

Moois van



Metselaars
makelaardij



Wolfstraat 26
Helmond



Wolfstraat 26, Helmond

Aan de Wolfstraat 26 in Helmond staat een gezinswoning met een fijne indeling en veel leefruimte. Binnen valt direct op hoe breed en open de begane grond is. De woonkamer en keuken lopen mooi in elkaar over en geven een prettig gevoel van ruimte. Ook buiten is het goed geregeld: een verzorgde tuin, een overkapping en een eigen achterom maken het plaatje compleet. Dit is een huis waar je gewoon lekker kunt wonen.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **103 m²**

Inhoud: **381 m³**

Perceeloppervlakte: **184 m²**

Bouwjaar: ca. **1985**

Energielabel: **B**

- Ontzettend ruime woonkamer met open indeling
- Landelijke keuken met kookeiland en inbouwapparatuur
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- Airco (Daikin) op één van de slaapkamers (koelen en verwarmen)
- Complete badkamer met ligbad, douche en Velux dakraam
- Ruime overkapping met bergzolder en plek voor buitenkeuken
- Eigen achterom
- Station en centrum op loopafstand



BEGANE GROND

ENTREE

Via de gezellige voortuin kom je binnen in de woning. In de hal ligt een mooie houten vloer. Vanuit hier heb je toegang tot het toilet, de woonkamer en de eerste verdieping via de gerenoveerde trap.

TOILET

Het toilet is halfhoog betegeld en heeft een tegelvloer. Er is een fonteintje, een raam voor ventilatie, een wandcloset en een radiator.

WOONKAMER

De woonkamer is opvallend ruim en heeft een open lay-out. Aan de voorzijde is een knusse zithoek gemaakt met uitzicht op de voortuin door het grote raam. In het midden is plek voor een grote eettafel, ideaal voor etentjes en lange avonden. Er is veel kastruimte dankzij de trapkast en de breedte van de woning.

KEUKEN

Bij binnenkomst wordt je blik direct naar de keuken en de tuin getrokken. In de keuken ligt een tegelvloer en er zijn inbouwspots aanwezig. De keuken heeft een kookeiland met gaskookplaat, vaatwasser, oven, spoelbak en landelijke kastjes. Het werkblad is afgewerkt met tegels, wat goed past bij de landelijke uitstraling. Via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in.











EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een inbouwkast. De zolder is bereikbaar via een vlizotrap. De inbouwkast op de overloop is ingericht als wasruimte en beschikt over de witgoed aansluitingen. Een handige en nette plek voor het plaatsen van de wasmachine en droger.

SLAAPKAMER 1 (VOORZIJDE)

De ouderslaapkamer ligt aan de voorzijde en is ruim opgezet. De kamer is voorzien van vloerbedekking. Er zijn inbouwkasten gemaakt in dezelfde stijl als de keuken. Praktisch voor kleding en spullen, en het ziet er netjes uit.

SLAAPKAMER 2 (ACHTERZIJDE)

Aan de achterzijde ligt een slaapkamer die goed te gebruiken is als kinderkamer, slaapkamer of werkkamer. De kamer is voorzien van een mooie houten schuifdeur, waardoor veel ruimte behouden blijft en een speels effect ontstaat.

SLAAPKAMER 3 (ACHTERZIJDE)

De derde slaapkamer ligt ook aan de achterzijde. Deze kamer heeft een Daikin airco, handig om te koelen in de zomer en te verwarmen in de winter.

BADKAMER

De badkamer is volledig betegeld en heeft een groot Velux dakraam voor daglicht en ventilatie. Je vindt hier een ligbad, douche, toilet en wastafel. Boven de wastafel zijn spots geplaatst en er is mechanische ventilatie aanwezig.

BERGZOLDER

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en extra voorraad.











EXTERIEUR

VOORTUIN

De verzorgde voortuin zorgt voor een gezellige binnenkomst en geeft je net wat meer privacy aan de voorkant van de woning.

ACHTERTUIN

De achtertuin is netjes aangelegd met vaste borders, kunstgras en een terras. Achterin staat een ruime overkapping met bergzolder. Er is ook plek voor een buitenkeuken. Dit is een fijne plek om lang buiten te zitten met vrienden of familie. De tuin is uitgerust met een klimaat-waterslang/druppelslang, die via het buitenkraantje de gehele tuin van water voorziet. De woning heeft een eigen achterom.

OMGEVING:

Wolfstraat 26 ligt op een centrale plek in Helmond. Het station bevindt zich op slechts 5 minuten loopafstand, waardoor je snel en gemakkelijk gebruikmaakt van het openbaar vervoer. Ook het centrum van Helmond is binnen 5 minuten te bereiken.

Je woont hier met veel voorzieningen dichtbij. Supermarkten, winkels, scholen en sportclubs zijn goed bereikbaar, vaak op fietsafstand. Ook zijn er in de buurt speelplaatsen waar kinderen veilig kunnen spelen.

De uitvalswegen richting omliggende plaatsen en grotere steden zijn makkelijk te bereiken. Daardoor zit je snel op weg naar Eindhoven, Deurne of de snelwegen in de regio. Helmond centrum is eveneens goed bereikbaar, zowel met de fiets als met de auto.

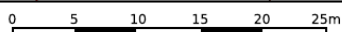








Uw referentie: wolfstraat 26



Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Helmond Sectie I Perceel 1957
--	---

12345

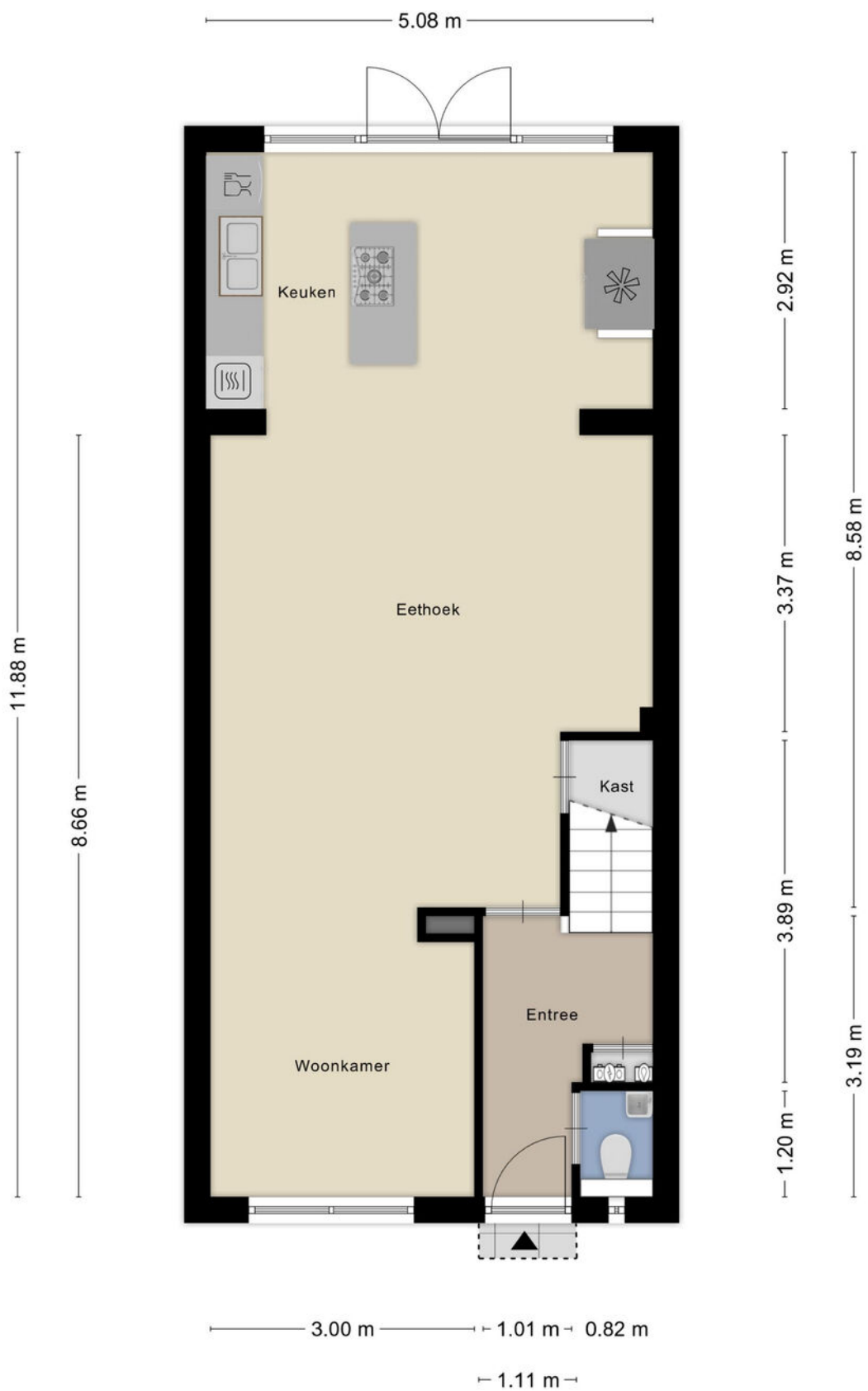
25

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

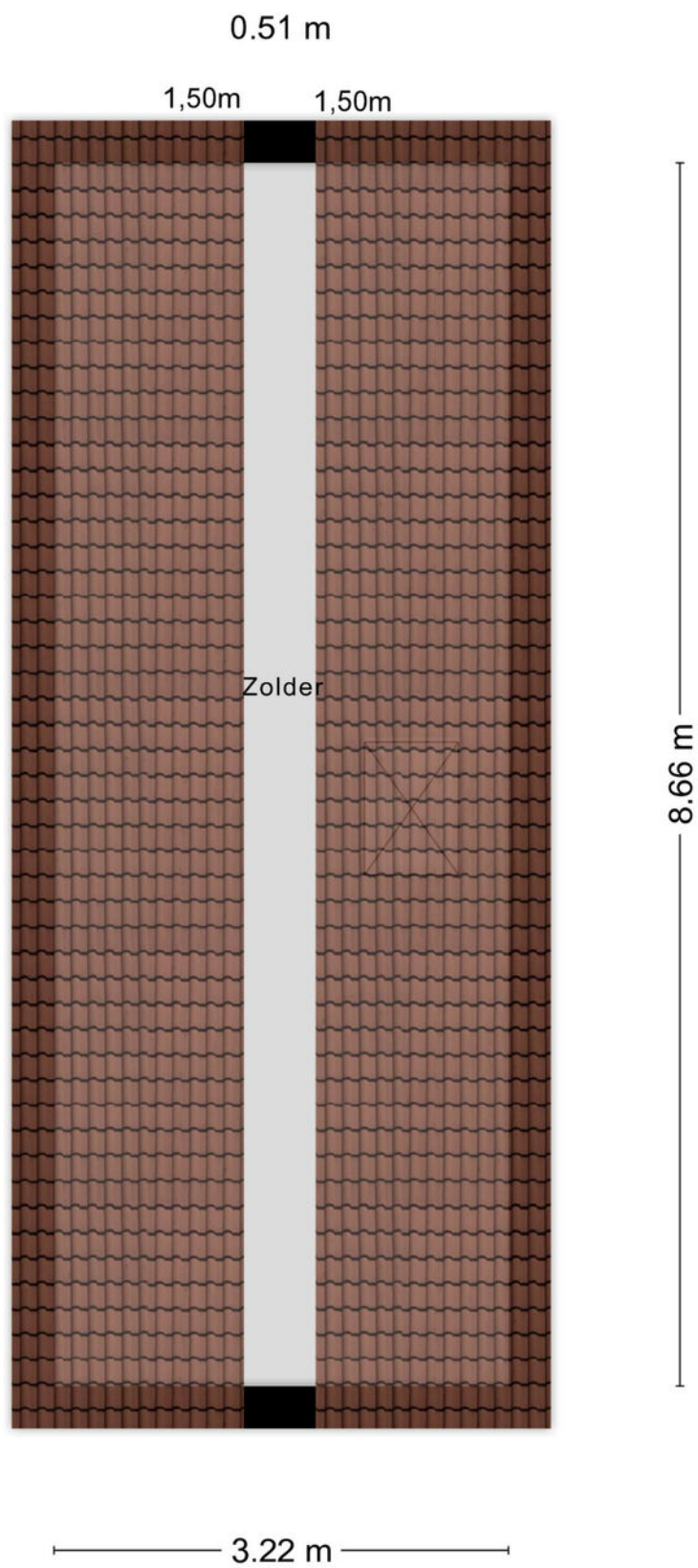
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



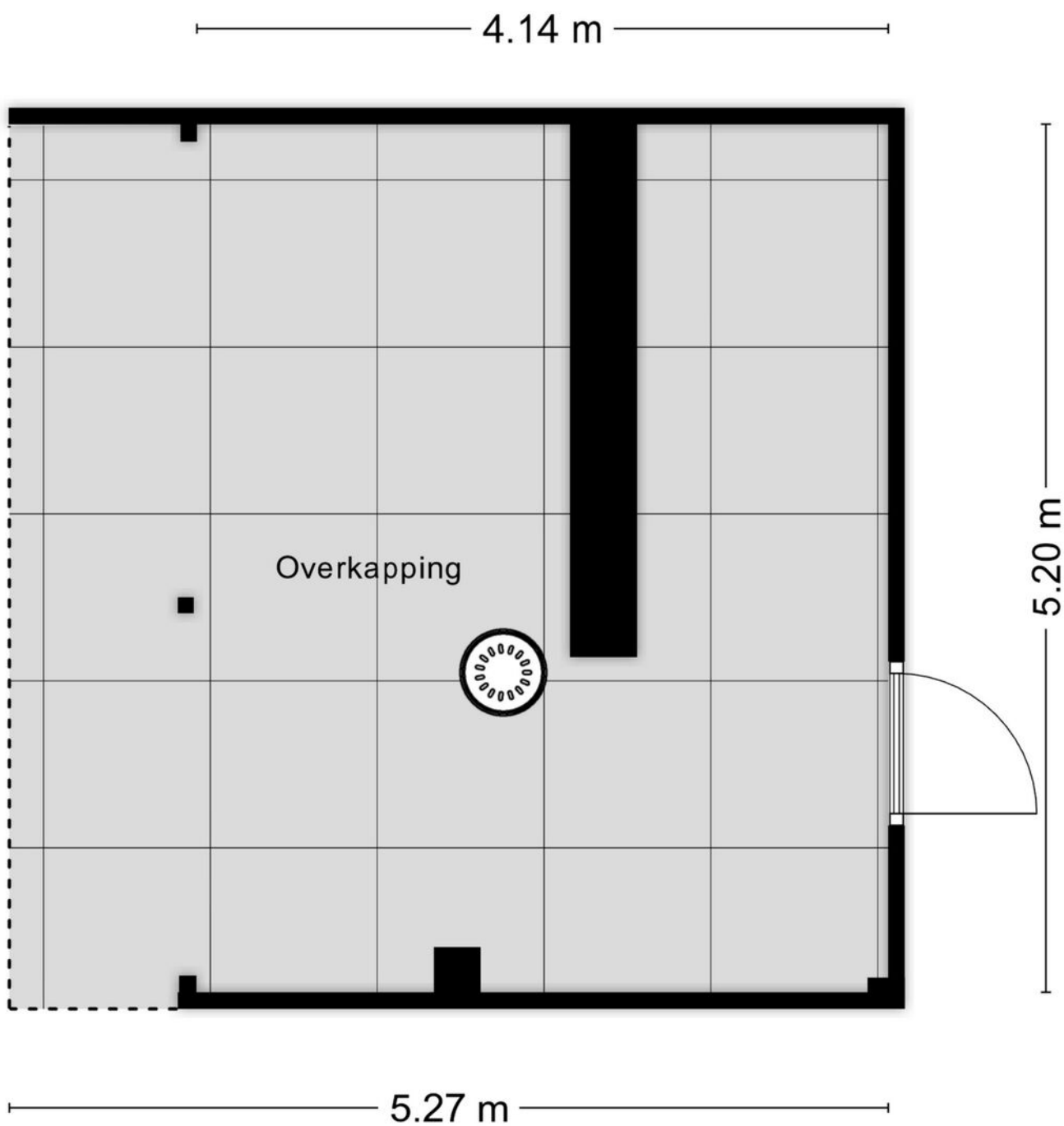
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

EXTRA INFORMATIE

Voorbehouden

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. “Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud”.

Vraagprijs

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Bod

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

Tegenbod

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kapers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De koop

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

Kosten koper (K.K.)

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten. Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

Vrij op naam (V.O.N.)

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

De onderzoeksplicht

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen. Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

De meldingsplicht

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

Waarborgsom

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

Bankgarantie

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.

Over Metselaars Makelaardij

Wie zijn wij en wat doen we



Wie wij zijn en wat we doen

Wij zijn Metselaars Makelaardij. Geen gladde verkooppraatjes, maar mensen met kennis van zaken én gevoel voor de mens achter de woning. We kennen de lokale markt als geen ander en houden van duidelijke communicatie. Je weet bij ons altijd waar je aan toe bent. We geloven dat een huis verkopen niet alleen over stenen gaat, maar juist ook over mensen, momenten en toekomstplannen. Daarom denken we mee, geven eerlijk advies en regelen alles tot in de puntjes. Of het nu gaat om de juiste vraagprijs, een slimme strategie of het begeleiden van bezichtigingen: wij zorgen dat jouw woning opvalt én verkocht wordt.

Thuis in Brabant – sinds 1970

Metselaars Makelaardij is een echt familiebedrijf. Oprichter Tom Metselaars verruilde in 1970 zijn geboortestad Nijmegen voor Nuenen om daar als makelaar aan de slag te gaan. Al snel begon hij zijn eigen kantoor, midden in een lastige woningmarkt, maar met succes. Zijn vrouw Heleen stapte al snel mee in het bedrijf en jarenlang werkten ze samen met collega Elly vanuit hun huis in Nuenen-Zuid.

In 2006 sloot zoon Mathijs aan, gevolgd door zijn vrouw Kim. Het bedrijf groeide stevig door, zelfs in crisistijd. We namen portefeuilles over van collega's, verhuisden naar een groter kantoor en breidden ons team uit.

In 2014 kwam Vollenbroek Makelaars erbij, gericht op exclusieve woningen en wat als zusterbedrijf van Metselaars Makelaardij de top van de woningmarkt bewerkt. Een jaar later verhuisden we naar ons huidige kantoor aan de Berg in Nuenen.

Vandaag de dag werken we met een hecht en ervaren team aan het waarmaken van woonwensen. Wat de markt ook doet, wij blijven er staan voor onze klanten.



Berg 19
5671 CA Nuenen



040-2833057



info@metselaarsmakelaardij.nl



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

Berg 19 • 5671 CA Nuenen • 040 283 30 57 • info@metselaarsmakelaardij.nl

