

# Eigentijds wonen



HELMOND | van Graftstraat 39

vraagprijs € 295.000 k.k.



0402457844 | [info@dhvc.nl](mailto:info@dhvc.nl)  
[www.dhvc.nl](http://www.dhvc.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1965
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	416 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	112 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	164 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	12 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	9 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C

# Omschrijving woning

DHVC Vastgoed biedt u aan: Moderne ruime uitgebouwde tussenwoning voorzien van een royale woonkamer met grote raampartijen, 3 volwaardige slaapkamers, kunststof en houten kozijnen met dubbel glas en een keurig aangelegde achtertuin gelegen op het zuidoosten met een fraaie overkapping.

## Ligging:

De woning is gelegen in de wijk Straakven, met alle basisvoorzieningen letterlijk op loopafstand. Ook het stadscentrum van Helmond en het NS treinstation bevinden zich op korte afstand. De uitvalswegen naar o.a. Eindhoven zijn direct bereikbaar.

## Indeling:

### Entree:

Middels de keurig aangelegde voortuin toegang naar de woning. Middels de hal voorzien van een gelijmde PVC vloer toegang tot de meterkast, trappenkast voor extra bergruimte, toiletruimte, woonkamer en de trapopgang naar de 1e verdieping.

### Toiletruimte:

Gedeeltelijke betegelde toiletruimte met staand closet.

### Woonkamer:

De royale uitgebouwde woonkamer is voorzien van grote raampartijen aan de voor- en achterzijde met veel natuurlijk lichtinval. Door de uitbouw aan de achterzijde met openslaande tuindeuren biedt de kamer ruimte voor zowel een eet- als zithoek. De woonkamer is tevens voorzien van een verlijmbare PVC vloer waarbij de keuken en de aanbouw voorzien zijn van vloerverwarming.

### Keuken

De keuken ligt centraal in de woning. Het keukenblok met boven- en onderkasten is in een L opstelling geplaatst. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron.

### Eerste verdieping:

De overloop en beide trappen zijn voorzien van een verlijmbare PVC vloer waarbij de overloop de verdeling vormt tussen de drie slaapkamers en badkamer. Ook is hier de trapopgang naar de tweede verdieping aanwezig.

### Slaapkamers:

Slaapkamer I Deze slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt ruimte voor een tweepersoons slaapkamerinrichting en hier is tevens een vaste kast aanwezig.

Slaapkamer II + III De tweede en derde slaapkamer liggen aan de achterzijde en zijn omstreeks 2017 uitgebouwd en beide voorzien van grote dakkapellen. Daarnaast hebben beide kamers vaste inbouwkasten, click PVC vloeren en afgewerkt met stucwerk plafonds en wanden.

### Badkamer:

De badkamer is ingedeeld met een douche met spatcabine, toilet, vaste wastafel in badmeubel en radiator. Ook is de mogelijkheid aanwezig om de wasmachine hier te plaatsen.

### Tweede verdieping:

De tweede verdieping is met een vaste trap bereikbaar. De overloop biedt toegang tot bergruimte (potentiële 4e slaapkamer). Op zolderkamer hangt ook de cv ketel, type Remeha uit 2006. Op de overloop zijn de aansluitingen voor de wasmachine en de droger aanwezig.

#### Tuin:

De achtertuin is met een vrije achterom bereikbaar en heeft een gunstige ligging op het zuidoosten. De tuin is voorzien van sierbestrating, kunstgras, borders met vaste beplanting en een buitenkraantje. Achterin de tuin bevindt zich een fraaie houten overkapping welke met zeil volledig kan worden afgesloten.

#### Berging:

De berging is geschakeld aan de overkapping en ligt achterin de tuin en is voorzien van elektra.

#### Kenmerken:

- De woning is omstreeks 1965 gebouwd, waarna de uitbouw op de begane grond in 2008 geplaatst is en de opbouw op de 1e verdieping in 2017.
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen, dakisolatie, (spouw)muur isolatie.
- De woning beschikt over een energielabel C.
- De woning beschikt over 7 (huur) zonnepanelen, dit huurcontract dient overgenomen te worden.

#### Algemene informatie:

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie, waaronder plattegronden en maatvoering, is met zorg samengesteld (maar deze kunnen afwijken van de werkelijkheid) en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

#### Bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij, na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een bankgarantie c.q. een waarborgsom van 10% van de koopsom te stellen bij de notaris.

#### Meetclausule:

Deze woning is door een extern bouwkundig bureau volgens de NEN 2580 norm ingemeten. Ondanks dat de in meting met de grootste zorgvuldigheid is uitgevoerd kunnen wij hieromtrent geen enkele vorm van aansprakelijkheid aanvaarden.









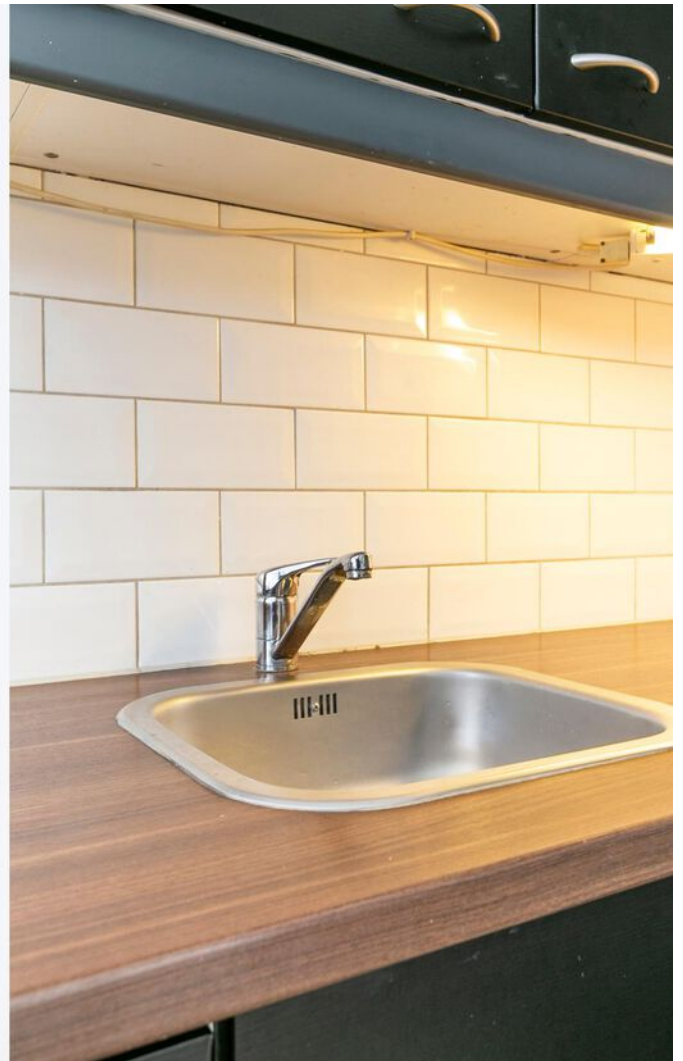










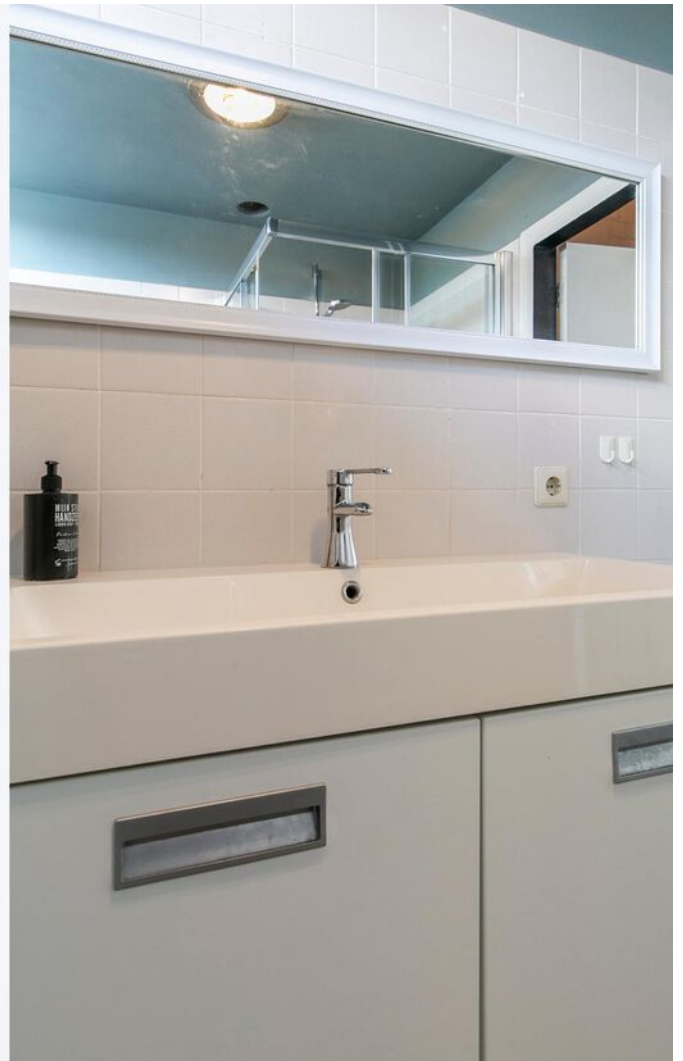








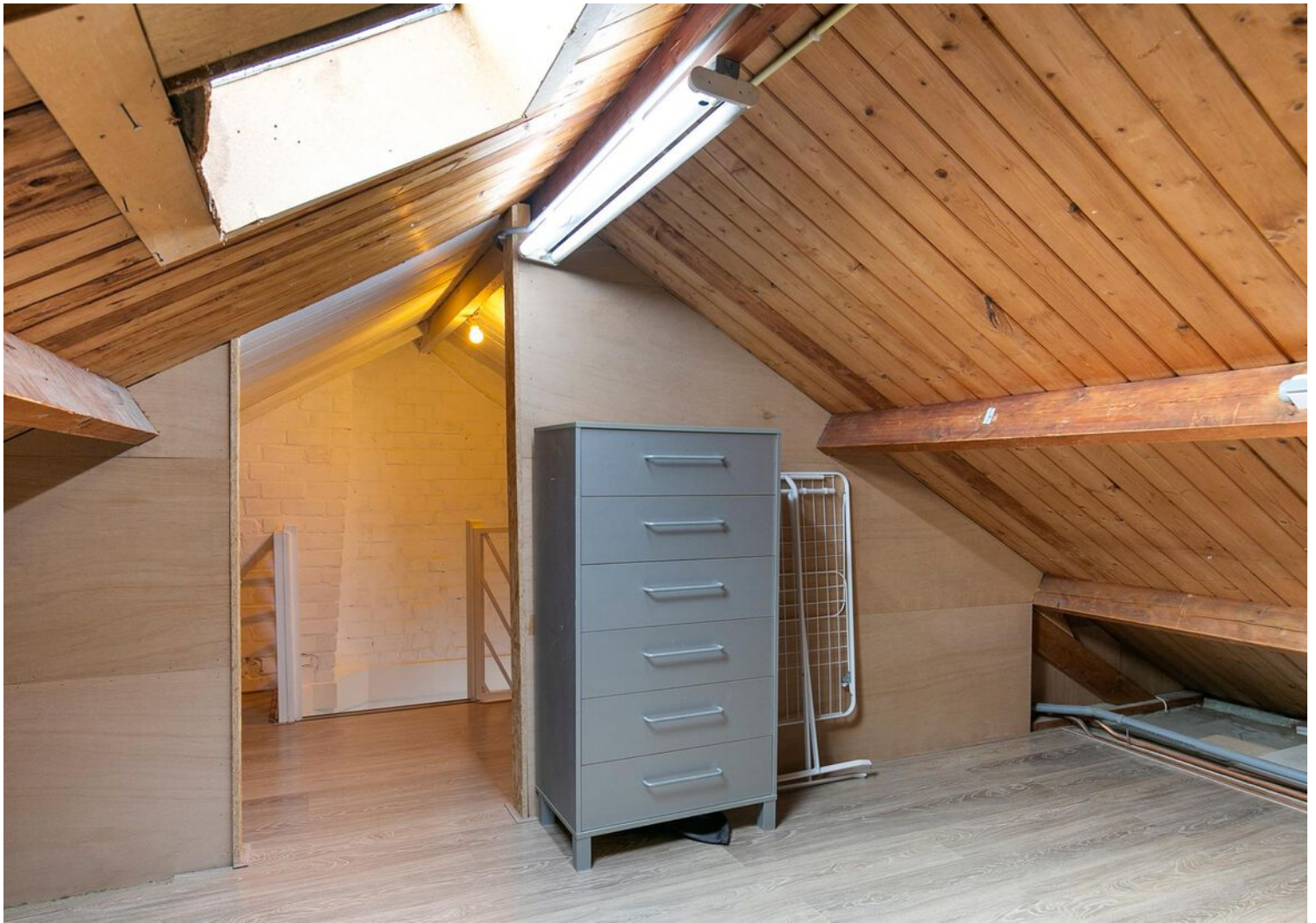














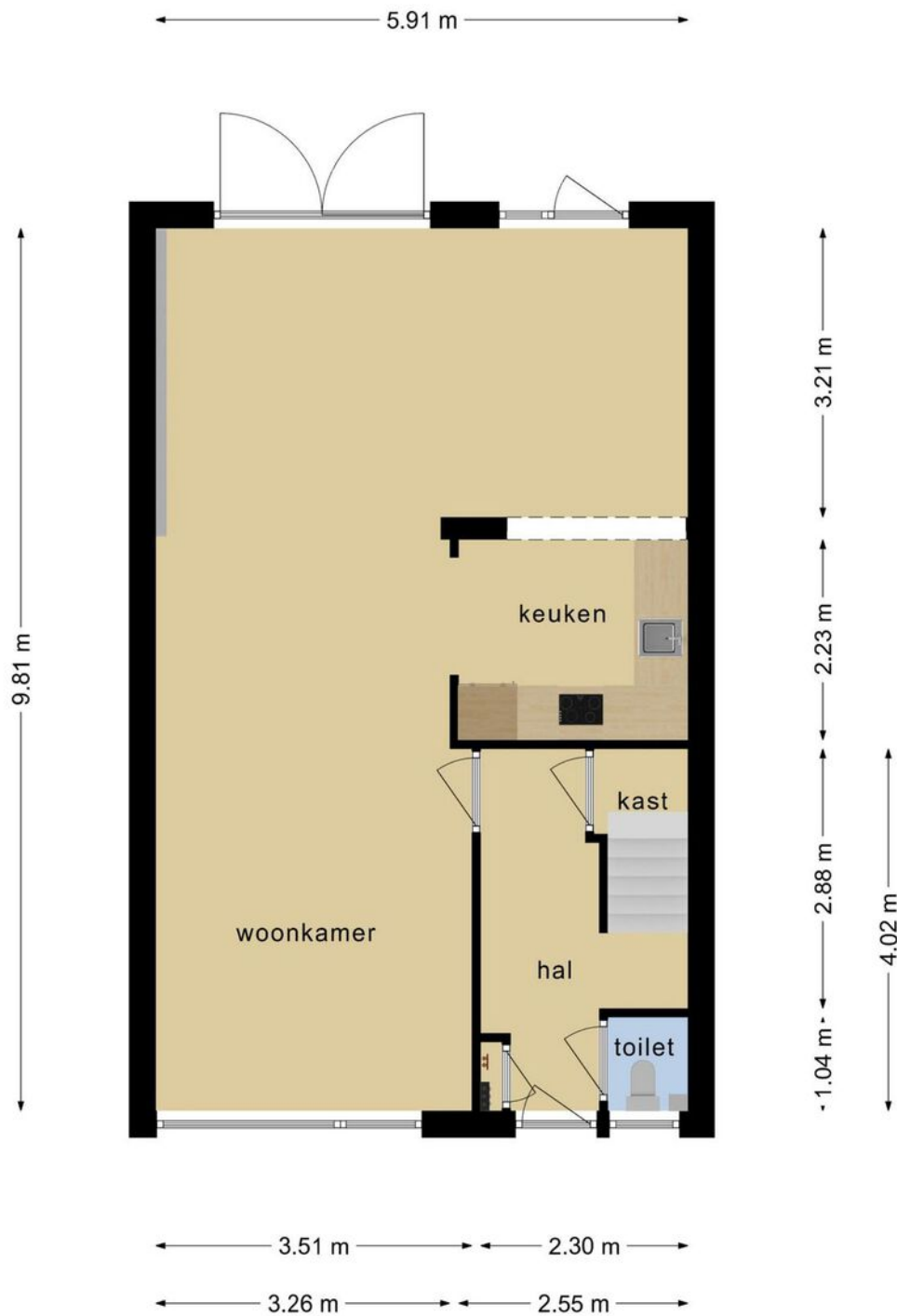








# Plattegrond



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

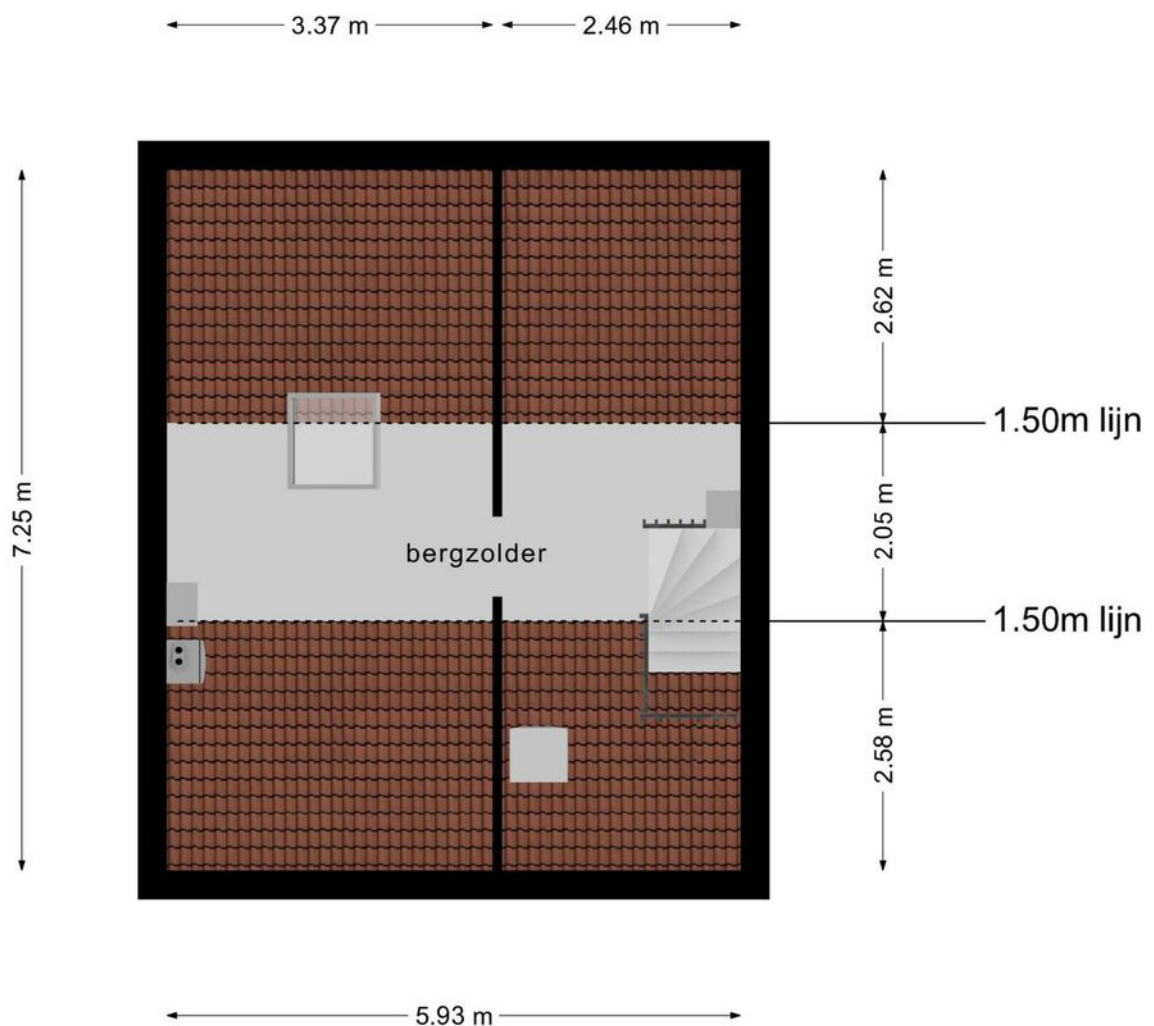
# Plattegrond



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

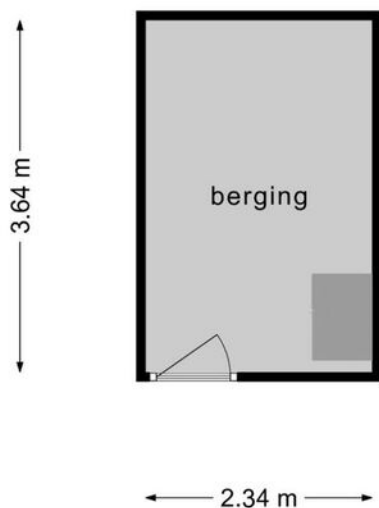


# Plattegrond



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

# Plattegrond



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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: van Grafstraat39



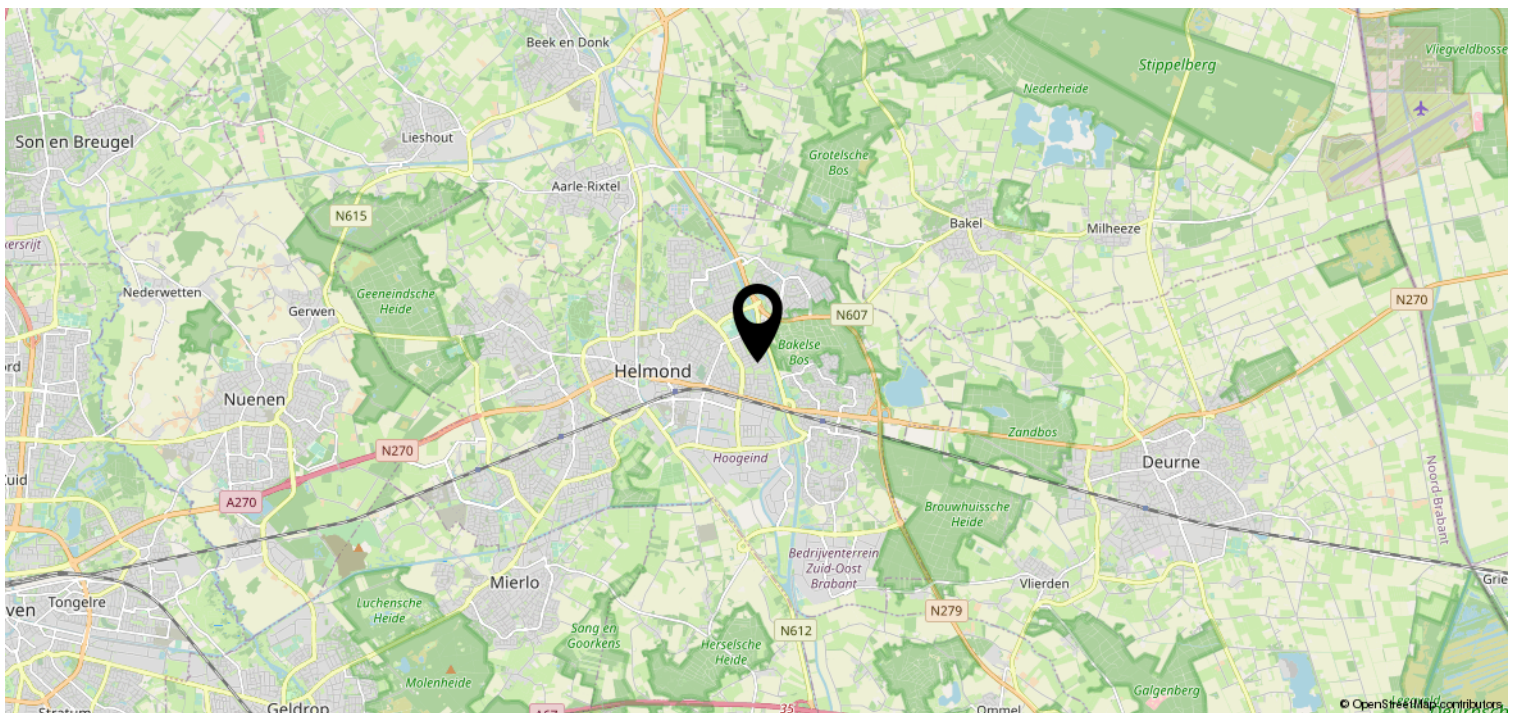
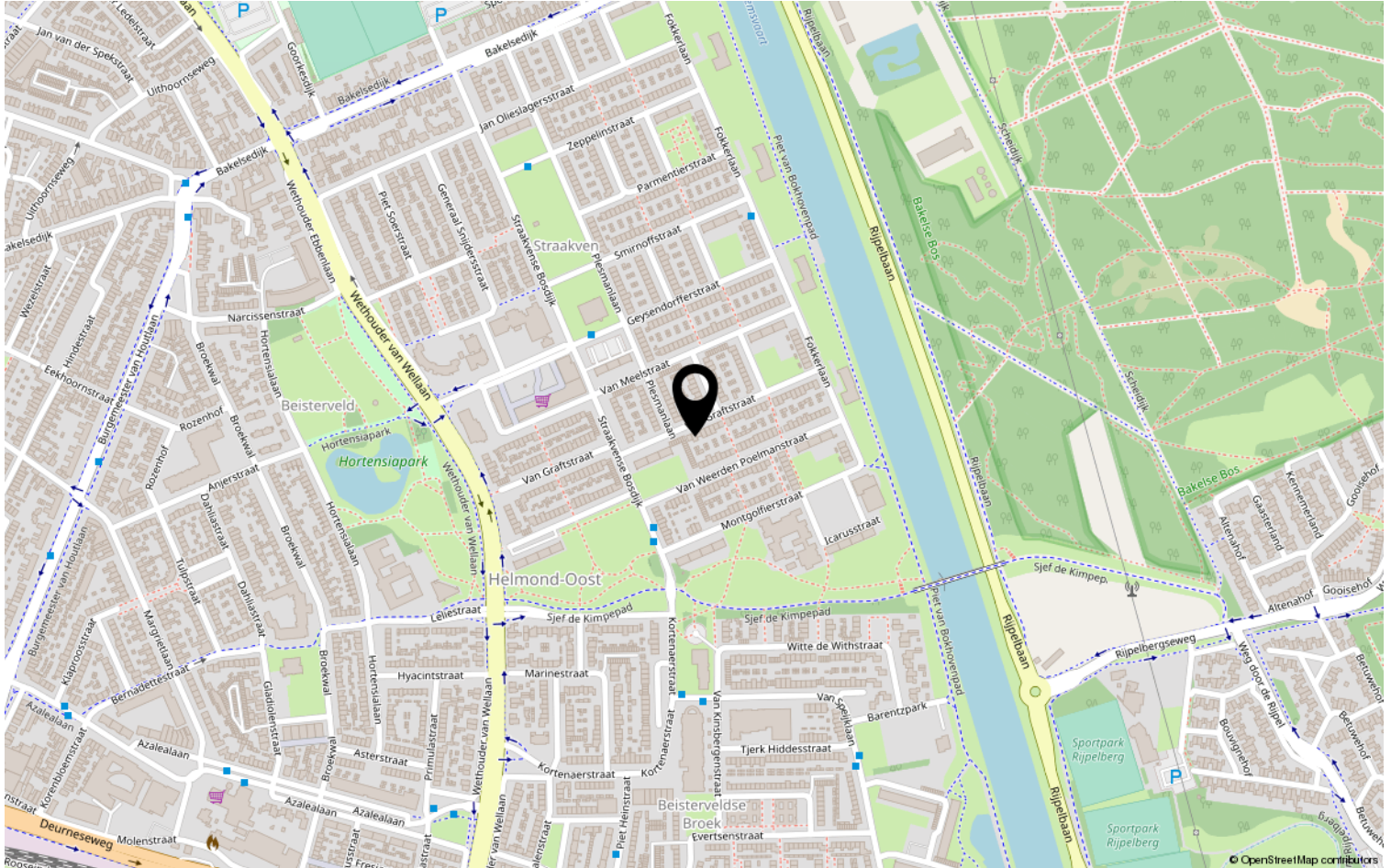
0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Helmond</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 10395</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

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 databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 september 2021. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- pvc vloeren en pvc trappen	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- zeil overkapping		X		
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV				Nee
Boiler				Nee
Zonnepanelen		Moet worden overgenomen		

# Heeft u interesse?



Aalsterweg 224  
5644 RJ Eindhoven

0402457844 | [info@dhvc.nl](mailto:info@dhvc.nl)  
[www.dhvc.nl](http://www.dhvc.nl)