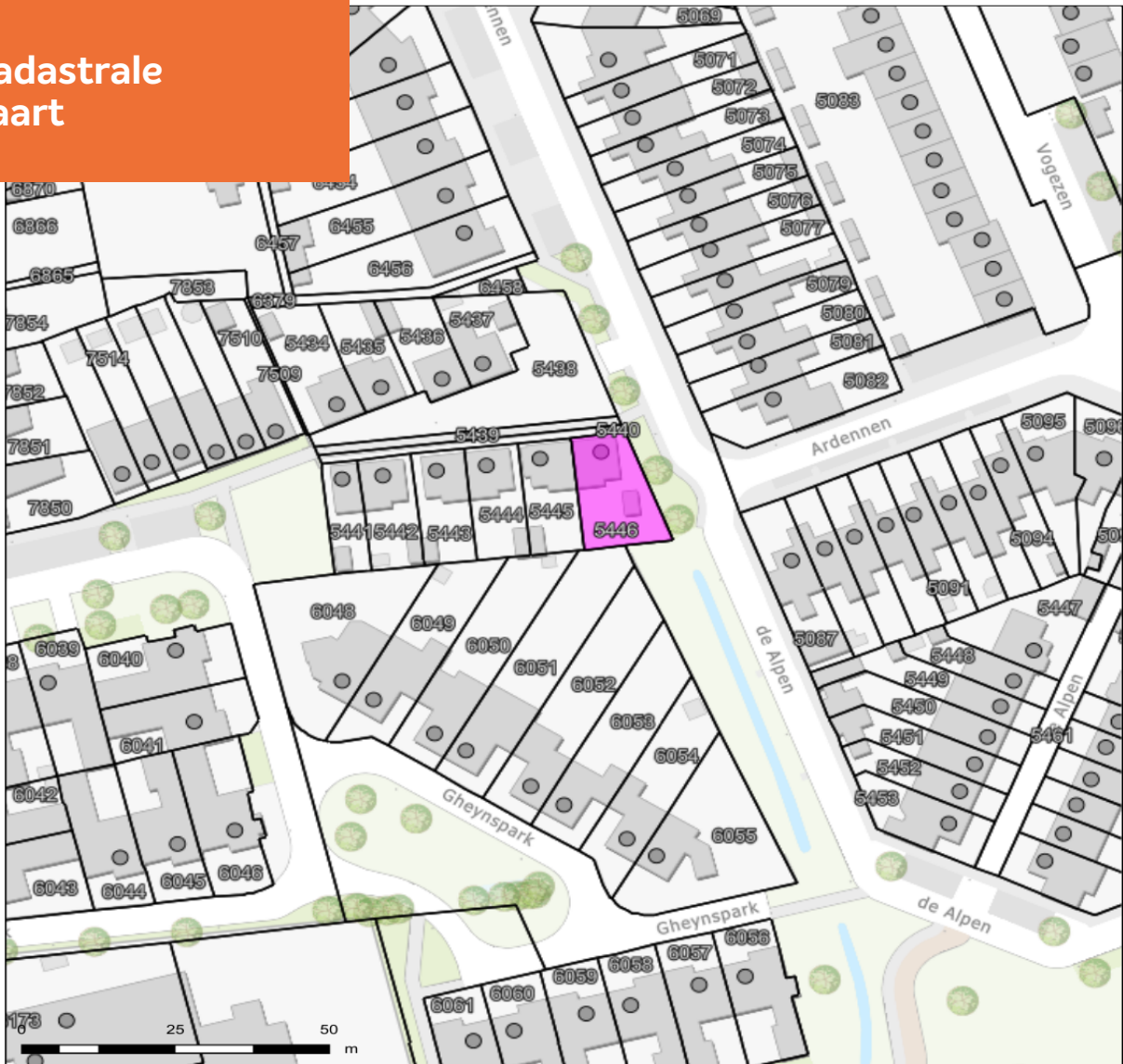


Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 23-3-2026

Schaal: 1: 947



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 ontlenen 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.



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!