

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



VERMULSTDONK 31, HELMOND

€ 579.000 k.k.



# WELKOM BIJ VERMULSTDONK 31 HELMOND



IK BEN Marjolein van den Boogaard

NVM Makelaar

---

Welkom bij **Vermulstdonk 31** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ [marjolein.van.den.boogaard@vanhuyse.nl](mailto:marjolein.van.den.boogaard@vanhuyse.nl)

☎ +31 (0)6 485 973 60



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

# KENMERKEN

Bouwjaar	2017
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Hoekwoning
Inhoud	598 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	19 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Energielabel	A
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Woonoppervlakte  
159 m<sup>2</sup>



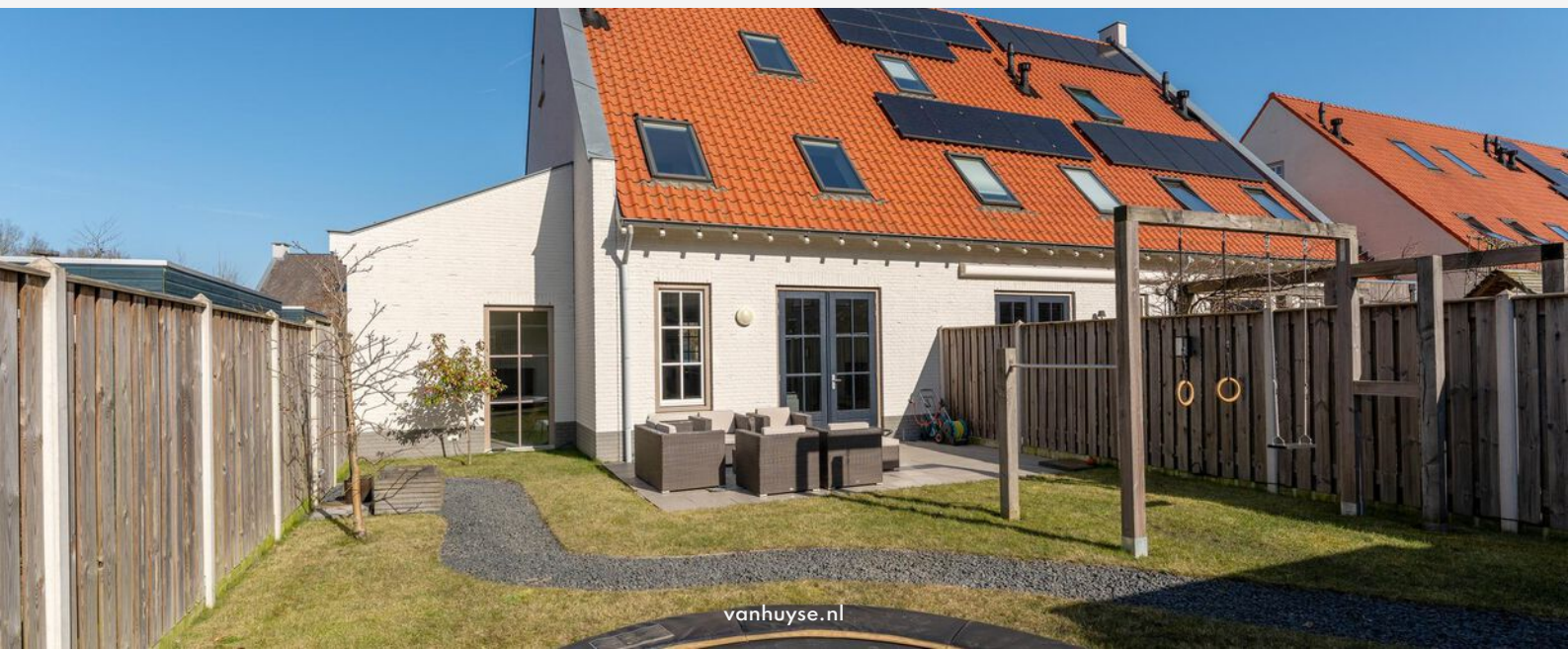
Balkon oppervlakte  
-



Kamers  
8



Slaapkamers  
5



# OMSCHRIJVING

Fantastische, instapklare hoekwoning op ruim perceel!

Welkom bij de Vermulstdonk 31 in Helmond.

Een royale woonkamer, moderne keuken met schiereiland, separate speelruimte/kantoor, vijf grote slaapkamers, een prachtige en complete badkamer, een grote tuin op het Zuiden en een aangebouwd stenen berging met eigen oprit.

De woning heeft een woonoppervlakte van 159 m<sup>2</sup>, maar door het plaatsen van een dakvenster in de 5e slaapkamer op de zolder kunt u hier nog circa 9 m<sup>2</sup> woonoppervlakte bij optellen!

Dit alles is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk "Liverdonk" Brandevoort.

Hier woon je op een toplocatie, recht tegenover Kindcentrum Mondomijn en met alle voorzieningen binnen handbereik.

Het NS-station ligt op slechts vijf minuten fietsen, waardoor je zo in Eindhoven bent - met de trein of de auto via de nabijgelegen uitvalswegen.

De belangrijkste winkels van Brandevoort zijn om de hoek, net als sportfaciliteiten en gezondheidszorg.

Daarnaast geniet je van de rust en ruimte in de prachtige Ecozone, letterlijk op steenworp afstand!

## Begane grond

### Entree

U komt binnen in een ruime hal voorzien van tegelvloer met vloerverwarming, garderobe, meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en de toegangsdeur naar de woonkamer

### Toilet

De toiletruimte is voorzien van hangcloset en fontein. De vloer en wanden zijn voorzien van modern tegelwerk.

### Woonkamer

Zeer royale en brede woonkamer met tegelvloer (voorzien van vloerverwarming) welke over gehele begane grond is doorgelegd.

De hardhouten kozijnen zijn allemaal voorzien van HR++ glas en de wanden zijn strak gestukadoord.

De openslaande deuren naar de achtertuin en de aanwezigheid van grote ramen zorgen voor een heerlijk tuincontact. Doordat deze ruimte erg breed is, plaatst u met gemak een royale zithoek en flinke eettafel.

Onder de trap is nog een praktische trappenkast aanwezig voor het opbergen van dagelijkse spullen.

### Speelkamer/werkruimte

Vanuit de woonkamer stapt u de separate speelruimte in (circa 3.08 x 2.94 m). Het grote raam aan de achterzijde zorgt voor licht eveneens een prettig contact met de tuin. Natuurlijk kunt u deze ruimte ook een andere functie geven, zoals een werkplek of hobbyruimte.

### Keuken

Moderne keuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals: een vaatwasser, koelkast, 5-pits gaskookplaat (met wokbrander), afzuigkap en combi-oven. De keuken heeft een speelse opzet. Een wandopstelling met zicht op de de straat en een schiereiland.

In de diverse kasten/lades, met houtlook fronten en zwarte handgrepen, heeft u volop opbergmogelijkheden.

# OMSCHRIJVING

## 1e verdieping

Overloop welke toegang verleent tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

### Slaapkamer 1

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (3.16 x 4.88 m) met houten kozijnen (HR++ beglazing), strak gestukte wanden en laminaatvloer.

### Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (2.79 x 5.38 m) met dakvenster (HR++ beglazing) strak gestukte wanden en laminaatvloer.

### Slaapkamer 3

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (2.51 x 4.36 m) met dakvenster (HR++ beglazing) strak gestukte wanden en laminaatvloer.

### Badkamer

Aan de voorzijde gelegen, moderne badkamer welke is voorzien van: een ligbad, inloopdouche, hangcloset, designradiator en dubbel wastafelmeubel + waskommen.

De mechanische ventilatie en de aanwezigheid van het raam zorgen voor een goede ventilatie.

De vloer en wanden zijn voorzien van neutraal maar stijlvol tegelwerk.

## 2e verdieping

Royale overloop met kantoorfunctie welke toegang verleent tot twee slaapkamers, de wasruimte, en de vlizotrap naar de bergzolder.

### Slaapkamer 4

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (circa 3.30 x 3.09 m) met dakvenster (HR++ beglazing), strak gestukte wanden en laminaatvloer.

### Slaapkamer 5

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (circa 3.25 x 3.09 m) met laminaatvloer, strak gestukte wanden en laminaatvloer.

Door het plaatsen van een dakvenster in deze ruimte, mag u er circa 9 m<sup>2</sup> woonoppervlakte bij optellen.

Momenteel staat deze ruimte weergegeven in de meetrapportage als overige in pandige ruimte.

### Wasruimte

Separate wasruimte met opstelling voor de wasmachine + droger, CV-installatie (merk: Itho Daalderop, bouwjaar: 2018) en mechanische ventilatie-unit.

### Bergzolder

Royale en praktische vliering welke u bereikt via de vlizotrap voor het opbergen van seizoensspullen.

# OMSCHRIJVING

## Tuin

Royale op het zonnige Zuiden gelegen achtertuin, met groot terras, een flink stuk gazon, vaste beplanting en een sfeervol grindpad naar de achterom.

De tuin is zo'n 15 meter diep en is extra breed, waardoor we kunnen spreken over een royale tuin.

Op de achterzijde van het perceel heeft u nog de beschikking over een vrijstaand, houten tuinhuis. Ideaal voor het opbergen van uw tuingereedschap.

De houten schutting met betonnen pilaren verkeert in goede staat en is voorzien van wandverlichting.

## Aangebouwd stenen berging

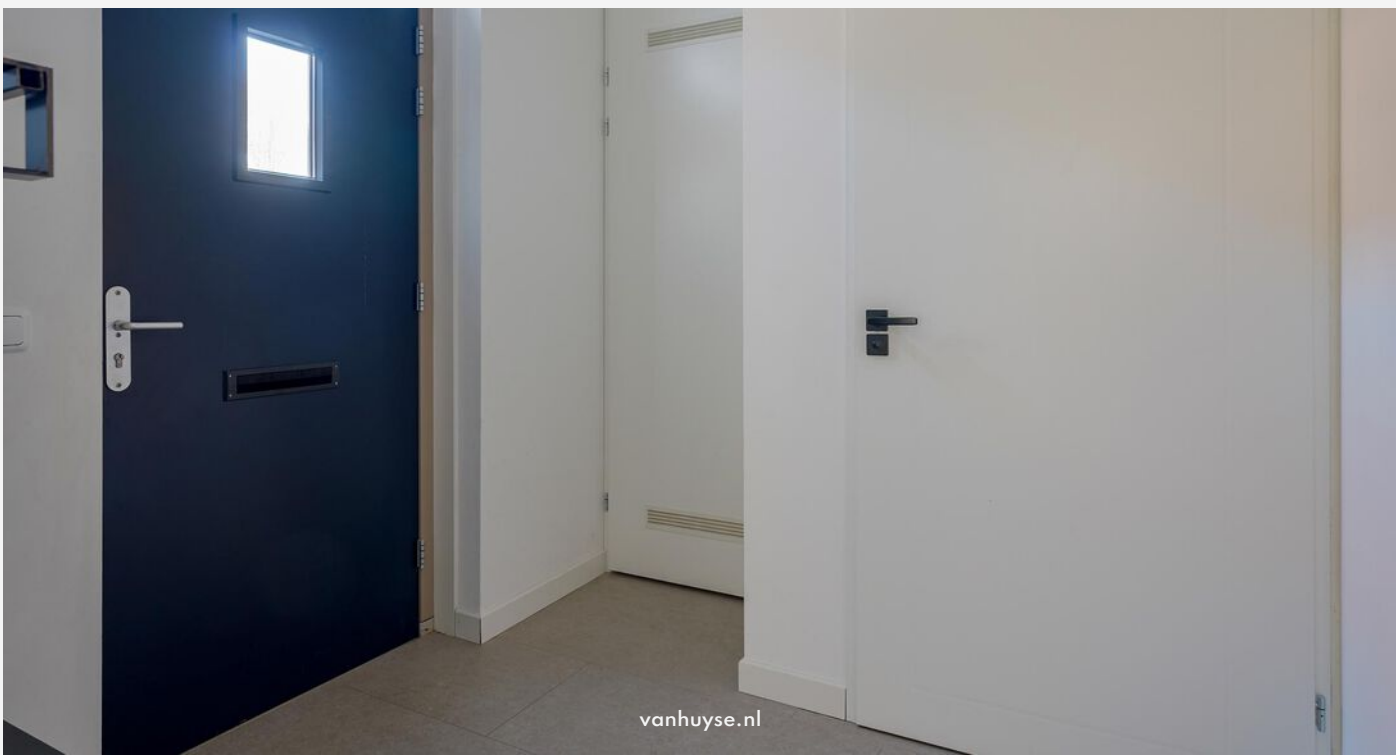
Tijdens de bouw is ervoor gekozen om de garage op te splitsen in een grote berging en speelkamer/hobbyruimte.

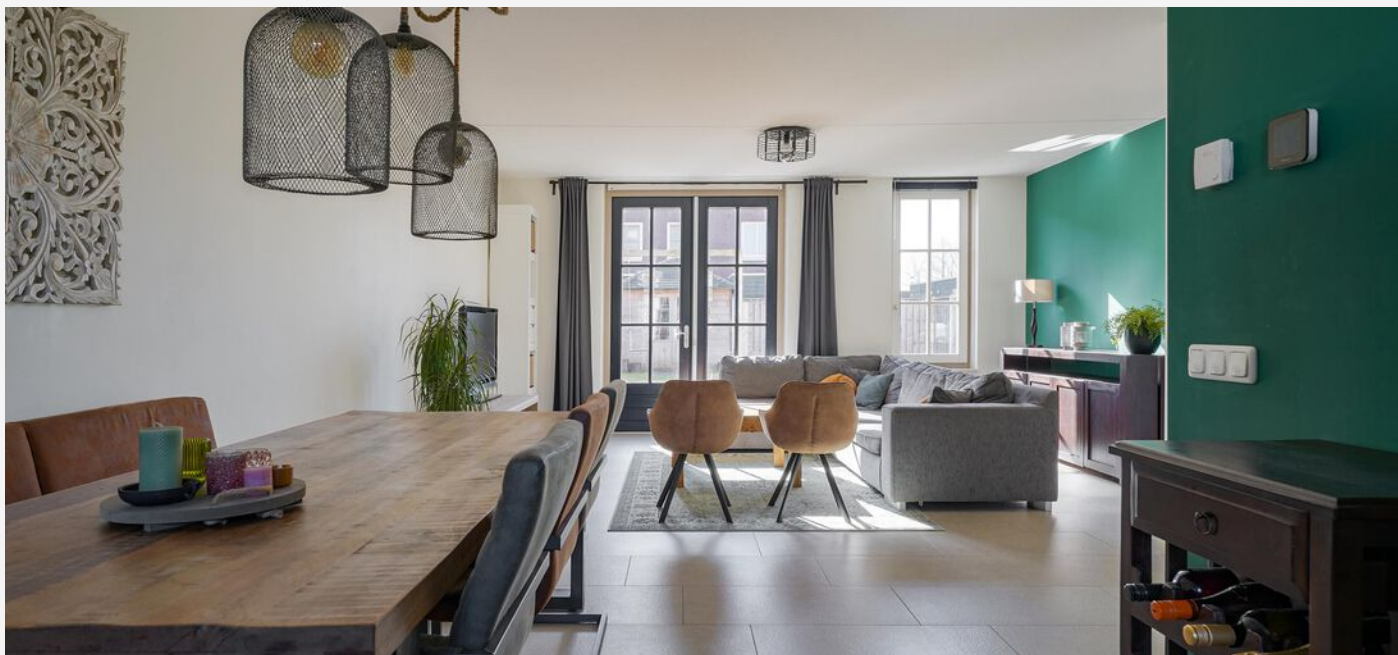
Via de voorzijde van de woning vindt u toegang tot deze berging via de openslaande loopdeur. U kunt hier met gemak een aantal fietsen stallen of spullen opbergen.

Naast een eigen oprit is er ook volop parkeergelegenheid voor de woning. Zowel de parkeerstrook als parkeerplaatsen aan de overzijde van de straat kunnen gebruikt worden.

## Bijzonderheden:

- Zeer royale instapklare hoekwoning
- 159 m2 woonoppervlakte!
- Eigen oprit
- Flinkte achtertuin gelegen op het zonnige Zuiden
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Begane grond geheel voorzien van vloerverwarming
- Royale woonkamer
- Separate speelkamer/kantoor/hobbyruimte
- Moderne keuken met schiereiland en inbouwapparatuur
- Vijf grote slaapkamers
- Sfeervolle en complete badkamer
- Separate wasruimte met aansluitingen witgoedapparatuur + opstelling CV ketel
- Aangebouwd stenen berging
- Vrijstaand houten tuinhuis op achterzijde perceel
- Voldoende parkeergelegenheid in nabije omgeving
- Gewilde en kindvriendelijke locatie in de wijk "Liverdonk"
- Nabij winkels, scholen, de Eco-zone, treinstation en diverse uitvalswegen

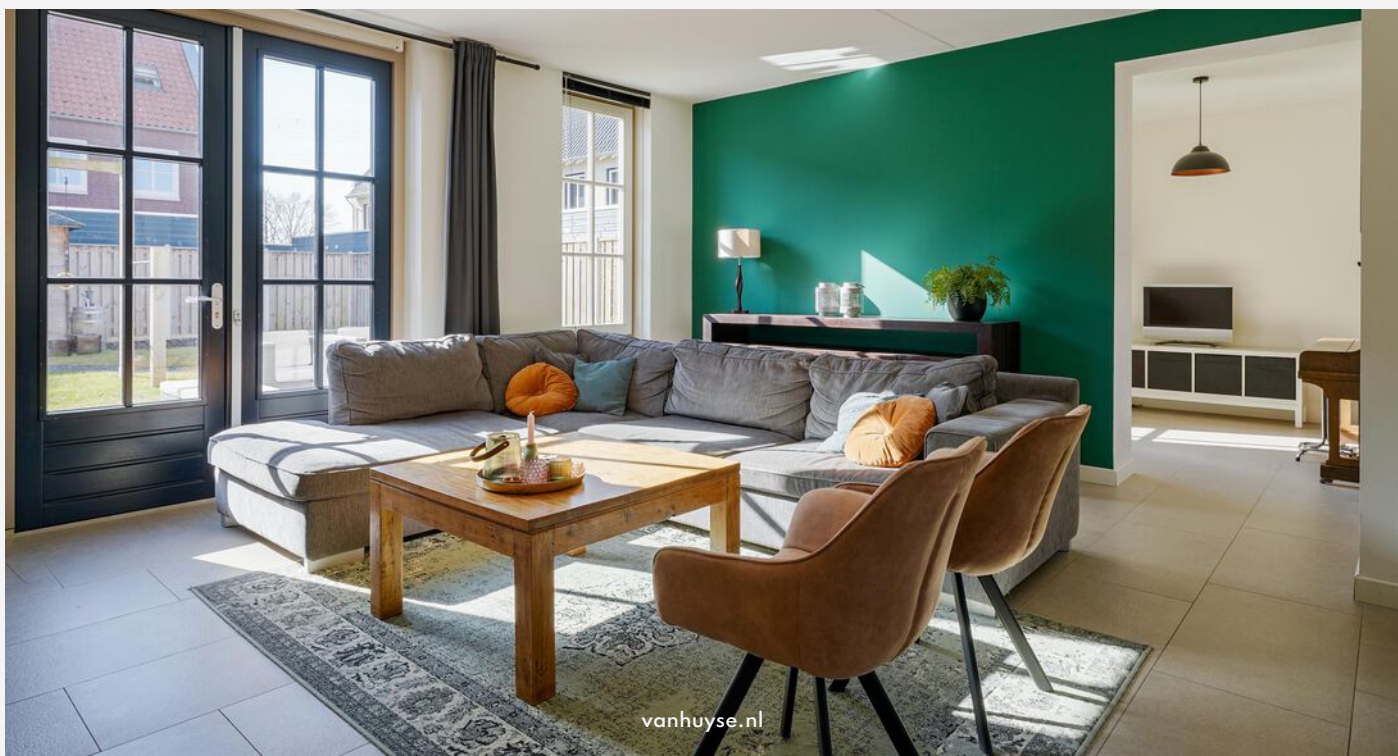


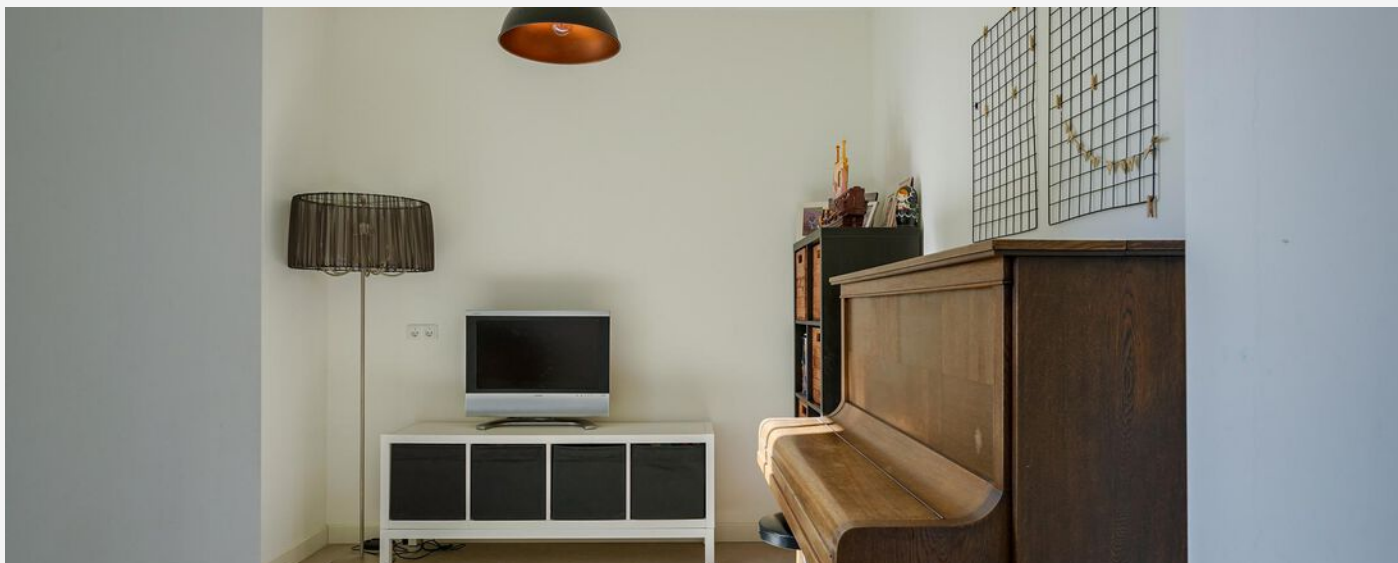




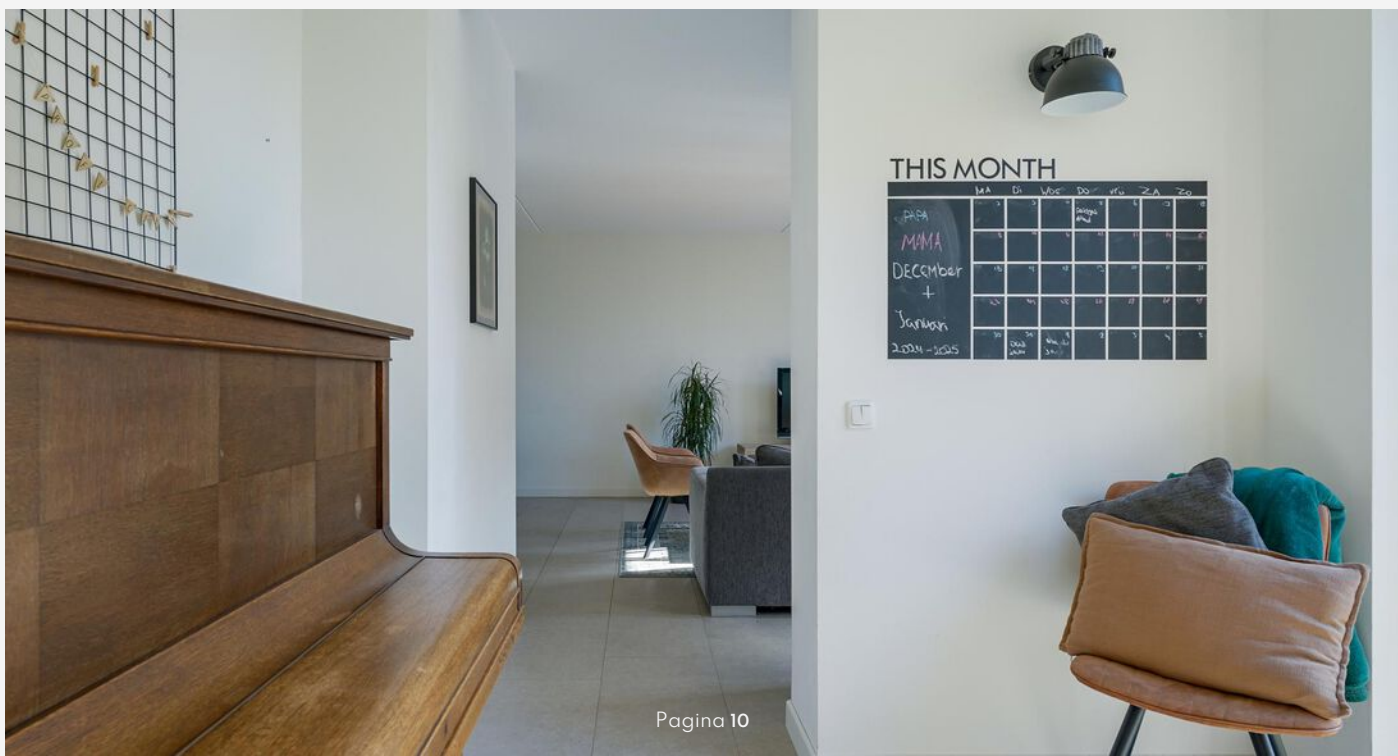


Woongedeelte begane grond





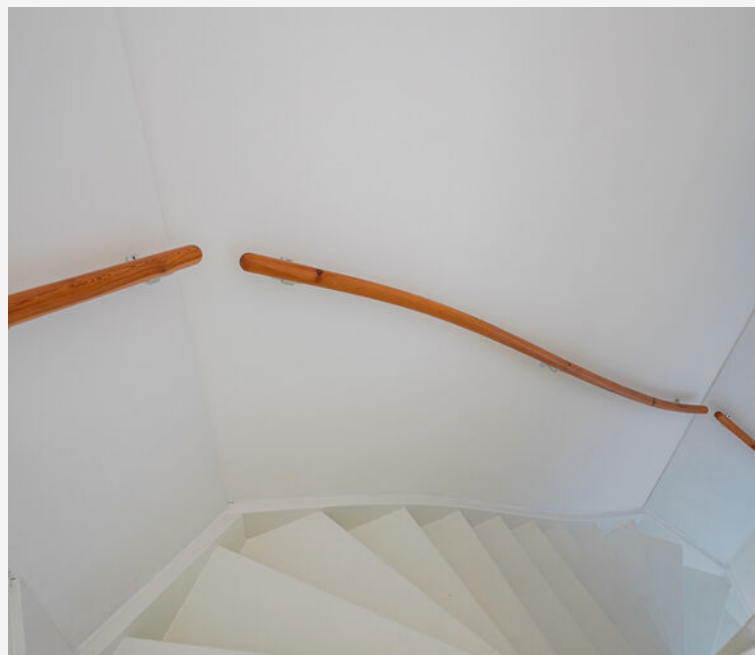
Separate speel/hobbyruimte



























Ruime en zonnige achtertuin op het Zuiden







Straatbeeld



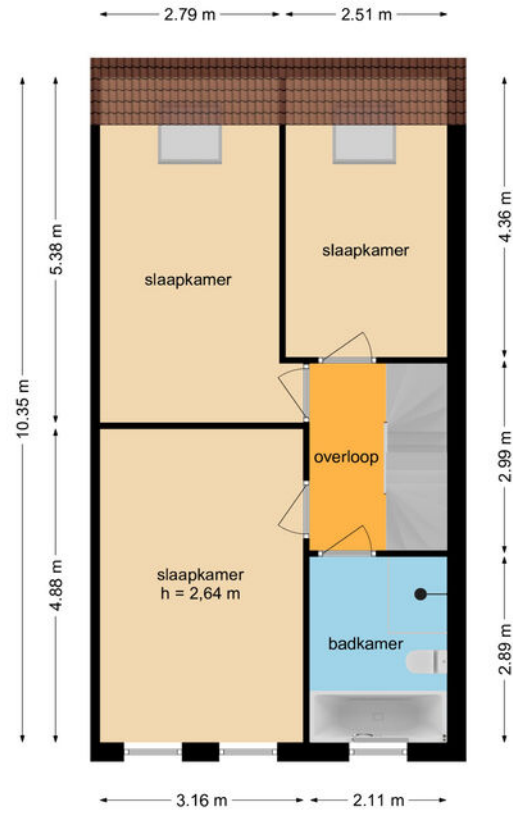
# PLATTEGROND - BEGANE GROND



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND - 1E VERDIEPING



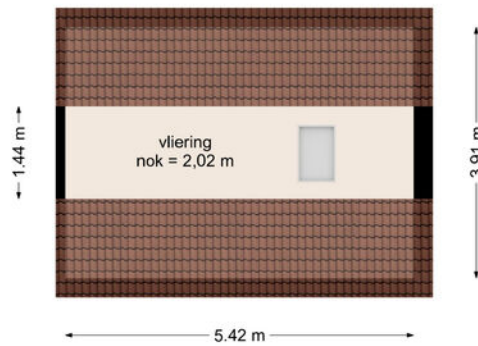
Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND - 2E VERDIEPING



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND - VLIERING



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Helmond, 397

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

6931

## KADASTRALE SECTIE

U

## GEMEENTE

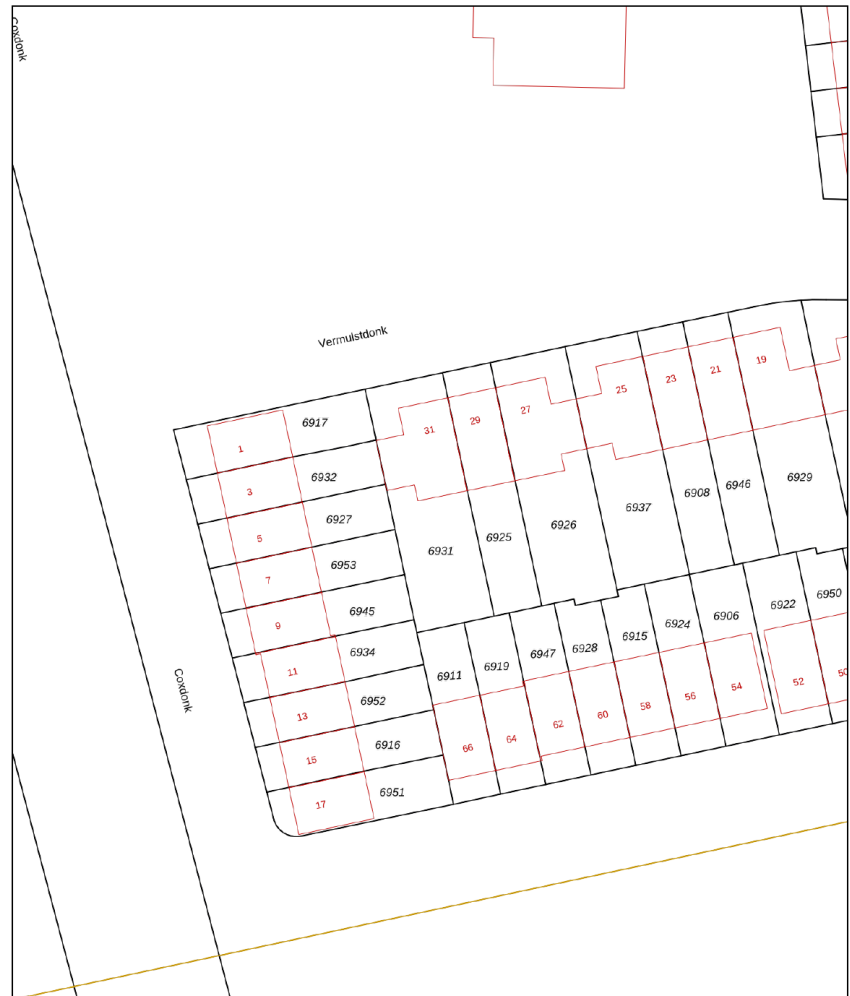
Helmond


## PERCELOPPERVLAKTE

270 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

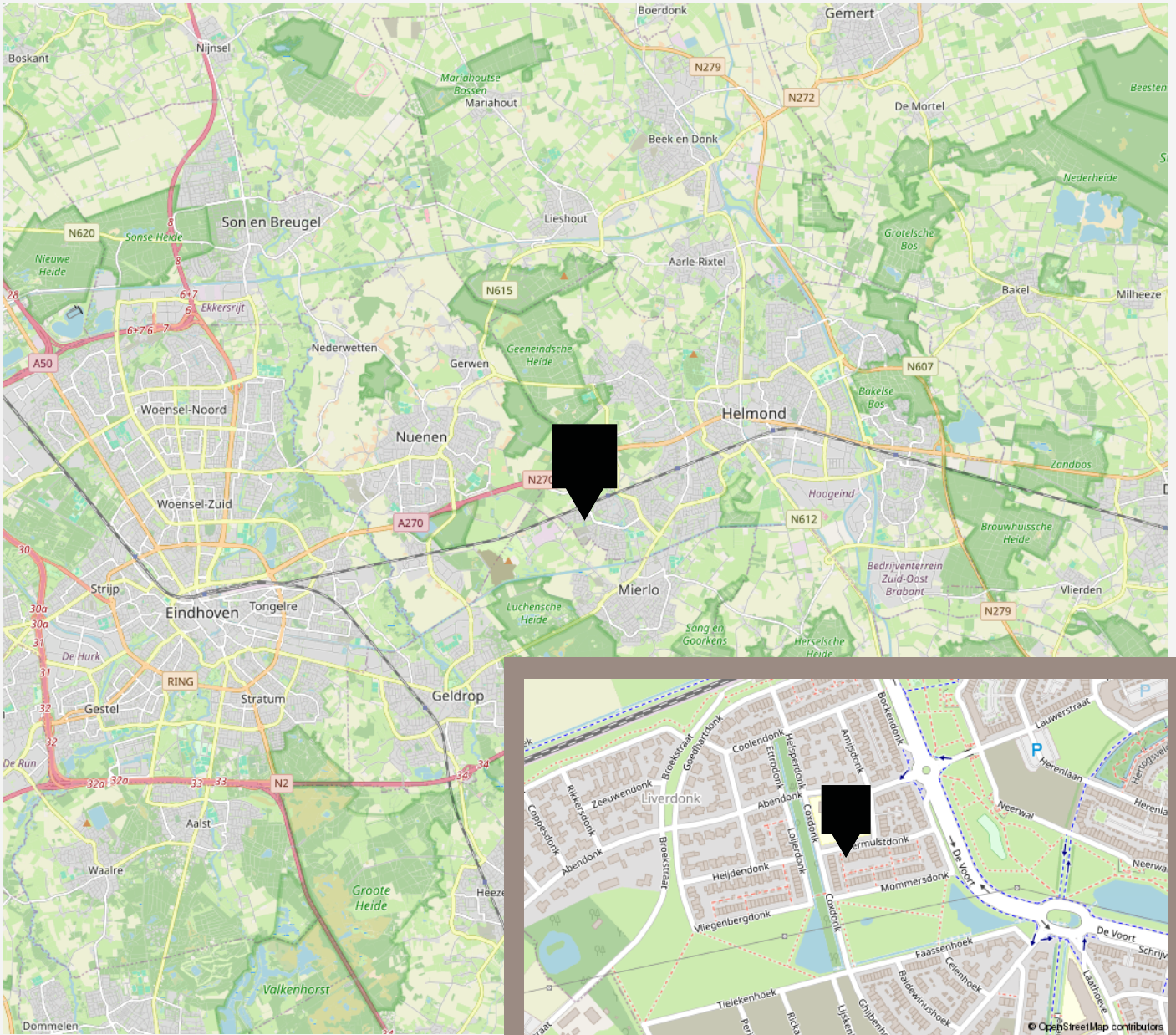


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Helmond	
	Huisnummer	Sectie U	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6931	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# LOCATIE OP KAART



# VANHUYSE

## De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



## PARTNERS IN WONEN

### Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



### Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check [www.vanhuyseplanten.nl](http://www.vanhuyseplanten.nl)

# PARTNERS IN WONEN

## Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



## Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheke, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



## VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

# PARTNERS IN WONEN

## VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



## De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

## VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.









vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)