

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



HOF BRUHEZE 427
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2002
Woonoppervlakte maar liefst!	199 m ²
Inhoud	739 m ³
Perceel	343 m ²

Bijzonderheden

- Verrassend royaal huis met slaapkamer en badkamer op de begane grond, alsmede een grote leefkeuken, flinke zitkamer, prachtige, royale eetkamer en eigen werkkamer;
- Grote glazen pui vanuit de flinke zitkamer met schuifpui naar de mooi aangelegde Mediterraanse tuin met Hottub en fijne Overkapping met Houthaard;
- 2 Slaapkamers, inclusief airconditioning en rolluiken, alsmede 2de badkamer op de aan de achterzijde van de woning gelegen verdieping;
- Nagenoeg energieneutrale woning: zowel gasloos als losgekoppeld van de stadsverwarming. De cv-installatie wordt verwarmd vanuit een boilervat van 700 liter. Het boilervat wordt verwarmd door solarbuizen en een pelletkachel. Zie verder de NVM-vragenlijst;
- Voorzien van 22 zonnepanelen met 2 thuisbatterijen (10 kWh);
- Ruime dubbele oprit voor meerdere auto's inclusief oplaadpunt voor de auto;

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.



Verrassend royale, onder moderne architectuur gebouwd nagenoeg energieneutraal geschakelde woning met o.a. parterre een slaapkamer en badkamer.

Vraagprijs € 579.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

HOF BRUHEZE 427 **HELMOND**

Algemeen



Het betreft hier een bijzondere woning. Zodra u de voordeur binnenstapt, ervaart u direct de enorme hoeveelheid leefruimte: op de begane grond vindt u maar liefst ruim 160 m² aan wooncomfort, aangevuld met circa 40 m² aan volwaardige slaapruijnte op de verdieping. De woning is door de jaren heen met veel zorg onderhouden, gemoderniseerd en op diverse punten uitgebreid.

Een woning met deze ruimte, uitstraling en mogelijkheden komt niet vaak voorbij. Wij nodigen u dan ook van harte uit om zelf de sfeer en kwaliteiten van deze unieke woning te komen ervaren!

Zodra u de Hof van Bruheze inrijdt, ervaart u de rustige en prettige sfeer van dit karakteristieke woonerf. Bij aankomst bij de woning valt direct de ruime dubbele oprit op. Hierdoor beschikt u over volop parkeergelegenheid op eigen terrein.





Meteen kom je in een ruime hal, waar de vloer is belegd met fraai hardsteen (voorzien van vloerverwarming), dat doorloopt naar onder andere de keuken, living en slaapkamer. Het plafond en de wanden zijn voorzien van stucwerk.

Vanuit de hal zijn er fraaie paneeldeuren naar de betegelde, moderne toiletruimte, de bergkast, de meterkast en de aan de voorzijde gelegen slaapkamer met badkamer.

**Begane grond
Hal & Entree**





Slaap- en badkamer

Zoals gezegd ligt ook hier een hardstenen vloer, maar deze is niet voorzien van vloerverwarming in verband met de slaapfunctie.

En suite bevindt zich de kleedkamer annex badkamer, voorzien van een designwastafel en een inloopdouche met glazen wand.





HOF BRUHEZE 427 HELMOND

Leefkeuken



Terug naar hal bereik je vervolgens de royale leefkeuken met gemoderniseerde inrichting in hoekopstelling én wandopstelling. Voorzien van alle gemakken zoals een keramische kookplaat, vaatwasser, afzuigkap, koffieapparaat, combi-oven, ruime koelkast, 2 separate vriezers en een Quooker.

In deze leefkeuken kan je heerlijk tafelen maar er is in 2013 de patio-tuin bij de woning getrokken als multifunctionele eetkamer, welke in 2022 compleet is gerenoveerd.





HOF BRUHEZE 427 HELMOND





HOF BRUHEZE 427 HELMOND

Multifunctionele Eetkamer



Deze prachtige ruimte van meer dan 25 m² is de voormalige patio-tuin. Door middel van drie grote dakramen met HR+++ beglazing valt er schitterend veel licht naar binnen.

De vloer is belegd met eiken delen en voorzien van een grote, praktische kastenwand. De grote glazen puien rondom zorgen voor een fijn contact met de living en keuken.

In de ruimte staat de pelletkachel welke in de wintermaanden de CV-boiler verwarmd, alsmede zorgt voor een gezellig haardvuur.





Naast deze ruimte heb je ook nog een fijne werkkamer met fraaie glazen roldeur. Ook vanuit deze ruimte houd je contact met je gezinsleden in de keuken en woonkamer.

Werkkamer



HOF BRUHEZE 427 HELMOND

Woonkamer



De keuken loopt als het ware door in een L-vorm. In deze ruimte, achter de eetkamer, kun je een fijne, royale zithoek creëren met een mooi contact met de tuin.



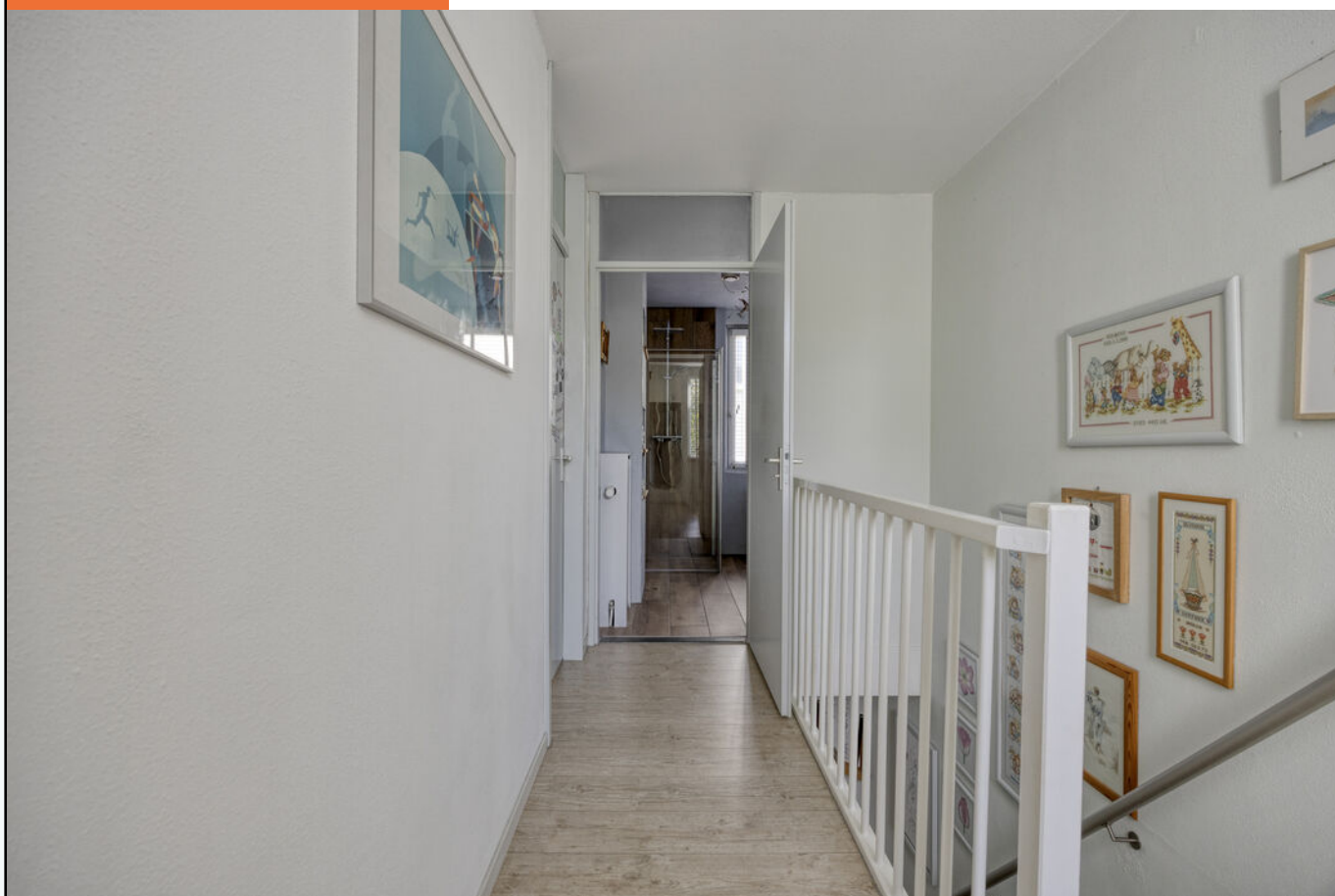


HOF BRUHEZE 427 HELMOND

Eerste verdieping

Naast de slaapkamer op de begane grond beschikt de woning over nog twee ruime, volwaardige slaapkamers en een tweede, modern uitgevoerde badkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van een airco-unit, rolluiken en een fraaie laminaatvloer, waardoor ook hier comfort centraal staat.

Voor een duidelijk beeld van de indeling en de exacte maatvoering verwijzen wij u graag naar de plattegrond verderop.





HOF BRUHEZE 427 HELMOND

Badkamer



De moderne badkamer is stijlvol en eigentijds uitgevoerd en beschikt over een ruime glazen inloofdouche, een wastafel en een tweede toilet.

De combinatie van strak tegelwerk en stucwerk zorgt voor een frisse en moderne uitstraling.





De op het zuiden gelegen tuin is beschermd en biedt veel privacy. De tuin is keurig aangelegd en voorzien van een hottub met kachel en filter. Daarnaast is er een kleine berging aanwezig.

De fijne overkapping maakt het mogelijk om hier tot in de late uurtjes heerlijk te vertoeven.

Tuin









Inpandige berging

Last but not least de aan de voorzijde gelegen berging. Deze oorspronkelijke garage is dus in gebruik als berg-/werkruimte en zeer functioneel door zijn afmetingen en dat het c.v. verwarmd is.

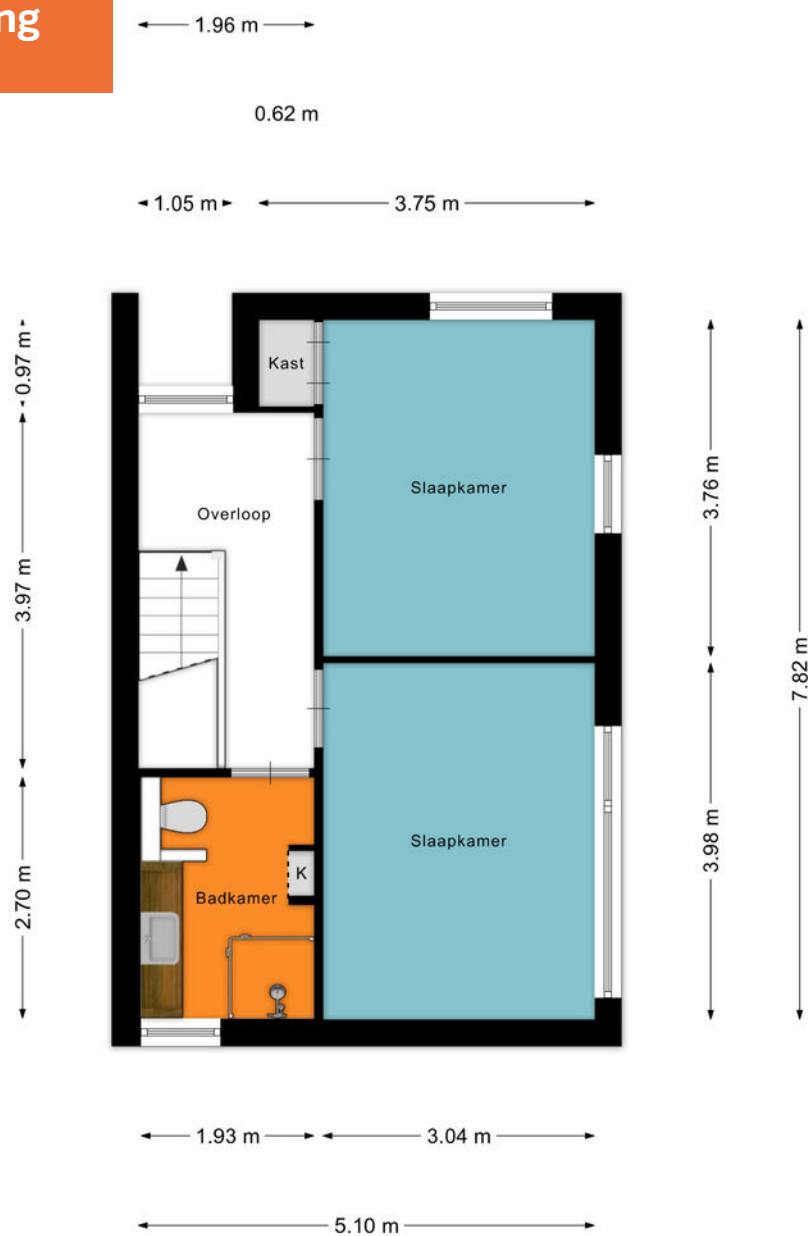


Plattegrond Begane grond



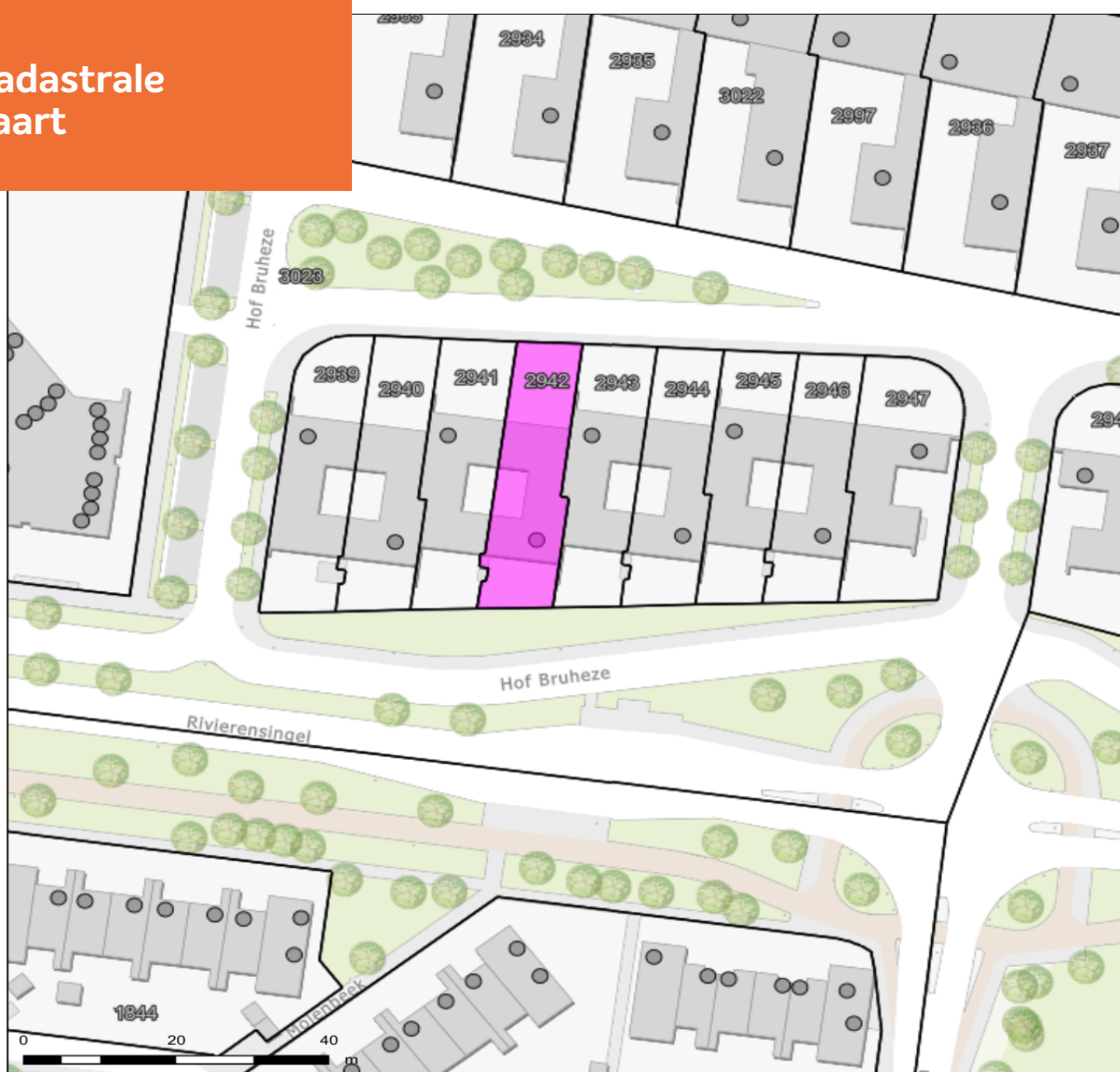
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2008 www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 24-8-2026

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,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@heuvel.nl

HOF BRUHEZE 427 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.