

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



ACACIA 1
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1972
Woonoppervlakte	177 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Inhoud	626 m ³
Perceel	577 m ²

Bijzonderheden

- Met prachtige uitbouw en als centrale punt van de woning een prachtige woonkeuken;
- Triple (HR+++) beglazing, een (hybride) warmtepomp en diverse airconditioningssystemen, zodoende voorzien van energielabel A;
- De begane grond, de werkruimte en de badkamer beschikken allen over vloerverwarming;
- Een bijzondere ligging, omringd door groen in een prachtige doch rustige woonstraat in Stiphout;
Ruime parkeergelegenheden rondom de woning alsook mogelijk op eigen perceel;
- 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.



Prachtige, moderne en compleet vernieuwde twee-onder-één-kapwoning
in het geliefde en gewilde Stiphout;

Vraagprijs € 689.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Algemeen

Wat een bijzondere woning, deze prachtige en in 2024 compleet verbouwde twee-onder-één-kapwoning is gelegen aan de rand van de geliefde wijk Stiphout, voorzien van een werkkruimte, prachtig perceel en een beschutte ligging omringd door groen. Is uw interesse gewekt, zoek dan niet verder en plan snel uw exclusieve bezichtiging, wij heten u van harte welkom!





Verder is de woning uiterst modern ingericht, een ruime woonkeuken als centrale punt met uitzicht op de prachtige tuin, een knusse en sfeervolle zitruimte aan de voorzijde en op de verdiepingen ruime en nette slaapkamers alsook hoogwaardige sanitaire ruimten en een separaat toilet, kortom alles wat u zoekt in een twee-onder-één-kapwoning in Stiphout én met recht instapklaar te noemen!





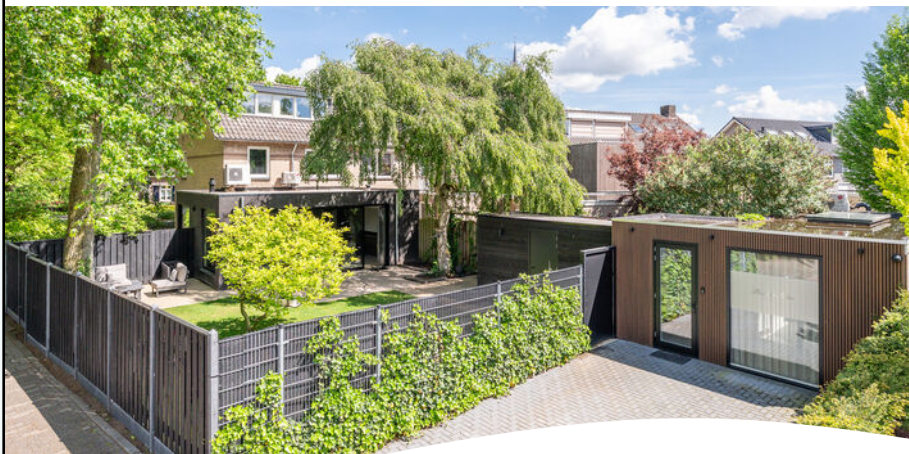
Ligging

Bij aankomst bij deze uitzonderlijke woning parkeert u op een van de opritte aan de voor- of achterzijde van het perceel. Deze woning is met de voordeur (gelegen aan de zijgevel) aan de Acacia gelegen, de voorzijde van de woning kijkt uit over de kruising van de karakteristieke Gasthuisstraat en de Sint Trudostraat. Verder is de woning gelegen op een perceel van maar liefst 577 m², uitzonderlijk in zijn soort en zeker een bezichtiging waard!





! De voortuin is gelegen aan de bocht van deze kruising, hier heeft u tevens de mogelijkheid een extra omheining te creëren en bij het tuinoppervlak te betrekken, de volwassen beplanting en groene omgeving zijn een luxe voor (jonge) gezinnen!





Entree

Vanuit de voordeur bereikt u de entree van deze woning. Bij binnenkomst ervaart u direct het kwaliteits- en afwerkingsniveau van dit unieke woonhuis.

Deze entree beschikt over de toiletruimte, bergingsruimte met daarin de meterkast, trapopgang richting de verdieping en toegang tot de woonkamer en open keuken.





Toiletruimte

Vanuit de entree bereiken we de toiletruimte, deze toiletruimte is uiterst modern uitgevoerd. Zo beschikt deze ruimte over grote tegels, strak stucwerk, een fonteintje over de gehele breedte en een wandcloset.





Woonkamer

Via de moderne glazen tussendeur bereiken we het centrale punt van de woonkamer. Dit centrale punt is voorzien van een prachtige op maat gemaakte inbouwkast met verlichting aan de rechterzijde. Aan de linkerzijde bevindt zich een sfeervolle koffiehoeek met wandplankjes ten behoeve van opslag en een ingebouwde wijnklimaatkast. Vanuit deze tussenruimte krijgen we toegang tot de zitruimte aan de voorzijde welke afsluitbaar is en in open verbinding met de woonkeuken aan de achterzijde van de woning.



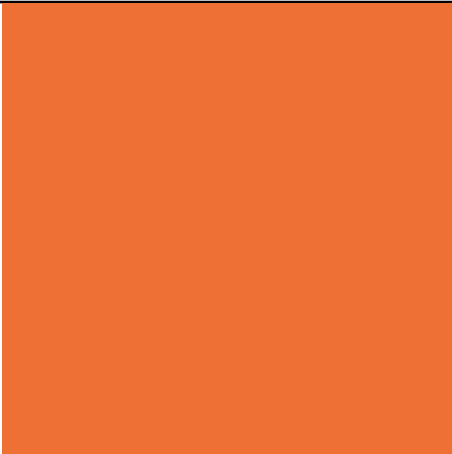


De woonkamer en zitruimte worden van elkaar gescheiden door middel van een prachtige en suite schuifdeur met soft close. Deze zitruimte is knus en sfeervol ingericht, hier komen de huidige moderne woonwensen goed tot zijn recht! Deze zitruimte beschikt verder ook over lichtspotjes met dimmers, een fraaie cinewall met ruimte voor een soundbar en verder voldoende ruimte om een ruime bank te kunnen plaatsen.

Zitruimte









Aan de achterzijde van de woning bevindt zich als centrale punt en eyecatcher de woonkeuken, wat een prachtige ruimte! Voorzien van een uitzonderlijke mate van lichtinval dankzij de over de gehele breedte uitgevoerde (harmonica)pui tevens voorzien van loopdeuren richting de achtertuin. Deze pui verzorgt een prachtig uitzicht welke nagenoeg niet geëvenaard wordt in dit segment.

Woonkeuken





In open verbinding bevindt zich de keukenopstelling, voorzien van een installatiewand en vrijstaand eiland met daarvoor de ruimte om een grote en gezellige dinertafel te plaatsen, voorzien van mogelijkheid tot het plaatsen van een sfeervolle hanglamp en het aansluiten van een televisie zonder dat de kabels in het zicht zijn. Verder beschikt deze woonkeuken over een prachtige sfeervolle haard!





Aan inbouwapparatuur treffen we:

- Koelkast;
- Vriezer;
- Combi-oven;
- Inductiekookplaat;
- Afzuiginstallatie;
- Vaatwasser.





ACACIA 1 HELMOND

1e Verdieping



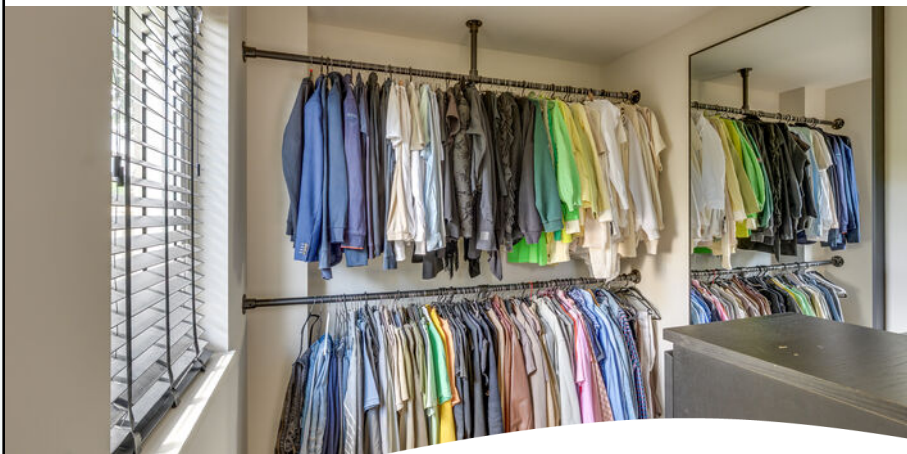
Vanuit de vaste trapopgang bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Deze gehele eerste verdieping heeft een gewijzigde invulling van ruimten en gebruiksmogelijkheden gekregen door middel van het verplaatsen van de tussenwanden, zodoende is de eerste verdieping zeer bruikbaar! De overloop verbindt de verdiepingen en verleent toegang tot de slaapkamers (met inloopkast), badkamer en separate toiletruimte.





Aan de achterzijde van de woning is de masterbedroom gelegen, een ruime slaapkamer voorzien van een totaaloppervlakte van maar liefst 17 m²! Deze slaapkamer is voorzien van een inloopkast welke tevens als slaapkamer kan fungeren bij het openen van de wand richting de overloop. Verder is deze slaapkamer over de gehele breedte ingericht.

Slaapkamer I

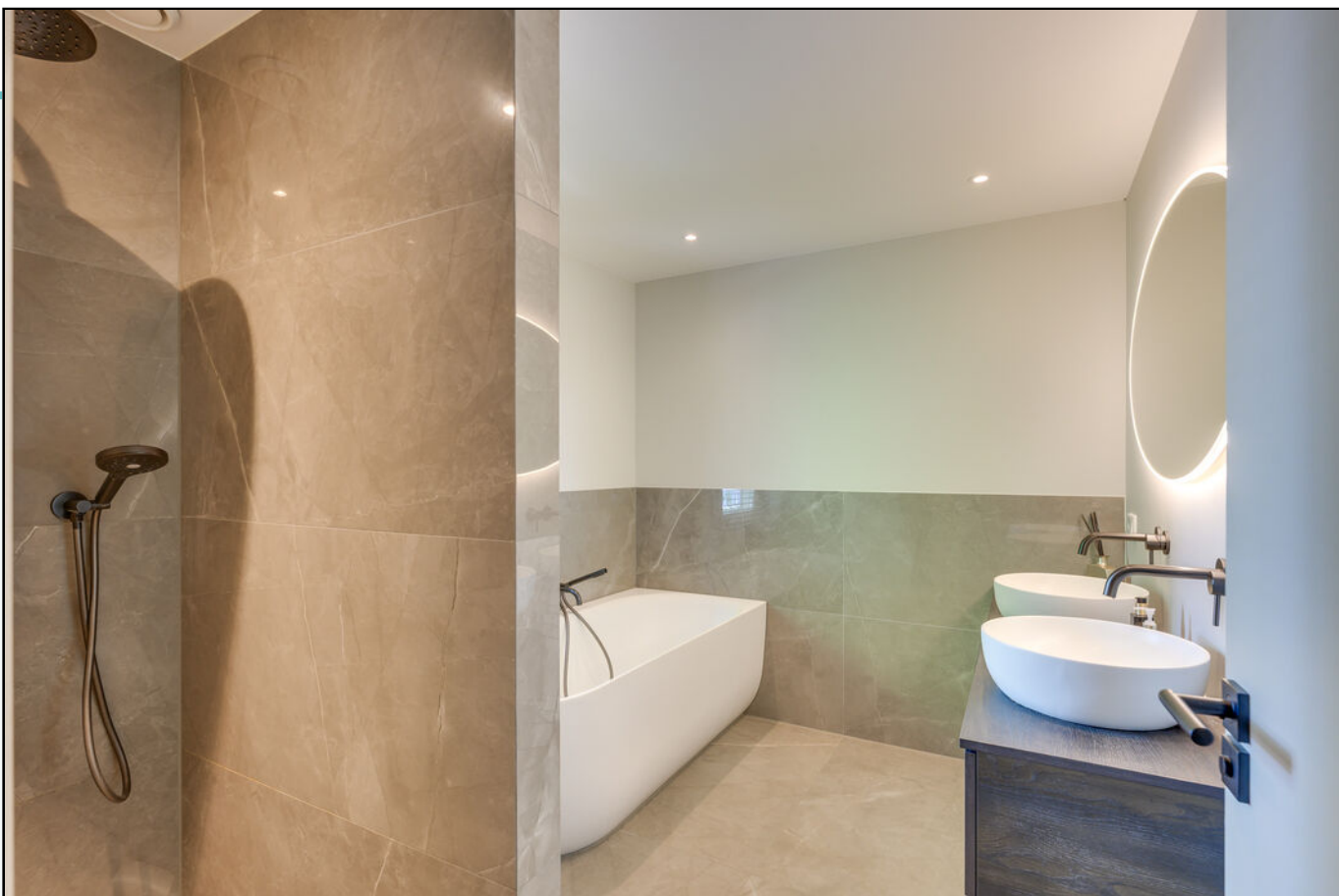




Aan de voorzijde van de woning is de tweede slaapkamer gelegen, wederom een zeer prettige slaapkamer met een oppervlakte van circa 9 m² en twee prettige raamkozijnen. Deze slaapkamer biedt uitzicht over de voortuin en de groene Gasthuisstraat.

Slaapkamer II

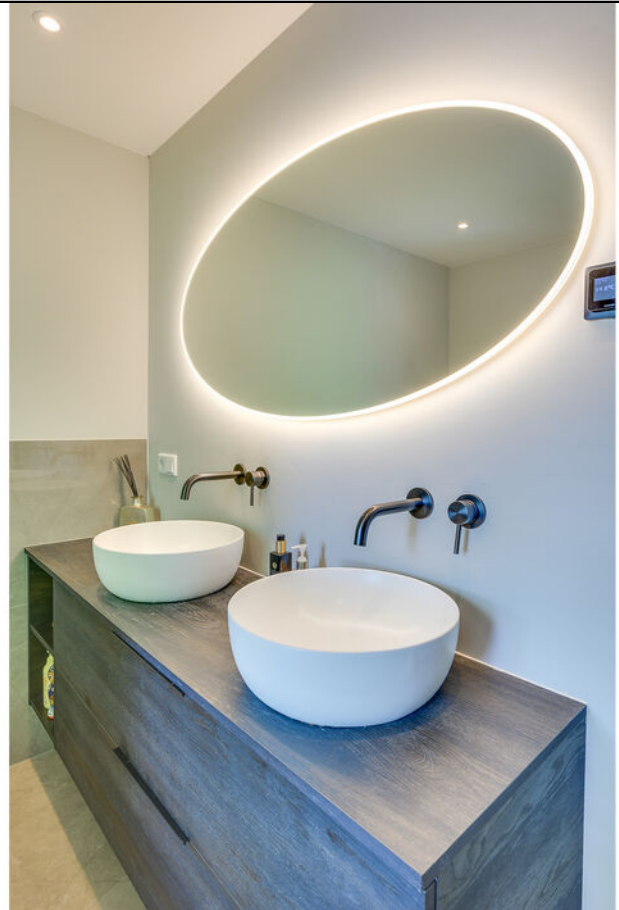




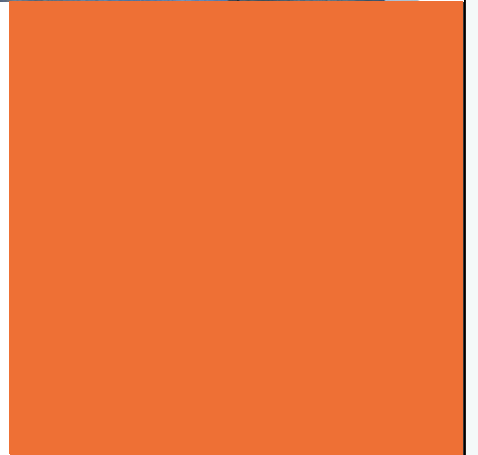
Naast de tweede slaapkamer is de badkamer gesitueerd. Uiterst modern ingericht, voorzien van strak tegel- en stucwerk en verder voorzien van hoogwaardig sanitair. Een separate inloepdouche, ruim ligbad en een dubbele wastafel in meubel vormen een prachtige badkamer.

Badkamer





Verder is er een separate toiletruimte toegevoegd tijdens de verbouwing, ideaal in gebruik en in zelfde stijl uitgevoerd ten opzichte van de andere sanitaire ruimten. Een ware toevoeging aan het wooncomfort.



2e Verdieping

Via de vaste trap op de overloop bereiken we de overloop van de tweede verdieping. Deze overloop beschikt over de witgoedaansluitingen en een afsluitbare bergingsruimte. Via deze overloop is de derde slaapkamer toegankelijk.





Vanuit de overloop bereiken we de ruime derde slaapkamer, met een oppervlakte van totaal circa 17,5 m² vanwege het grote en brede dakkapel is deze slaapkamer ideaal in gebruik! Vanwege de aanwezigheid van dit dakkapel en de vloeroppervlakte beschikt deze verdieping over de mogelijkheid om deze ruime slaapkamer op te splitsen en zo een extra slaapkamer te creëren!

Slaapkamer 3



Tuin

Vanuit deze centrale woonkeuken bereiken we het terras in de achtertuin van deze prachtige woning. Wat het terras uniek maakt betreft een zelfde mate van tegels ten opzichte van de interne ruimte van de gehele begane grond, zo vormt deze gehele woning één strak geheel! De tuin is verder compleet omheind, voorzien van een prachtig looppad alsook een net natuurlijk gazon! De achtertuin beschikt over een oppervlakte van maar liefst circa 121 m² en vanwege zijn zuidelijke ligging over een prachtige mate van zonlicht!





De tuinpoort aan de achterzijde biedt toegang tot de oprit aan de achterzijde waar de werkruimte in de vorm van het salon gelegen is. Verder beschikt de tuin over volwassen beplantingen, trampoline en een bergingsruimte t.b.v. opslag van tuinmaterialen en/of fietsen.





ACACIA 1 HELMOND





ACACIA 1 HELMOND





Werkruimte/salon

De originele vrijstaande garage is aan de achterzijde van het perceel gelegen, voorzien van een eigen oprit. Deze ruimte is compleet verbouwd, voorzien van wand-, dak- en vloerisolatie voorzien van elektrische vloerverwarming en een airconditioningssysteem. Deze werkruimte beschikt over een eigen entree welke gebruikt kan worden als wachtruimte alsook een eigen sanitaire voorziening in de vorm van een toiletruimte. De werkruimte is verder strak en netjes afgewerkt en voorzien van een fraaie lichtkoepel. Een wederom zeer unieke toevoeging aan dit al zo unieke woonhuis waar u de mogelijkheid heeft om aan huis doch gescheiden uw beroep uit te voeren!





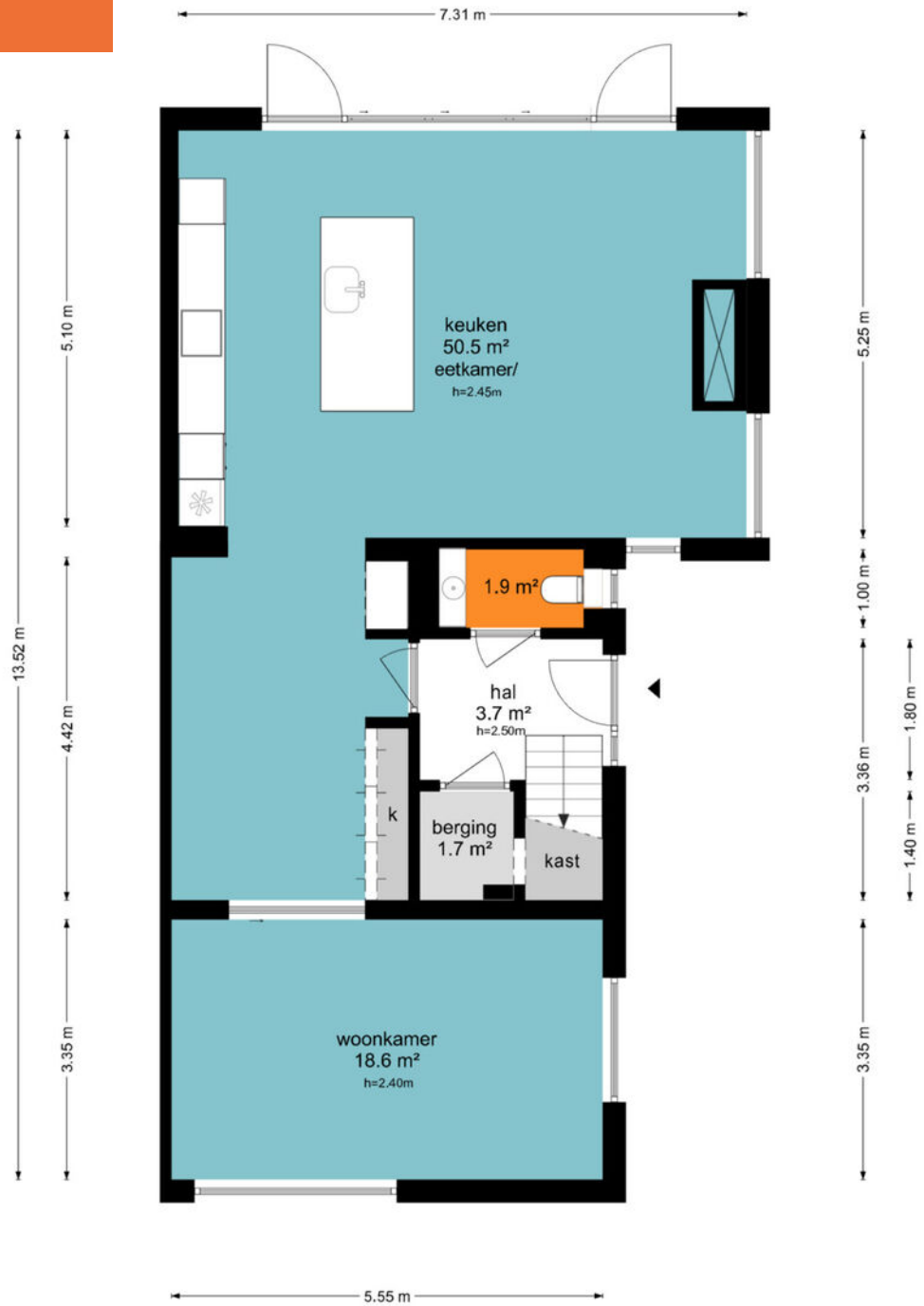


ACACIA 1 HELMOND



Plattegrond

Acacia 1 - Helmond Begane Grond



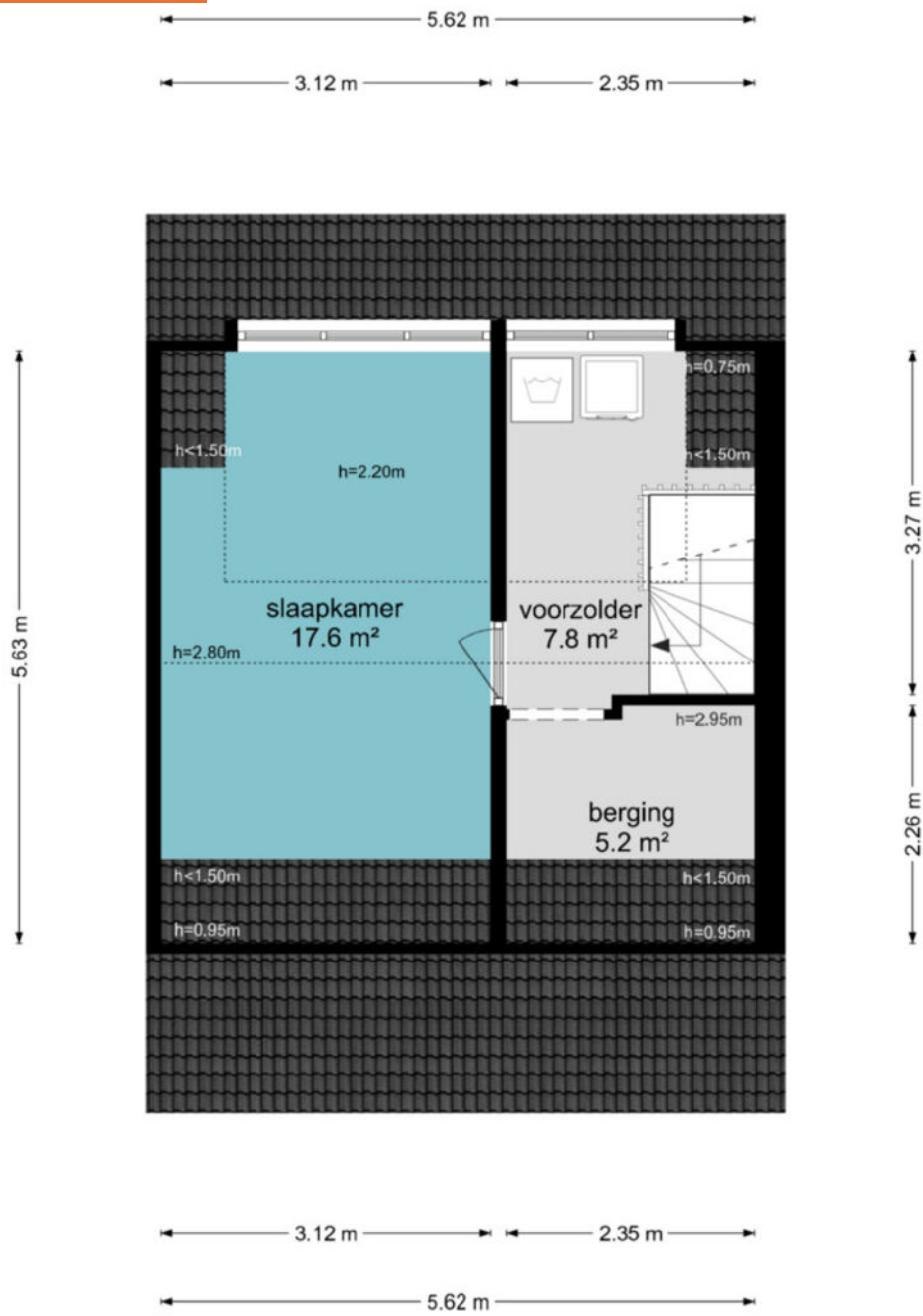
Plattegrond

Acacia 1 - Helmond Eerste Verdieping



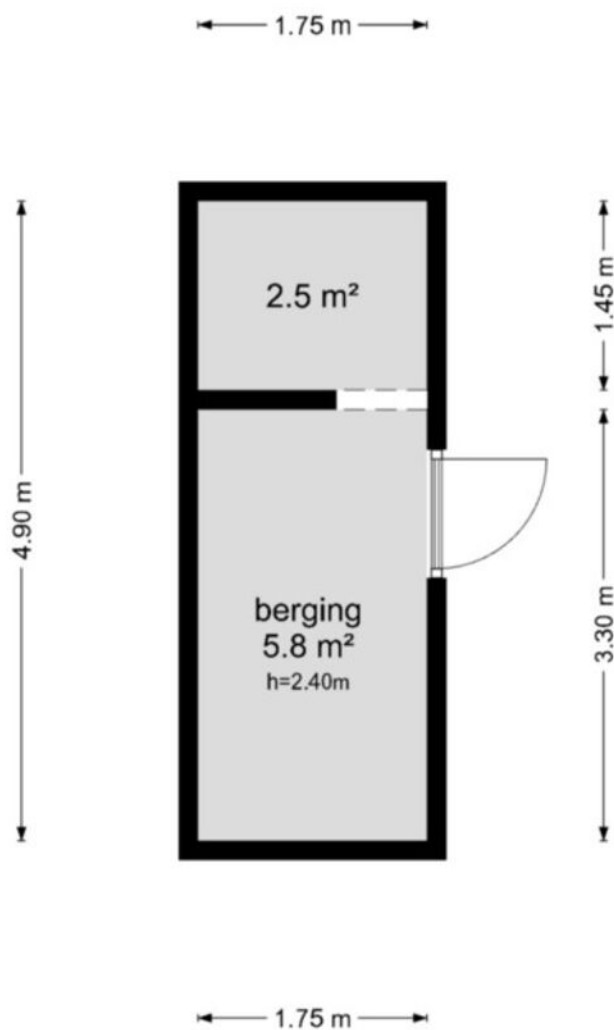
Plattegrond

Acacia 1 - Helmond Tweede Verdieping



Plattegrond

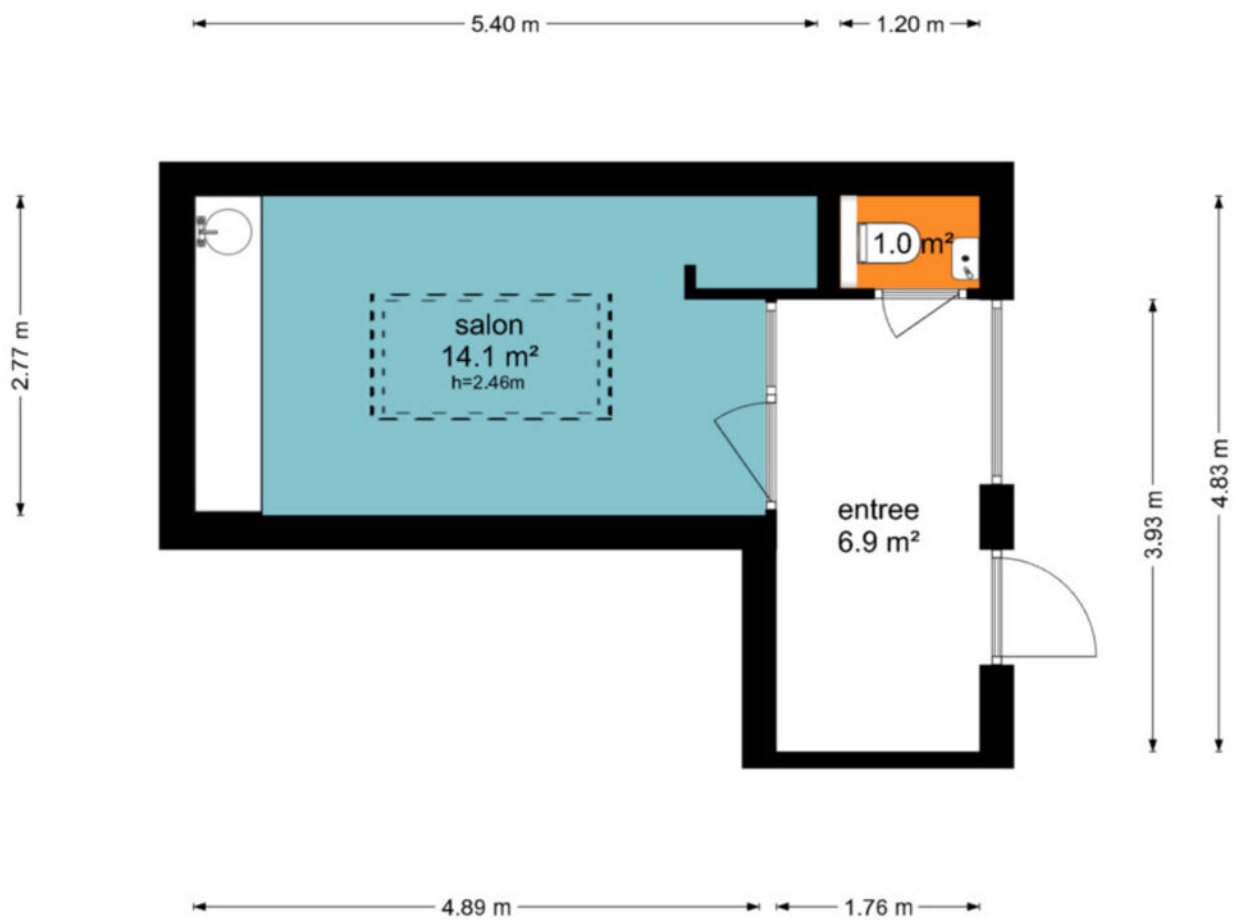
Acacia 1 - Helmond Berging



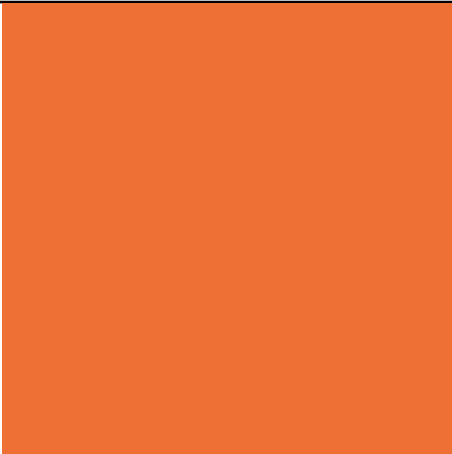
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Acacia 1 - Helmond Salon



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



ACACIA 1 HELMOND

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



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!

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