

**ADRIAAN**

VAN DEN

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**LOUWERSERF 3  
HELMOND - BRANDEVOORT**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	2002
Woonoppervlakte	128 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Inhoud	460 m <sup>3</sup>
Perceel	146 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Gelegen in het geliefde en karakteristieke Brandevoort in Helmond;
- 11 zonnepanelen en energielabel A+;
- Volledig geïsoleerde woning;
- Maar liefst vijf (5) volwaardige slaapkamers;
- Volwaardige tweede verdieping met een verassend ruime overloop voor de wasmachine en droger;
- Extra opbergzolder beschikbaar, welke toegankelijk is via een vlizoluik met trap;
- Prettige buitenruimte met achterom via een houten poort;
- Externe bergruimte met elektra;
- Openbaar parkeren voor de deur;
- 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 € 459.000,- k.k.**

Aanvaarding in overleg

**LOUWERSERF 3 HELMOND**

## Algemeen

Deze ideale tussenwoning aan de Louwerserf 3 in Brandevoort (Helmond) is bijzonder geschikt voor gezinnen. Dankzij de aanwezigheid van maar liefst vijf (5) volwaardige slaapkamers, kan ieder gezinslid hier beschikken over een eigen plek. Ook is de woning aantrekkelijk geprijsd, wat het een uitstekende kans maakt voor starters en jonge gezinnen!

De woning kenmerkt zich door een lichte en charmante uitstraling en is gelegen op een zeer gewilde locatie in Brandevoort te Helmond. Vanwege de centrale ligging in Brandevoort is de woning op korte afstand van alle benodigde voorzieningen gelegen. Het winkelcentrum van centrumgebied "De Veste" beschikt over diverse overdekte supermarkten, horecagelegenheden, speciaalzaken, een drogisterij, diverse basisscholen, een middelbare school en het N.S.-station (Helmond Brandevoort) waarmee u binnen 7 minuten in het Centrum van Eindhoven uitstapt.



Bij binnenkomst valt direct de ruime opzet van de entreehal op. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer en de eerste verdieping. In de hal bevinden zich tevens de meterkast en een verzorgd gastentoilet met fonteintje.

De gehele begane grond is afgewerkt met een huiselijke en stijlvolle eikenhouten vloer, die desgewenst eenvoudig in een andere kleurstelling kan worden aangepast.

## Indeling begane grond





## Woonkamer

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de overvloed aan natuurlijk daglicht op. Dankzij de prachtige openslaande deuren naar de tuin én de grote raampartijen aan de voorzijde met een stijlvol ruitjespatroon, is dit een bijzonder lichte en aangename leefruimte. De karakteristieke raamindeling sluit naadloos aan bij de architectuur van de woning en geeft ook binnen een sfeervolle uitstraling.





De fraaie eikenhouten vloer van de begane grond loopt hier naadloos door en versterkt het warme en huiselijke gevoel. Aan de voorzijde is er alle ruimte voor het creëren van een gezellige zithoek met prettig uitzicht naar buiten. Daarnaast biedt de woonkamer voldoende plaats voor een royale eettafel met meerdere stoelen, ideaal voor lange avonden tafelen met familie en vrienden.





## Keuken

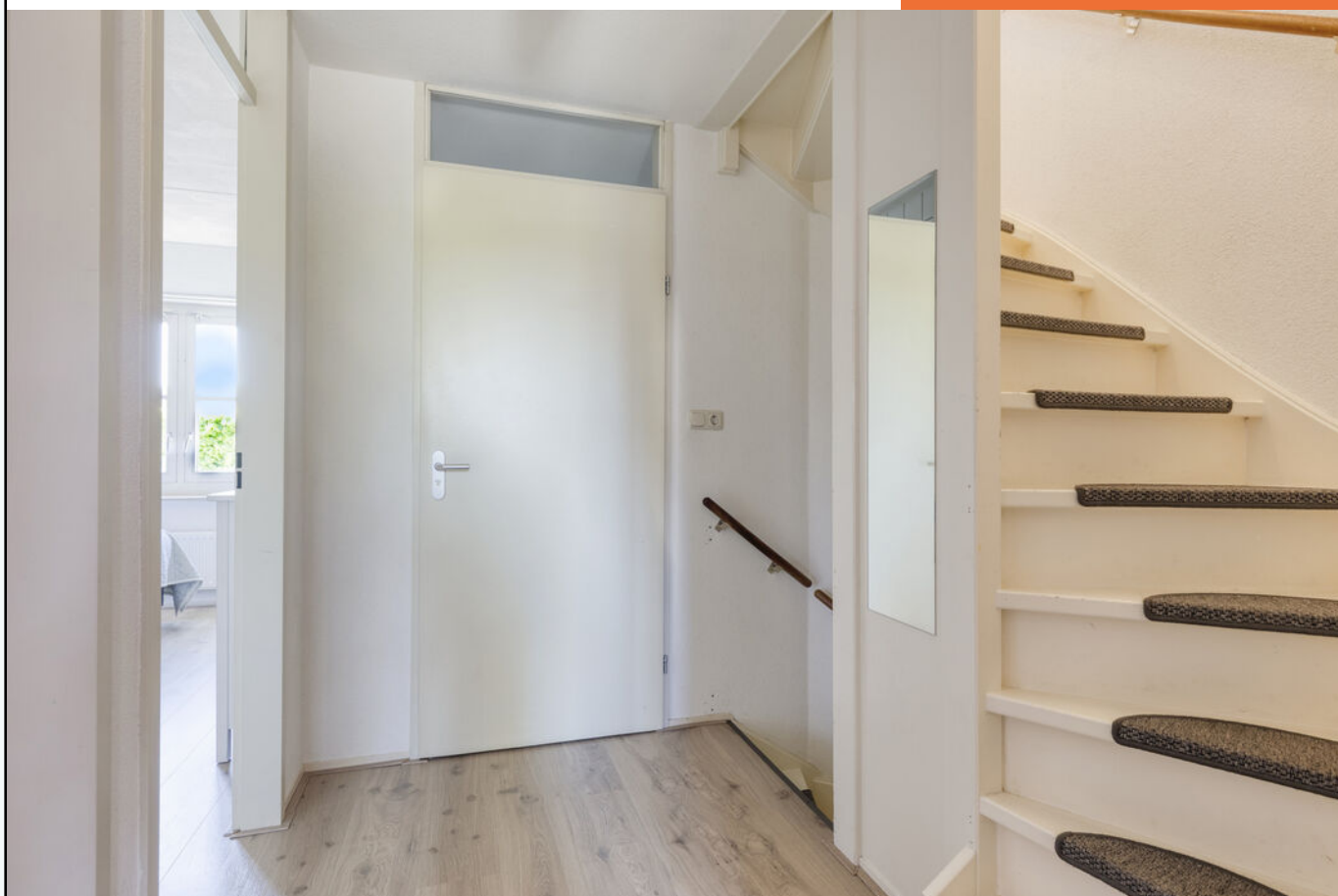


De keuken is uitgevoerd in een open hoekopstelling en bevindt zich in directe verbinding met de eetkamer. De lichte kleurstelling sluit naadloos aan bij de afwerking van de begane grond. Er is volop kastruimte aanwezig en de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en een spoel- en wasbak.



Via de vaste trap in de entreehal bereikt u de eerste verdieping. De overloop vormt hier het centrale punt en biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

## Eerste verdieping



## Slaapkamers

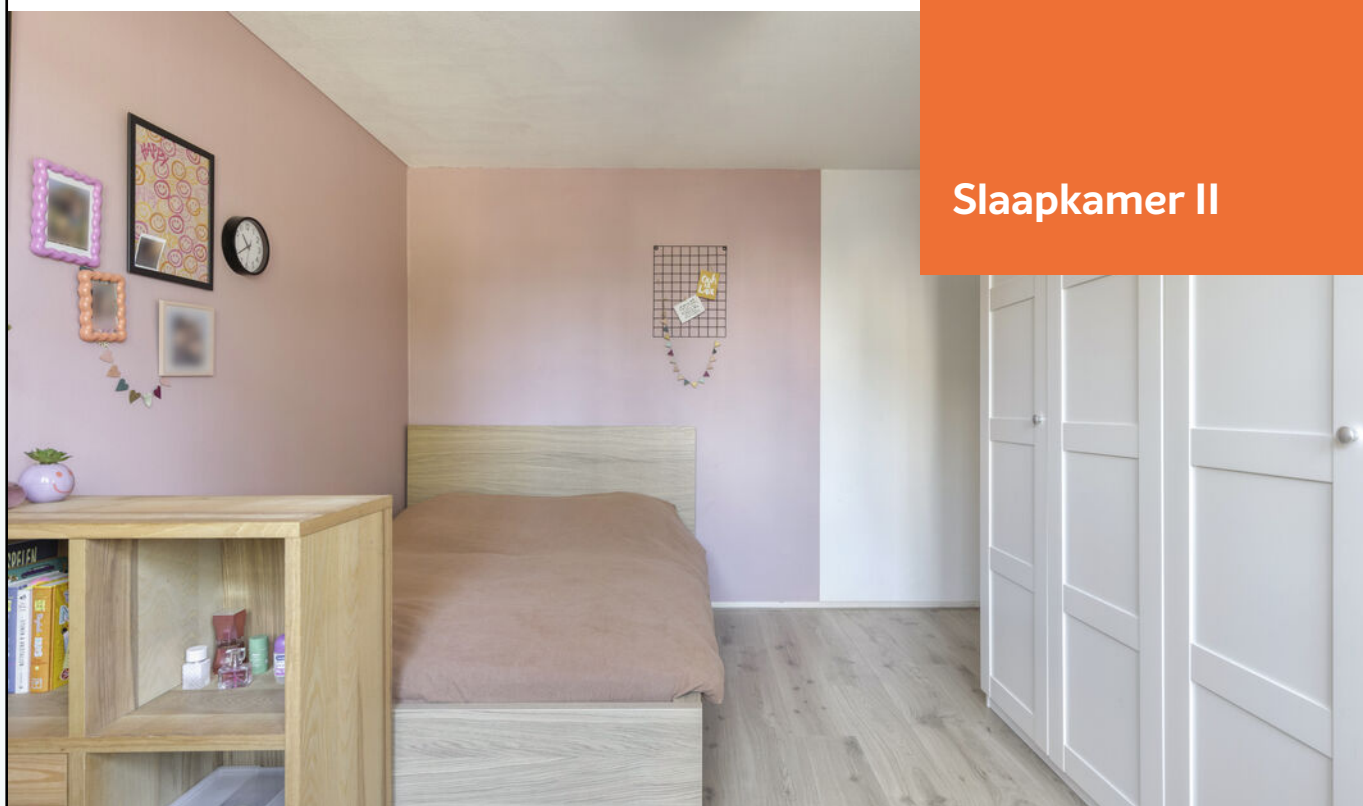


Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, stuk voor stuk goed te gebruiken als slaapvertrek. De hoofdslaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en is de meest royale van de drie. Hier is met gemak ruimte voor een groot tweepersoonsbed met nachtkastjes, een ruime kledingkast en eventueel een dressoir. De tweede slaapkamer ligt naast de hoofdslaapkamer en is eveneens ruim van opzet, waardoor deze zich uitstekend leent als kinder- of tienerkamer. De derde slaapkamer is compacter, maar nog altijd multifunctioneel en ideaal in te richten als kinderkamer, inloopkast of thuiswerkplek.

Alle kamers zijn afgewerkt met een nette houtlook laminaatvloer en beschikken over draaikiepramen met isolerende beglazing, wat zorgt voor een prettige lichtinval en goede ventilatiemogelijkheden. Daarnaast is in alle kamers mechanische ventilatie aanwezig.



## Slaapkamer II



Slaapkamer III



## Badkamer



De eerste verdieping wordt compleet gemaakt door de ruime badkamer. Deze is praktisch ingedeeld en voorzien van diverse sanitaire voorzieningen, waaronder een douche, ligbad, wastafel met meubel en spiegel, en een toilet. Daarnaast beschikt de badkamer over een raam, wat zorgt voor prettig natuurlijk daglicht en extra ventilatiemogelijkheden. De ruimte is volledig betegeld, wat niet alleen zorgt voor een verzorgde uitstraling, maar ook bijdraagt aan het eenvoudige onderhoud.





Via de tweede vaste trap bereikt u de volwaardige tweede verdieping. Deze verdieping beschikt over een praktische overloop met opstelplaats voor de wasmachine en droger. Daarnaast treft u hier nog twee extra slaapkamers, ideaal als logeerkamer, werkruimte of voor een groter gezin. Op de overloop bevindt zich bovendien een vlizoluik met trap, die toegang biedt tot de handige opbergzolder.

**Tweede verdieping**

## Slaapkamer IV

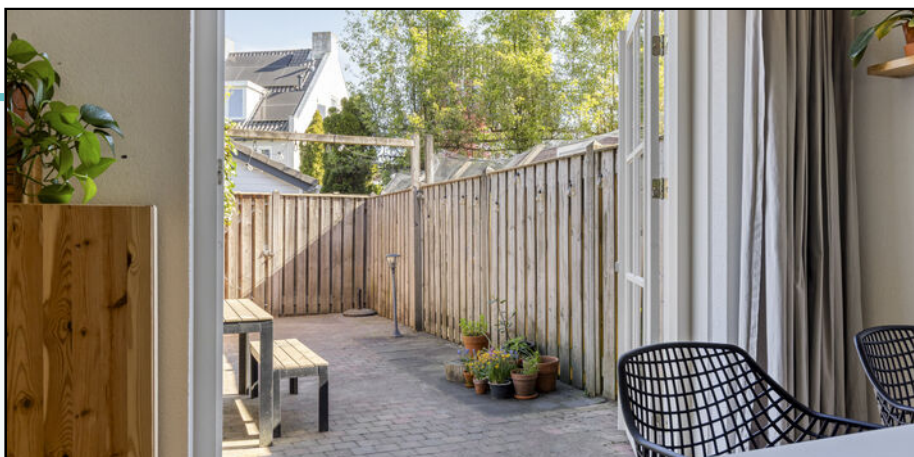


De vierde en vijfde slaapkamer bevinden zich op de tweede verdieping en zijn verrassend ruim van opzet. Deze kamers bieden een ideale plek voor opgroeiende kinderen of tieners die behoefte hebben aan een eigen, meer afgezonderde verdieping. De extra privacy maakt deze etage uitermate geschikt om in alle rust te studeren, werken of ontspannen. De royale afmetingen van de kamers vallen direct op, terwijl de grote Velux dakramen zorgen voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een praktische inloopkast of extra bergruimte.



Slaapkamer V





## Tuin

De achtertuin is zowel via de openslaande deuren in de woonkamer als via de loopdeur in de keuken bereikbaar. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt een fijne buitenruimte die geheel naar eigen wens is in te richten. Er is voldoende plek voor een ruime tuinset met stoelen of een comfortabele loungeset, waardoor het hier optimaal genieten is tijdens zonnige dagen.

Daarnaast beschikt de achtertuin over een praktische achterom via een houten poort, ideaal voor het eenvoudig bereiken van de tuin met de fiets of het meenemen van bijvoorbeeld boodschappen.





LOUWERSERF 3 HELMOND

In de achtertuin bevindt zich een externe berging. Deze biedt volop praktische bergruimte voor tuingereedschap, fietsen en eventueel kinderspeelgoed, waardoor de tuin netjes en opgeruimd kan blijven. De berging is bovendien voorzien van elektra, wat extra gebruiksgemak biedt. Zo is het eenvoudig om hier een elektrische fiets op te laden of bijvoorbeeld een extra koelkast of vriezer te plaatsen.

## Berging



Plattegrond  
begane grond

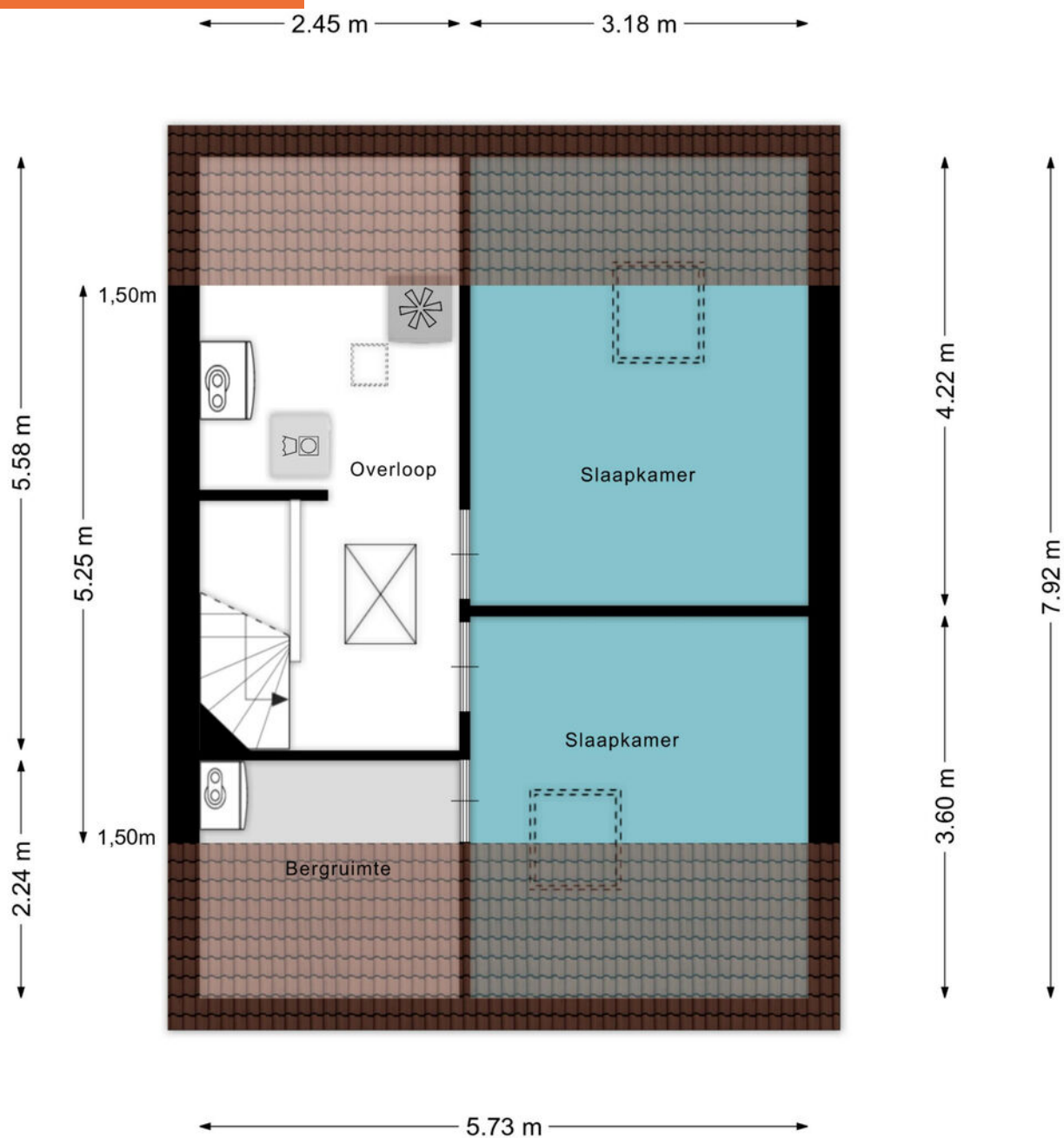


... worden ontleend

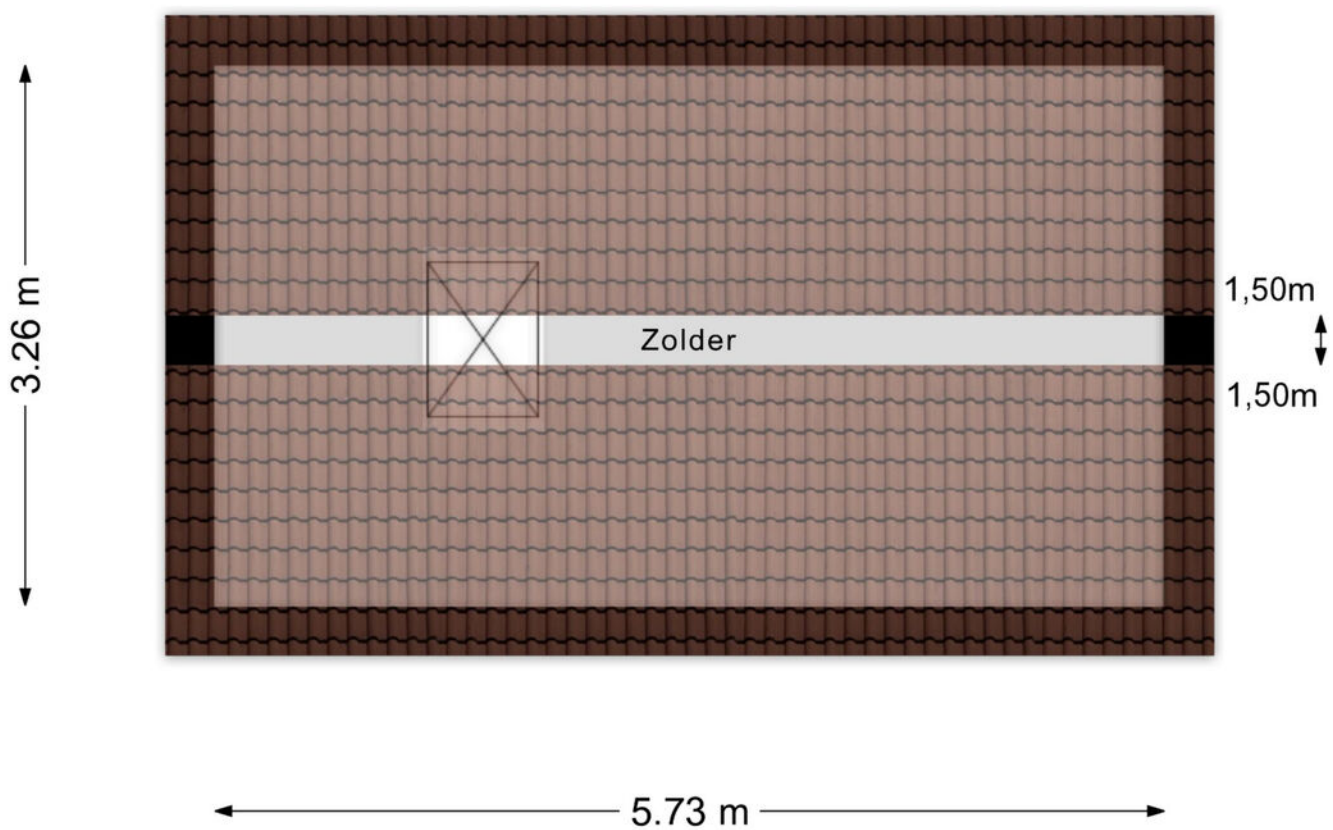
# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



## Plattegrond zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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,



Bjorn Kreemers  
0618608102  
bjorn@heuvel.nl

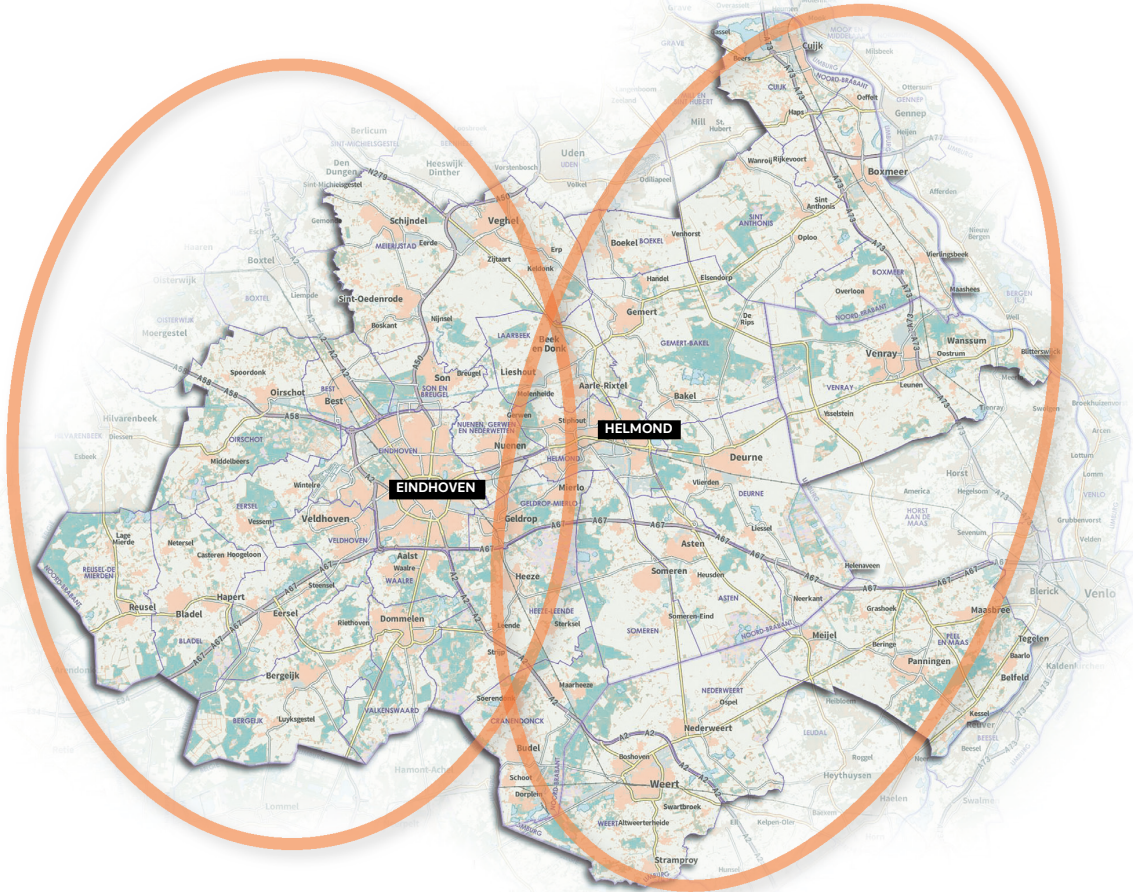
HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

# 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!**