

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**GRIFTSTRAAT 44**  
**HELMOND**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	1990
Woonoppervlakte	126 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	21 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	20 m <sup>2</sup>
Inhoud	520 m <sup>3</sup>
Perceel	228 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- De woning beschikt over HR++ beglazing, 16 zonnepanelen en energielabel A+!
- Alarm in de gehele woning aanwezig;
- De keuken is in 2019 compleet vernieuwd met hoogwaardige installaties en apparatuur;
- Gelegen op korte loopafstand van winkelcentrum Brouwhorst, hier bevinden zich alle gewenste voorzieningen met ruime parkeergelegenheid;
- De woning beschikt over een carport, eigen garage (volledig geïsoleerd) en zodoende twee parkeergelegenheden;
- 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.



Grote twee-onder-een-kapwoning gelegen aan een rustige woonstraat in het geliefde Brouwhuis.

**Vraagprijs € 469.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

GRIFTSTRAAT 44 HELMOND

Aan de rustige westzijde van Brouwhuis bevindt zich deze prachtige over de gehele breedte uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning. Deze ruime woning is voorzien van alle gewenste woongemakken en de gewenste interne ruimte waardoor de woning voor talloze doelgroepen zeer interessant is.

## Algemeen



Zo beschikt de woning over een uitbouw van circa 20 m<sup>2</sup>, zeer uitzonderlijk. Daarbij een ruime en goed onderhouden achtertuin, een carport en een grote garage met inpandige toegang. Verder beschikt de woning intern over strakke en nette afwerking van wanden, vloeren en plafonds.

Kom deze leuke woning dan ook zeker bekijken tijdens een exclusieve bezichtiging, laat u verrassen!



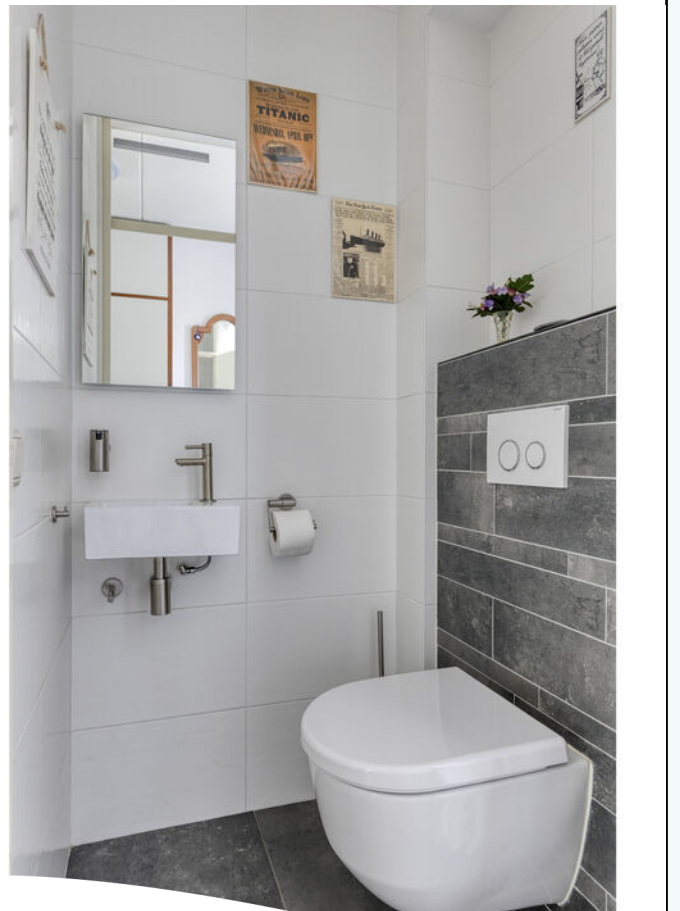
## Entree & Hal



Bij aankomst parkeert u uw auto op uw eigen oprit, voorzien van grote en hoge carport welke in verbinding staat met de garage. Via de garage is de aanbouw toegankelijk.

Een nette voortuin met tuinpad dat toegang biedt tot de entree.

Aan de entree van deze woning zijn gelegen de nette toiletruimte voorzien van strak tegelwerk, een wandcloset en een fonteintje! De meterkast en stadsverwarmingsunit zijn tevens in deze entree te vinden, verder krijgen we toegang tot de eerste verdieping en de woonkamer met open keuken.





De entree verzorgt toegang tot de woonkamer. De woonkamer is een fijne open ruimte, voorzien van nette vloerafwerking en strakke wand- en plafondafwerking. Deze woonkamer biedt vanwege zijn open karakter met de keuken ruime mogelijkheden om uw gezellige dinertafel en zithoek te plaatsen! Verder beschikt deze ruime woonkamer ook over een airconditioningssysteem ten behoeve van koelen én verwarmen. In de praktische trapkast bevindt zich de waterontharder. Aan de achterzijde een ruime aanbouw in de vorm van een tuinkamer.

## Woonkamer







De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning, in L-opstelling en in 2019 compleet vernieuwd! Verder beschikt de keuken over een prettig uitzicht over de voorzijde van de rustige straat.

De keuken beschikt over inbouwapparatuur, te weten:

- Koelkast;
- Vaatwasser op hoogte;
- Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging;
- Combi-oven.

## Keuken



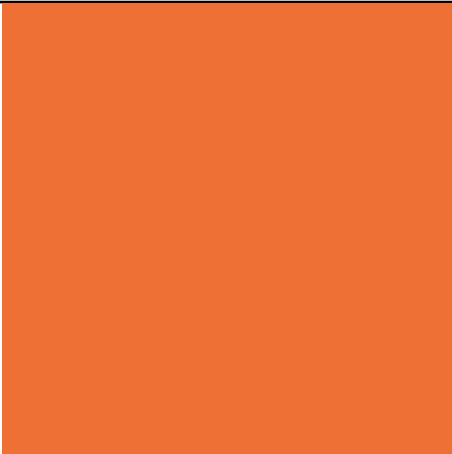




## Tuinkamer in aanbouw

Aan de achterzijde van deze prachtige woning bevindt zich in de aanbouw de tuinkamer, een ware toevoeging waardoor het wooncomfort sterk toeneemt! Door de schuifpui kan deze ruimte bij de woonkamer betrokken worden. Verder is deze ruimte voorzien van veel natuurlijk lichtinval dankzij de prachtige lichtstraat en de schuifpui naar buiten, welke beiden zijn voorzien van zonwering. Verder is hier ook vloerverwarming aanwezig. Via een toegangsdeur is de in pandige garage te bereiken. Met zijn oppervlakte van circa 20 m<sup>2</sup> betreft deze aanbouw een uniek element aan dit prachtige object!

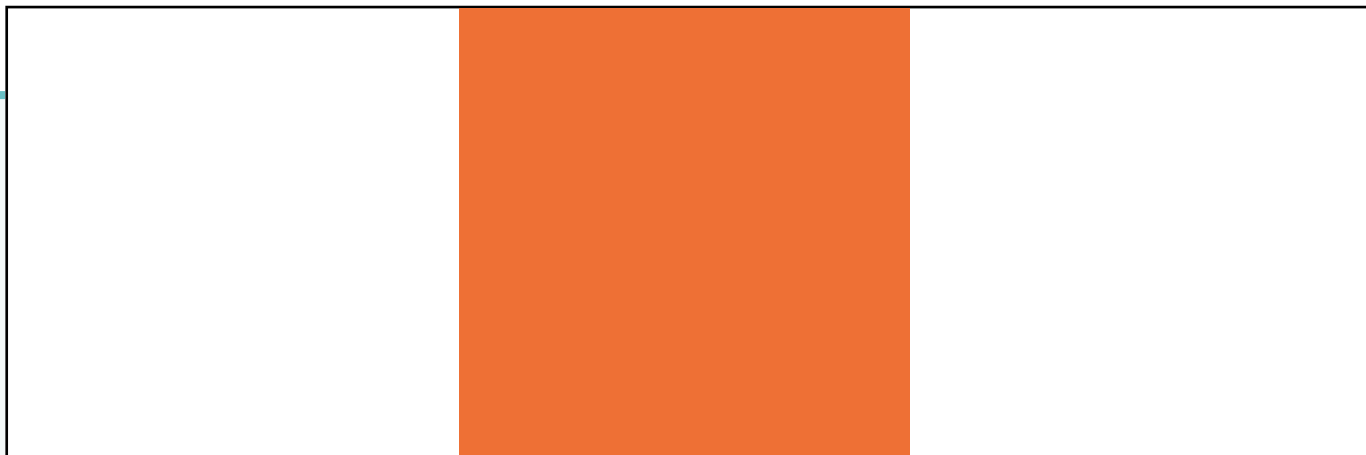




## Garage met carport

Vanuit de voorzijde van de woonstraat bereiken we de ruime oprit voorzien van een carport, deze carport is voorzien van een ruime hoogte en staat in verbinding met de garage. Deze, volledig geïsoleerde garage is wederom ruim van opzet, circa 21 m<sup>2</sup>! Verder beschikt deze garage over een toegangsdeur richting de tuinkamer, een keukenblok met wateraansluiting en ruime elektra aansluitingen.





## 1e Verdieping



De vaste trap biedt toegang tot de overloop van de eerste verdieping. Aan deze overloop zijn gelegen de badkamer, drie slaapkamers en de trapgang richting de tweede verdieping.

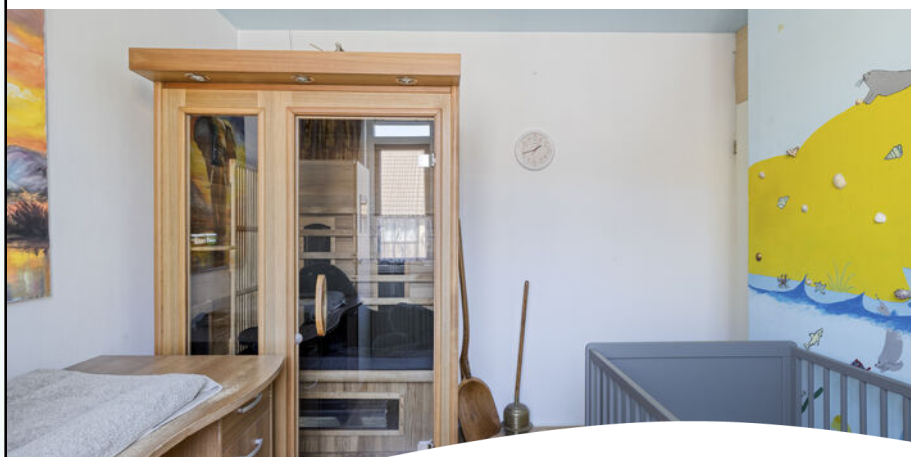
Hier beschikt deze fijne woning over maar liefst drie goed formaat slaapkamers. De eerste slaapkamer betreft de masterbedroom, is voorzien van een airconditioningssysteem en een prettige oppervlakte van circa 14 m<sup>2</sup>.





De tweede slaapkamer is aan de voorzijde gelegen, wederom voorzien van een prettige oppervlakte, circa 8,5 m<sup>2</sup>.

## Slaapkamer 2





De derde slaapkamer is ook aan de achterzijde gelegen, deze slaapkamer betreft een rechthoekige slaapkamer welke tevens ideaal geschikt is als thuiswerkplek of hobbyruimte, deze oppervlakte betreft 7 m<sup>2</sup>. Verder beschikken alle slaapkamers over rolluiken ten behoeve van verduistering.

### Slaapkamer 3





## Badkamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de badkamer. Deze, gedeeltelijk in 2024, vernieuwde badkamer is voorzien van strak tegelwerk en elektrische vloerverwarming.

Aan sanitair beschikt deze badkamer over een ligbad, inloopdouche, wandcloset en een wastafelmeubel!



## 2e Verdieping



Via de vaste trap bereiken we de overloop van de tweede verdieping. De achterzijde van deze gehele verdieping beschikt over een brede dakkapel met elektrisch rolluik, welke ruimte biedt in de slaapkamer alsook op deze overloop. Zodoende heeft u de ideale ruimte een wasruimte in te richten of deze overloop als bergingsruimte te gebruiken. Via de tussendeur bereiken we de vierde ruime slaapkamer van deze woning, voorzien van een vloeroppervlakte van circa 11 m<sup>2</sup> is dit een ideale extra slaapkamer. Verder beschikt de gehele verdieping over bergingsruimte achter de knieschotten.







## Tuin

Wat een plaatje, deze ruime op het zuiden gelegen achtertuin!

Prachtig aangelegd met hoogwaardige materialen en super netjes onderhouden, de achtertuin beschikt over diverse terrassen, een prachtige luifel en mooie omheining. Zodoende geniet u hier op nagenoeg elk moment van de dag van prachtig zonlicht. Vanuit de tuin krijgt u tevens toegang tot de garage, verder beschikt de tuin over een mooi natuurlijk gazon en een hobbymatige vijver.





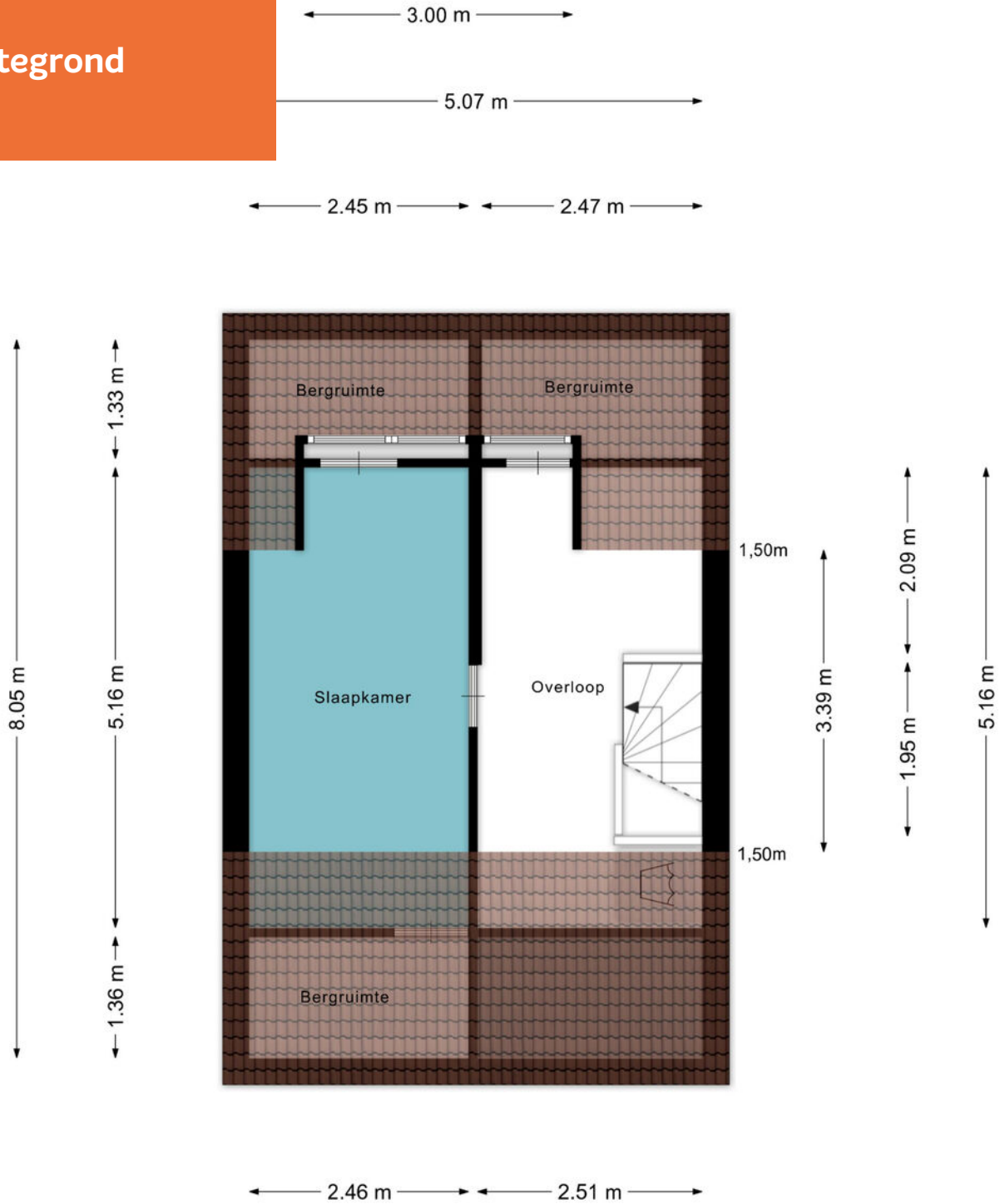
# Plattegrond



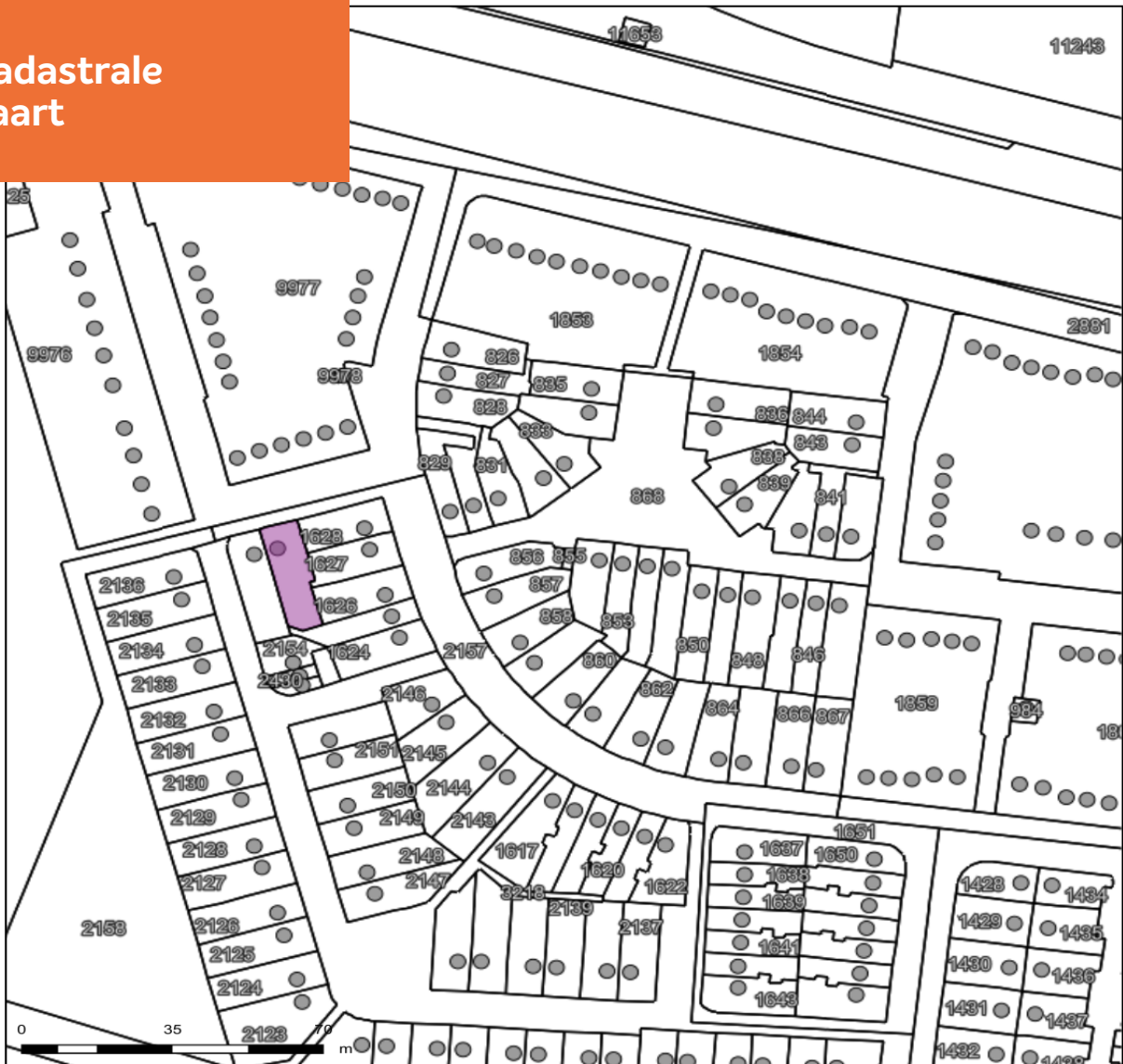
# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart



## Griftstraat 44 - Helmond

Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 11-5-2026

Schaal: 1: 1350



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

**GRIFTSTRAAT 44 HELMOND**

# 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