

# Baudevoort 9 Helmond



## KENMERKEN EN GEGEVENS

### Bouw

Soort woonhuis	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning	Wonen in Brandevoort in een geliefde woonstraat: een prachtige kans voor wie op zoek is naar een ruime uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning!
Soort bouw	Eengezinswoning	
Bouwjaar	2000	
Soort dak	Zadeldak	

### Oppervlakten en inhoud

Wonen	160 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	21 m <sup>2</sup>
Perceel	264 m <sup>2</sup>
Inhoud	644 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	7
Aantal woonlagen	3

### Energie

Energielabel	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, gaskachel, warmte terugwininstallatie

### Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging achtertuin	Zuidoost

### Bijzonderheden:

- Instapklaar
- Energielabel A
- Uitgebouwde keuken
- Multifunctionele tuin-/kantoor-/speelkamer
- 4 slaapkamers met mogelijkheid voor een 5e slaapkamer
- Inpandig bereikbare garage
- Fijne achtertuin op het zuidoosten met terrasoverkapping

Kenmerken die perfect passen bij deze royale tweekapper. De woning ligt op korte afstand van winkels en scholen en ook het treinstation is snel bereikbaar met directe verbindingen naar onder andere Eindhoven, Venlo en 's-Hertogenbosch.

Een ideale woning voor een gezin dat op zoek is naar een fijn thuis. De ruime woonkamer, open leefkeuken, multifunctionele ruimte en garage op de begane grond, drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping, een vierde slaapkamer en wasruimte op de tweede verdieping en een bergzolder met vlizotrap maken dit een aantrekkelijk geheel.



## Algemeen

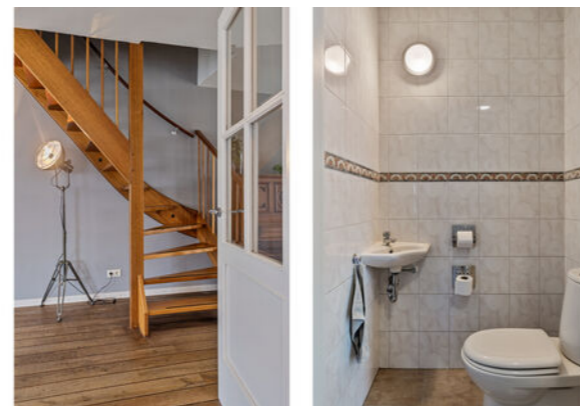
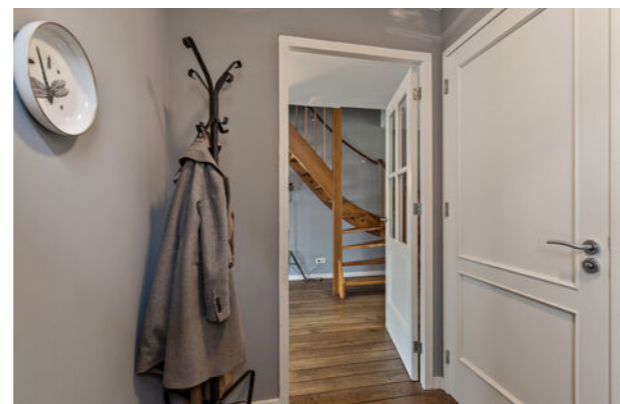
De woning is gebouwd in 2000 en later uitgebouwd op de begane grond. Tijdens de bouw is de woning geheel geïsoleerd. De kozijnen zijn van hout en voorzien van dubbele beglazing, het schilderwerk is uitgevoerd in 2017.

Kortom: een woning die absoluut een bezichtiging waard is!

## Begane grond

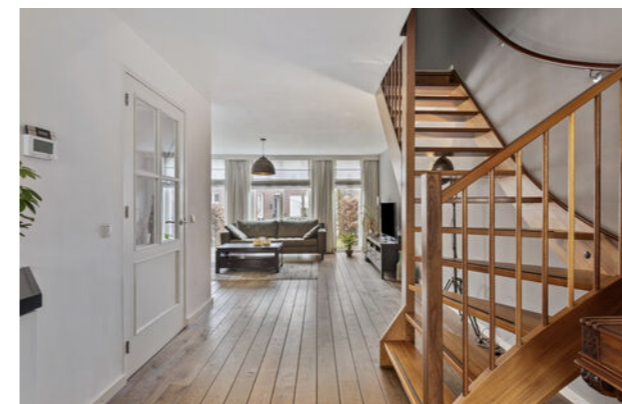
### Entree

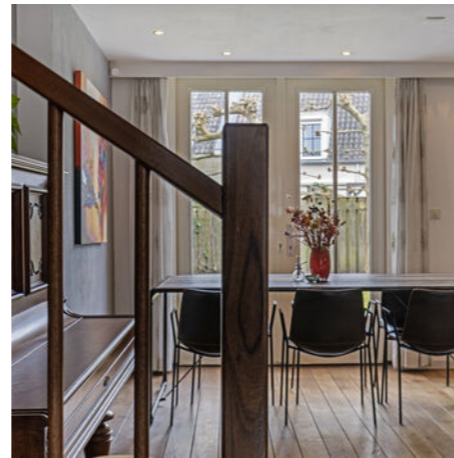
Via de oprit, waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden, kom je bij de voordeur die toegang biedt tot de hal. De mooie houten vloer, die doorloopt in de woonkamer en keuken, geeft direct een warme uitstraling. In de hal bevinden zich de meterkast en de toiletruimte met toilet en fonteintje.



### Woonkamer

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en profiteert van veel natuurlijke lichtinval door de grote raampartijen. De gashaard zorgt voor extra sfeer en warmte in de koudere winterdagen. De doorgang naar de leefkeuken is breed en biedt toegang tot de open trap naar de bovenverdieping.





### Keuken

De open leefkeuken is aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Door de uitbouw is een ruime leefkeuken ontstaan met voldoende plek voor een grote eettafel. De tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin. Het keukenblok is in U-vorm geplaatst en uitgevoerd in een lichte kleur met een granieten werkblad. De keuken is voorzien van moderne apparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron.



## Eerste verdieping



### Bijkeuken

De bijkeuken, bereikbaar vanuit de keuken, vormt de doorgang naar de garage en de speel-/kantoorkamer. Hier is een aansluitmogelijkheid voor een wasmachine aanwezig.



### Speel-/kantoorkamer

Achter de garage is een extra ruimte gerealiseerd welke met een grote schuifpui in directe verbinding staat met de terrasoverkapping. Met een oppervlakte van circa 9 m<sup>2</sup> is deze ruimte multifunctioneel inzetbaar. Ideaal als speelkamer voor kinderen of als kantoorruimte voor thuiswerken.



### Garage

De inpandig bereikbare garage is perfect voor het stallen van fietsen en opbergen van tuinspullen maar biedt ook de gelegenheid voor de auto. De garage is bereikbaar via de oprit middels de dubbele poorten.

De overloop geeft toegang tot de slaapkamers en de badkamer. Ook de trap naar de tweede verdieping bevindt zich hier. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.



### Slaapkamer I

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van bijna 15 m<sup>2</sup>. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en er is een vaste kastenwand aanwezig.





Slaapkamer II en III  
Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk 11 en 5,5 m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolhorren.



Badkamer  
De badkamer is in 2023 geheel vernieuwd en daarbij volledig betegeld een moderne en neutrale kleurstelling. De ruimte is ingedeeld met een ligbad, inloopdouche met regen en handdouches en glazen spatscherm, toilet (wandcloset), wastafel met meubel en designradiator. Het raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en extra ventilatie.



## Tweede verdieping



### Slaapkamer IV

Via de vaste trap bereik je deze verdieping waar de vierde slaapkamer van circa 17 m<sup>2</sup> zich bevindt. Dankzij de dakkapel is hier extra ruimte en lichtinval gecreëerd.

### Multifunctionele ruimte

De tweede ruimte op deze verdieping wordt momenteel gebruikt als wasruimte. Door de opzet en de ruimte is deze kamer ook geschikt als vijfde slaapkamer, waarbij de wasmachine dan in de bijkeuken geplaatst kan worden. In de vaste bergkast met de cv-ketel (Remeha, bouwjaar 2014, eigendom) en de warmte-terugwinunit geplaatst.



### VLIERING

Vanuit de multifunctionele ruimte is de vliztrap naar de vliering bereikbaar. Deze vliering is verrassend ruim en biedt veel bergruimte voor de spullen welke niet dagelijks nodig zijn, zoals de kerstspullen.



## Achtertuint



De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor je optimaal kunt genieten van de zon. Aan het huis grenst een terras met een elektrisch bedienbaar zonnescherm voor de warme dagen. Achter de speel-/kantoorkamer bevindt zich een sfeervolle overkapping met glas-in-loodramen. De tuin is verder ingericht met een gazon en plantenborders.



# Plattegrond



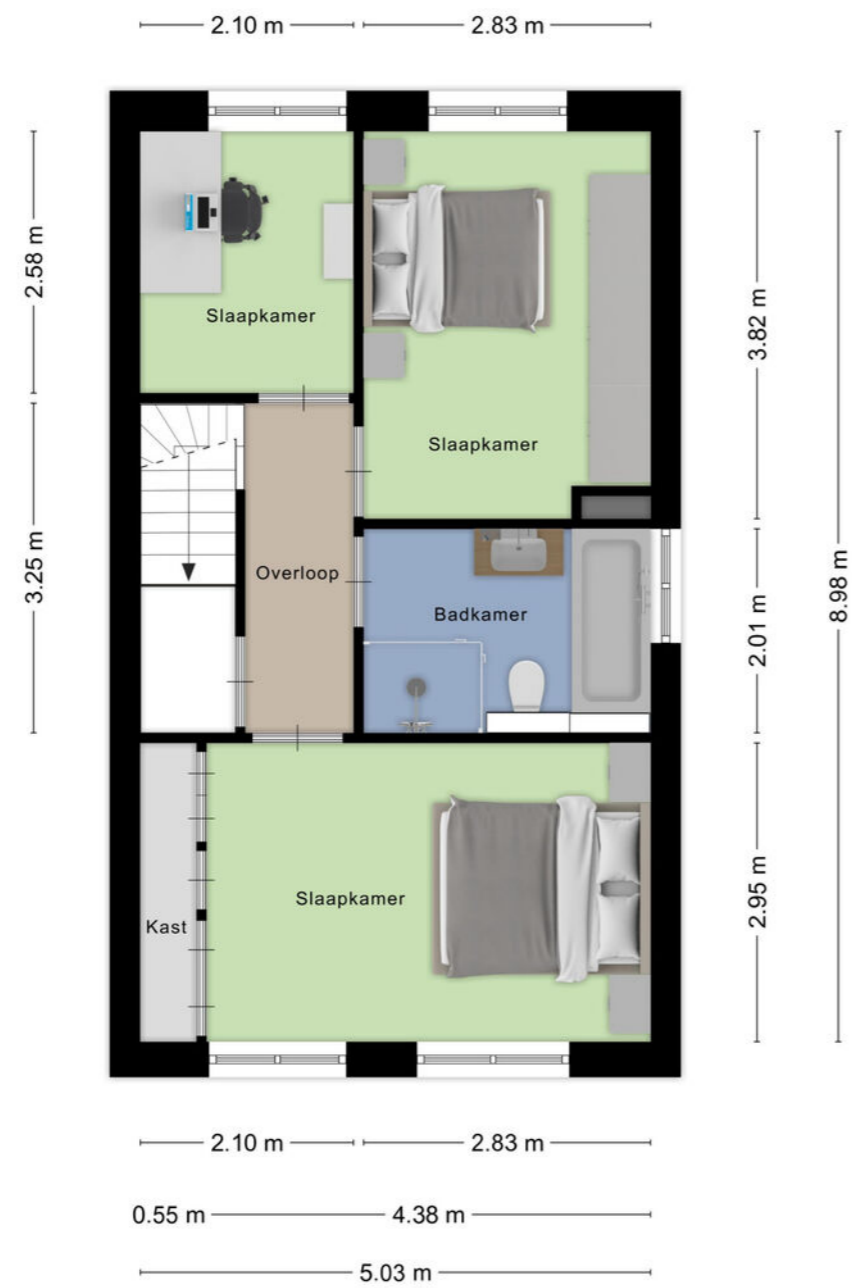
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond





Plattegrond

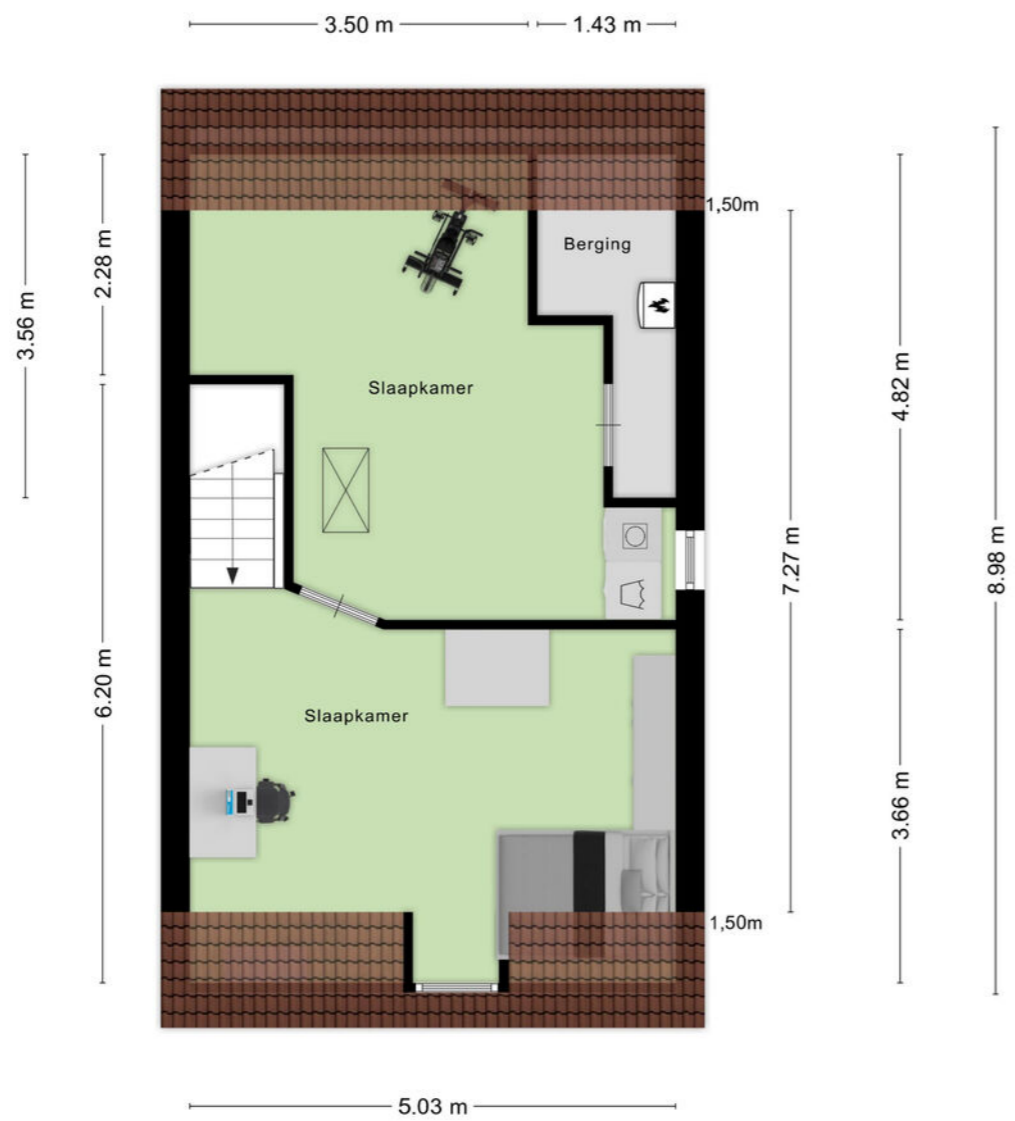


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



# Plattegrond

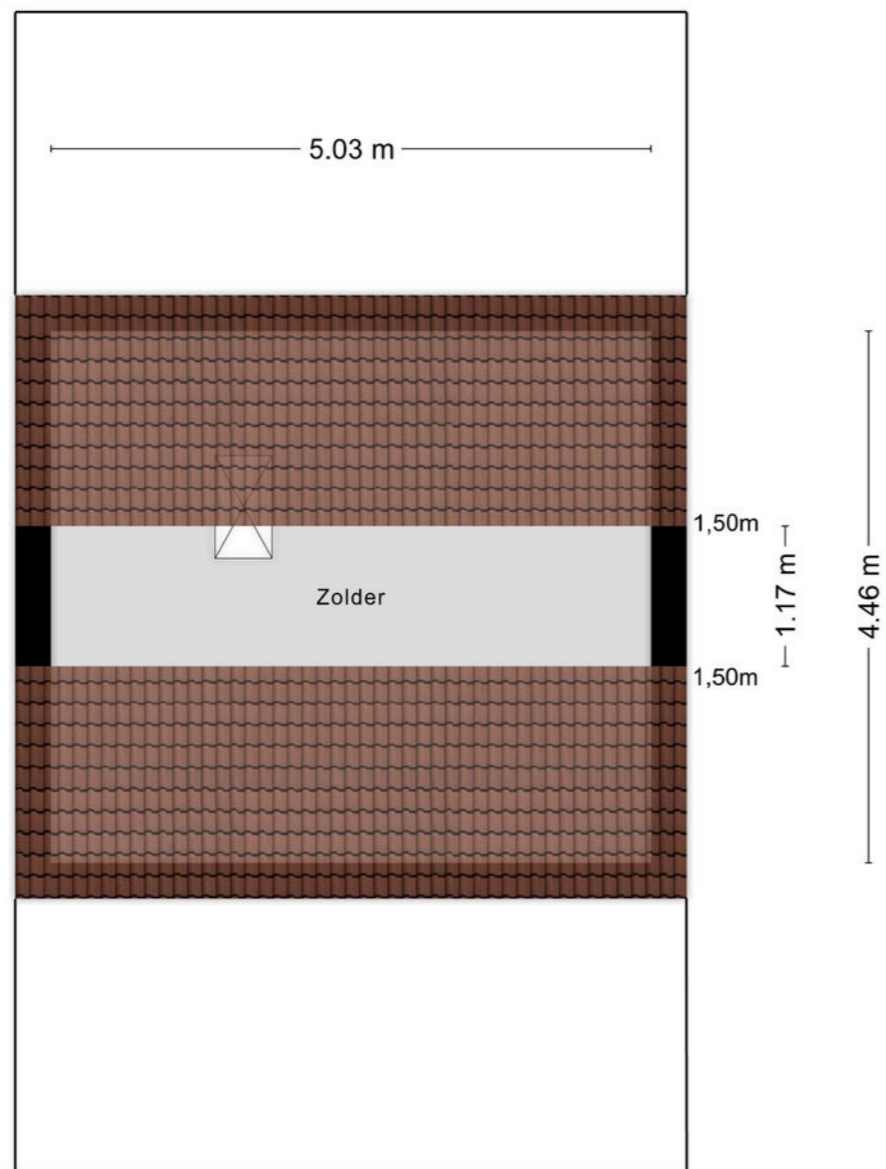


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond

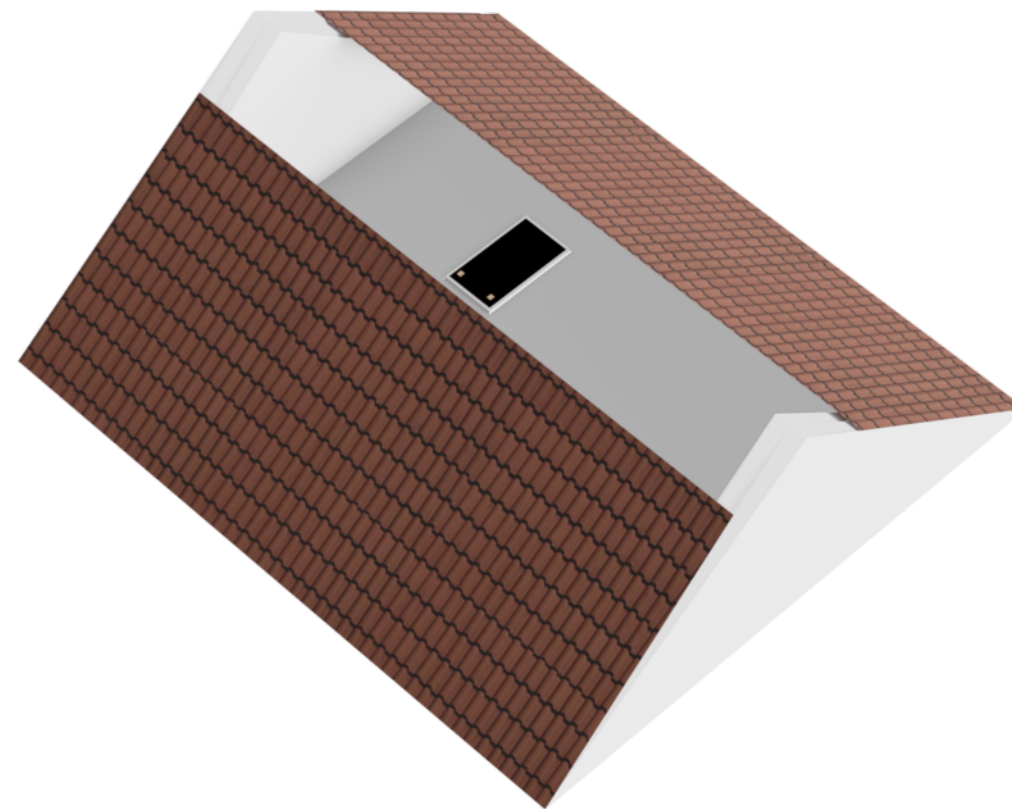


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Plattegrond



## 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>				
- Pax kasten 1e etage			X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
- gordijnrails	X			
- gordijnen 1e etage		X		
- rolgordijnen (begane grond, 1e en 2e verdieping) + gordijnen begane grond	X			
- (losse) horren/rolhorren		X		
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
- vloerbedekking	X			
- laminaat/tegels/houten vloer		X		
- gashaard		X		
Radiatorafwerking			X	
<b>Overig, te weten:</b>				
- inbouwkast in de slaapkamer aan de voorzijde van het huis	X			
- inbouwkast in hal achterzijde van het huis (begane grond)		X		
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)		X		

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:</b>				
- Vaatwasser, kookplaat en combi-oven		X		
- Vrijstaande koelkast in hal			X	
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>				
- gemonteerde toiletrolhouders		X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
- wastafelmeubel		X		
- planchet		X		
- toiletborstels (begane grond en badkamer)			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		X		
CV met toebehoren		X		
(Klok)thermostaat		X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
- boiler/close-in boiler/geiser			X	
Airconditioning met toebehoren			X	

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Isolatievoorzieningen, te weten:</b>				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X	
Waterslot wasautomaat			X	
Zonnepanelen			X	
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating		X		
<b>Verlichting/installaties</b>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X	
Vlaggemast			X	
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas			X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
<b>Overig tuin</b>				
- buitenlampen bij voordeur en achterdeur		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

## Baudevoort 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)

