

**ADRIAAN**

VAN DEN

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**BRUINVISSTRAAT 1**  
**HELMOND**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	1973
Woonoppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	12 m <sup>2</sup>
Inhoud	472 m <sup>3</sup>
Perceel	200 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Energielabel A, o.a. voorzien van 22 zonnepanelen en 2 airco's
- Luxe keuken uit 2024
- Tuin op het westen
- Maar liefst 4 slaapkamers én een ruime zolder voor evt 5e slaapkamer.
- Goede ligging in het gezellige Mierlo Hout.
- 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.



Op zoek naar een leuke, instapklare en energiezuinige hoekwoning in Mierlo-Hout? Kom dan kijken op de Bruinvisstraat 1. Het betreft een fijn familiehuus met mogelijkheid voor 5 slaapkamers en een extra brede achtertuin op het westen, 22 zonnepanelen, 2 airco's en luxe keuken? Maak dan snel een afspraak voor bezichtiging van deze woning, wie weet wordt dit jullie nieuwe woning.

**Vraagprijs € 420.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

**BRUINVISSTRAAT 1 HELMOND**



Je betreedt de woning via de hal waar de moderne toiletruimte is gelegen

Begane grond  
Hal en toilet





De brede, z-vormige woonkamer is verdeeld in een zitgedeelte en een eetgedeelte.

Door de grote raampartijen is zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde voldoende lichtinval. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

Het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde. De airco zorgt voor koeling en daar waar nodig ook verwarming.

## Woonkamer





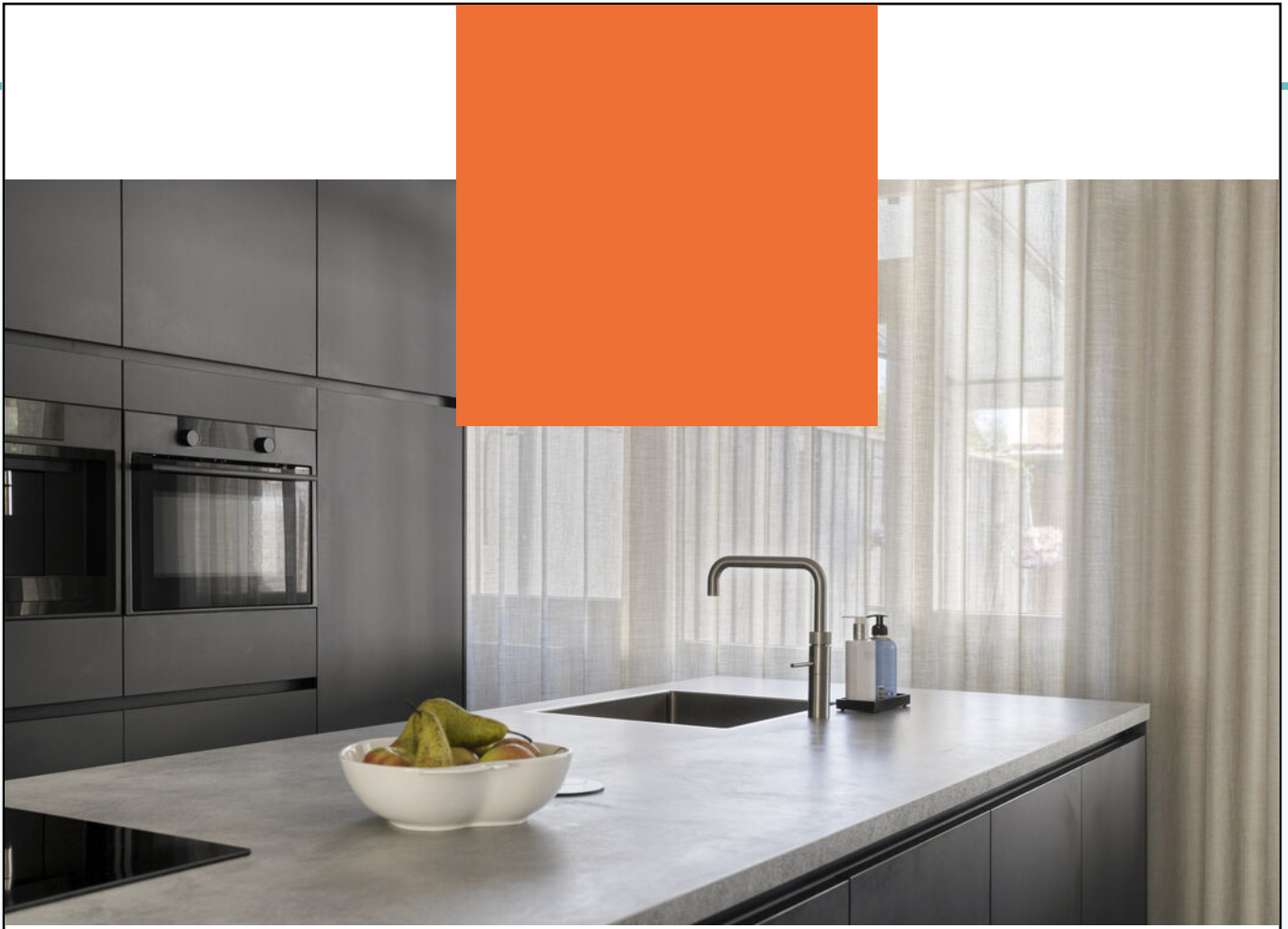


## Keuken

De prachtige keuken is in 2024 geplaatst. Hier kunt u heerlijk kokkerellen met vrienden en familie. Door zijn opstelling heeft u altijd contact met de gasten.

De keuken heeft een kook- en spoeliland en een vaste kastenwand met veel bergruimte. De keuken is voorzien van een Quooker, Bora kookplaat met afzuiging, inbouw koffieapparaat, vaatwasser, 2 combi ovens / magnetron, koelkast en vriezer.







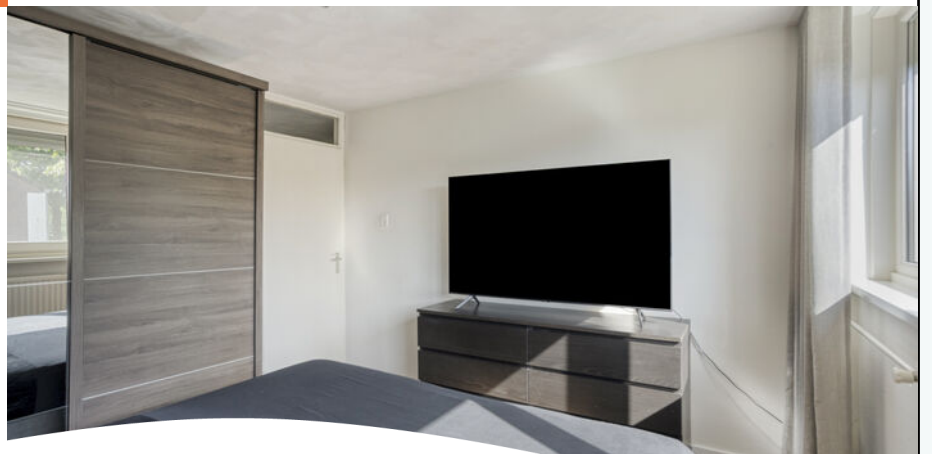
BRUINVISSTRAAT 1 HELMOND



## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 ruime slaapkamers en de complete badkamer.

De slaapkamers zijn voorzien kunststof kozijnen met isolerende beglazing en stucwerk wanden en stucwerk plafonds.





BRUINVISSTRAAT 1 HELMOND





De badkamer is voorzien van een ligbad, inloepdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator.

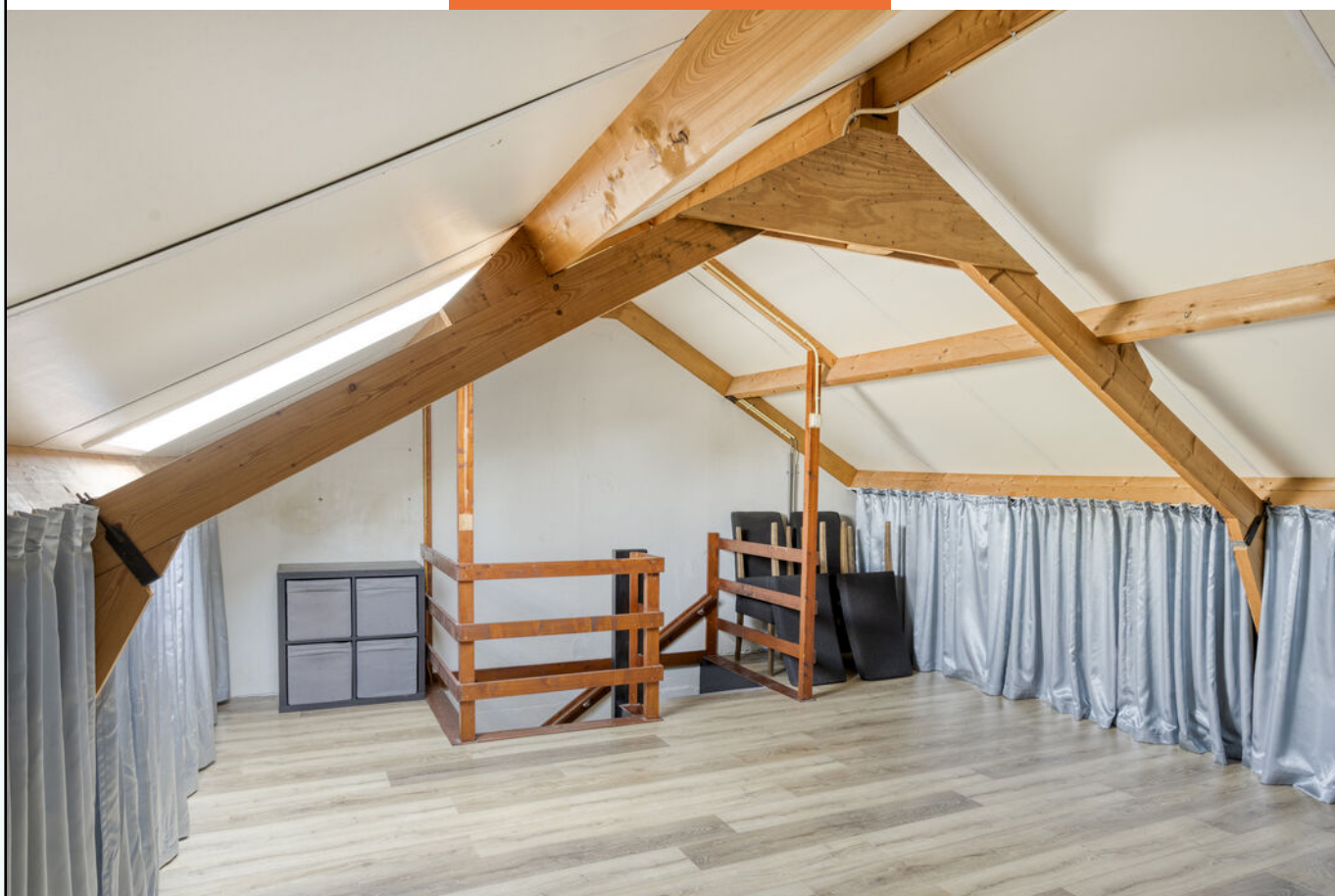
**Badkamer**





De zolderverdieping is met een vaste trap bereikbaar en voorzien van een dakraam. Momenteel is deze in gebruik als bergruimte, maar hier is zeker nog min. 1 slaapkamer mogelijk. De wasmachine- en droger opstelling, alsmede de CV installatie bevindt zich op deze verdieping. De kap is volledig geïsoleerd.

## Tweede verdieping



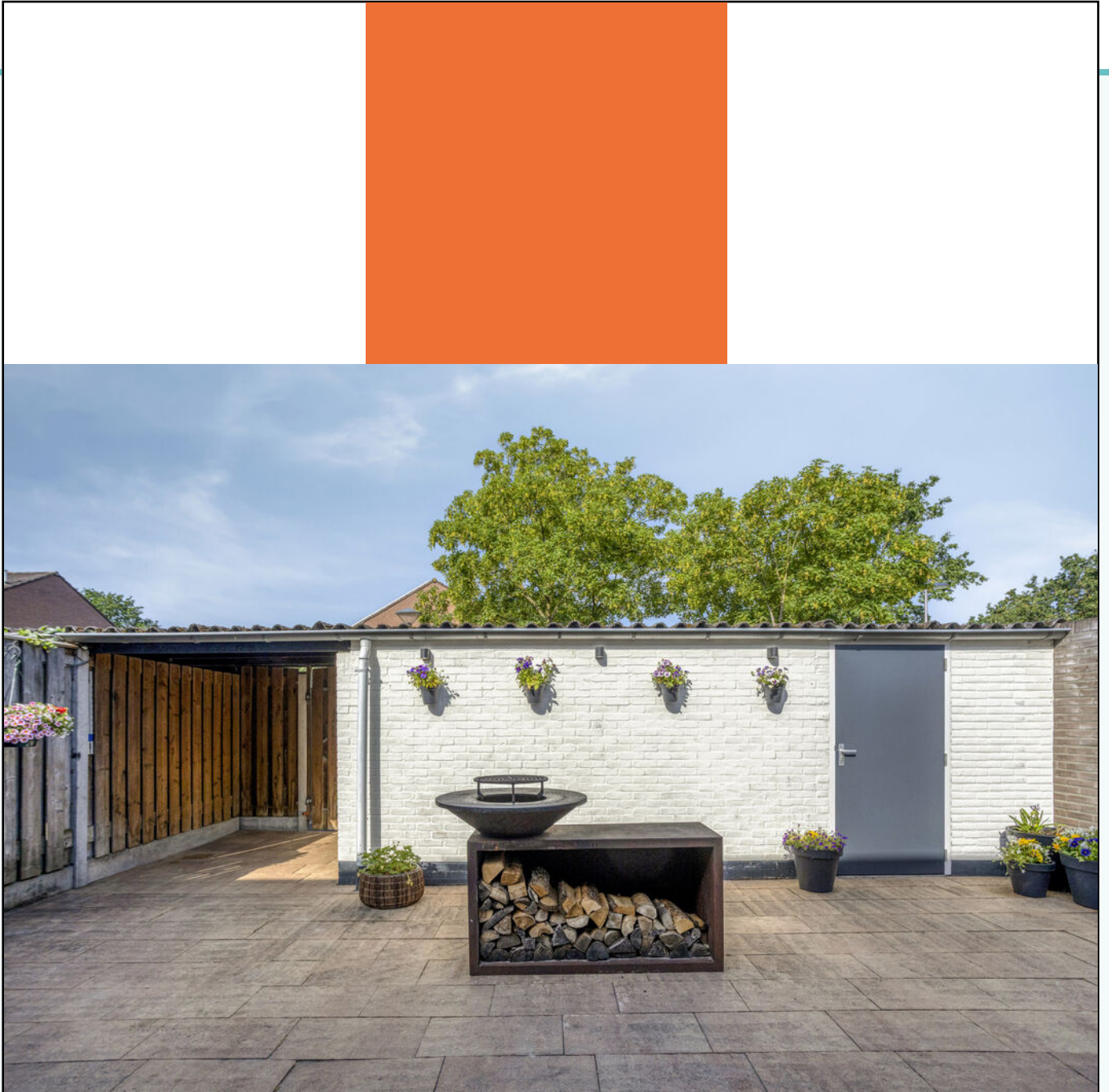
## Tuin



De achtertuin is op het westen gelegen en is extra breed omdat het hier een hoekwoning betreft. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale overkapping waar je ook in het voor- en naseizoen heerlijk van de buitenruimte kunt genieten. Is het in de zomer te warm?

Op de overkapping is een elektrisch zonnescherm bevestigd zodat je het onder de overkapping, maar ook in het huis zelf, lekker koel kunt houden. Met de 2 bergingen is genoeg ruimte om al jullie spullen kwijt te kunnen. De tuin is volledig bestraat en dus onderhoudsvriendelijk. Dat wordt genieten in jullie achtertuin!





BRUINVISSTRAAT 1 HELMOND

# Plattegrond



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

# Plattegrond

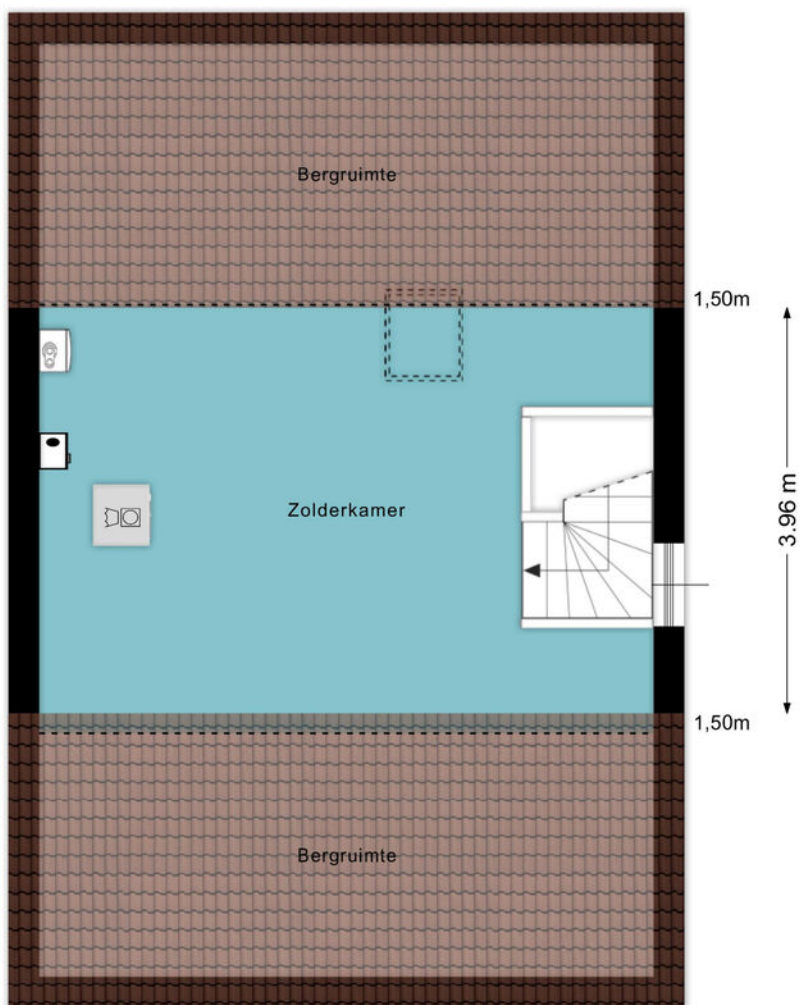


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

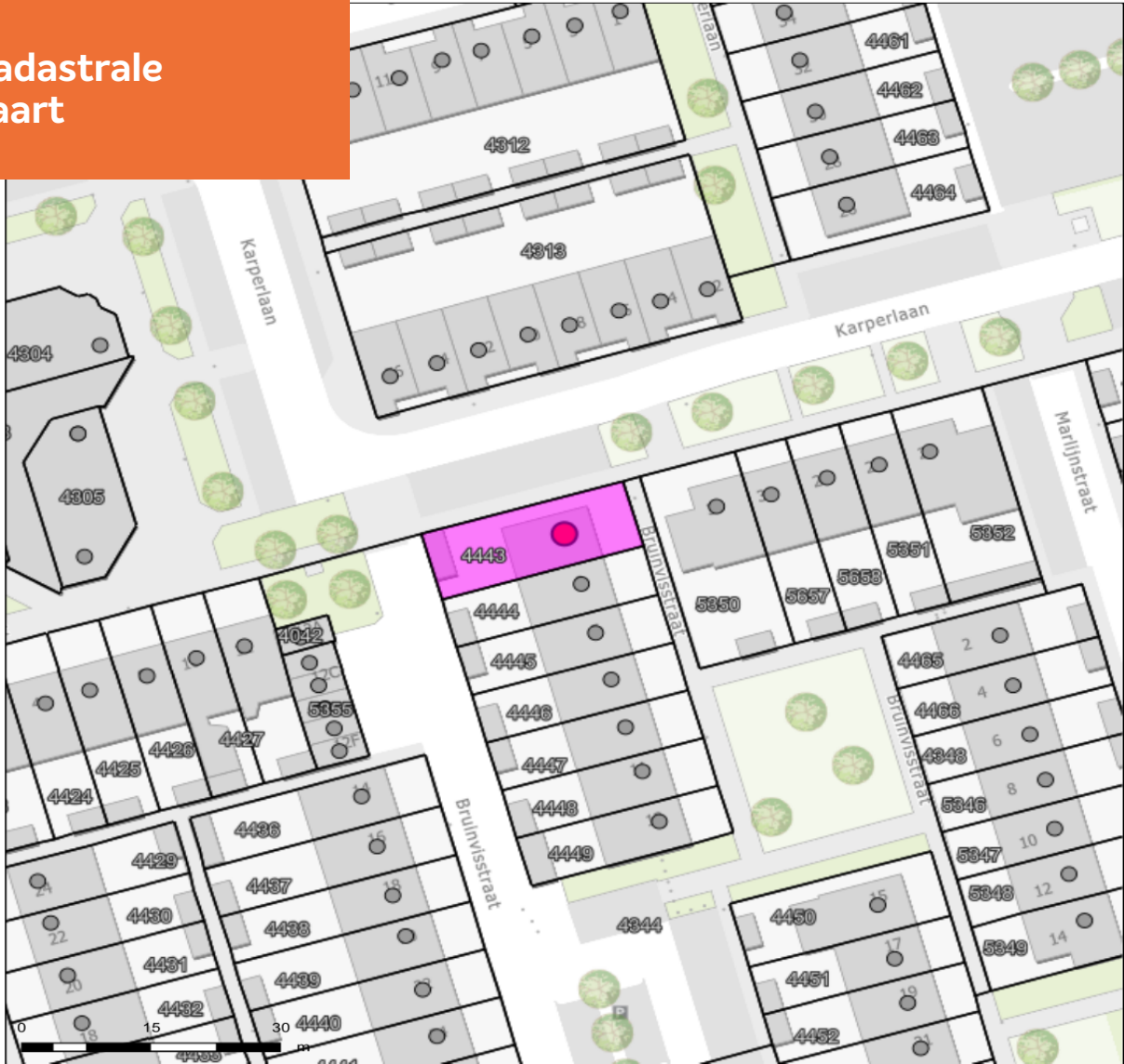
5.99 m

9.10 m



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

# Kadastrale kaart



## Bruinvisstraat 1 - Helmond

Schaal: 1: 674



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 ontleenen 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,



Roy Howard  
06 52 32 88 59  
roy@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!**