

# Hoofdstraat 35

## HELMOND

**Vraagprijs € 750.000,00 kosten koper**



Description in English under the Dutch text.

### HOOFDSTRAAT 35 TE HELMOND (MIERLO-HOUT)

Dit statige, brede herenhuis is gelegen op een royaal perceel en beschikt over een prachtig aangelegde siertuin van meer dan 500 m<sup>2</sup>, op het westen georiënteerd. Deze tuin vormt een oase van rust. De woning heeft daarnaast twee vrijstaande bergingen en een vrijstaande garage.

De woning is recentelijk verbouwd. De begane grond uitgebouwd en heringedeeld. Er is een nieuwe keuken met kookeiland, een aangepaste badkamer en een prachtige overkapping toegevoegd.

Dankzij de royale breedte is het huis bijzonder licht en is er een optimaal contact met de tuin. Met drie ruime slaapkamers, veel leefruimte én volop bergruimte is dit de ideale gezinswoning.

De ligging aan de Hoofdstraat in Mierlo-Hout biedt volop voorzieningen: het station, winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich allemaal in de directe omgeving.

### BEGANE GROND

De statige entree leidt naar een royale hal met een stijlvolle garderobe, de meterkast en toegang tot de living, het gastentoilet en de kelder. Boven de trapopgang zorgt een raam in de voorgevel voor een prettige lichtinval in deze uitnodigende ontvangsthal. Het volledig betegelde gastentoilet is uitgerust met een duoblok, een fonteintje en een karakteristiek glas-in-loodraam dat zorgt voor een charmant accent. De woonkamer heeft een royale L-vormige indeling. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervol zitgedeelte met een gezellige gashaard. De vloer is afgewerkt met laminaat, waaronder nog een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming ligt. Het achterste gedeelte van de woonkamer is ruim negen meter breed. Grote ramen en een pui met openslaande deuren zorgen voor een optimaal contact met het overdekte terras. De gezellige keuken bevindt zich aan de rechterzijde van de woning en is een open ruimte met volop lichtinval dankzij het grote zijraam. De keuken is praktisch ingericht en heeft een doorgang naar de zithoek en een kookeiland dat gericht is naar de achterzijde van de woonkamer. Behalve het kookeiland zijn er nog twee andere meubels: een wandkast en een aanrecht bij het

raam. De keuken is ruim en biedt veel berg- en werkruimte.

Wat betreft apparatuur is de keuken van alle gemakken voorzien: een vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven, magnetron en inductiekookplaat. Hier kookt u met gemak én comfort.

De overkapping met twee lichtstraten vormt een prachtige ruime buitenruimte die recht doet aan de omvang van de prachtige tuin. Dankzij het royale formaat voelt deze plek als een volwaardige buitenkamer. In de winter kunt u uw tuinmeubels buiten laten staan en zodra het voorjaar aanbreekt kunt u direct genieten van uw tuin.

## 1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping leidt de overloop naar de technische ruimte/berging, de badkamer, drie royale slaapkamers én een praktische inloopkast. De speelse L-vorm van deze verdieping zorgt ook hier voor een prettige ruimtelijke beleving.

Alle drie de slaapkamers hebben een mooi formaat en twee slaapkamers zijn voorzien van handige inbouwkasten. De ouderslaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en biedt daardoor een fraai uitzicht op de tuin.

De ruime, volledig betegelde badkamer is van alle gemakken voorzien: een brede douche, tweede toilet, dubbele wastafel met onderkast en spiegelkast, én twee extra inbouwkasten voor opbergruimte. Dankzij het grote driedelige raam valt er rijkelijk daglicht binnen.

De eerder vermelde aangrenzende technische ruimte herbergt de Nefit cv-ketel uit 2005 en de witgoedaansluitingen. Ook hier is een raam.

Via een vlizotrap bereikt u de royale bergzolder.

## TUIN

De prachtige tuin is zonder twijfel een van de absolute parels van de woning. Dankzij de royale afmetingen en westelijke ligging geniet u op elk moment van de dag ergens van de zon. De tuin is met veel zorg aangelegd en tot in de puntjes onderhouden door de bewoners. U vindt er meerdere sfeervolle zitplekken en beschutte hoekjes, omringd door fraai aangelegde paadjes, hagen en een mooi gazon. Daarnaast beschikt het perceel over twee stenen bergingen en een vrije achterom met directe toegang tot de oprit.

## BIJZONDERHEDEN

- Royaal perceel van maar liefst 793 m<sup>2</sup>
- Diepe, op het westen gelegen achtertuin van ca. 39 meter
- Ruime vrijstaande garage van ca. 28 m<sup>2</sup>
- Karakteristieke en charmante uitstraling
- Speelse en functionele plattegrond
- Centrale ligging in het hart van Mierlo-Hout met winkels, scholen en station op loopafstand
- Gelegen aan een rustige ventweg van de Hoofdstraat: minimale verkeersdruk direct voor de woning
- Voorzien van energielabel D

Description in English

**HOOFDSTRAAT 35 HELMOND (MIERLO-HOUT)**

This stately, wide family house is situated on a generous plot and features a beautifully landscaped ornamental garden of more than 500 m<sup>2</sup>, oriented to the west. The garden is a true oasis of calm. The property also includes two detached storage sheds and a detached garage.

The house has been recently renovated. The ground floor has been extended and reconfigured. A new kitchen with an island, an updated bathroom and a beautiful covered terrace have been added.

Thanks to the generous width the house is exceptionally light and offers excellent connection with the garden. With three spacious bedrooms, abundant living space and plenty of storage, this is the ideal family home.

The location on Hoofdstraat in Mierlo?Hout provides many amenities: the station, shops, schools and sports facilities are all within easy walking distance.

### Ground Floor

The stately entrance leads to a generous hall with an elegant cloak area, the meter cupboard and access to the living room, guest toilet and cellar. A window above the staircase in the front façade provides pleasant daylight to this welcoming entrance hall.

The fully tiled guest toilet is fitted with a close?coupled toilet, a small washbasin and a characteristic stained?glass window that adds a charming accent.

The living room has a generous L?shaped layout. At the front is a cosy seating area with a gas fireplace. The floor is finished with laminate, under which there is an original tiled floor with comfortable underfloor heating. The rear section of the living room is over nine metres

wide. Large windows and a set of French doors provide optimal contact with the covered terrace.

The inviting kitchen is located on the right side of the house and is an open, spacious room with abundant natural light thanks to a large side window. The kitchen is practical and includes a passage to the sitting area and a kitchen island facing the rear of the living room. In addition to the island there are two other units: a wall cabinet and a counter by the window. The kitchen offers ample storage and work surfaces.

Appliances include a dishwasher, refrigerator, freezer, combi-oven, microwave and induction hob. This kitchen offers convenience and comfort for everyday cooking.

The covered terrace with two skylights forms a beautiful, spacious outdoor room that matches the scale of the magnificent garden. Due to its generous size this area feels like a full outdoor living room. In winter you can leave garden furniture outside and in spring you can immediately enjoy the garden.

### First Floor

The first-floor landing leads to the technical room/storage, the bathroom, three generous bedrooms and a practical walk-in closet. The playful L-shape of this floor also creates a pleasant sense of space.

All three bedrooms are well proportioned and two of them have useful built-in wardrobes. The master bedroom is located at the rear of the house and therefore offers a lovely view of the garden.

The spacious, fully tiled bathroom is well equipped: a wide shower, a second toilet, a double washbasin with under-cabinet and mirror cabinet, and two additional

built-in cupboards for storage. A large three-part window brings abundant daylight into the room. The adjacent technical room houses the Nefit central heating boiler (2005) and the connections for laundry appliances. This room also has a window. A loft ladder provides access to the generous attic storage.

### Garden

The beautiful garden is undoubtedly one of the absolute highlights of the property. Thanks to its generous dimensions and west-facing orientation you can enjoy the sun at any time of day. The garden has been carefully designed and meticulously maintained by the owners. You will find several pleasant seating areas and sheltered corners, surrounded by attractive paths, hedges and a well-kept lawn. The plot also includes two brick storage sheds and a private rear access with direct connection to the driveway.

### Particulars

Generous plot of no less than 793 m<sup>2</sup>

Deep west-facing rear garden of approx. 39 metres

Spacious detached garage of approx. 28 m<sup>2</sup>

Characteristic and charming appearance

Playful and functional floor plan

Central location in the heart of Mierlo?Hout with shops,  
schools and station within walking distance

Located on a quiet service road off Hoofdstraat with  
minimal traffic directly in front of the house

Energy label D

## Adresgegevens

Adres	<b>Hoofdstraat 35</b>
Postcode / plaats	<b>5706 AJ Helmond</b>
Provincie	<b>Noord-Brabant</b>

## Locatie gegevens



## Object gegevens

Soort woning	<b>Herenhuis</b>
Type woning	<b>Vrijstaande woning</b>
Bouwjaar	<b>1954</b>
Bouwperiode	
Permanente bewoning	<b>Ja</b>
Huidig gebruik	<b>Woonruimte</b>
Huidige bestemming	<b>Woonruimte</b>

<b>Maten object</b>	
Aantal kamers	<b>6</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>
Volume	<b>587 m<sup>3</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>793 m<sup>2</sup></b>
Woonoppervlakte	<b>153 m<sup>2</sup></b>
Woonkamer	<b>0 m<sup>2</sup></b>

<b>Details</b>	
Ligging object	<b>Aan drukke weg</b>
Bijzonderheden	
Verwarming	<b>C.V.-Ketel</b>
Isolatie	<b>Muurisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas</b>
Warmwater	<b>C.V.-Ketel</b>
Berging	<b>Vrijstaand steen</b>
Kabel	<b>Nee</b>
Alarm	<b>Nee</b>
Zonwering	<b>Nee</b>

<b>Tuin gegevens</b>	
Tuin	<b>achtertuin, voortuin</b>
Tuin diepte	<b>4.000 cm</b>
Tuin breedte	<b>1.327 cm</b>
Achtertuin	<b>531 m<sup>2</sup></b>
Ligging	<b>West</b>
Kwaliteit	<b>verzorgd</b>









































