

# (t)HUIS

Nieuwkuikseweg 12

Helvoirt



**Karakteristieke en sfeervolle  
woonboerderij op unieke locatie!**



**AMB**  
makelaars

**AMB VUGHT**  
**AMB 'S-HERTOGENBOSCH**  
**AMB DRUNEN**  
**AMB WAALWIJK**

St.-Elisabethstraat  
Onderwijsboulevard 500  
Grotestraat 208  
Marijkestraat 9

5261 VN 073 711 37 03  
5223 DN 073 711 37 00  
5151 BR 0416 23 50 25  
5142 HX 0416 66 69 58

vught@amb-makelaars.nl  
info@amb-makelaars.nl  
drunen@amb-makelaars.nl  
waalwijk@amb-makelaars.nl

[WWW.AMB-MAKELAARS.NL](http://WWW.AMB-MAKELAARS.NL)

# Kenmerken

Nieuwkuikseweg 12, Helvoirt

Modern wonen in een karakteristieke rietgedekte woonboerderij, met alle comfort van nu, een volledig extra appartement op de begane grond én een unieke ligging, direct grenzend aan de bossen en de Loonse en Drunense Duinen. Een woning waar karakter, ruimte en veelzijdigheid op een bijzondere manier samenkomen.

Deze sfeervolle woonboerderij is ontstaan uit de voormalige stal van een karakteristieke Brabantse boerderij. Waar vroeger het vee stond, is in de afgelopen jaren met veel oog voor kwaliteit en behoud van authentieke details een prachtige woonboerderij gerealiseerd.

Vrijwel alles is vernieuwd, waaronder de elektra, installaties, kozijnen, isolatie, badkamers, keukens en de karakteristieke rietgedekte kap. Authentieke elementen, zoals de robuuste houten balkconstructies, vormen samen met de moderne afwerking een unieke combinatie van landelijke charme en eigentijds wooncomfort.

Gelegen op een royaal perceel van circa 1250m<sup>2</sup> biedt deze woning volop mogelijkheden voor liefhebbers van buitenleven. De diepe voortuin vormt een groene buffer tussen de woning en de openbare weg, waardoor je ondanks de ligging aan een doorgaande weg veel privacy ervaart.

## Maak kennis met de kenmerken van de woning.

Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met uw makelaar.  
Bel 073 - 711 37 03



### Type

halfvrijstaand



### Bouwjaar

1905



### Woonoppervlakte

243 m<sup>2</sup>



### Perceeloppervlakte

1250 m<sup>2</sup>



### Slaapkamers

4



### Energie label

A

### Extra

- Gelegen in de geliefde wijk Distelberg
- Direct nabij de bossen

### Vraagprijs

€ 1.045.000 k.k.

Bij binnenkomst word je direct verrast door de ruimte en de karakteristieke uitstraling van de woning. De indrukwekkende vide, de hoge plafonds en de robuuste houten balken geven de woning een warme en authentieke sfeer.

De royale woonkamer vormt samen met de open leefkeuken het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin staat de leefruimte in directe verbinding met buiten en geniet je de hele dag van veel natuurlijk licht.

*"De royale woonkamer vormt samen met de open leefkeuken het hart van de woning."*

De moderne leefkeuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland, complete inbouwapparatuur en een Quooker. De combinatie van strakke materialen met de authentieke houten balken zorgt voor een sfeervolle landelijke uitstraling.

Verder bevinden zich op de begane grond een praktische berging en een separate toiletruimte. De gehele woning is voorzien van comfortabele vloerverwarming.









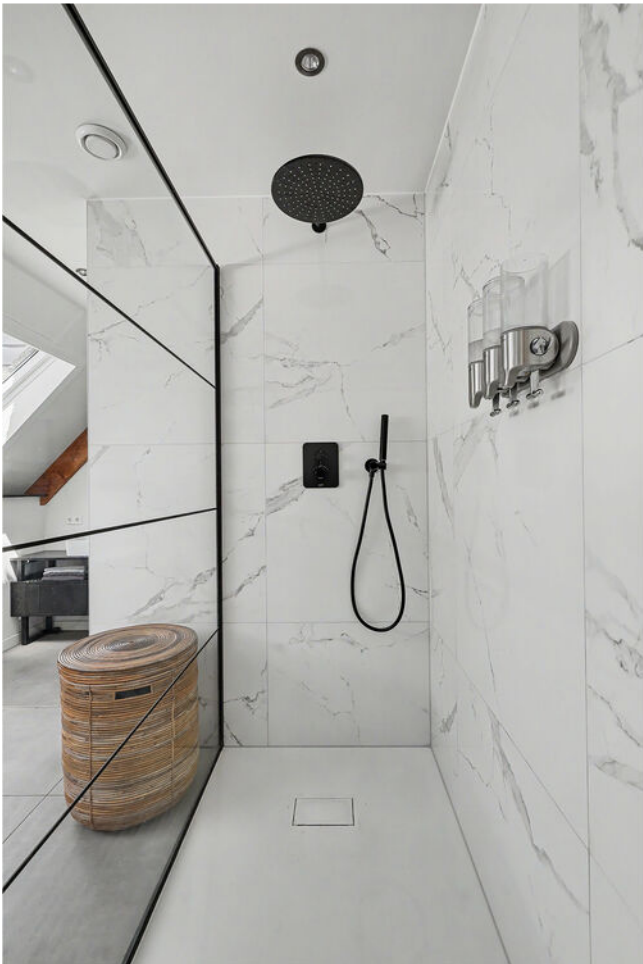




Via de karakteristieke wenteltrap bereik je de eerste verdieping. Vanaf de fraaie vide heb je een prachtig zicht op de leefruimte beneden, wat zorgt voor een ruimtelijk en speels effect.

Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De fraaie houten spanten, zichtbare balken en de hoge nok geven iedere kamer een eigen karakter. De dakramen zorgen voor veel natuurlijk daglicht. De luxe badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, een royale inloofdouche met regendouche, een dubbele wastafel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig.









De tuin biedt volop ruimte om in alle rust van het buitenleven te genieten. Er zijn meerdere mogelijkheden voor terrassen, speelplekken en gezellige zitjes. Een absolute blikvanger is de royale dierenweide. Een heerlijke plek voor dierenliefhebbers, maar ook een fantastische speelweide waar kinderen eindelijk kunnen voetballen, ravotten en buiten spelen. De brede poort met achterom maakt het perceel uitstekend toegankelijk en biedt extra gebruiksgemak.







## Appartement

Het zelfstandige appartement (geen dubbele bewoning) beschikt over een eigen entree, een sfeervolle woonkamer met open keuken, een slaapkamer en een badkamer met douche en toilet.

Deze ruimte biedt volop mogelijkheden. Denk aan mantelwonen voor ouders, een fijne woonplek voor thuiswonende kinderen die meer zelfstandigheid wensen, een Bed & Breakfast, een kantoor of praktijk aan huis of een comfortabel gastenverblijf. Wanneer een interne doorgang wordt gerealiseerd, ontstaat bovendien een ideale levensloopbestendige woning met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.















## Tuin

De tuin biedt volop ruimte om in alle rust van het buitenleven te genieten. Er zijn meerdere mogelijkheden voor terrassen, speelplekken en gezellige zitjes.

Een absolute blikvanger is de royale dierenweide. Een heerlijke plek voor dierenliefhebbers, maar ook een fantastische speelweide waar kinderen eindeloos kunnen voetballen, ravotten en buiten spelen.

De brede poort met achterom maakt het perceel uitstekend toegankelijk en biedt extra gebruiksgemak.

## Omgeving

Distelberg behoort tot de meest geliefde woonlocaties van Helvoirt. Hier woon je letterlijk aan de rand van de prachtige bossen en de Loonse en Drunense Duinen, één van de mooiste natuurgebieden van Brabant. Vanuit huis wandel of fiets je direct de natuur in.

Ondanks de groene ligging zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Helvoirt beschikt over winkels, supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Via de N65 zijn Tilburg en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.

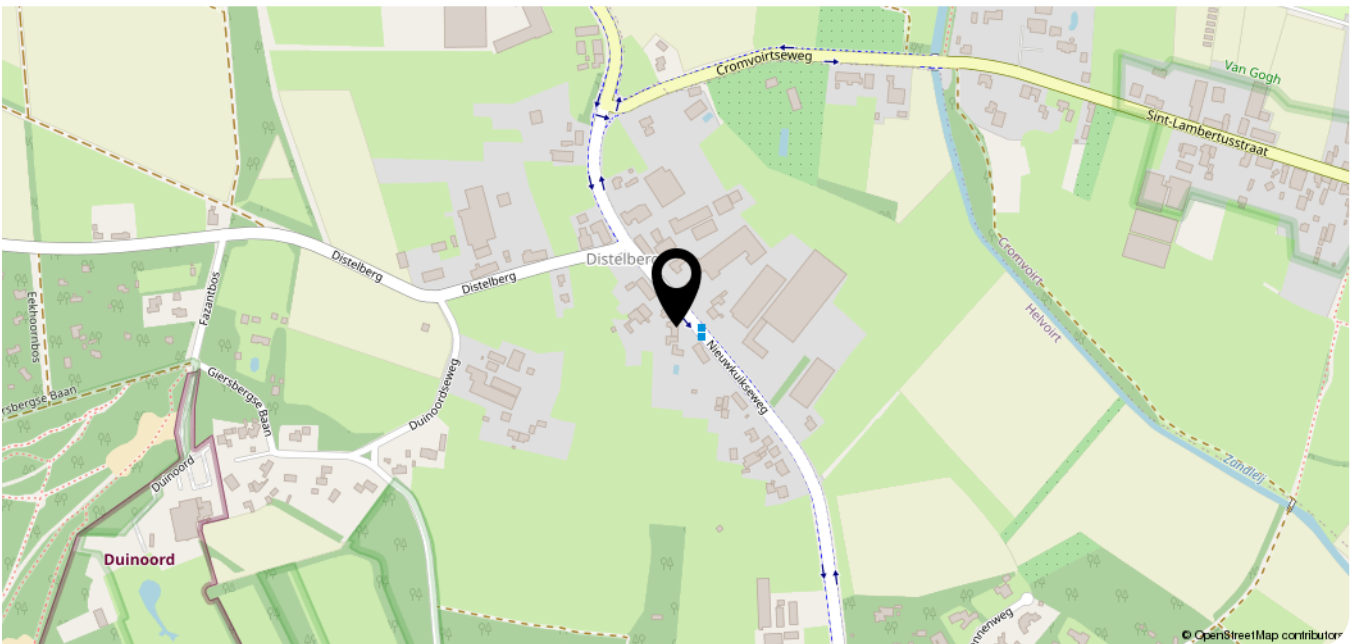
Een woonboerderij als deze kom je zelden tegen. De combinatie van de authentieke uitstraling van een rietgedekte woonboerderij, het wooncomfort van nu, een volledig appartement op de begane grond, de royale buitenruimte en de prachtige ligging aan de Loonse en Drunense Duinen maakt dit een unieke plek voor gezinnen die ruimte, vrijheid en veelzijdigheid zoeken.

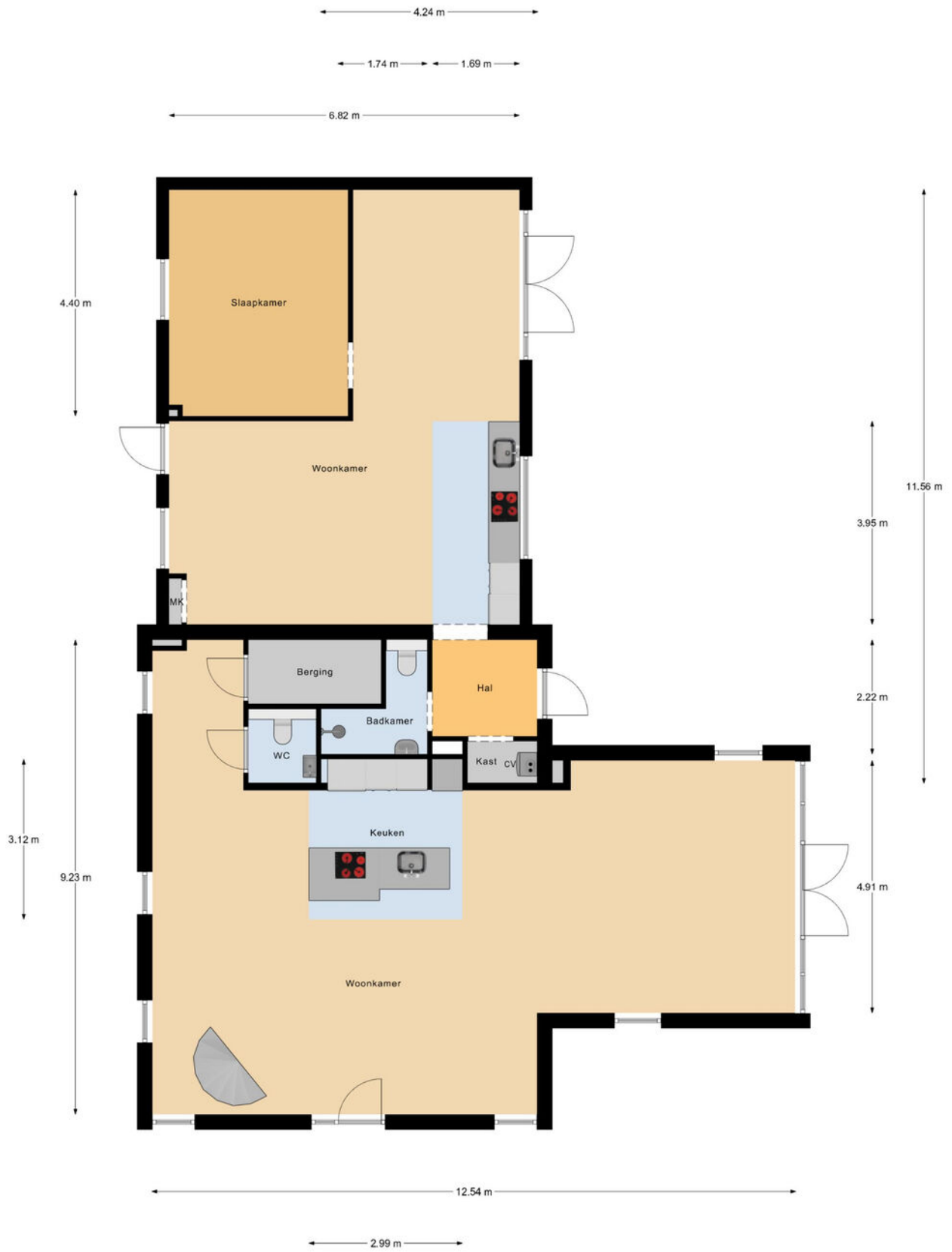




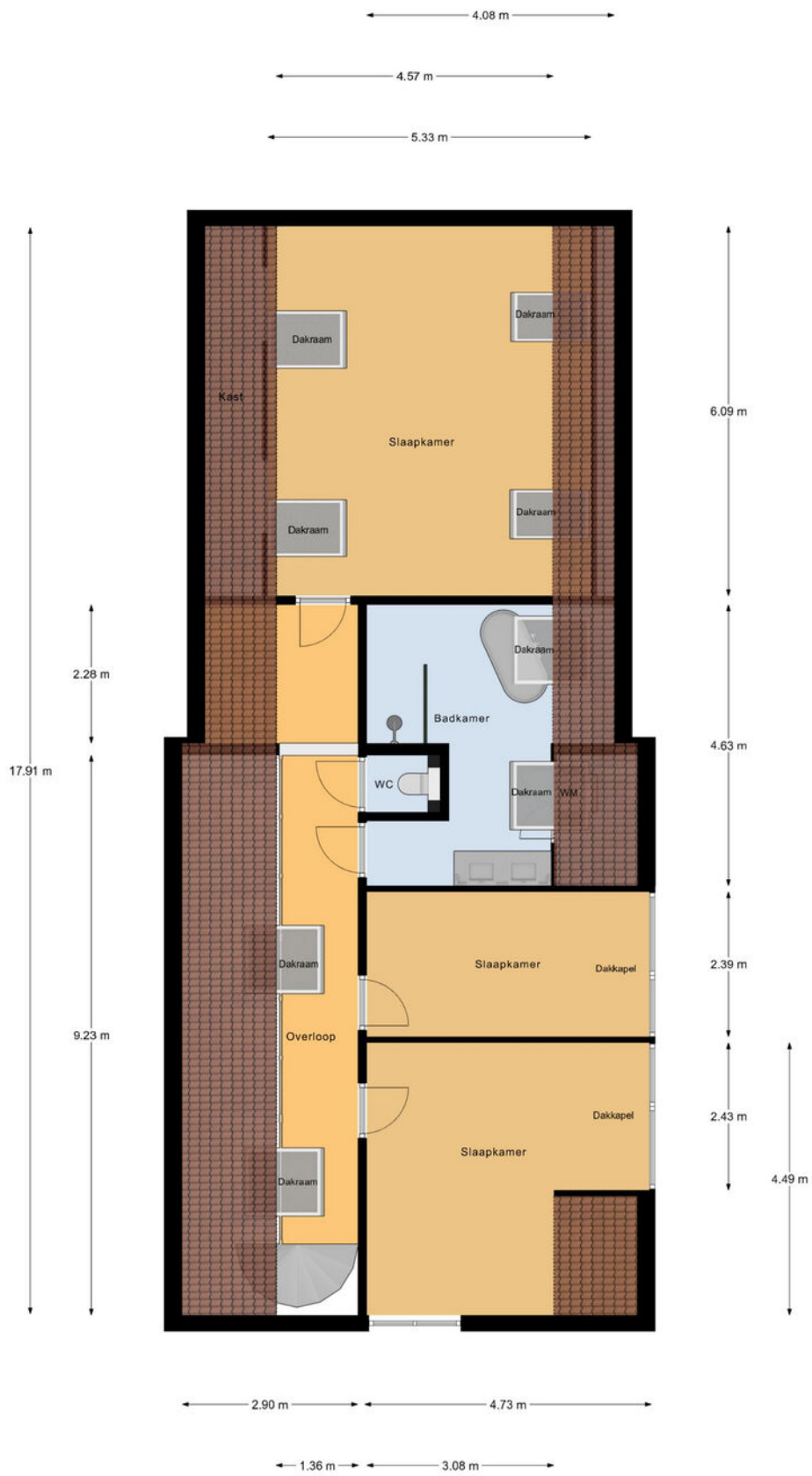








Begane Grond



1e Verdieping

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheken

# WAT IS MIJN HUIS waard?

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

**Gratis**  
**WAARDE-**  
**BEPALING**

## AMB helpt u graag op weg

Er zijn verschillende redenen waarom u wilt weten wat uw woning waard is. Bijvoorbeeld omdat u wilt verhuizen, interesse heeft in een nieuwbouwhuis of omdat u extra hypotheek nodig heeft.

### VRAAG NU EEN GRATIS WAARDEBEPALING AAN.

Scan de QR code hiernaast en vul het formulier in op onze website.

Wij nemen zo snel mogelijk contact met u op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via [vught@amb-makelaars.nl](mailto:vught@amb-makelaars.nl) of telefonisch **073 - 711 37 03**.



**AMB VUGHT**  
**AMB WAALWIJK**  
**AMB 'S-HERTOGENBOSCH**  
**AMB DRUNEN**  
**ETALAGEKANTOOR VLIJMEN**

St.-Elisabethstraat 48  
Marijkestraat 9  
Onderwijsboulevard 500  
Grotestraat 208  
Plein 27

073 711 37 03  
0416 66 69 58  
073 711 37 00  
0416 23 50 25

[vught@amb-makelaars.nl](mailto:vught@amb-makelaars.nl)  
[waalwijk@amb-makelaars.nl](mailto:waalwijk@amb-makelaars.nl)  
[info@amb-makelaars.nl](mailto:info@amb-makelaars.nl)  
[drunen@amb-makelaars.nl](mailto:drunen@amb-makelaars.nl)

[WWW.AMB-MAKELAARS.NL](http://WWW.AMB-MAKELAARS.NL)

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheeken

## AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 10 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze register makelaars en taxateurs zijn allen gecertificeerd en wonen waar zij werken. Hierdoor zetten zij hun expertise en ervaring in binnen eigen woonomgeving en bieden u de best mogelijke service.

Vanuit moderne kantoren in het Paleiskwartier 's-Hertogenbosch en het centrum van Vught, Drunen en Waalwijk werken we samen in een hecht team om onze klanten het allerbeste te bieden. Dankzij onze uitgebreide regionale dekking beschikken wij over een omvangrijk netwerk van potentiële huizenkopers.

Bij AMB staat uw tevredenheid centraal. Wij streven altijd naar het beste resultaat door slimme marketing, creatief makelaarschap, hoog kennisniveau en een open en eerlijke communicatie met zowel kopers als verkopers. We ontzorgen u graag van aankoop of verkoop van uw woning tot en met hypotheek en verzekering.

Als trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), aangesloten bij VastgoedCert en het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI), en Qualis kunnen wij u kwaliteit, vakbekwaamheid en zekerheid garanderen. Vertrouw op AMB voor een succesvolle en zorgeloze ervaring

## Ons team



**Nienke van Gogh**  
NVM Makelaar/Taxateur



**Koen Lantsheer**  
NVM Makelaar/Taxateur



**Luuc van Zeeland**  
NVM Makelaar/Taxateur



**Chantal van der Velden**  
Makelaar/register taxateur



**Jeroen van Haaren**  
Register Makelaar



**Ingrid van Beek**  
Register Makelaar



**Rick van Zanten**  
Vastgoedadviseur



**Esmée Poot**  
Assistent makelaar A-RMT



**Jill Berkelmans**  
Vastgoedadviseur



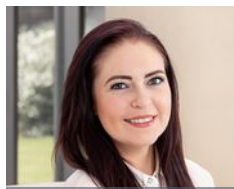
**Joyce Verstappen**  
Commercieel medewerker



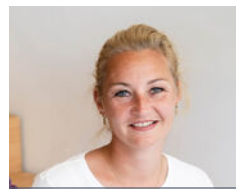
**Amber Pool**  
Commercieel medewerker



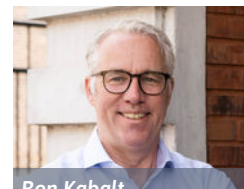
**Elisa Pijnenborg**  
Commercieel medewerker



**Daphne Nieuwenhuizen**  
Commercieel medewerker



**Daisy Verhallen**  
Administratief medewerker



**Ron Kabalt**  
Financieel adviseur  
AMB Hypotheken