

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**KAUKASUS 46**  
**HELMOND**

**HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U**

## Kenmerken

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Bouwjaar                 | 1987               |
| Woonoppervlakte          | 125 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte | 51 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                   | 625 m <sup>3</sup> |
| Perceel                  | 330 m <sup>2</sup> |

## Bijzonderheden

- Ruime twee-onder-een-kapwoning;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Vernieuwde badkamer met modern sanitair aanwezig;
- Volwaardige tweede verdieping d.m.v. een nok verhogende dakkapel';
- Aangebouwde stenen garage én berging;
- Breed bemeten achtertuin met hoge mate van privacy;
- Sfeervolle houten overkapping met elektra;
- Energielabel A, o.a. voorzien van 12 zonnepanelen.
- Door verkoper wordt een waarborgsom of bankgarantie 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.



**Vraagprijs € 495.000 k.k.**

*Aanvaarding* in overleg

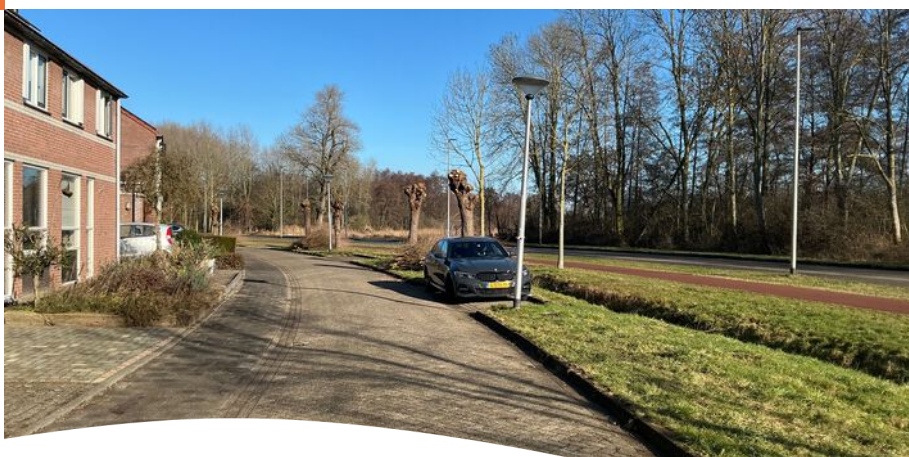
**KAUKASUS 46 HELMOND**



## Algemeen

Deze leuke woning is gelegen op een zeer centrale woonlocatie in Mierlo-Hout. Op steenworpafstand bevinden zich natuur- en wandelgebied "Het Groot Goor", de plaatselijke voetbalvereniging, de kern van Mierlo-Hout met alle dagelijkse voorzieningen, meerdere basisscholen en nog veel meer!

Via de zij-ingang met afgesloten poort is er een directe en veilige verbinding met het fietspad, wat zorgt voor extra gemak en toegankelijkheid.

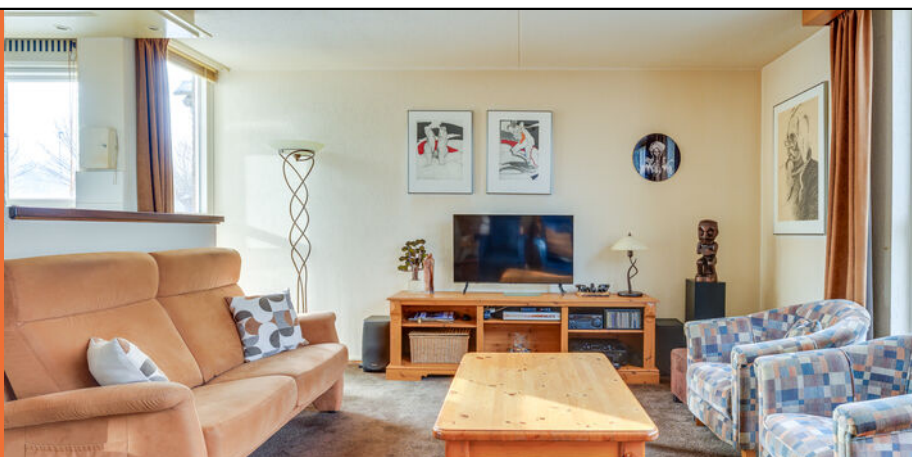


De typische hoofdingang van deze woning is aan de zijkant van de woning gesitueerd. Bij binnenkomst betreden we de hal, welke ons toegang geeft tot een modern toilet met fonteintje en de meterkast.

## Begane grond Hal & Entree:



## Woonkamer



Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de warme huiselijkheid en het karakter van deze woning op. Dankzij de prettige lichtinval heerst er een aangename sfeer, die bijdraagt aan het comfortabele woongevoel.

De speelse indeling van de begane grond maakt deze woning uniek en biedt volop mogelijkheden. Zo is de woonkamer ideaal in te delen met een duidelijke scheiding tussen de zithoek en de eetkamer, terwijl alles zich toch in één open ruimte bevindt. Uiteraard is de indeling volledig naar eigen wens aan te passen. Aan de achterzijde zorgen raampartijen voor een mooi zicht op zowel de voor- als achterzijde van de woning. Daarnaast beschikt de woonkamer aan de voorzijde over een praktische kastruimte, ideaal voor het opbergen van alledaagse spullen.





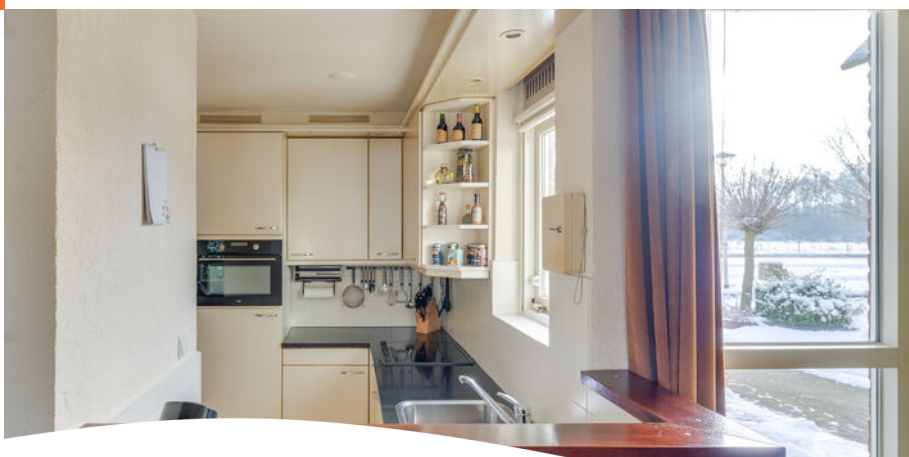
KAUKASUS 46 HELMOND



## Keuken

De keuken bevindt zich centraal tussen de eet- en zitkamer en vormt daarmee een prettige verbinding tussen beide ruimtes. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Dankzij de halfopen constructie kookt u hier in alle rust, terwijl u toch in contact blijft met de rest van de woonkamer. De keuken beschikt over een koelkast, inbouw vriezer, vaatwasser, combi-oven, kookplaat, afzuigkap en spoelbak en is afgewerkt met een massief werkblad. Daarnaast geniet u vanuit de keuken van wat extra daglicht met de aanwezigheid van een raampartij.





KAUKASUS 46 HELMOND

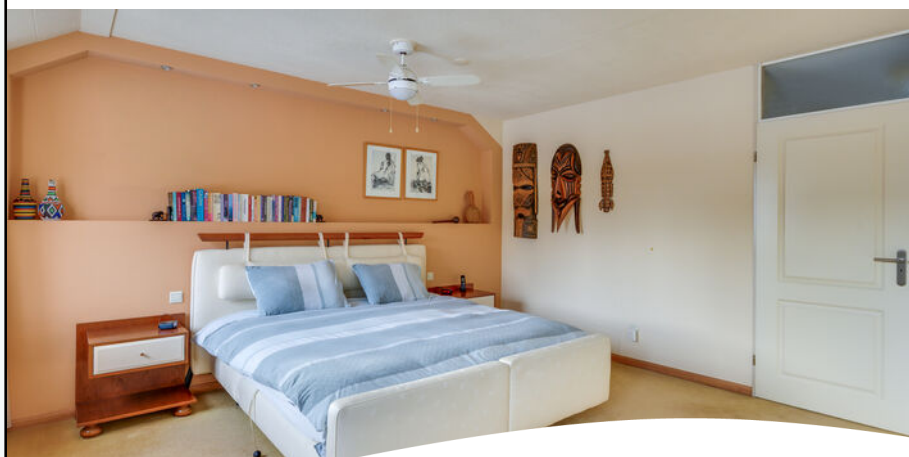




Via de vaste trap bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer.

De zeer royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt een prachtig vrij uitzicht over het bosrijke gebied "het Goor". Dankzij deze open ligging is de kamer heerlijk licht en is er volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed met nachtkastjes, een royale kledingkast en eventueel aanvullende meubelstukken.

## Eerste verdieping Slaapkamers



## Overige Slaapkamers



De tweede slaapkamer is eveneens verrassend ruim van formaat en kan uitstekend dienen als volwaardige slaapkamer. Daarnaast is deze ruimte ook zeer geschikt voor andere doeleinden, zoals een ruime werkkamer of een comfortabele walk-in closet.

De derde slaapkamer is iets compacter van opzet en leent zich perfect als babykamer, logeerkamer of praktische kastenkamer.

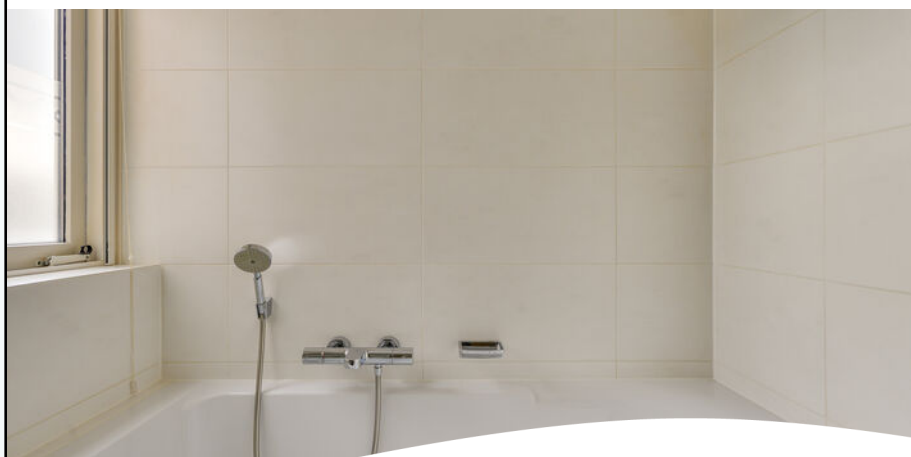




De badkamer is uitgevoerd met moderne betegeling en biedt alle comfort voor optimaal ontspannen na een lange werkdag of in het weekend.

De ruimte is compleet uitgerust met een royale inloopdouche met glazen wanden, een ligbad met douchefunctie, een wastafel, toilet en een handdoekradiator. Zowel mechanische ventilatie als natuurlijke ventilatie via een te openen raam zijn aanwezig, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en bovendien voor een prettige lichtinval.

## Badkamer



## Tweede verdieping



Via een vaste trap is de bijzonder ruime en royale tweede verdieping bereikbaar. Dankzij de nokverhogende dakkapel is deze verdieping volwaardig in gebruik als woonverdieping en biedt zij plaats aan de vierde slaapkamer.

De dakkapel zorgt voor een zee aan daglicht en een aangenaam ruimtelijk gevoel. De verdieping is speels ingedeeld en voorzien van diverse praktische inbouwkasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Door de veelzijdige indeling is deze ruimte multifunctioneel te gebruiken en kun je er nog alle kanten mee op, niet alleen als extra slaapkamer, maar ook als werkruimte of hobby- en speelkamer.





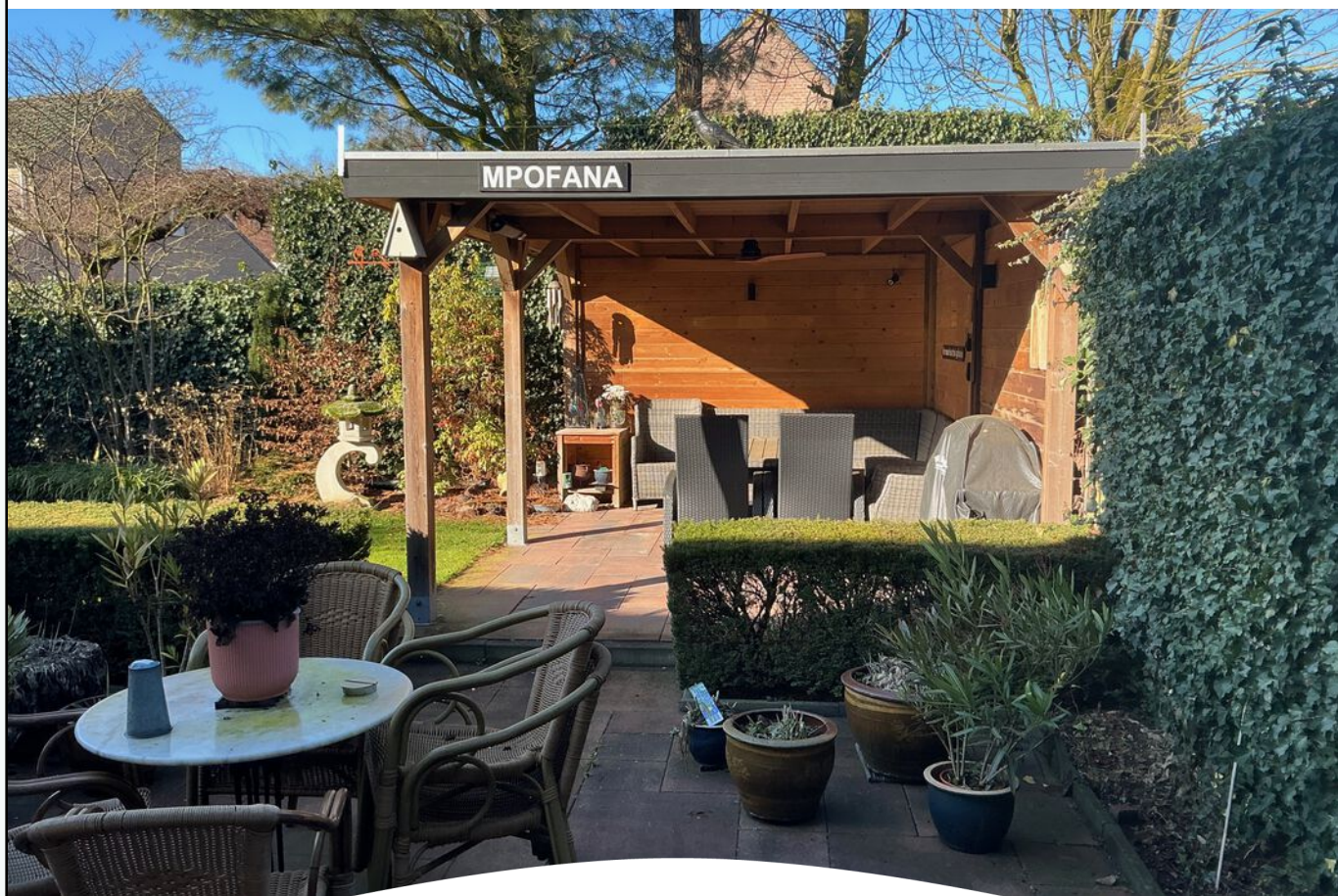
KAUKASUS 46 HELMOND

## Tuin



De breed bemeten tuin biedt een prettige mate van privacy dankzij de hoge beplanting aan de achterzijde van het perceel. In de warmere maanden zorgt deze beplanting bovendien voor een verkoelend effect, waardoor er altijd een aangenaam plekje in de tuin te vinden is. Een echte eyecatcher is de fraaie houten overkapping met aanwezige elektra, waardoor deze ruimte zich perfect leent voor het plaatsen van bijvoorbeeld een buitenkoelkast, stereo-installatie en sfeerverlichting.

Een heerlijke plek om samen met vrienden en familie te genieten. De tuin is verder verzorgd aangelegd met een mooie afwisseling van bestrating, borders en beplanting: de ideale balans tussen comfort en groen.





KAUKASUS 46 HELMOND





KAUKASUS 46 HELMOND



## Garage

Tot slot beschikt de woning over een aangebouwde garage en berging. Deze zijn zowel vanuit de tuin als via de oprit bereikbaar en hebben beide een eigen, aparte toegang. De garage is voorzien van een elektrische roldeur. Deze ruimte is uitermate geschikt voor het droog en veilig stallen van fietsen, andere voertuigen en eventueel een auto. Daarnaast biedt de oprit ruimte voor meerdere auto's.

De berging biedt niet alleen een zee aan opbergruimte, maar beschikt tevens over een praktisch zoldertje voor extra opslag. Kortom, aan bergruimte geen gebrek bij deze woning.





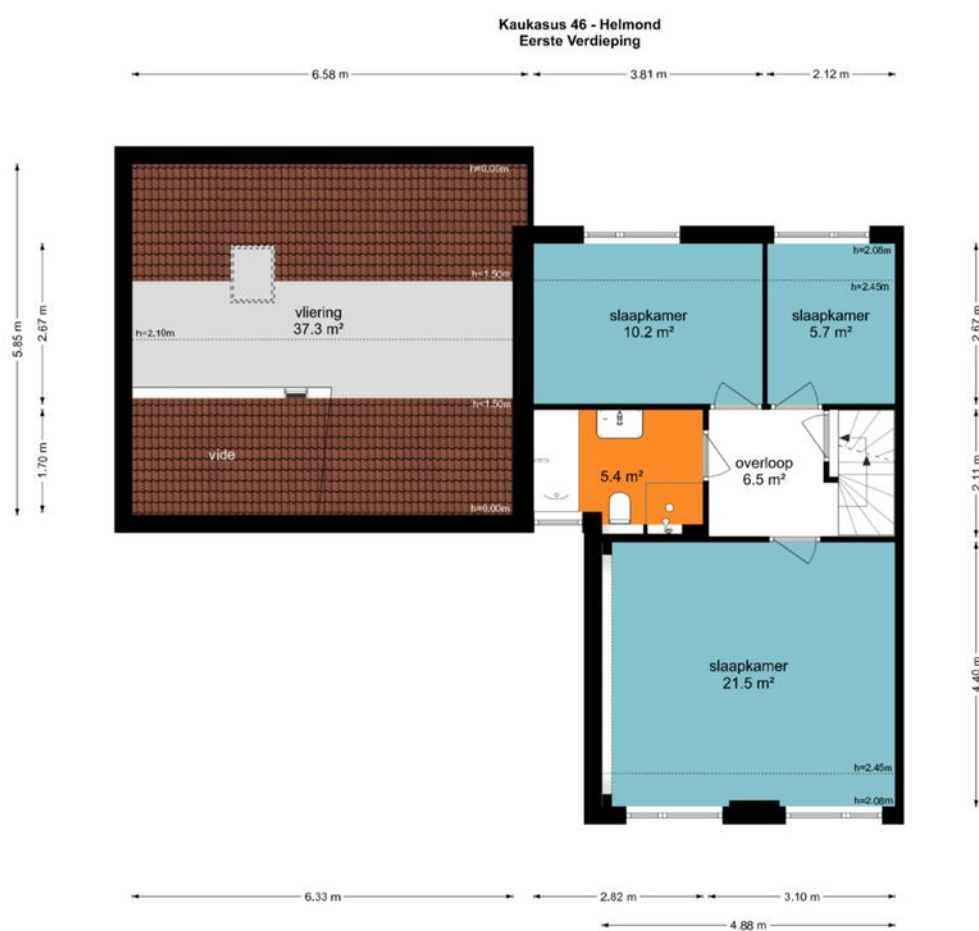
KAUKASUS 46 HELMOND

## Plattegrond Begane grond



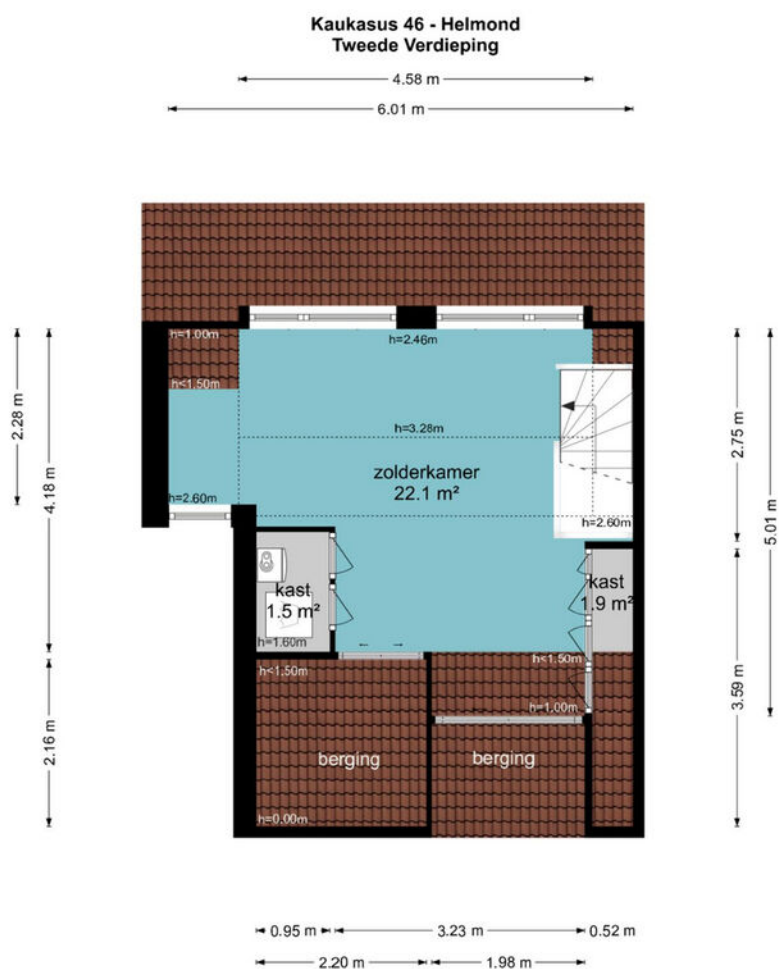
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenico.nl

## Plattegrond Eerste verdieping



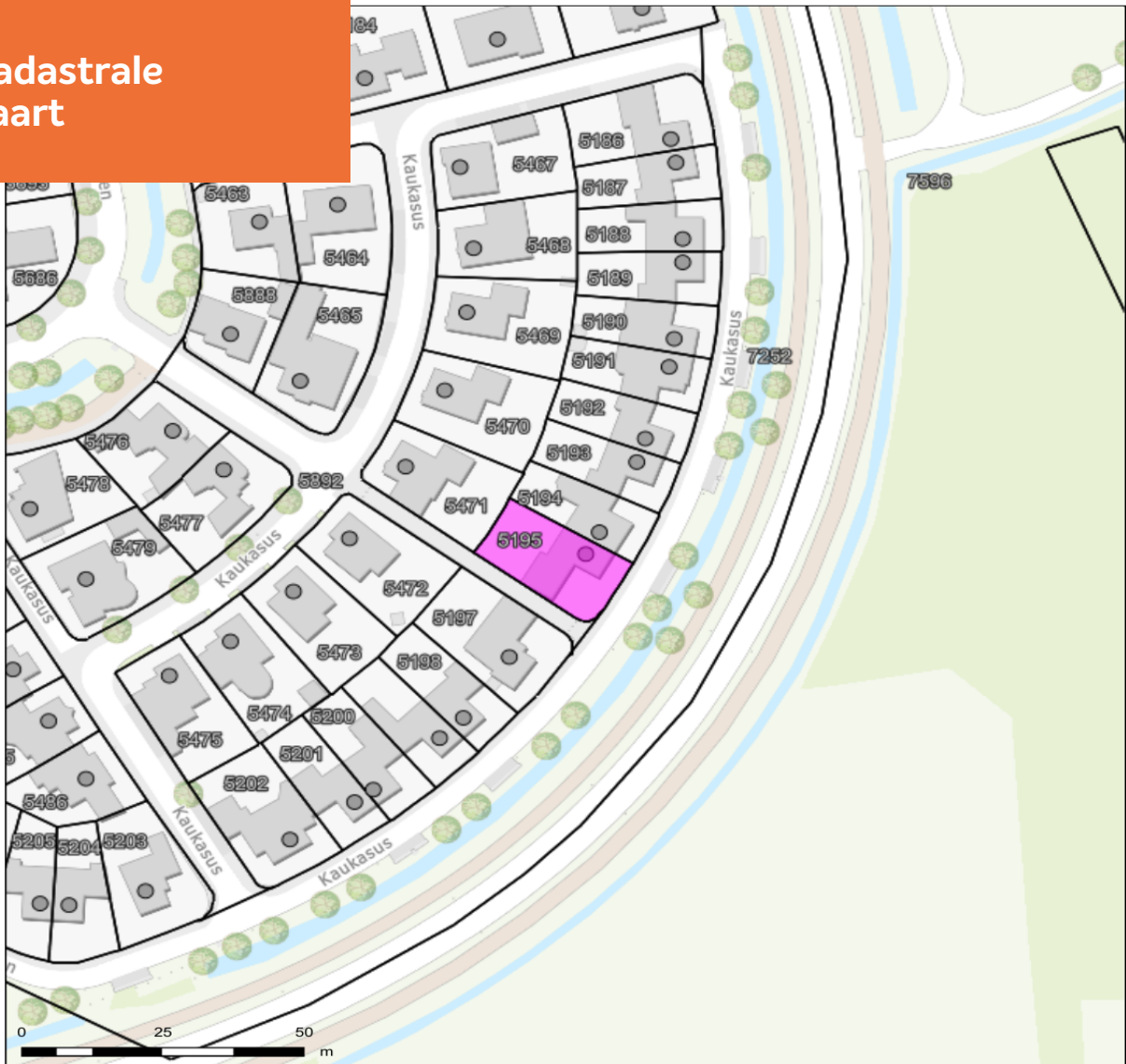
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.obyctenico.nl

## Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale  
kaart



Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 9-1-2026

Schaal: 1: 1033



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,



Roy Howard

06 52 32 88 59

roy@heuvel.nl

# 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](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto: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!**