



Koolweg 48

HELENAVEEN

Door
MARTIJN



Koolweg 48 Helenaveen

Wauw, wat een object! Een riant woonhuis op een unieke plek midden in de peel, met twee b&b's en de Helenavaart voor de deur. Wonen, ondernemen en genieten komen hier wel héél mooi samen. Zowel de woning als de B&B's zijn de afgelopen jaren gemoderniseerd en verduurzaamd, o.a. met zonnepanelen. Onderstaand omschrijven we eerst de woning en daarna de B&B's. Woorden zeggen echter onvoldoende over de mogelijkheden van dit object. Kom kijken en geniet van alles wat deze locatie te bieden heeft!



DOOR DE WONING | WELKOM in
de SERRE

Vanaf de riante oprit wandel je
naar binnen in de glazen serre aan
de achterkant.



Ga zitten op de ronde bank en
geniet van het uitzicht naar je
eigen tuin!

WOONKEUKEN

Het hart van het huis, de grote woonkeuken.



Hier heb je alle ruimte om met een gezelschap te eten of gezellig na te tafelen.

Op de vloer liggen karaktervolle tegels en het geheel heeft een industriële uitstraling, afgewerkt met een balkenplafond.

In de hoek staat een L-vormig keukenblok (2021) met daarin diverse inbouwapparatuur, zoals een 5-pits gasfornuis (elektrisch is voorbereid), koelkast, vaatwasser en oven.

WOONKAMER

Ruime woonkamer van maar liefst ca. 46 m² en veel licht door alle ramen rondom.

De vloer is voorzien van een houten planken vloer, de wanden zijn afgewerkt met stucwerk en het plafond bestaat uit een karaktervol gewelft plafond.

Het wordt extra sfeervol in de woonkamer als je de houtkachel gaat stoken op een winterse avond.

Met een kleine trap ga je naar de "opkamer" en vervolgens naar de eerste verdieping.



"OPKAMER"

Aan de achterkant is een verhoging in de woonkamer.



Dit kun je als een gezellige zithoek gebruiken of een werkhoeck van maken.

Via de ramen heb je een mooi uitzicht over je eigen achtertuin en de vide zorgt voor een ruimtelijk effect.

PORTAAL

Een portaal met kastruimte verbindt de woonkamer met het toilet en de badkamer.

BADKAMER

Op de begane grond is de grote badkamer. De vloer en wanden zijn betegeld en de badkamer is voorzien van een groot hoekbad, douche, dubbele wastafel en toilet. In de badkamer staat tevens de waterontharder.



TOILET

Ruim, betegeld toilet met een fonteintje.





HAL

Vanuit de woonkeuken loopt er een hal naar de overige ruimtes op de begane grond.

De hal eindigt in de grote schuur en vanuit de hal kun je naar de voortuin en tweede oprit, links van de woning.

Aan de hal liggen een slaapkamer, bijkeuken en installatieruimte.

INSTALLATIERUIMTE

Praktische ruimte aan de voorkant.

Hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur en hier is de CV-ketel opgesteld.

Verder is er volop bergruimte.

BIJKEUKEN

De bijkeuken is vooral een fijne voorraadruimte.

Dicht bij de keuken en lekker fris.



SLAAPKAMER

Ruime slaapkamer op de begane grond van ca. 16 m².

Deze kamer is recent gemoderniseerd en voorzien van een nette laminaatvloer.

Door de ramen kijk je over je eigen achtertuin en via de deur sta je direct buiten als je wilt.



SCHUUR

Riante schuur van maar liefst 115 m². Je kunt de schuur op meerdere manieren gebruiken, als camperstalling, garage, werkruimte of als bergruimte. Er zijn legio mogelijkheden.



De vloer is voorzien van tegels en in de schuur is elektra aangelegd. Via een hoge roldeur en de tweede oprit kom je bij de weg. In de schuur is een toilet en bergkast.



KAS

Achter de schuur is een ruime plantenkas. Nu worden hier planten gekweekt en bewerkt, maar ook een zwembad zou in deze ruimte niet misstaan. De mogelijkheden zijn er! Naast de schuur en de kas is een afdak waar je je auto droog kunt stallen.



DOOR DE WONING | EERSTE VERDIEPING

Vanuit de woonkamer ga je met een vaste trap naar de eerste verdieping.

Erg leuk is de "opkamer" halverwege.

Je komt boven op een portaal met aansluitend een grote overloop die ook als slaapkamer te gebruiken is en zo ook op de plattegrond staat.

Een dakraam zorgt voor voldoende daglicht en door de open nok is de overloop heerlijk ruimtelijk.

Aansluitend zijn er nog drie slaapkamers en de badkamer.



SLAAPKAMERS

Op de verdieping zijn er drie ruime slaapkamers.
 -> Hoofdslaapkamer: ca. 22 m² en erg leuk afgewerkt! De vloer is voorzien van laminaat en onder de schuine kap is bergruimte. Dakramen in de schuine kap zorgen voor een mooie lichtinval.



-> Slaapkamer 2 (rechts): ca. 13 m² en met ramen in de zijgevel. Deze slaapkamer is voorzien van vloerbedekking en een ruime vaste kast.

-> Slaapkamer 3 (links): ca. 13 m² en voorzien van een laminaatvloer.



BADKAMER

Enkele jaren geleden (2023) is boven een badkamer gerealiseerd.



Deze is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

De badkamer is afgewerkt met vloer- en wandtegels.





DOOR DE TUIN

WAUW, wat een ruimte. Voor, naast en achter de woning ligt een ruime, verzorgde tuin met overal een heerlijk uitzicht.

Hier krijg je het ultieme gevoel van vrijheid!

De tuin begint met een centrale oprit met toegang tot de woning, B&B en de achtertuin.

Aan de rechterkant wordt de tuin grotendeels door de B&B gebruikt.

Hier staat ook een berging waar de fietsen in staan die de gebruikers van de B&B mogen gebruiken.







Verder is er rondom de B&B vooral gazon waar je heerlijk kunt vertoeven.

Vanuit de woning is de tuin naar achteren grotendeels opgebouwd uit gazon.

Hierin zijn diverse terrassen verwerkt en de tuin is voorzien van diverse volwassen beplanting.

Erg leuk is het overdekte zitje waar je geniet van het uitzicht richting de Mariapeel.

De tuin is rondom afgewerkt met een hekwerk en er is een grondpomp om de tuin te beregenen.

Aan de linkerkant is er een tweede oprit, rechtstreeks naar de schuur.





DOOR DE B&B

Helemaal zelfstandig van de woning is er een dubbele B&B gerealiseerd.

Hierdoor geniet iedereen van de gewenste privacy.



De dubbele B&B is opgebouwd uit een centraal terras met zowel links als rechts een B&B.

Het terras mag door beide B&B's worden gebruikt en kan met een zeil winddicht worden afgesloten.

B&B 1

Rechts is de B&B opgebouwd uit een woonkamer met half open keuken en bergruimte op de begane grond.



De keuken is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur om zelfstandig te kunnen wonen.

Aan de achterkant is een nette badkamer met douche, wastafel en toilet.

Op de verdieping zijn twee slaapkamers, een ruime ouderslaapkamer en een kinderslaapkamer met stapelbed.

Dakramen zorgen voor voldoende daglicht op de slaapkamers.



B&B 2

Links van het terras is de tweede B&B.

Deze is vergelijkbaar afgewerkt met de eerste B&B en verkeert ook in een goede staat van onderhoud.



Op de begane grond is de woonkamer met open keuken die ook hier voorzien is van de benodigde inbouwapparatuur.

Achterin is ook hier de badkamer die voorzien is van een douche, wastafel en toilet.

Op de verdieping zijn hier ook twee slaapkamers.

Een ruime ouderslaapkamer en een kleinere kinderslaapkamer met stapelbed.

Beide slaapkamers hebben dakramen voor het daglicht.





DOOR DE OMGEVING

Wat een gave locatie in het hart van de Peel!

Midden in de Peel met aan alle kanten groen en vooral heel veel ruimte.

Aan de voorzijde grens je direct aan de Helenavaart. De dichtstbijzijnde dorpen zijn het karakteristieke Griendtsveen en Helenaveen. Beide dorpen hebben een rijke historie en zijn parels in de Peel.

Vanuit Helenaveen ben je snel in Liessel en Deurne met een diversiteit aan (winkel)voorzieningen. Ook ben je snel op de snelweg A67 met een goede verbinding naar Eindhoven en Venlo.



ALGEMENE GEGEVENS

Bouwjaar: ca. 1852 (later uitgebreid en gemoderniseerd)

Woonoppervlakte woning: ca. 217 m²

Schuur: ca. 115 m²

Inhoud: ca. 1.660 m³

Woonoppervlakte B&B 1: ca. 58 m²

Woonoppervlakte B&B 2: ca. 49 m²

Perceel: 5.599 m²

Kozijnen: Hout

Glas: Dubbel (HR+ en HR++)

Verwarming: CV-ketel Remeha, ca. 2021. De B&B's hebben een eigen ketel.

Energie label: D

Zonnepanelen: 16 stuks (2023). Los in de tuin geplaatst.

Goede staat van onderhoud. Toplocatie!

Belangrijke informatie voor jou

Een huis kopen doe je niet elk jaar. Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij jouw beslissing?

Het is verstandig je te laten vertegenwoordigen door een (NVM)makelaar die jouw belangen behartigt. Wij behartigen immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij jouw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod. Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang. Je dient je ook duidelijk uit te spreken over o.a. de volgende zaken: ontbindende voorwaarden, datum aanvaarding, roerende zaken.

Koopakte. Als je als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Deze moet schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de modelkoopakte, opgesteld door de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom. In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht. De onroerende zaak moet bij eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij jou als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Als koper heb je de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken. Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen.

Voorwaarden NVM en meldingsplicht. Wij zijn lid van NVM en werken volgens de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM. Je kunt deze bij ons opvragen. Wij zijn wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.



Door
MARTIJN





DOOR Martijn - Welkom

DOOR Martijn is lid van NVM en een full-service makelaarskantoor gebaseerd op vier pijlers:

- Modern - Goed gebruik van de mogelijkheden op internet en social media.
- Meedenkend - Sparringpartner; wat kunnen we doen om het gewenste resultaat te bereiken.
- Kundig - Jarenlange ervaring, professioneel, persoonlijk en staat voor kwaliteit.
- Duidelijkheid - Een duidelijk advies en duidelijk over de kosten die je betaalt. Vaste, duidelijke prijzen waardoor je vooraf al weet waar je aan toe bent.



DOOR Martijn - Verkoop- en Aankoopmakelaar

- Als verkoopmakelaar verzorgen wij de verkoop van jouw woning in de Peelregio met veel plezier. Naast enthousiasme en een vriendelijke, klantgerichte instelling vinden wij ook professionaliteit en betrouwbaarheid zeer belangrijk.
- Als aankoopmakelaar ontzorgen wij je. Van het vinden van jouw droomhuis tot aan een correcte overdracht bij de notaris.



DOOR Martijn - Taxateur

Wil jij je huidige of je nieuwe woning laten taxeren en ben je daarvoor op zoek naar een gecertificeerde partij? DOOR Martijn stelt de marktwaarde van de woning vast en stelt een uitgebreid en betrouwbaar taxatierapport op. Vakkundig, goed onderbouwd en tegen een helder tarief.

- Van een standaard taxatierapport tot een gevalideerd taxatierapport via NWWI. Onze taxateur voldoet aan de strenge kwaliteitseisen die zijn vastgesteld door het NRVt en die worden gecontroleerd door het NWWI.



DOOR Martijn - Hypotheekpartners

DOOR Martijn helpt je graag met het vinden van een geschikte partner voor jouw hypotheek. We kunnen je in contact brengen met een hypotheek adviseur uit ons netwerk.

- Bart Janssen | BART Hypotheken
- Marcel Berkers | Findex
- Peter van Rooij | Hypotheker Helmond
- Marieke van der Linden | Linden Hypotheken



Door Martijn
De Meent 24a
5754 DV Deurne
0493-318100
info@door-martijn.nl
www.door-martijn.nl

Door
MARTIJN





Door Martijn
De Meent 24a
5754 DV Deurne
0493-318100
info@door-martijn.nl
www.door-martijn.nl

Door
MARTIJN

