

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**GANZEWINKEL 1**  
**HELMOND**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	1981
Woonoppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	18 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	34 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	15 m <sup>2</sup>
Perceel	ca. 1.000 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Ruim perceel van maar liefst ca 1000 m<sup>2</sup>;
- Mooie ligging aan het kanaal;
- Rust en ruimte;
- 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.



Vrijstaand wonen op een unieke locatie aan het kanaal, grenzend aan natuurpark Het Goor!

**Vraagprijs € 599.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

## Algemeen



Soms komt er een woning beschikbaar die werkelijk alles in zich heeft: ruimte, privacy, natuur, een schitterende ligging én een perceel waar u iedere dag opnieuw van geniet. Deze vrijstaande woning in het geliefde Mierlo-Hout biedt precies dat. Gelegen aan het kanaal, direct grenzend aan natuurpark Het Goor en gesitueerd op een fantastisch perceel van circa 1.000 m<sup>2</sup>, is dit een plek waar rust, vrijheid en wooncomfort samenkomen.

Vanaf het moment dat u arriveert, ervaart u de bijzondere sfeer van deze locatie. Het uitzicht, de groene omgeving en de directe nabijheid van uitgestrekte natuurgebieden zorgen voor een woonbeleving die zelden wordt gevonden. Hier woont u letterlijk aan de rand van de natuur, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

De woning zelf is ruim van opzet en beschikt over een gebruiksoppervlakte wonen van circa 122 m<sup>2</sup>. De indeling is praktisch en comfortabel, met volop leefruimte voor gezinnen, thuiswerkers en liefhebbers van royaal wonen. De afgelopen jaren is de woning goed onderhouden en zijn er meerder dingen aangepakt. De lichte woonkamer vormt een aangename plek om samen te komen en biedt een prachtig zicht op de tuin en de groene omgeving. Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken, een heerlijke plek waar koken, eten en gezellig samenzijn moeiteloos samenkomen.

Een absolute meerwaarde vormen de sfeervolle tuinkamer/serre en het extra overdekte terras. Hierdoor kunt u vrijwel het gehele jaar door genieten van het buitenleven. Of het nu gaat om een zonnige ochtend met een kop koffie, een lange zomeravond met vrienden of een rustige herfst dag met uitzicht op de tuin; deze woning laat u ieder seizoen optimaal beleven. Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers.

Dankzij de ruime afmetingen zijn alle kamers uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte. Op deze verdieping bevinden zich tevens de badkamer en een separaat toilet. Er is een ruime zolder aanwezig die voorheen dienstdeed als vierde slaapkamer en daardoor volop mogelijkheden biedt als extra slaap-, werk- of hobbyruimte. Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaand tuinhuis met bergfunctie, ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap, maar ook een fijne plek om te ontspannen en tot rust te komen.



GANZEWINKEL 1 HELMOND

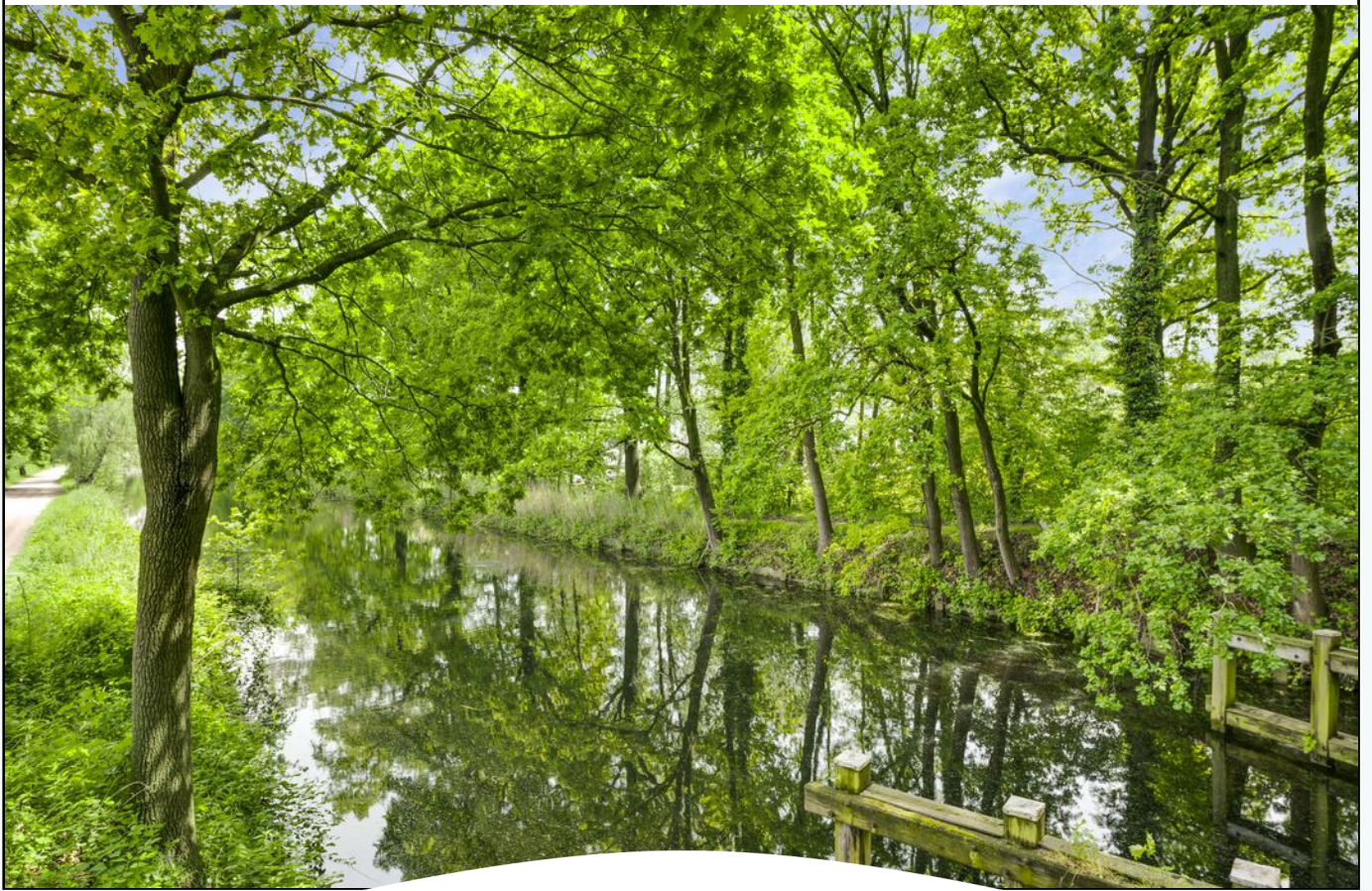
## Natuurpark het Goor



De ligging direct aan natuurpark Het Goor maakt deze woning werkelijk uniek. Het Goor is één van de mooiste natuurgebieden van de gemeente Helmond en staat bekend om zijn afwisselende landschap van bossen, open graslanden, vennen en waterrijke natuur. Het gebied vormt een belangrijk leefgebied voor talloze vogels, kleine zoogdieren en andere dieren, waardoor natuurliefhebbers hier dagelijks kunnen genieten van een rijke biodiversiteit.

Wandel- en fietsliefhebbers kunnen hun hart ophalen dankzij de vele paden die door het gebied slingeren. In ieder seizoen toont Het Goor een ander gezicht: frisse lentekleuren, uitbundig zomergroen, warme herfsttinten en verstilde winterlandschappen. Vanuit de woning loopt u vrijwel direct de natuur in voor een ontspannen wandeling, een sportieve fietstocht of simpelweg een moment van rust na een drukke dag.

De ligging aan het kanaal versterkt dit gevoel van vrijheid nog verder. Het kabbelende water, de groene oevers en het uitzicht over de omgeving zorgen voor een uitzonderlijke woonkwaliteit die iedere dag opnieuw wordt ervaren.



GANZEWINKEL 1 HELMOND

## Mierlo-Hout



Mierlo-Hout behoort tot de meest geliefde woonwijken van Helmond en combineert het beste van twee werelden. Enerzijds geniet u hier van een dorpse sfeer, veel groen en een hechte gemeenschap. Anderzijds profiteert u van uitstekende voorzieningen en een gunstige bereikbaarheid.

In de directe omgeving vindt u diverse basisscholen, sportverenigingen, winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook het NS-station Mierlo-Hout bevindt zich op korte afstand, waardoor steden als Eindhoven, Helmond en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar zijn. Daarnaast zorgen de nabijgelegen uitvalswegen voor een snelle verbinding richting de A67 en A2.

Mierlo-Hout staat bekend om zijn groene karakter, ruime opzet en prettige woonomgeving. De combinatie van natuurgebieden, recreatiemogelijkheden en goede voorzieningen maakt het een ideale plek voor gezinnen, rustzoekers en iedereen die waarde hecht aan een hoge kwaliteit van wonen.



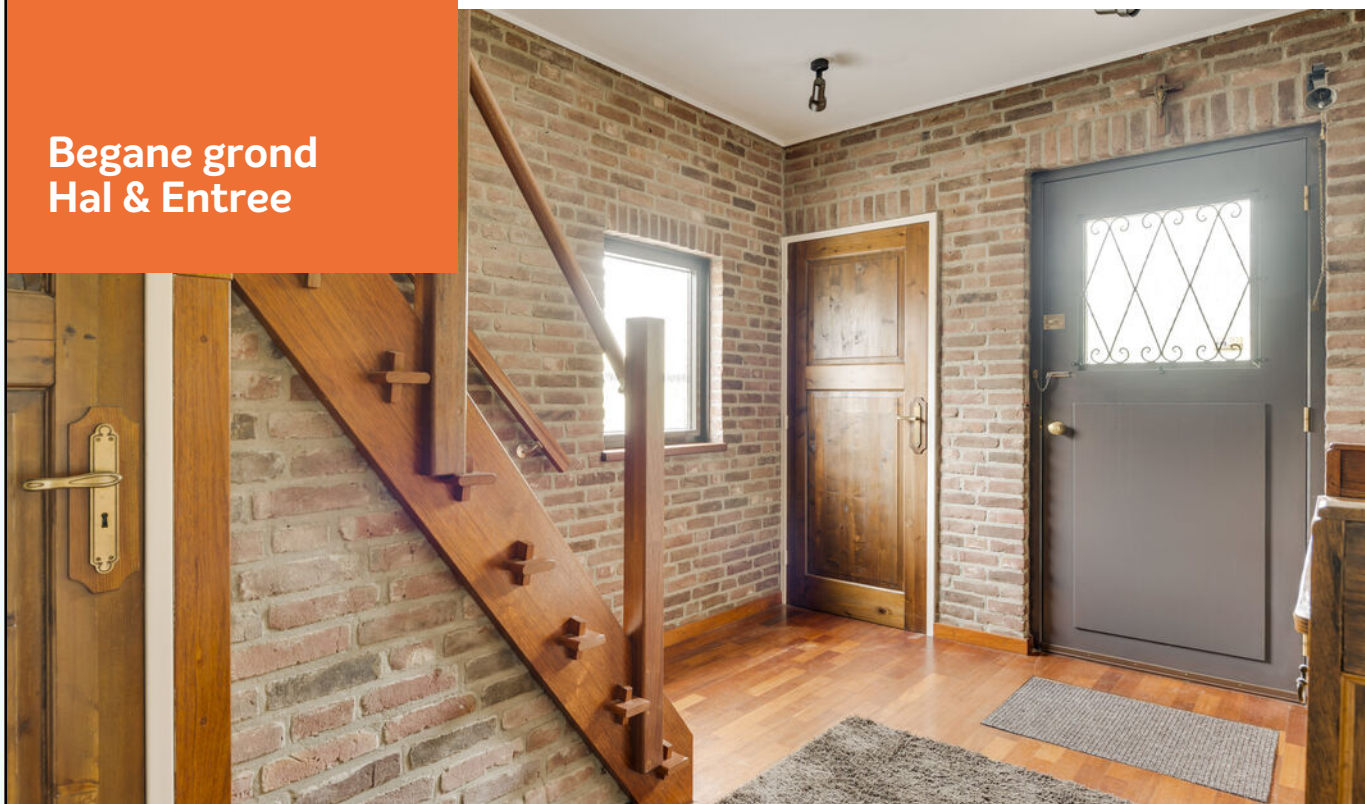
Wat deze woning werkelijk uniek maakt, is de schitterende ligging op het perceel en de uitzonderlijke buitenruimte.

De zonnige achtertuin op het zuiden vormt een oase van rust, omringd door volwassen bomen, fraaie beplanting en een overvloed aan groen. Dankzij de vrije ligging zonder inkijk geniet u hier van optimale privacy, volledige vrijheid en een groen uitzicht dat zelden te vinden is.

Perceel



Begane grond  
Hal & Entree



Woonkamer  
& eetkamer





Keuken



**Bijkeuken & toilet  
eerste verdieping**



Serre



GANZEWINKEL 1 HELMOND

Eerste verdieping  
Slaapkamers





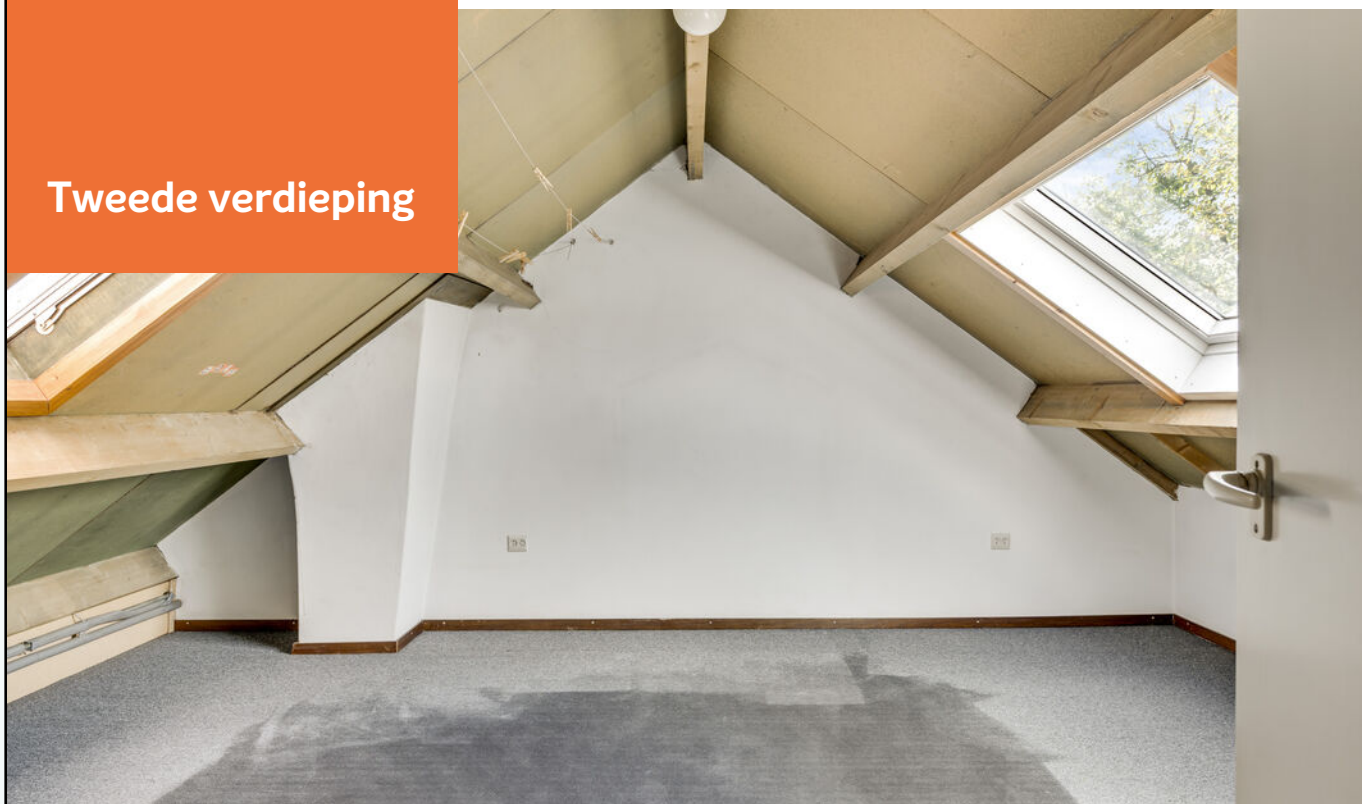
GANZEWINKEL 1 HELMOND



Badkamer



Tweede verdieping



Tuin



GANZEWINKEL 1 HELMOND





GANZEWINKEL 1 HELMOND





GANZEWINKEL 1 HELMOND

## Plattegrond Begane grond



### Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MakeRS Vastgoedpromotie

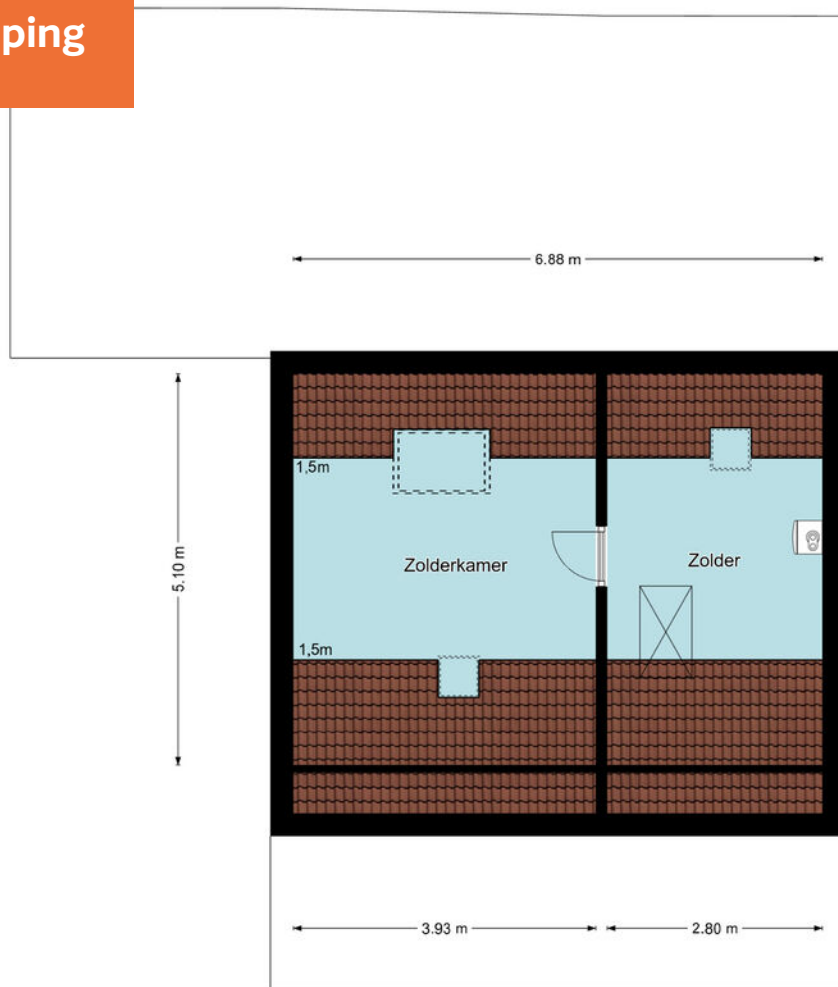
## Plattegrond Eerste verdieping



## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

## Plattegrond Tweede verdieping



## Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Perceel



GANZEWINKEL 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,



Franc van Beeck

06 22 42 17 12

franc@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!**