

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



NIERSLAAN 42
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1989
Woonoppervlakte	125 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Perceel	235 m ²

Bijzonderheden

- Ruime twee-onder-één-kapwoning gelegen op een zeer kindvriendelijke locatie, in een rustige straat;
- Prettig uitzicht op een groenrijke omgeving aan de voorzijde;
- Lichte woonkamer met een sfeervolle erker;
- Aanbouw woonruimte aan de achterzijde;
- Inpandig te bereiken garage;
- Drie volwaardige slaapkamers;
- Volwaardige tweede verdieping met vaste trap;
- Zeer verzorgd ingerichte achtertuin gelegen op het zonnige zuiden;
- Sfeervolle houten overkapping aan de achterzijde van de tuin;
- 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.



Vraagprijs € 469.500 k.k.

Aanvaarding in overleg

NIERSLAAN 42 HELMOND

Algemeen



Deze twee-onder-één kapwoning aan de Nierslaan 42 is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Brouwhuis in Helmond. In de directe nabijheid bevinden zich winkels, scholen, sportfaciliteiten en Brouwhuis heeft zelfs een eigen NS-station, waardoor zowel het centrum van Helmond als steden als Eindhoven eenvoudig bereikbaar zijn.

De woning heeft aan de voorzijde een prachtig stukje bos liggen, waardoor er niet alleen een prettig uitzicht is maar draagt het ook bij aan een aangenaam leefklimaat in de wijk.





Via de eigen oprit met kleine carport bereik je de entree van deze lichte woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het gastentoilet met fonteintje en een praktische garderoberuimte.

**Begane grond
Hal & Entree:**



Woonkamer



Vanuit de hal betreden we de verrassend lichte en ruime woonkamer. De ruimte is afgewerkt met een nette houtlook laminaatvloer. De grote raampartijen in combinatie met de charmante erker aan de voorzijde zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en geven de woning een ruimtelijk karakter. Bij de erker is een prettige zithoek gecreëerd, waar moeiteloos een royale bank met aanvullende meubels geplaatst kunnen worden. Aan de achterzijde van de woonkamer is volop ruimte voor een grote eettafel met stoelen – dé plek om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.

Aansluitend aan het eetgedeelte bevindt zich nog een extra hoekje dat momenteel is ingericht als werkplek. Deze veelzijdige ruimte leent zich echter ook uitstekend voor een grote opbergkast, een gezellige koffiehoeke of een speelhoeke voor de kinderen.





NIERSLAAN 42 HELMOND





NIERSLAAN 42 HELMOND

Keuken



Dankzij de aanbouw aan de achterzijde is er een ruime keuken gerealiseerd. De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en uitgevoerd met hoogglans keukenkastjes in combinatie met een modern werkblad. Aan de rechterzijde is een extra keukenblok geplaatst, waardoor er nog meer werk- en bergruimte beschikbaar is – ideaal voor wie graag kookt en houdt van een opgeruimde keuken.

De keuken is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een spoelbak. Het aanwezige raam zorgt voor prettig veel daglicht en de geïntegreerde sfeerverlichting maakt het geheel compleet. Voor extra comfort is in het aangebouwde gedeelte vloerverwarming aanwezig.





NIERSLAAN 42 HELMOND

Bijkeuken

Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken, die een fijne verbinding vormt tussen de keuken en de garage. Deze ruimte biedt volop extra bergruimte en is uitermate geschikt voor het plaatsen van bijvoorbeeld een extra koelkast of vriezer.

Daarnaast fungeert de bijkeuken als achterentree van de woning. Vanuit hier is de tuin direct bereikbaar, waardoor het een ideale plek is om jassen, tassen en schoenen achter te laten – perfect na een wandeling of een middag buitenspelen van de kinderen.

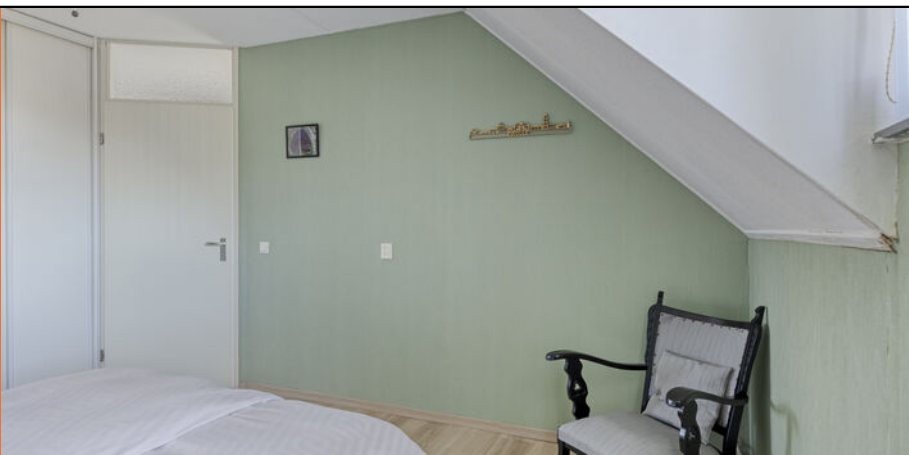


Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. Hier treft u drie slaapkamers en een ruime badkamer.

Eerste verdieping



Slaapkamers



Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, ieder met een prettige indeling en volop mogelijkheden in gebruik. Alle kamers zijn ook netjes afgewerkt met een houtlook laminaatvloer.

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt ruim voldoende plaats voor een groot tweepersoonsbed met nachtkastjes. De ingebouwde vaste kast zorgt hier voor extra praktische bergruimte. De tweede slaapkamer is iets compacter, maar nog altijd uitstekend geschikt als comfortabele kinderkamer. De derde slaapkamer leent zich perfect als logeerkamer, babykamer, werkkamer of bijvoorbeeld een kastenkamer.





NIERSLAAN 42 HELMOND



Badkamer

De ruime badkamer op de eerste verdieping is volledig uitgerust. Zo beschikt de ruimte over een brede inloopdouche met scheidingswand, een wastafel met bijbehorend meubel, een ligbad en een toilet.

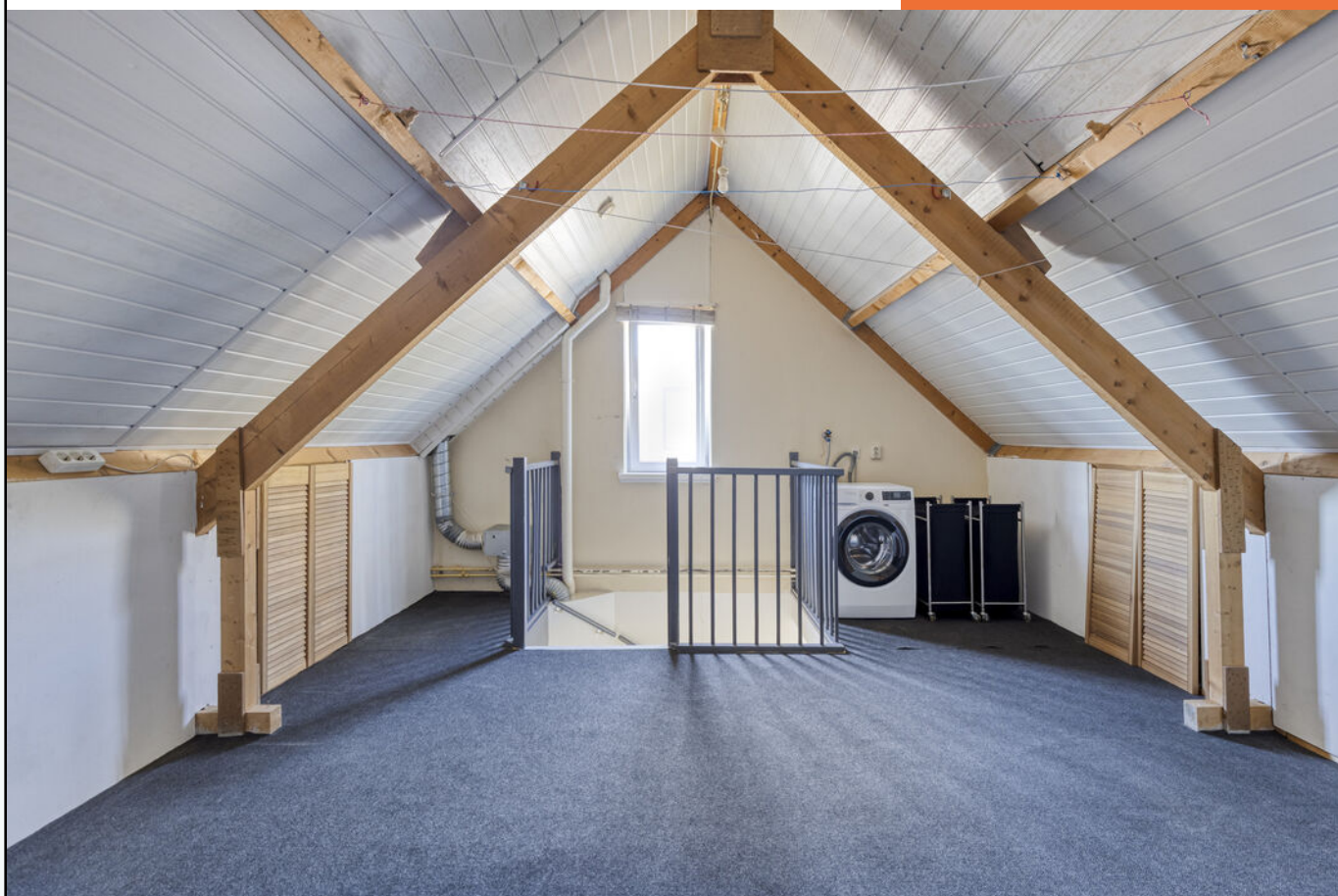
Via het raampje valt prettig daglicht binnen en kan er extra geventileerd worden, naast de aanwezige mechanische ventilatie. Voor extra comfort is er tevens een designradiator aanwezig, die zorgt voor een aangename warmte tijdens koude dagen.



De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar en biedt volop mogelijkheden. Op dit moment wordt de ruimte gebruikt voor opslag, maar door de grootte en indeling kan hier eenvoudig een vierde slaapkamer worden gecreëerd.

Daarnaast is deze verdieping ideaal in te richten als wasruimte, aangezien hier de aansluitpunten voor wasmachine en droger aanwezig zijn. Achter de knieschotten bevinden zich handige klapdeurtjes, waardoor seizoensgebonden spullen netjes kunnen worden opgeborgen en de ruimte optimaal benut wordt.

Tweede verdieping



Tuin



De tuin van de woning is vanuit de bijkeuken direct bereikbaar en ligt op het zonnige zuiden, waardoor er vrijwel de hele dag een plekje in de zon te vinden is. De tuin is bijzonder verzorgd aangelegd met een mooie combinatie van tuintegels, groene borders met beplanting en een sfeervol boompje, wat zorgt voor een sfeervolle uitstraling.

Aan de achterzijde van de tuin staat een prachtige houten overkapping, ideaal voor het creëren van een gezellige zithoek met een lounge- of tuinset. Daarnaast is er naast de aanbouw nog een knusse plek om te zitten, die zelfs de potentie biedt om in de toekomst bij de woning te trekken of te gebruiken als overkapte serre.





Via de tuin is er een praktische, houten aangebouwde berging bereikbaar. Deze ruimte is ideaal voor het stallen van tuingereedschap, tuinkussens of buitenspeelgoed van de kinderen. Voor extra gemak is er tevens elektra aanwezig.

Een groot pluspunt van deze woning is de garage, die volop ruimte biedt voor het stallen van bijvoorbeeld kleinere voertuigen. De garage is bij de bouw geïsoleerd, waardoor het er niet vochtig wordt, en voorzien van binnentegels, waardoor het ook uitstekend geschikt is voor het opbergen van binnenspullen.

Berging & Garage



Omgeving



Plattegrond Begane grond



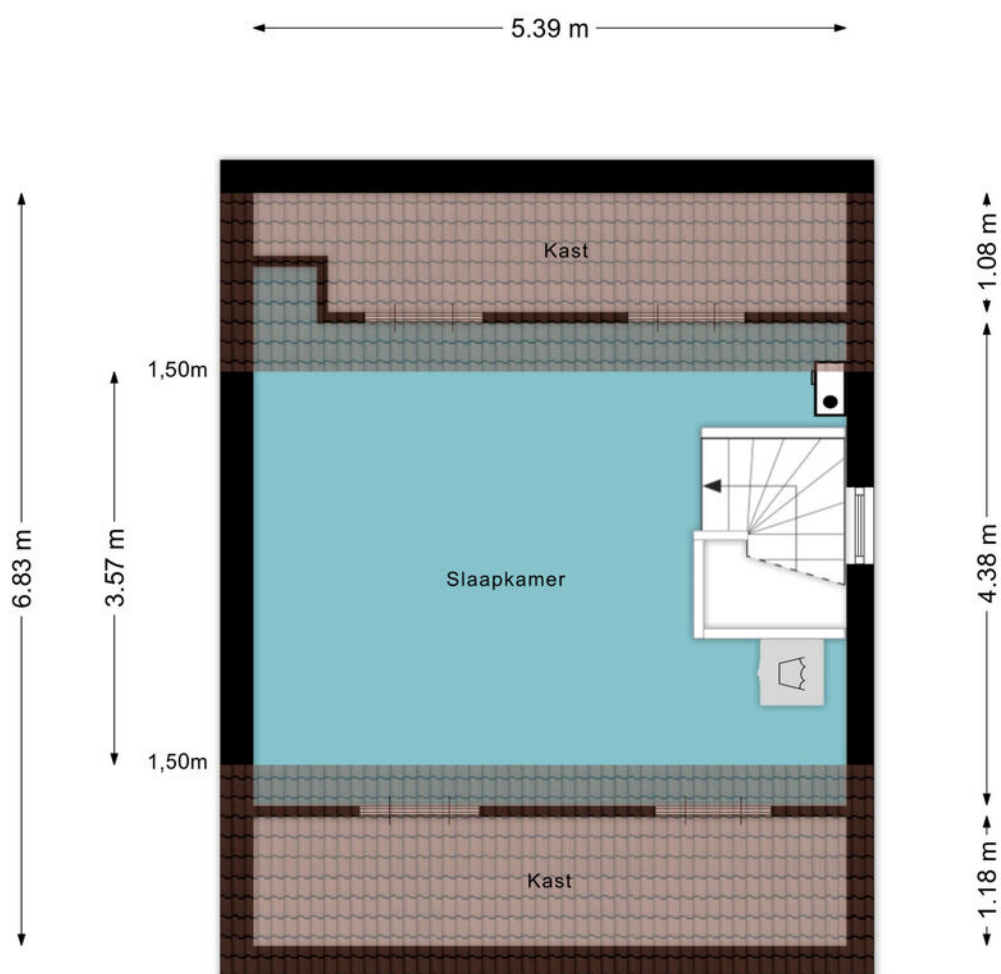
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



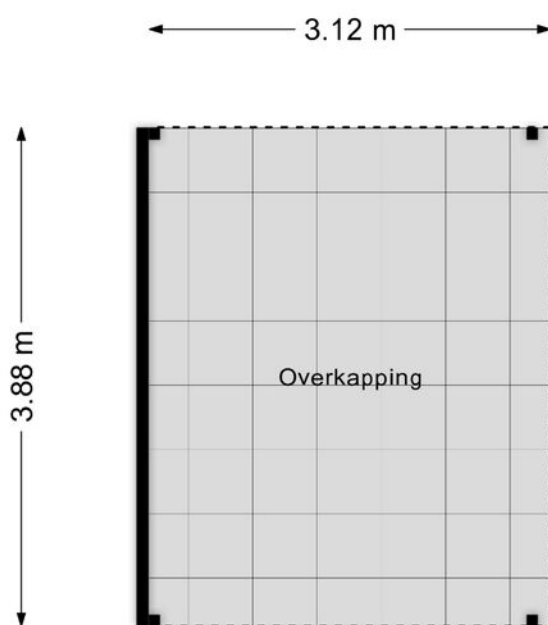
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



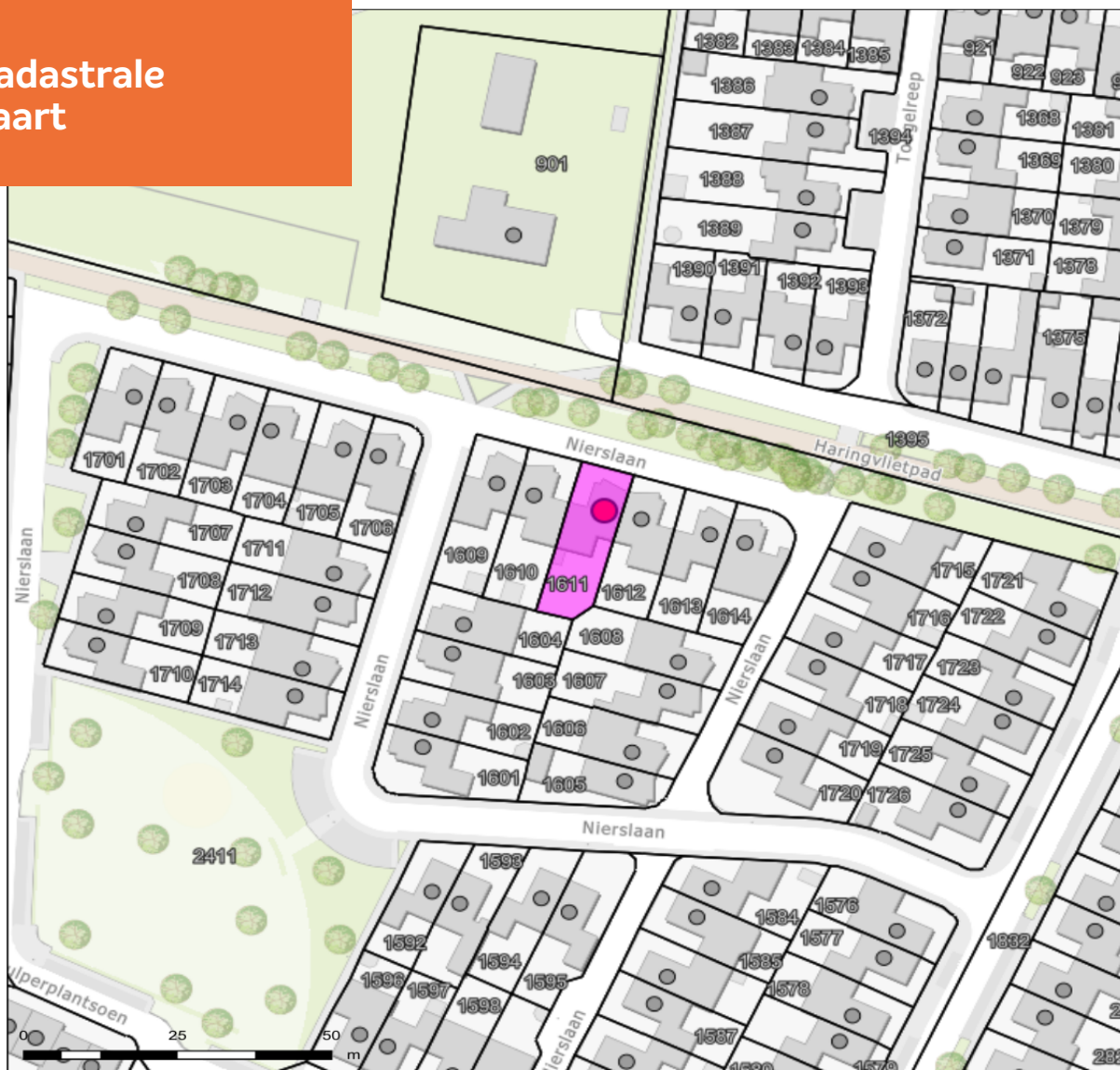
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Overkapping



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 27-2-2026

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 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,



Bjorn Kreemers

06 18 60 81 02

bjorn@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!