ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURS




# ZWAARDVISSTRAAT 3
## HELMOND

## Kenmerken

| | |
|---|---|
| Bouwjaar | 1970 |
| Woonoppervlakte | 111 $m^2$ |
| Externe bergruimte | 16 $m^2$ |
| Inhoud | 403 $m^3$ |
| Perceel | 137 $m^2$ |

## Bijzonderheden

- Instapklare tussenwoning met moderne afwerking;
- 11 zonnepanelen in eigendom;
- Kunststof kozijnen met triple beglazing (HR+++);
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer;
- Airconditioning aanwezig in de woonkamer en de hoofdslaapkamer;
- Rolluiken aanwezig;
- Volwaardige tweede verdieping met extra gebruiksmogelijkheden;
- Onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin op het westen gelegen;
- Royale vrijstaande stenen berging met elektriciteitsaansluiting;
- Nabij diverse basisscholen gelegen!;
- 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 € 409.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

ZWAARDVISSTRAAT 3 HELMOND

## Algemeen



Bent u op zoek naar een instapklare woning waar u direct kunt genieten van comfort en een moderne afwerking? Dan is deze verrassend complete woning aan de Zwaardvisstraat 3 zeker een bezichtiging waard.

Met onder meer vloerverwarming, airconditioning, kunststof kozijnen met triple beglazing (HR+++) en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met luxe overkapping biedt deze woning alles voor jarenlang zorgeloos wonen. De woning ligt bovendien op een fijne locatie nabij de dorpskern van het populaire Mierlo-Hout, met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand gelegen.

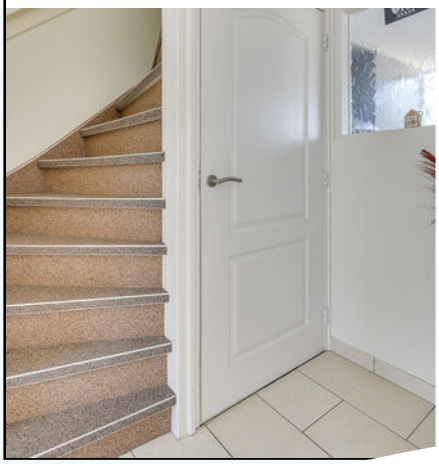


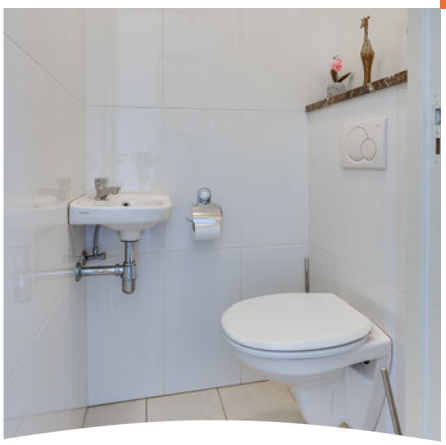




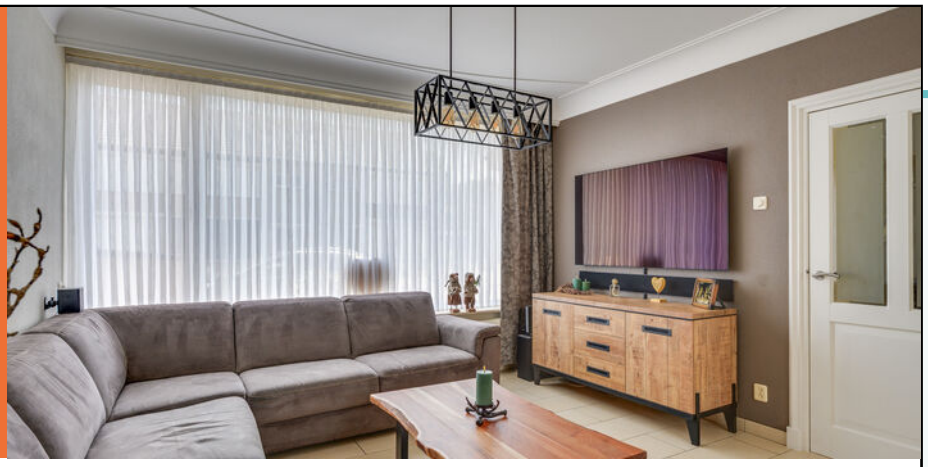
Via de verzorgde ontvangsthal, voorzien van een modern toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en een praktische bergkast, betreedt u de woning.

## Begane grond
## Hal & Entree





## Woonkamer



De woonkamer is ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. De open indeling zorgt voor een aangename verbinding tussen wonen en dineren, waardoor een fijne leefomgeving ontstaat voor het hele gezin.

De nette tegelvloer loopt door over de gehele begane grond en is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Daarnaast beschikt de woonkamer over airconditioning, waardoor u het hele jaar door kunt genieten van een aangenaam binnenklimaat. De gehele begane grond is uitgerust met onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen voorzien van hoogwaardige triple beglazing.







ZWAARDVISSTRAAT 3 HELMOND



## Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken in een praktische hoekopstelling. De keuken heeft een moderne uitstraling dankzij de strakke fronten en beschikt over volop werk- en bergruimte.

Qua apparatuur is de keuken voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een spoelbak, waardoor u over alle gemakken beschikt om uitgebreid te koken en te genieten van gezellige diners.





ZWAARDVISSTRAAT 3 HELMOND

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en garderobekast en is voorzien van airconditioning. De tweede slaapkamer, eveneens aan de achterzijde, is ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. De derde slaapkamer aan de voorzijde wordt momenteel gebruikt als kleedkamer, maar is ook geschikt als slaapkamer, hobby- of werkkamer. De verdieping is voorzien van rolluiken, die zorgen voor extra privacy, verduistering en zonwering.















De badkamer is modern afgewerkt en beschikt over een ruime inloopdouche met glazen wand, een wandcloset en een wastafelmeubel met opbouwkom en spiegel.

Daarnaast is de badkamer voorzien van elektrische verwarming en mechanische ventilatie, wat bijdraagt aan het comfort en gebruiksgemak.

## Badkamer





## Tweede verdieping
## Vierde slaapkamer



Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De overloop biedt ruimte aan de opstelling van de cv-ketel, de mechanische ventilatie-unit en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast is hier praktische bergruimte aanwezig.

Aansluitend bevindt zich de ruime vierde slaapkamer. Deze kamer is een volwaardige ruimte en dankzij het grote Velux dakraam profiteert de ruimte van voldoende daglichttoetreding. Onder de knieschotten zijn aan weerszijden praktische bergruimten gerealiseerd, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.





ZWAARDVISSTRAAT 3 HELMOND

## Buitenruimte



De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin ligt op het westen, waardoor u volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Over de volledige breedte van de achtergevel bevindt zich een brede luifel die desgewenst voor aangename schaduw zorgt.

De tuin is grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsarm. Achterin staat een royale vrijstaande stenen berging met elektriciteit, ideaal voor fietsen, gereedschap of hobby's. Aansluitend bevindt zich een luxe houten overkapping met volop ruimte voor een comfortabele lounge- en eethoek, zodat u tot in de late uurtjes kunt genieten van het buitenleven.







ZWAARDVISSTRAAT 3 HELMOND

## Berging

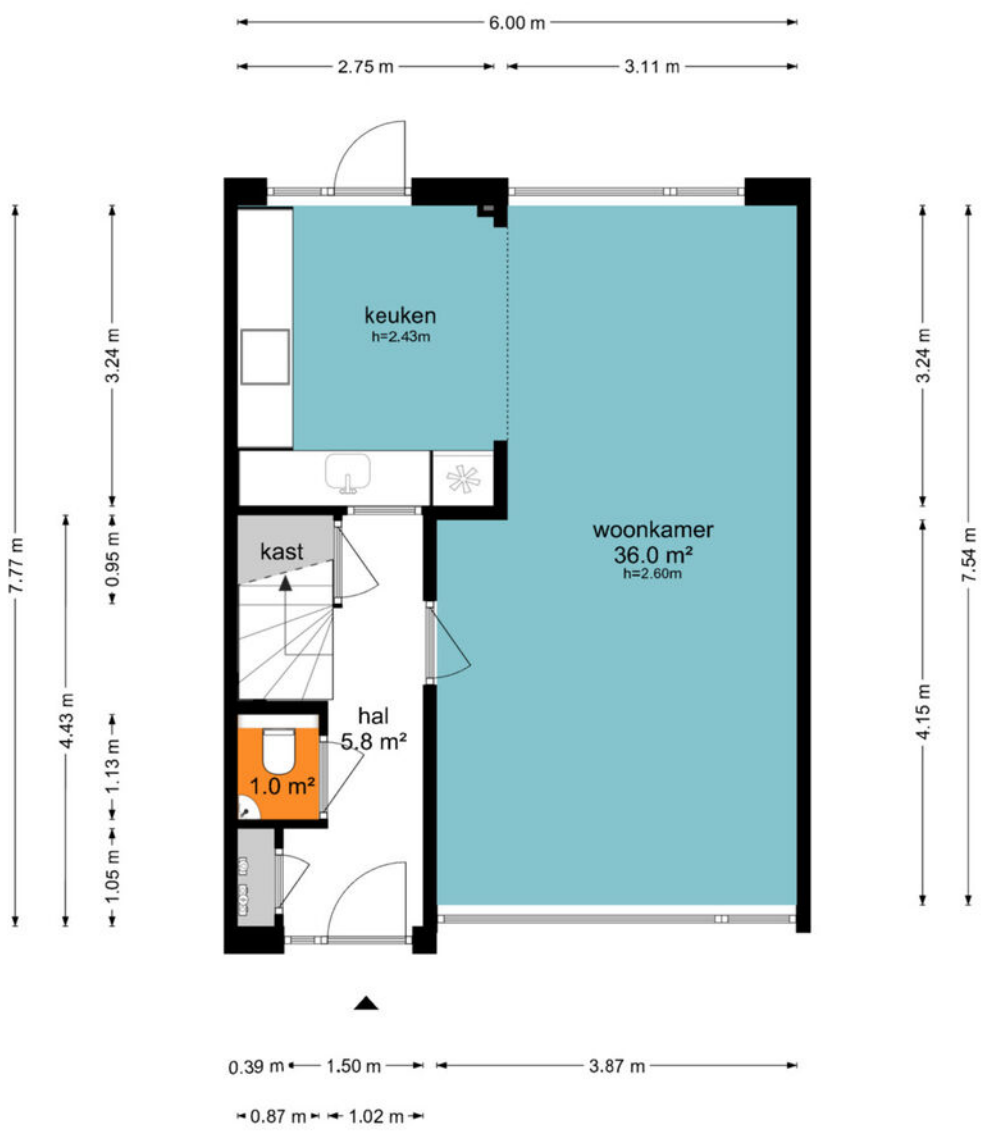
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een hoogwaardige bergingsruimte van maar liefst circa 6 x 3 meter! Een super ruime bergingsruimte welke voorzien is van spouwisolatie, diverse aparte groepen voor elektriciteit waaraan grenzend de overkapping voorzien van dakisolatie.

De bergingsruimte beschikt over de omvormer van de zonnepanelen en witgoedaansluitingen waarmee de apparatuur op hoogte geplaatst kan worden.



# Plattegrond
# Begane grond

**Zwaardvisstraat 3 - Helmond**
**Begane Grond**




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# Plattegrond
# Eerste verdieping

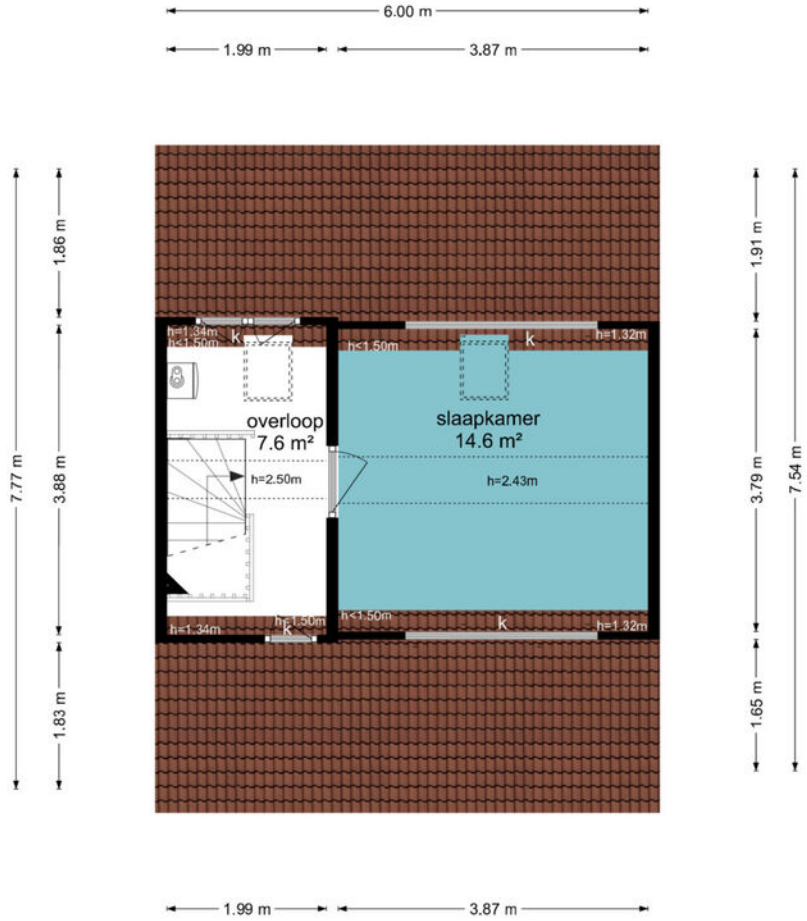
**Zwaardvisstraat 3 - Helmond**
**Eerste Verdieping**




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# Plattegrond
# Tweede verdieping

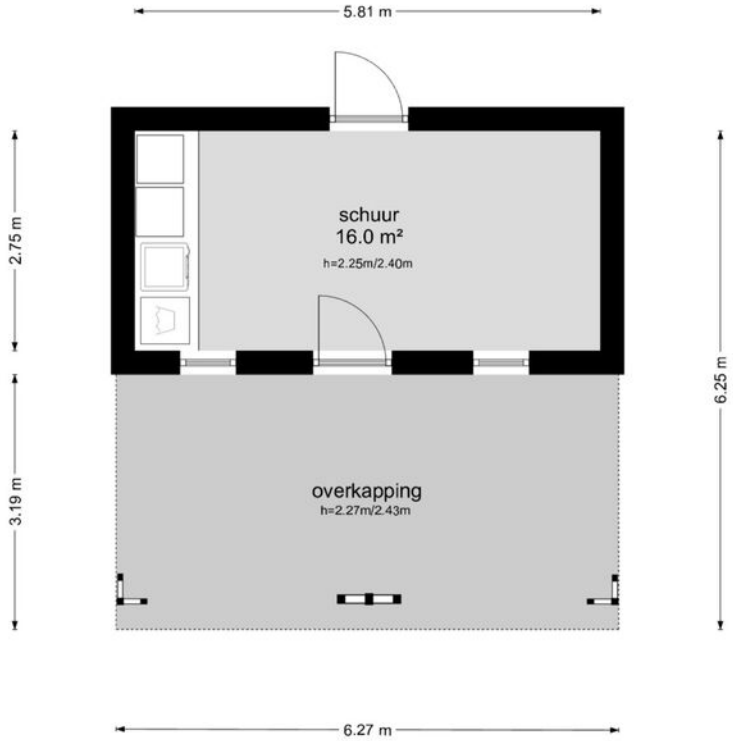
**Zwaardvisstraat 3 - Helmond**
**Tweede Verdieping**




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

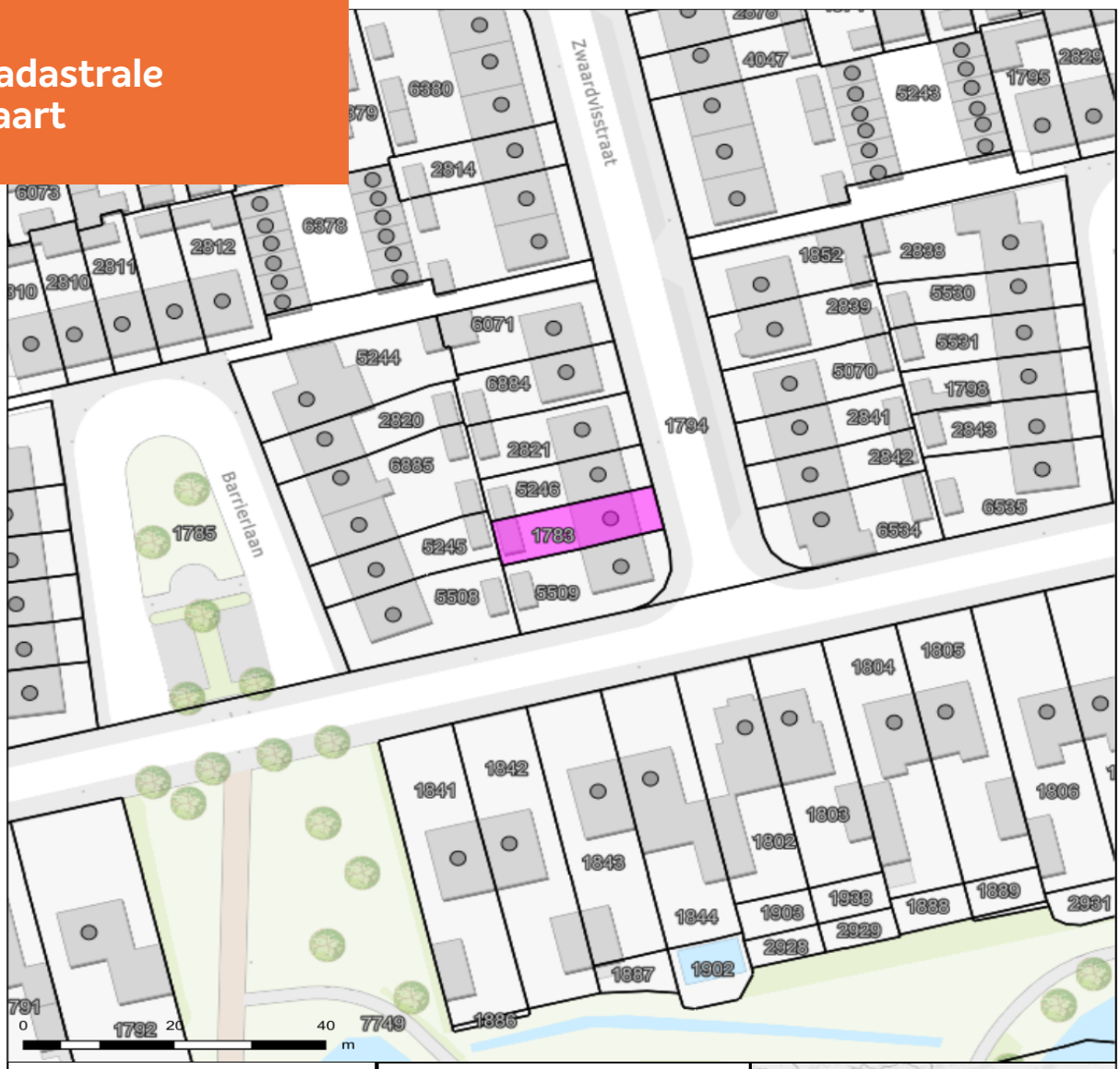
# Plattegrond Schuur

**Zwaardvisstraat 3 - Helmond**
**Schuur/Overkapping**




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# Kadastrale kaart




Auteur: Auteur onbekend
Datum: 3-7-2026

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 ontlenen 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,



Tygo Pennings
06-24143336
tygo@heuvel.nl