

TE KOOP

Edelhertlaan 25

Helmond



Vraagprijs

€ 488.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Edelhertlaan 25, Helmond

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen in deze royale uitgebouwde hoekwoning met garage aan de Edelhertlaan 25 in Helmond-Brouwhuis heeft veel voordelen. We geven u alvast een indruk:

- Prachtig gelegen nabij een bosrijke omgeving aan de rand van de bebouwing van Brouwhuis
- Zeer grote begane grond door vier meter diepe uitbouw over de volledige breedte van het perceel
- Ruime inpandige garage, ideaal voor autoliefhebbers
- Onderhoudsarme tuin met vrije achterom, overkapping, tuinhuisje en berging
- Op korte afstand van speelveld, school, uitvalswegen en de Vlierdense bossen
- Toepassing van kunststof kozijnen, rolluiken en zonnepanelen.

De wijk

Brouwhuis ligt aan de zuidkant van Helmond nabij de uitvalswegen naar omliggende plaatsen. Hierdoor is de wijk goed te bereiken. De bereikbaarheid is ook per spoor goed, de wijk heeft een eigen NS station.



Woningbrochure: Edelhertlaan 25, Helmond

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Brouwhuis is een complete wijk waar het dorpse karakter nog steeds goed te merken is. Er is een actief verenigingsleven en ook het voorzieningenniveau ligt hoog. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in winkelcentrum Brouwhorst. Tevens zijn er diverse basisscholen gevestigd. Er zijn een aantal sportverenigingen, zoals voetbal, tennis, honkbal, handboogschieten en fitness. Er zijn volop mogelijkheden om te wandelen en te recreëren.

De woning

Begane grond

Via de royale oprit waar ruimte is voor 3 auto's, komt u bij de voordeur en de hal. In de hal treft u de meterkast, trap naar de eerste verdieping en de toiletruimte aan. De toiletruimte is deels betegeld en heeft een toilet met fonteintje. Via de deur komt u in het leefgedeelte terecht. Aan de voorzijde is een werkhoek gemaakt die uiteraard ook goed kan worden gebruikt als speelruimte of een hobbyruimte. Het zitgedeelte ligt centraal in de woonruimte en is ruim van opzet. Aan de achterzijde van de woning is de complete keuken met een zes persoons bartafel. De keuken is royaal opgezet en voorzien van veel werk en bergruimte. Hier treft u onder andere: inductiekookplaat met in afzuiginstallatie, dubbele spoelbak, combi-oven, koelkast, vaatwasser (Bosch), wasmachine (Miele) en droger (Miele). Zowel het aanrecht en bartafel hebben een luxe granietstenen afwerking. De ruimte is afgewerkt met een leistenen vloer en is voorzien van comfortabele vloerverwarming over de gehele begane grond. Via de deur komt u in een trappenkast terecht. Hier is ruimte voor het plaatsen van een stofzuiger en diverse voorraden. Vanuit de keuken kunt u naar de ruime, bijna 10 meter diepe inpandige garage. Deze ruimte heeft een elektrische garagedeur en een kelder opslagruimte. Ondanks de grote uitbouw is er nog steeds voldoende diepte over in de tuin. De tuin is onderhoudsarm aangelegd, er is een tuinhuisje, een stenen berging, een vrije achterom en een overdekt terras aan de achterzijde.

Eerste verdieping

Aan de overloop grenzen drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een leuk uitzicht op de tuin, de derde slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde en heeft een extra zijraam. Op de slaapkamers en op de overloop ligt een laminaatvloer. De volledig betegelde badkamer heeft een douche, ligbad, een royale meubel met dubbele wastafels met kast en een toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap komt u op de voorzolder. Hier treft u de CV ketel (Nefit Proline 2019) aan. Ook is er nog voldoende bergruimte achter de schuifwanden. Er is een vierde slaapkamer met een dakraam aan de achterzijde en ruime bergruimtes aanwezig onder de dakschuinte met schuifdeuren. Boven de vierde slaapkamer in de nok van de woning is nog extra bergruimte gecreëerd.

Bijzonderheden:

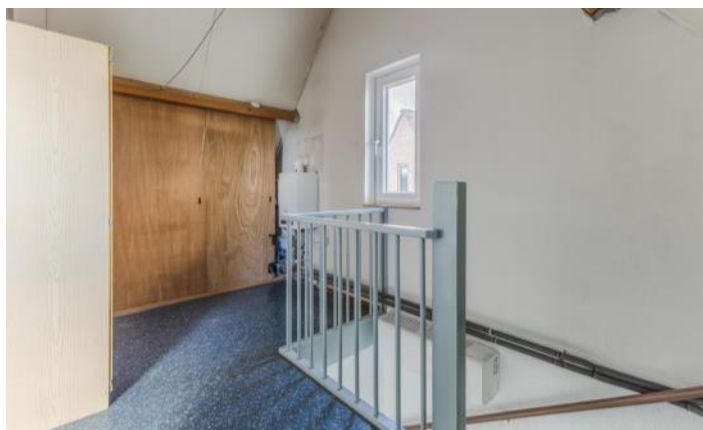
- Toepassing van kunststof kozijnen met HR++ beglazing over de gehele woning (2020)
- De gehele woning is voorzien van rolluiken (m.u.v. zolder)
- Voorzien van twee Mitsubishi airco's (2020)
- Vernieuwde platdakbedekking keuken, garage en berging (2024)
- Voorzien van 12 zonnepanelen (2020/eigendom)
- De woning heeft een energielabel A
- Ruime inpandige garage (9.86 meter diep)
- Royale oprit met ruimte voor drie auto's
- Leuke kindvriendelijke ligging aan een ventweg nabij de uitvalswegen
- De woning ligt aan de rand van de bebouwing nabij de Vlierdense bossen.







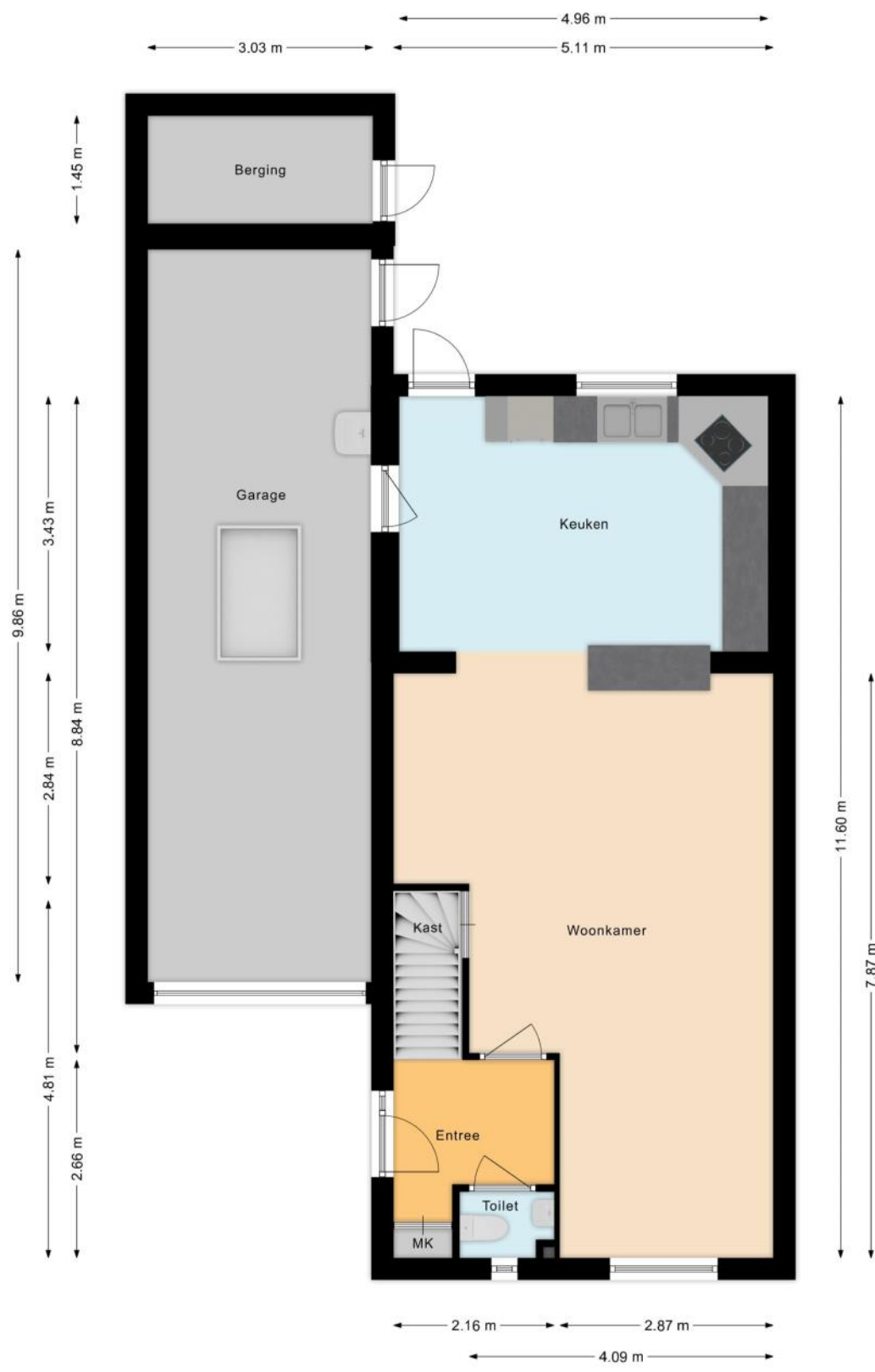




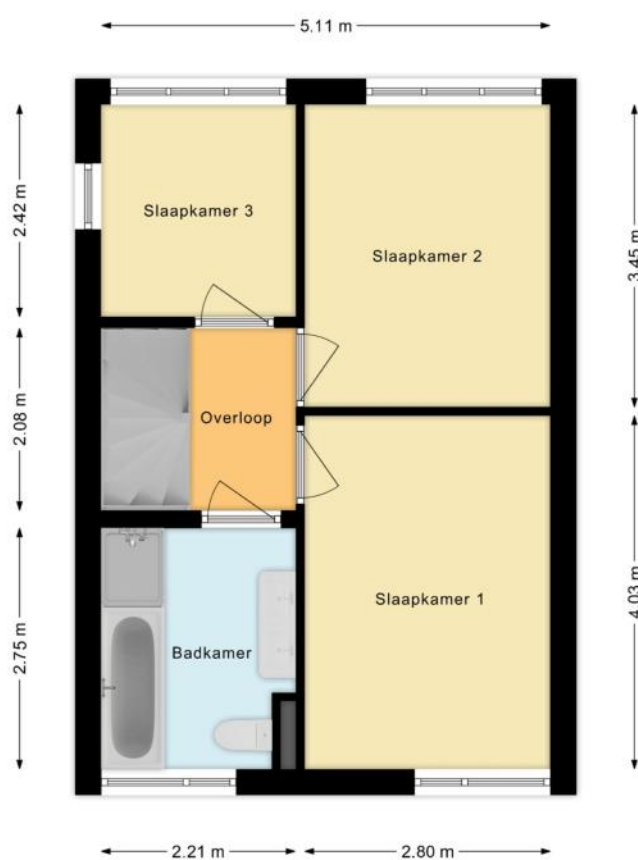




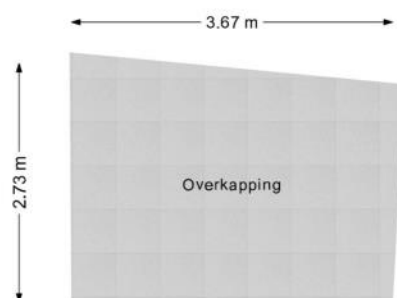
PLATTEGROND



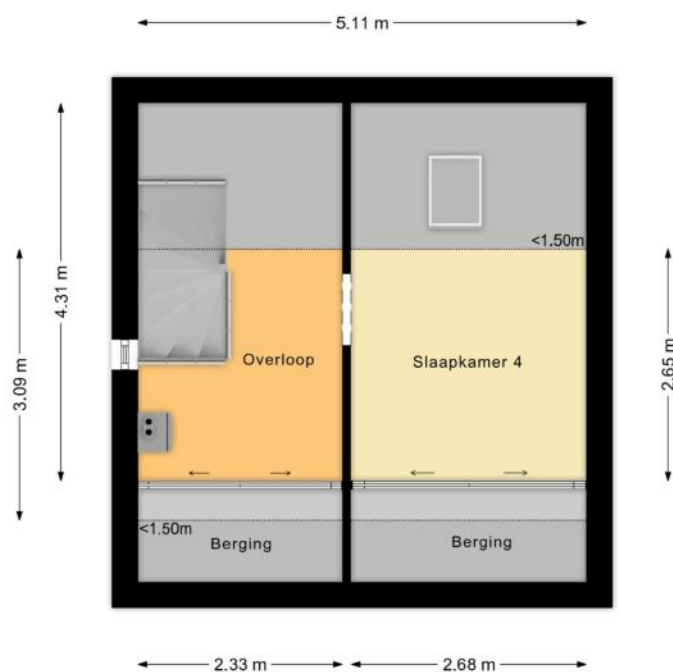
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Geschakelde woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1991
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	237 m ²
Inhoud	544 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	116 m ²
Overige inpandige ruimte	34 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	125 m ² (8,4m diep en 8,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Helmond X 1485

Oppervlakte	237 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

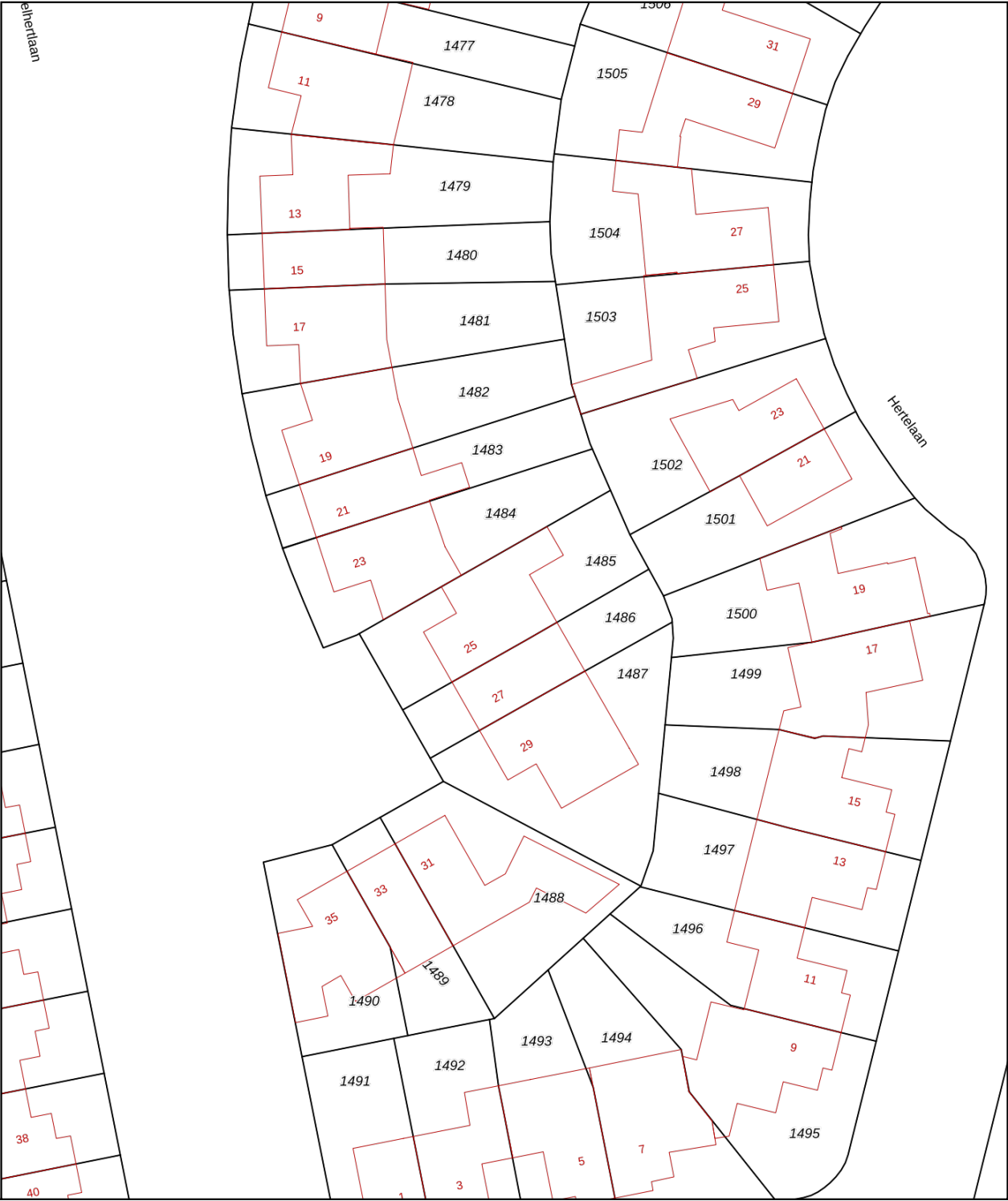


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente Helmond
Sectie X
Perceel 1485

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.