

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



ARDENNEN 34
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1985
Woonoppervlakte	93 m ²
Overige inpandige ruimte	29 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	10 m ²
Inhoud	432 m ³
Perceel	147 m ²

Bijzonderheden

- Tussenwoning met verrassend veel woonruimte;
- Gelegen op een zeer centrale locatie nabij de dorpskern van Mierlo-Hout;
- Airconditioning op de hoofdslaapkamer (2024);
- Royale tweede verdieping met vaste trap;
- De 2e verdieping kan officieel niet meegerekend worden in het woonoppervlakte omdat de grootte van het raam volgens de NEN-2580 richtlijnen niet groter is dan 0,5 m². Zoals u op de foto's kunt zien kan deze ruimte absoluut gezien worden als volwaardige woonruimte. Deze is namelijk 23 m² groot en word nu aangemerkt als overig inpandige ruimte;
- Buitenkozijnen recent nog geschilderd in 2024;
- Fraaie overkapping direct aan de woning;
- Achterom via poort aan de achterzijde van het perceel;
- 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.



Verrassend ruime starterswoning op een toplocatie, met prettige leefruimtes en volop mogelijkheden, op korte afstand van het centrum en NS-station van Mierlo-Hout!

Vraagprijs € 389.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

ARDENNEN 34 HELMOND

Algemeen

Op zoek naar een verrassend ruime starterswoning op een toplocatie? Dan is Ardennen 34 absoluut een bezichtiging waard. Deze aantrekkelijke woning combineert prettige leefruimtes, een praktische indeling en volop mogelijkheden voor de toekomst.

Daarbij woont u op een uitstekende locatie, op korte afstand van het dorpscentrum van Mierlo-Hout met supermarkten, drogisterijen, winkels, scholen en sportvoorzieningen. Ook beschikt Mierlo-Hout over een eigen NS-station en zijn de uitvalswegen richting Eindhoven binnen enkele minuten bereikbaar.



Via de entree met toiletruimte betreedt u de ruime woonkamer. De begane grond biedt een verrassend ruime en lichte leefruimte met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde.

Begane grond Hal & Entree



Woonkamer



Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek met een fraaie tv-wand als smaakvolle blikvanger.

De eetkamer vormt een natuurlijke verbinding tussen de woonkamer en de keuken en loopt naadloos over in de open keuken.





ARDENNEN 34 HELMOND



Keuken

De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een recent vernieuwde vaatwasser (2025).

Vanuit de eethoek en keuken is er direct contact met de achtertuin. Via de keuken is de naastgelegen bijkeuken bereikbaar.



De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een complete badkamer.

De ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde biedt volop plaats aan een tweepersoonsbed en garderobekasten. Daarnaast is deze kamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen. De overige twee slaapkamers zijn eveneens prettig van formaat en dankzij de grote raampartijen aangenaam licht. Hierdoor lenen deze ruimtes zich uitstekend als kinderkamer, thuiswerkplek of kledingkamer.

Eerste verdieping









Badkamer

Centraal op de verdieping bevindt zich de complete badkamer. Deze is uitgerust met een ligbad, separate douche, wastafel en toilet.

Het aanwezige raam zorgt niet alleen voor een prettige hoeveelheid daglicht, maar ook voor natuurlijke ventilatiemogelijkheden.





Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een verrassend ruime zolderverdieping met een royale kamer, volop bergruimte en de opstelling van de cv-ketel. Hoewel deze verdieping volgens de geldende meetinstructie niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte wonen, wordt de ruimte in de praktijk wel als een volwaardige woonverdieping ervaren. De verdieping is bereikbaar via een vaste trap, beschikt over daglichttoetreding en biedt een aanzienlijke hoeveelheid extra gebruikruimte. Een interessant voordeel voor de toekomst is dat deze verdieping mogelijkheden biedt om het woonoppervlak formeel te vergroten.

Door bijvoorbeeld het plaatsen van een groter dakraam of een dakkapel, kan deze ruimte conform de meetinstructie mogelijk als woonoppervlakte worden aangemerkt.



Tuin



De achtertuin is verzorgd aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, groenpartijen en een ruime overkapping.

Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping, waardoor een fijne buitenruimte is ontstaan. Vanuit de overkapping is de aangebouwde berging bereikbaar. Deze is voorzien van elektra en biedt ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuin- en hobbymaterialen.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een poort met toegang tot de achterom.





ARDENNEN 34 HELMOND

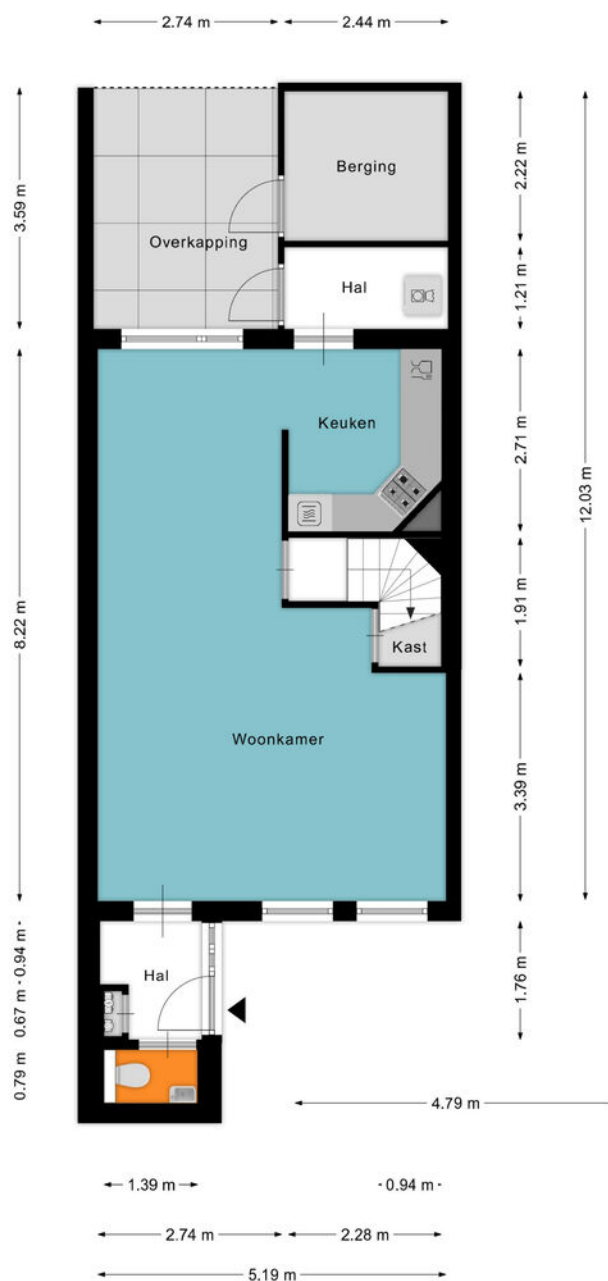


Situering



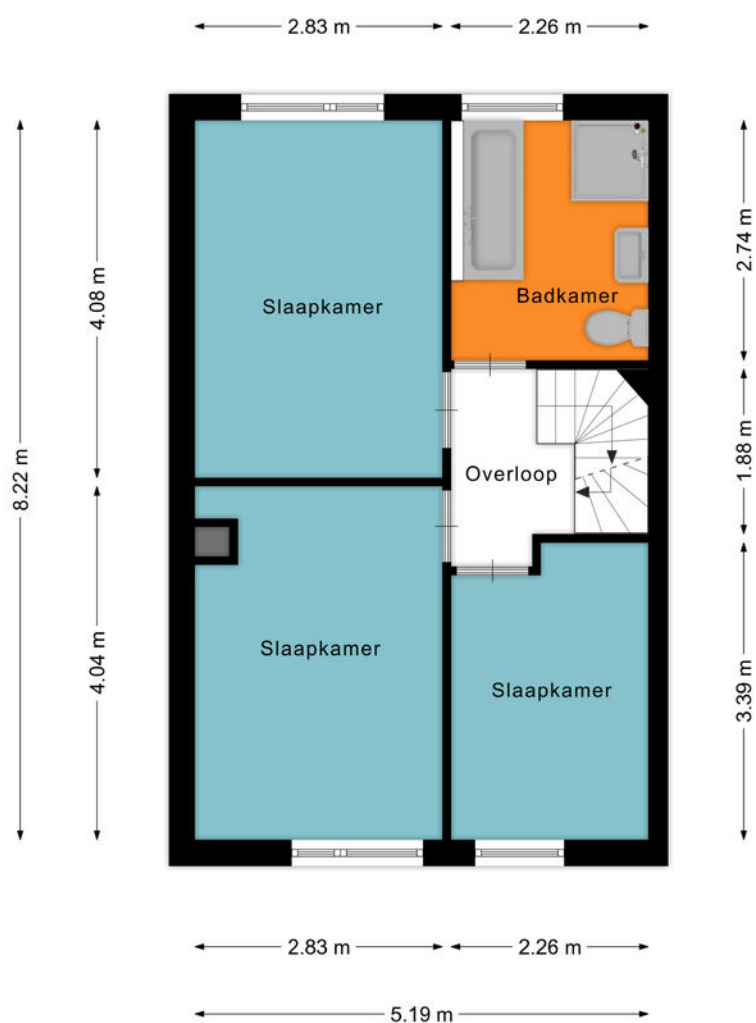
ARDENNEN 34 HELMOND

Plattegrond Begane grond



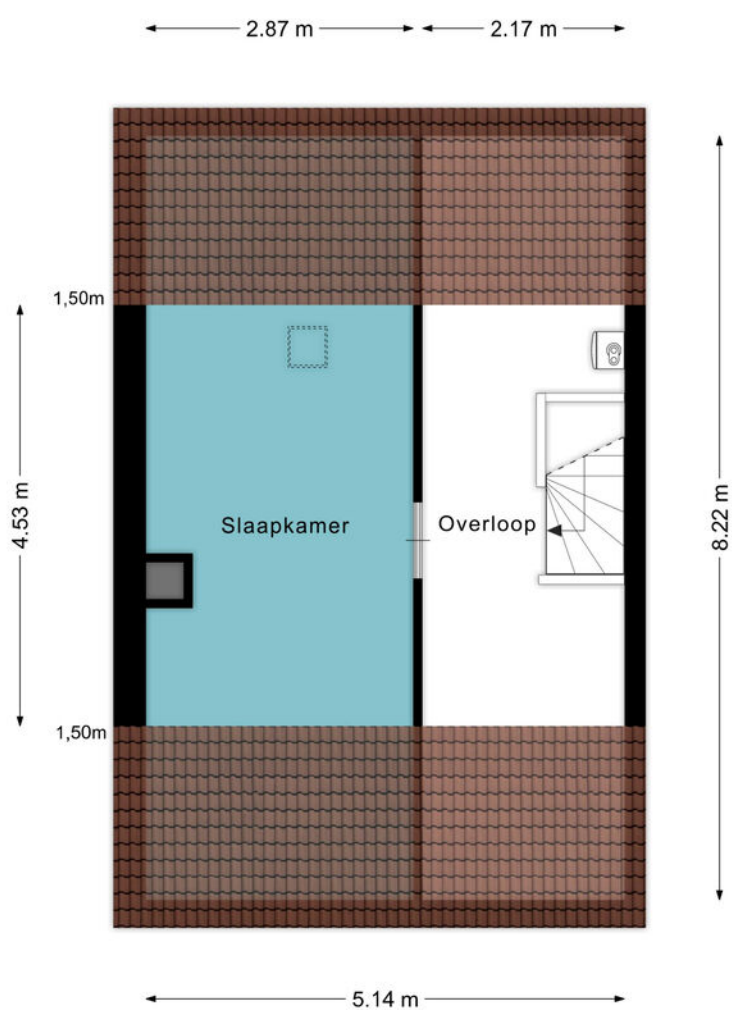
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: 1-10-2026

Schaal: 1: 705



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,



Roy Howard
06 52 32 88 59
roy@heuvel.nl

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!