

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



LEENSELVOORT 2
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2001
Woonoppervlakte	164 m ²
Overige inpandige ruimte (bergzolder)	6 m ²
Externe bergruimte (garage)	21 m ²
Inhoud	694 m ³
Perceel	382 m ²

Bijzonderheden

- Levensloopbestendige woning maar toch volwaardig voor een groot gezin door de ook uitstekende ruimtes op de 1e en 2e verdieping; 4 slaapkamers en 2 badkamers;
- Rustig aan rand van de wijk gelegen tegen brede groenstrook in ruim opgezet gedeelte;
- Energielabel A;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom 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.



Zeer fraai tegenover het groen gelegen royaal, vrijstaand en karakteristiek woonhuis met slaapkamer en badkamer beneden, privacybiedende tuin en grote garage.

Vraagprijs € 669.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

LEENSELVOORT 2 HELMOND

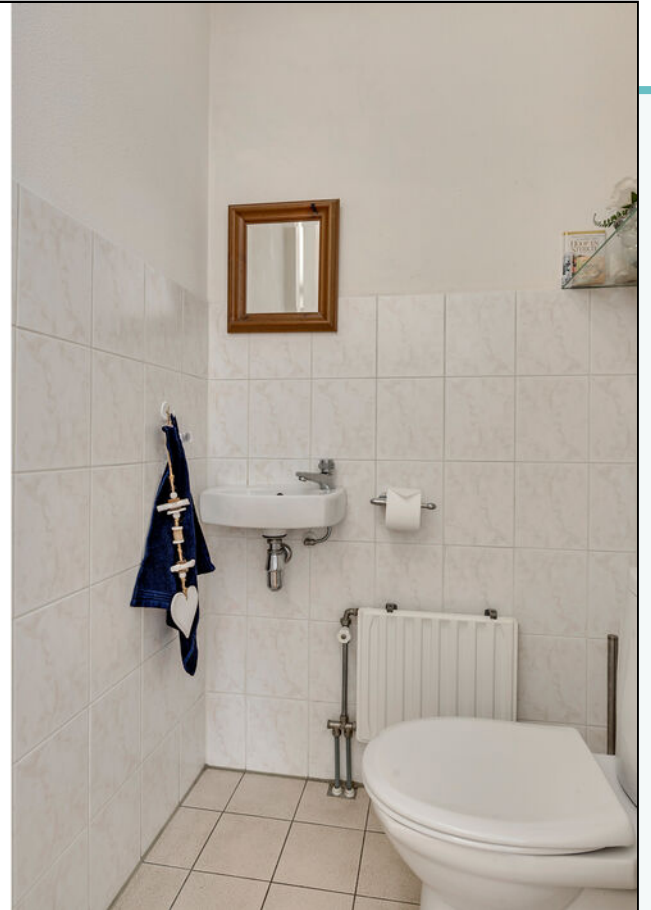
Algemeen



Dit altijd goed onderhouden herenhuis is van de eerste eigenaar, wat aangeeft dat het erg fijn wonen is in deze woning en dat deze zich in een prettige omgeving bevindt. Kom gerust eens kijken om dit zelf te ervaren!

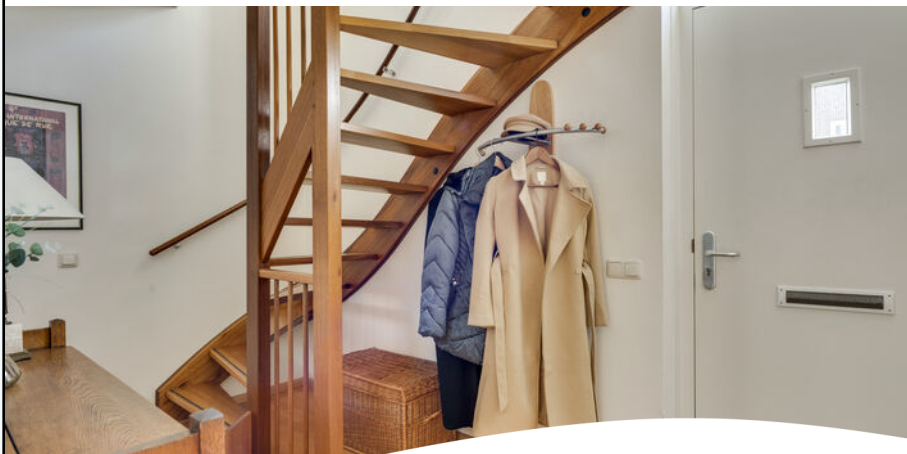
Indeling: Als je komt aanrijden, valt meteen de goede parkeergelegenheid op; zowel op eigen terrein (brede oprit) als aan de openbare weg door het ontbreken van overburen (groen).





Aan de zijkant van de woning bevindt zich de entree. Je komt binnen in de hal, waarin zich de meterkast en de toiletruimte bevinden. De vloer is belegd met hout en loopt door naar de living.

**Begane grond
Hal & Entree**



Woonkamer



Deze royale woonkamer heeft ramen rondom, waardoor er prettig veel lichtinval is en er een fijn contact met de straatzijde (lees: brede groenstrook) ontstaat.

De ruimte biedt meer dan voldoende plek voor zowel een grote eet- als zithoek. De sfeervolle gashaard en de openslaande tuindeuren completeren de fijne, gezellige sfeer van deze living.









Aansluitend de gezellige halfopen keuken. Zoals je kunt zien kan je hier nog een kleine tafel plaatsen om 's morgens fijn met zicht op de tuin heerlijk je ontbijt te nuttigen.

De keukeninrichting is in een hoekopstelling geplaatst en v.v. complete inbouwvoorzieningen zoals een gaskookplaat, vaatwasser, afzuigkap, koelkast en oven. Het geheel fraai afgewerkt middels een granieten aanrechtblad.

Keuken

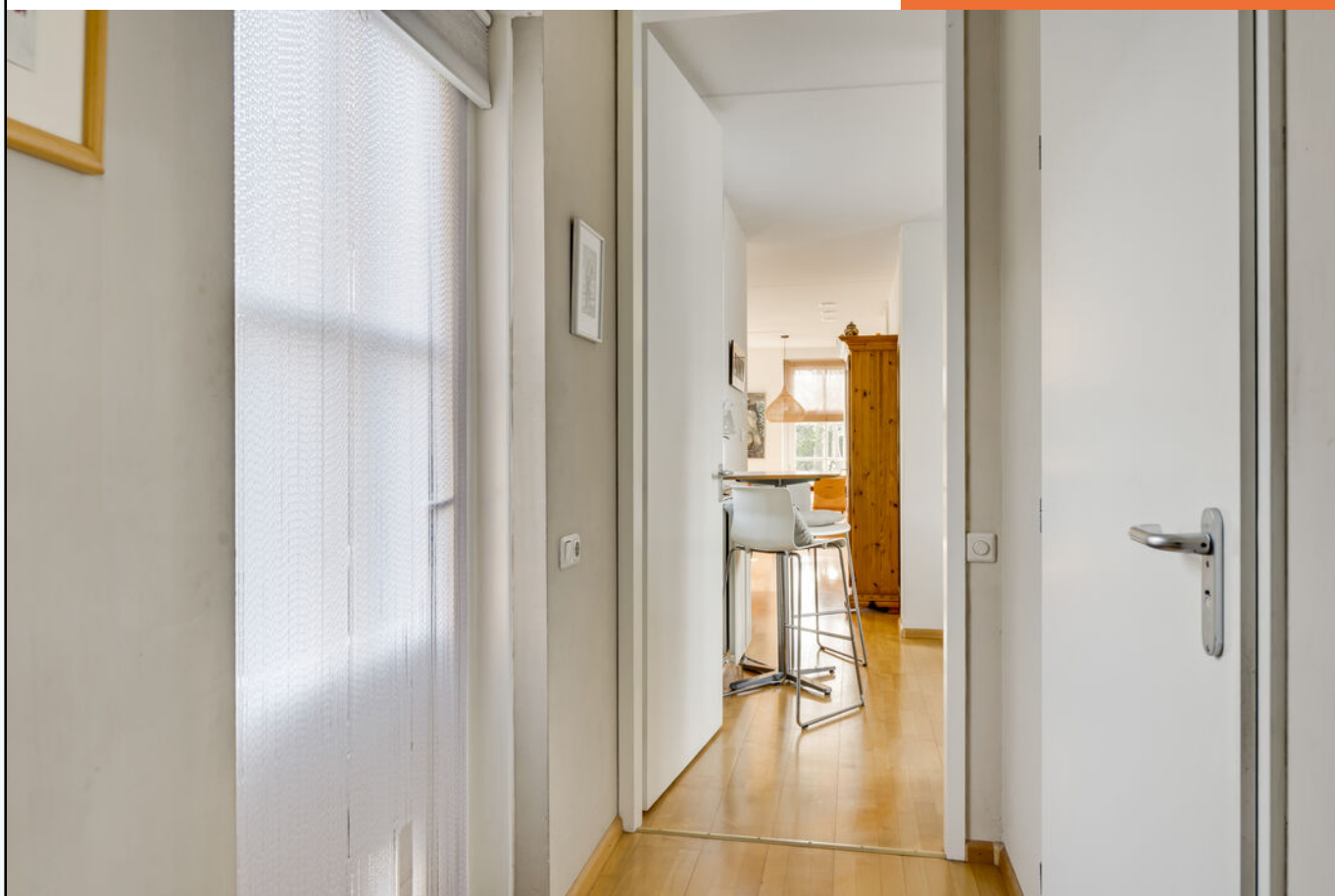




LEENSELVOORT 2 HELMOND

Vanuit de keuken bereikt u deze praktische ruimte, voorzien van witgoedaansluitingen. Vanuit het tussenportaal heeft u toegang tot de slaapkamer en de eerste badkamer.

Bijkeuken/ wasruimte



Slaapkamer & 1e badkamer



Mocht je beneden willen slapen, dan is deze woning daar uitermate geschikt voor; een ruime benedenslaapkamer en een aansluitende badkamer zijn reeds aanwezig. De badkamer is van alle gemakken voorzien, zoals een ligbad, douchecabine, tweede toilet en vaste wastafel. De badkamer wordt zowel mechanisch als natuurlijk geventileerd door het grote raam in de zijgevel, wat ook hier weer zorgt voor een prettige lichtinval.

Indien je niet beneden wilt slapen, is deze ruimte ook een perfecte werk- of speelkamer. Via de openslaande deuren kijk je fijn uit over de tuin en aan de andere kant zorgt een groot raam voor veel daglichttoetreding.





LEENSELVOORT 2 HELMOND

Eerste verdieping Hal & toiletruimte

Aan de overloop zijn twee meer dan volwaardige slaapkamers gelegen, evenals een tweede badkamer en een separate toiletruimte.

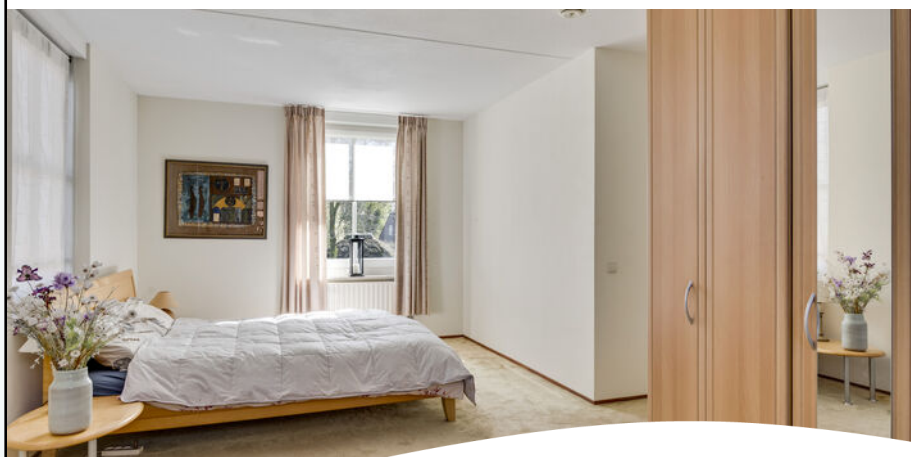




Vooral de masterbedroom is van een onderscheidend formaat en biedt veel ruimte voor een groot bed in combinatie met een flinke garderobekast.

Ook het realiseren van een walk-in closet behoort hier tot de mogelijkheden. Raadpleeg de bijgevoegde plattegrond voor de maatvoering.

Masterbedroom



Tweede Slaapkamer



Deze ruimte heeft een verrassend element: naast een slaapkamer van mooi formaat is er vanuit hier toegang tot een grote bergruimte, gelegen over de volledige vleugel van de woning.





Naast een volwaardige badkamer beneden tref je hier ook een complete badkamer aan met ligbad, douchecabine en vaste wastafel. Ook hier natuurlijk door het raam als mechanisch te ventileren.

Last but not least is nog te noemen de separate toiletruimte bereikbaar vanuit de overloop.

Badkamer



Tweede verdieping



Deze onverwacht ruime, open ruimte biedt volop mogelijkheden en leent zich uitstekend voor het creëren van minimaal één extra slaapkamer. Twee dakramen zijn al geplaatst, waardoor er voldoende natuurlijk licht binnenvalt.

Dankzij de royale afmetingen en de hoge ligging kan deze ruimte naar wens worden ingedeeld en is het ook geschikt voor een multifunctioneel gebruik, zoals een werkhoek, hobbyruimte of speelkamer.





De tuin is eigenlijk rondom gelegen met nadruk op de achtertuin die in een L vorm tussen de woning en de separate garage is gelegen.

De tuin kent daardoor veel privacy en heeft in de loop van de hele dag veel zon en schaduw. Ideaal in het voorjaar maar ook bij warme zomers. De tuin kent een dubbele achterom en heeft volwassen beplanting en bestrating.

Tuin





LEENSELVOORT 2 HELMOND





LEENSELVOORT 2 HELMOND

De separaat gelegen garage is opvallend ruim in tegenstelling tot de gemiddelde garage bij woningen in deze wijk. Voor juiste maatvoering kunt u achter in deze brochure dit raadplegen. Voor deze garage een flinke oprit voor meerdere auto's.

Garage



Situering



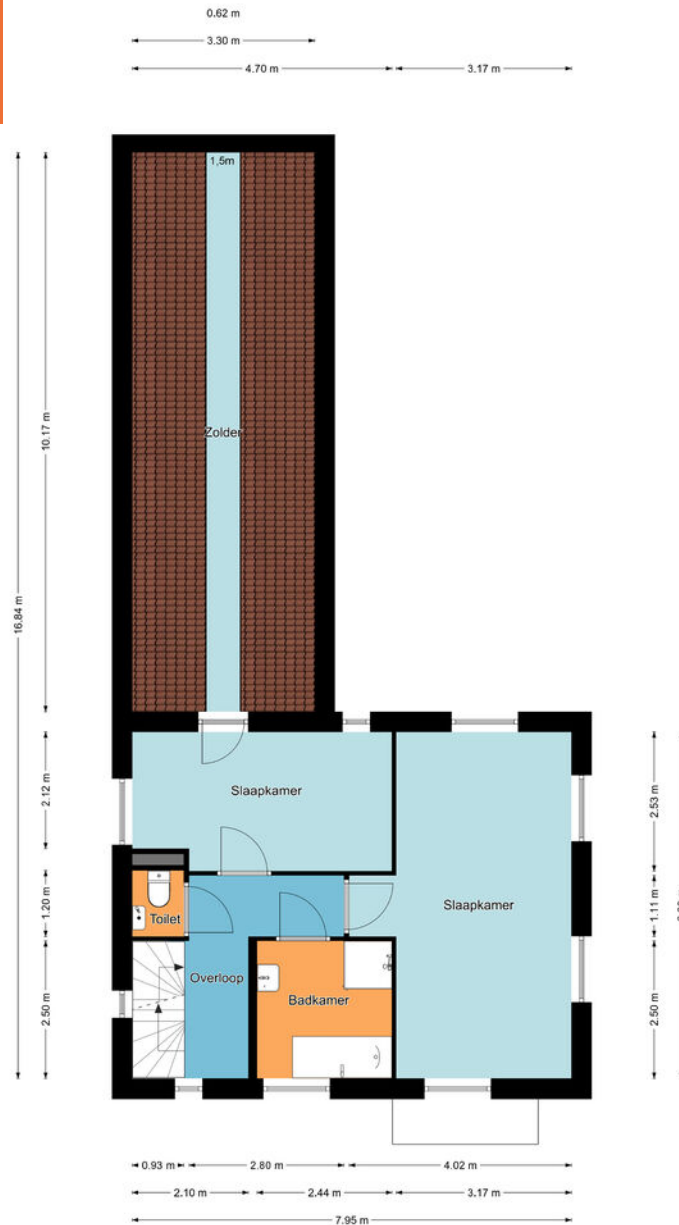
Plattegrond Begane grond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

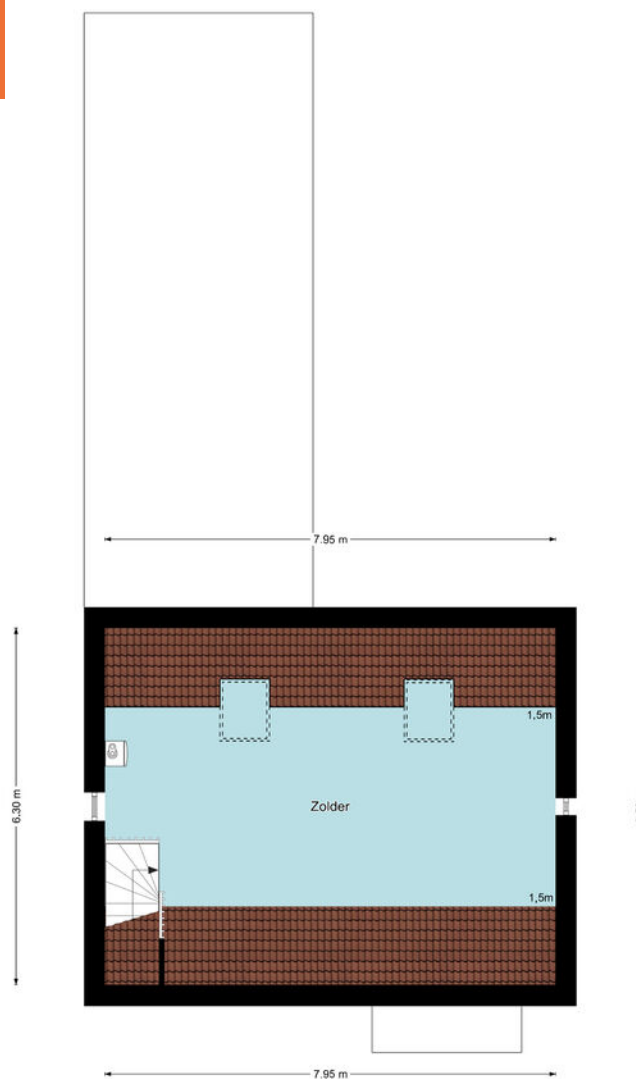
Plattegrond Eerste verdieping



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

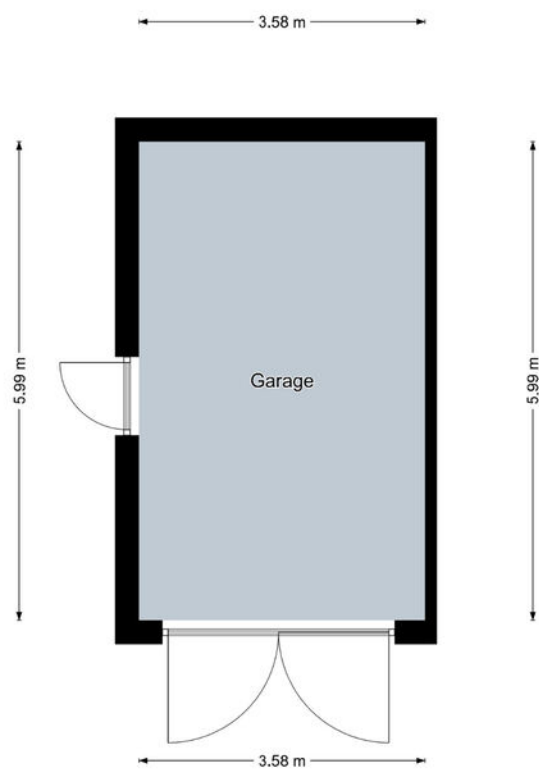
Plattegrond Tweede verdieping



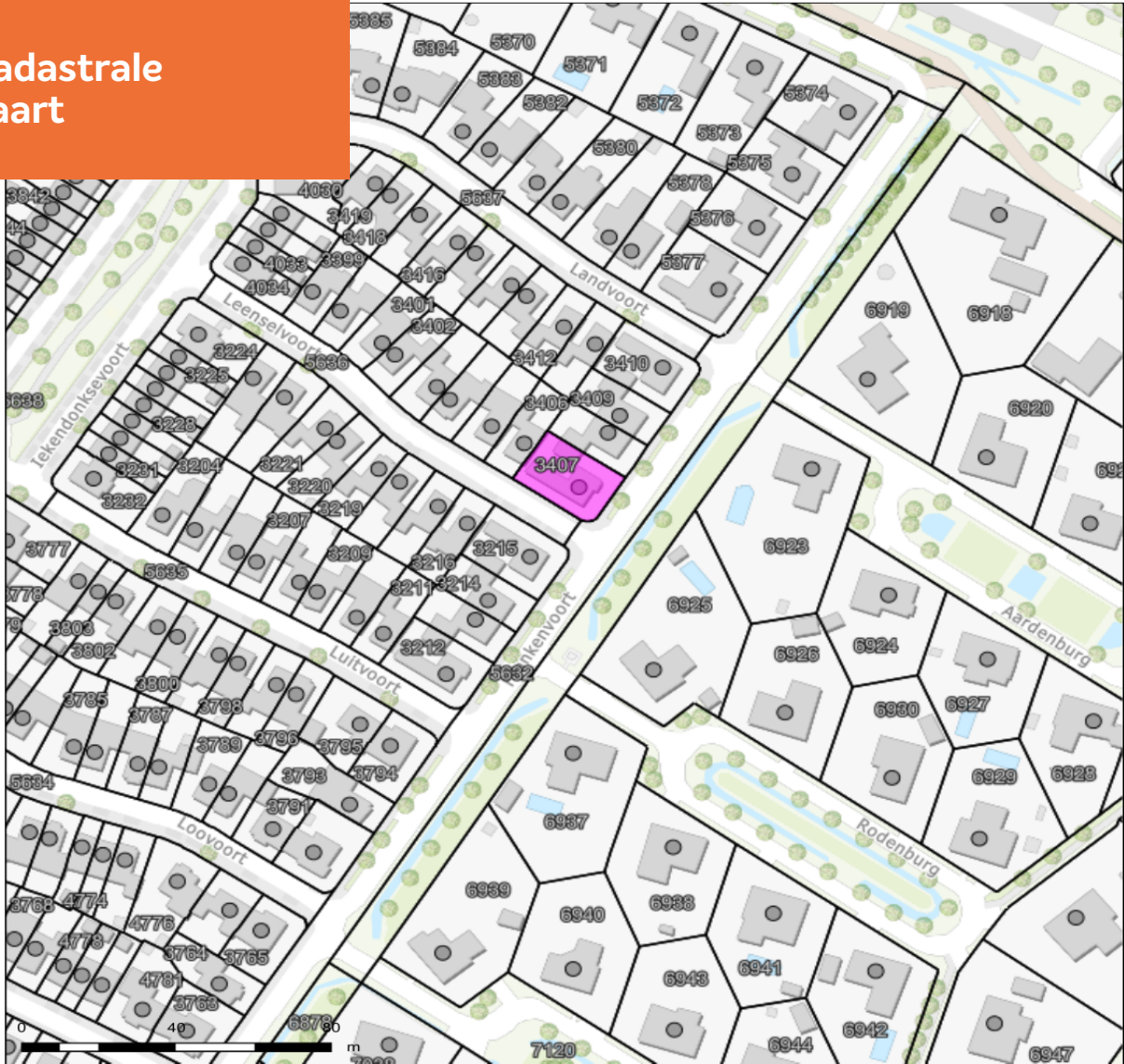
Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond Garage



Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 2-4-2026

Schaal: 1: 1506



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 ontlenen 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,



Bas Teeuwen
06 53 20 18 20
bas@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!