

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



SALLANDHOF 12
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1983
Woonoppervlakte	108 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	384 m ³
Perceel	179 m ²

Bijzonderheden

- Royale uitgebouwde tussenwoning op een zeer gewilde en groenrijke woonlocatie in de wijk 'Rijpelberg' te Helmond;
- Luxe woonkeuken voorzien van een lichtstraat en zeer moderne inbouwapparatuur uit 2021;
- Multifunctionele ruimte op de begane grond met en-suite deuren en te gebruiken als werk-, studeer- of speelruimte;
- Strak stucwerk over de wanden en plafonds;
- Luxe en recent gerenoveerde badkamer met hoogwaardige sanitaire voorzieningen (2025);
- Kunststof kozijnen met HR++ én HR+++ glas;
- Stadsverwarming aanwezig;
- Vrijstaande stenen berging met elektra;
- Zeer ruime oprit met de mogelijkheid voor het parkeren van twee auto's en bijvoorbeeld het stallen van de fietsen;
- 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 instapklare gezinswoning waar ruimte, luxe en comfort hand in hand gaan? Dan is Sallandhof 12 absoluut een woning die uw aandacht verdient. De woning is volledig gasloos en biedt daarmee een comfortabele en toekomstgerichte manier van wonen.

Vraagprijs € 399.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

SALLANDHOF 12 **HELMOND**

Algemeen



Deze verrassend ruime gezinswoning beschikt over een royale aanbouw met luxe woonkeuken, een recent vernieuwde badkamer (2025), drie slaapkamers én een multifunctionele werk-/speelkamer op de begane grond.

Daarnaast geniet u van een sfeervolle tuin, een vrijstaande stenen berging en parkeren op eigen terrein met laadpaal. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en daardoor grotendeels instapklaar. Gelegen in de geliefde wijk 'Rijpelberg', in een groene en kindrijke omgeving. De woning grenst aan het Bakelse Bos en in en rond de straat zijn meerdere speeltuinen te vinden. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich bovendien binnen handbereik.



Via de overdekte entree betreedt u de woning in een verzorgde hal met meterkast, moderne toiletruimte, praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De toiletruimte is modern uitgevoerd en voorzien van een wandcloset met geïntegreerde mechanische geurafzuiging.

Begane grond Hal & Entree



Woonkamer



De hal biedt toegang tot de woonkamer. Deze sfeervolle leefruimte vormt het centrale onderdeel van de woning en beschikt over een prettige lichtinval en voldoende ruimte voor een royale zit- en eethoek.

De begane grond is hoogwaardig afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds, terwijl de warme PVC-vloer met hardhouten plinten, zorgt voor een sfeervolle en eigentijdse uitstraling. Een praktisch pluspunt is de aanwezigheid van een provisieruimte/trapkast, ideaal voor het opbergen van voorraad, huishoudelijke apparatuur en schoonmaakspullen.





SALLANDHOF 12 HELMOND

Multifunctionele Ruimte



Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een afzonderlijke multifunctionele ruimte, welke middels fraaie en-suite deuren kan worden afgesloten van de rest van de leefruimte. Momenteel is deze kamer ingericht als werkkamer, maar dankzij de praktische afmetingen en de gunstige ligging leent deze ruimte zich uitstekend voor diverse doeleinden.

Zo kan deze kamer perfect dienen als speelkamer voor de kinderen, een rustige thuiswerkplek, hobbyruimte of zelfs als tv-kamer. Juist deze flexibiliteit maakt de ruimte een waardevolle toevoeging aan de woning.





SALLANDHOF 12 HELMOND



Leefkeuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale woonkeuken, die dankzij de in 2021 gerealiseerde aanbouw is uitgegroeid tot het hart van de woning. De grote lichtstraat zorgt voor een aangename, lichte sfeer, terwijl de openslaande tuindeuren een mooie verbinding met de tuin creëren.

De moderne keuken beschikt over een stijlvol kookeiland, veel werk- en bergruimte en diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koel-vriescombinatie, inductiekookplaat met afzuiging en combi-oven.





SALLANDHOF 12 HELMOND

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers en een luxe afgewerkte badkamer.

Ook deze verdieping is verzorgd afgewerkt en voorzien van een doorlopende houtlook vloer, waardoor rust en eenheid zijn gecreëerd.





De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over prettige afmetingen, veel daglichttoetreding en voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkasten.

Slaapkamers



Slaapkamers



Daarnaast beschikt de woning over twee goed bemeten slaapkamers. Deze kamers zijn uitermate geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer en profiteren eveneens van veel natuurlijke lichtinval.

De huidige indeling laat uitstekend zien hoe flexibel deze ruimtes zijn in gebruik.

Een bijzonder leuk detail bevindt zich in één van de slaapkamers. Hier is een speelse vliering gerealiseerd die bereikbaar is via een vaste trapconstructie. Deze extra ruimte vormt een geweldige plek voor kinderen om te spelen, te lezen of zich terug te trekken met speelgoed. Uiteraard kan deze ruimte ook uitstekend dienstdoen als praktische bergruimte voor seizoensspullen en overige opslag.





Een bijzonder leuk detail bevindt zich in één van de slaapkamers. Hier is een speelse vliering gerealiseerd die bereikbaar is via een vaste trapconstructie.

Deze extra ruimte vormt een geweldige plek voor kinderen om te spelen, te lezen of zich terug te trekken met speelgoed. Uiteraard kan deze ruimte ook uitstekend dienstdoen als praktische bergruimte voor seizoenspullen en overige opslag.

Slaapkamers





Badkamer

De badkamer vormt zonder twijfel één van de absolute eyecatchers van deze woning. De badkamer beschikt over een royale inloofdouche met glazen douchewand en regendouche, een stijlvolle dubbele wastafel met meubel, een tweede toilet en een elektrische designradiator. De designradiator is afzonderlijk te bedienen en staat los van de centrale verwarming van de woning.

Daarnaast is er een praktische nis gecreëerd voor de opstelling van de wasmachine en droger, waardoor alle voorzieningen op een slimme en efficiënte wijze zijn geïntegreerd. Het aanwezige raam zorgt bovendien voor prettig daglicht.





Tuin



De achtertuin vormt een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van bestrating, groenborders en kunstgras, waardoor er volop ruimte is om te ontspannen, spelen en buiten te leven.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande stenen berging van circa 8 m². Deze praktische ruimte biedt voldoende plaats voor het stallen van fietsen, tuinmeubilair, gereedschap en overige spullen. Aansluitend aan de berging bevindt zich bovendien een extra overkapping, waardoor ook buiten extra beschutte opslagruimte beschikbaar is.



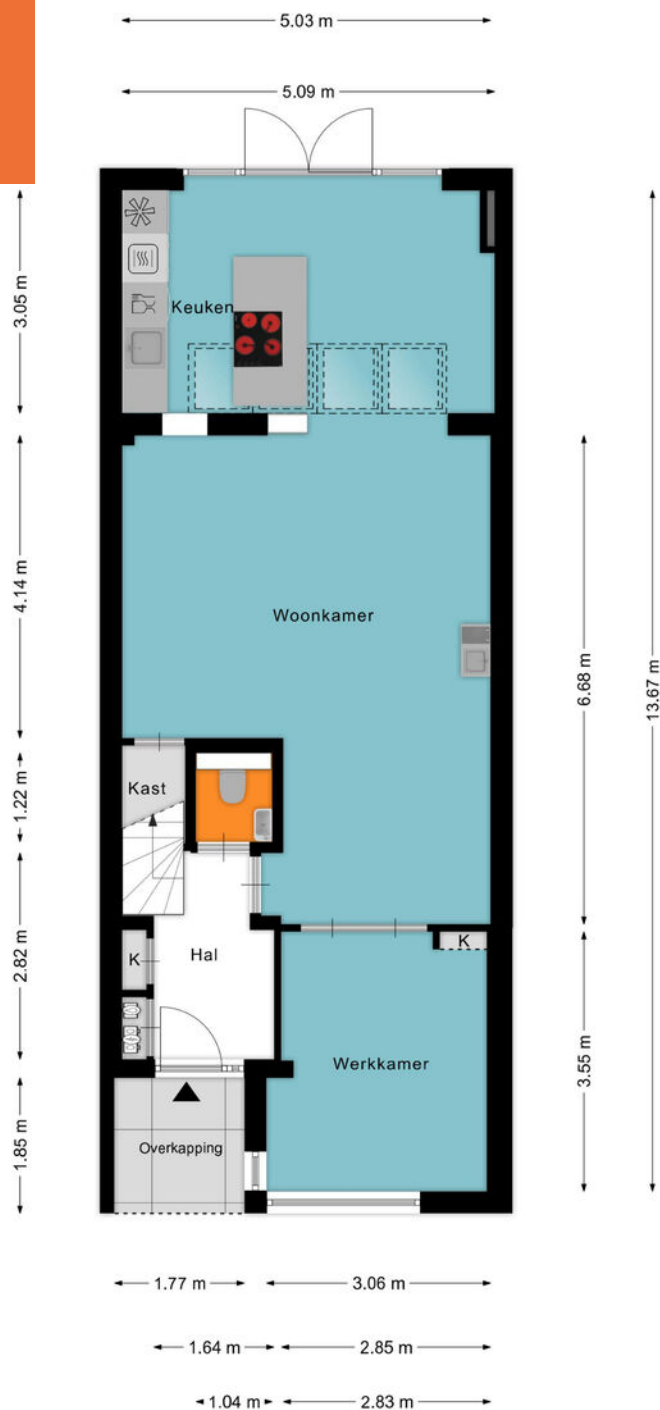


SALLANDHOF 12 HELMOND

Situering



Plattegrond Begane grond



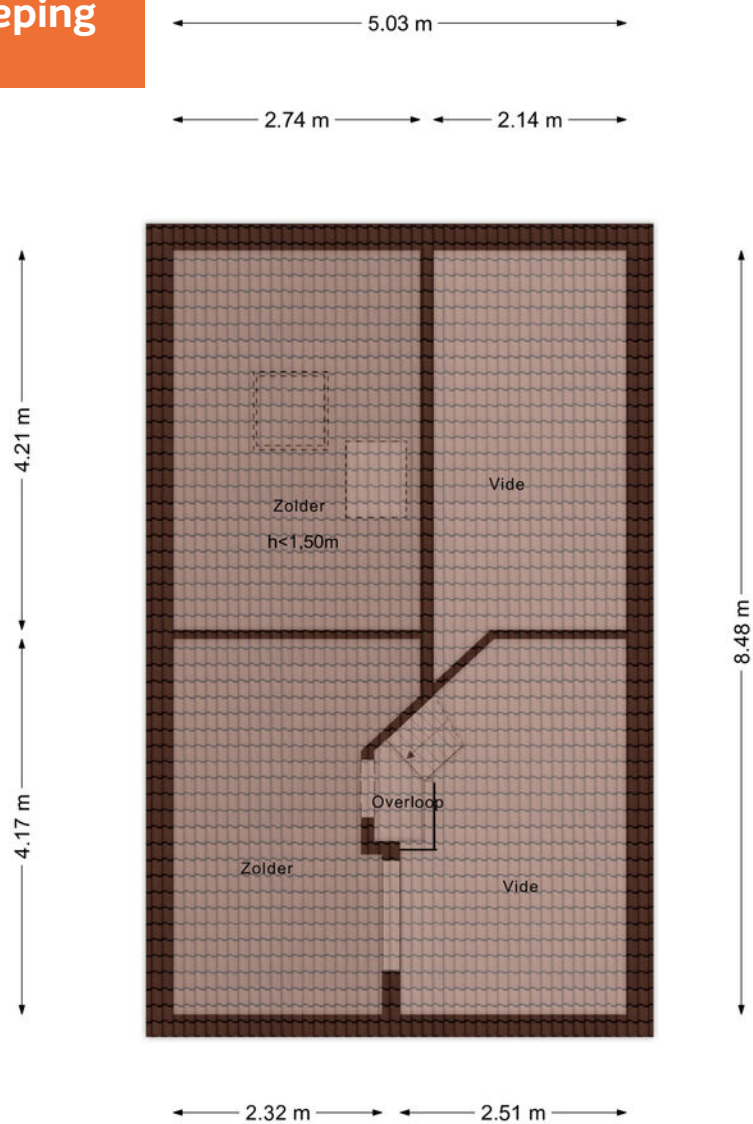
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



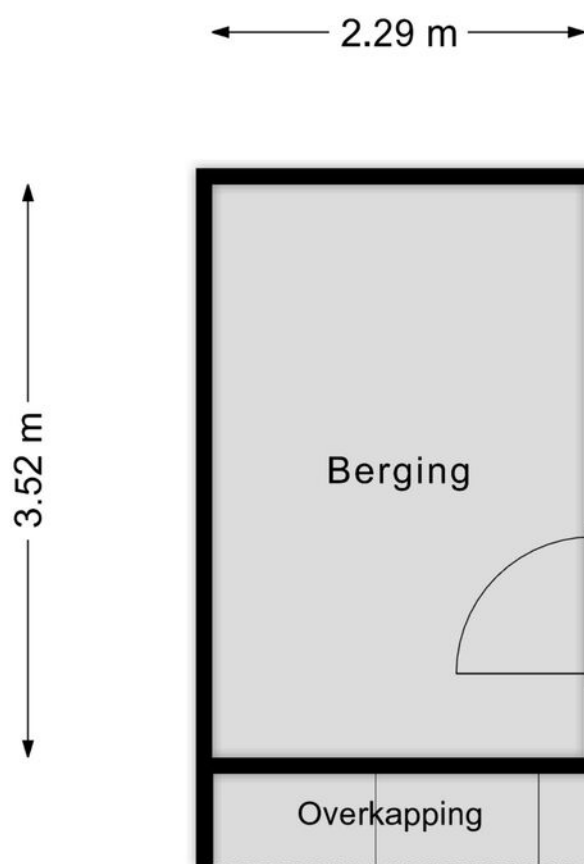
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



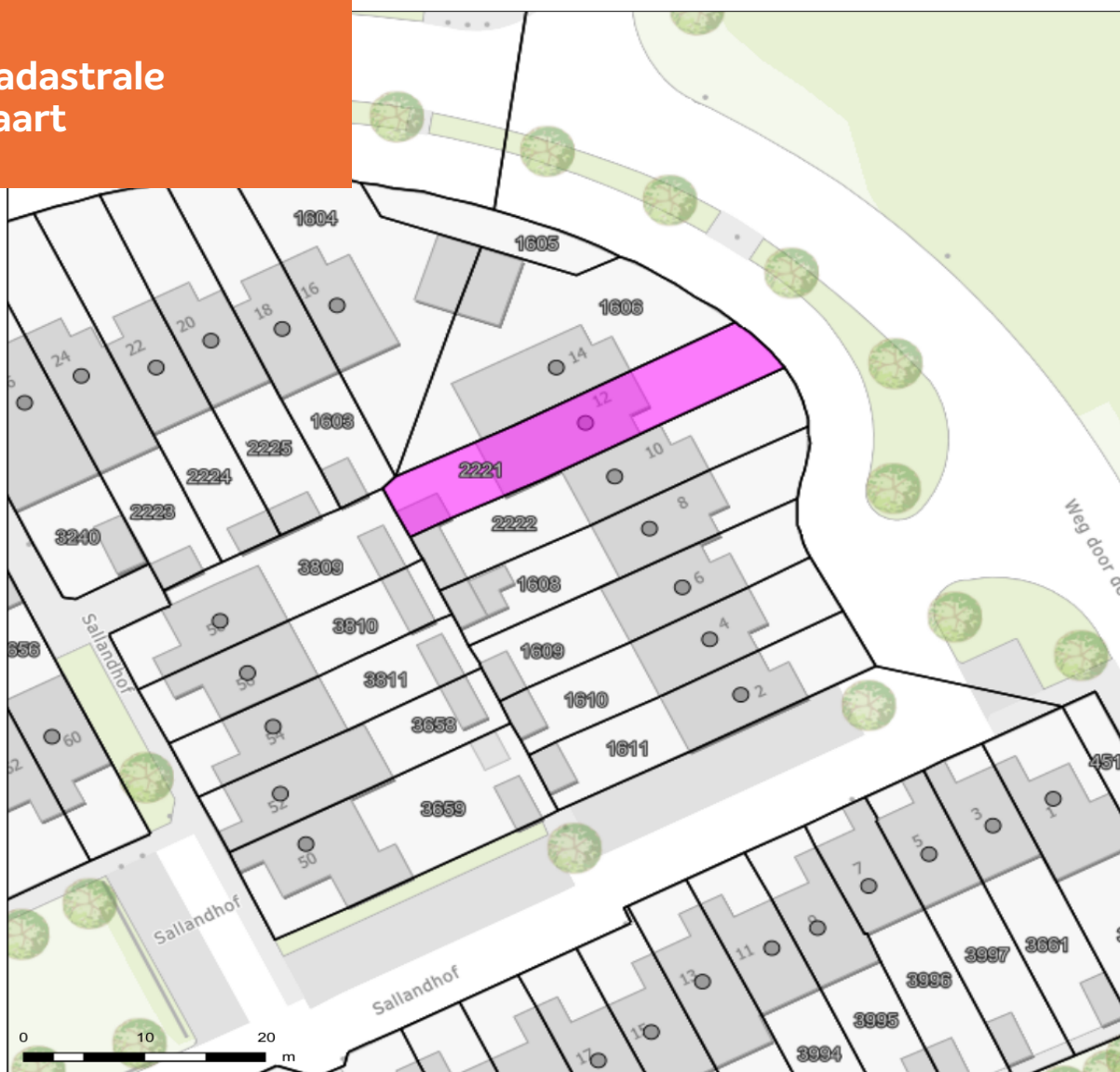
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

**Plattegrond
Berging**



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 3-9-2026

Schaal: 1: 480



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.



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!