

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



RUBENSSTRAAT 9
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1958
Woonoppervlakte	108 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m ²
Externe bergruimte	47 m ²
Inhoud	549 m ³
Perceel	227 m ²

Bijzonderheden

- Royale aangebouwde hoekwoning op een prettige woonlocatie nabij diverse dagelijkse voorzieningen;
- Aangebouwde garage voorzien van verwarming, nette vloerafwerking en elektrische sectionaaldeur;
- Kunststof kozijnen met HR ++ beglazing;
- Praktische achterom via een naastgelegen gangetje;
- Ruime oprit voor het parkeren van een voertuig op eigen terrein;
- Airconditioning aanwezig op de begane grond en tweede verdieping;
- Volwaardige tweede verdieping door middel van een dakkapel;
- Complete royale badkamer én een separate wasruimte met apart toilet;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping.
- 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.



Vraagprijs € 425.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

RUBENSSTRAAT 9 **HELMOND**

Algemeen



Ben je op zoek naar een instapklare hoekwoning met verrassend veel ruimte én een uitzonderlijk grote garage? Dan is deze goed onderhouden woning aan de Rubensstraat 9 absoluut een bezichtiging waard.

Met drie volwaardige slaapkamers, kunststof kozijnen met HR++ beglazing, airconditioning en een volledig gerenoveerde aangebouwde garage biedt deze woning een uitstekende combinatie van wooncomfort en praktische gebruiksruimte.





Via de entree met meterkast, toiletruimte en trapopgang bereik je de verrassend ruime woonkamer.

Dankzij de royale afmetingen biedt deze leefruimte volop mogelijkheden voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. De grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval, terwijl de airconditioning bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat.

**Begane grond
Hal & Entree**



Woonkamer



De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer aan de achterzijde. Deze ruimte biedt voldoende plaats voor een grote eettafel en vormt een natuurlijke overgang naar de keuken. Via de dubbele tuindeuren en de loopdeur in de keuken is er direct toegang tot de achtertuin.

De gehele begane grond is voorzien van een nette tegelvloer en een verzorgde wand- en plafondafwerking. Daarnaast beschikt de woning volledig over kunststof kozijnen met HR++ beglazing, wat bijdraagt aan een onderhoudsvriendelijk karakter en goede isolerende eigenschappen.





RUBENSSTRAAT 9 HELMOND





RUBENSSTRAAT 9 HELMOND



Keuken

De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron en een koelkast.

Dankzij de praktische indeling is er voldoende werk- en bergruimte aanwezig.

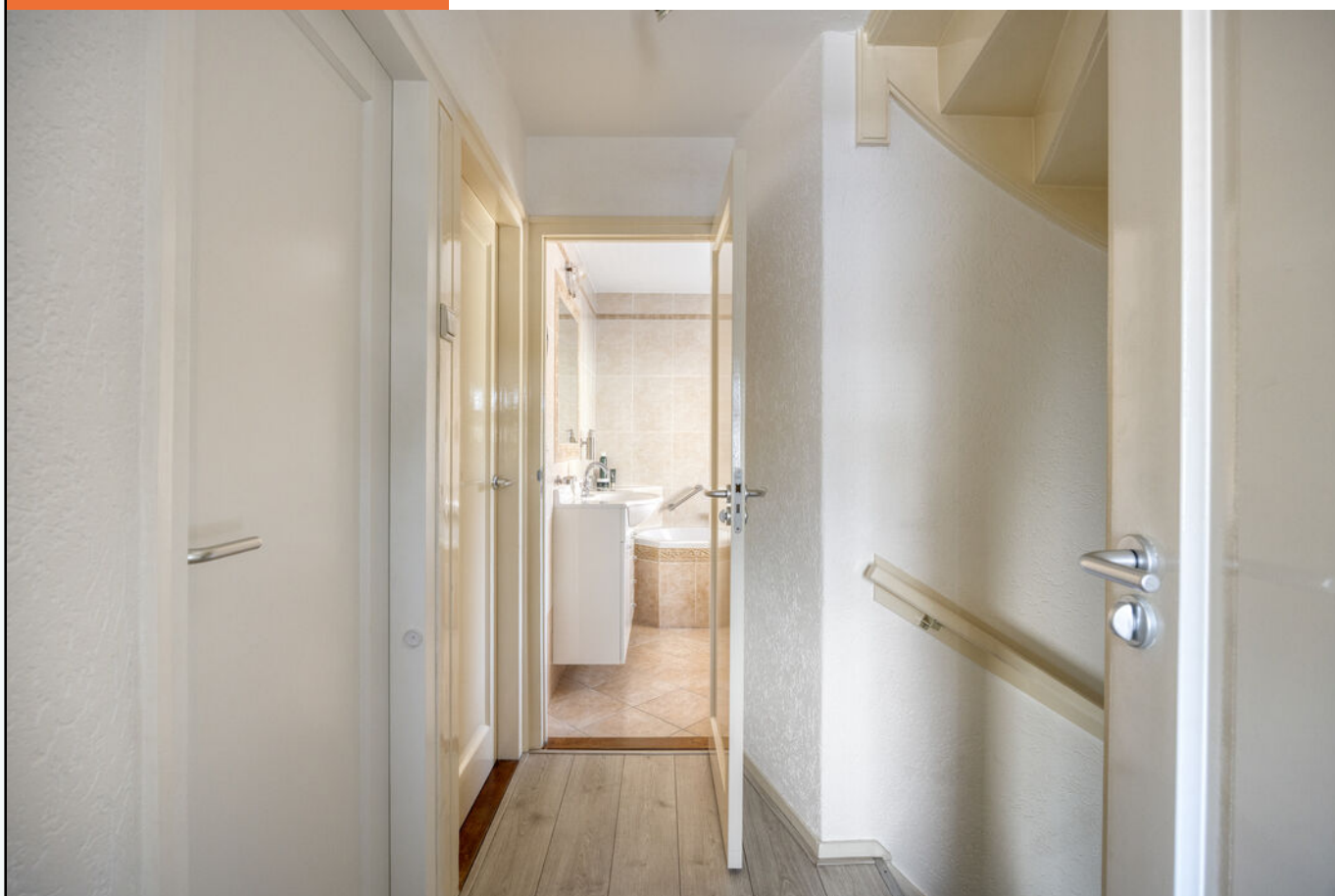




RUBENSSTRAAT 9 HELMOND

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een praktische indeling met twee ruime slaapkamers, een complete badkamer en een separate wasruimte.





De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gelegen en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte.

Daarnaast is deze kamer voorzien van een royale schuifkastenwand. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is eveneens van een goed formaat, waardoor deze uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Slaapkamers







De badkamer is volledig betegeld en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, een wastafel met meubel en mechanische afzuiging.

Een raam zorgt hier voor natuurlijke ventilatie en extra daglichttoetreding.

Badkamer



Wasruimte & Aparte toilet

Een bijzonder praktisch pluspunt van deze verdieping is de separate wasruimte.

Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, alsmede een tweede toilet. Hierdoor blijven de sanitaire voorzieningen en de wasfunctie netjes gescheiden.





Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op de overloop bevinden zich de cv-installatie, extra bergruimte en praktische opbergmogelijkheden achter de knieschotten.

De verdieping beschikt over een ruime derde slaapkamer, ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. Dankzij de brede dakkapel is de ruimte heerlijk licht en ruimtelijk. Daarnaast zorgt de aanwezige airconditioning ook op warme dagen voor een aangenaam binnenklimaat.

Tweede verdieping



Tuin



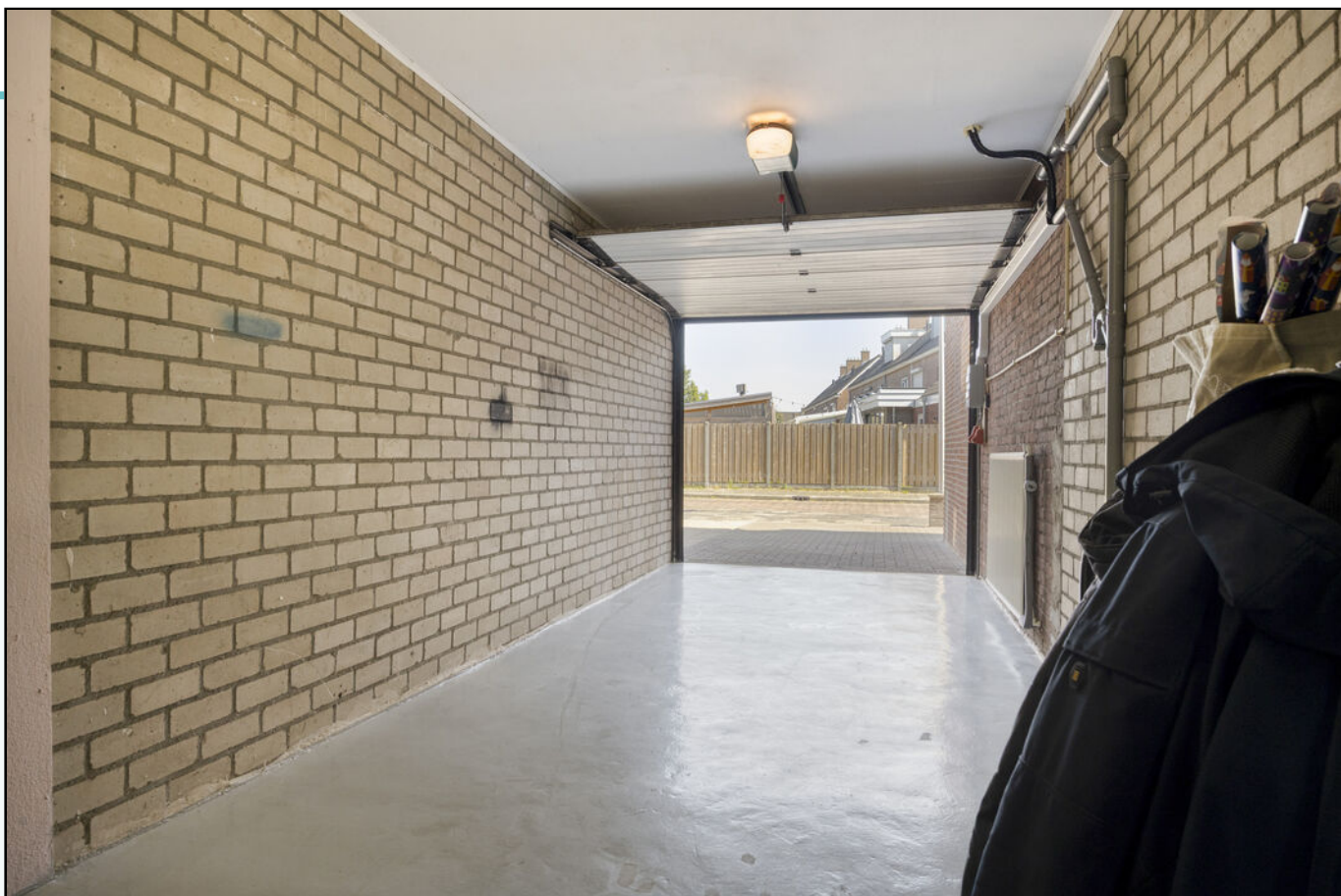
De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt dankzij de royale afmetingen volop ruimte voor meerdere zitplekken. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping, zodat je vrijwel het hele jaar comfortabel buiten kunt zitten. De tuin is grotendeels bestraat, met een groenstrook aan de achterzijde, en biedt voldoende ruimte voor een loungehoek, eettafel of speelplek.

Vanuit de tuin is de royale garage direct bereikbaar. Via de zijkant van de garage is er bovendien toegang tot de brandgang, ideaal voor het eenvoudig verplaatsen van fietsen, containers en tuinmateriaal.





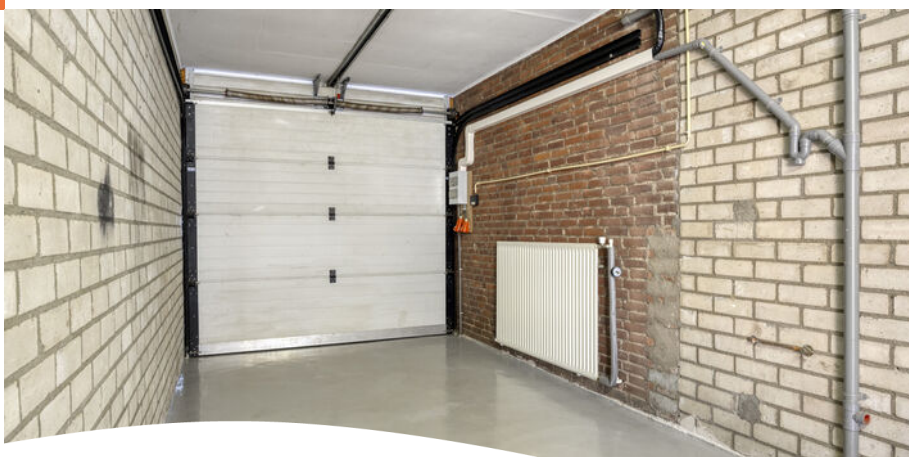
RUBENSSTRAAT 9 HELMOND



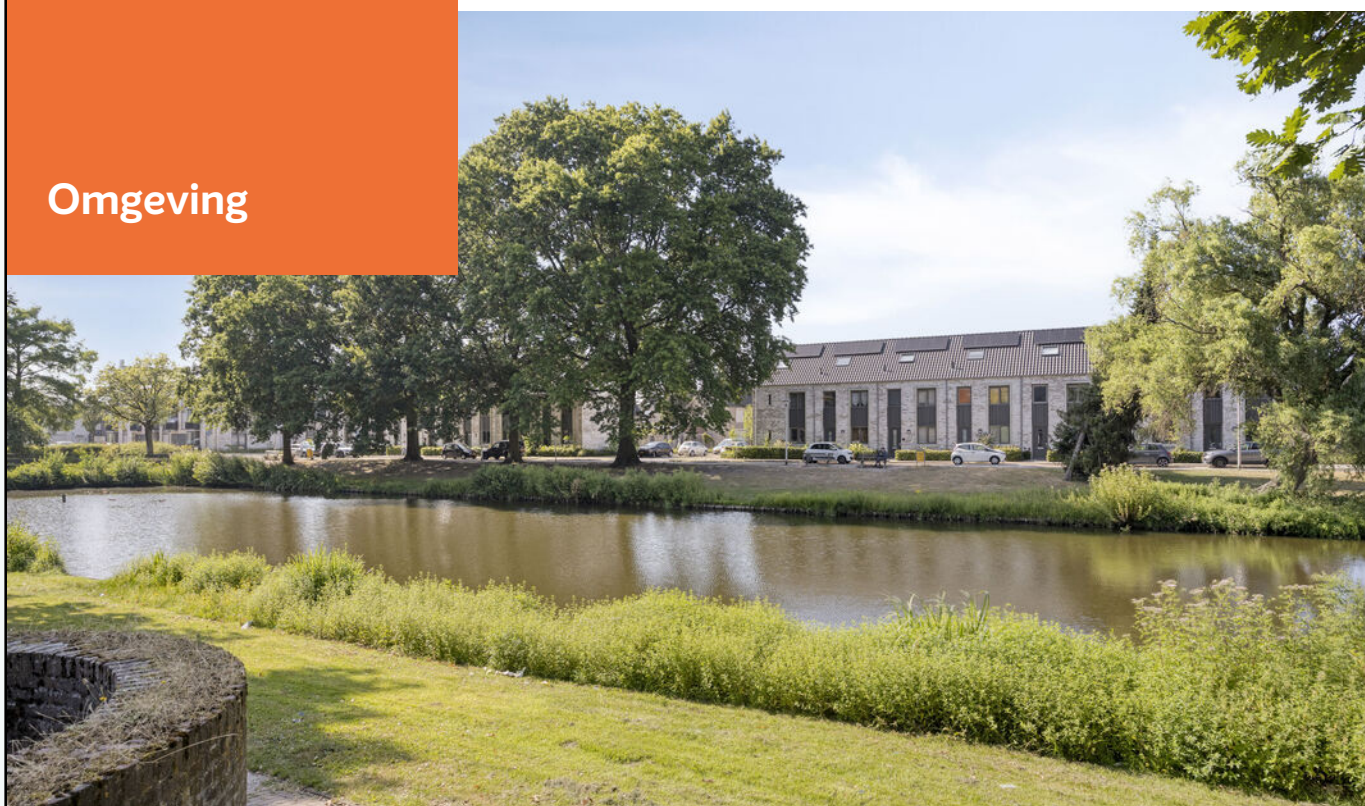
Garage

De royale aangebouwde garage is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd en vergroot, waardoor een uitzonderlijk ruime multifunctionele ruimte is ontstaan.

De garage is voorzien van een nette vloer, verwarming en een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Ideaal voor het stallen van een auto, maar ook uitstekend geschikt als hobbyruimte, werkplaats of extra bergruimte.



Omgeving



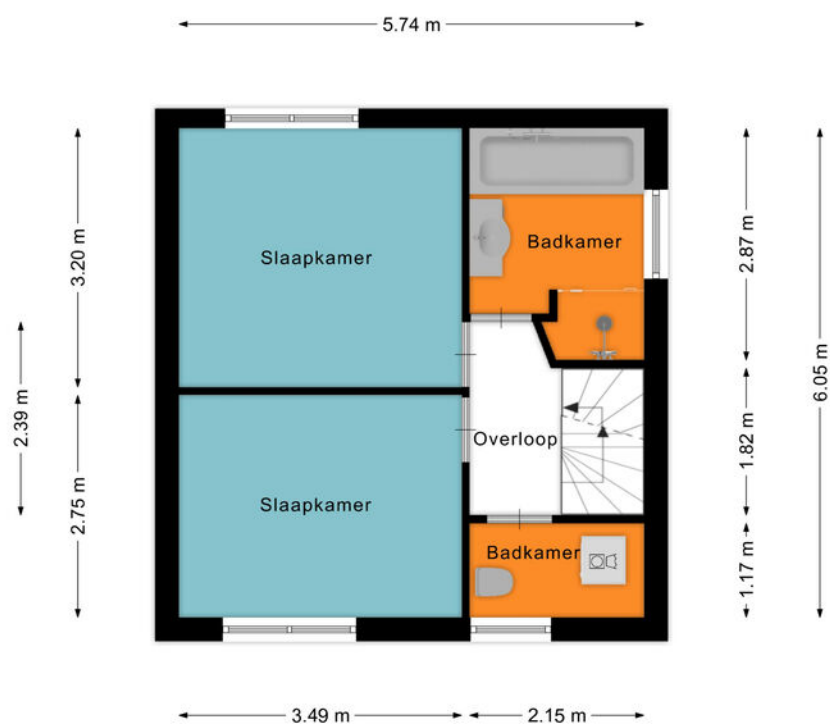
RUBENSSTRAAT 9 HELMOND

Plattegrond Begane grond



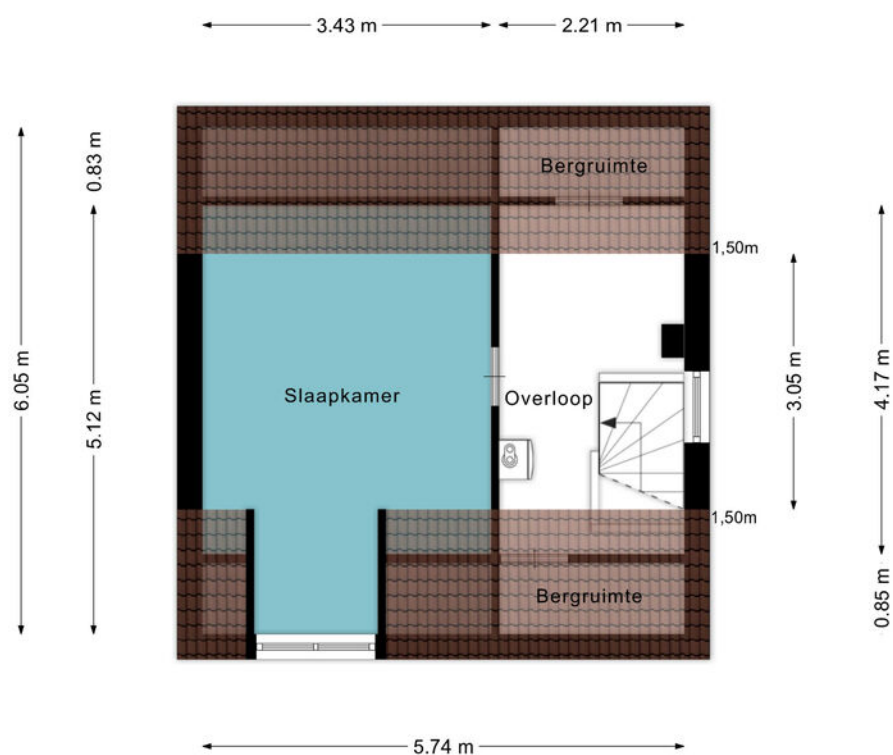
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



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

Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 14-7-2026

Schaal: 1: 763



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



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,



Bjorn Kreemers

06 18 60 81 02

bjorn@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!