
VMG
Makelaars
HELMOND
Cortenbachstraat 65

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	± 377 m^3
Woonoppervlakte:	± 105 m^2
Externe bergruimte:	± 3 m^2
Perceeloppervlakte:	± 232 m^2

- Sfeervolle, fraai afgewerkte hoekwoning met verrassend veel leefruimte
- Lichte woonkamer met visgraatvloer en vloerverwarming
- Schuifpui met stijlvolle, donkere shutters
- Moderne keuken, gerenoveerd in 2023, met donkere, greeploze kastfronten en een licht werkblad
- Meterkast uit 2023 en een praktische kelderkast
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan twee met airconditioning
- Bijzonder diepe achtertuin met vijver, volwassen beplanting en meerdere terrassen



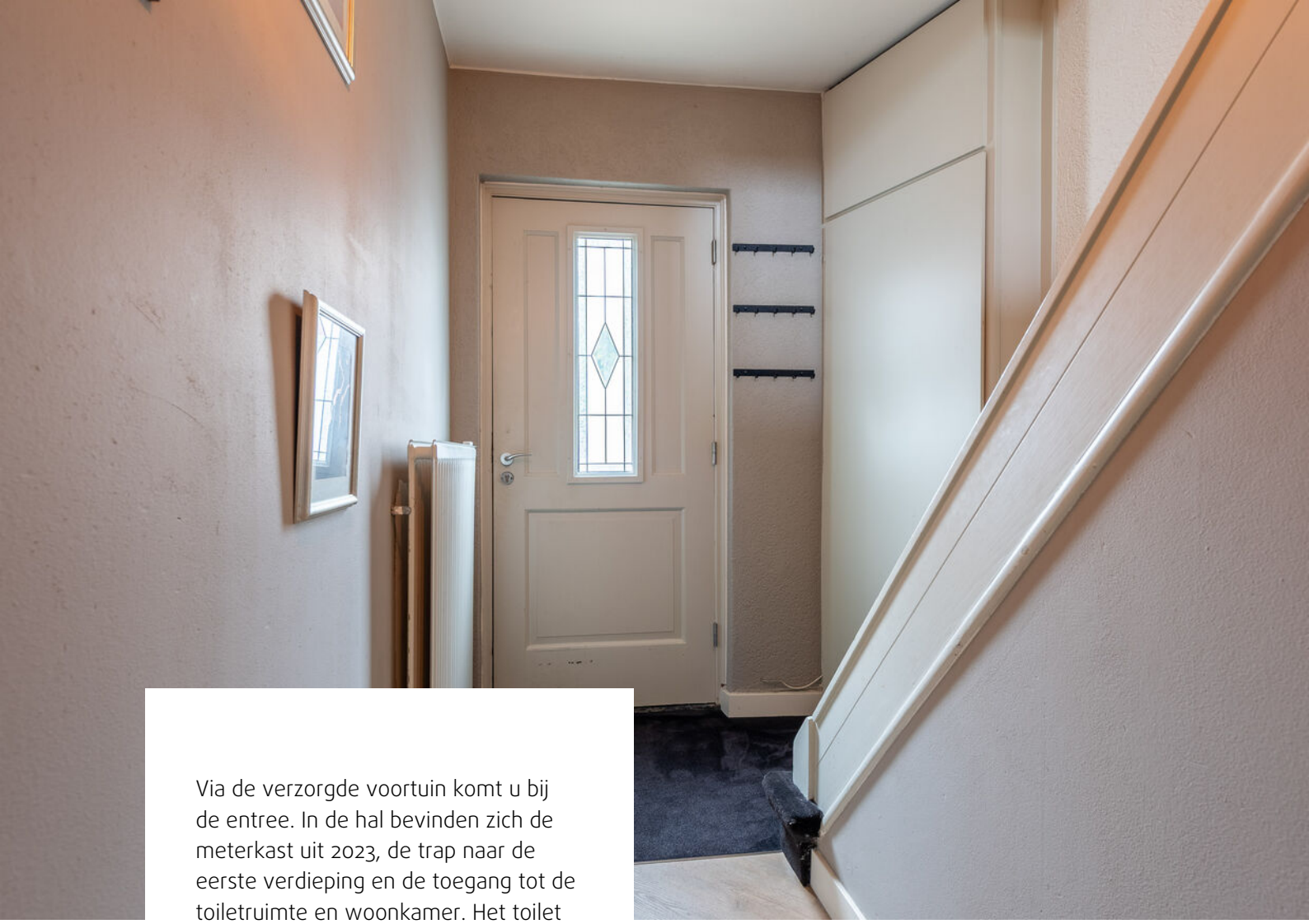
Inleiding

Een hoekwoning vol sfeer, met vier slaapkamers en een tuin die blijft verrassen!

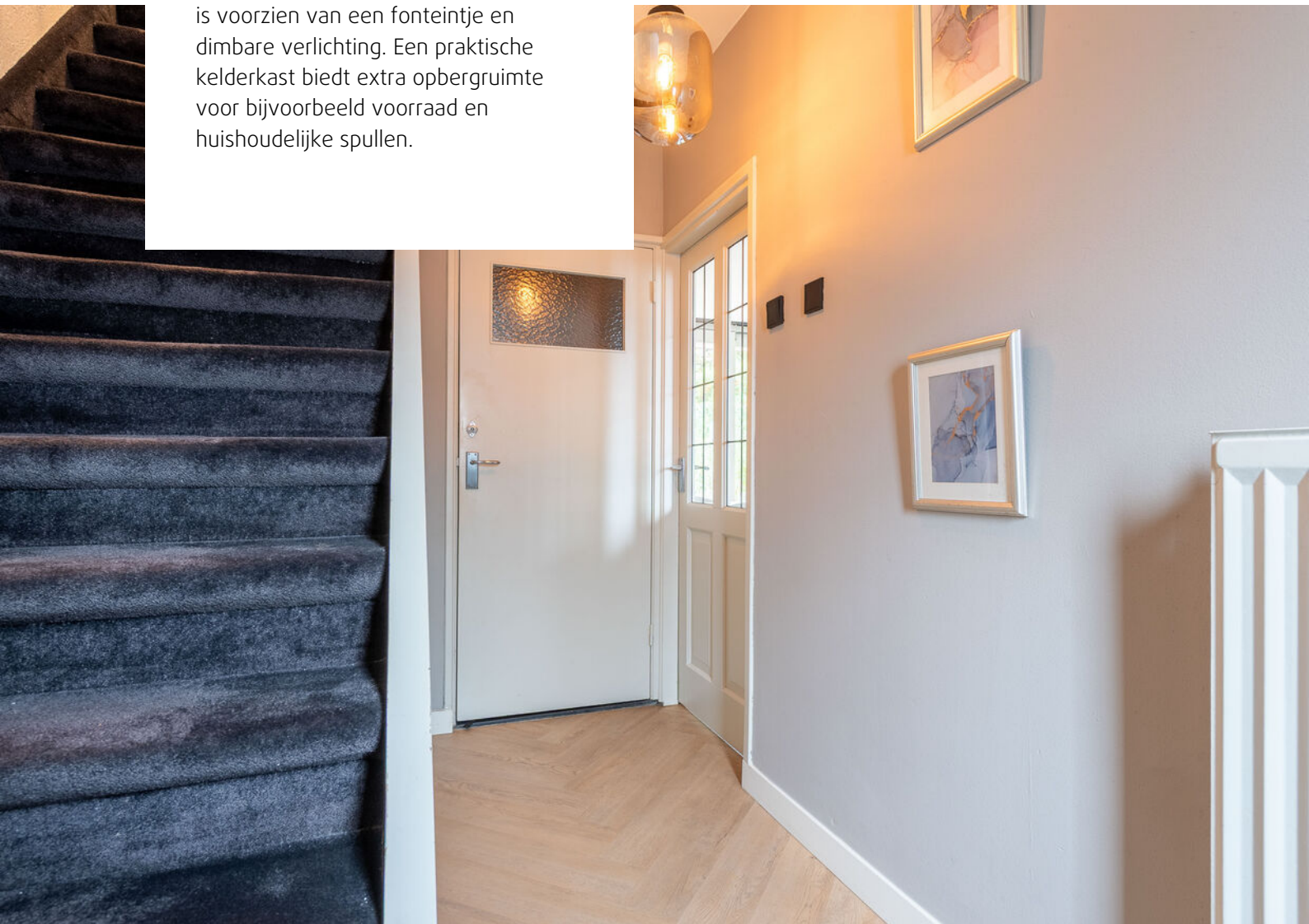
Een warme uitstraling, een verzorgde afwerking en verrassend veel ruimte: aan de Cortenbachstraat 65 in Helmond komt het allemaal samen. Deze hoekwoning beschikt over een lichte woonkamer met visgraatvloer en vloerverwarming, een moderne keuken, vier slaapkamers en een balkon. Warme kleuraccenten, stijlvolle wandafwerking en grote ramen geven het interieur een eigentijds en uitnodigend karakter.

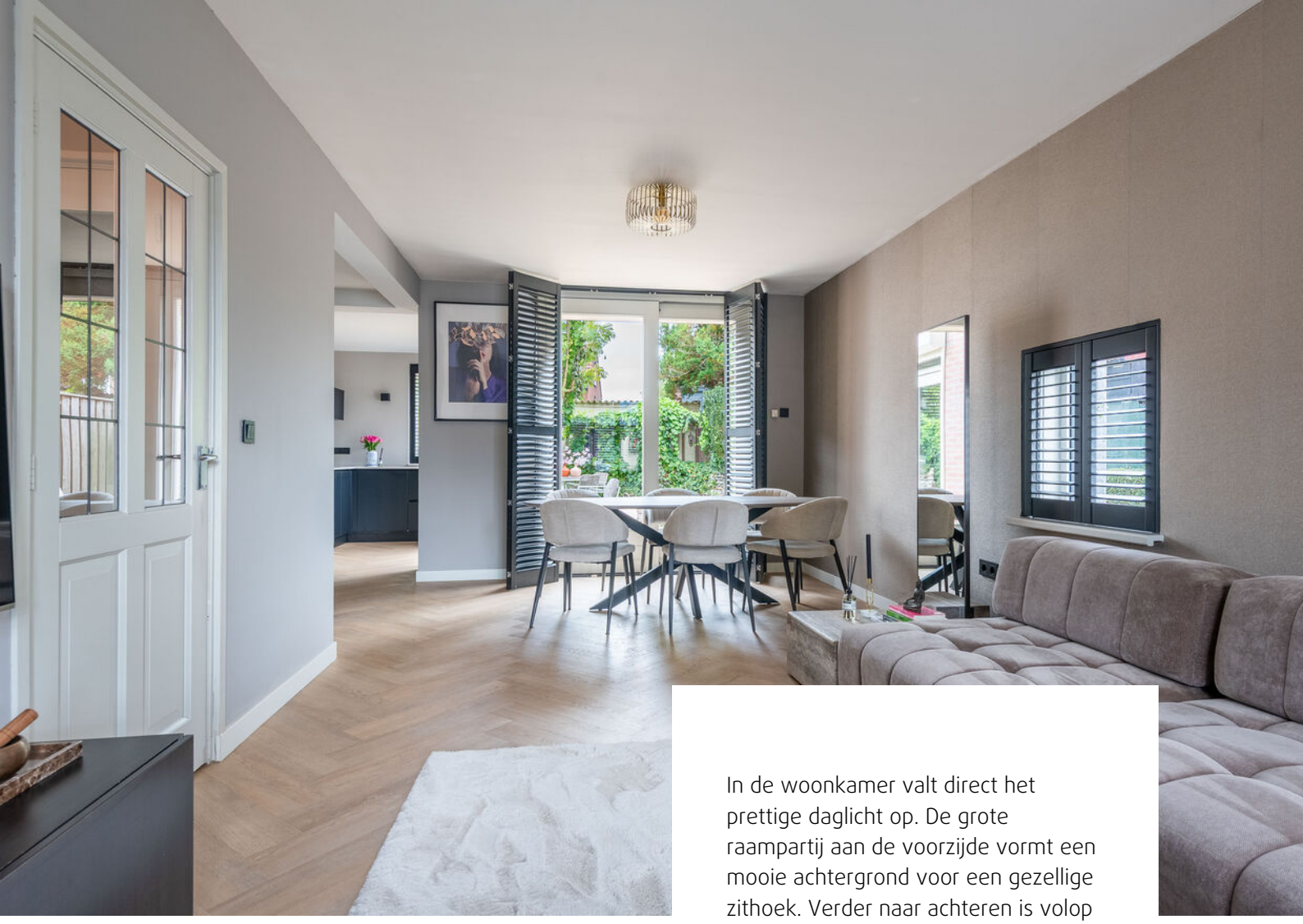
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Achter het huis ligt een bijzonder diepe, groene tuin met meerdere terrassen, een vijver en volwassen beplanting. Een beschutte plek waar u in alle rust van het buitenleven kunt genieten. De royale stenen berging en achterom maken het geheel compleet.

De woning staat in een karakteristieke woonomgeving in Helmond. Winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum, met een ruim aanbod aan winkels, restaurants en terrassen, is goed bereikbaar. Openbaar vervoer en uitvalswegen richting Eindhoven liggen eveneens binnen handbereik. Zo woont u hier rustig, met de dagelijkse voorzieningen dichtbij.



Via de verzorgde voortuin komt u bij de entree. In de hal bevinden zich de meterkast uit 2023, de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de toiletruimte en woonkamer. Het toilet is voorzien van een fonteintje en dimbare verlichting. Een praktische kelderkast biedt extra opbergruimte voor bijvoorbeeld voorraad en huishoudelijke spullen.





In de woonkamer valt direct het prettige daglicht op. De grote raampartij aan de voorzijde vormt een mooie achtergrond voor een gezellige zithoek. Verder naar achteren is volop plaats voor een royale eettafel, met uitzicht op de tuin. De visgraatvloer met vloerverwarming, rustige kleuren en verzorgde wandafwerking zorgen voor een aangename sfeer.



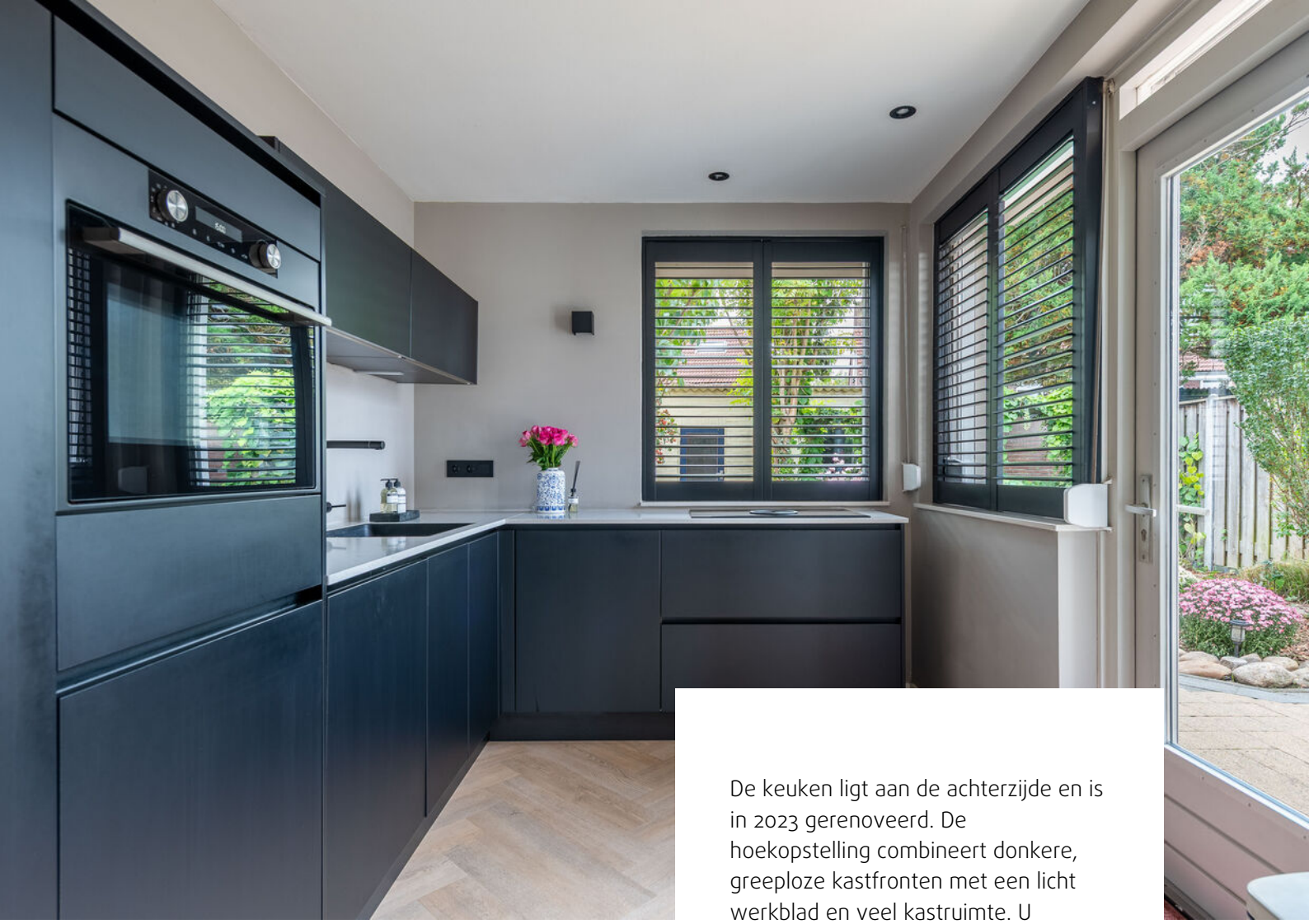
Donkere shutters geven de tuinzijde een stijlvolle uitstraling, terwijl de schuifpui binnen en buiten met elkaar verbindt.







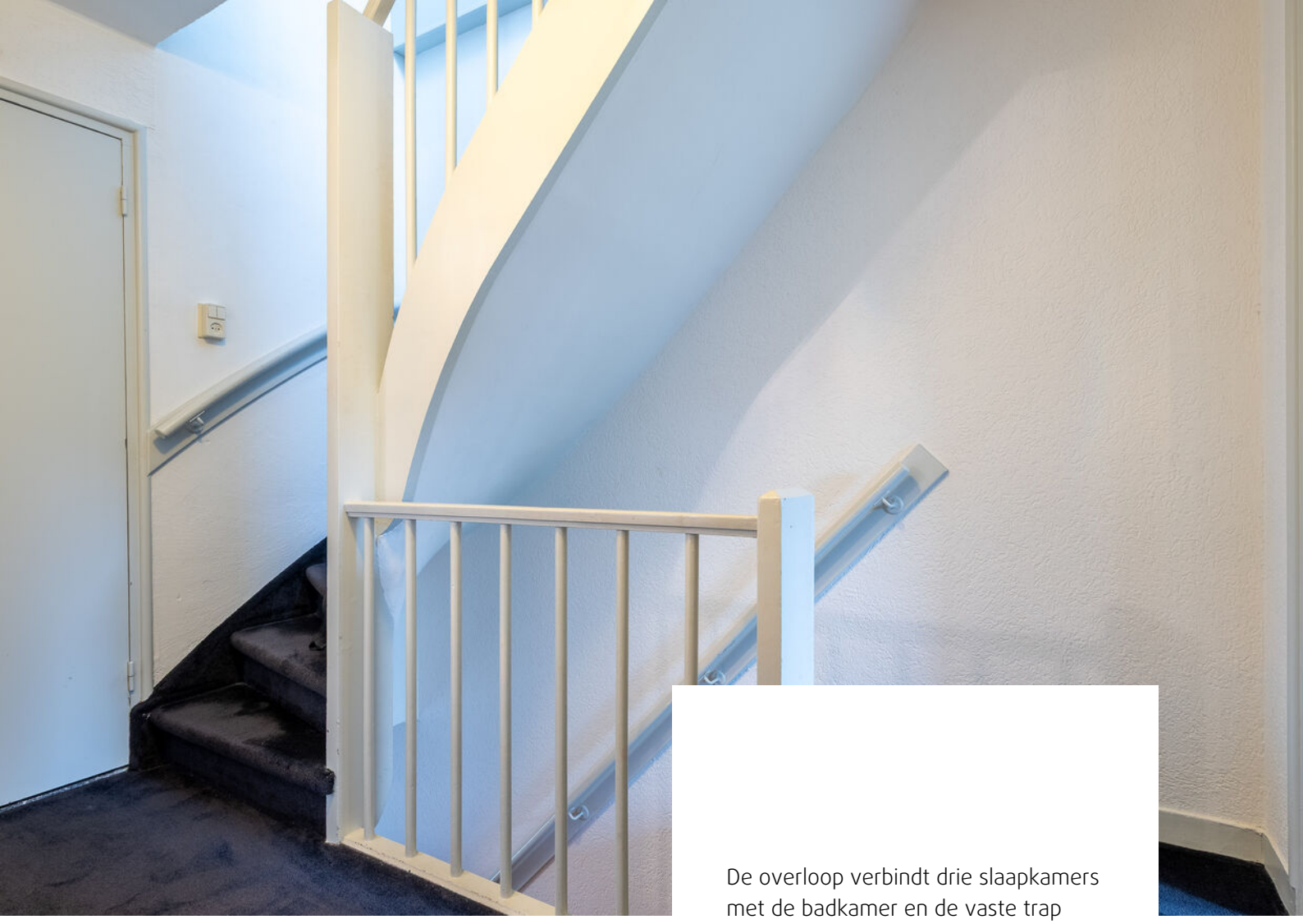




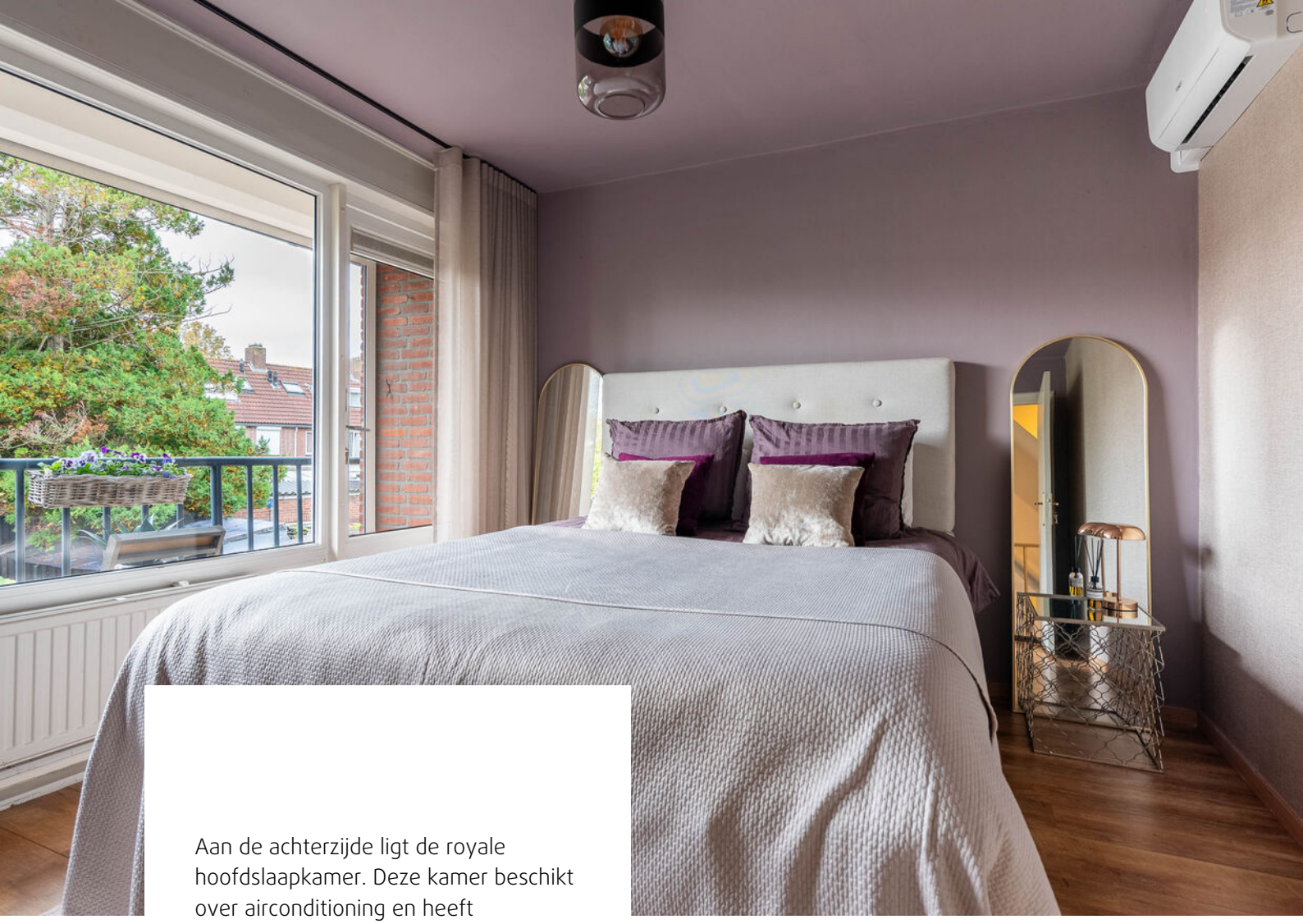
De keuken ligt aan de achterzijde en is in 2023 gerenoveerd. De hoekopstelling combineert donkere, greeploze kastfronten met een licht werkblad en veel kastruimte. U beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en een combi-oven. Dimbare spots zorgen voor passende verlichting.



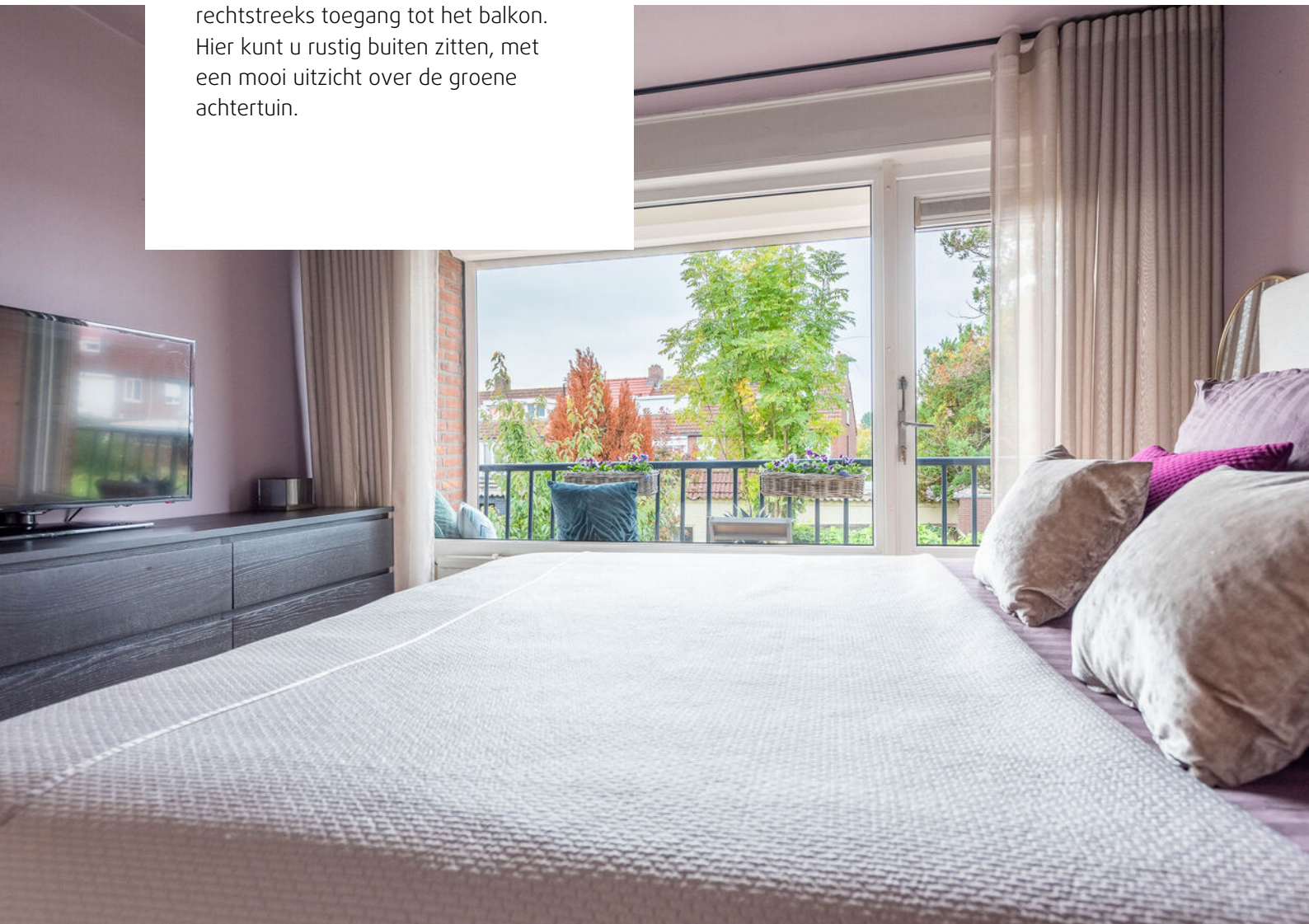
Dankzij de ramen aan twee zijden is de keuken heerlijk licht en houdt u tijdens het koken zicht op het groen. Via de achterdeur loopt u zo de tuin in.



De overloop verbindt drie slaapkamers met de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.



Aan de achterzijde ligt de royale hoofdslaapkamer. Deze kamer beschikt over airconditioning en heeft rechtstreeks toegang tot het balkon. Hier kunt u rustig buiten zitten, met een mooi uitzicht over de groene achtertuin.

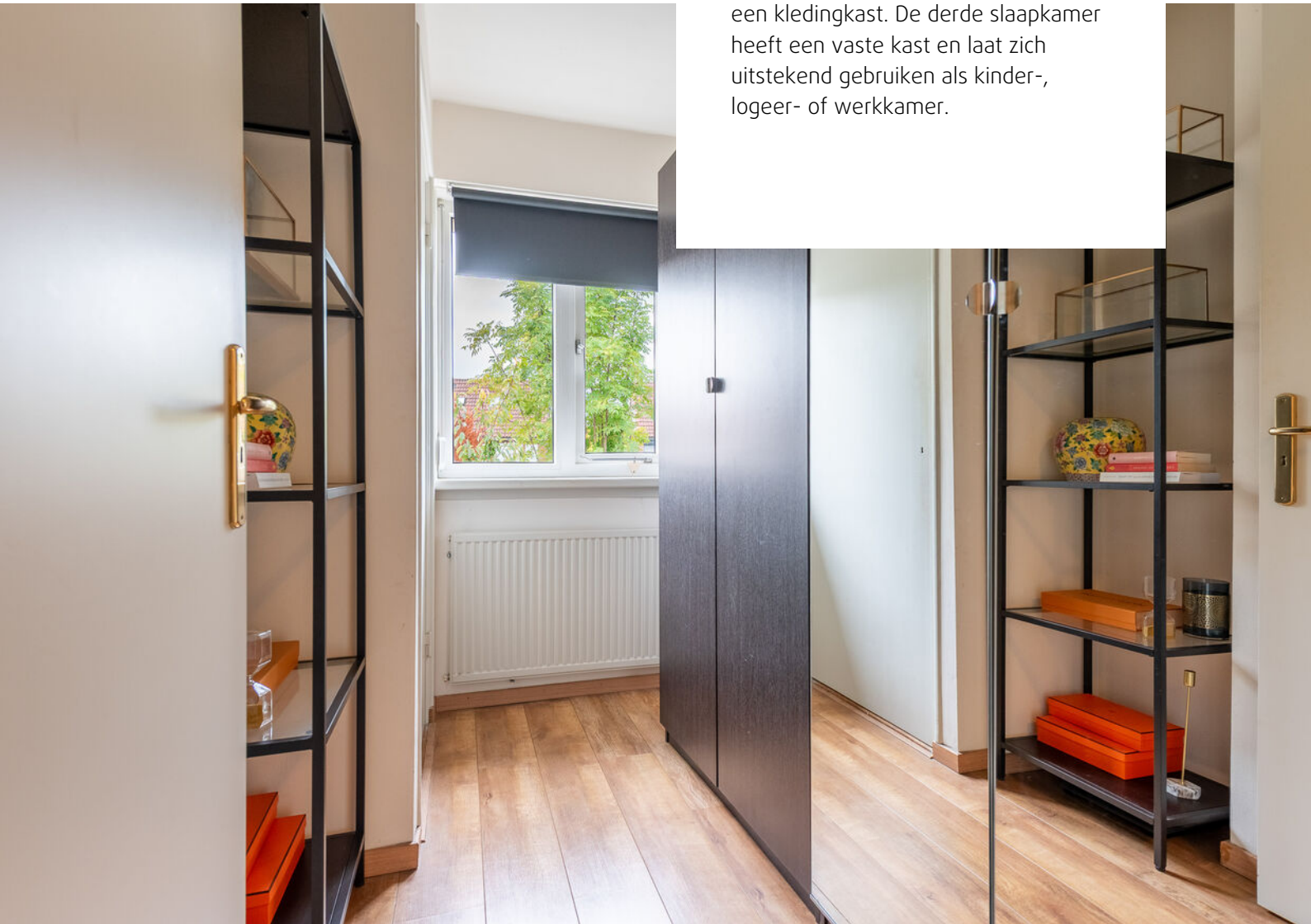


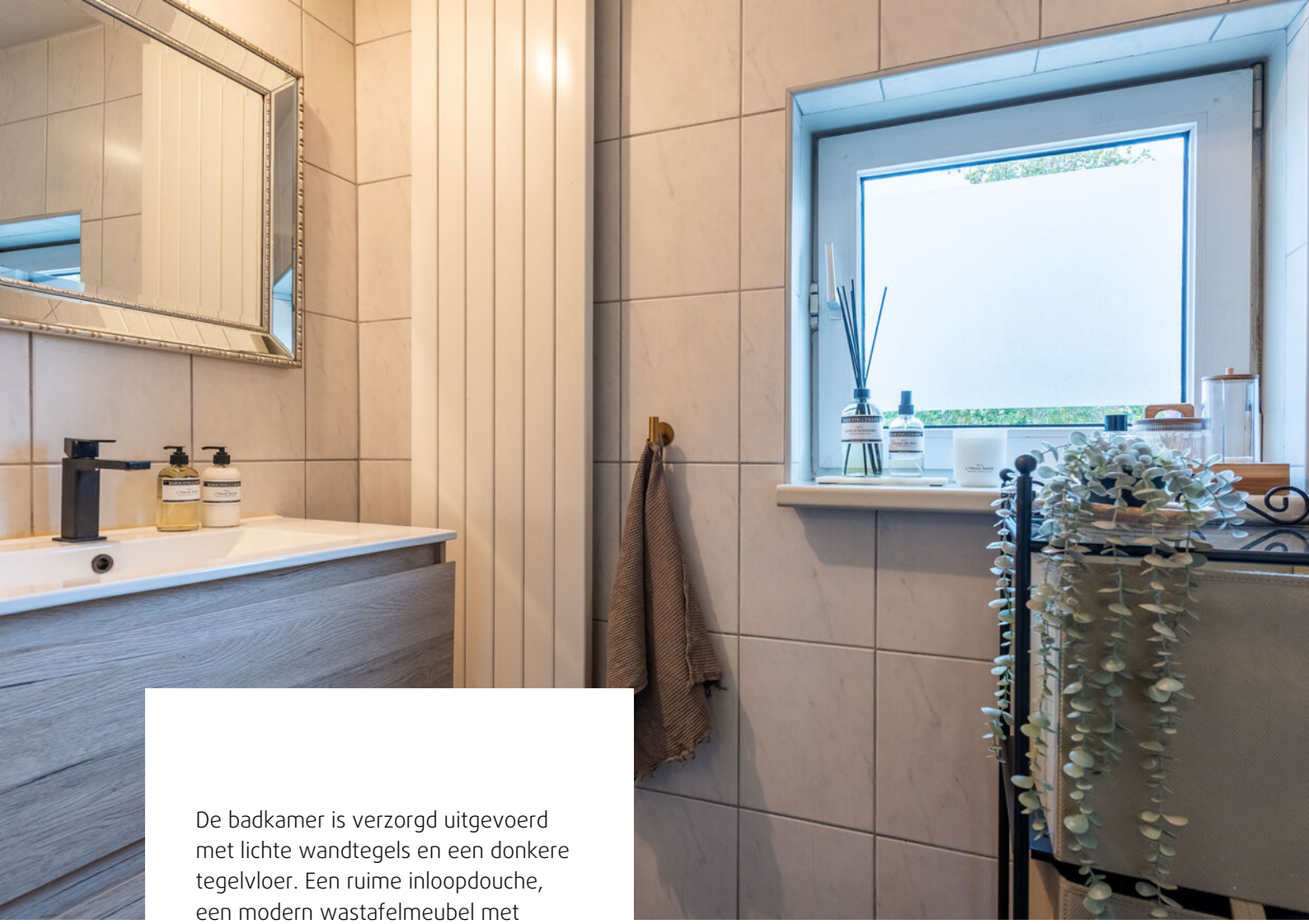






Ook de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airconditioning. Er is ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De derde slaapkamer heeft een vaste kast en laat zich uitstekend gebruiken als kinder-, logeer- of werkkamer.

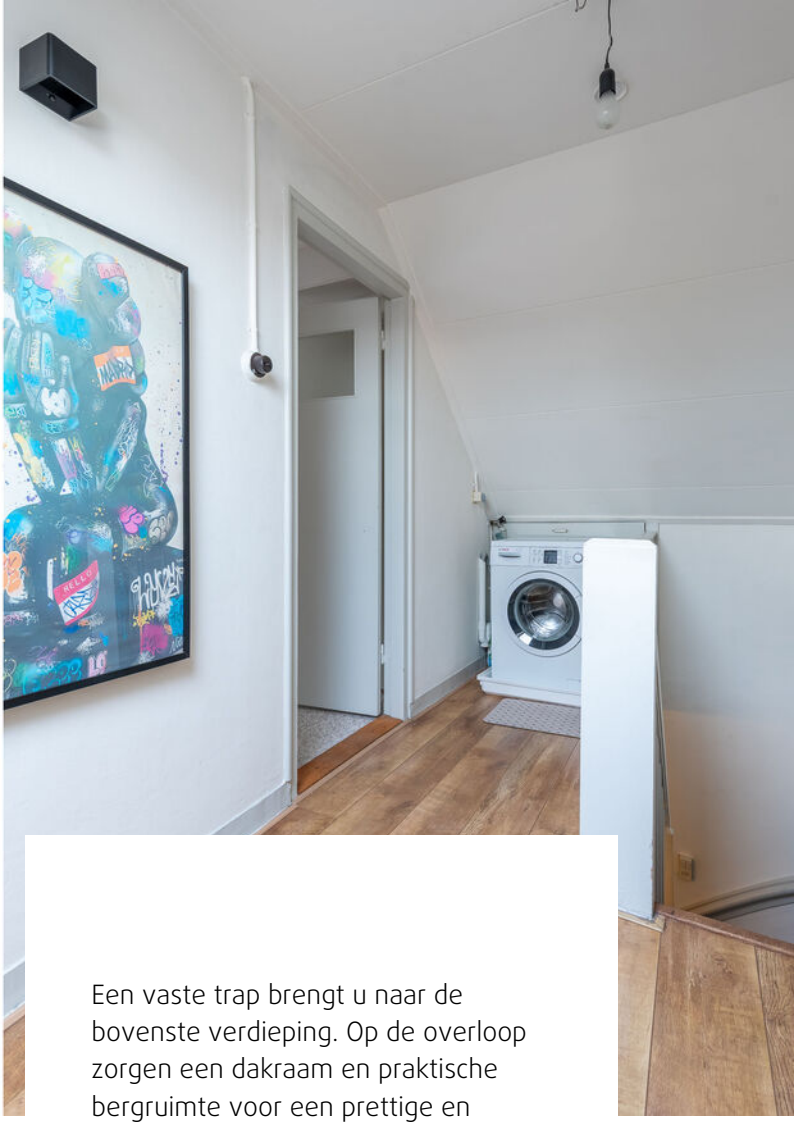




De badkamer is verzorgd uitgevoerd met lichte wandtegels en een donkere tegelvloer. Een ruime inloopdouche, een modern wastafelmeubel met opbergruimte en een spiegel vormen de inrichting. Het raam brengt daglicht binnen en biedt de mogelijkheid om natuurlijk te ventileren.





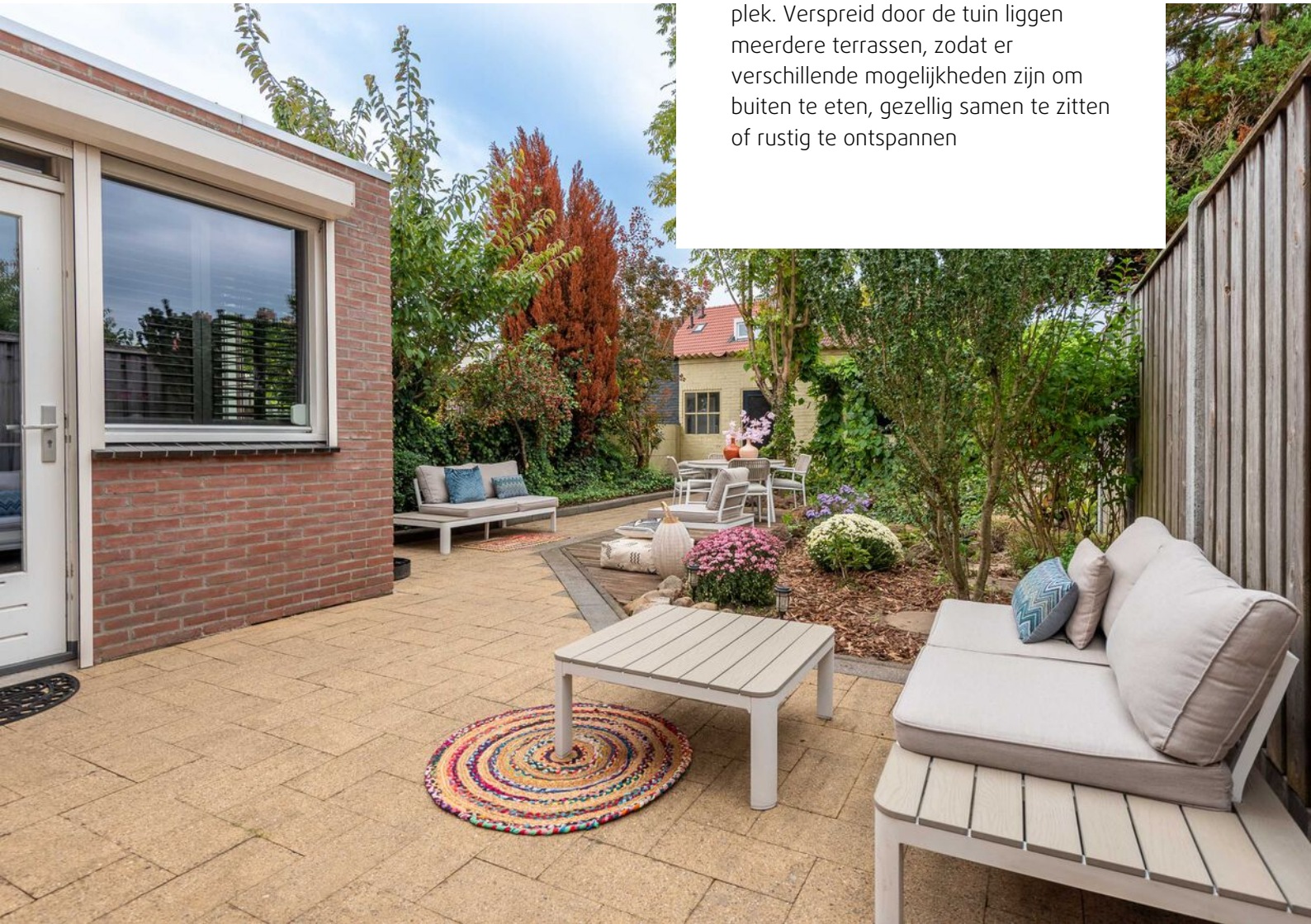


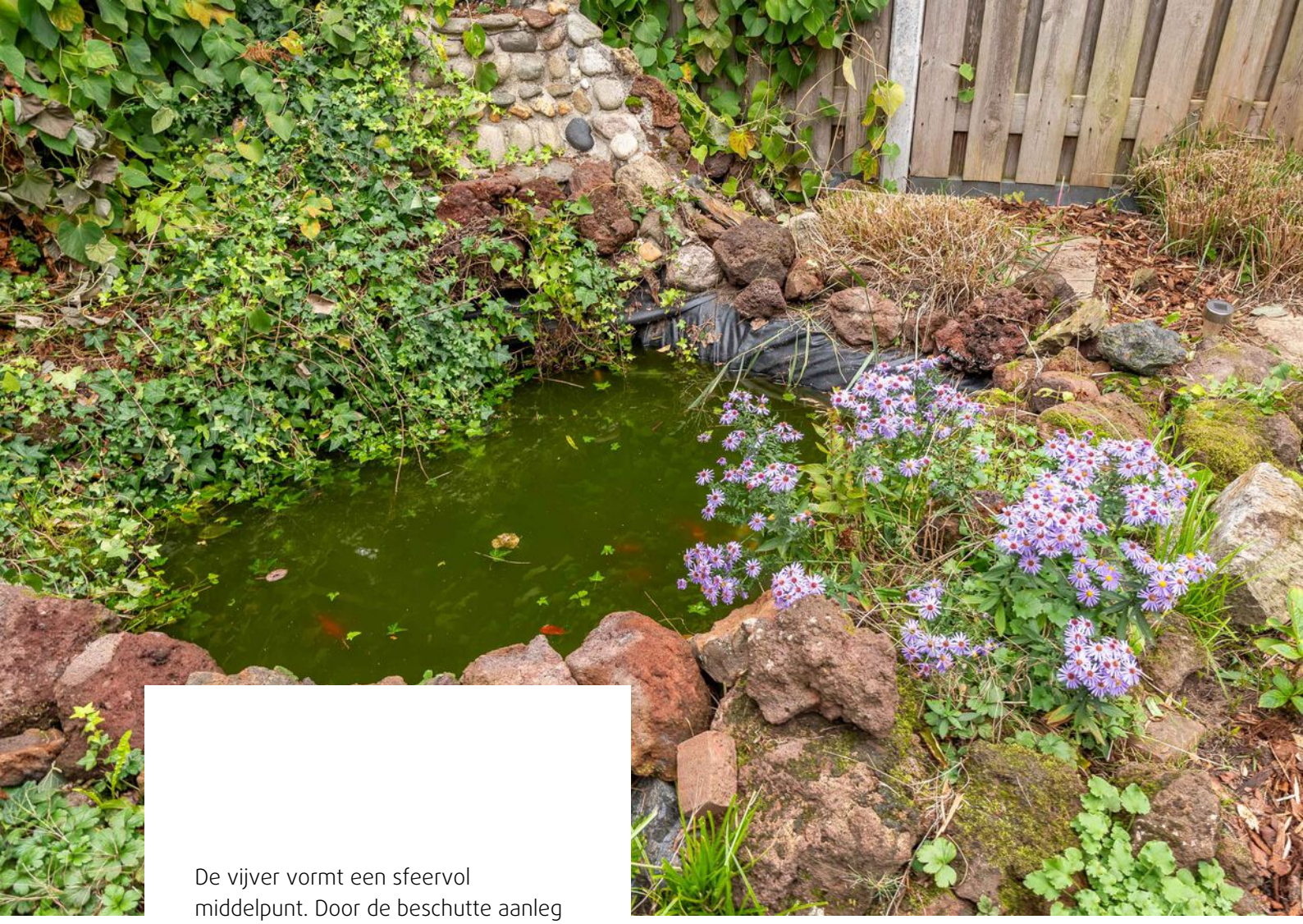
Een vaste trap brengt u naar de bovenste verdieping. Op de overloop zorgen een dakraam en praktische bergruimte voor een prettige en functionele indeling. Hier bevinden zich ook de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

De vierde slaapkamer heeft door de schuine dakvlakken een eigen, sfeervol karakter. Een raam in de zijgevel zorgt voor daglicht. Of u hier nu een extra slaapkamer, een rustige werkplek of een hobbykamer van maakt: de ruimte biedt verschillende mogelijkheden. Achter de knieschotten en in de vaste bergruimtes kunt u veel spullen uit het zicht opbergen.

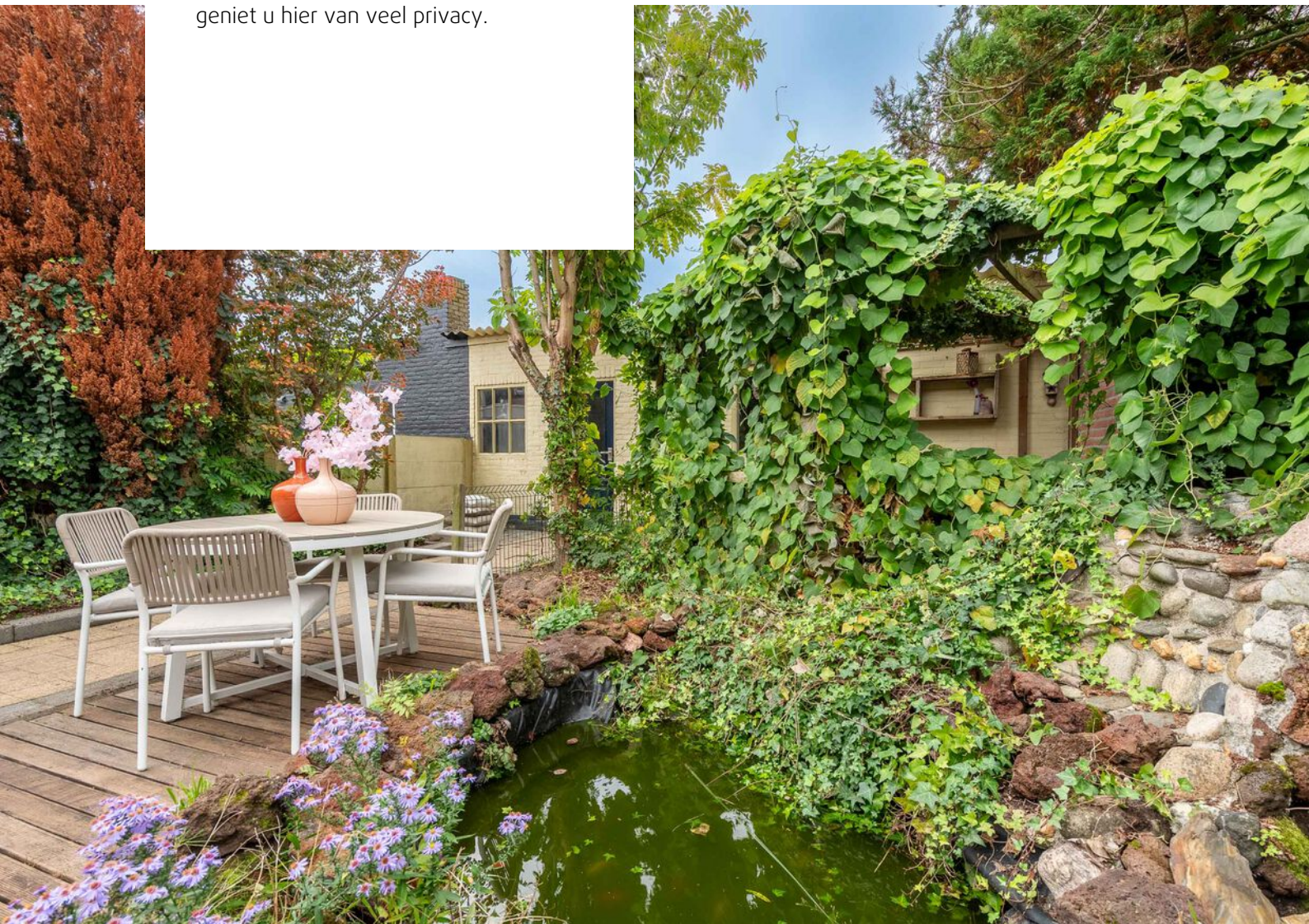


De achtertuin verdient extra aandacht. De verrassende diepte, volwassen beplanting en kleurrijke bloemen maken dit tot een heerlijke groene plek. Verspreid door de tuin liggen meerdere terrassen, zodat er verschillende mogelijkheden zijn om buiten te eten, gezellig samen te zitten of rustig te ontspannen





De vijver vormt een sfeervol middelpunt. Door de beschutte aanleg geniet u hier van veel privacy.

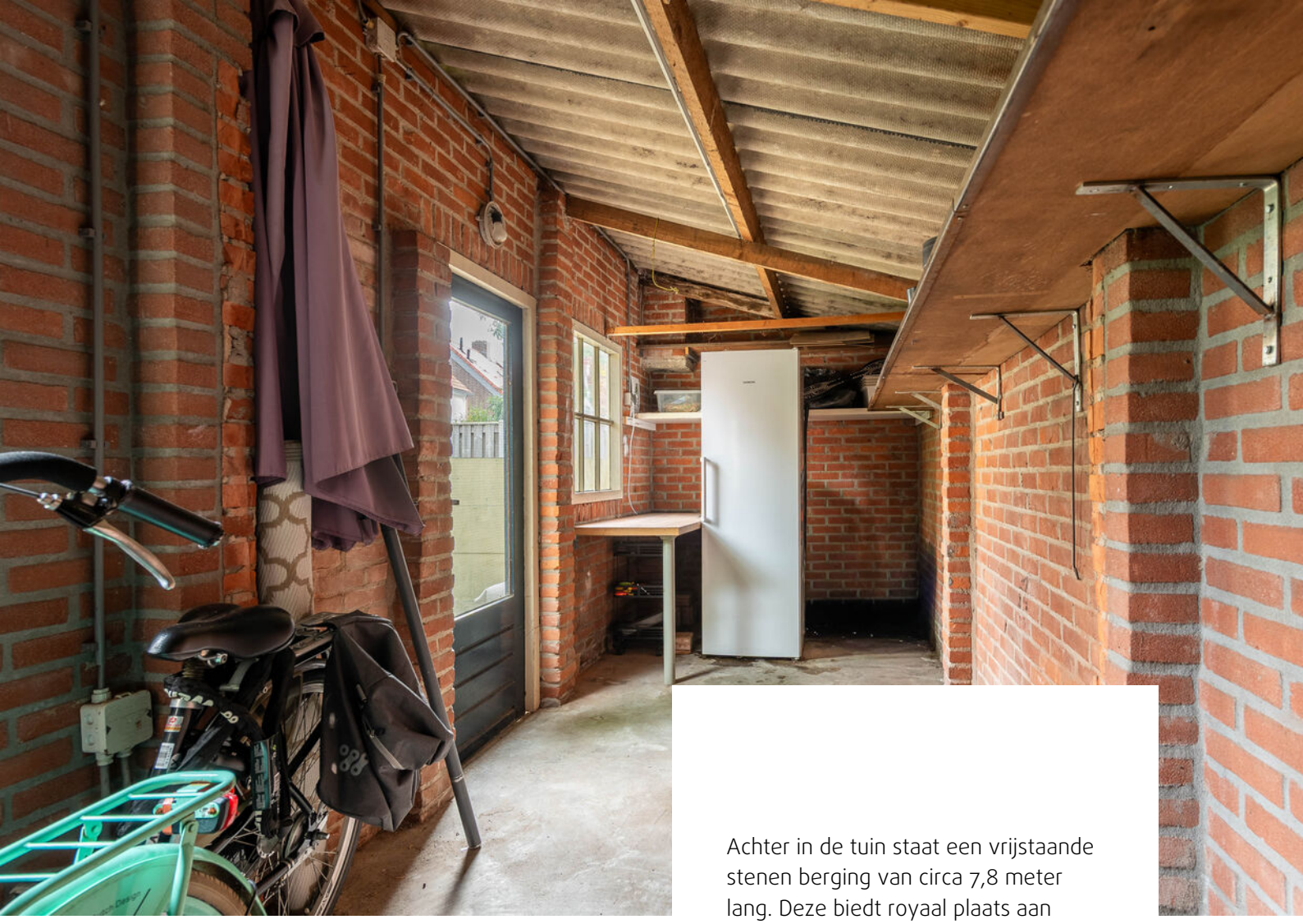












Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging van circa 7,8 meter lang. Deze biedt royaal plaats aan fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Via de praktische achterom is de tuin ook van buitenaf bereikbaar.



Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

© www.mariellebenders.nl

Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

© www.marcelbeenders.nl

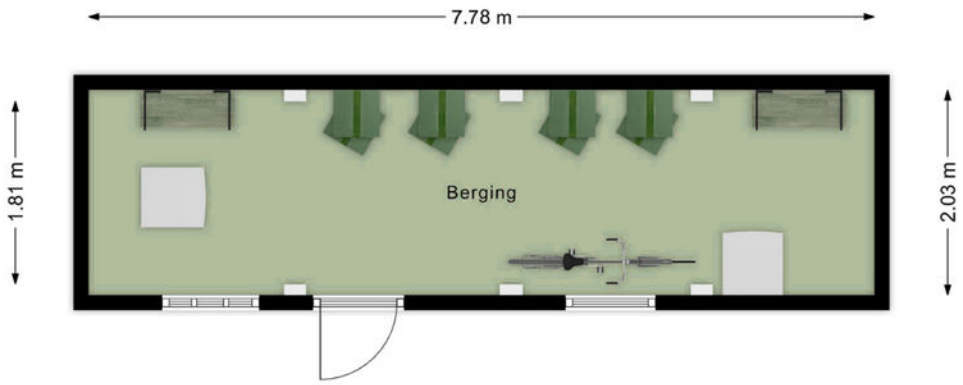
Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

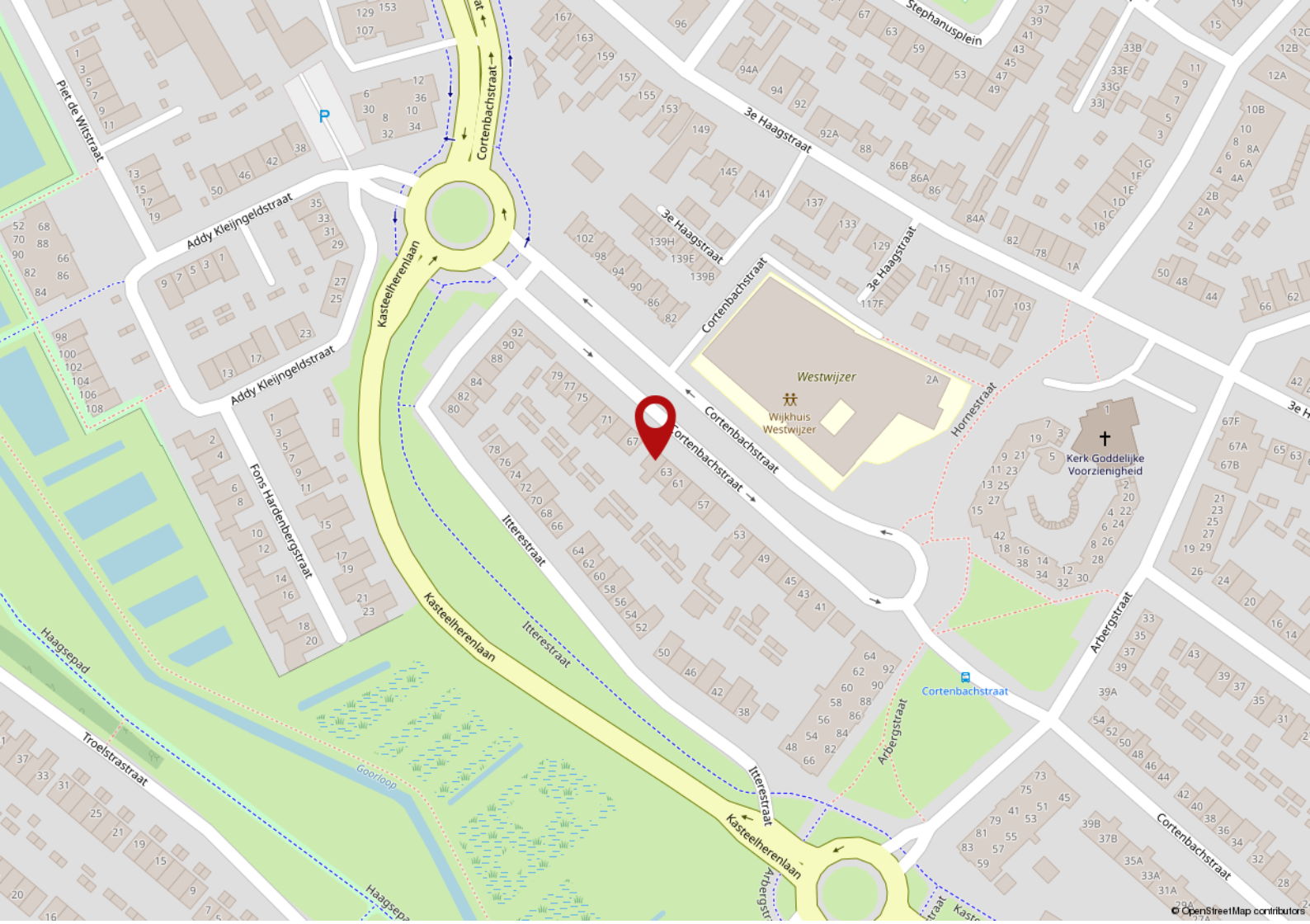
© www.mariellebeenders.nl

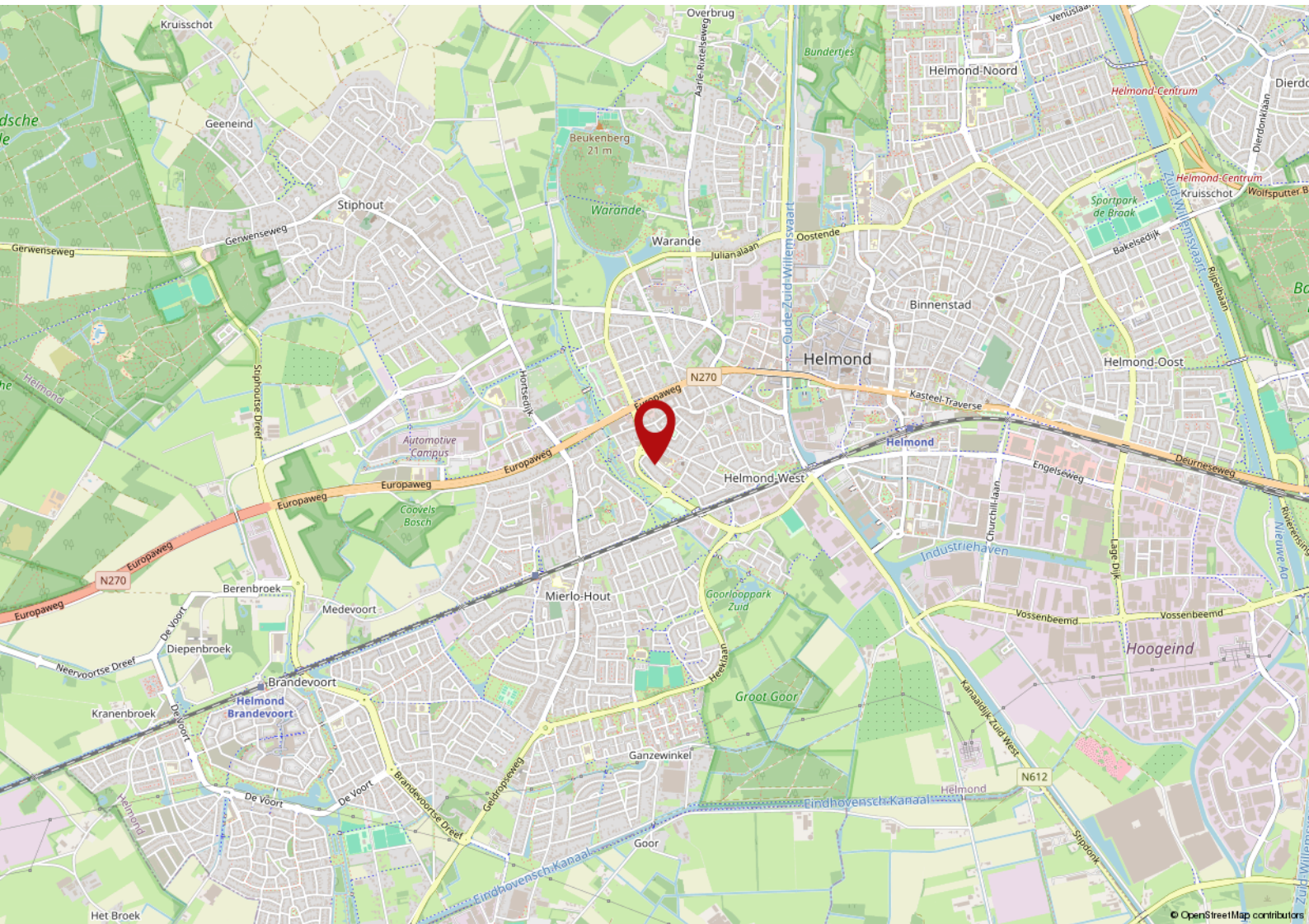
Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

© www.mariellelenders.nl


Cortenbachstraat
Kasteelherenlaan
Addy Kleijngeldstraat
Piet de Witstraat
3e Haagstraat
Stephanusplein
Westwijzer
Wijkhuis Westwijzer
Kerk Goddelijke Voorzienigheid
Hornestraat
Arbergstraat
Itterestraat
Fons Hardenbergstraat
Haagsepad
Troelstrastraat
Goorloop
Cortenbachstraat
© OpenStreetMap contributors


Helmond
Helmond-Noord
Helmond-Centrum
Helmond-Oost
Binnenstad
Helmond-West
Warande
Beukenberg
21 m
Stiphout
Geeneind
Kruisschot
Overbrug
Oostende
Julianalaan
Oude Zuid-Willemsvaart
Zuid-Willemsvaart
Sportpark de Braak
Bakelsedijk
Kasteel-Traverse
Europaweg
N270
Automotive Campus
Coovels Bosch
Hortsedijk
Stiphoutse Dreef
Gerwenseweg
Engelseweg
Deurneseweg
Churchill-laan
Industriehaven
Lage Dijk
Vossenbeemd
Hoogeind
Groot Goor
Goorlooppark Zuid
Mierlo-Hout
Berenbroek
Medevoort
Diepenbroek
Neervoortse Dreef
De Voort
Brandevoort
Helmond Brandevoort
Kranenbroek
Ganzewinkel
Geldropseweg
Brandevoortse Dreef
Eindhovensch Kanaal
Goor
Het Broek
Kanaaldijk Zuid West
N612
Sipsonk
Heeklaan
Bundertjes
Aarle-Rixtelseweg
Venuslaan
Dierdonkaan
Wolfsputter B
Rijpelbaan
Nieuwe Aa
Rivierenstr
© OpenStreetMap contributors

FAQ

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt

voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2, 5658 LM te Eindhoven
T 040 - 222 1661
E regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.30 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM
Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.
Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant.

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

040 - 222 1661
regioeindhoven@vmg-makelaars.nl
www.vmg-makelaars..nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

T. 040-2221661
E. regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

vmgmakelaars

vmgmakelaarsregioeindhoven

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

NVM vastgoedcert gecertificeerd NWWI funda