

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



TRAMBAAN 17
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1965
Woonoppervlakte	88 m ²
Overige inpandige ruimte (zolderverdieping)	19 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte (carport+overdekt terras)	29 m ²
Externe bergruimte (garage/hobbyruimte)	49 m ²
Inhoud	391 m ³

Bijzonderheden

- In gewilde authentieke buurt gelegen met de lommerrijke sfeer van een dorp van vroeger maar dicht bij alle voorzieningen;
- Brouwhuis kent een goed en uitgebreid winkelcentrum en een treinstation waardoor je binnen een half uur in Eindhoven bent;
- Andere voorzieningen zoals scholen, huisartsen e.d. op loopafstand;
- Ideale woning voor degene die veel ruimte zoekt voor hobby of praktijk;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



In het gewilde Oud-Brouwhuis aan authentieke woonstraat gelegen tweekapper met carport, verrassend grote garage/hobbyruimte en zonnige tuin.

Vraagprijs € 275.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

TRAMBAAN 17 HELMOND

Algemeen



Deze woning is door de jaren heen altijd keurig netjes onderhouden maar moet geheel gemoderniseerd worden. De woning biedt daarin veel mogelijkheden. Naast de fijne, lommerrijke ligging biedt deze woning veel ruimte voor hobby of praktijk aan huis door zijn zeer grote garage/bergruimte. Daarnaast nog een ruime, zonnige tuin die ook veel privacy biedt.

Kom eens kijken !



Via de voortentree kom je in de hal, waar de meterkast en toiletruimte zich bevinden. Onder de trap is verder nog een kelderkast.

Begane grond Hal & Entree:



Keuken



Vervolgens ga je door naar de gezellige keuken, die is voorzien van een kunststof inrichting in wandopstelling.

In deze ruimte kun je een gezellige eethoek plaatsen en heb je een mooi uitzicht op de diepe tuin.



Woonkamer





Via de keuken ga je terug naar de achterentree, waar ook de badkamer zich bevindt. De badkamer is voorzien van een douche en een authentieke lavet.

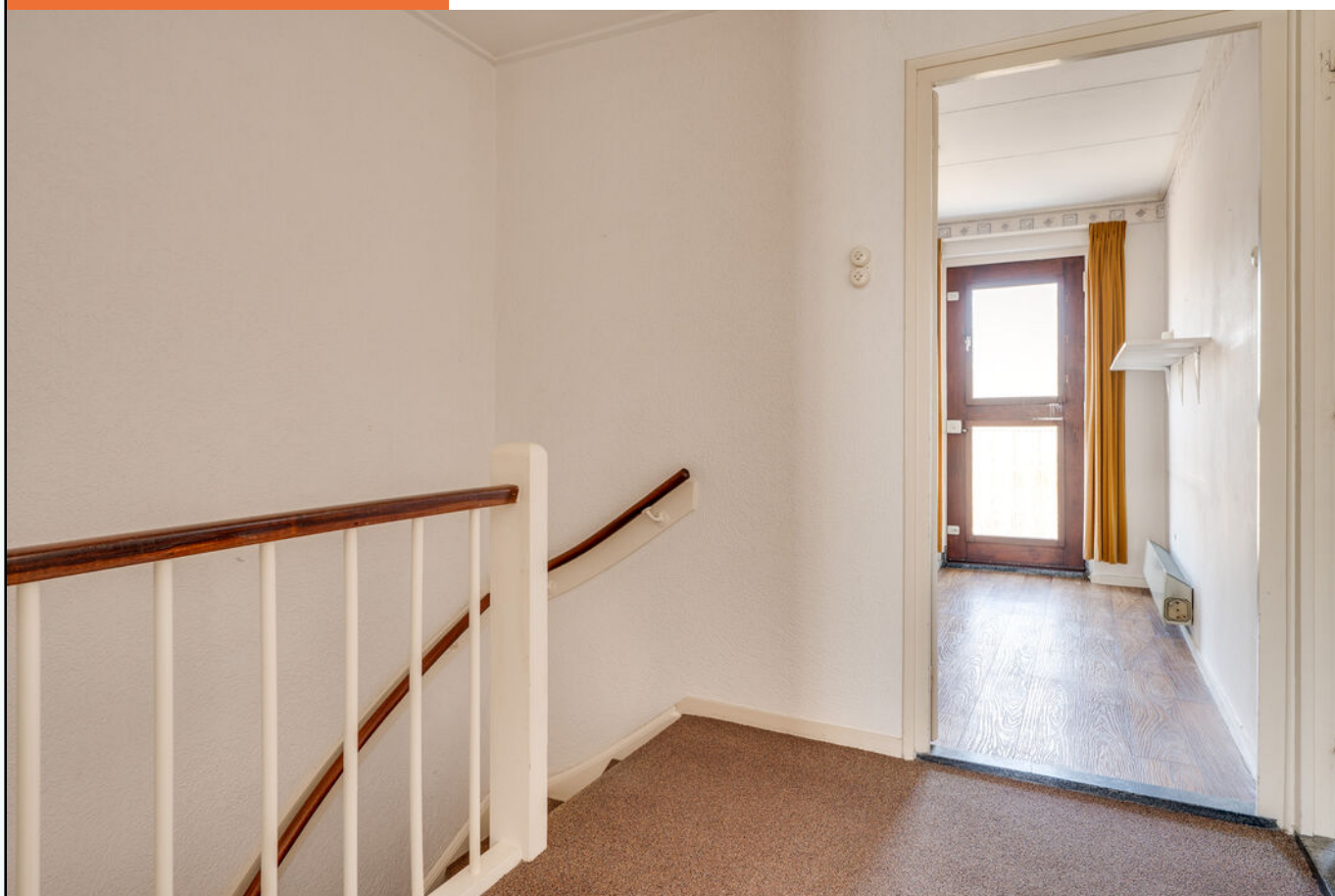
Badkamer



Eerste verdieping

1e verdieping: overloop waaraan maar liefst 4 slaapkamers! Hierdoor is er ruimte bij modernisering om hier een badkamer te maken. De slaapkamers kennen geen schuinte waardoor effectief te gebruiken. Voor juist maatvoering kan je bijgevoegde indelingsplattegrond raadplegen.

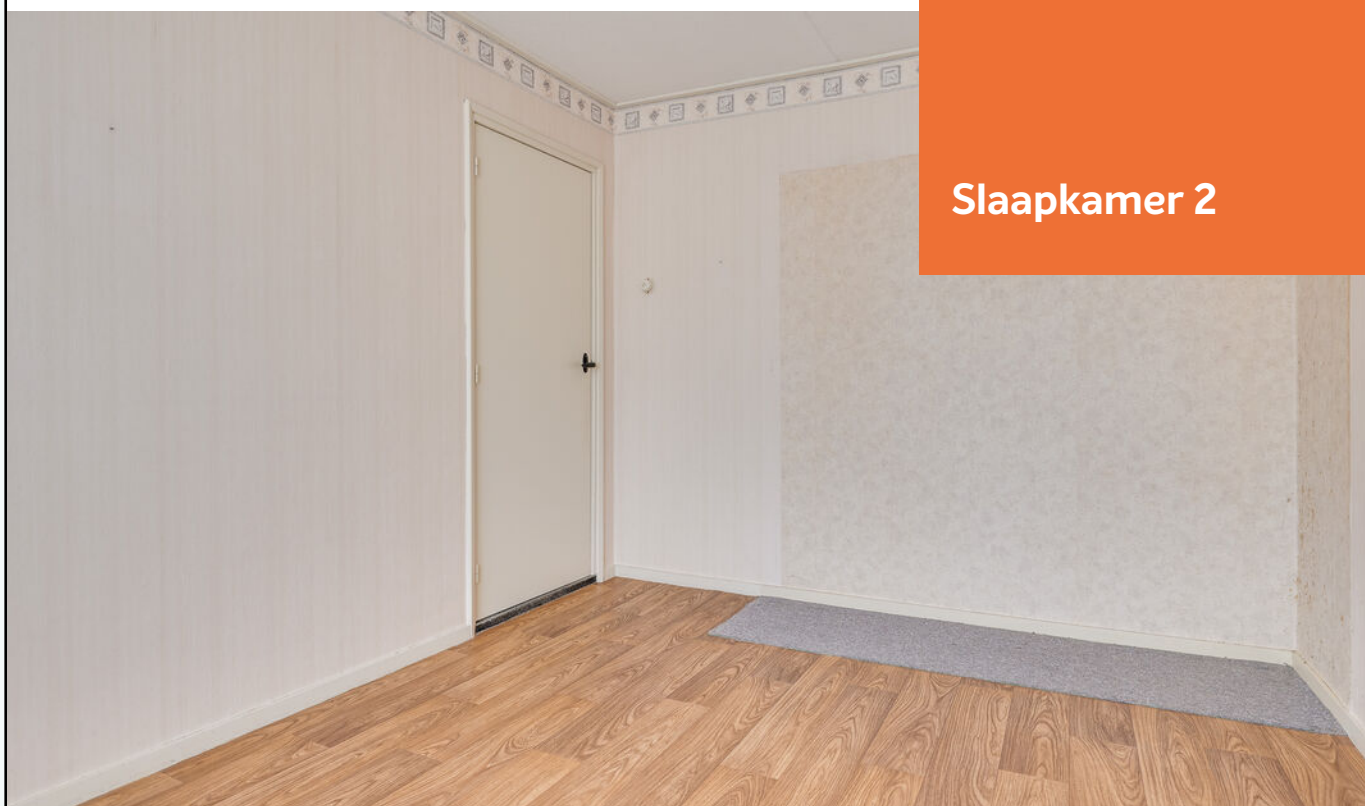
Op de overloop een vlizotrap naar begaanbare zolder waar zich ook de c.v. ketel bevindt.



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3
Slaapkamer 4





De zonnige tuin ligt op het westen en is ca. 15 meter diep en heeft aan de achterkant geen inkijk. Het kunststof gras en de praktische borders zorgen voor een onderhoudsarme tuin.

Tuin



Garage/ hobbyruimte



De in spouw gebouwde, bijzonder royale ruimte is een verrassing ! Als je op zoek bent naar ruimte voor hobby of praktijk aan huis heb je het hier waarschijnlijk gevonden. Bijna 50 m²!

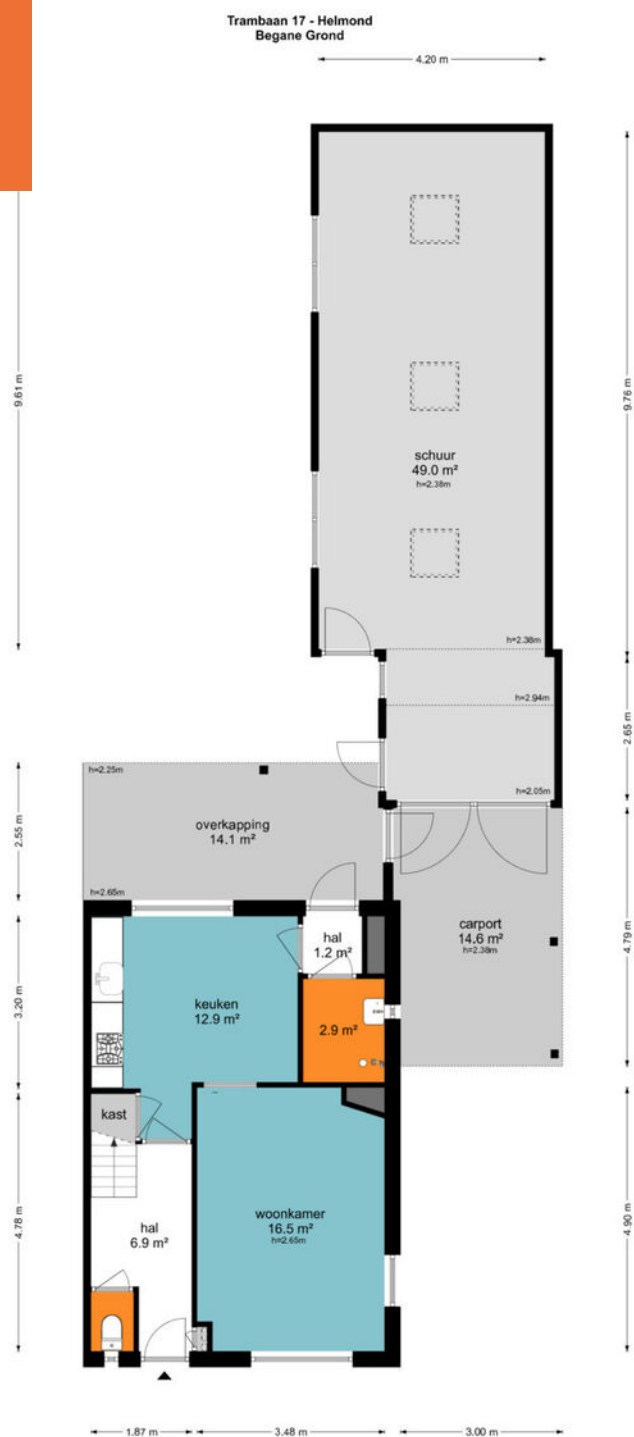
De zijachterom leidt naar de voor deze garage gelegen carport.





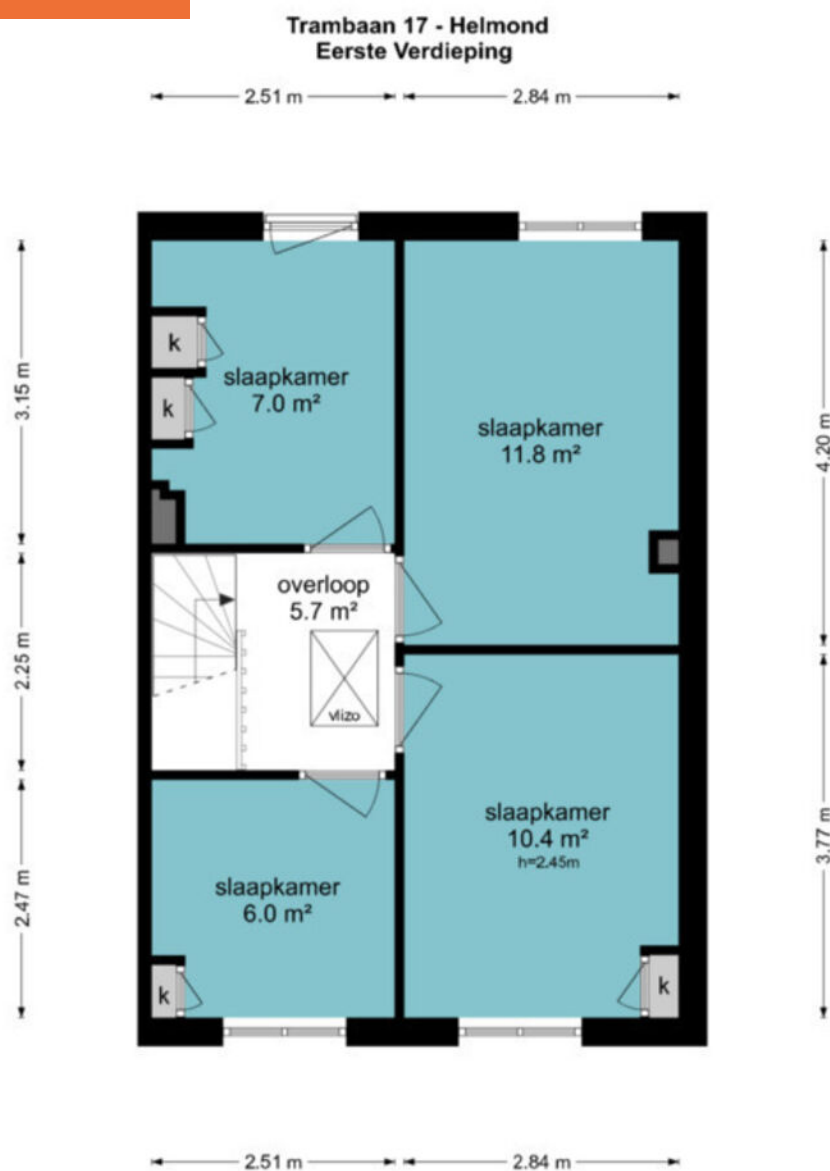


Plattegrond Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

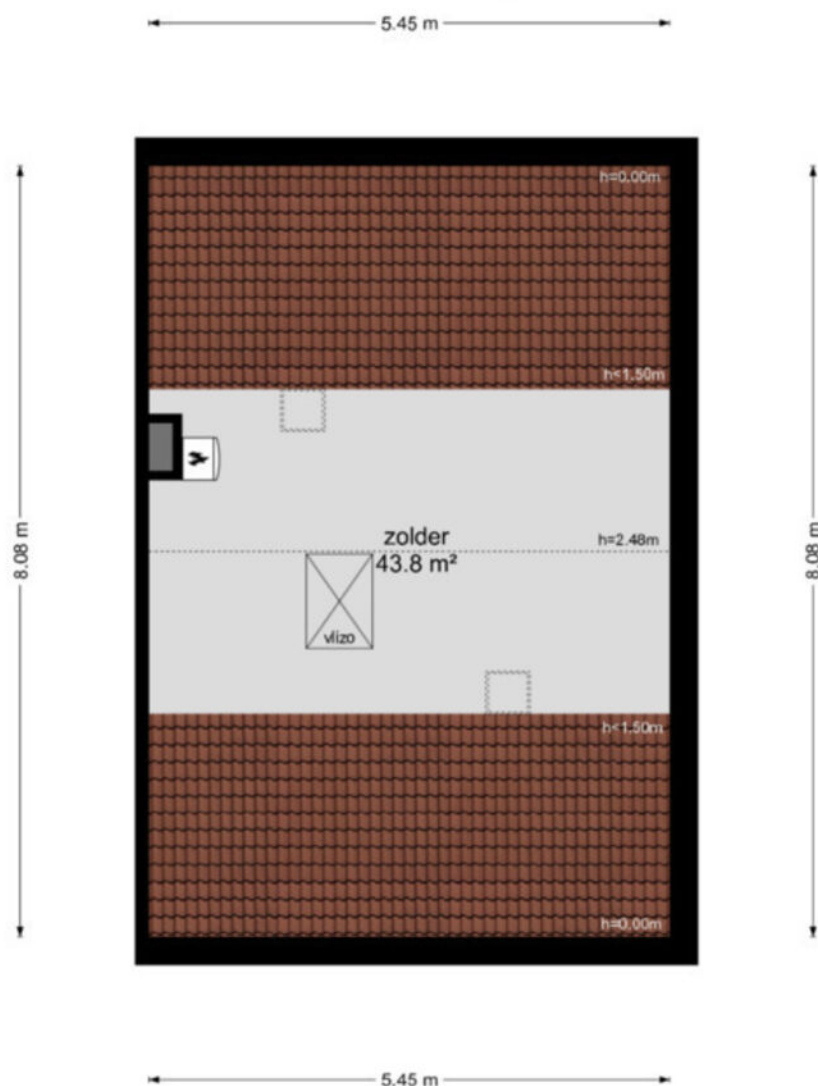
Plattegrond Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

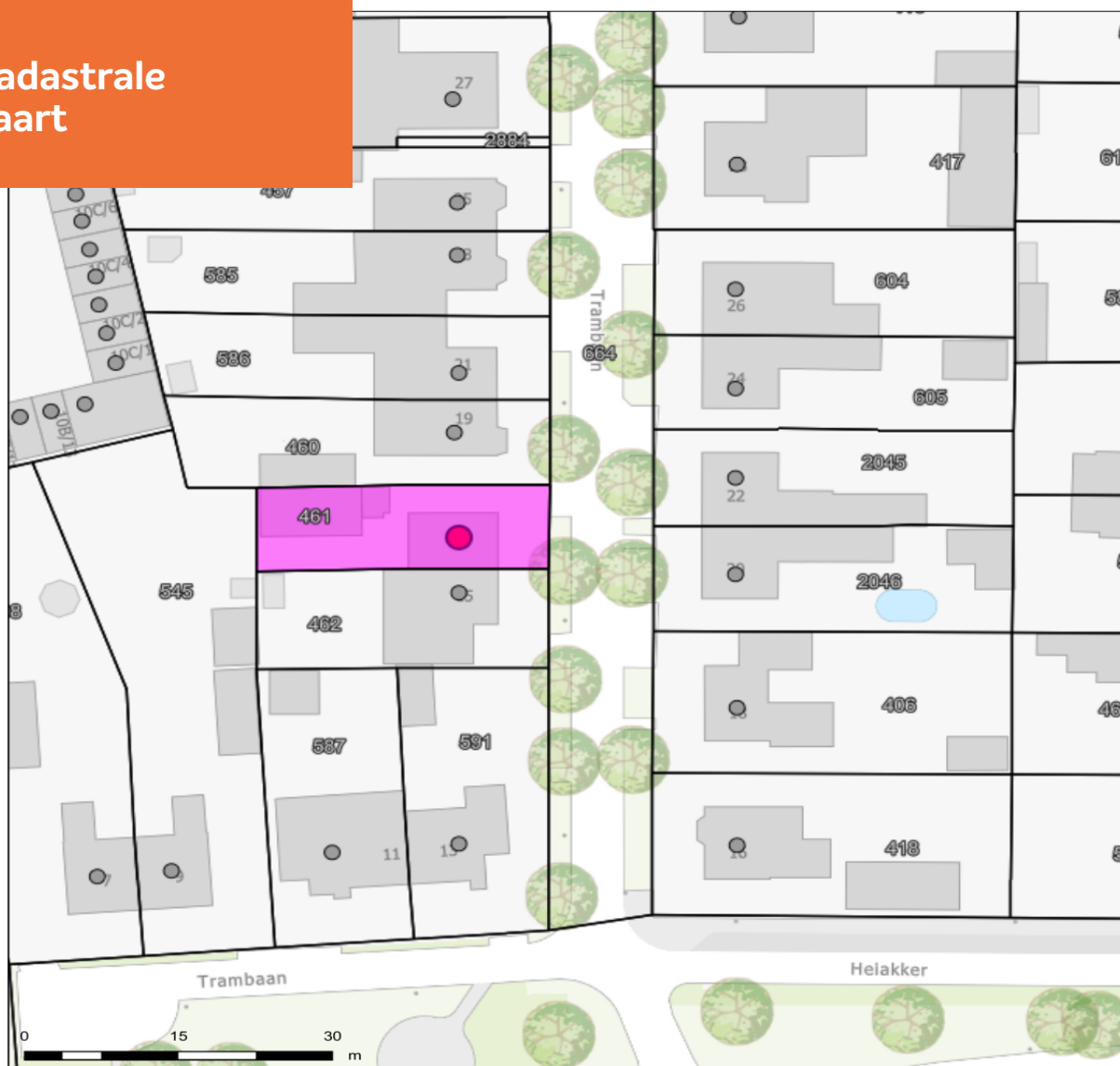
Plattegrond Tweede verdieping

Trambaan 17 - Helmond
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Trambaan 17 - Helmond

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 25-3-2025

Schaal: 1: 567



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!