ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURS



KAUKASUS 44
HELMOND

Kenmerken

Bouwjaar	1987
Woonoppervlakte	151 m^2
Overige inpandige ruimte	31 m^2
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m^2
Inhoud	583 m^3
Perceel	232 m^2

Bijzonderheden

- Ruime twee-onder-een-kapwoning met slaapkamer op de begane grond;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde over natuurgebied ’t Groot Goor;
- Vernieuwde badkamer met modern sanitair;
- Volwaardige tweede verdieping d.m.v. een nok verhogende dakkapel’;
- Aangebouwde stenen garage welke inpandig te bereiken is;
- Achtertuin met hoge mate van privacy;
- Overkapping met glazen schuifpui
- Voorzien van 14 zonnepanelen.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- 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. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

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 € 469.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

KAUKASUS 44 HELMOND

Algemeen

Deze leuke woning is gelegen op een zeer centrale woonlocatie in Mierlo-Hout. Op steenworpafstand bevinden zich natuur- en wandelgebied “Het Groot Goor”, de plaatselijke voetbalvereniging, de kern van Mierlo-Hout met alle dagelijkse voorzieningen, meerdere basisscholen en nog veel meer!





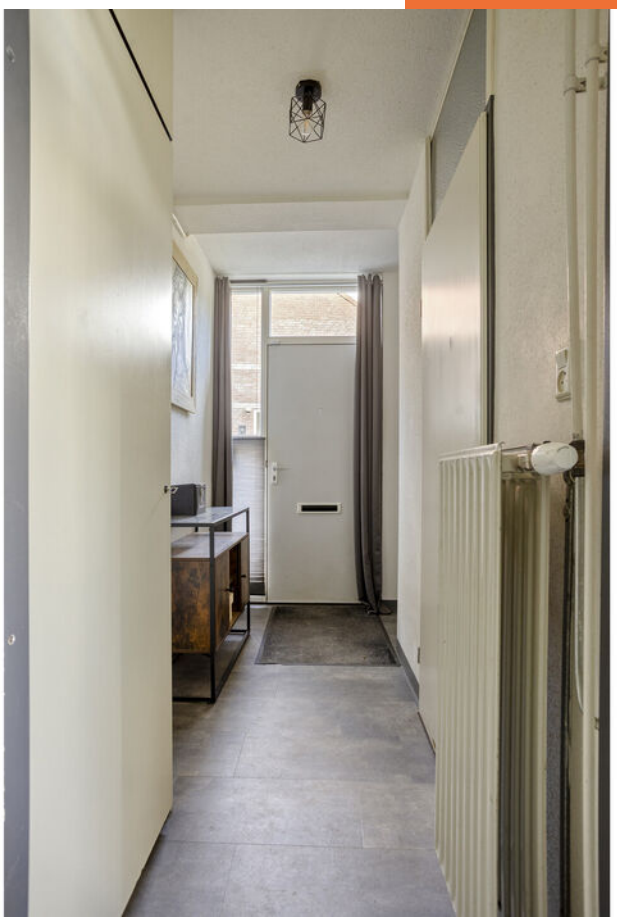
KAUKASUS 44 HELMOND



Hal & Entree

De uitgebouwde hoofdingang van deze woning is aan de zijkant van de woning gesitueerd. Bij binnenkomst betreden we de hal, welke ons toegang geeft tot een toiletruimte met fonteintje en de meterkast.





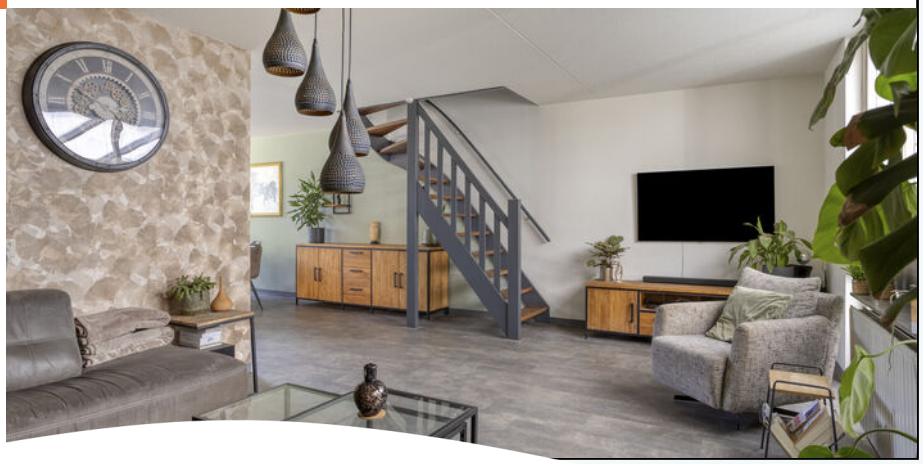




Woonkamer

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de warme huiselijkheid en het karakter van deze woning op.

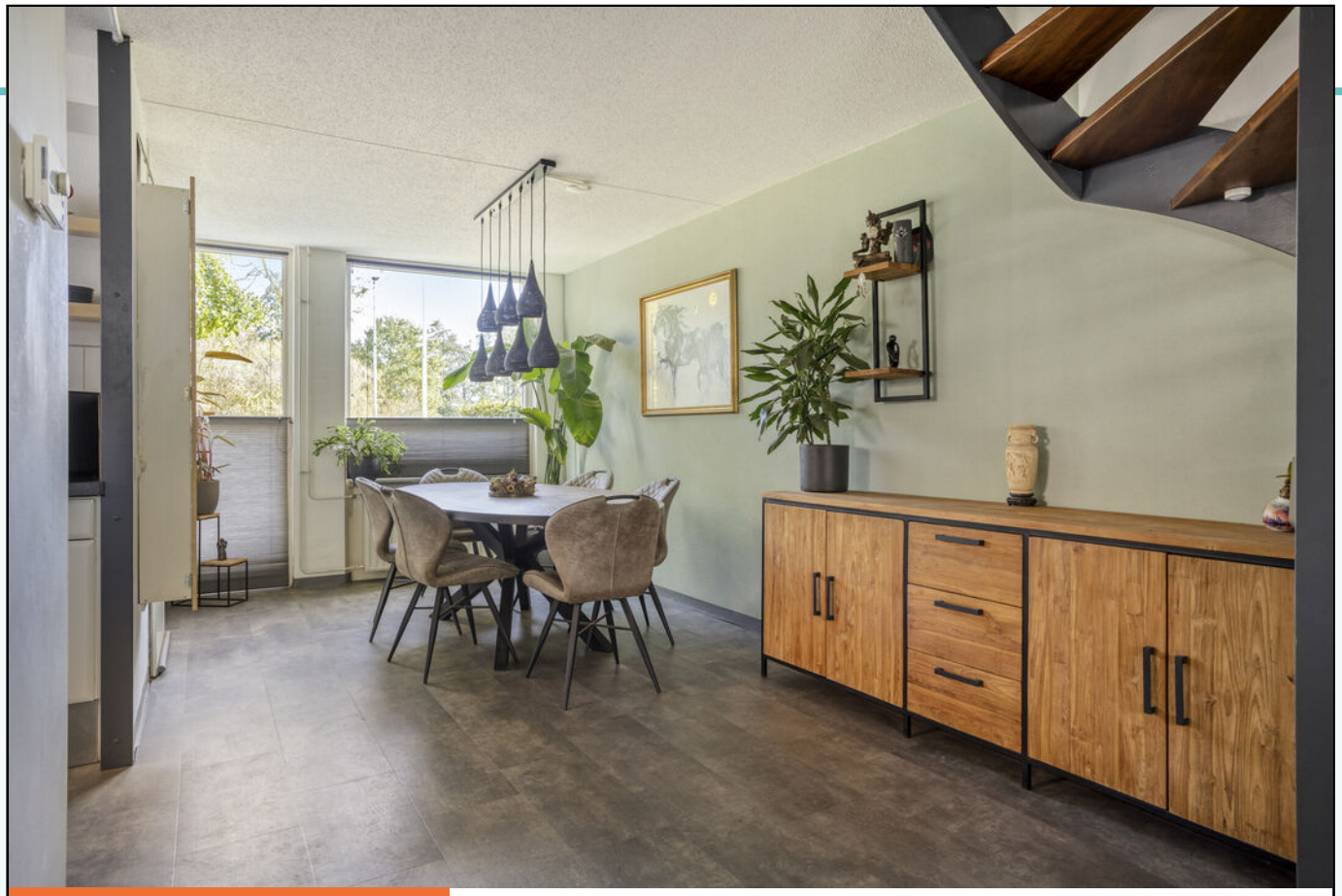
Dankzij de prettige lichtinval heerst er een aangename sfeer, die bijdraagt aan het comfortabele woongevoel.







KAUKASUS 44 HELMOND



De speelse indeling van de begane grond maakt deze woning uniek en biedt volop mogelijkheden. Zo is de woonkamer ideaal in te delen met een duidelijke scheiding tussen de zithoek en de eetkamer, terwijl alles zich toch in één open ruimte bevindt.

Uiteraard is de indeling volledig naar eigen wens aan te passen. Daarnaast beschikt de woonkamer aan de voorzijde over een praktische kastruimte, ideaal voor het opbergen van alledaagse spullen.





KAUKASUS 44 HELMOND

Keuken

De keuken is ook uitgebouwd en bevindt zich centraal tussen de eet- en zitkamer en vormt daarmee een prettige verbinding tussen beide ruimtes. De keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Dankzij de halfopen constructie kookt u hier in alle rust, terwijl u toch in contact blijft met de rest van de woonkamer.





Aan inbouwapparatuur beschikt deze keuken over een koelkast, vaatwasser, combi-oven / magnetron, gaskookplaat, afzuigkap en 1,5 spoelbak en is afgewerkt met een granieten werkblad.

Daarnaast geniet u vanuit de keuken van wat extra daglicht met de aanwezigheid van een raampartij.

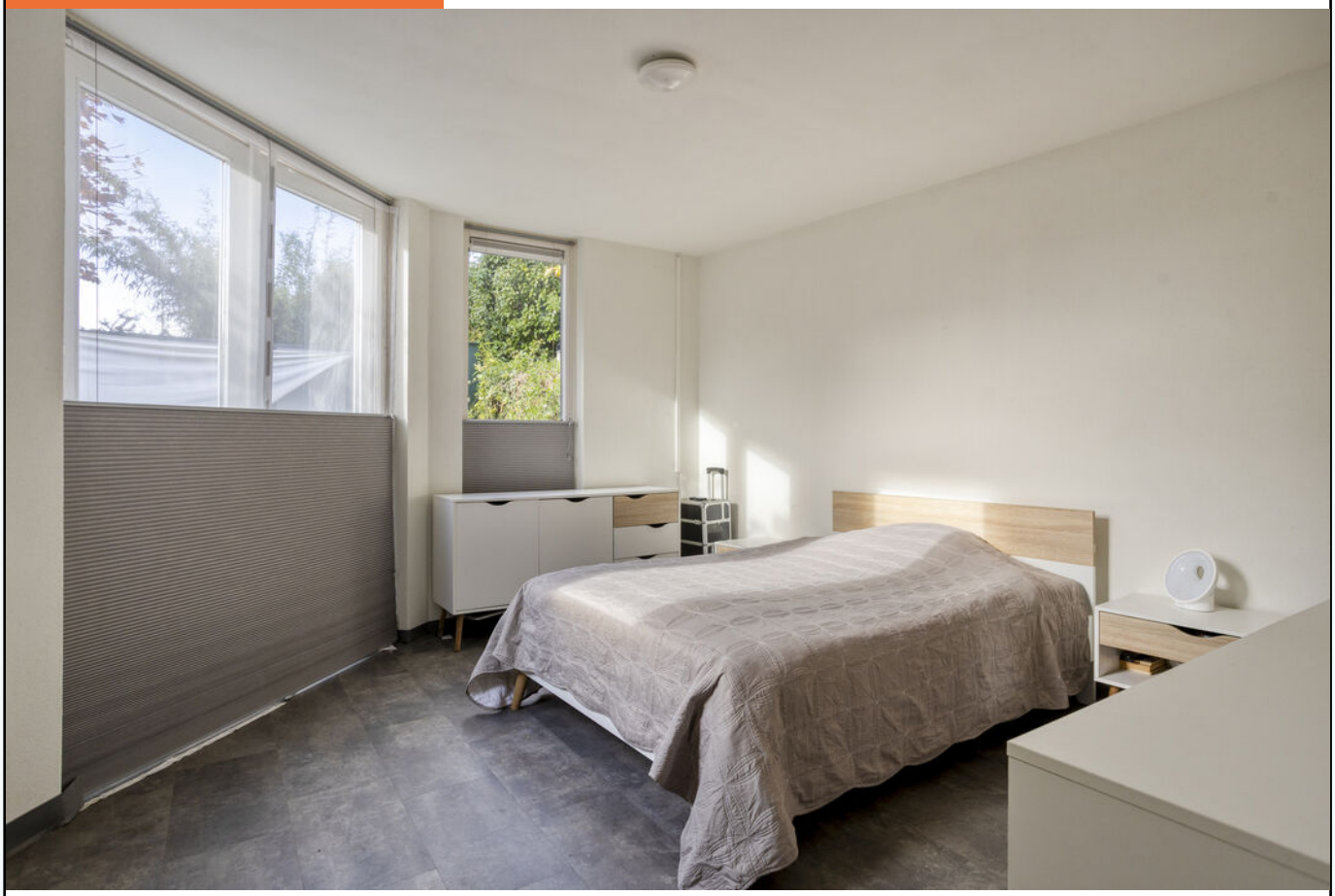


Slaapkamer

Een portaal geeft toegang tot de slaapkamer op de begane grond. Deze kan uiteraard ook dienen als speelkamer of werkkamer.

De openslaande deuren geven toegang tot de tuin.

Vanuit de hal is tevens nog een ruimte berging en inpandige garage bereikbaar.







1e Verdieping

Via de vaste trap bereiken we de overloop van de eerste verdieping.

Hier bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer.





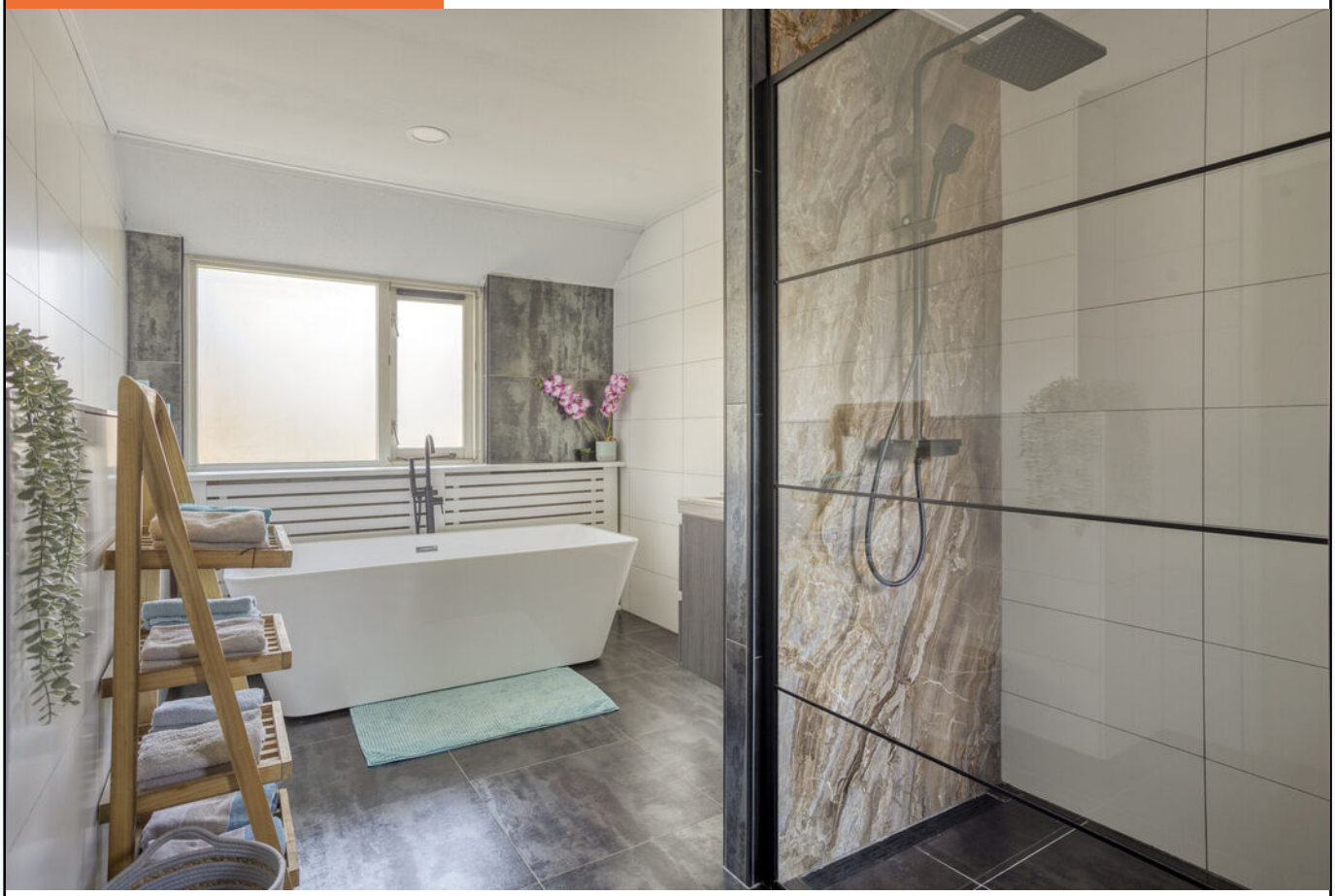
De slaapkamer aan de achterzijde heeft een extra wandje waardoor de kamer een gezellig hoekje heeft voor bijvoorbeeld een computer.

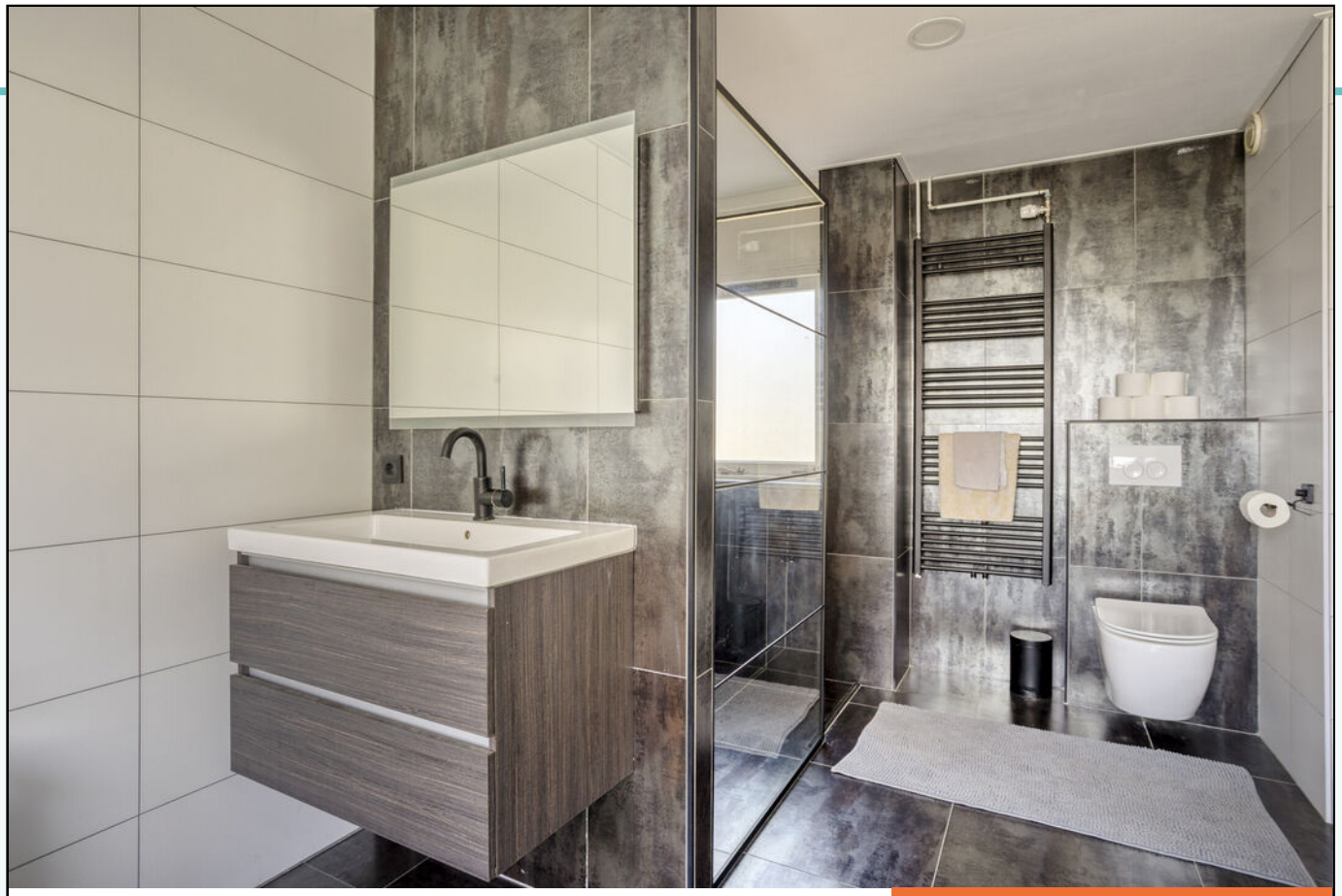


Badkamer

De badkamer is ca. 2 jaar geleden vernieuwd.

De ruimte is zeer ruim en modern geworden waardoor u optimaal kunt ontspannen na een lange werkdag.

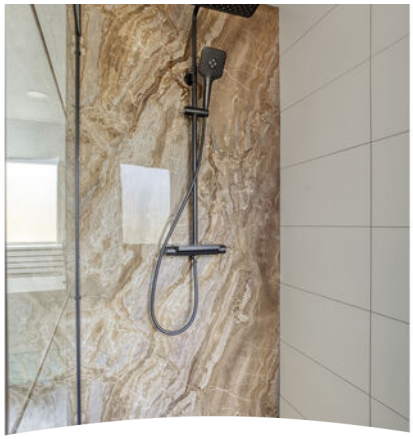




De ruimte is compleet uitgerust en voorzien van een royale inloopdouche met glazen wanden, een ligbad, een wastafel met meubel, toilet en een handdoekradiator.

Zowel mechanische ventilatie als natuurlijke ventilatie via een te openen raam zijn aanwezig, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en bovendien voor een prettige lichtinval.





2e Verdieping



Via een vaste trap is de bijzonder ruime en royale tweede verdieping bereikbaar. Dankzij de nokverhogende dakkapel is deze verdieping volwaardig in gebruik als woonverdieping en biedt zij plaats aan bijvoorbeeld een vijfde slaapkamer.

De dakkapel zorgt voor een zee aan daglicht en een aangenaam ruimtelijk gevoel. De verdieping is speels ingedeeld en voorzien van diverse praktische inbouwkasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Door de veelzijdige indeling is deze ruimte multifunctioneel te gebruiken en kun je er nog alle kanten mee op, niet alleen als extra slaapkamer, maar ook als werkruimte of hobby- en speelkamer.





Tuin



De tuin biedt een prettige mate van privacy dankzij de beplanting aan de achterzijde van het perceel. In de warmere maanden zorgt deze beplanting bovendien voor een verkoelend effect, waardoor er altijd een aangenaam plekje in de tuin te vinden is. Een eyecatcher is de overkapping.







KAUKASUS 44 HELMOND

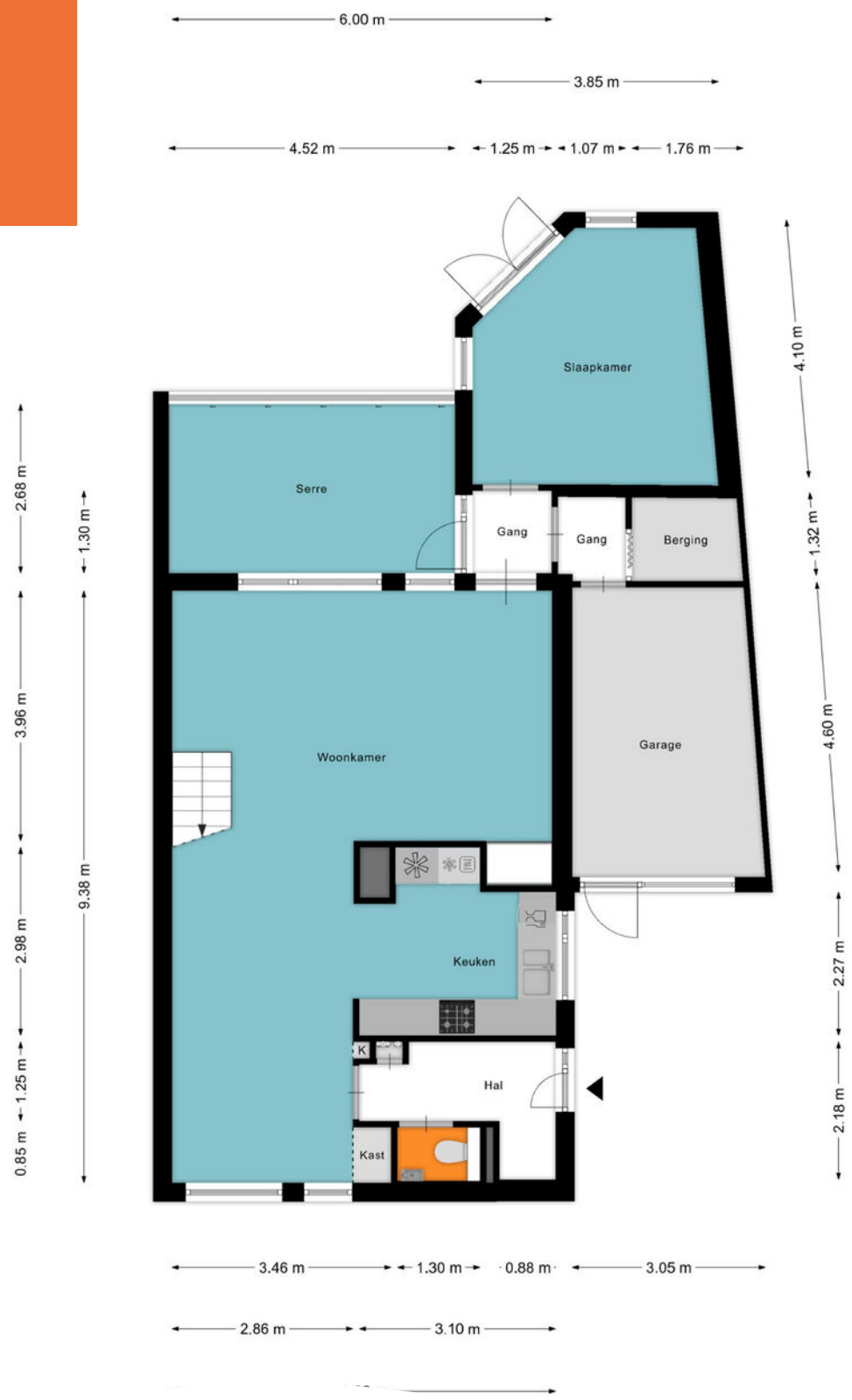
Omgeving





KAUKASUS 44 HELMOND

Plattegrond

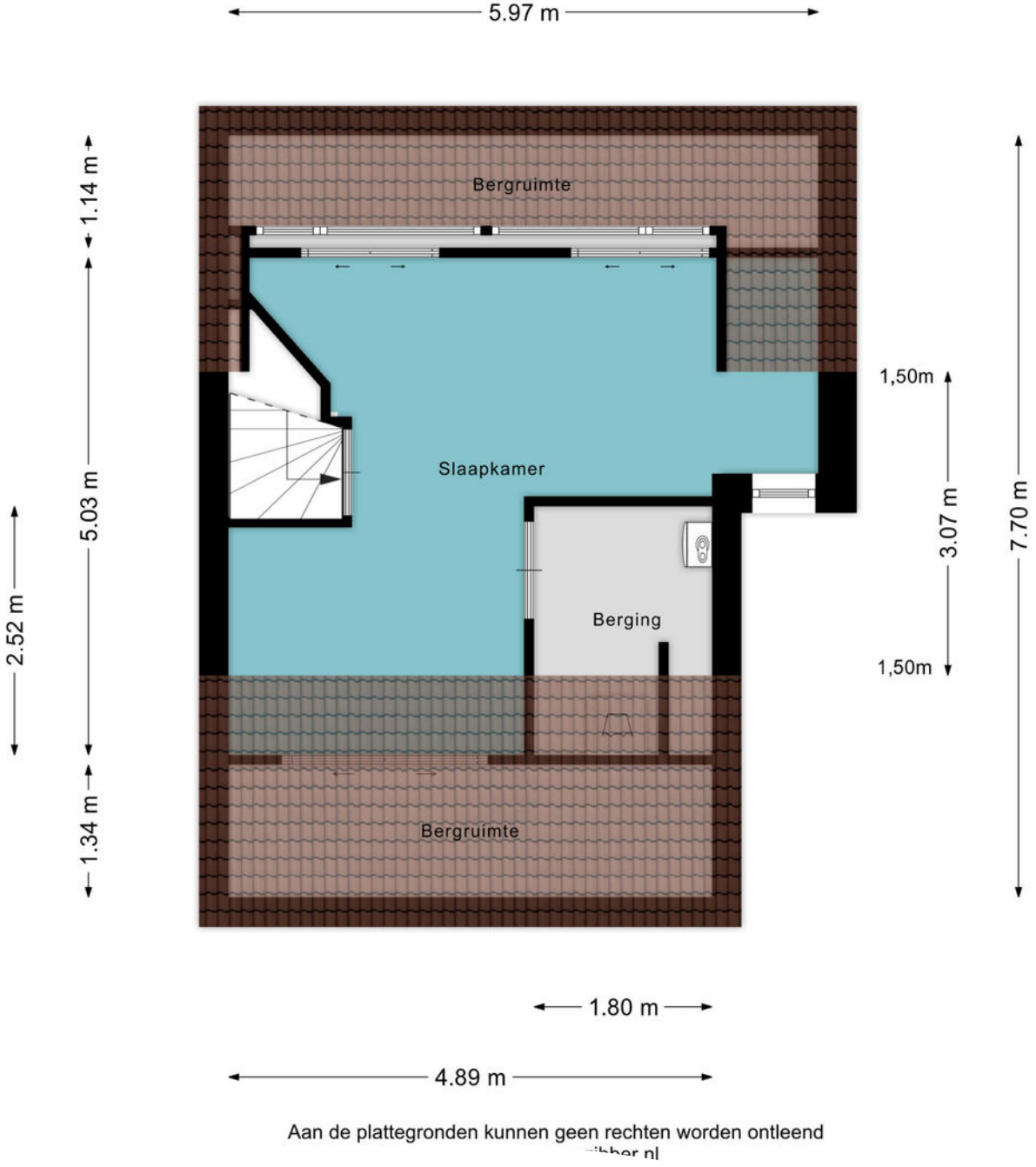


Plattegrond



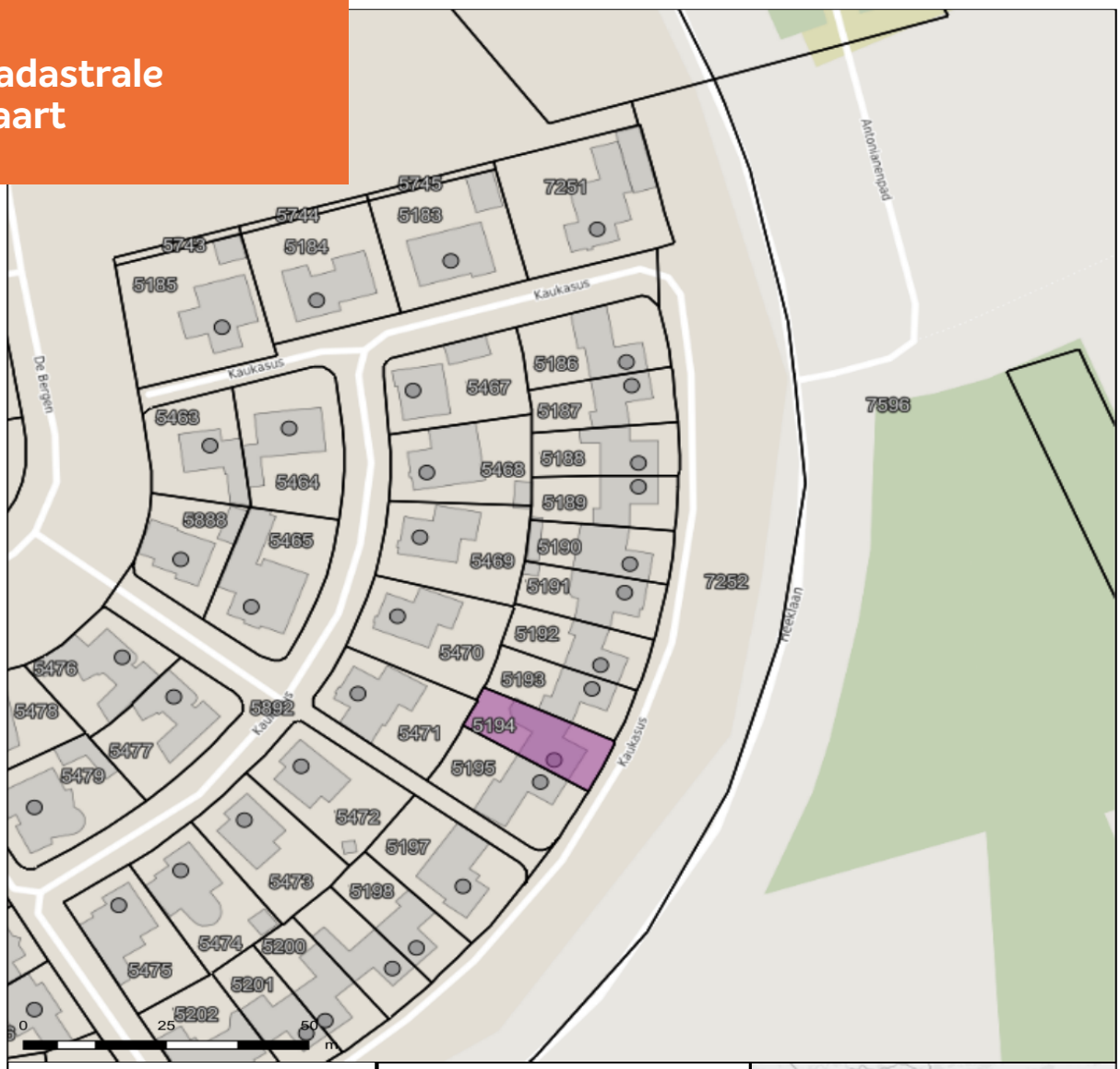
...hten worden ontleend

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart



Kaukasus 44 - Helmond

Auteur: AvdH
Datum: 29-10-2026

Schaal: 1: 1010

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,



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.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



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!