

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



DE KROMME GEER 78
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1997
Woonoppervlakte	175 m ²
Overige inpandige ruimte (berging, voormalige garage)	10 m ²
Externe bergruimte (tuinhuis)	18 m ²
Inhoud	652 m ³
Perceel	362 m ²

Bijzonderheden

- Instapklare woning met veel ruimte zoals een grote leefkeuken en volwaardige 2e etage met masterbedroom en prachtige 2e badkamer;
- Ongekend ruime oprit voor maar liefst 3 auto's naast elkaar;
- Energielabel A ;
- Kozijnen/ramen boven vernieuwd in kunststof met HR++ beglazing;
- v.v. maar liefst 27 zonnepanelen;
- Begane grond v.v. vloerverwarming;
- Keuken van 2019 en badkamer van eind 2022;
- 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.



Vrij tegenover plantsoen gelegen fraai afgewerkt vrijstaand geschakeld uitgebouwd herenhuis met o.a. een grote leefkeuken, 2 moderne badkamers en een royale tuin op het zuiden met achterin een hoogwaardig tuinhuis.

Vraagprijs € 699.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

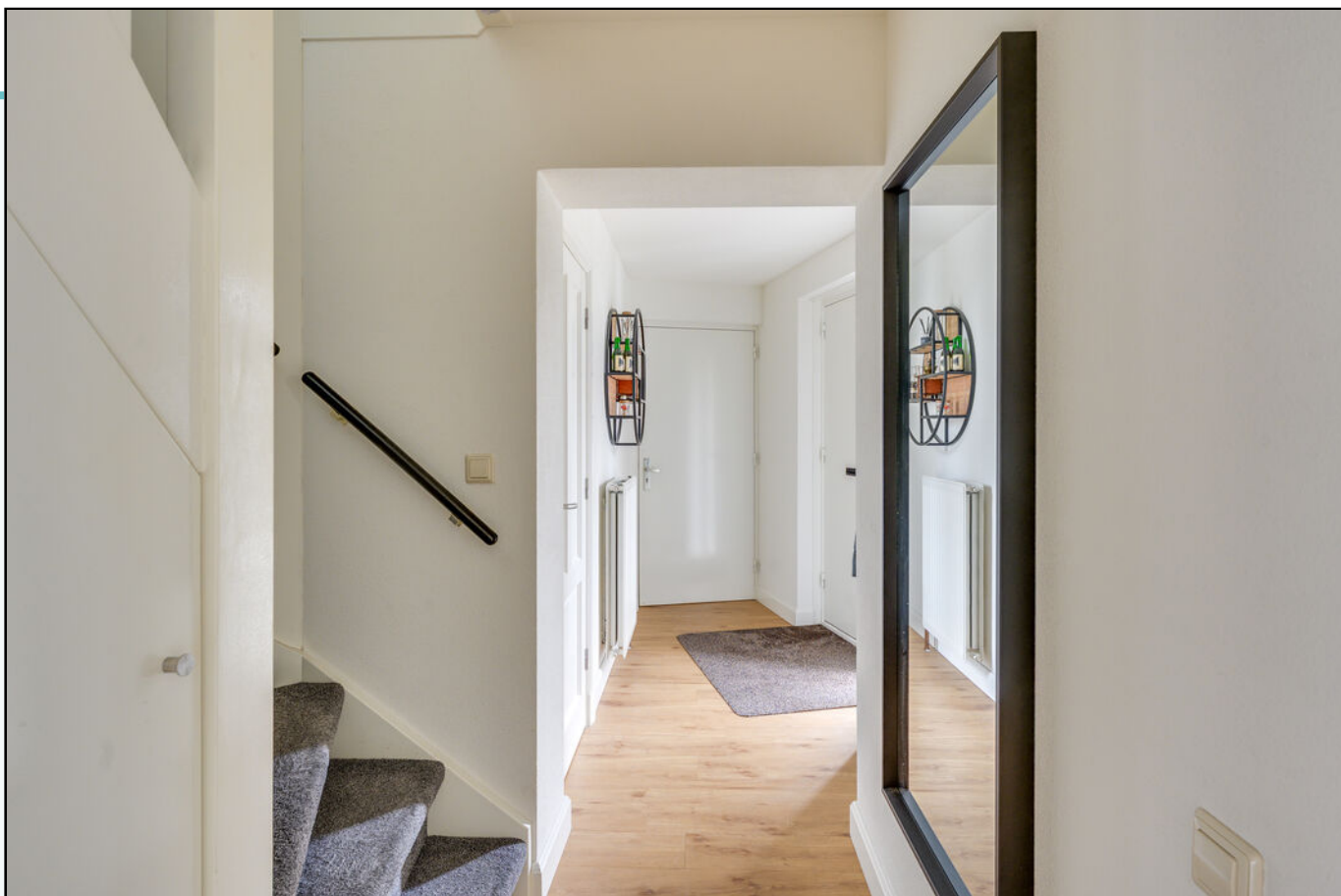
Algemeen



Deze fraaie woning is van top tot teen uitstekend onderhouden en gemoderniseerd. Daarnaast verrassend ruim en uitstekend gelegen met een tuin van meer dan 20 meter diep op het zuiden en aan de voorzijde met een vrije ligging aan het groen. Kom eens kijken, u zult verrast zijn.

Zodra u aankomt bij deze woning valt meteen de extra brede oprit op waardoor met gemak zelfs 3 auto's naast elkaar geparkeerd kunnen worden.





Vervolgens gaat u naar de entree van deze fraaie woning en bereikt u de ruime hal. De mooie vloer, die doorloopt naar de rest van de living, is voorzien van vloerverwarming.

In de hal bevindt zich verder de toiletruimte met een gemoderniseerde inrichting, een wandcloset en een fontein met daaronder een meubel. De ruimte is voorzien van grote horizontale tegels met daarboven stucwerk. In de hal is tevens een praktische kelderkast onder de trap aanwezig.

**Begane grond
Hal & Entree:**



Living



De living is ruim bemeten, met een oppervlakte van bijna 50 m². De grote raampartijen rondom, waaronder een gezellige erker aan de voorzijde met zicht op het groen, zorgen ervoor dat deze woonkamer in het licht baadt.

Het fraaie, strak geïntegreerde wandmeubel maakt deze ruimte helemaal af. Een royale opstelling van zowel een zit- als eethoek is natuurlijk geen enkel probleem. De openslaande tuindeuren leiden naar het grote, gezellige terras.





DE KROMME GEER 78 HELMOND





DE KROMME GEER 78 HELMOND

Tussenruimte/ Werkkamer

Aansluitend komt u in een tussenruimte, die eventueel ook dienst kan doen als speel- of extra werkhoek.

De tussenruimte leidt enerzijds naar de praktische werkkamer en vervolgens naar de inpandige berging. Deze twee ruimtes vormden oorspronkelijk samen de inpandige garage. De werkkamer is voorzien van een vaste kastenwand.





DE KROMME GEER 78 HELMOND

Leefkeuken



Terug in de tussenruimte bereikt u achterin de bijzonder gezellige en ruime leefkeuken van ca. 21 m², met veel lichtinval en optimaal contact met de tuin. De prachtige keukeninrichting uit 2019 (in wandopstelling en met kookeiland) is van alle gemakken voorzien: inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, magnetron, combi-oven, vaatwasser en een Quooker (uit 2023). Zoals u op de foto's kunt zien, kunt u hier heerlijk tafelen, zelfs met een groot gezelschap.

De ruimte beschikt naast vloerverwarming over een airco-unit die niet alleen kan koelen, maar ook kan verwarmen. De openslaande tuindeuren leiden naar het terras. Op dit beschutte terras is het in de zomer heerlijk vertoeven. Temeer er ook een grote zonneluifel (elektrisch bedienbaar) aan de gevel hangt.





DE KROMME GEER 78 HELMOND

Eerste verdieping

Vanuit de hal bereikt u via de trapopgang de 1e verdieping. Op de overloop bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en de vernieuwde eerste badkamer.





De oorspronkelijke masterbedroom is rustig gelegen aan de achterzijde en beschikt over een diepe vaste kastenwand over de volledige breedte. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, beide zeer praktisch door het ontbreken van schuine wanden en beide voorzien van rolluiken op zonne-energie.

De kleinste kamer wordt momenteel gebruikt als kastenkamer in combinatie met werkruimte. Wanneer u dit wegdenkt, kan deze kamer uitstekend dienen als kinderslaapkamer. Voor de afmetingen van de slaapkamers kunt u de bijgevoegde indelingsplattegronden raadplegen.

Slaapkamers









Badkamer

Eind 2022 zijn beide badkamers en de separate toiletruimte vernieuwd.

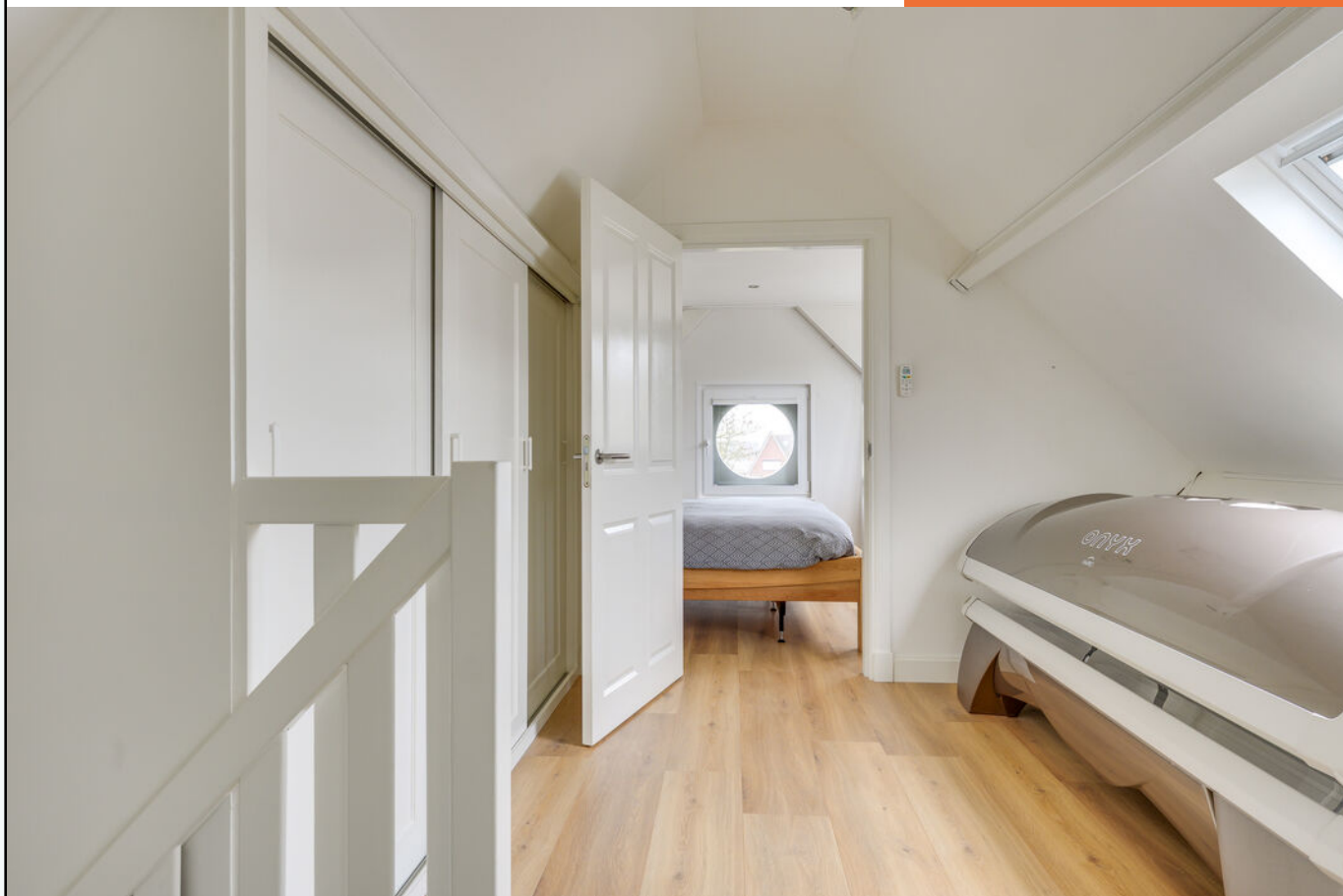
De foto's van deze prachtige badkamer geven u een goed beeld: een fijne, ruime inloopdouche en een fraai badmeubel met twee waskommen en een bijpassende spiegel.



Deze etage is nog niet zo lang geleden geheel getransformeerd tot een hoogwaardige slaapverdieping met eigen badkamer.

De overloop is voorzien van vaste, ingebouwde kasten. Aan uw linkerhand bevindt zich de masterbedroom. Dankzij het grote dakkapel is deze ruimte niet alleen heerlijk ruim, maar geniet u ook van veel natuurlijk licht. De ramen zijn uitgerust met rolluiken.

Tweede verdieping



Slaapkamer & Badkamer



Aan de andere zijde bereikt u de prachtige, nieuwe tweede badkamer, uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer op de eerste etage. De ruimte is fraai ingedeeld met een ruime inloopdouche aan de achterzijde van de separatiewand en aan de voorzijde een hoogwaardig badmeubel met waskom en bijpassende spiegel. Verder is er nog een wandcloset aanwezig.

Om dit vertrek tot een volwaardige ruimte te maken, is hier eveneens een groot dakkapel geplaatst. Daarnaast is er een airco-unit geïnstalleerd, die zowel kan koelen als verwarmen.





Tuin



De tuin is kadastraal gezien circa 22 meter diep en heeft achterin een nagenoeg nieuw tuinhuis van 18 m² met glazen schuifpanelen, waardoor dit een fijne extra plek is om bijvoorbeeld te chillen of als overdekt terras te gebruiken. In dit tuinhuis bevindt zich een wand met een deur naar extra bergruimte.





DE KROMME GEER 78 HELMOND





DE KROMME GEER 78 HELMOND

Plattegrond Begane grond

De Kromme Geer 78 - 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

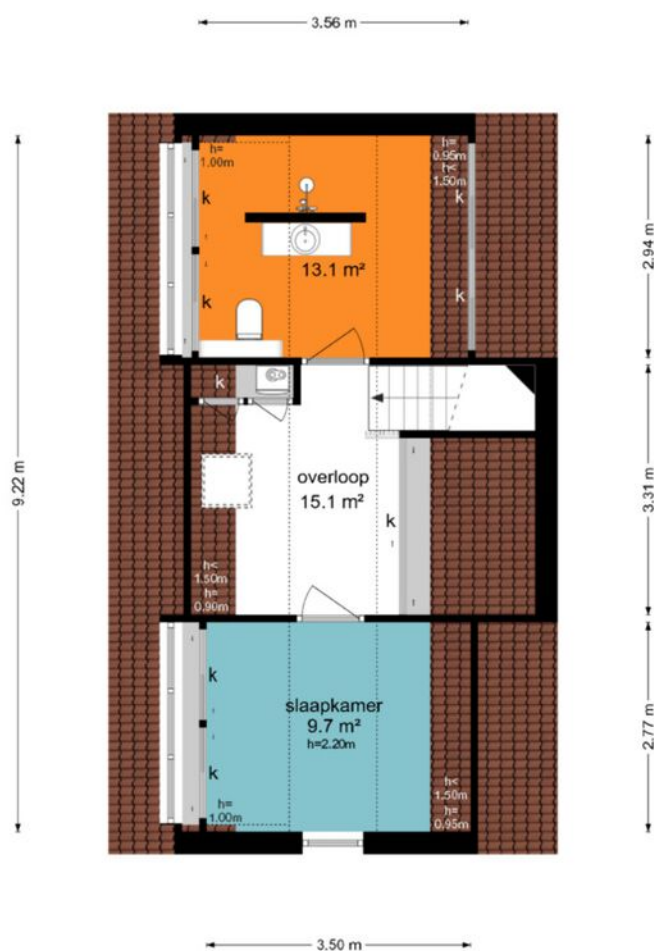
De Kromme Geer 78 - Helmond
Eerste Verdieping



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

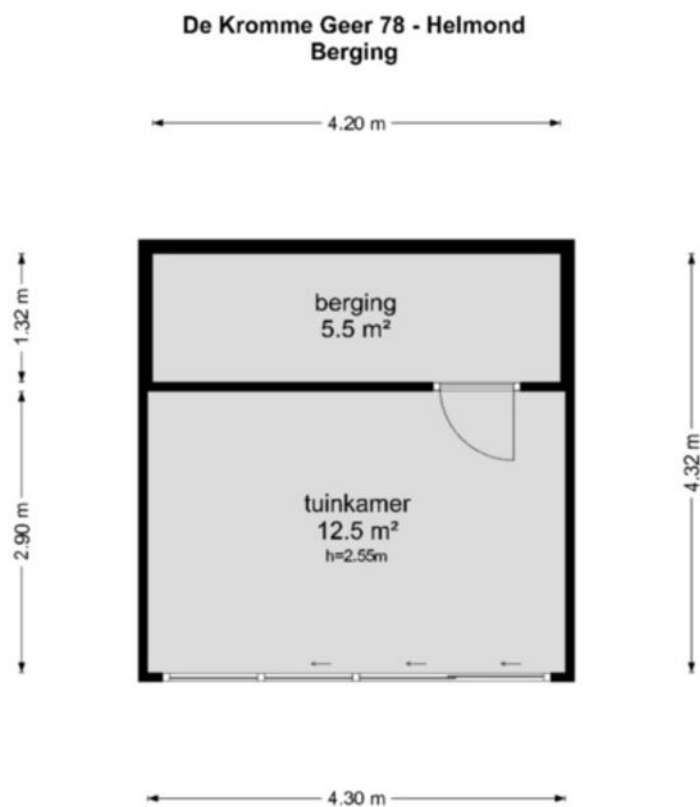
Plattegrond Tweede verdieping

De Kromme Geer 78 - Helmond
Tweede Verdieping



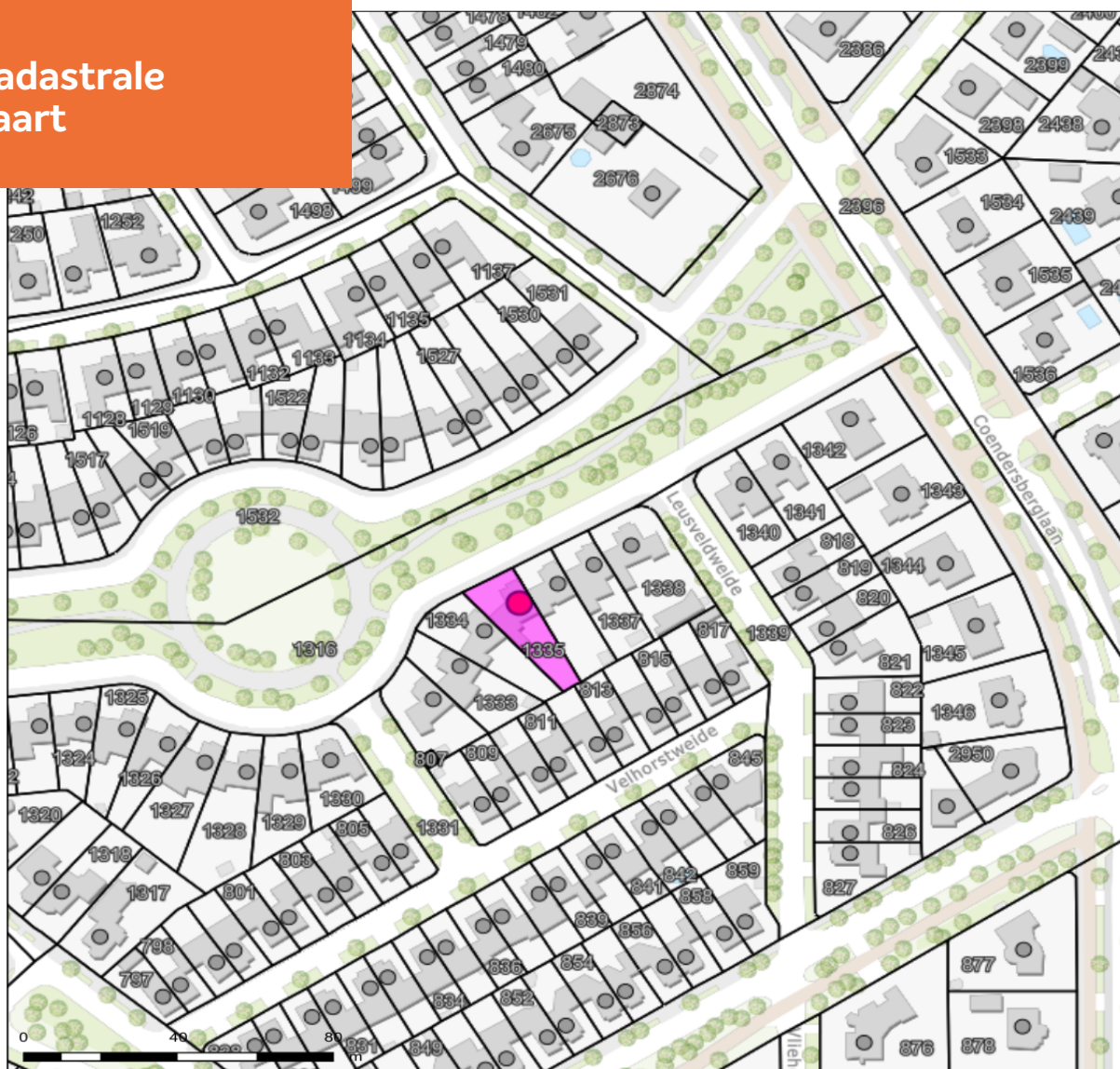
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinco.nl

Plattegrond Berging



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 2-2-2026

Schaal: 1: 1506



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,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@heuvel.nl

DE KROMME GEER 78 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