

10+ MAKELAARS



NIEUWKUIKSEWEG 22, HELVOIRT

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 586 m³
Woonoppervlakte: 166 m²
Perceeloppervlakte: 485 m²
Bouwjaar: 1988

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

- ✓ 5 slaapkamers
- ✓ diepe tuin op het zuidwesten
- ✓ eigen oprit en garage
- ✓ fraai gelegen nabij de Drunense Duinen

ruim en vrijstaand wonen in Helvoirt

Wonen 'in de achtertuin' van de Drunense Duinen. In deze ruime vrijstaande woning gelegen tussen Helvoirt en Cromvoirt, is het afgelopen jaar ontzettend veel liefde en aandacht gestoken. Het resultaat? Een prachtige woning die sfeer en gezelligheid ademt!

Nu is het moment aangebroken voor nieuwe bewoners om te profiteren van de sfeer en het comfort die deze woning aan de Nieuwkuikseweg zal brengen. Met een grote woonkamer, een luxe keuken, vijf slaapkamers, een ruime zolder, een vrijstaande garage en een prachtige tuin zal genieten hier vanzelf gaan! De zolder kan eenvoudig bereikbaar worden gemaakt met een vaste trap (thans vlizotrap) waardoor het woonoppervlak maar liefst kan worden vergroot naar 198 m² (thans 166 m²).

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. De begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van betonvloeren en de zolderverdieping van een houten balklaag.

De drie dakkappen aan de voor- en achterzijde zijn recentelijk geheel vernieuwd met duurzame materialen. Ook het gehele buitenschilderwerk is recentelijk uitgevoerd. Kortom, over het onderhoud hoeft jij je de komende jaren geen zorgen te maken. Tot slot, de woning heeft energielabel C en ook de meterkast is recentelijk vernieuwd.





Indeling

We komen binnen in een ruime hal, waar we de meterkast, de toegang tot de bijkeuken, een toilet, een werkkamer of extra slaapkamer, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping vinden. We lopen door naar de woonkamer. Meteen al bij binnenkomst proef je de ruimtelijke sfeer en de prettige lichtinval van deze woonkamer met openslaande deuren naar de prachtige achtertuin. Neutrale kleuren en naturel materialen; allemaal ingrediënten die bijdragen aan een huiselijk 'ik kom thuis'-gevoel. Alles is recentelijk geschilderd en fraai afgewerkt. Via de grote ramen aan de voor- en achterzijde valt aangenaam veel licht naar binnen. Op de vloer ligt een prachtige houten vloer en de wanden zijn recentelijk afgewerkt in neutrale kleuren. Dit is een blanco canvas waar jij met gemak jouw stempel op kunt drukken. Hoe ga jij het inrichten? Zowel aan de voor- als de achterzijde is voldoende ruimte voor een fijne zit- en eethoek.











Keuken

De woonkamer geeft toegang tot een ruime keuken die van alle moderne gemakken is voorzien. Kookliefhebbers kunnen zich helemaal uitleven in deze fraaie luxe keuken. De keuken is geplaatst in een praktische hoek opstelling, waardoor je over meer dan voldoende werk- en opbergruimte beschikt. Daarnaast is het geheel voorzien van een 6 pits gasfornuis van Smeg en hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een Quooker, vaatwasser, koelkast, extra inbouwoven en afzuigkap. Ook vanuit de keuken kun je genieten van een prachtig uitzicht over de achtertuin.







Vanuit de hal

We lopen terug naar de hal en lopen door naar een bijkeuken die voorzien is van fraaie inbouwkasten met diverse apparatuur zoals een vriezer en wasmachine. Tevens is er ruimte voor een droger. Deze praktische bijkeuken bied je veel extra bergruimte en jouw wasmachine en wasdroger staan mooi uit het zicht. Ook beschikt deze ruimte over een zij entree naar de oprit.

Vanuit de hal bereiken we tevens de huidige werk- en logeerkamer maar je kunt jouw fantasie hier werkelijk de vrije loop laten voor het invullen van deze ruimte. Deze leent zich namelijk perfect voor gebruik als: hobbykamer, speelkamer voor eventuele kinderen of als een fijne thuiswerkplek.

De gehele begane grond is voorzien van een nieuwe houten vloer die recentelijk is gelegd.







Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereiken we de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn aangenaam licht en netjes afgewerkt met een houten vloer en neutraal afgewerkte wanden. Hier creëer je met gemak een aantal fijne slaapplekken. Een van de slaapkamers is thans in gebruik als gym.

De zolder is vanaf de overloop bereikbaar via een vlizotrap. Een vaste trap is eenvoudig te realiseren. Zie hiervoor de extra plattegronden.

Zowel de gehele eerste als tweede verdieping zijn voorzien van een fraaie houten vloer die in 2018 is gelegd











Badkamer

De ruime badkamer heeft een prachtig uitzicht op de achtertuin en is compleet ingericht met een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafels. Een fijne plek om even heerlijk tot rust te komen na een drukke (werk)dag.



Zolder

De zolder bestaat uit een centrale voorzolder met opstelling van de cv-installatie (2018). Aan beide zijden bevinden zich nog twee ruime kamers waarvan één kamer beschikt over een groot Velux dakraam. Deze kamer biedt een prachtig uitzicht op de achtertuin en de achtergelegen weilanden. De andere kamer heeft praktische kasten die plaats bieden als archief of extra opbergruimte.







Tuin

Bij lekker wonen hoort ook lekker buiten kunnen zijn. In de fraai aangelegde achtertuin van ca. 30 meter diep, gelegen op het zuidwesten, moet dat zeker goed komen. De tuin beschikt over een riant terras met een elektrisch zonnescherf, gazon, diverse plantenborders en prachtige bomen zoals een walnotenboom en een krulhazelaar. Plaats een comfortabele lounge set op het terras of in de tuin en geniet in alle rust van het buitenleven. De tuin biedt voldoende privacy en is absoluut een plek waar je heerlijk buiten kunt genieten.

Rechts naast de tuin staat een vrijstaande garage (halfsteens). Deze garage beschikt over een bergzolder en een stalen kanteldeur waar je je auto naar binnen kunt rijden.







Rondom de woning

Deze woning biedt jou niet alleen de rust van het buitengebied, maar ook de gemoedsrust van optimale veiligheid. In 2018 werd een geavanceerd alarm- en CCTV-systeem geïnstalleerd, dat eenvoudig opnieuw geactiveerd kan worden door de nieuwe bewoners. Ook is in 2018 een afsluitbaar hek geplaatst rondom het perceel, waardoor je in alle privacy en zekerheid kunt genieten van jouw ideale leefomgeving. Ervaar de ultieme combinatie van vrijheid en veiligheid.













Omgeving

Deze woning is gelegen in een prachtige, landelijke omgeving. Een basisschool, een kinderdagverblijf zijn op enkele minuten fietsen gelegen. Het Jeroen Bosch ziekenhuis en de A59 is slechts 5 minuten met de auto en binnen 10 minuten sta je filevrij met jouw auto in het centrum van Den Bosch en Vught. Daarnaast is de dorpskern van Helvoirt op fietsafstand gelegen en hier vind je alle winkels voor de dagelijkse boodschappen zoals een supermarkt, bakker, slager, groenteboer, drogist en diverse andere winkels.

Ook recreatieplas de IJzeren Man, de Drunense Duinen, het park bij Kasteel Zwijnsbergen, boscamping Distelloo en Hotel Guldenberg met een restaurant en bioscoop liggen in de directe omgeving. Kortom: een heerlijke plek waar het prettig wonen is!



Begane grond



BEGANE GROND

Nieuwkuijkseweg 22, 5268 LG Helvoirt

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING

Nieuwkuijkseweg 22, 5268 LG Helvoirt

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Eerste verdieping optie vaste trap

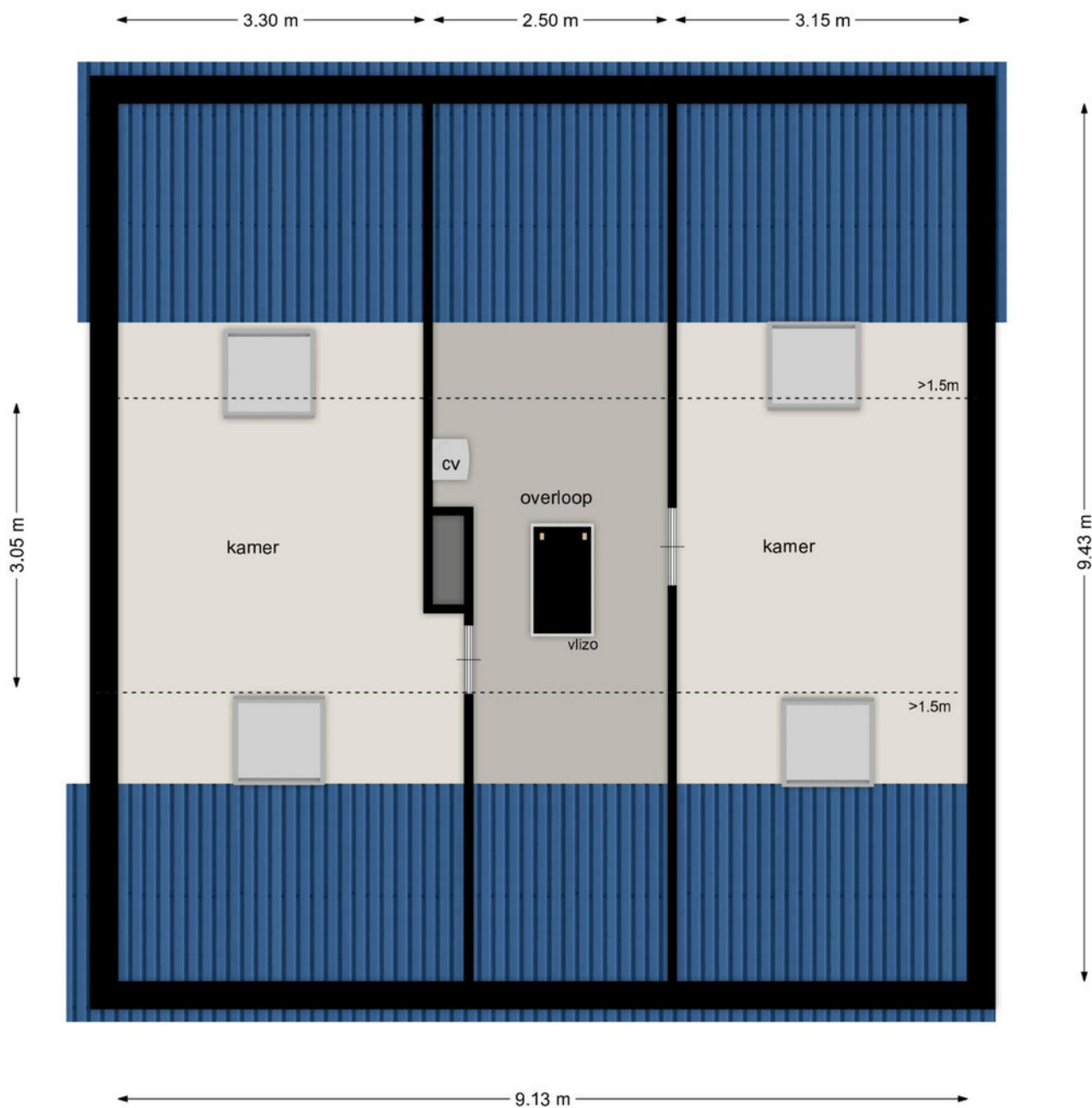


EERSTE VERDIEPING OPTIE

Nieuwkuijseweg 22, 5268 LG Helvoirt

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Tweede verdieping

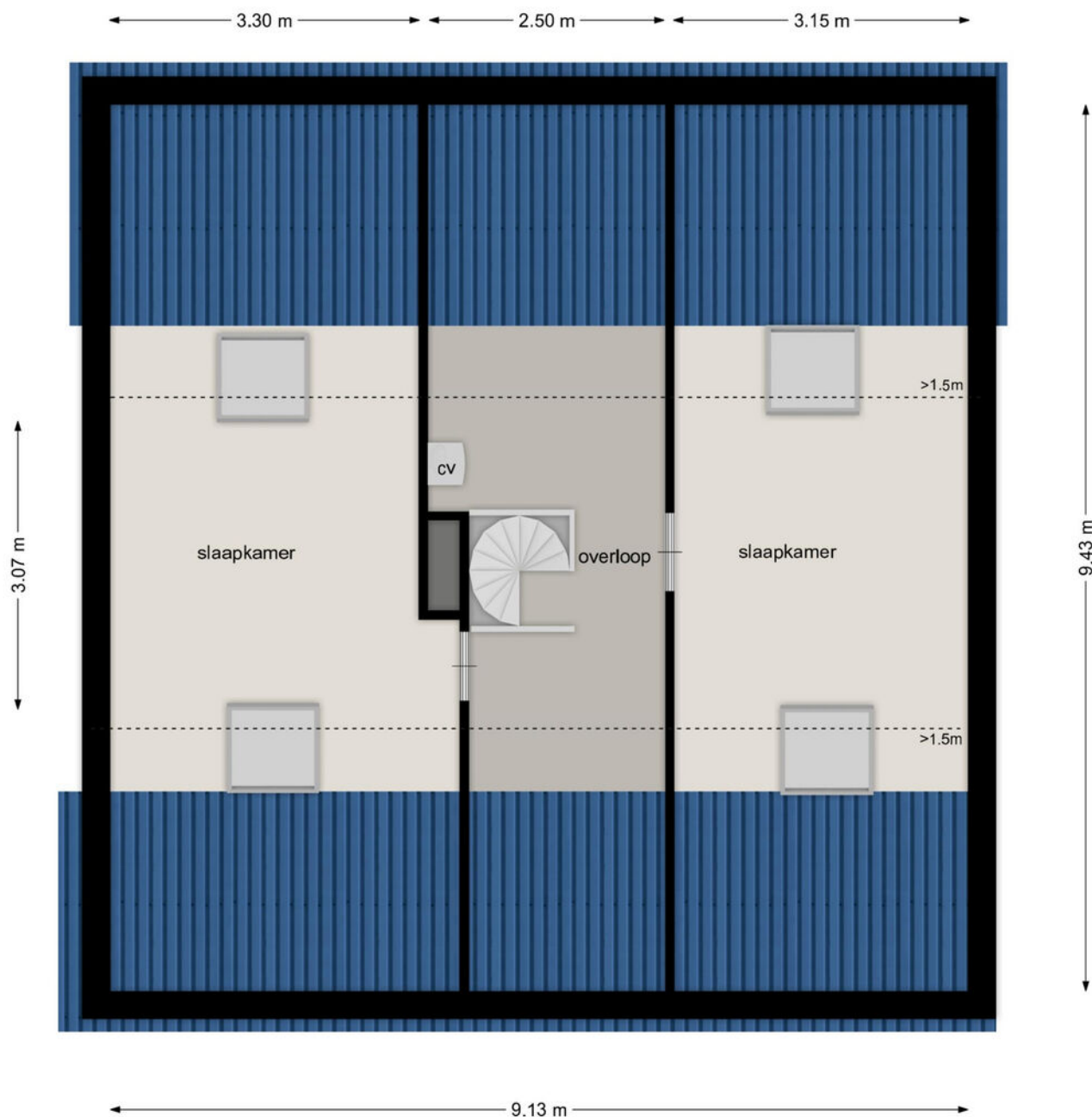


TWEEDE VERDIEPING

Nieuwkuijkseweg 22, 5268 LG Helvoirt

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

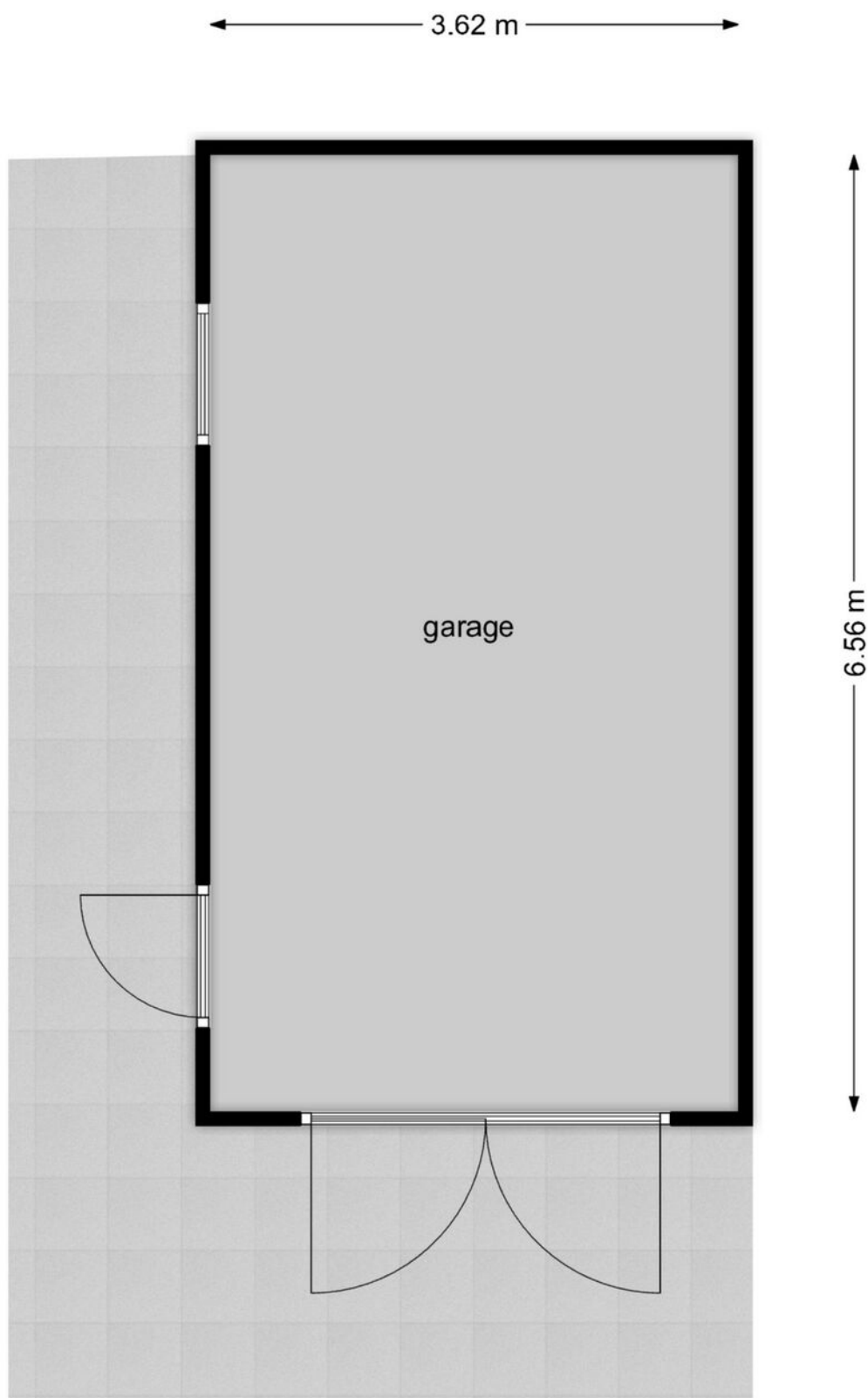
Tweede verdieping optie vaste trap



TWEEDE VERDIEPING OPTIE
Nieuwkuijseweg 22, 5268 LG Helvoirt

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Garage



GARAGE

Nieuwkuijkseweg 22, 5268 LG Helvoirt

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Inbouw stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

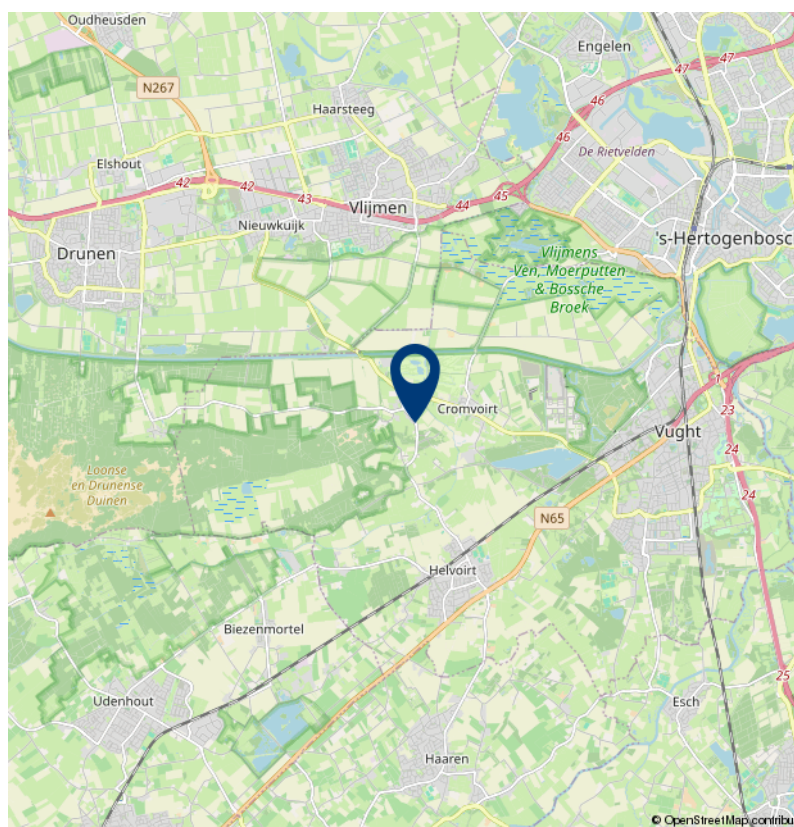
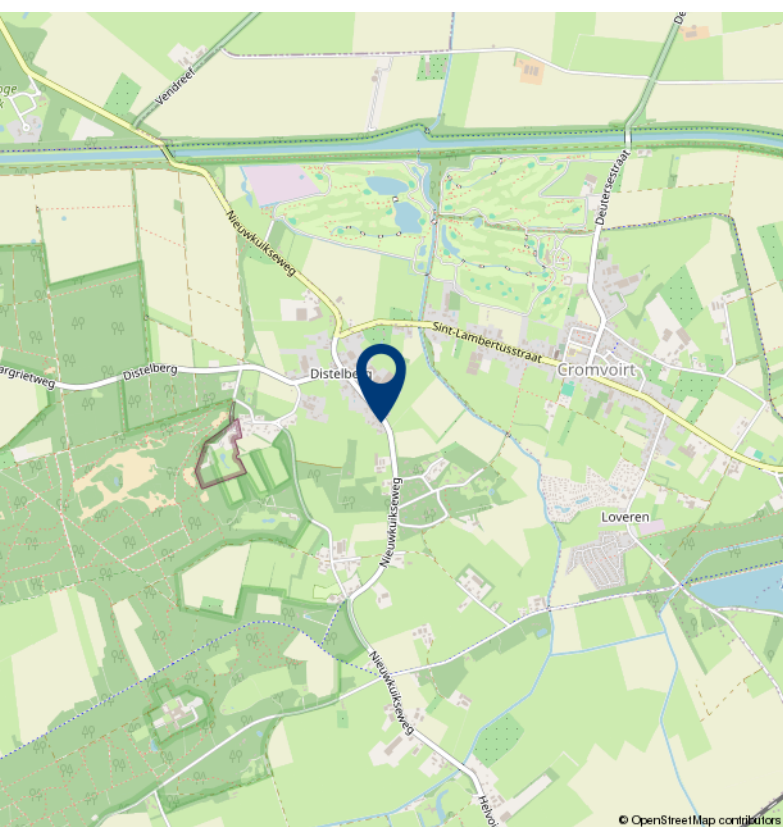
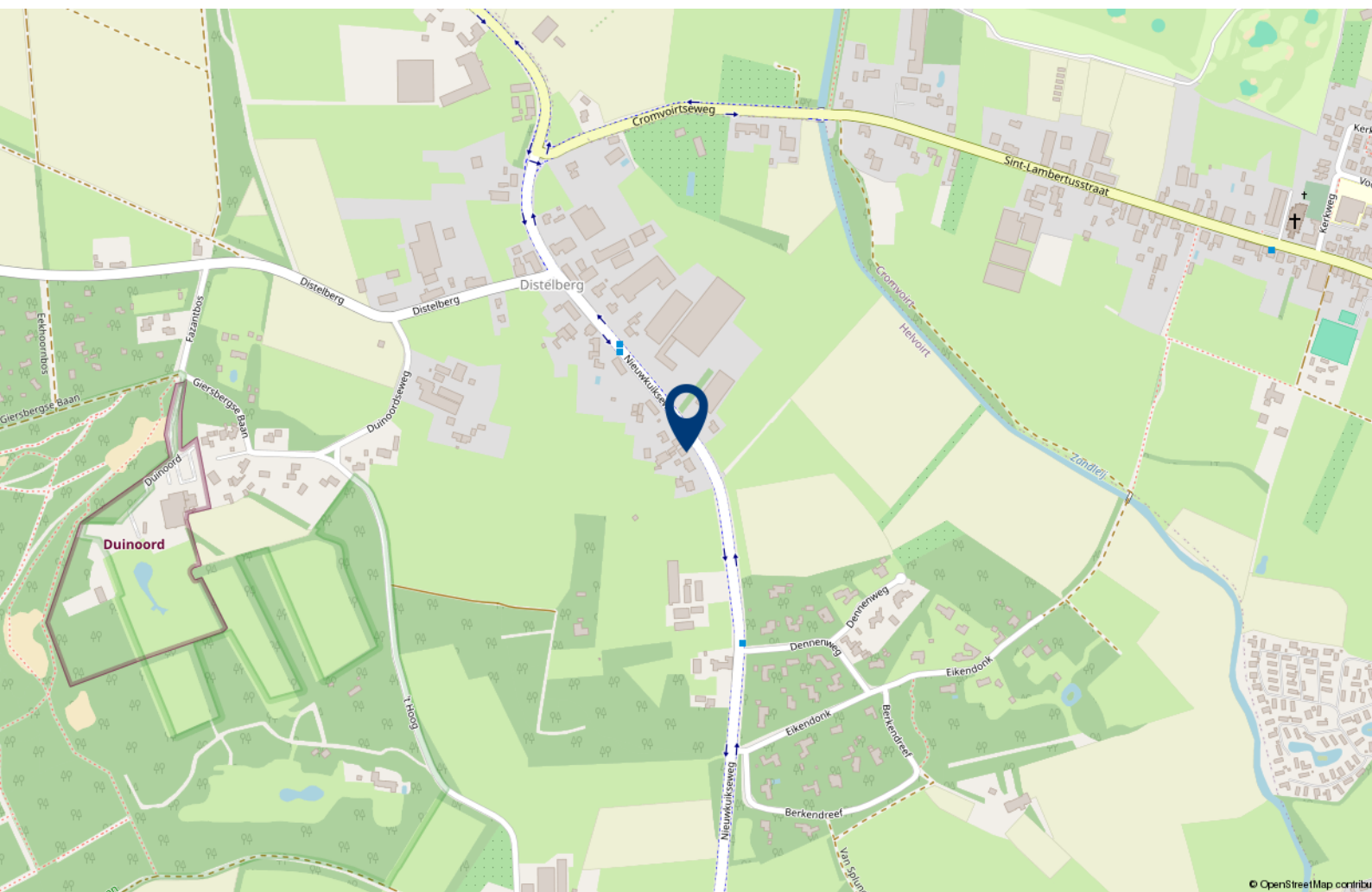
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Compostbak	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart





Over 10+ Makelaars

De kenmerken van ons makelaarskantoor zijn in enkele termen kort samen te vatten: no-nonsense, transparant en slagvaardig.

10+ Makelaars bestaat inmiddels ruim 20 jaar en hier zijn we trots op. We zijn namelijk net voor de crisis gestart, een moeilijke periode voor de huizenmarkt. In mei 2007 start Marck van Litsenburg zijn eigen makelaarskantoor na jaren gewerkt te hebben bij verschillende makelaarskantoren in Noord Brabant. Vanuit een kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw van stadion De Vliert worden in het eerste jaar de klanten bediend. Bij de start had Marck nog niet kunnen vermoeden dat de woningmarkt een aantal maanden later een zwarte periode in zou gaan. Trots zijn we dan ook dat we in de moeilijke tijd van ons bestaan een vaste positie hebben weten te bemachtigen binnen de woningmarkt in en rond 's-Hertogenbosch.

In 2008 verhuist 10+ Makelaars naar een nieuwe kantoorruimte in winkelcentrum Rompertpassage, het eerste personeelslid wordt op dat moment ook welkom geheten. Inmiddels ruim 18 jaar na de start werken we met een vast team van 4 personen. Naast eigenaar Marck van Litsenburg

zijn ook Jomienneke van der Velden, Nadine Claessen en Jody van der Kleij werkzaam bij 10+ Makelaars. Naast de bemiddeling bij verkoop en aankoop van woningen is inmiddels ook de bemiddeling bij verhuur een specialisme geworden, een discipline waarmee wij al honderden verhuurders en huurders bij elkaar hebben gebracht. Marck van Litsenburg is gecertificeerd taxateur en kan u helpen aan een gevalideerd taxatierapport.

We hebben in al die jaren veel geleerd, we zijn enorm gegroeid. Niet zozeer in mensen, maar vooral in ons persoonlijke advies. Met ons team streven we keer op keer naar een gerichte aanpak, afgestemd op uw wensen en mogelijkheden. Brabantse nuchterheid, een duidelijk verhaal en een eerlijk advies heeft ons gemaakt tot wat we nu zijn.

Deze informatie 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 en oppervlakten zijn indicatief.

10+ MAKELAARS

ROMPERTPASSAGE 37 A
5233 AP 'S-HERTOGENBOSCH

073-644 75 70
INFO@10PLUSMAKELAARS.NL
10PLUSMAKELAARS.NL

