

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



IMPALALAAN 44
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1994
Woonoppervlakte	150 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	532 m ³
Perceel	226 m ²

Bijzonderheden

- De woning is aan de achterzijde over de volledige breedte uitgebouwd en voorzien van grote raampartijen, resulterend in een zeer ruime woonkamer met moderne cinewall!
- Voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing en volledig geïsoleerd, derhalve voorzien van energielabel B wat de leencapaciteit kan verhogen;
- Voorzien van een multifunctionele ruimte op de begane grond. Deze wordt momenteel als werkruimte gebruikt maar ook een invulling als speelkamer of kantoor aan huis is zeer geschikt
- Prachtig gelegen aan de Zuid-Willemsvaart;
- Westelijk en zonnig georiënteerde achtertuin met een prachtig, groen uitzicht;
- Een dubbele oprit biedt u de mogelijkheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

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.



Bent u op zoek naar een uitermate fijne woning voorzien van ruime uitbouw en heerlijk aan het water gelegen? Deze twee-onder-een-kapwoning welke beschikt over 4 slaapkamers, een multifunctionele ruimte op de begane grond, een royale woonkamer met open keuken én een ruime dubbele oprit is beslist iets voor u! Plan snel uw exclusieve bezichtiging welke u beslist zal verrassen!

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

IMPALALAAN 44 **HELMOND**

Algemeen



Wonen in het groene en kindvriendelijke Brouwhuis staat voor comfortabel wonen in een rustige buurt met alle voorzieningen dichtbij. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum “Brouwhorst” met supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden, basis- en middelbare school, speelplekken en station Helmond Brouwhuis.

Met de auto bereikt u binnen enkele minuten de uitvalswegen richting Eindhoven en Venlo. De woning biedt een royale uitgebouwde woonkamer met open keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime zolder met vaste trap, ideaal als extra slaap- of werkruimte. De zonnige tuin, dubbele oprit, garage en de ligging vlak bij de Zuid-Willemsvaart maken dit de ideale gezinswoning.





U parkeert uw auto op de dubbele oprit en loopt richting de overdekte voordeur. U betreedt de woning via een strak uitgevoerde, uitnodigende hal, compleet met een stijlvolle toiletruimte, moderne meterkast, garderobeopstelling en de trapopgang.

De toiletruimte is voorzien van een vrijstaand toilet, een fonteintje en een combinatie van stuc- en tegelwerk

**Begane grond
Hal & Entree:**





Woonkamer

Via de loopdeur in de hal bereikt u de woonkamer. Bij binnenkomst wordt u verrast door een zee aan ruimte. De oorspronkelijke wanden zijn doorbroken en de woning is aan de achterzijde royaal uitgebouwd waardoor er een grote, open ruimte ontstaat.





IMPALALAAN 44 HELMOND

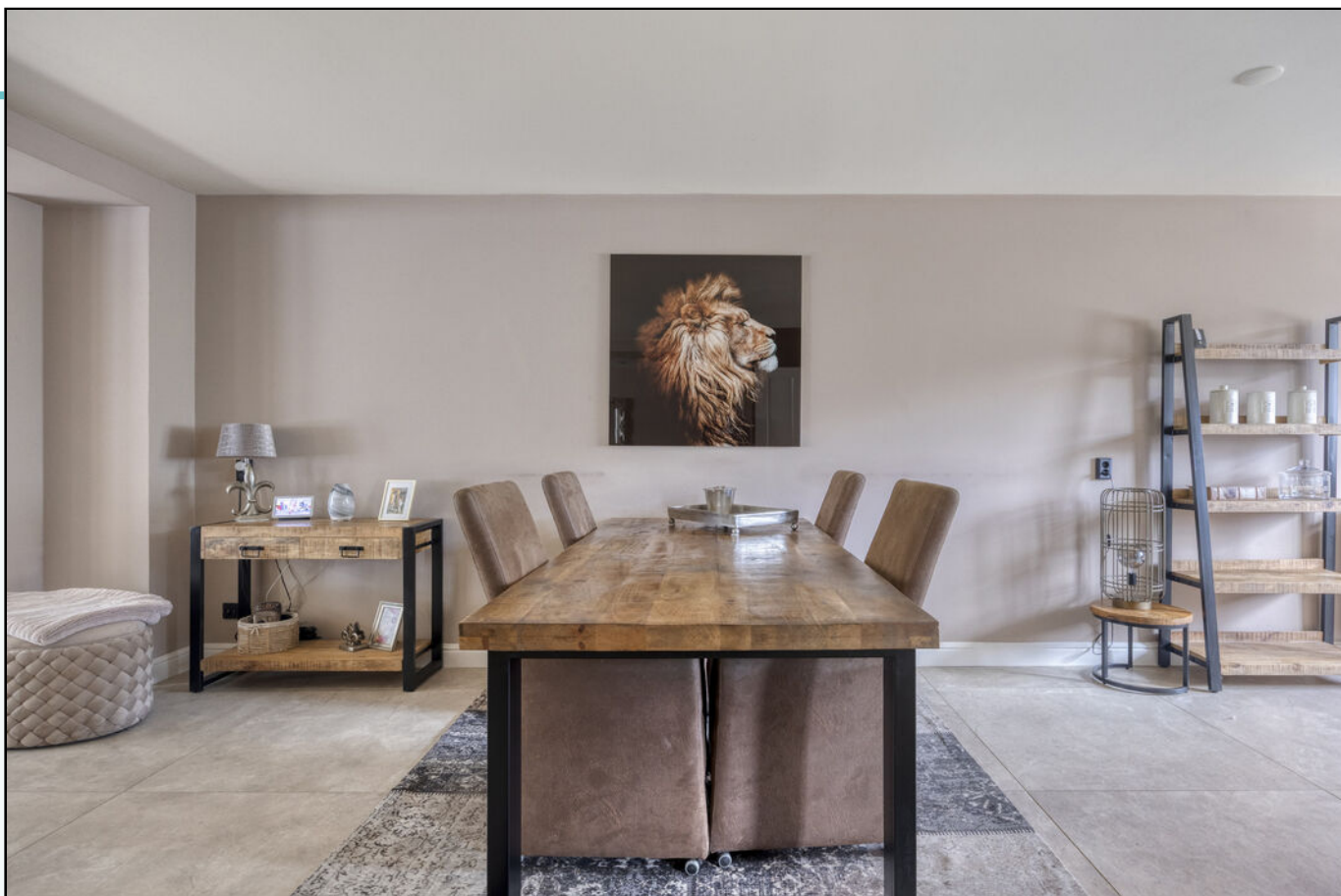
Keuken



Aan de voorzijde treft u de keuken, uitgevoerd in hoekopstelling. De keuken biedt ruime werk- en bergruimte door het grote werkblad en de aanwezigheid van zowel boven- als onderkasten. Grote raampartijen zorgen voor veel daglichttoetreding waardoor ook deze ruimte een luchtige indruk maakt, een gevoel dat benadrukt wordt door de open verbinding met de royale woonkamer. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, te weten:

- Oven;
- Inductiekookplaat;
- Koelkast;
- Vaatwasser;
- Afzuigkap.





Omdat de woning aan de achterzijde over de volledige breedte is uitgebouwd, is er tussen de zitruimte en de open keuken meer dan genoeg ruimte voor een royale eettafel.

Deze tussenruimte geldt als ideale verbinding tussen de keuken en de woonkamer.

Dinerruimte



Zitruimte



Aan de achterzijde treft u de zitruimte in het uitgebouwde gedeelte van deze fijne woning. Over de volledige breedte is de gevel voorzien van raampartijen waardoor de hele ruimte van daglicht voorzien wordt. De lichte en grote tegelvloer geeft de woning een heel rustgevend en gemoedelijk gevoel. Vanwege de beschikbare ruimte heeft u hier complete vrijheid met betrekking tot uw meubilair en uw ideale inrichting. De achtertuin is vanuit deze ruimte bereikbaar via dubbel openslaande tuindeuren. Er is een prachtige cinewall gemaakt ter plaatse van de TV-opstelling, met een prachtige ingebouwde elektrische haard.

Aan de linkerzijde van de woonkamer is er ruimte voor een extra indeling. Denk hierbij aan een rustige zithoek, een tweede tafel of wellicht een thuiswerkplek. Ook hier zijn grote raampartijen te vinden.



Aan de voorzijde van de woning treft u een kantoor-/ werkruimte. Dit is natuurlijk ideaal voor de thuiswerker of ZZP'er, maar kan ook gebruikt worden als – bijvoorbeeld – praktijkruimte of speelkamer voor de kinderen.

Deze ruimte is niet alleen vanuit de woonkamer bereikbaar, maar ook vanaf de oprit. Geheel in stijl met de rest van de woning zijn ook hier de grote raampartijen en nette afwerkingen te vinden.

Multifunctionele Ruimte



Eerste verdieping

Via de trapopgang in de hal op de begane grond komt u op de overloop van de eerste verdieping. Deze overloop biedt u toegang tot een drietal slaapkamers en de badkamer.



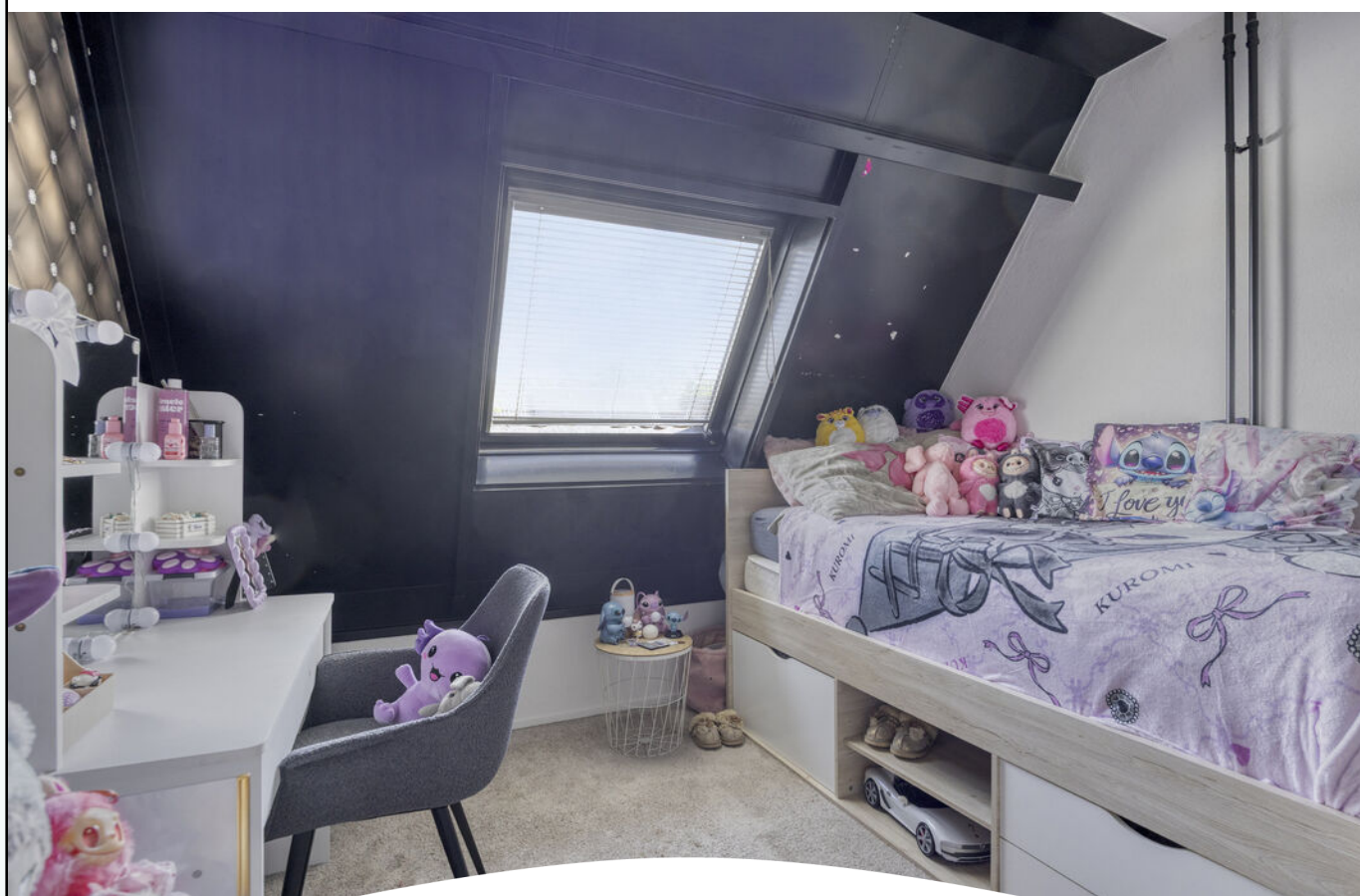


Het drietal slaapkamers op de eerste verdieping zijn niet alleen van goede kwaliteit maar ook van ruim formaat! Met maar liefst circa 12 m² is de master-bedroom wederom ruim van opzet en ideaal in gebruik. De overige slaapkamers lenen zich vanwege hun formaat ook perfect als slaapkamer, maar ook voor alternatieve invullingen.

De slaapkamers zijn allemaal voorzien van grote raampartijen, hoogwaardig stucwerk en een laminaatvloer. Om een goede indruk van de fijne afmetingen te verkrijgen verwijzen u graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.

Slaapkamers I,II & III







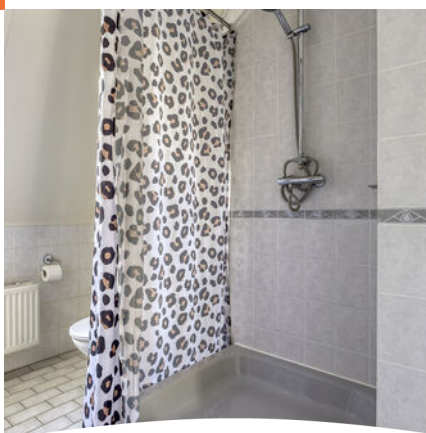
IMPALALAAN 44 HELMOND



Badkamer

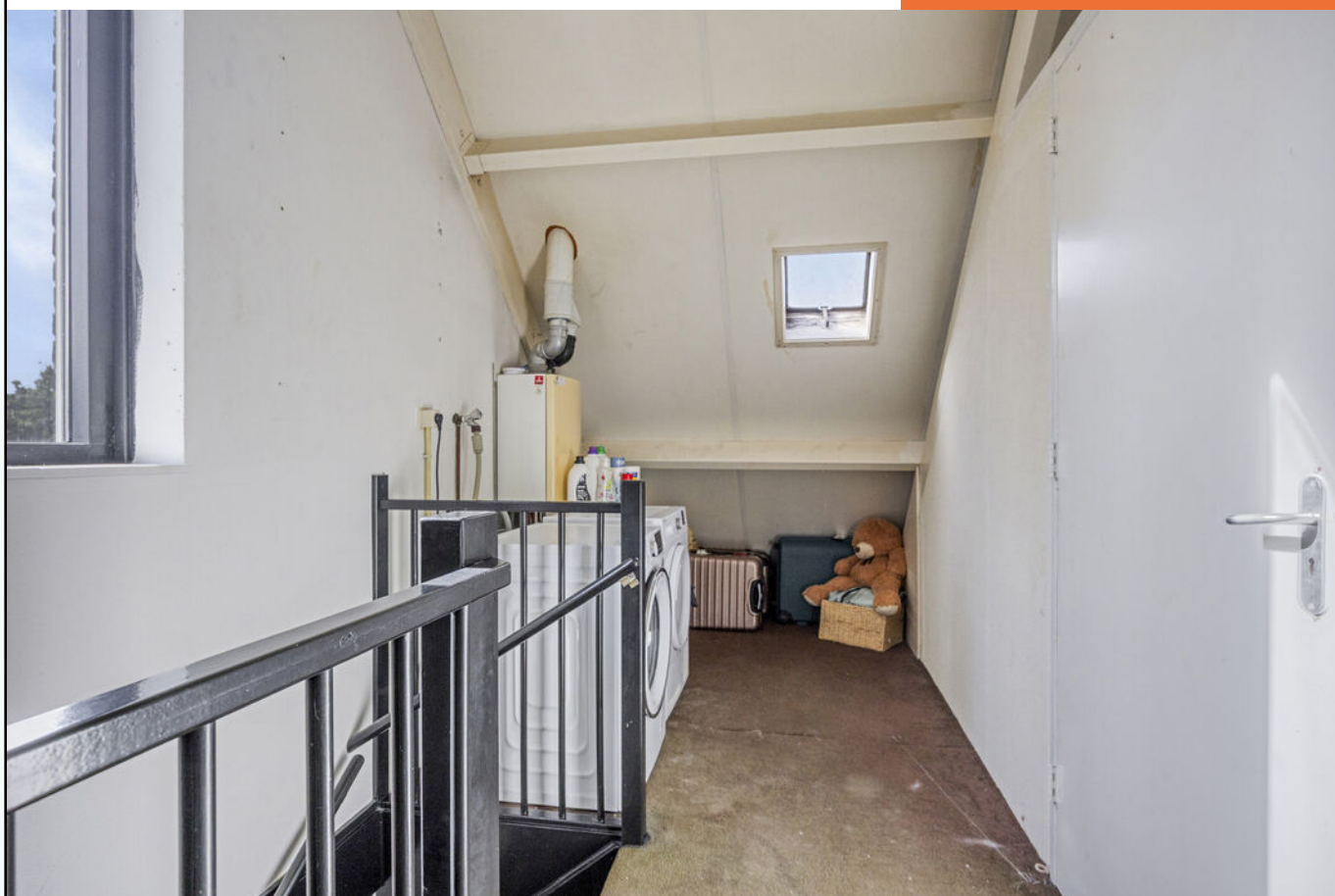
De badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Een dakraam voorziet de ruimte van daglicht en biedt de mogelijkheid tot natuurlijk ventileren, maar u kunt natuurlijk ook gewoon gebruik maken van de mechanische ventilatie.

In deze volledig in witte kleur betegelde ruimte treft u een douchecabine, een tweede toilet, een wastafel en een badkamermeubel.



Via de trapopgang op de eerste verdieping bereikt u de overloop op tweede verdieping, waar zowel de C.V.-opstelling als de aansluitingen voor witgoed te vinden zijn. De overloop biedt u toegang tot de vierde slaapkamer.

Tweede verdieping



Slaapkamer IV:



Met ca. 12 m² is ook deze kamer van ruim formaat. Deze slaapkamer is voorzien van een handige zolder voor het opbergen van spullen en biedt u de mogelijkheid om extra knieschotbergingen te maken voor extra opslag. Een fijne slaapkamer vanwege zijn ruimte, rustige ligging en oppervlakte.





Via de dubbel openslaande tuindeuren in de uitgebouwde woonkamer komt u in deze zonnige achtertuin, prachtig grenzend aan de Zuid-Willemsvaart. Vanuit uw achtertuin hoeft u slechts de poort uit te lopen om heerlijk langs het water te wandelen. De achtertuin is op het westen georiënteerd en ca. 9 meter diep waardoor u de gehele dag van de zon kunt genieten.

Aan het begin van de tuin is er een betegeld terras gesitueerd, ideaal voor een lounge set of ander tuinmeubilair. Vanuit dit terras kijkt u uit over een groene tuin met daarachter een prachtig plaatje met grote bomen en vrije natuur!

Tuin

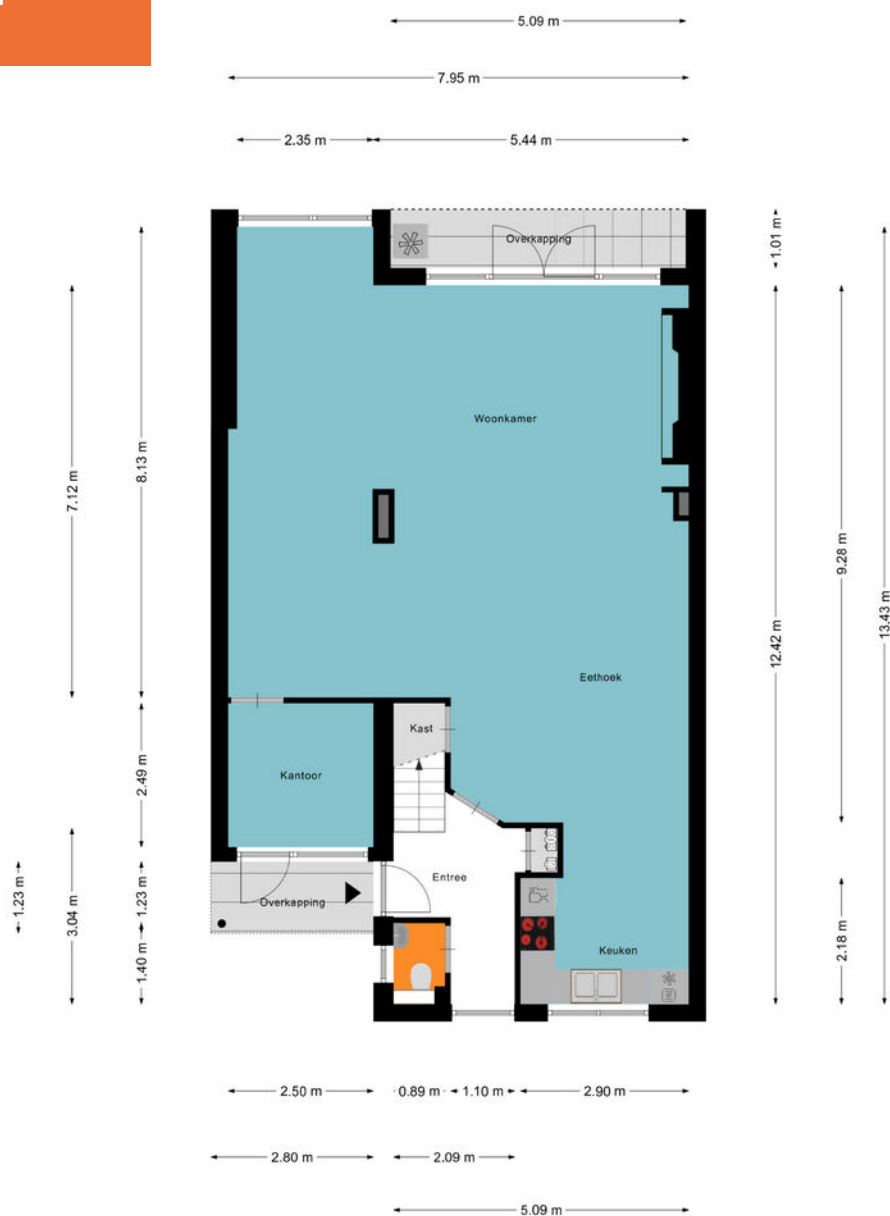






IMPALALAAN 44 HELMOND

Plattegrond Begane grond



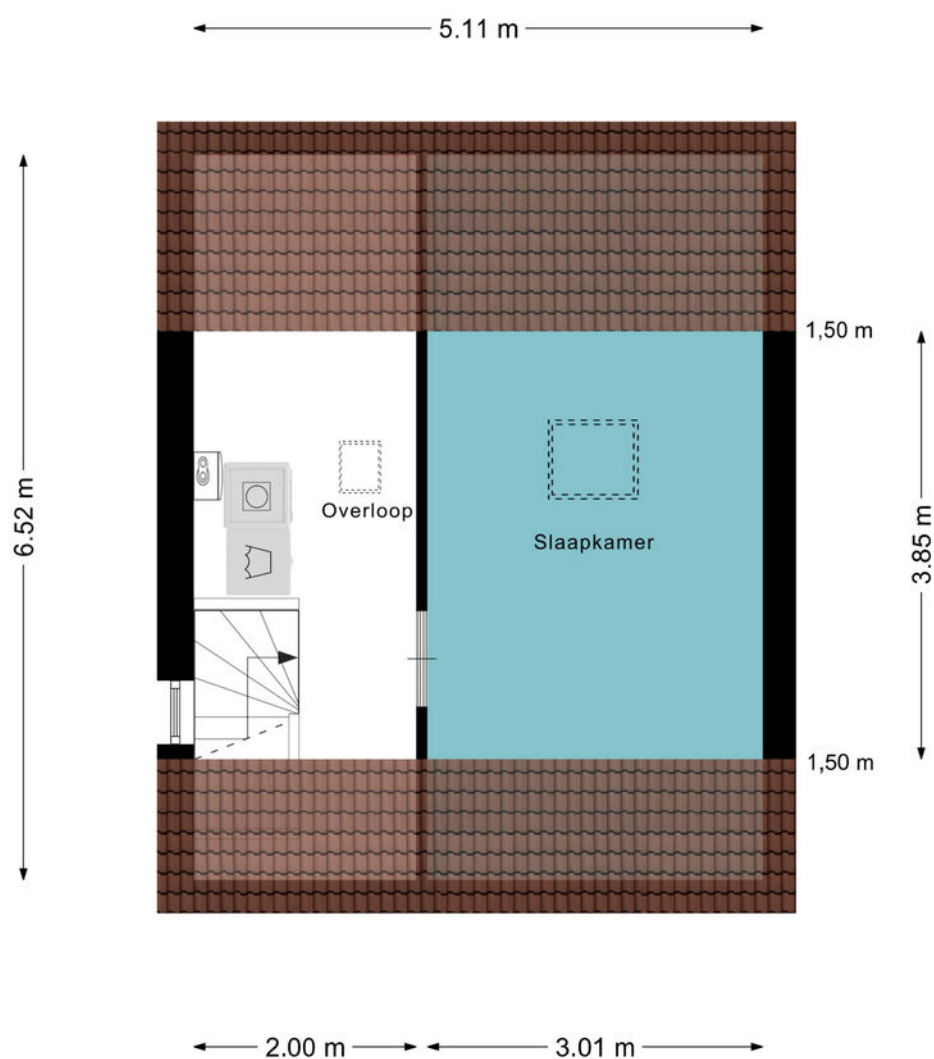
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



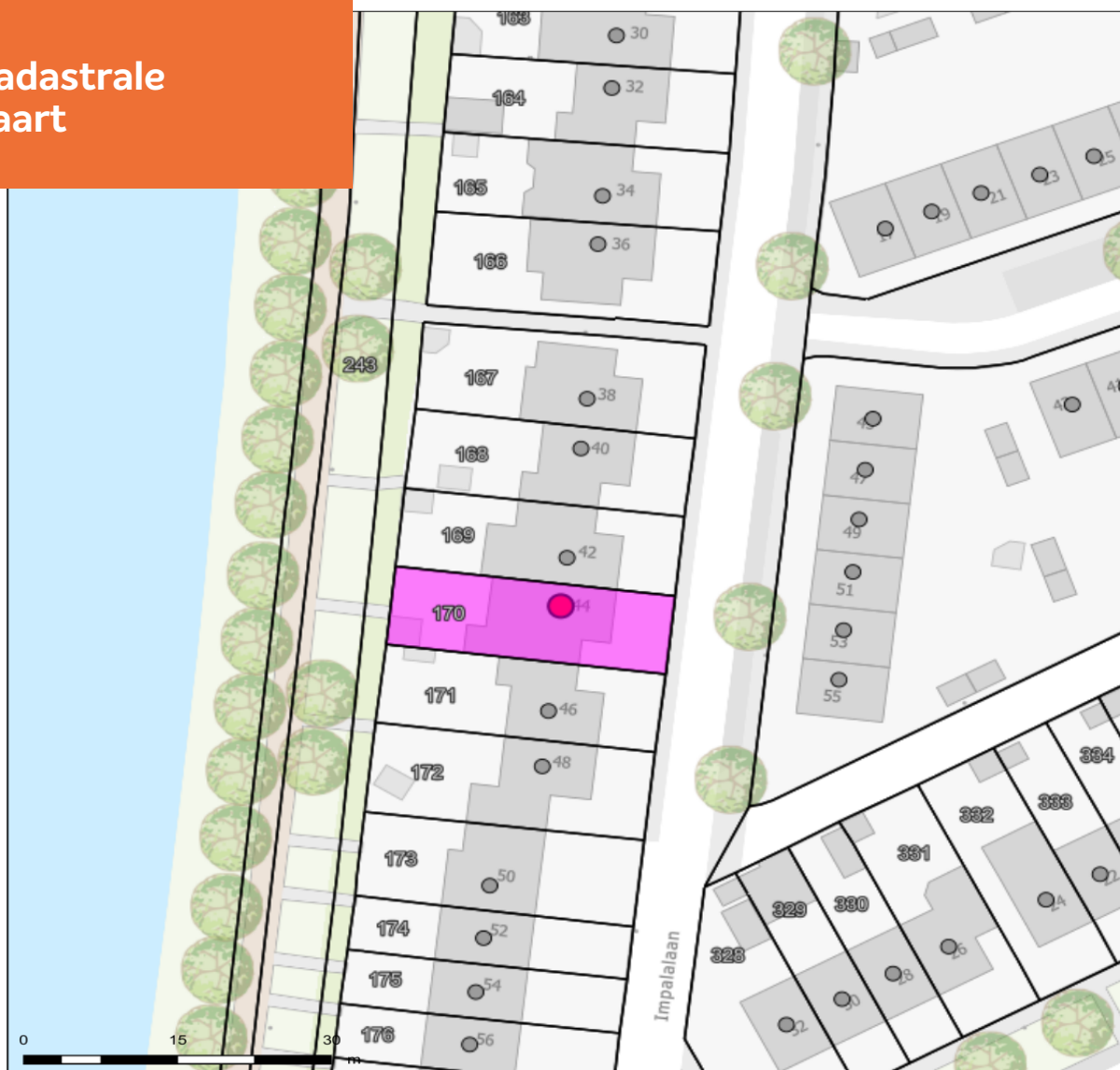
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 24-9-2025

Schaal: 1: 569



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.

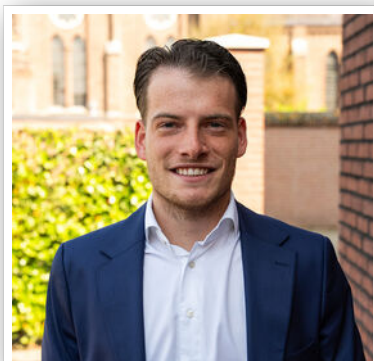
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning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