

# Moerdonksvoort 9 Helmond



## KENMERKEN EN GEGEVENS

Bouw		Bijzonderheden
Soort woonhuis	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning	Wonen aan de Moerdonksvoort 9 betekent wonen in een instapklare en energiezuinige geschakelde tweekapper, aan een prachtige woonstraat in de wijk Brandevoort - Schutboom, waar aandacht voor het huis zichtbaar is.
Soort bouw	Eengezinswoning	
Bouwjaar	2002	
Soort dak	Zadeldak	
<b>Oppervlakten en inhoud</b>		
Wonen	156 m <sup>2</sup>	- Goed onderhouden en gebruik van goede materialen;
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>	- Fijne en lichte woonkamer met open leefkeuken;
Perceel	282 m <sup>2</sup>	- Vier slaapkamers, potentie voor extra slaapkamer;
Inhoud	601 m <sup>3</sup>	- Bergzolder met vaste trap bereikbaar;
<b>Indeling</b>		
Aantal kamers	6	- Fijne en sfeervolle achtertuin gelegen op het oosten;
Aantal woonlagen	3	- Energielabel A.
<b>Energie</b>		
Energielabel	A	De woning beschikt op de begane grond onder andere over de entree, toiletruimte, woonkamer, leefkeuken, werk-/speelkamer en inpandige berging. Twee slaapkamers (potentie voor extra kamer) en de badkamer liggen op de eerste verdieping. De tweede verdieping heeft een overloop, twee slaapkamers en wasruimte. De bergzolder is met vaste trap bereikbaar. Gezien de afwerking en het onderhoud is deze woning met recht instapklaar te noemen.
Isolatie	volledig geïsoleerd	
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk	
<b>Buitenruimte</b>		
Ligging	in woonwijk	De woning ligt in het prachtige Brandevoort. Kenmerkend zijn de ruime opzet van de wijk en de diversiteit in bebouwing. Het resultaat is een gevarieerde en smaakvolle woonwijk. De voorzieningen als scholen, wijkcentrum, gezondheidscentrum, winkels, markthal en horeca liggen op (loop)afstand. Ook het NS-station is op korte afstand gelegen, waardoor u met de trein binnen enkele minuten in centrum van Helmond of Eindhoven bent.
Ligging achtertuin	Oost	

## Algemeen

De woning is gebouwd in 2002 en tijdens de bouw volledig geïsoleerd. De kozijnen zijn van hout waarbij het schilderwerk in 2021 is uitgevoerd. Aan de voorzijde zijn bij de kozijnen markiezen geplaatst. De Intergas cv ketel is in 2017 geplaatst en de warmte terug win unit verzorgt de ventilatie in huis. Tevens beschikt de woning over een zonneboiler met een paneel.

Kortom: een verrassende, sfeervolle en met aandacht en liefde onderhouden woning die u beslist gezien moet hebben!

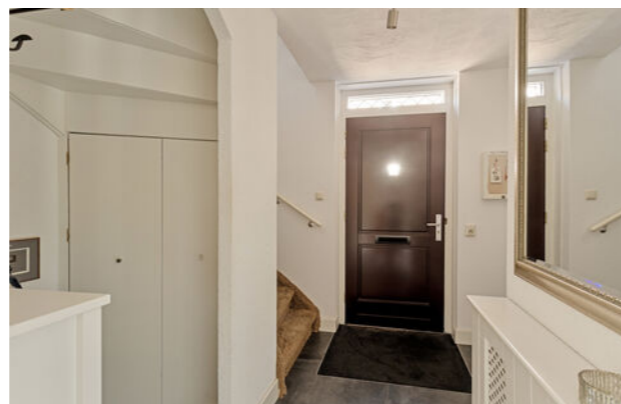


## Begane grond

Grenzend aan een kindvriendelijke woonstraat met veilige speelomgeving komt u via een looppad bij de entree van de woning.

### Entree/hal

Via de voordeur komt u binnen in de hal waar u een fijne opzet en de goede afwerking te zien zal krijgen. De vloer is voorzien van tegels in een moderne en neutrale tint en de wanden en het plafond van stucwerk. Deze afwerking ziet u ook terug in de woonkamer en keuken. Aan deze hal grenzen de meterkast, garderobe ruimte onder de trap met een trapkast en toiletruimte met wandcloset en fonteintje.



### Woonkamer

De woonkamer met fijn lichtinval concentreert zich over de volledige breedte van de woning waar u de ruimte heeft voor een ruime zithoek om van een film of serie te genieten. De grote raampartijen tot aan de vloer geven een extra ruimtelijk gevoel en uitzicht over het straatbeeld.



### Leefkeuken

Wat een luxe, een echte leefkeuken die middels de tuindeuren en aparte loopdeur in de direct contact met de achtertuin staat! Naast de ruimte voor een grote eethoek beschikt deze keuken over een luxe keukenblok welke in 2020 vernieuwd is. Het composiet werkblad biedt naast veel werkruimte de spoelbak met quooker kraan. Ook is de koffiecormer een heuse toevoeging. Naast de kokend waterkraan is de volgende apparatuur aanwezig: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi oven/magnetron.





#### Werk-/speelkamer

Vanuit de keuken is deze prettige multifunctionele ruimte te bereiken die voorheen als speelkamer en nu als werkkamer gebruikt wordt. De vloer is voorzien van een lamelparket en de loopdeur komt uit in de achtertuin.



#### Berging

De berging is in pandig bereikbaar via de kantoorkamer waarbij de stalen kantelpoort met loopdeur de toegang tot de oprit geeft. Deze berging is ideaal voor de fietsen en extra opbergruimte en voorzien van een tegelvloer.

## Eerste verdieping

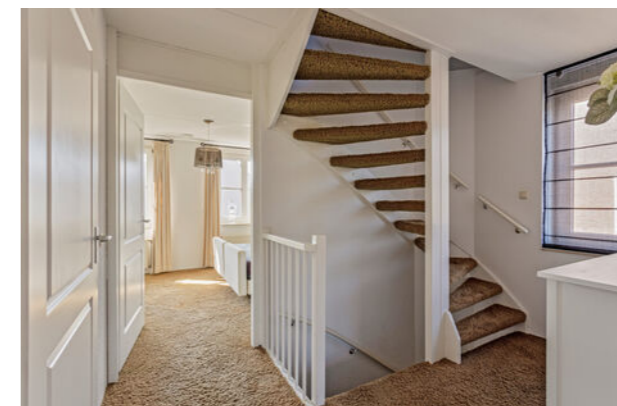
De trapopgang vanuit de hal leidt u naar de verdieping waaraan de twee slaapkamers en badkamer gelegen zijn. De overloop is voorzien vloerbedekking welke is doorgelegd naar de slaapkamers.

#### Slaapkamer I

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde heeft een grootte van circa 16 m<sup>2</sup>. Deze kamer biedt de ruimte voor een volwaardige tweepersoons slaapkamerinrichting.

#### Slaapkamer II

Deze slaapkamer (17 m<sup>2</sup> groot), gelegen aan de achterzijde, biedt gelegenheid voor een tweepersoons slaapkamerinrichting. De mogelijkheid bestaat om deze kamer te splitsen in twee kamers.





Badkamer  
De badkamer heeft een fijne opzet. De vloer en wanden zijn in lichte kleurstelling betegeld en de indeling bevat een douche, ligbad, staand toilet, wastafel en design radiator.



## Achtertuintuin

Vanuit de leefkeuken en kantoorkamer is er direct toegang tot het terras aan huis, waarbij het elektrische zonnescherm schaduw biedt op de warmere dagen. Met een ligging op het oosten kunt u in de ochtend genieten van kopje koffie in het zonnetje. Het gazon en de plantenborders maken het plaatje compleet. Het tuinhuis is ideaal voor de opslag van tuinspullen.



## Tweede verdieping

Middels een vaste trap komt u op de tweede verdieping. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Wasruimte  
ideaal is deze berging waar de aansluiting voor wasmachine en droger aanwezig zijn. Ook zijn de opstellingen van de cv ketel en warmte terugwin unit hier geplaatst.

Slaapkamer III  
Aan de achterzijde ligt deze slaapkamer met dakraam welke met een grootte van ruim 6 m2 geschikt is voor een eenpersoons slaapkamer inrichting.

Slaapkamer IV  
Mede door de dakkapel heeft deze kamer fijn lichtinval en met een grootte van 10 m2 de gelegenheid voor volwaardige slaapkamer inrichting. De zonneboiler is in deze kamer gesitueerd.

DERDE VERDIEPING  
Middels een vaste trapopgang is deze praktische ruime bergzolder bereikbaar.



## Plattegrond





# Plattegrond



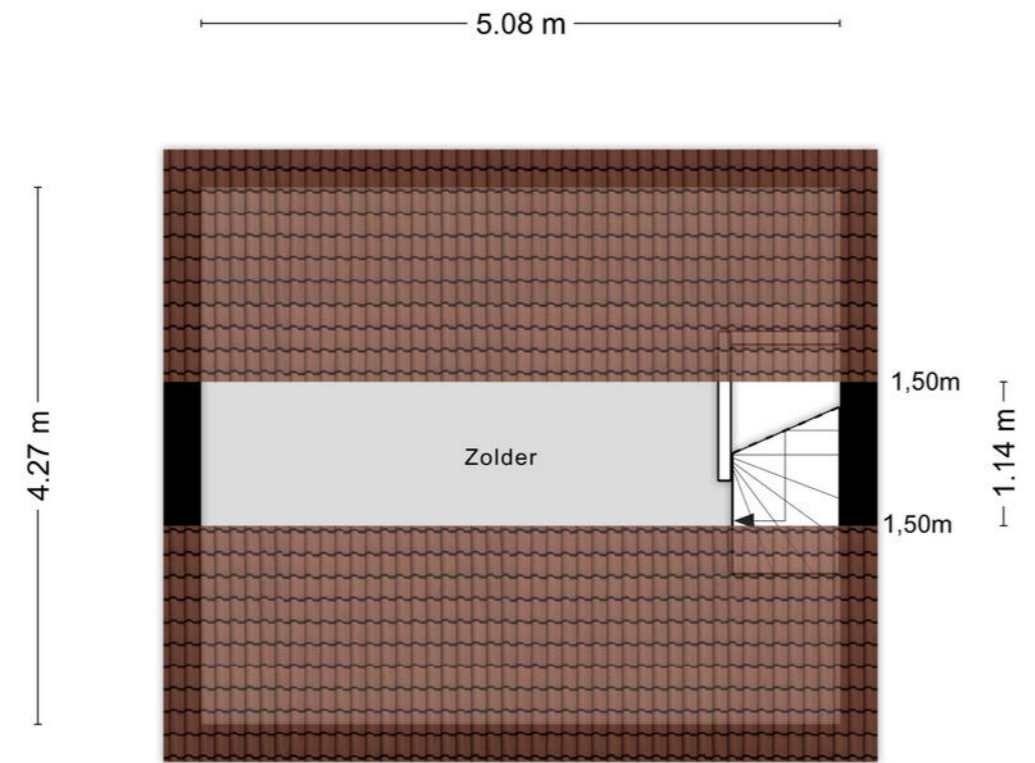
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



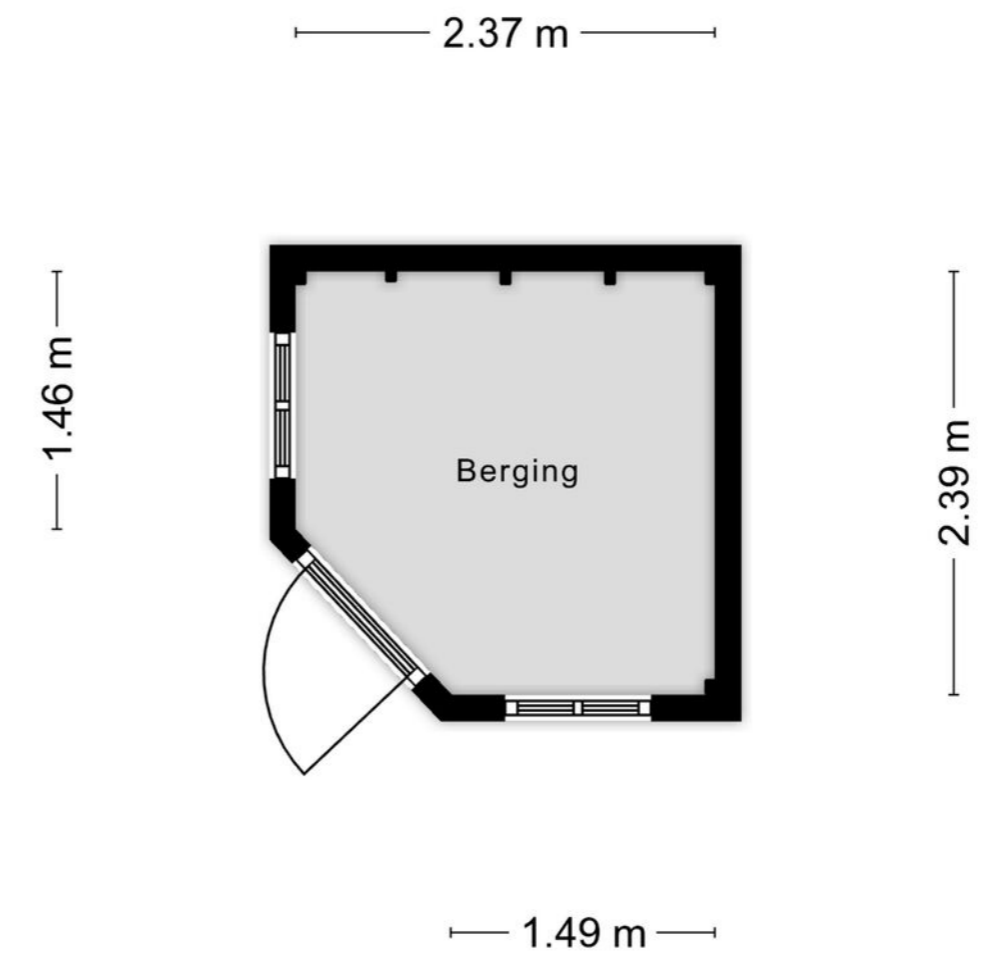
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

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.
<b>Verlichting, te weten:</b>				
- inbouwspots/dimmers			X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
-		X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
- gordijnrails	X			
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën			X	
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
- vloerbedekking/parketvloer	X			
- laminaat/tegels/houten vloer	X			
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel			X	
Radiatorafwerking	X			
<b>Overig, te weten:</b>				
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangstelsysteem			X	
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			

### Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-combi oven, koelkast, inductieplaat, vaatwasser, afzuigkap	X			
-			X	
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>				
- toiletrolhouder/toiletborstel			X	
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
- wastafelmeubel			X	
- planchet			X	
- toiletrolhouder/toiletborstel			X	
- Sauna met toebehoren			X	
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne			X	
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X	
Rookmelders			X	
Screens/rolluiken			X	
CV met toebehoren	X			
(Klok)thermostaat	X			
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
- boiler/close-in boiler/geiser			X	
Airconditioning met toebehoren			X	
<b>Isolatievoorzieningen, te weten:</b>				

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X	
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen			X	
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating		X		
<b>Verlichting/installaties</b>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X	
Vlaggerast			X	
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas		X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
<b>Overig tuin</b>				
-			X	
<b>Overig</b>				
-			X	
<b>Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)</b>				
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

## Moerdonksvoort 9

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.

Samen met jou bepalen zij o.a. een scherpe vraagprijs en geven je optimaal advies over de presentatie van jouw huis of appartement. Zo kun je gebruik maken van een persoonlijke en vrijblijvende kennismaking met één van onze makelaars voor zowel aankoop als verkoopbegeleiding.

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, Leeghwaterlaan 20 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](mailto:helmond@vbtmakelaars.nl)  
W [www.vbtmakelaars.nl](http://www.vbtmakelaars.nl)

