

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**LOIJERDONK 14  
HELMOND**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	2021
Woonoppervlakte	115 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte (grote zolderverdieping)	29 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	423 m <sup>3</sup>
Perceel	115 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Uitermate gewilde, jonge en hoogwaardige afgewerkte woning op een zeer gewilde locatie in de geliefde wijk Brandevoort met alle voorzieningen nabij;
- De woning beschikt over energielabel A+ en is daarmee zeer energiezuinig;
- Lichte en fijne woonkamer met een PVC-visgraatvloer voorzien van vloerverwarming;
- Moderne keuken met uitkijk over het groen aan de voorzijde van de woning;
- Luxe badkameruitvoering voorzien van hoogwaardig sanitair!;
- Volwaardige tweede verdieping met vaste trap voorziet in de mogelijkheid extra slaapkamers te creëren;
- Prachtig aangelegde, privacy biedende en onderhoudsvriendelijke achtertuin met zonnige ligging;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

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

**LOIJERDONK 14 HELMOND**

## Algemeen



Deze prachtige, hoogwaardig afgewerkte woning is gelegen in de gewilde en jonge wijk Brandevoort. De wijk staat bekend om zijn rustige, kindvriendelijke straten, sfeervolle architectuur en ruime opzet met veel groen. Aan de voorzijde van de woning ligt een groene strook met meerdere bomen, wat bijdraagt aan een prettig binnen- en buitenklimaat en een mooie natuurlijke uitstraling.

In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en gezellige horecagelegenheden. Ook zijn er volop wandel- en fietsroutes in de natuur van Brandevoort en de omliggende gebieden. De ligging biedt daarnaast een uitstekende bereikbaarheid richting het centrum van Helmond en uitvalswegen naar Eindhoven en andere steden in de regio vanwege diverse uitvalswegen alsook het N.S.-station Helmond Brandevoort waarmee u binnen 7 minuten in Eindhoven centrum uitstapt, kortom: een ideale verbinding.

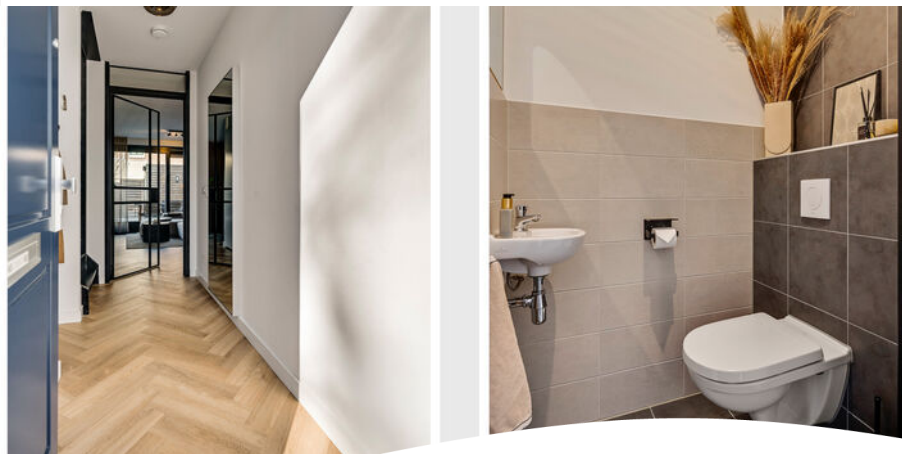




Bij binnenkomst in deze prachtige woning valt direct de hoogwaardige afwerking sterk op. De strakke wanden en plafonds in combinatie met de prachtige pvc-visgraatvloer zorgen voor een moderne en stijlvolle eerste indruk.

Via een elegante en uiterst moderne stalen deur bereikt u de woonkamer. In de hal bevinden zich daarnaast een modern afgewerkt separaat toilet met fonteintje en een uitgebreide moderne meterkast.

## Begane grond Hal & Entree



## Woonkamer



Het beeld welke bij binnenkomst gecreëerd wordt, ervaart u door de gehele woning. Zo ook bij het betreden van de fijne woonkamer. De woonkamer is praktisch en sfeervol ingedeeld, met een comfortabele zithoek waar ruimte is voor een sfeervolle loungebank, een tv-meubel en een kast of dressoir.

Daarnaast is er voldoende plek voor een gezellige dinertafel met meerdere stoelen, ideaal voor gezellige diners en borrelavonden. Het wooncomfort wordt verder versterkt door de vloerverwarming die over de gehele begane grond is doorgevoerd. Via de grote schuifpui heeft u direct toegang tot de tuin. Deze is bovendien voorzien van ventilatieroosters aan de bovenzijde, waardoor extra ventilatie mogelijk is zonder de pui volledig te openen. Tot slot is er nog een praktische provisieruimte aanwezig onder de trap en bereikbaar via de woonkamer.





LOIJERDONK 14 HELMOND





Aan de woonkamer grenst de open keuken, die in een praktische hoekopstelling gesitueerd is. De keuken is modern en stijlvol afgewerkt met fraaie keukenkasten en een licht werkblad, wat zorgt voor een moderne uitstraling.

U beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en een spoelbak. Daarnaast biedt de keuken een prettig uitzicht op de groene zijde van de rustige woonstraat.

Open keuken



## Eerste verdieping

Via de vaste trap in de entree bereikt u de eerste verdieping. Op deze verdieping bevinden zich de drie ruime slaapkamers en de badkamer.

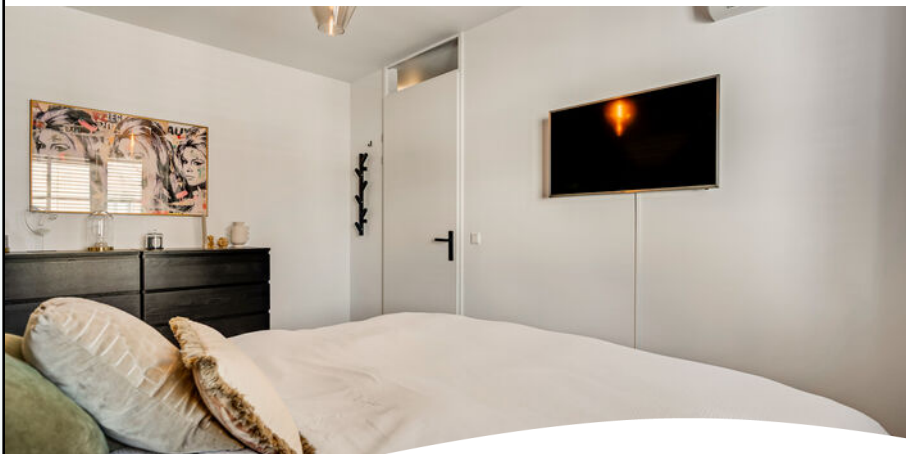




Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen strak en verzorgd afgewerkt met gestucte wanden en plafonds, een houtlook laminaatvloer en hoge witte plinten.

De hoofdslaapkamer heeft een prettig formaat en biedt voldoende ruimte voor een royaal tweepersoonsbed met nachtkastjes. Extra comfort wordt hier geboden door de aanwezige airconditioning.

## Slaapkamer I



## Slaapkamers II & III



De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als praktische kastenkamer, maar beschikt over een dusdanig formaat dat deze ook uitstekend geschikt is als (kinder-)slaapkamer.

De derde slaapkamer is ideaal te gebruiken als babykamer, logeerkamer of thuiswerkplek. Om een goede indruk van de fijne afmetingen van deze slaapkamers te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.





LOIJERDONK 14 HELMOND

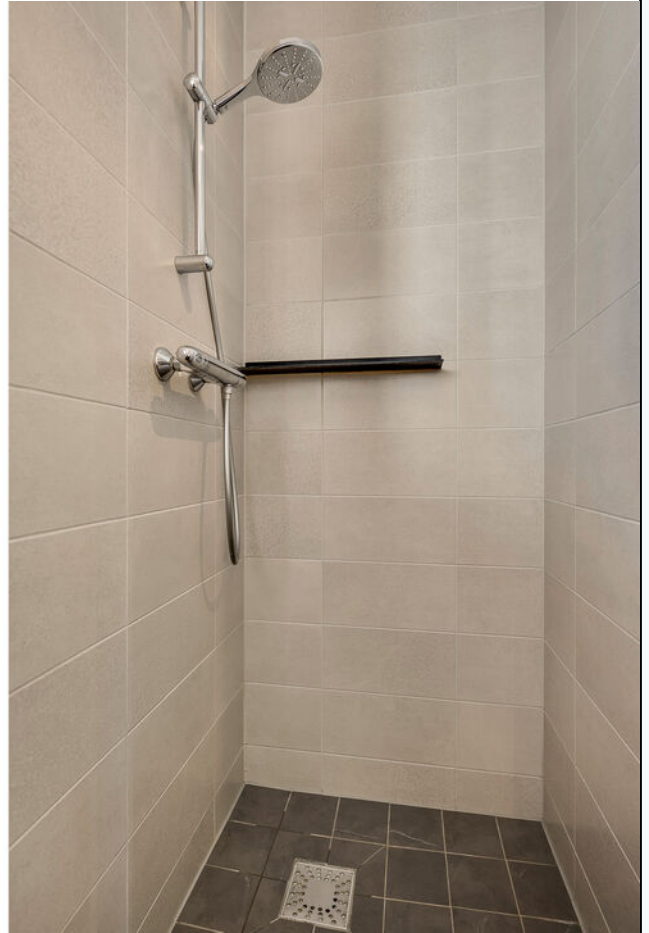
## Badkamer



De badkamer vormt een stijlvolle afsluiting van de eerste verdieping en is luxe afgewerkt. Deze ruimte is van alle gemakken voorzien en biedt alles voor optimaal comfort en ontspanning. Zo beschikt de badkamer over een royale inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel, een designradiator en een toilet.

Daarnaast zorgen het aanwezige raam voor prettige daglichtinval en extra ventilatiemogelijkheden. De verlichte spiegel en het sfeervolle nisje bij het toilet maken het geheel compleet.





## Tweede verdieping



Via de tweede vaste trap bereikt u de eveneens bijzonder ruime tweede verdieping. De tweede verdieping is open uitgevoerd en is uitstekend te gebruiken als vierde of eventueel vijfde slaapkamer. Ook hier is de afwerking verzorgd, nette vloeren, wanden en plafonds kenmerken deze tweede verdieping.

De ruimte is royaal van opzet en biedt praktische opbergmogelijkheden onder de knieschotten. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelling van de warmte- en mechanische ventilatie-installaties.





Via de schuifpui in de woonkamer bereikt u de fraai aangelegde achtertuin. Deze verzorgde tuin is met aandacht ingericht en vormt een mooie combinatie van grote betontegels en borders met gevarieerde beplanting, wat zorgt voor een prettige balans tussen onderhoudsgemak en sfeer.

Direct aan de woning is er ruimte voor een comfortabele tuintafel met stoelen. De brede elektrische luifel biedt hier de mogelijkheid om op warme dagen een aangename schaduwplek te creëren. Zo beschikt de tuin over een uitermate zonnige ligging welke indien gewenst ook verduisterd kan worden.

Tuin



## Zithoek

Achterin de tuin bevindt zich een sfeervolle plek voor een loungeset, waar u in alle rust kunt genieten.

Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom, bereikbaar via een goed onderhouden houten poort welke passen bij de schutting.





In de tuin bevindt zich tevens een separate houten berging. Deze biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap en eventueel het plaatsen van een extra koelkast of vriezer. Ideale extra bergruimte, waar u nooit genoeg van kunt hebben.

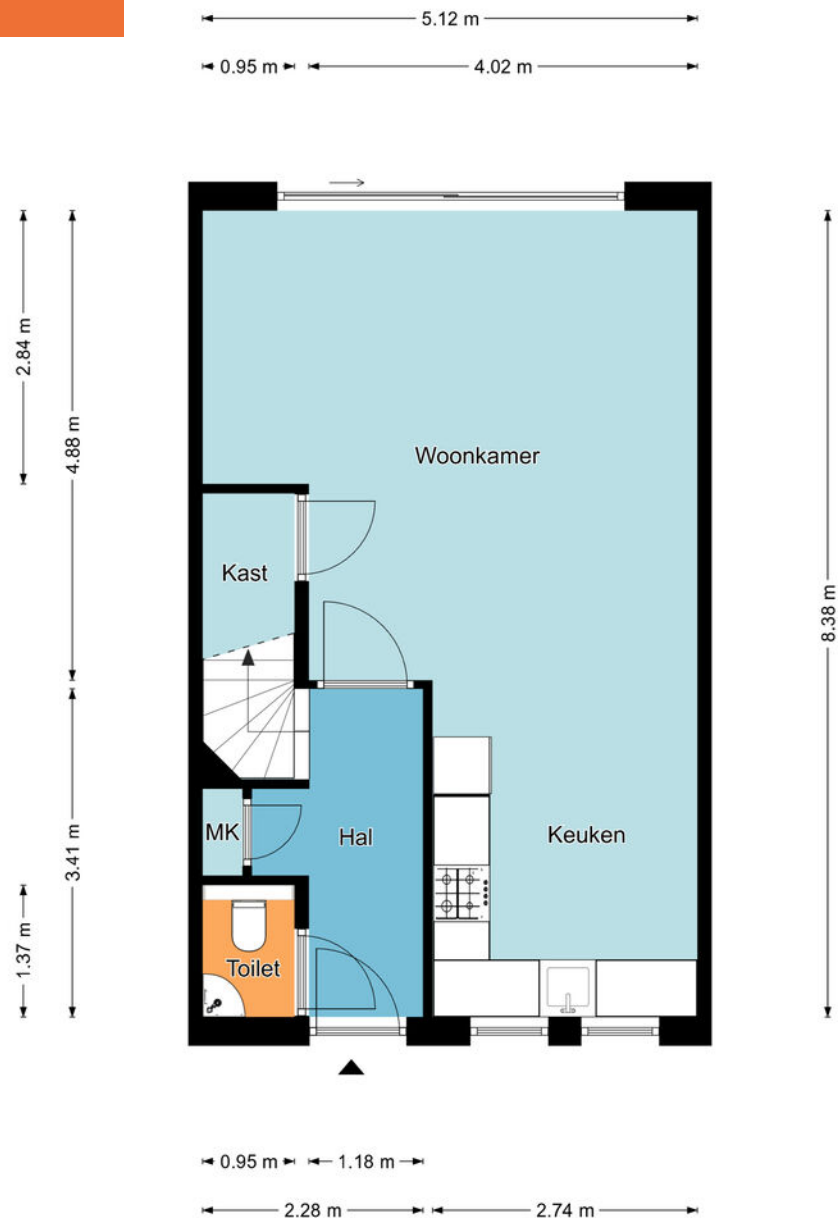
## Berging



Omgeving



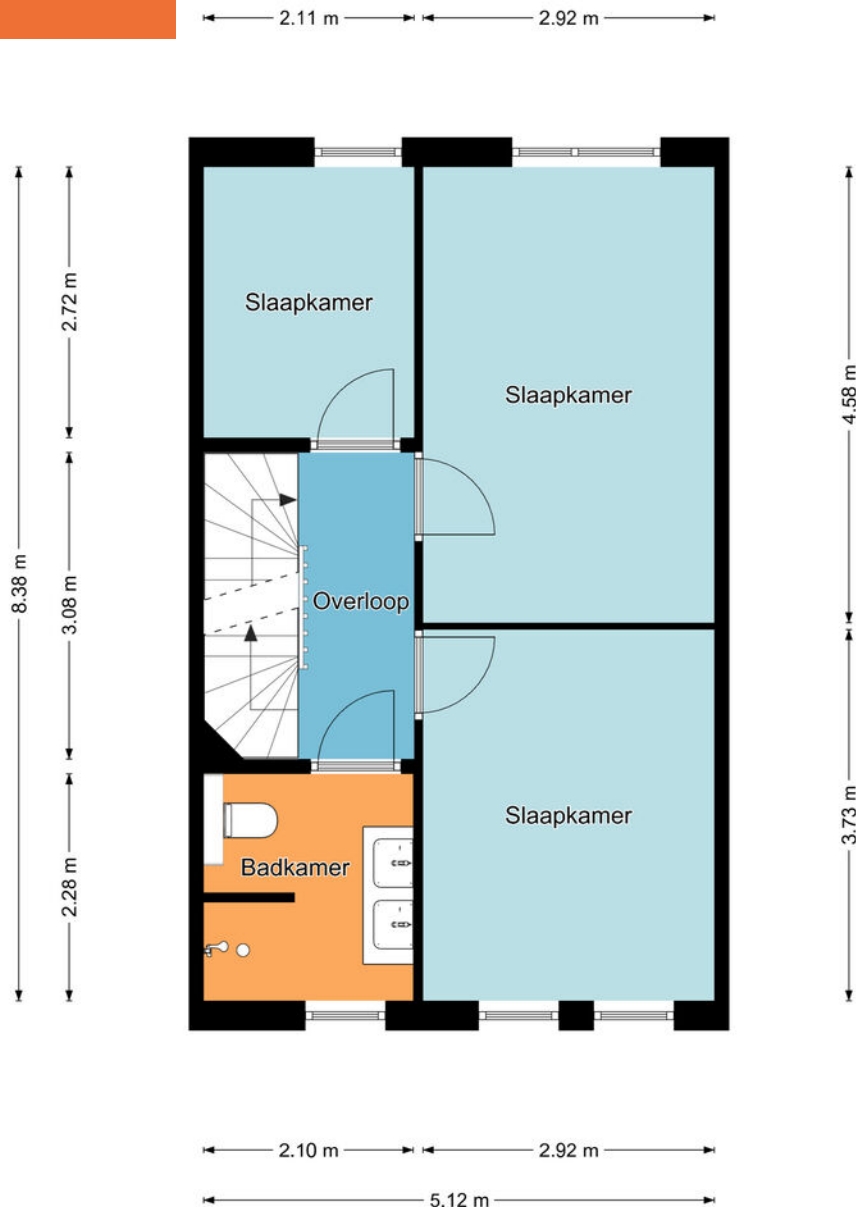
## Plattegrond Begane grond



## Begane grond

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

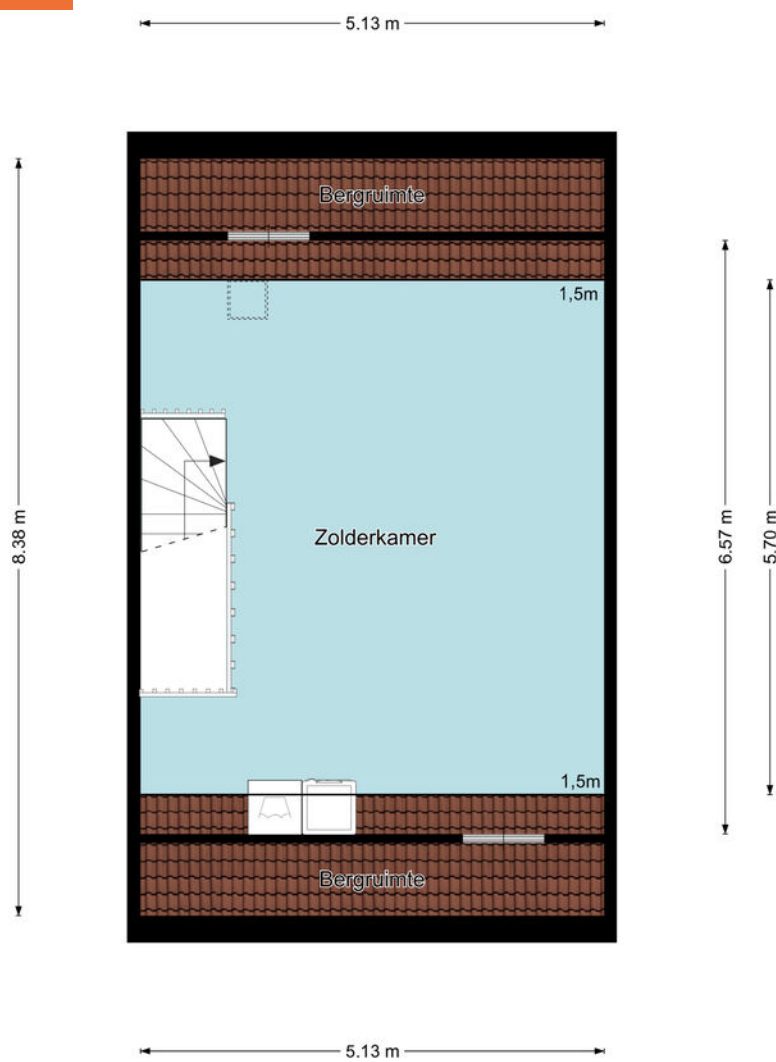
## Plattegrond Eerste verdieping



## Eerste verdieping

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

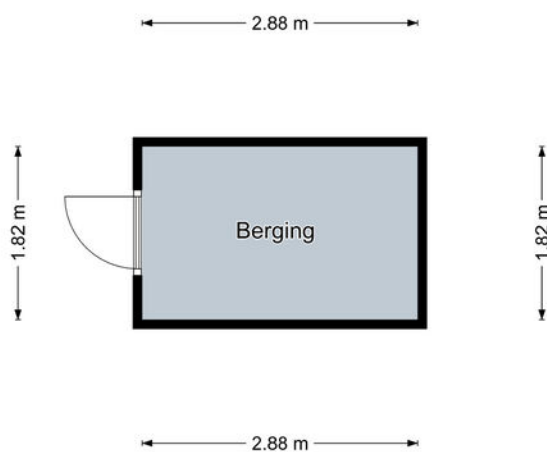
## Plattegrond Tweede verdieping



### Tweede verdieping

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

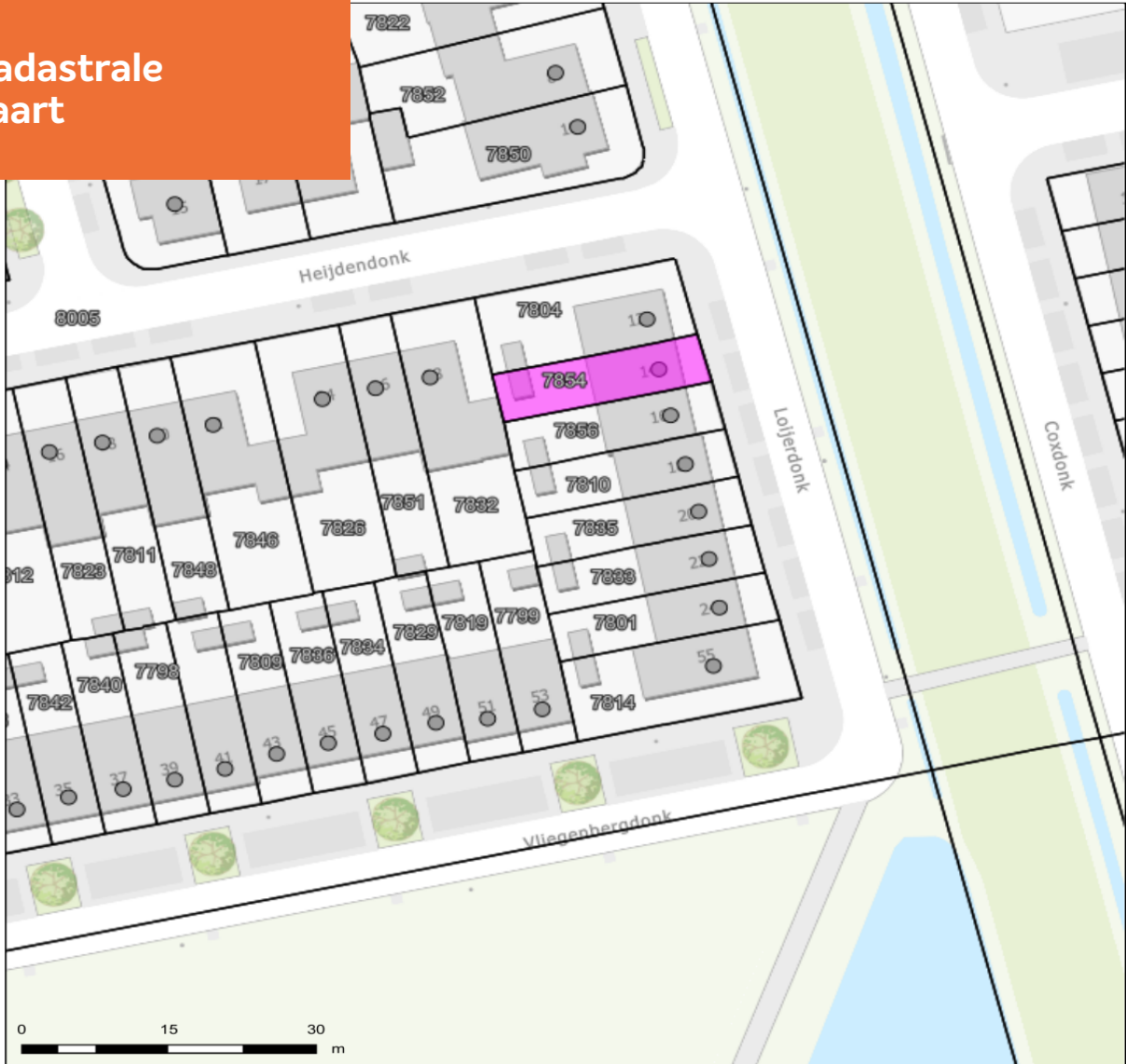
## Plattegrond Berging



### Berging

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

# Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 10-4-2026

Schaal: 1: 595



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,



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!**