

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



**BETUWEHOF 44
HELMOND**

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1987
Woonoppervlakte	102 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17 m ²
Inhoud	421 m ³
Perceel	179 m ²

Bijzonderheden

- Instapklare twee-onder-één-kapwoning;
- Strak gestucte wanden en plafonds begane grond;
- Vier slaapkamers beschikbaar;
- Modern afgewerkte badkamer;
- HR++ beglazing aanwezig;
- 8 zonnepanelen (in 2024 geplaatst);
- Aangebouwde stenen garage met elektrische roldeur.
- In 2024 zijn alle muren gepleisterd en geschilderd en zijn alle vloeren vervangen door laminaat;
- 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.



Instapklare twee-onder-één-kapwoning met garage, vier slaapkamers en zonnige tuin in kindvriendelijke wijk.

Vraagprijs € 435.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

BETUWEHOF 44 HELMOND

Algemeen



De woning is gelegen op loopafstand van de Bakelse Bossen, in een groene en kindvriendelijke woonomgeving. Voorzieningen zoals scholen, winkels, sportaccommodaties en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast liggen recreatieplas Berkendonk en NS-station Brouwhorst op slechts enkele minuten fietsen.

Deze prachtige twee-onder-één kapwoning is ruim opgezet en is volledig instapklaar. Met een lichte en gezellige woonkamer, vier prettige slaapkamers, een modern afgewerkte badkamer, praktische garage en een brede achtertuin is dit dé perfecte eengezinswoning!





Entree/hal voorzien van een stijlvolle eikenhout-look laminaatvloer met toegang tot de meterkast en de volledig tot het plafond betegelde toilet. Het toilet is netjes afgewerkt en voorzien van een fonteintje en is in 2024 volledig gerenoveerd.

**Begane grond
Hal & Entree:**



Woonkamer



De woonkamer valt direct op door de prettige hoeveelheid daglicht die binnenvalt, dankzij de vele raampartijen, met name aan de voorzijde van de woning. Hier bevindt zich een stijlvol hoekje met een extra raam dat uitkijkt op de oprit.

De nette afwerking draagt bij aan de moderne uitstraling; strak gestucte wanden en plafonds geven de ruimte een frisse look. De indeling biedt volop mogelijkheden, met ruimte voor een sfeervolle zithoek aan de voorzijde en een gezellige eethoek aan de andere zijde van de woonkamer.





BETUWEHOF 44 HELMOND



Keuken

De keuken bevindt zich in het verlengde van de woonkamer en is opgesteld in een praktische hoekopstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bosch inductiekookplaat, afzuigkap, Bosch combi-oven en een Franke spoelbak. Het aanrechtblad in de keuken is in 2024 vervangen door graniet.

De lichte en neutrale kleurstellingen zorgen voor een rustige en tijdloze uitstraling. Daarnaast beschikt de keuken over een raampartij, waardoor ook hier prettig veel daglicht binnenvalt.





BETUWEHOF 44 HELMOND



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

Eerste verdieping



Slaapkamers



De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt ruim plaats aan een tweepersoonsbed met nachtkastjes en een royale kledingkast. Dankzij het aanwezige dakkapel zijn de twee slaapkamers aan deze zijde extra ruim en genieten zij van een prettige lichtinval. De naastgelegen slaapkamer is iets compacter van formaat en leent zich uitstekend als thuiswerkplek, kastenkamer of babykamer.

De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een groot dakraam. Deze kamer is eveneens prettig van formaat en kan uitstekend dienstdoen als volwaardige slaapkamer. Extra praktisch is de bergruimte achter de knieschotten, welke via een luik toegankelijk is. Alle slaapkamers zijn voorzien van draai-kiepramen, dit zorgt natuurlijk voor extra comfort.





BETUWEHOF 44 HELMOND





De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van alle benodigde sanitaire voorzieningen.

Dankzij de prettige lichtinval voelt de ruimte extra aangenaam aan. De badkamer is netjes betegeld in een neutrale kleurstelling en beschikt over een inloopdouche, ligbad, wastafel met meubel en een toilet.

Badkamer



Tweede verdieping

Via de vaste trap is de volwaardige tweede verdieping bereikbaar. Op de overloop is ruimte voor het plaatsen van de wasmachine en droger en er is daarnaast voldoende plek voor een extra opbergmeubel.





Aangrenzend bevindt zich de vierde slaapkamer, die dankzij het grote dakraam geniet van veel daglicht. De dakkapelramen zijn in 2026 vernieuwd naar A++ beglazing.

De kamer is prettig van formaat en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en aanvullende meubels, afhankelijk van het gewenste gebruik. Extra bergruimte is aanwezig achter de knieschotten, wat deze verdieping extra praktisch maakt.

Slaapkamer



Tuin



De ruime en brede tuin is bereikbaar via openslaande deuren vanuit de woonkamer en via een loopdeur vanuit de aangebouwde garage. De tuin is fraai ingericht met een combinatie van een bestraat terras, grote tuintegels, groen en een houten vlondervloer. Het keukenraam en de tuindeur zijn in 2024 vernieuwd naar A++ beglazing.

Dankzij deze indeling is er volop ruimte om meerdere zitplekken te creëren, waardoor u op elk moment van de dag een fijne plek in de zon kunt vinden. Aan de gevel van de woning is bovendien een brede zonneluifel geplaatst, waarmee eenvoudig schaduw kan worden gecreëerd op warme dagen.

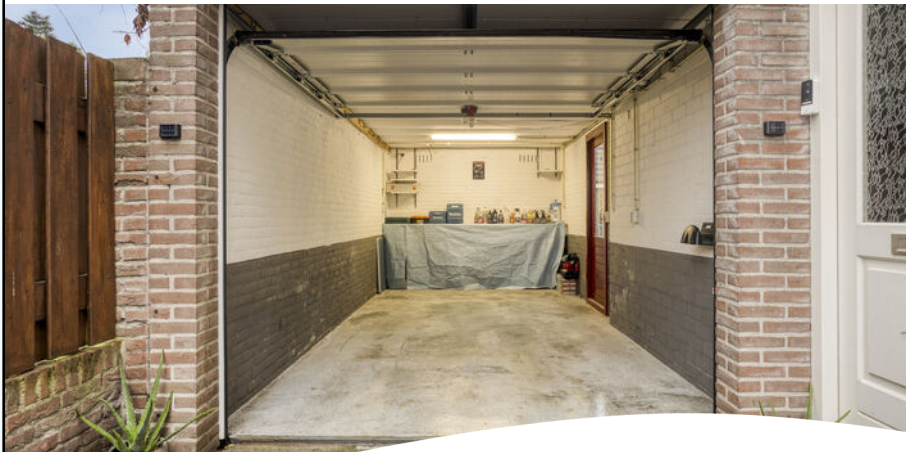




Tot slot beschikt de woning over een aangebouwde stenen garage. De garage is voorzien van een gestorte vloer, waardoor ook zwaardere voertuigen of apparatuur veilig kunnen worden gestald. Daarnaast zijn elektra en water aanwezig en is de garage uitgerust met een elektrische roldeur, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.

Aangesloten is een ruime oprit aanwezig, waardoor er minimaal twee voertuigen extra op eigen terrein kunnen worden geparkeerd.

Garage





Plattegrond Begane grond



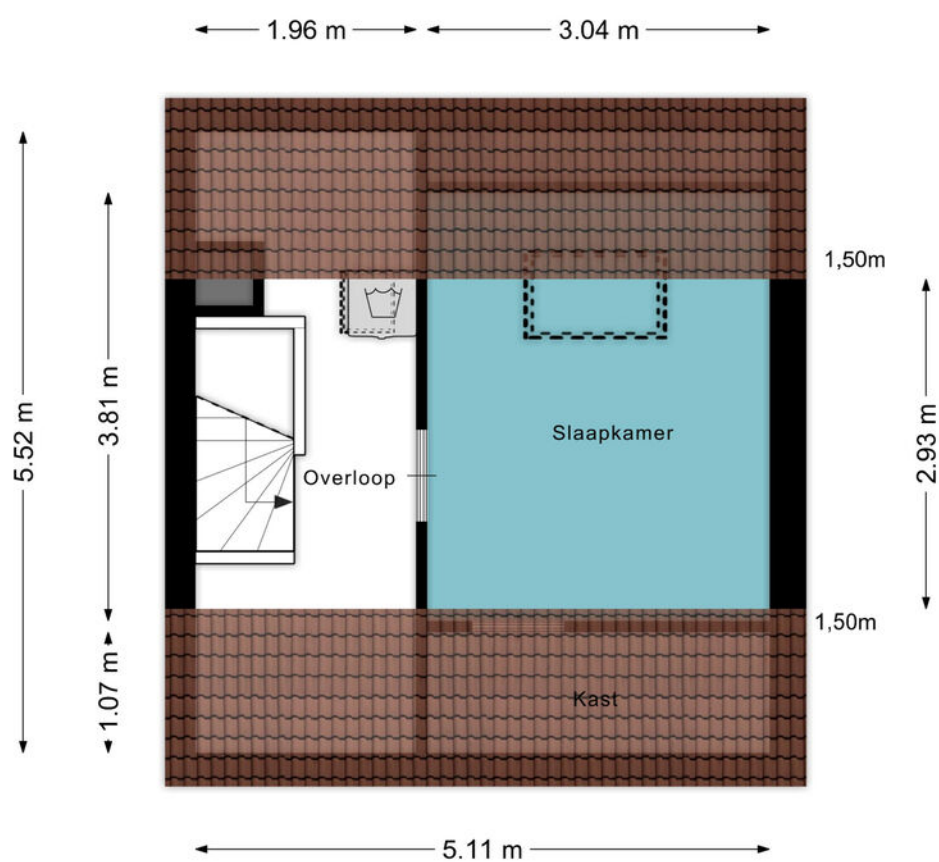
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



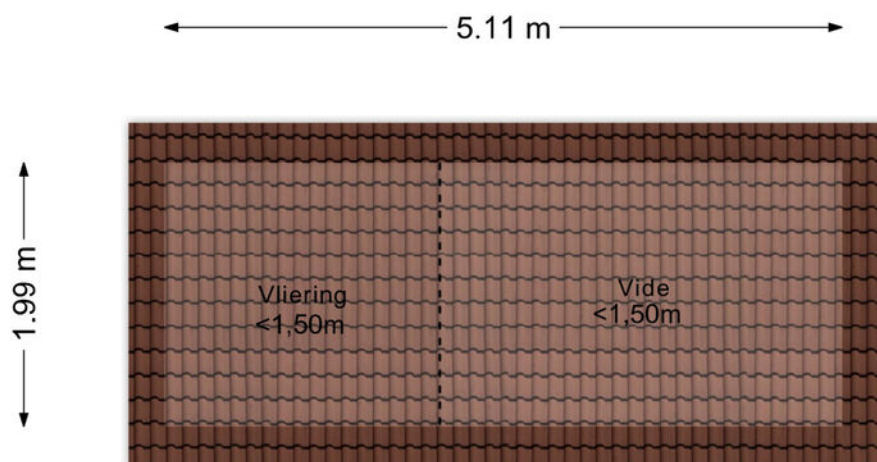
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



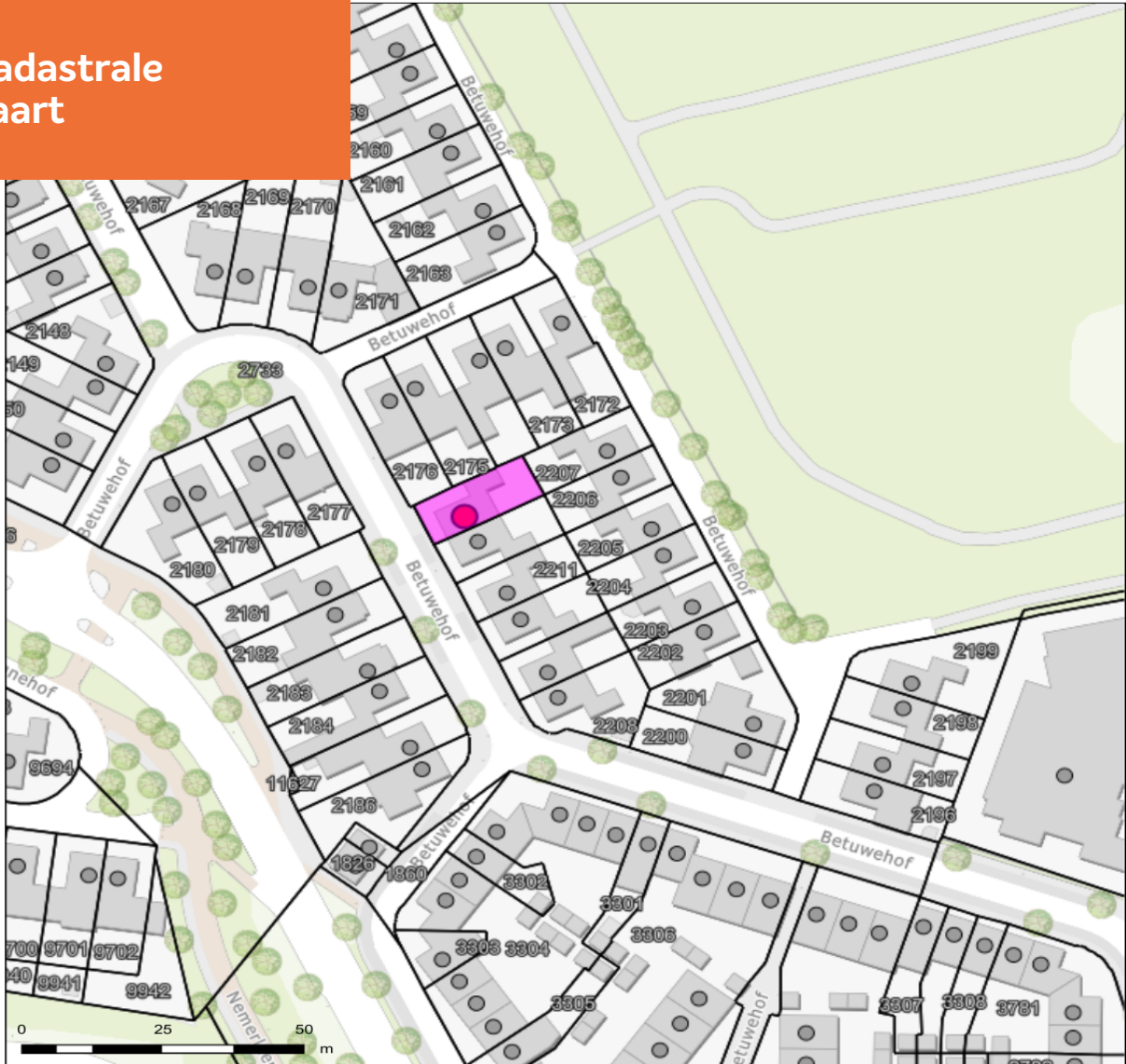
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Garage



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 23-12-2025

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 ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard 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!