

Dorpsstraat 108 Helmond



KENMERKEN EN GEGEVENS

Bouw

Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1938
Soort dak	Zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Wonen	134 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m²
Externe bergruimte	18 m²
Perceel	429 m²
Inhoud	474 m³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal woonlagen	3

Energie

Energielabel	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Ligging	in centrum
Ligging achtertuin	Zuidwest

Bijzonderheden

- Karakteristieke jaren '30 twee-onder-een-kapwoning
- Gelegen op een royaal perceel in het centrum van Stiphout
- Woonkamer volledig vernieuwd met betonnen vloer, vloerverwarming en visgraat parket
- Aluminium tuindeuren met HR++ glas
- Houten kozijnen met dubbel glas (m.u.v. 3 kozijnen)
- Moderne keuken (2019) met luxe apparatuur (o.a. Boretti fornuis)
- Geheel nieuwe badkamer op verdieping
- Geheel vernieuwd toilet en aparte wasruimte op de begane grond
- Elektra en meterkast volledig vernieuwd (2020/2021)
- Gehuurde cv-ketel (ATAG, 2022, € 29,40 per maand) via Kempkens
- Gehele woning voorzien van stucwerk en parketvloeren op verdiepingen
- Multifunctionele extra kamer op de verdieping (werk-/ speelkamer)
- Diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten met veel privacy
- Centrale ligging nabij winkels, scholen, natuur en uitvalswegen richting Eindhoven

Een instapklare woning met karakter, ruimte en comfort op een toplocatie
Dorpsstraat 108 is een woning waar sfeer en modern wooncomfort perfect samenkomen. De combinatie van authentieke details, hoogwaardige afwerking en een verrassend ruime indeling maakt dit een uniek thuis.

Benieuwd naar de ruimte en sfeer? Plan een bezichtiging en laat je verrassen!



Algemeen

Karaktervol wonen met moderne luxe en verrassend veel ruimte – een sfeervolle jaren '30 twee-onder-een-kapwoning in het hart van Stiphout

Aan de geliefde Dorpsstraat, in het centrum van Stiphout, staat deze karakteristieke en instapklare jaren '30 woning op een royaal perceel met een diepe, zonnige achtertuin. Deze woning combineert authentieke elementen met een hoogwaardig afwerkingsniveau en hedendaags wooncomfort.

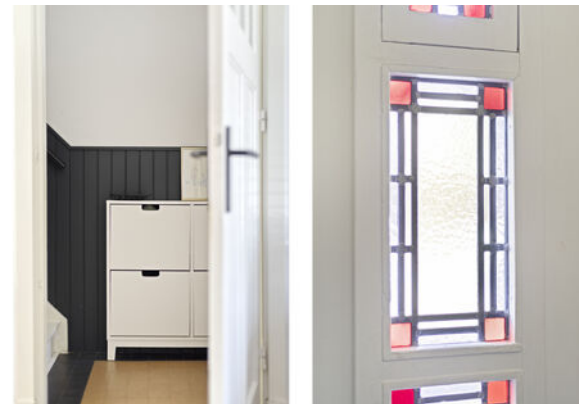
De afgelopen jaren is de woning op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd, waarbij sfeer en karakter behouden zijn gebleven. Denk aan een compleet vernieuwde woonkamer met vloerverwarming, een moderne keuken, vernieuwde installaties én de toevoeging van een badkamer op de verdieping. Met onder andere een riant leefruimte, multifunctionele kamers en een diepe tuin op het zuidwesten, is dit een ideale gezinswoning op een gewilde locatie nabij natuur, winkels, ziekenhuis, treinstation en

Begane grond



Via de bestrate voortuin met parkeergelegenheid voor twee auto's bereik je de overdekte entree. Het portaal is stijlvol met de originele jaren '30 tegelvloer en geeft toegang tot de hal.

De hal ademt direct karakter dankzij de authentieke tegelvloer, lambrisering en de fraaie trapopgang. Hier bevinden zich tevens de vernieuwde meterkast (2020/2021) en toegang tot de woonkamer.



De woonkamer is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en van hoge afwerking voorzien. De ruimte is voorzien van een betonnen vloer met comfortabele vloerverwarming en een prachtige visgraat parketvloer. Het strakke stucplafond met inbouwspots en de grote raampartijen zorgen voor een lichte en warme leefruimte. Aan de achterzijde verbinden de aluminium tuindeuren (met HR++ glas) de woonkamer naadloos met de tuin.





De open keuken (2019) is uitgevoerd in een praktische dubbele wandopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Boretti 6-pits fornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer. De keuken biedt volop werk- en bergruimte en heeft een directe verbinding met de kelder, ideaal voor provisie. De loopdeur biedt toegang tot de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met toegang tot de tuin, het toilet, de wasruimte en de multifunctionele opkamer.

Het toilet op de begane grond is vernieuwd en uitgevoerd met een hangend closet en moderne afwerking.

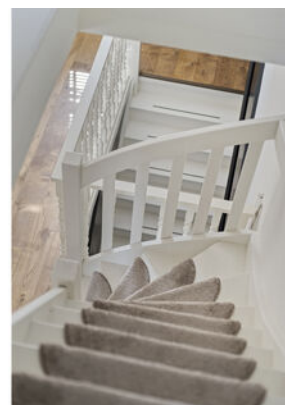
De voormalige badkamer heeft een nieuwe bestemming als wasruimte gekregen en is recent (2025/2026) volledig betegeld en ingericht met aansluitingen voor wasmachine en droger en een wastafelmeubel. Deze ruimte is bovendien geschikt om, met een kleine aanpassing, als extra badkamer te gebruiken.



Eerste verdieping



De overloop met fraaie balustrade biedt toegang tot twee slaapkamers en de nieuwe badkamer.



De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is royaal (13.5 m²) en beslaat de volledige breedte van de woning. Deze kamer heeft veel lichtinval en is geschikt voor een volwaardige tweepersoons slaapkamerinrichting.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is met een oppervlakte van 8.5 m² ideaal als volwaardige eenpersoons slaapkamer.

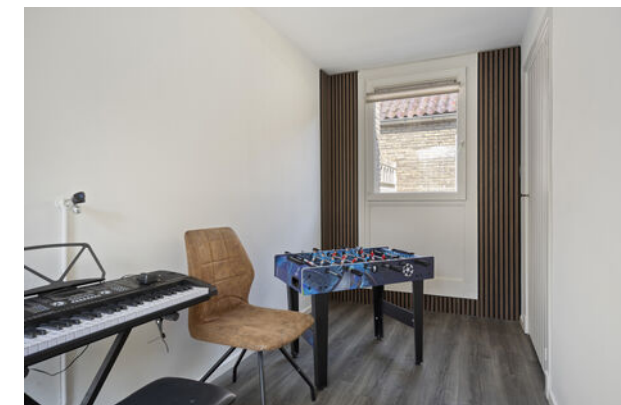


Badkamer



De badkamer op deze verdieping is in recente jaren gerealiseerd en modern uitgevoerd. Deze beschikt over een inloopdouche, hangend toilet, wastafelmeubel, verwarmde spiegel en mechanische ventilatie.

De gehele verdieping is voorzien van een parketvloer en strak stucwerk.



De extra multifunctionele ruimte / opkamer boven de achterbouw is bereikbaar via een vaste trap en is ingericht als speelkamer, maar is ook een waardevolle toevoeging voor thuiswerken. De aansluitmogelijkheid voor de wasmachine is aanwezig en in de bergkast is de gehuurde cv ketel aanwezig.



Tweede verdieping



De zolderverdieping is bereikbaar via een vernieuwde vaste trap en momenteel ingericht als één grote open ruimte en in gebruik als slaapkamer. Deze verdieping is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, sportruimte of hobbykamer.

Dankzij de indeling en het formaat is het mogelijk om hier eenvoudig twee volwaardige kamers te realiseren.



Tuin



Buitenleven – diepe zonnige tuin met volop privacy

De achtertuin is een van de absolute pluspunten van deze woning. Met een ligging op het zuidwesten en een royale diepte biedt deze tuin de hele dag zon én volop privacy.



De tuin is fraai aangelegd met een combinatie van terras, gazon en volwassen beplanting. Er zijn meerdere zitplekken gecreëerd, waardoor je op elk moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw. Daarnaast is de tuin praktisch ingericht met een achterom, buitenverlichting en elektra-aansluitingen.

Berging

Achter de aanbouw bevindt zich een ruime stenen berging met zadeldak en een extra vliering. Deze biedt volop ruimte voor fietsen, gereedschap en opslag en is voorzien van elektra. De ruimte tussen het woonhuis en de berging is overkapt en daardoor ideaal voor bijvoorbeeld de fietsen.





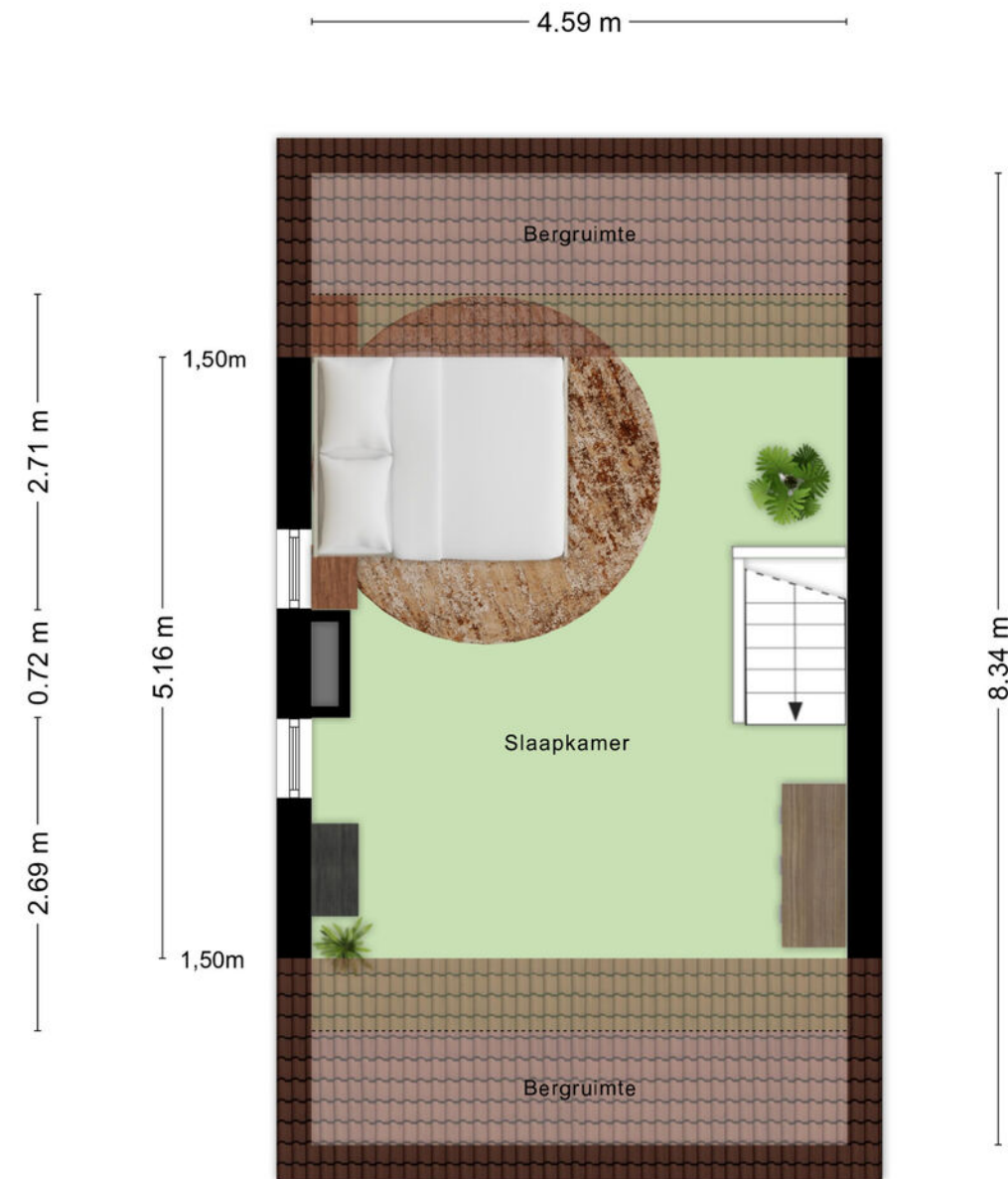
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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:	
Losse kasten in de woning	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:	
Amerikaanse koelvries combimatie Beko	X
Boretti fornuis 6 pits met oven , Novy afzuigkap, Siemens vaatwasser	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
Honeywell 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	
Wand tuin verlichting	X
Vlaggemast	X
Bebouwing	
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas	X
Kasten/werkbank in schuur	X
Overig tuin	
Picknicktafel gaat mee, overige tuinmeubels blijven achter	X
Overig	
-	X
Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)	
CV ketel	X
Stadsverwarming	X
Zonnepanelen	X

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



Helga Verschuuren
0492 50 5510
helga@vbtmakelaars.nl

Dorpsstraat 108

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 Vestedijk 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

