

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**RIJNLAAN 45  
HELMOND - BROUWHUIS**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	1986
Woonoppervlakte	114 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	23 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	22 m <sup>2</sup>
Inhoud	501 m <sup>3</sup>
Perceel	217 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Grote garage en carport;
- Moderne afwerking;
- Gunstige ligging in Brouwhuis op korte afstand van het NS-station en winkels;
- 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.



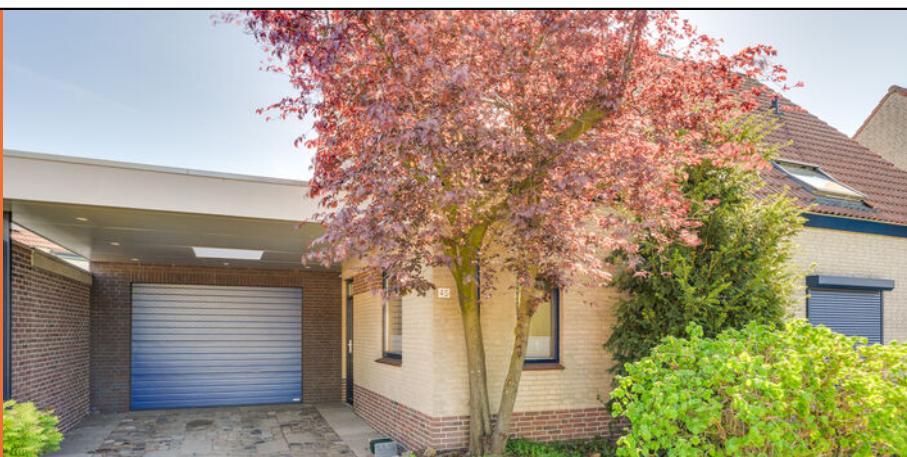
In de geliefde woonwijk Brouwhuis in Helmond staat deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning te koop – een ideale combinatie van ruimte, comfort en een praktische ligging.

**Vraagprijs € 449.000 k.k.**

*Aanvaarding* in overleg

RIJNLAAN 45 HELMOND

## Algemeen



De woning bevindt zich op een gunstige locatie ten opzichte van alle dagelijkse voorzieningen in Brouwhuis. Denk aan winkels, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten, allemaal op korte afstand. Brouwhuis staat bekend als een rustige, kindvriendelijke wijk met veel groen en een prettige woonomgeving, waar buren elkaar nog kennen en voorzieningen goed bereikbaar zijn.

Bij aankomst valt direct de royale opzet van het perceel op. De woning beschikt over een grote garage van maar liefst 23 m<sup>2</sup>, perfect voor hobbyisten of extra opslagruimte. Daarnaast is er een ideale carport aanwezig, waardoor u altijd verzekerd bent van een overdekte parkeerplek.

Achter de woning treft u een verzorgde tuin met een sfeervol overdekt terras, waar u heerlijk kunt genieten van lange zomeravonden of juist beschermd buiten kunt zitten in elk seizoen. Binnen zet de moderne afwerking zich voort. Zowel de keuken als de badkamer zijn recent gemoderniseerd en sluiten perfect aan bij de hedendaagse woonwensen. Dit geeft de woning een frisse en eigentijdse uitstraling, waardoor u er zo in kunt trekken.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuiswerken of hobbyruimte. De tweede verdieping biedt nog een prachtige zolderslaapkamer, die zich uitstekend leent als master bedroom, logeerkamer of werkplek.

Kortom: een ruime, instapklare woning met volop mogelijkheden, gelegen in een fijne en complete woonomgeving. Een kans die u niet wilt missen!



RIJNLAAN 45 HELMOND



## Indeling begane grond

Via de oprit met carport bereik je de zijentree van de woning. De hal is stijlvol afgewerkt met een houtlook tegelvloer en biedt toegang tot de trapopgang, de meterkast en een modern, volledig betegeld toilet met wandcloset en fonteintje.





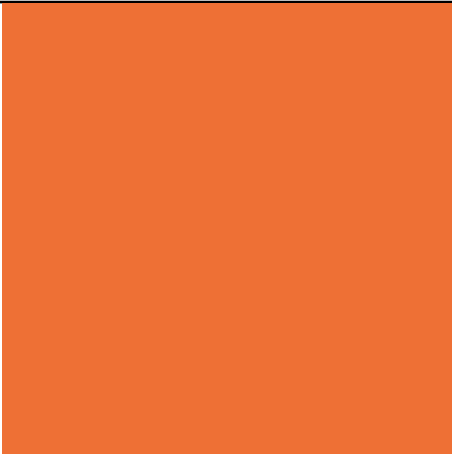
De woonkamer en keuken vormen samen een prachtig geheel en zijn afgewerkt met dezelfde hoogwaardige vloer en strak gestuukte wanden en plafonds.

Het zitgedeelte ligt aan de tuinzijde, waardoor je hier geniet van veel lichtinval en een prettig contact met de tuin.

## Woonkamer







## Keuken



Aan de voorzijde bevindt zich de luxe, moderne keuken met een wandopstelling en een royaal kookeiland. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer. Dankzij de ruime kastruimte en het stijlvolle natuurstenen werkblad heeft de keuken een exclusieve en duurzame uitstraling.

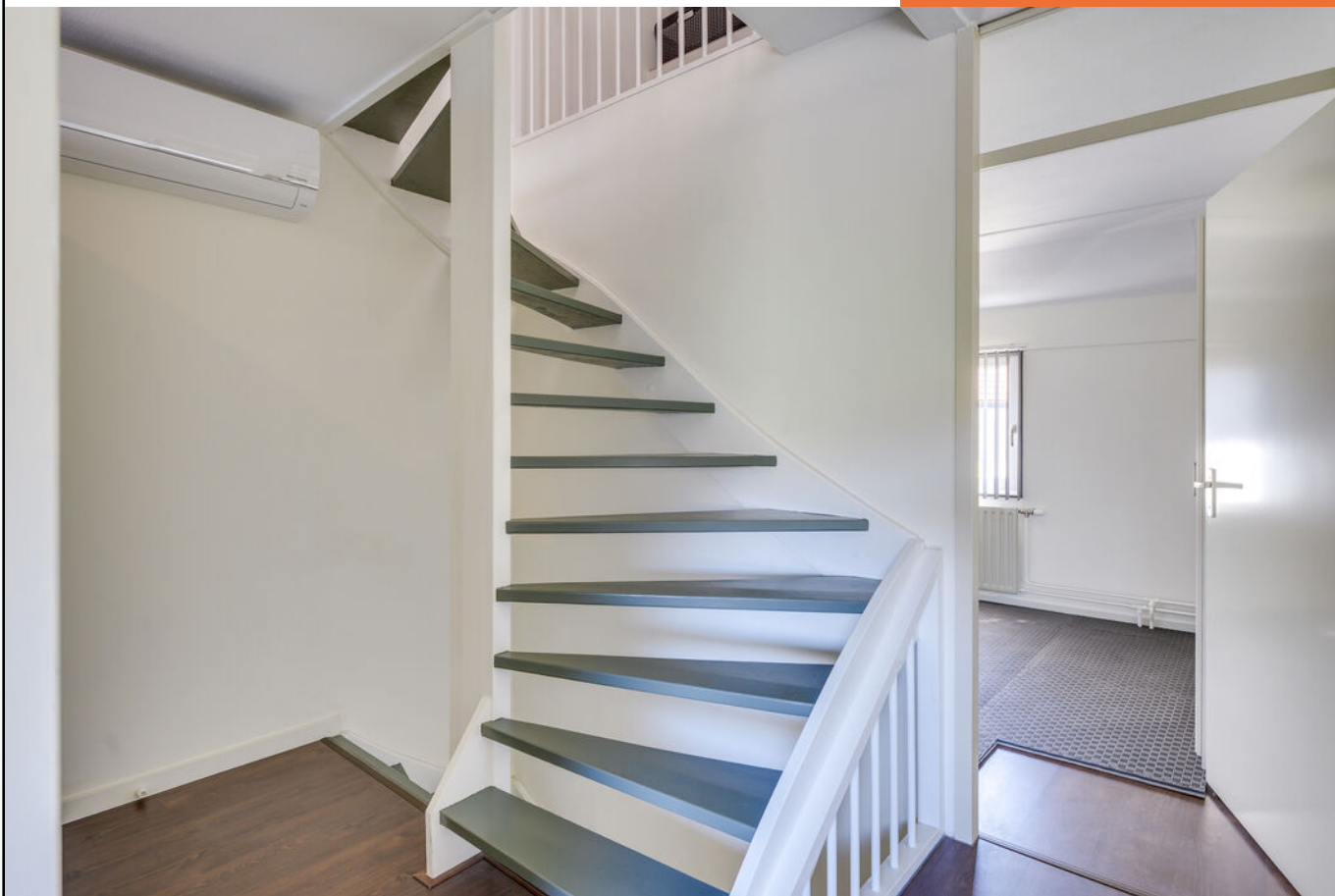




RIJNLAAN 45 HELMOND

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, allen afgewerkt met een nette laminaatvloer en voorzien van grote ramen die zorgen voor een aangename lichtinval.

## Eerste verdieping



Slaapkamer I



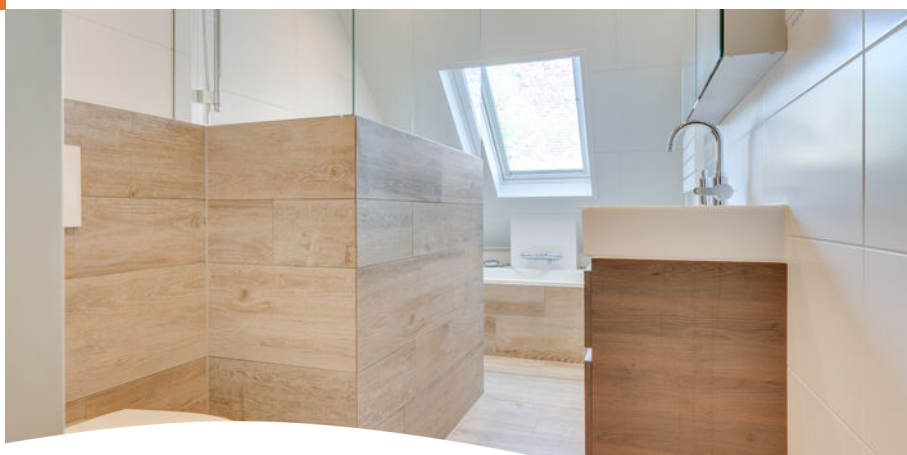
Slaapkamers  
II & III





De badkamer is modern en stijlvol afgewerkt met fraai tegelwerk en beschikt over een ruime inloofdouche, ligbad, wandcloset en een wastafelmeubel. Een Velux dakraam zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie.

## Badkamer





## Tweede verdieping



Via een vaste trap bereik je de voorzolder met praktische bergruimte, aansluitingen voor wasapparatuur en de unit voor mechanische ventilatie. De zolderkamer is multifunctioneel en kan uitstekend dienen als extra slaapkamer, werkrimte of hobbykamer. Ook hier is een dakvenster aanwezig en extra bergruimte in de knieschotten.







Via een houten trap bereikbare extra bergruimte, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen.

**Derde verdieping**



## Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het oosten en is een heerlijke plek om te ontspannen. Direct aan de woning bevindt zich een terras en achter in de tuin een sfeervol overdekt terras, ideaal voor lange avonden buiten. De tuin is verzorgd aangelegd met een gazon, plantenborders en volwassen beplanting.





RIJNLAAN 45 HELMOND





RIJNLAAN 45 HELMOND



Daarnaast is vanuit de tuin de ruime garage bereikbaar, voorzien van een elektrische sectionaaldeur.

Garage



# Plattegrond Begane grond

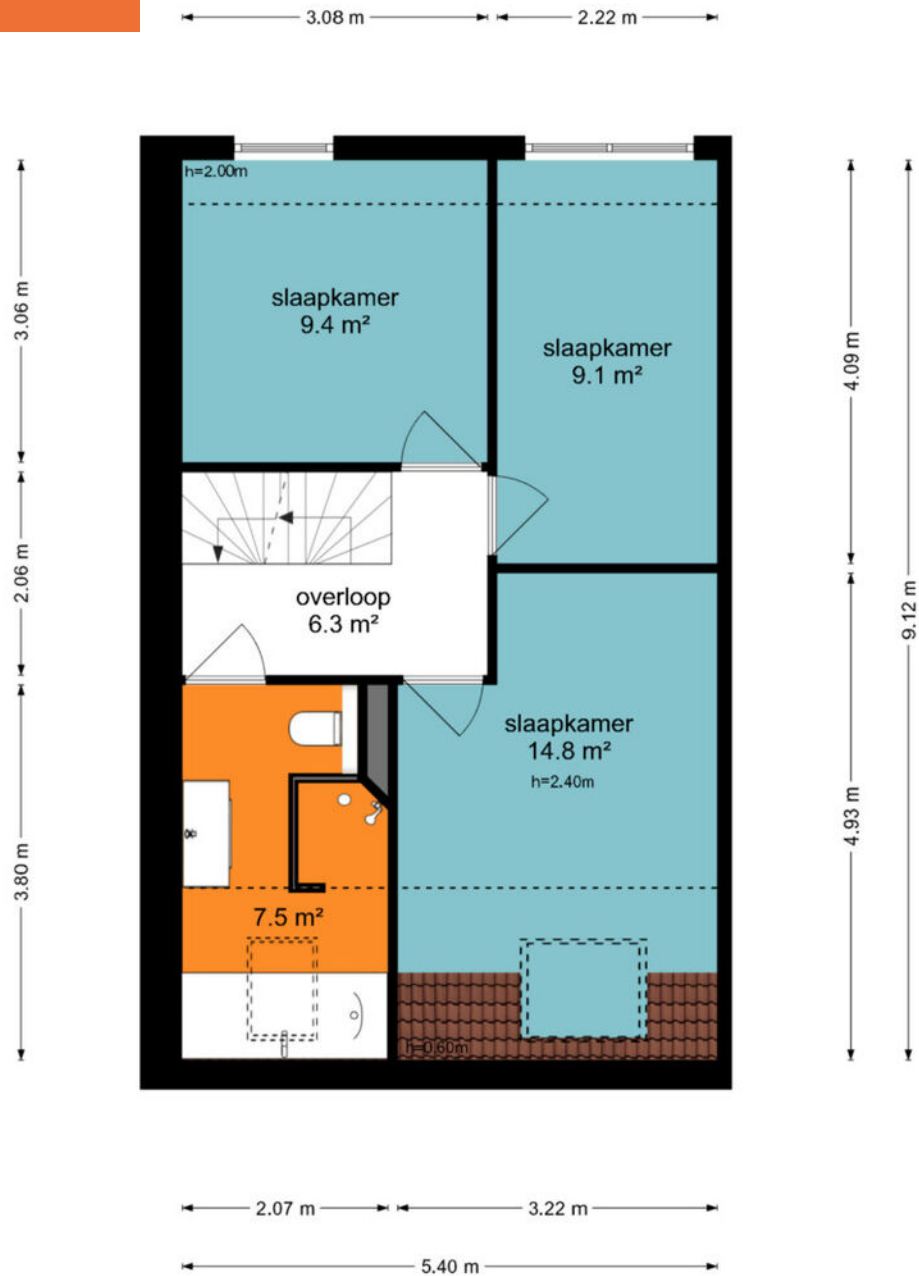
## Rijnlaan 45 - Helmond Begane Grond



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

# Plattegrond Eerste verdieping

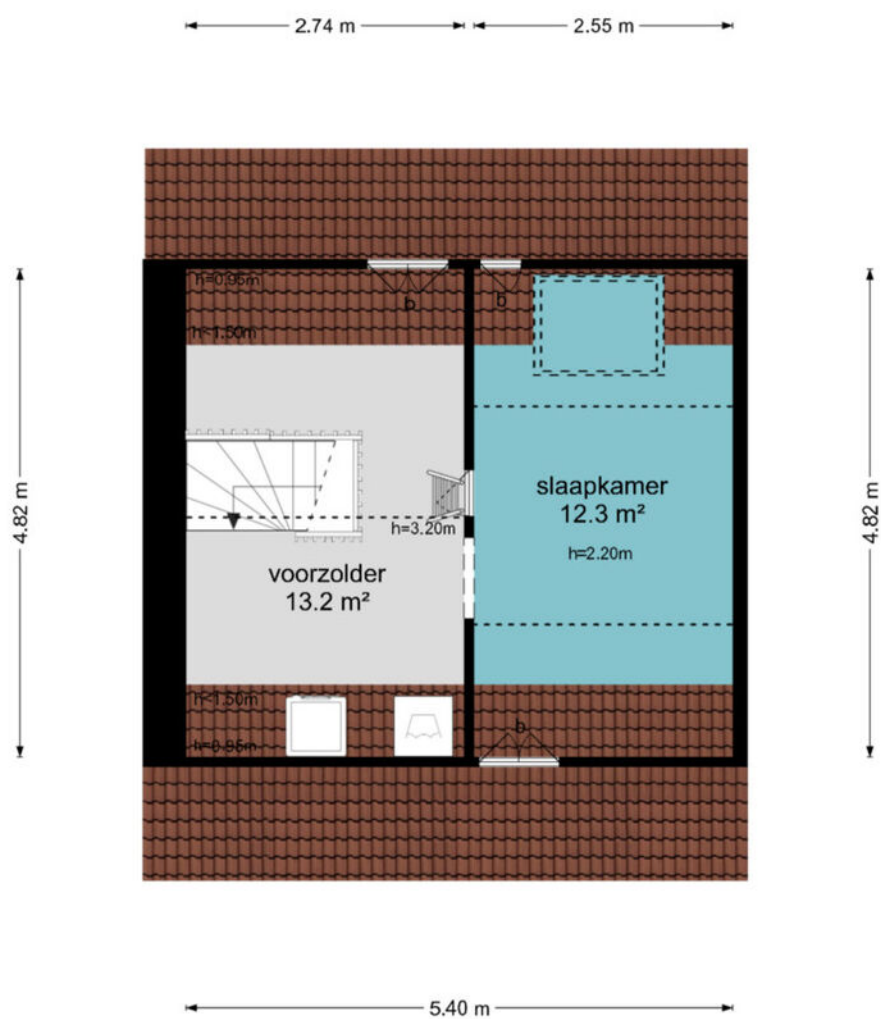
## Rijnlaan 45 - Helmond Eerste Verdieping



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

## Plattegrond Tweede verdieping

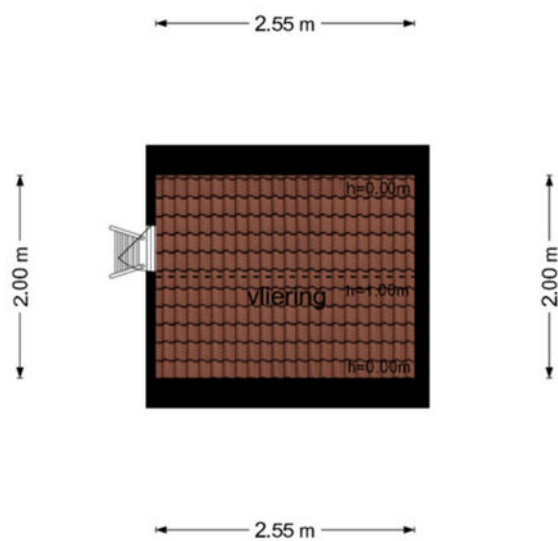
### Rijnlaan 45 - Helmond Tweede Verdieping



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

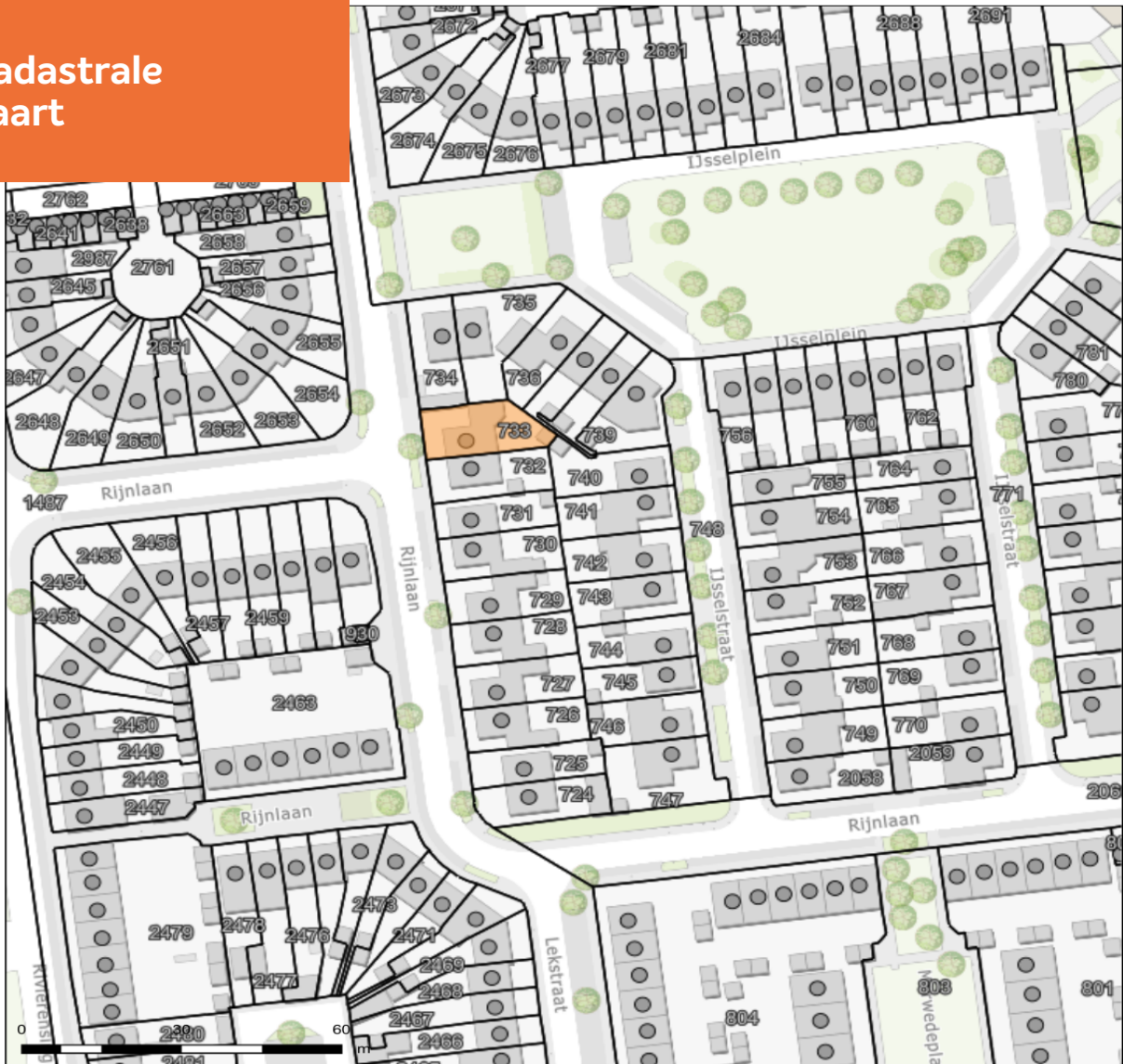
## Plattegrond Derde verdieping

### Rijnlaan 45 - Helmond Derde Verdieping



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

# Kadastrale kaart



## Rijnlaan 45, Helmond (Brouwhuis)

Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 1-5-2026

Schaal: 1: 1092



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,



Franc van Beeck

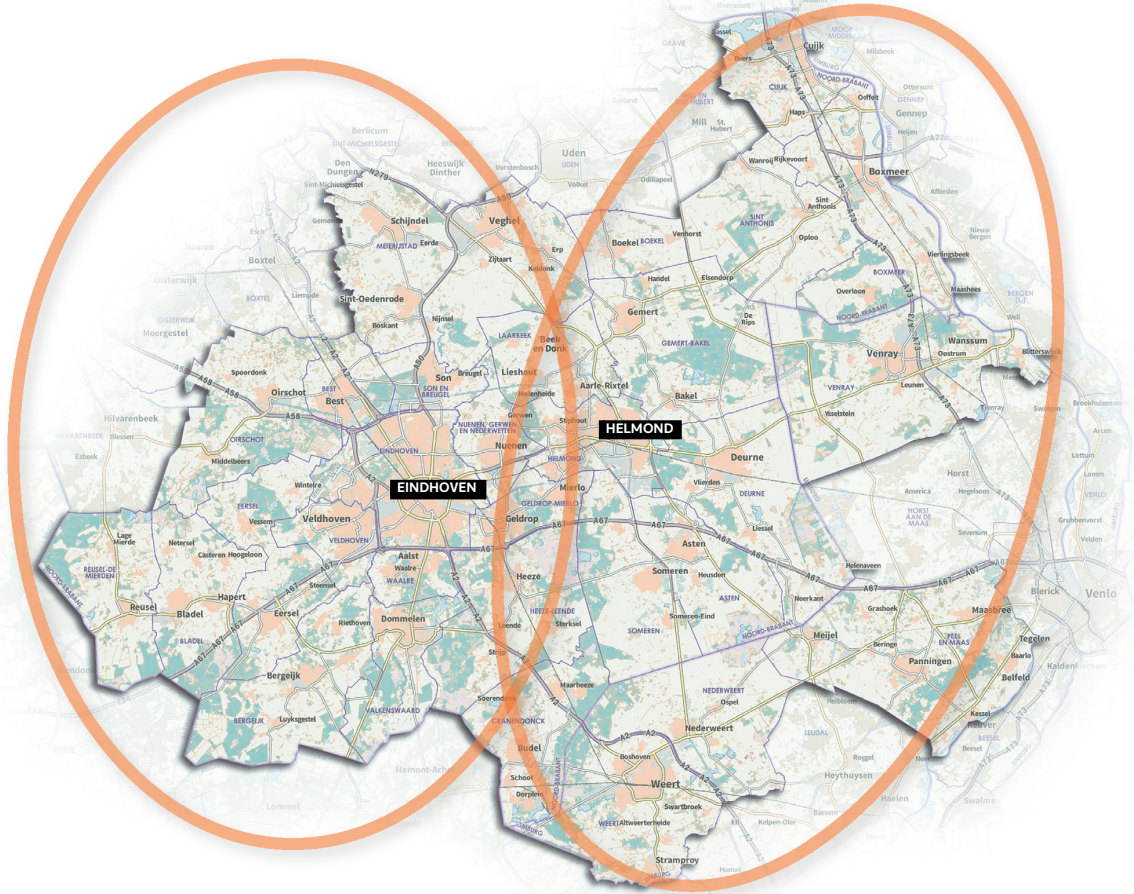
06 22 42 17 12

franc@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!**