

Koolstraat 25 Helmond



KENMERKEN EN GEGEVENS

Bouw

Soort woonhuis	Tussenwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	2007
Soort dak	Zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Wonen	137 m ²
Externe bergruimte	18 m ²
Inhoud	451 m ³

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal woonlagen	-

Energie

Energie label	A
Isolatie	volledig geïsoleerd, hr-glas
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel

Buitenruimte

Ligging	in woonwijk
Ligging achtertuin	Oost

KENMERKEN OP EEN RIJ:

- * Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage onder de woning;
- * Energielabel A;
- * Voorzien van 14 zonnepanelen;
- * Cv-ketel vernieuwd in 2022;
- * Airconditioning aanwezig;
- * Volledig geïsoleerd;
- * Houten kozijnen met HR++ beglazing;
- * Moderne open keuken vernieuwd in 2017;
- * Drie ruime slaapkamers;
- * Achtertuin, berging en erfafscheidingen volledig vernieuwd in 2025;
- * Gelegen op een uitstekende locatie nabij alle voorzieningen.

Een ideale gezinswoning op een centrale locatie in het mooie Brandevoort. Plan gerust een bezichtiging in en ontdek zelf de ruimte en mogelijkheden van deze leuke woning!



Algemeen

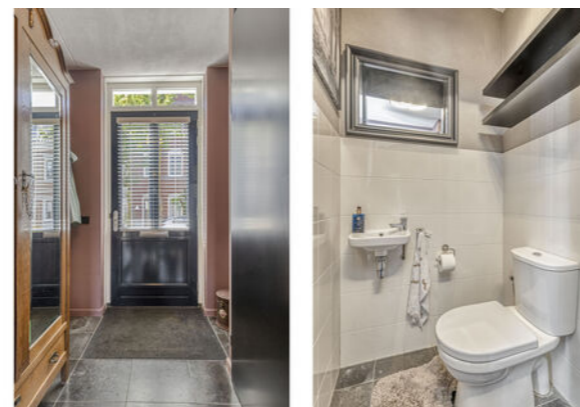
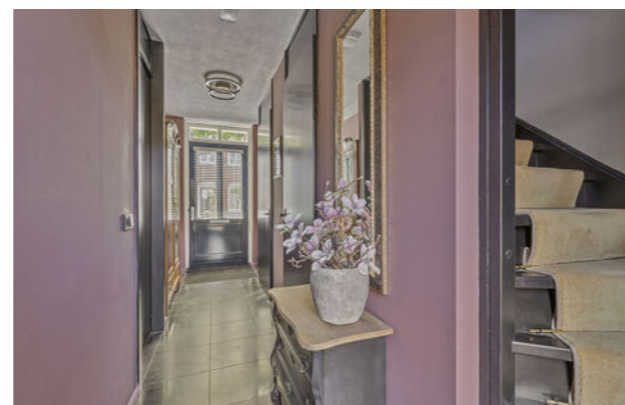
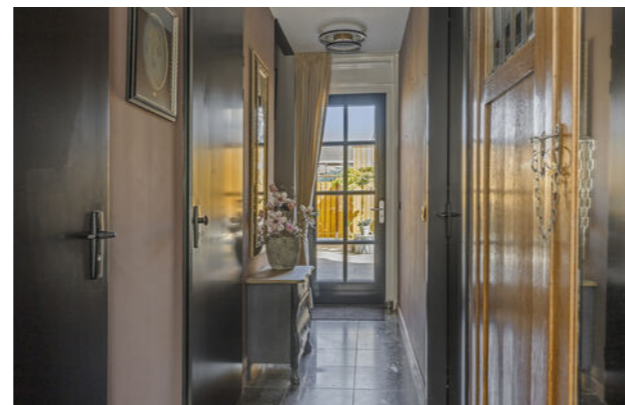
Instapklare tussenwoning met eigen parkeerplaats, 14 zonnepanelen en een fraai vernieuwde tuin in hartje Brandevoort

In het geliefde Brandevoort bieden wij deze uitstekend onderhouden tussenwoning aan met een eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage, drie royale slaapkamers, een moderne open keuken en een zonnige achtertuin die in 2025 volledig is vernieuwd. De woning beschikt over energielabel A, 14 zonnepanelen, airconditioning en een vernieuwde cv-ketel (2022), waardoor comfort en energiezuinig wonen hand in hand gaan.

De woning ligt op een centrale locatie in de karakteristieke wijk De Veste. Winkels, supermarkten, horeca, scholen, kinderopvang en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Eindhoven, Helmond en omliggende dorpen zijn snel bereikbaar.

Begane grond

Via de entree bereikt u de ruime hal met meterkast, toiletruimte, praktische trapkast en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal loopt u door naar de sfeervolle woonkamer met grote raampartijen die zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht.

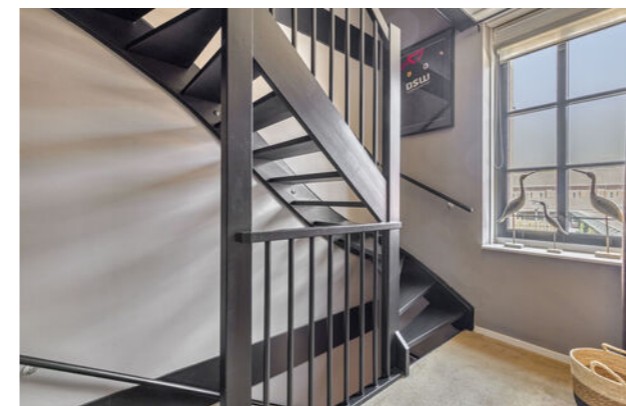


De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Via een loopdeur is de achtertuin direct bereikbaar.

De moderne keuken is in 2017 vernieuwd en uitgevoerd in een tijdloze stijl. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, diepvries, vaatwasser, combi-oven, afzuigkap, Quooker en een 5-pits gaskookplaat.

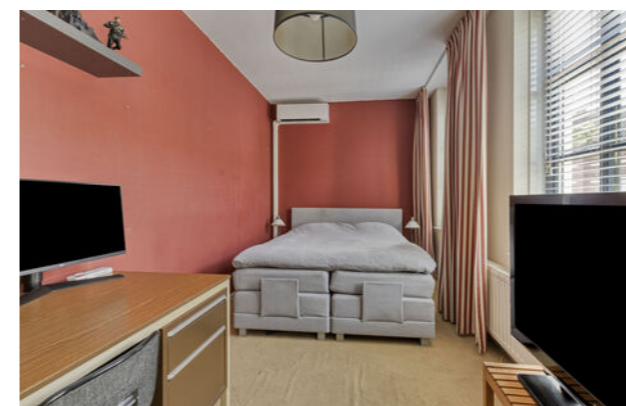
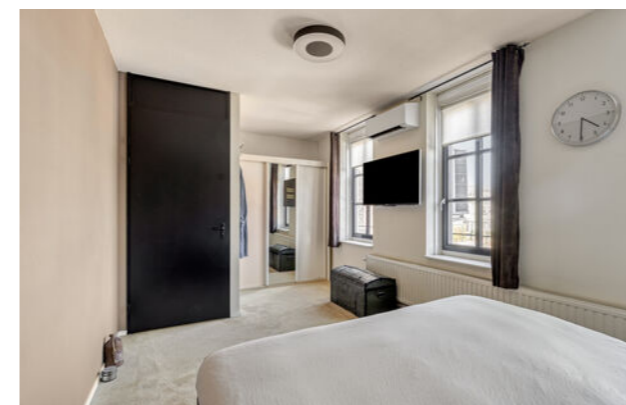


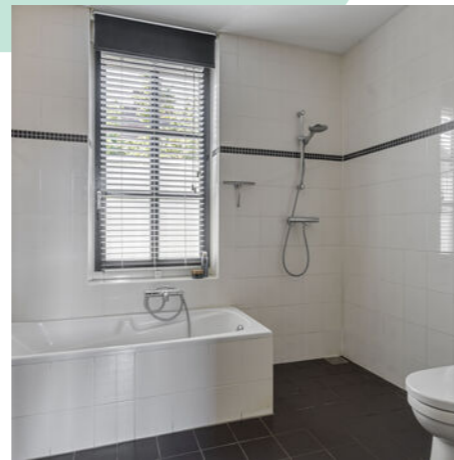
Eerste verdieping



De overloop biedt toegang tot twee opvallend ruime slaapkamers en de badkamer. Dankzij de brede opzet van de woning beschikken beide kamers over veel leefruimte en een aangename lichtinval. De aanwezige airconditioning draagt bij aan een comfortabel binnenklimaat.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafel en tweede toilet.





Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een royale derde slaapkamer met diverse gebruiksmogelijkheden. Deze ruimte leent zich uitstekend als hoofdslaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of combinatie hiervan. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor wasapparatuur en de opstelling van de cv-ketel.



Achtertuintuin



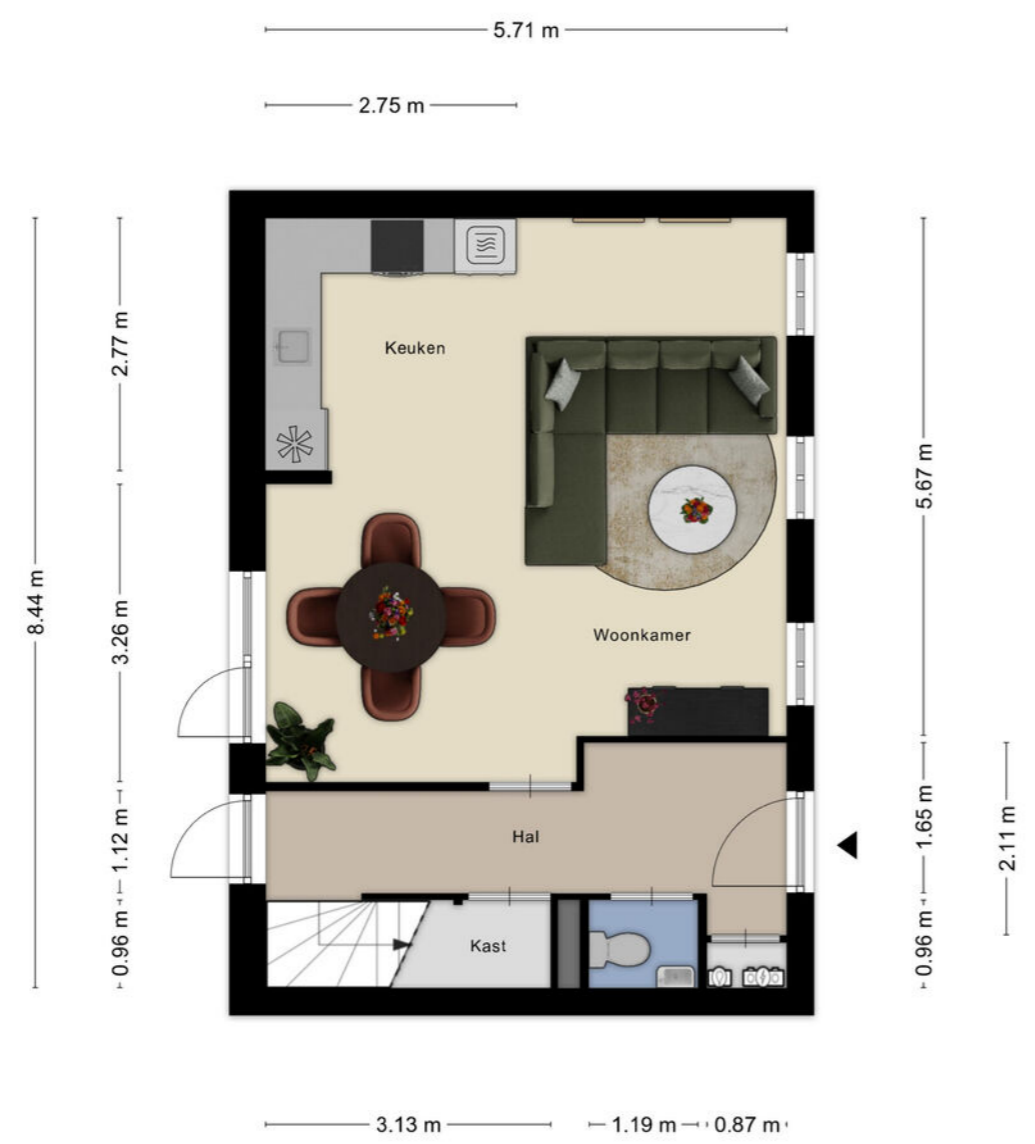
De onderhoudsvriendelijke achtertuin is in 2025 volledig opnieuw aangelegd. Zowel de bestrating als de schuttingen en de berging zijn vernieuwd, waardoor een verzorgde en eigentijdse buitenruimte is ontstaan. Hier geniet u van volop privacy en meerdere mogelijkheden om een fijne zitplek te creëren.

Vereniging van Eigenaren

De woning maakt deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaren. Via de VvE wordt onder andere het onderhoud van de buitenzijde van de woning verzorgd, waaronder het schilderwerk. De VvE bijdrage van de woning zijn €258,56 per maand. Daarnaast beschikt de woning over een eigen parkeerplaats (nr. 76) in de ondergelegen parkeergarage, deze maandelijkse bijdrage is €68,80.



Plattegrond



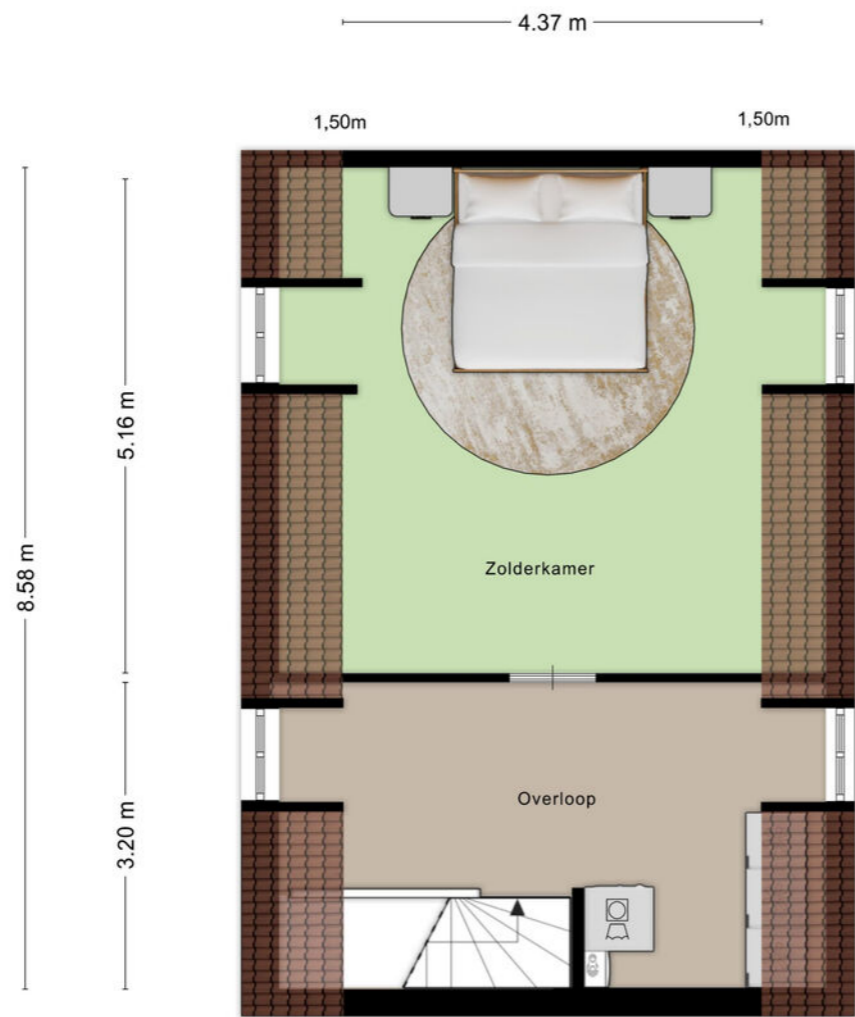
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



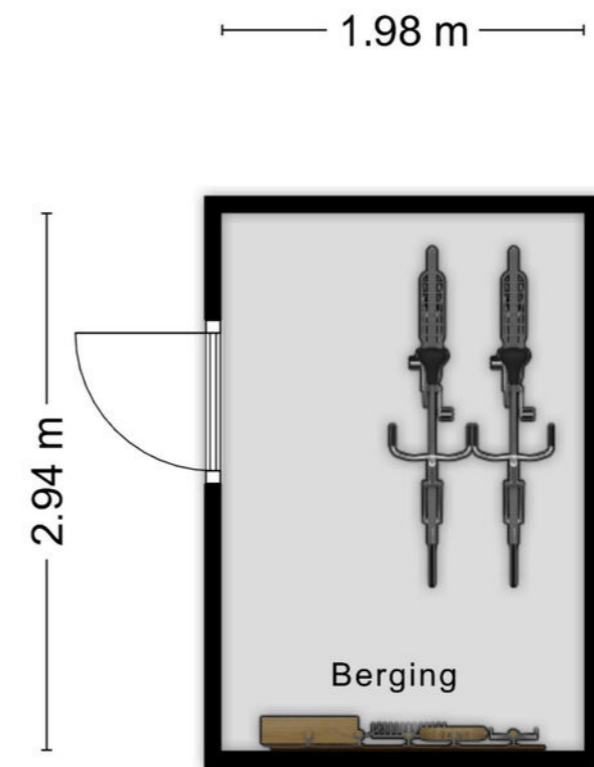
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



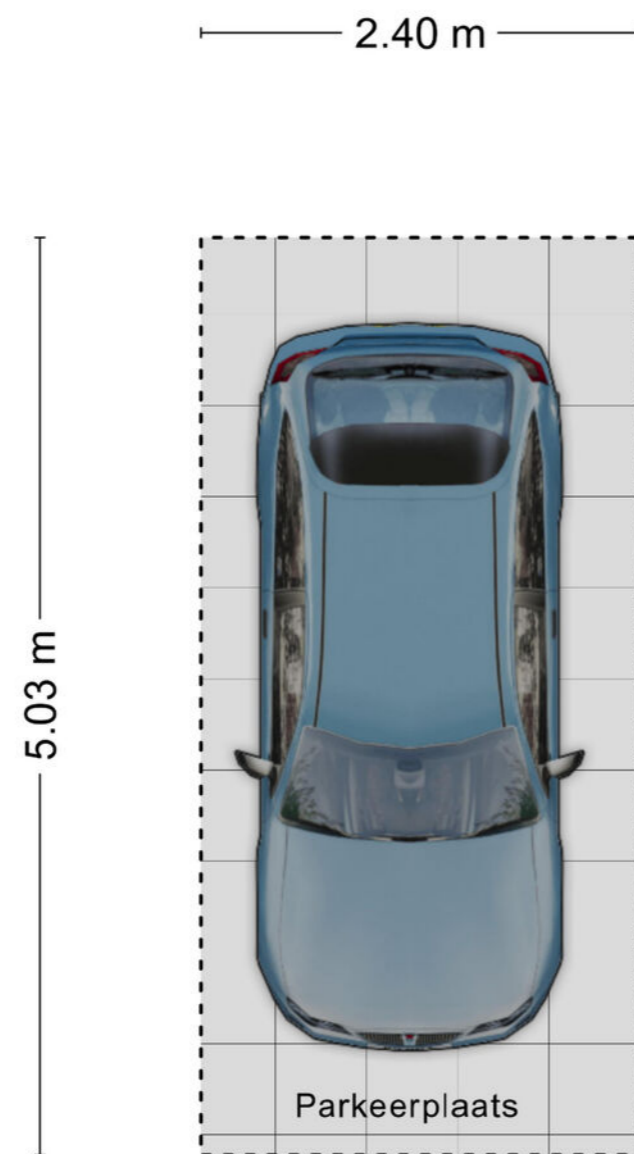
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE	TER OVERNAME N.V.T.
Verlichting, te weten:		
- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	
- losse (hang)lampen	X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:		
- kast wit blijft alle andere kasten gaan mee legplanken kelder blijven	X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:		
- gordijnrails	X	
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën	X	
- rolgordijnen	X	
- (losse) horren/rolhorren	X	
Vloerdecoratie, te weten:		
- vloerbedekking/parketvloer	X	
- laminaat/tegels/houten vloer	X	
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel		X
Radiatorafwerking	X	
Overig, te weten:		
- spiegelwanden	X	
- schilderij ophangstelsysteem		X
Keuken		
Keukenblok (met bovenkasten)	X	

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE	TER OVERNAME N.V.T.
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:		
- alles blijft in keuken		X
-		X
Toilet met de volgende toebehoren:		
- toiletrolhouder/toiletborstel	X	
Badkamer met de volgende toebehoren:		
- wastafelmeubel		X
- planchet	X	
- toiletrolhouder/toiletborstel	X	
- Sauna met toebehoren		X
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing		
Schotel/antenne		X
Alarminstallatie		X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Rookmelders		X
Screens/rolluiken		X
CV met toebehoren	X	
(Klok)thermostaat	X	
Warmwatervoorziening, te weten:		
- boiler/close-in boiler/geiser	X	
Airconditioning met toebehoren	X	

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Isolatievoorzieningen, te weten:				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Verlichting/installaties				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Vlaggemast	X			
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
Overig tuin				
-				X
Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)				
CV/geiser/boiler				X
Stadsverwarming				X
Zonnepanelen				X

BLIJFT ACHTER
GAAT MEE
TER OVERNAME
N.V.T.



Helga Verschuuren
0492 50 5510
helga@vbtmakelaars.nl

Koolstraat 25

Helmond

BELANGRIJK:

- Bij aankoop zullen wij je verzoeken om direct bij afloop van de (eventuele) ontbindende voorwaarden een waarborgsom dan wel bankgarantie te deponeren bij de notaris.
- Wij proberen je zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heb je bij aankoop een onderzoeksplicht en ben je hier zelf voor verantwoordelijk. In dat kader adviseren wij je om jou te laten bijstaan door een aankopend NVM makelaar, zoals vb&t Makelaars.
- Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt, wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
- De koopakte wordt niet standaard ter registratie aangeboden bij het Kadaster, tenzij koper nadrukkelijk aangeeft hiervan wel gebruik te willen maken. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

Ons team heeft als belangrijkste taak jou te ontzorgen!

Het hospitality team van vb&t Makelaars kan jou optimaal ondersteunen bij de verkoop van jouw huis of appartement. Zo wordt je woning getoond onder unieke woningzoekers met de aandacht die het verdient en vind je alle relevante documentatie terug in jouw eigen digitale dossier.

Onze hospitality managers weten als geen ander hoe ze jou zo goed mogelijk kunnen ontzorgen. Deze ontzorging baseren wij op diverse uitstekende reviews. Dankzij de jarenlange ervaring van onze makelaars weten zij als geen ander wat er speelt op de lokale woningmarkt.

Graag nodigen we je uit voor een goede kop koffie op één van onze kantoren aan de Steenweg 18A te Helmond, de Vestdijk 180 te Eindhoven, Soniusstraat 1-G te 's Hertogenbosch óf bij jouw thuis.



Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten alsook beschrijving plattegronden zijn indicatief.

vb&t makelaars Helmond
Steenweg 18a
5707 CG Helmond
T 0492-505510
E helmond@vbtmakelaars.nl
W www.vbtmakelaars.nl

