

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**JANSSEN & FRITSENPLEIN 10**  
**HELMOND**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Bouwjaar                     | 1997               |
| Woonoppervlakte              | 143 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte     | 31 m <sup>2</sup>  |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 19 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                       | 616 m <sup>3</sup> |
| Perceel                      | 213 m <sup>2</sup> |

## Bijzonderheden

- Werkelijk instapklare en uitgebouwde hoekwoning. De perfecte gezinswoning!
- Toplocatie in Mierlo Hout;
- Voorzieningen zoals supermarkten, scholen en NS-station liggen letterlijk om de hoek;
- 4 ruime slaapkamer én 2 badkamers;
- Ruime zolder met extra vliering;
- Garage met carport en eigen inrit;
- De woning is onder andere voorzien van een pellet kachel, airco en maar liefst 22 zonnepanelen;
- 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.



**Vraagprijs € 533.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

**JANSSEN & FRITSENPLEIN 10 HELMOND**

## Algemeen



Deze prachtige hoekwoning heeft het wat ons betreft allemaal. Een ruime uitgebouwde woonkamer, 4 slaapkamers, 2 badkamers, een garage met carport en een heerlijke tuin op het westen.

Dit in combinatie met een goed isolatiepakket, de pellet kachel, airco en zonnepanelen praten we over de ideale gezinswoning in Mierlo Hout. Een bezichtiging zal u overtuigen van de ruimte, afwerking en de mogelijkheden welke deze woning biedt.



Via de verzorgde voortuin bereiken we de hal/entree van de woning.

In deze ruimte bevinden zich de meterkast en een praktische garderobenis, ideaal voor het opbergen van jassen en schoenen.

## Begane grond Hal & Entree



## Woonkamer



Vervolgens betreden we de uitermate gezellige woonkamer. De ruimte is ingedeeld met aan de voorzijde het zitgedeelte.

Hier plaatst u met gemak een grote bank en kijkt u ontspannen tv.





JANSSEN & FRITSENPLEIN 10 HELMOND



## Keuken

De achterzijde is uitgebouwd, waardoor een royale leefkeuken is ontstaan. Dankzij de grote glazen schuifpui en solartubes beschikt de ruimte over veel lichtinval.

De moderne keuken is uitgevoerd met een schiereiland en vaste wandopstelling. Het kook- en spoeliland beschikt over een Bora-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker en vaatwasser. In de vaste wand bevinden zich de koelkast, combi oven/magnetron en het koffieapparaat. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig.





JANSSEN & FRITSENPLEIN 10 HELMOND

## Eetkamer



In de aanbouw treffen we tevens de airco en pelletkachel.

Door de opstelling van de keuken heeft u altijd leuk contact met de mensen die plaatsnemen aan de eettafel. Hier beleeft u gezellige avonden met vrienden en familie.





JANSSEN & FRITSENPLEIN 10 HELMOND



## Inpandige garage

De garage is inpandig vanuit de keuken te bereiken, ideaal! De garage is voorzien van een nette tegelvloer, een inbouwkast en verwarming.

De zijramen zorgen voor natuurlijk lichtinval. Doordat de garage zo keurig is, is deze eventueel met een simpele ingreep ook te gebruiken als werkkamer, speelkamer of misschien zelfs wel als slaapkamer.



Het portaal geeft toegang tot de gemoderniseerde toiletruimte en de vaste trap naar de eerste verdieping.

## Portaal en Toiletruimte



## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim van opzet, prettig ingedeeld en voorzien van rolluiken.

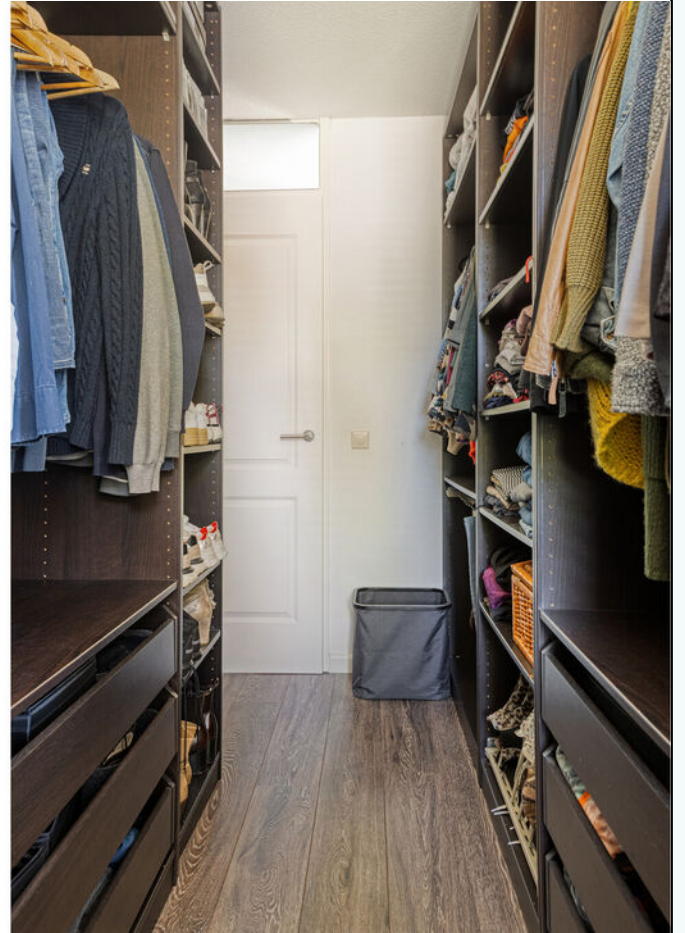
Dankzij de goede afmetingen zijn de kamers multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of hobbykamer. De huidige bewoner heeft één van de slaapkamers ingericht als praktische walk-in closet.





JANSSEN & FRITSENPLEIN 10 HELMOND





## Badkamer



De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, separate douche, wastafel en een tweede toilet. Dankzij de praktische indeling biedt de ruimte volop comfort voor het hele gezin.

Een leuk detail is het raam in de zijgevel, dat zorgt voor extra lichtinval en natuurlijke ventilatie.





Via de vaste trap bereiken we de voorzolder. Het grote Velux-dakraam zorgt voor licht en ventilatie. In de knieschotten is extra bergruimte aanwezig en daarnaast bevindt zich op de voorzolder een ingebouwde schuifkast.

Er is een derde vaste trap geplaatst die toegang geeft tot een ruime vloering. Door de hoogte van de kapconstructie is het hier mogelijk om te staan, waardoor deze ruimte uitstekend bruikbaar is als extra opslag- of hobbyruimte.

**Tweede verdieping**



## Vierde slaapkamer



De vierde slaapkamer is zeer ruim en praktisch ingedeeld en beschikt bovendien over een volwaardige tweede badkamer. Dit maakt de ruimte ideaal voor opgroeiende kinderen of logees. De slaapkamer is daarnaast voorzien van een rolluik.

De cv-ketel en wasmachine zijn keurig weggewerkt in een kast, waardoor ze netjes uit het zicht zijn geplaatst.





De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een douche en een wastafel met meubel.

Het meubel biedt daarnaast de nodige opbergruimte voor toiletartikelen, waardoor de ruimte netjes en overzichtelijk kan worden gehouden.

**Tweede badkamer**



## Tuin



De tuin is een heerlijke plek om te vertoeven. De volwassen bomen zorgen voor veel privacy in de lente en zomer. Daarnaast is de tuin onderhoudsvriendelijk aangelegd met een groot terras en diverse borders. De eyecatcher is natuurlijk de overkapping. Zoals u kunt zien is het plaatsen van een lounge- of tuinset geen enkel probleem.

Er is een achterom aan de zijkant van het perceel.





JANSSEN & FRITSENPLEIN 10 HELMOND



JANSSEN & FRITSENPLEIN 10 HELMOND



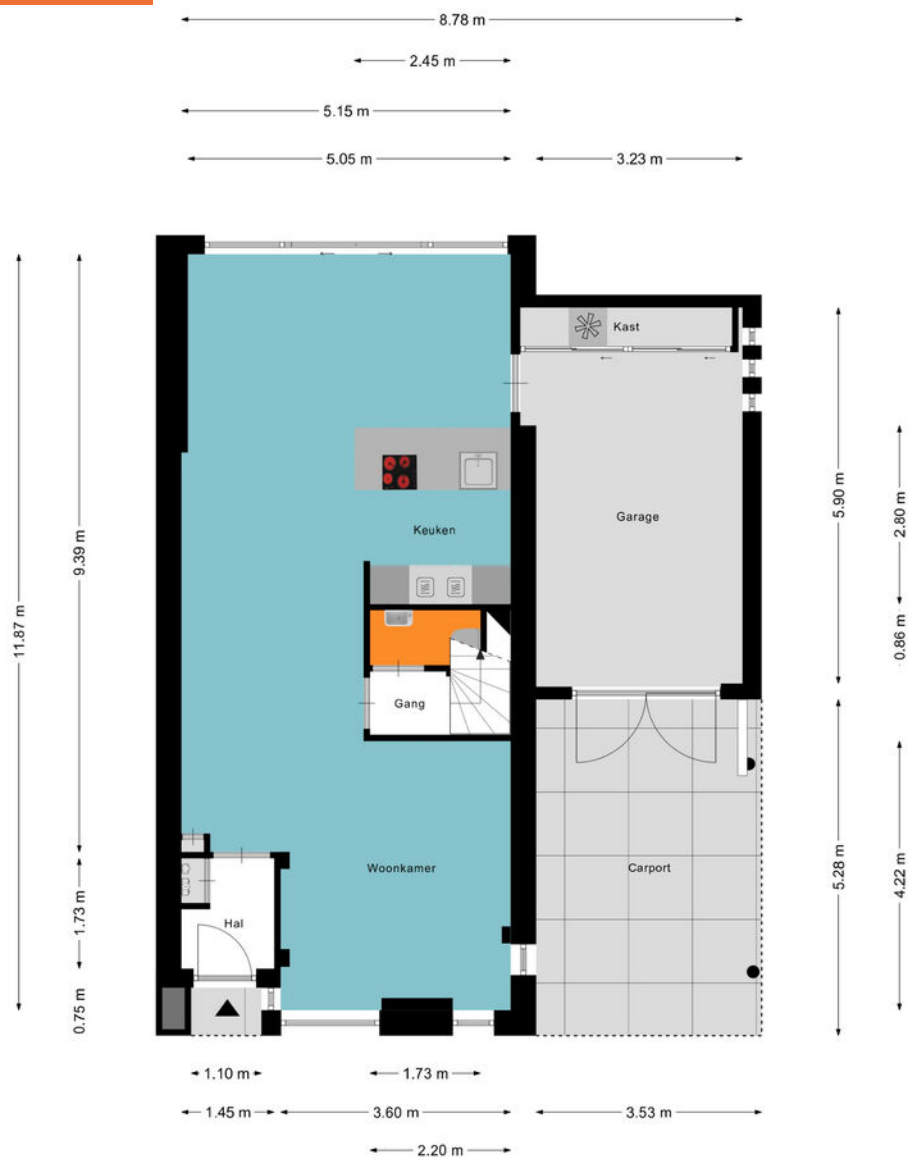
De oprit is voorzien van een carport zodat u de auto altijd droog kunt parkeren.

De huidige eigenaren hebben de mogelijkheid om de carport dicht te maken met een zeil waardoor u een prachtige ruimte krijgt voor een zomers feestje. Zeker als u daarbij ook nog eens de garage betreft.

## Carport

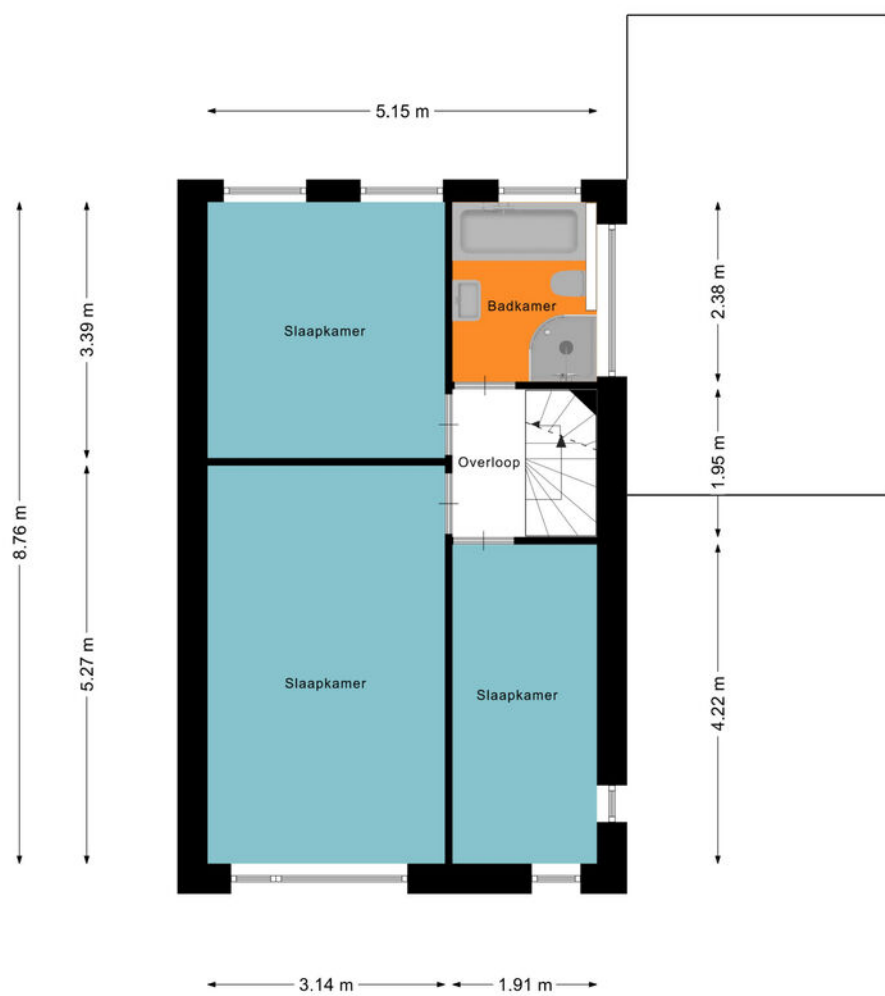


# Plattegrond Begane grond



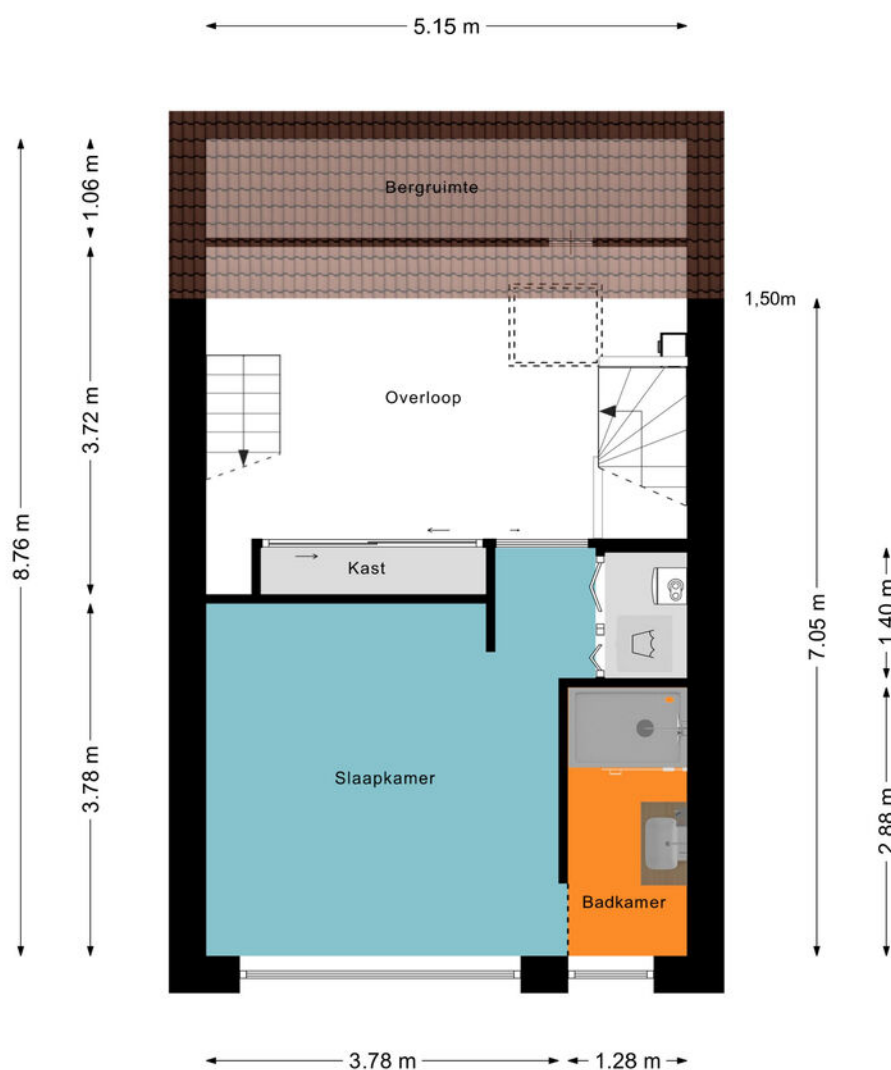
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond Eerste verdieping



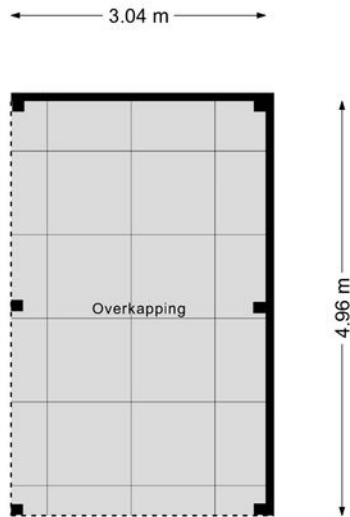
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond Tweede verdieping

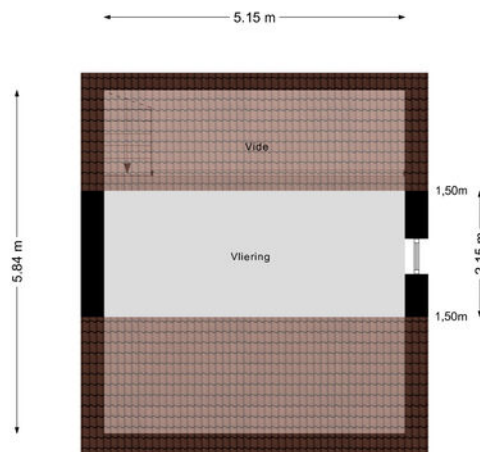


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegronden



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



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,



Roy Howard  
06 52 32 88 59  
roy@heuvel.nl

JANSSEN & FRITSENPLEIN 10 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