

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



LAAN DOOR DE VESTE 173
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

| | |
|--------------------|--------------------|
| Bouwjaar | 2020 |
| Woonoppervlakte | 124 m ² |
| Externe bergruimte | 5 m ² |
| Inhoud | 443 m ³ |
| Perceel | 116 m ² |

Bijzonderheden

- Verrassend ruime woning met uitstraling van een herenhuis op zeer rustige, autoluwe woonlocatie in de geliefde wijk Brandevoort;
- Deze woning beschikt als enige woning in de buurt over een sfeervolle topgevel met prachtig uitzicht;
- Voorzien van een zonnige & modern aangelegde achtertuin grenzend aan het afsluitbare parkeerterrein;
- Optimale isolatievoorzieningen, 9 zonnepanelen in eigendom én daarmee Energielabel A wat de leencapaciteit kan verhogen!;
- De in eigendom zijnde privé parkeerplaats achter de woning wordt middels een VVE met alle omliggende woningen onderhouden, per kwartaal betreft het verschuldigde bedrag: circa € 53,=;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

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.



Bent u op zoek naar een heerlijk rustig, doch centraal gelegen instapklare woning met moderne afwerking en grote binnenruimten? Zoek dan niet verder en plan snel uw exclusieve bezichtiging voor deze unieke woning voorzien van sfeervolle topgevel én een privé parkeerplaats!

Vraagprijs € 525.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

LAAN DOOR DE VESTE 173 HELMOND

Algemeen

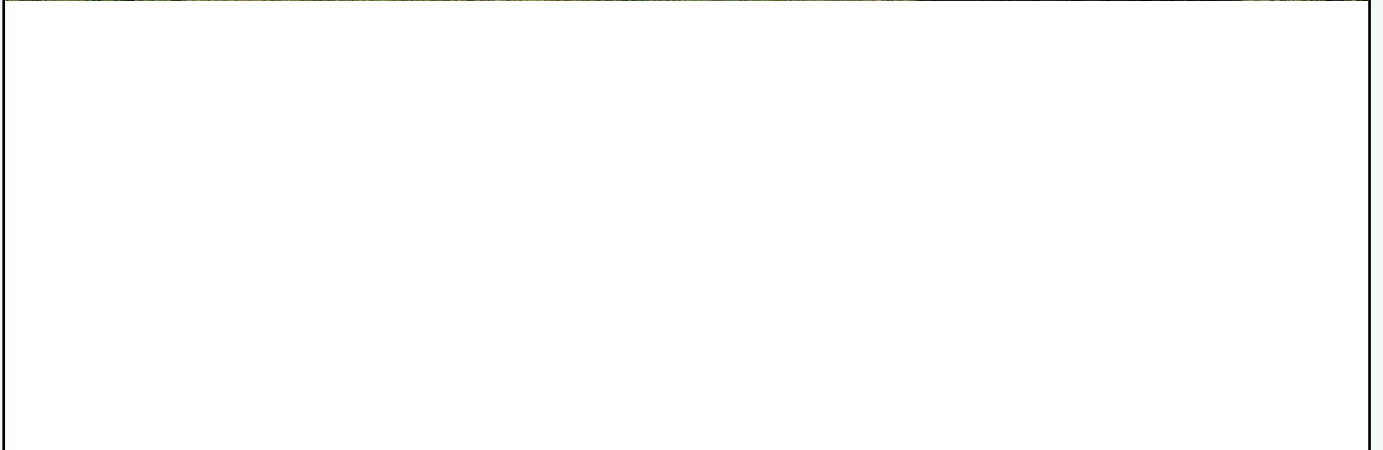
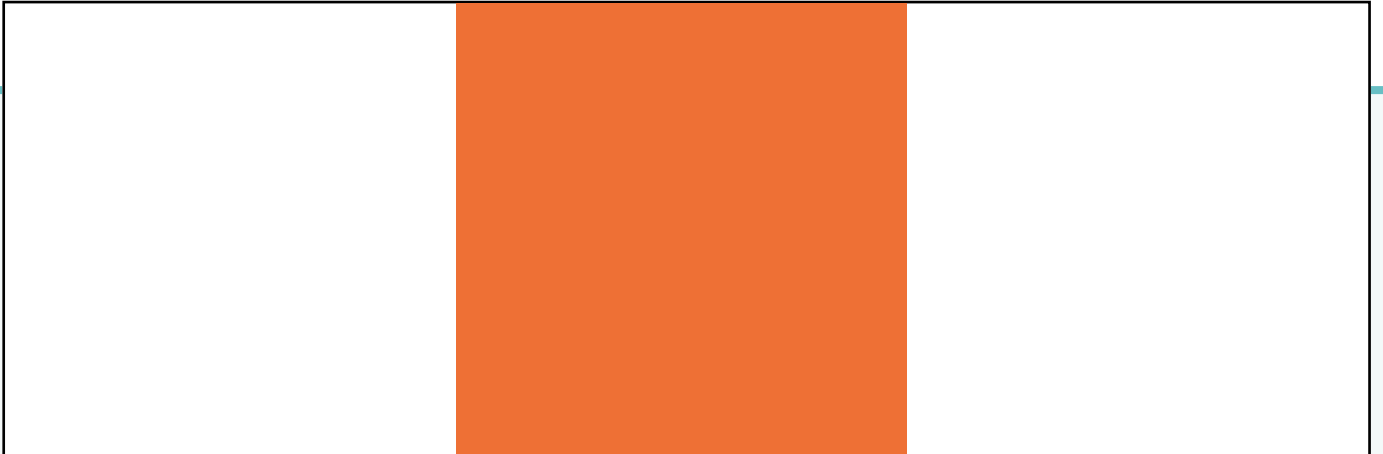


Deze ruime tussenwoning is in 2020 gebouwd, zeer energiezuinig en mede vanwege de hoogwaardige isolatie van het dak, de gevels en de vloeren (met vloerverwarming over de gehele begane grond) voorzien van energielabel A!

Daarnaast is de woning uiterst sfeervol dankzij de karakteristieke topgevel in de vorm van een torentje, die een wijds uitzicht biedt over de groene Eco-zone, gelegen nabij centrumgebied 'De Veste'.

Aan de voorzijde beschikt de woning bovendien over een sfeervol Brabants stoepje, uitgevoerd in rode stenen. Dit stoepje behoort volledig tot het perceel en maakt daarmee onderdeel uit van de woning.





Aankomst & Entree



Bij aankomst parkeert u uw auto op uw eigen privé parkeerterrein grenzend aan de achtertuin van de woning. Het achtergelegen terrein is netjes, wordt zeer goed onderhouden en is tevens elektrisch te bereiken. Rondom de woning bevinden zich diverse vrije parkeergelegenheden, de voorzijde van de woning is verder autovrij en zodoende uiterst rustig!

Vanuit de voordeur bereiken we de entree, aan deze entree zijn gelegen de moderne meterkast, separate toiletruimte, garderobe, recent geschilderde trapgang en woonkamer middels een moderne stalen taatsdeur. De vloeren van de gehele begane grond zijn voorzien van een prachtige pvc vloer in visgraatmotief en tevens geheel voorzien van vloerverwarming.



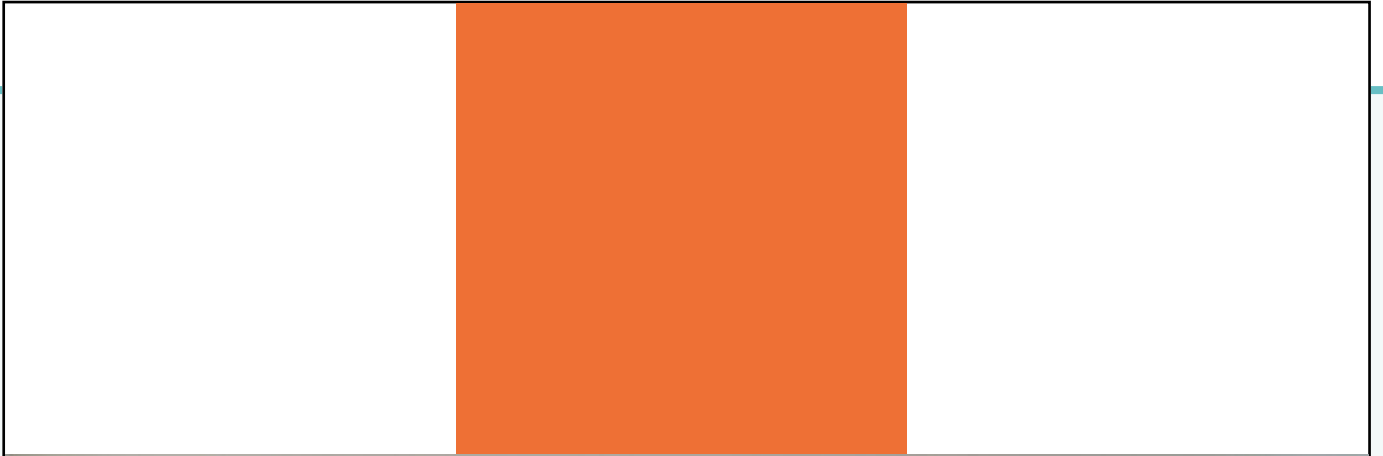


Via de stalen staatsdeur bereikt u de woonkamer, die aan de achterzijde van de woning is gelegen. Dankzij de dubbele openslaande tuindeuren en een extra loopdeur geniet deze ruimte van veel natuurlijk daglicht en een directe verbinding met het terras. De luxe afwerking met strak stucwerk, een fraaie pvc-vloer en modern schakelmateriaal zorgt voor een eigentijdse uitstraling. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek in open verbinding met de keuken. Daarnaast is er een aansluiting aanwezig voor vloerverwarming bij een eventuele uitbouw. Vanuit de woonkamer is tevens de inpandige berging bereikbaar.

Woonkamer







LAAN DOOR DE VESTE 173 HELMOND

Open keuken



Aan de voorzijde van de woning is de keuken in open verbinding met de woonkamer gesitueerd. De keuken is in overstaande richting tegen beide lange wanden geplaatst en beschikt naast veel berg- en werkruimte over al de gewenste inbouwapparatuur, te weten:

- Koelkast;
- Vriezer;
- Combi-oven & oven:
- Magnetron;
- Vaatwasser;
- Inductiekookplaat;
- Afzuiginstallatie.





De afwerking is uitermate strak met eenvoudig afwasbaar tegelwerk. Tevens beschikt de keuken over een praktische nis voor uw koffiemachine en andere keukenapparatuur, zodat alles binnen handbereik is.

Onder de spoelbak is bovendien een Perilex-aansluiting aanwezig voor een eventuele Quooker. De keuken is in januari 2026 professioneel gewraapt in een moderne kleurstelling; de originele keuken is uitgevoerd in matzwart.

Open keuken



Eerste verdieping

Middels de vaste trap in de entree/hal van de woning bereiken we de overloop van de eerste verdieping. De doorgelegde laminaatvloer zonder plinten zorgt voor een strakke en moderne uitstraling.

Aan deze overloop zijn de eerste, tweede en derde slaapkamer, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping gelegen. De ouderslaapkamer is bovendien voorzien van een vaste tv-aansluiting.





De eerste verdieping beschikt over drie fijne slaapkamers. De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde, is circa 15 m² groot en voorzien van airconditioning.

Dankzij de praktische indeling is er voldoende ruimte voor een inbouwkast. Aan de voorzijde bevinden zich de tweede en derde slaapkamer van respectievelijk circa 9 m² en 7 m². Beide kamers zijn netjes afgewerkt en ideaal als slaapkamer, thuiswerkplek of inloopkast. Voor een goede indruk van de indeling verwijzen wij u graag naar de plattegronden.

Slaapkamers



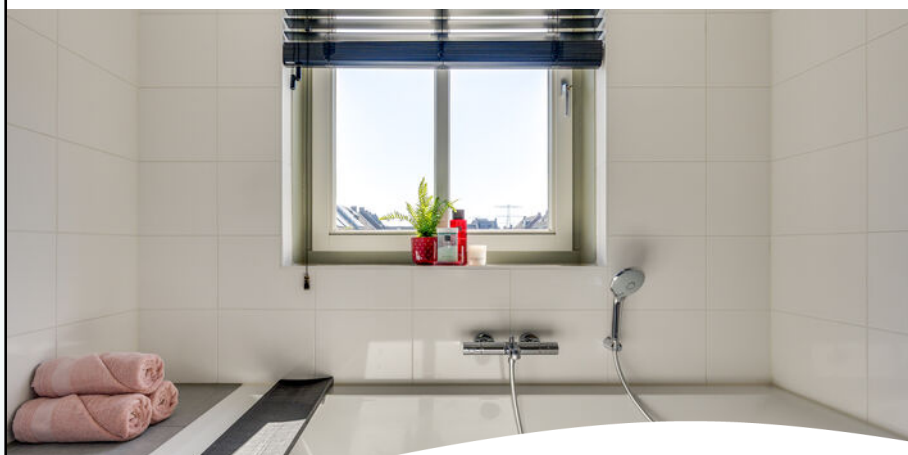




Aan de linker-/achterzijde van de eerste verdieping is de badkamer gelegen. De badkamer beschikt evenals de rest van de woning over een moderne en strakke uitvoering met neutrale kleurstellingen.

Daarnaast beschikt de badkamer aan sanitair over een ruime inloopdouche, ligbad, wandcloset en een breed wastafelmeubel.

Badkamer



Tweede verdieping



Via de vaste trap op de overloop bereiken we de tweede verdieping van dit bijzondere woonhuis. Wat direct opvalt is de extra aanwezige ruimte in de topgevel aan de voorzijde waar u dé ideale ruimte heeft uw thuiswerkplek met mooi uitzicht te creëren.

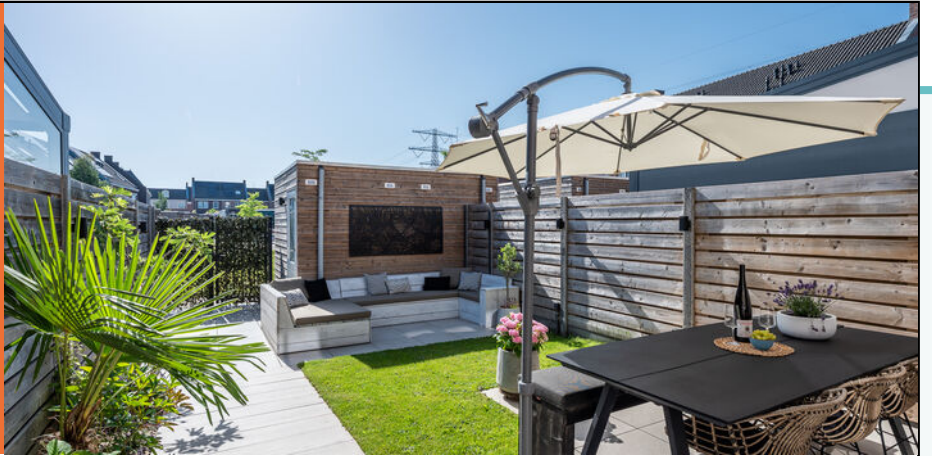
Vanwege de hoogte en oppervlakte van deze tweede verdieping is deze tevens met eenvoudige tussenwanden op te delen in bijvoorbeeld: separate wasruimte, kantoorruimte en twee extra slaapkamers! Om een goede indruk van de talloze mogelijkheden te krijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegrond van deze uitzonderlijke tweede verdieping welke u beslist zal verrassen!





LAAN DOOR DE VESTE 173 HELMOND

Tuin



De achtertuin is uiterst prettig gelegen, zeer hoogwaardig aangelegd en voorzien van een hoge mate van privacy dankzij de afstand tot de haaks gelegen woningen.

Doordat deze woning niet op de hoek van het blok is gelegen, geniet u van extra privacy. De tuin is voorzien van twee terrassen met keramische tegels, ingericht als een comfortabele lounge- en eethoek. Daarnaast beschikt de tuin over volwassen beplanting, een gazon, een wandelpad naar de vrijstaande berging met elektra en een eigen achterom naar het afsluitbare parkeerterrein. Verder zijn er tuinverlichting en een buitenkraan aanwezig. De tuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en biedt gedurende de dag volop zon, waardoor u optimaal kunt genieten van het buitenleven.





LAAN DOOR DE VESTE 173 HELMOND





Op het afgesloten parkeerterrein aan de achterzijde beschikt de woning over een eigen parkeerplaats, gunstig gelegen op korte afstand van de woning.

Het parkeerterrein is bereikbaar via twee elektrisch bedienbare, automatisch sluitende poorten en een separate looppoort aan De Laan door de Veste. De parkeerplaats is volledig eigendom (geen erfpacht), waardoor geen jaarlijkse kosten aan de gemeente verschuldigd zijn. Op het verzorgde parkeerterrein bevinden zich tevens een afvalinzamelingsruimte en een VvE, waarvoor per kwartaal servicekosten worden betaald.

Parkeerplaats



Brandevoort

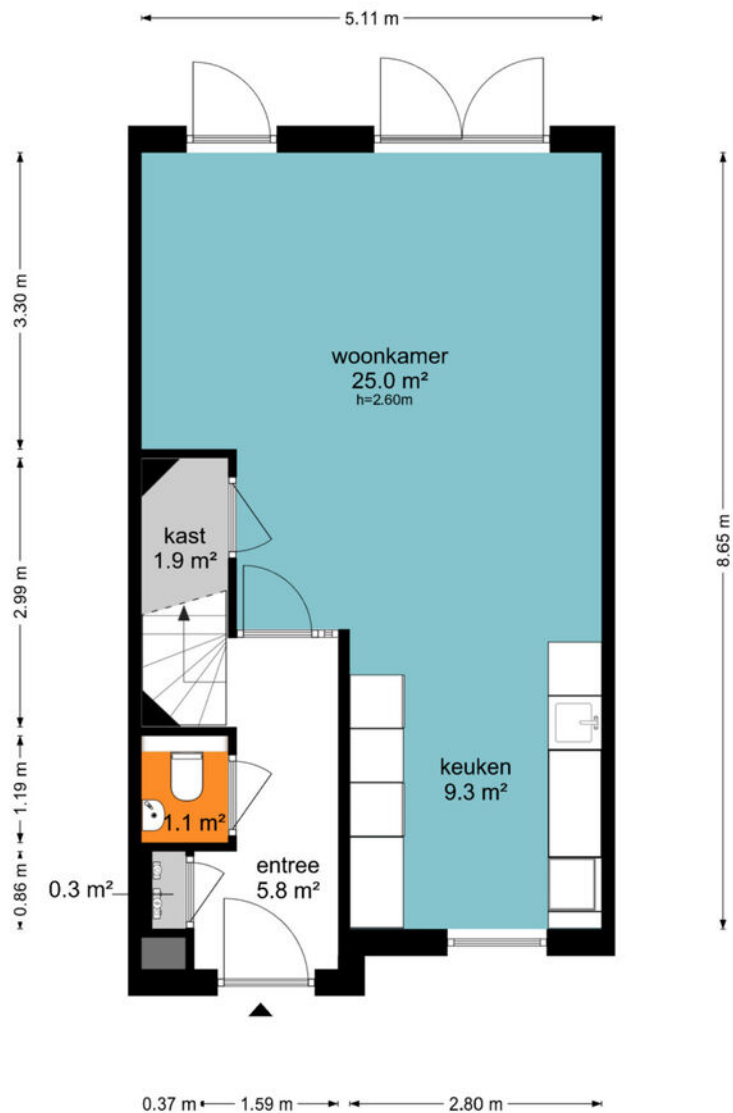
Brandevoort is een jonge, groeiende wijk in Helmond, bekend om haar karakteristieke bouwstijl en opzet met diverse deelgebieden. Deze fraaie woning ligt aan de rand van het centrumgebied De Veste, met dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten (met gratis parkeergelegenheid), basis- en middelbare scholen en diverse speciaalzaken.

Rondom De Veste ligt een groene ecozone, ideaal om te wandelen en van de natuur te genieten. Daarnaast beschikt Brandevoort over een eigen NS-station, waardoor Eindhoven al binnen 8 minuten bereikbaar is.



Plattegrond Begane grond

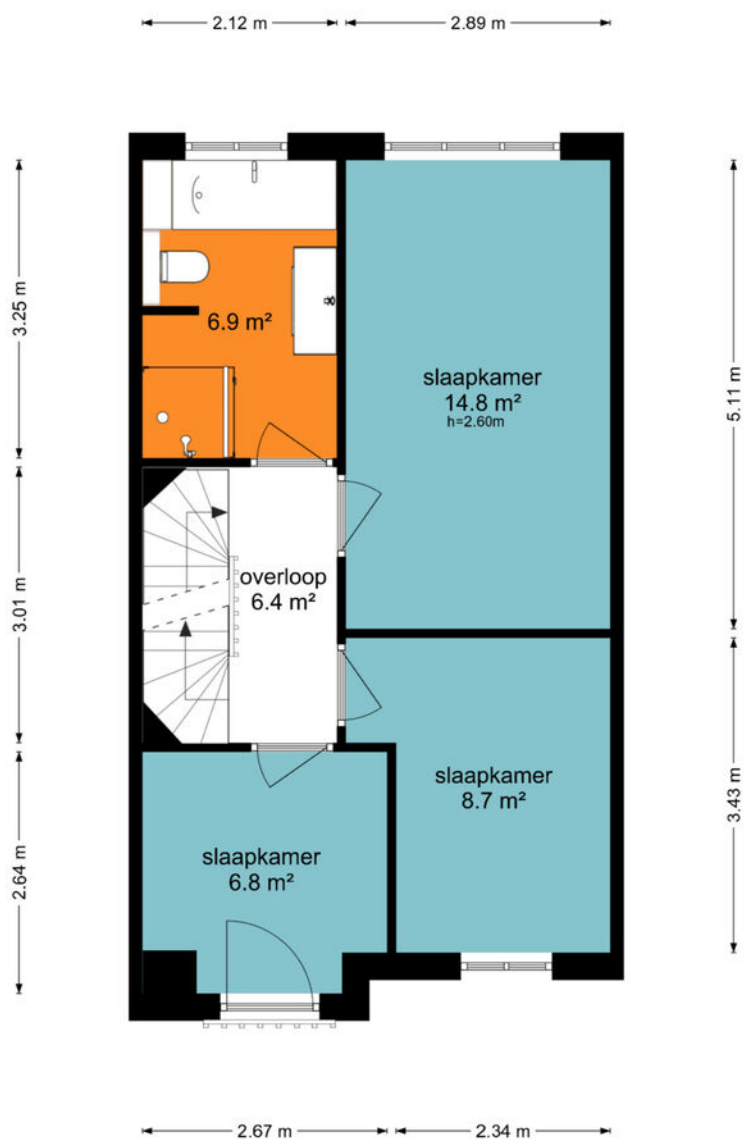
Laan door de Veste 173 - Helmond Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

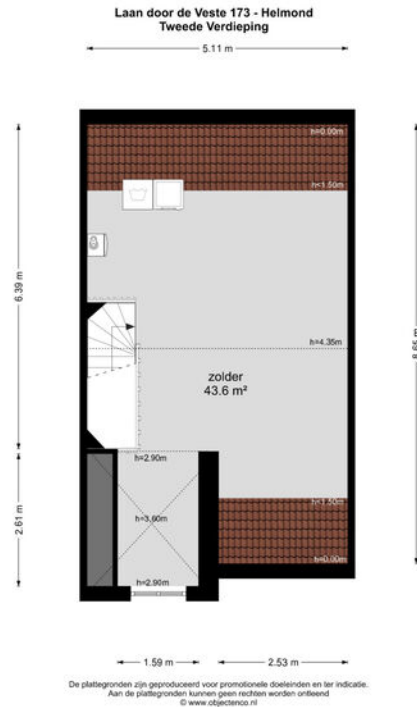
Plattegrond Eerste verdieping

Laan door de Veste 173 - Helmond Eerste Verdieping

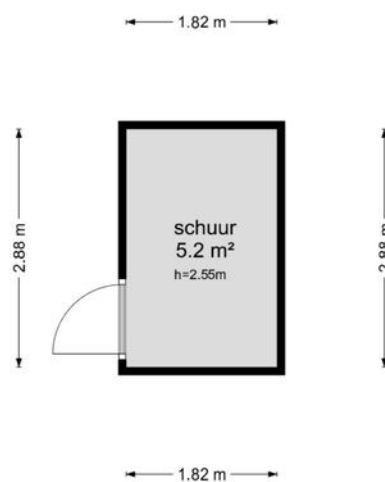


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond TV & Schuur



Laan door de Veste 173 - Helmond Schuur



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,



Tygo Pennings

06-24143336

tygo@heuvel.nl

LAAN DOOR DE VESTE 173 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