

Vraagprijs:
€ 645.000 K.K.

Broederwal 63
HELMOND

0492-729760
info@metmarjoleinmakelaardij.nl
metmarjoleinmakelaardij.nl

met Marjolein MAKELAARDIJ



Kenmerken

Woonoppervlakte	186m^2
Perceeloppervlakte	120m^2
Inhoud	676m^3
Energielabel	A







Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 645.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw	
Type object	Woonhuis, herenhuis, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	120 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	186 m^2
Inhoud	676 m^3
Oppervlakte overige inpandige ruimten	2 m^2
Oppervlakte externe bergruimte	8 m^2
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11 m^2

Indeling	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie	
Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Vrij uitzicht

Tuin	
Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west

Kenmerken

Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik	
Energielabel	A

Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Warmtepomp
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

Omschrijving

Broederwal 63 – Karakteristiek en aardgasvrij herenhuis met vier woonlagen, zonnige stadstuin en eigen parkeerplaats op afgesloten terrein.

Stijlvol wonen op een van de mooiste locaties van Brandevoort, met vrij uitzicht over een prachtige groenvoorziening!
Dit statige en karaktervolle herenhuis combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort en verrassend veel leefruimte. Met maar liefst vier woonlagen en een woonoppervlakte van circa 185 m² biedt deze woning volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen.
Denk aan een sfeervolle woonkamer en-suite, een royale woonkeuken, een multifunctionele eerste verdieping met een tweede keuken en een breed balkon, vier ruime slaapkamers en een recent gemoderniseerde badkamer. Ook buiten is het heerlijk genieten van de sfeervolle stadstuin op het zuidwesten. De privéparkeerplaats op het afgesloten binnenterrein maakt het geheel compleet.
Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is er veel te bieden. De woning is recent voorzien van een luchtwarmtepomp en een elektrische laadpaal. Daarnaast beschikt de woning over energielabel A. Omdat de luchtwarmtepomp na de afgifte van het energielabel is geplaatst, is het mogelijk dat de energieprestatie inmiddels nog gunstiger is.
Een bijzonder compleet herenhuis op een fantastische locatie, waar ruimte, karakter en comfort op fraaie wijze samenkomen!

Begane grond

Entree en hal
Via de entree betreed je de ruime hal, die direct de karakteristieke uitstraling van de woning weerspiegelt. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de provisieruimte, de woonkamer en de



keuken. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toiletruimte
De toiletruimte is in 2026 gemoderniseerd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl. De fraaie tegelafwerking, het hangcloset en het fonteintje zorgen voor een verzorgde en moderne uitstraling.

Woonkamer
De woonkamer is een heerlijke plek waar sfeer en karakter centraal staan. Het hoge plafond, de grote raampartijen en de authentieke glas-in-loodramen zorgen voor een bijzondere ambiance en een prettige lichtinval.
De maatwerk inbouwkasten met sfeervolle verlichting bieden niet alleen praktische opbergruimte, maar vormen ook een stijlvolle blikvanger. Via de karakteristieke en-suite deuren staat de woonkamer in verbinding met de woonkeuken, waardoor beide ruimtes op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.
De warme houtlook van de pvc-vloer vormt een mooie combinatie met de hoge plinten, de sfeervolle paneeldeuren en de op maat gemaakte radiatorombouwen.
De strak gestucte wanden en het hoge plafond met elegante sierlijsten versterken het verzorgde en stijlvolle geheel.
Extra comfortabel is de vloerverwarming, die over de gehele begane grond is aangebracht.

Woonkeuken
Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken. Een moderne keukenopstelling en een royaal kookeiland, met volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur waaronder: een vaatwasser, koelkast, vriezer, inductiekookplaat en een grote oven.
Het aanrechtblad en de sfeervolle achterwand met honingraattegeltjes geven de keuken een eigentijdse uitstraling. Dankzij de royale afmetingen is er bovendien meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel voor zes tot acht personen. Zo ontstaat een fijne plek om uitgebreid te tafelen, samen te koken of gezellig bij te praten.
Via de openslaande tuindeuren of de separate loopdeur stap je zo de stadstuin in. Daarmee vormt de keuken een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

Eerste verdieping

Multifunctionele leefruimte
De eerste verdieping is een van de verrassendste onderdelen van deze woning. De royale ruimte is momenteel ingericht als woonkamer met speelgedeelte, maar biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te richten.
De grote raampartijen bieden een werkelijk prachtig, vrij uitzicht over de groenvoorziening. De combinatie van de ruimte, het licht en het uitzicht geeft deze verdieping een bijzonder aangenaam karakter.
De marmerlook tegelvloer en de schouw dragen bij aan de luxe uitstraling. Of je nu kiest voor een tweede woonkamer, een ruime thuiswerkplek, een kantoor, een hobbyruimte of een comfortabele chillruimte voor de kinderen: deze verdieping past zich moeiteloos aan jouw woonwensen aan.
Aan de achterzijde bevindt zich bovendien een tweede keuken. Ideaal wanneer je deze verdieping als zelfstandige leefruimte gebruikt of waneer je op het balkon verblijft en niet telkens naar beneden wilt voor een drankje.
Er is een loopdeur en er zijn openslaande tuindeuren aanwezig richting het balkon.

Balkon
Over de volle breedte van de woning bevindt zich een royaal balkon. Dankzij de breedte is er volop ruimte om een comfortabele loungeset of een gezellige eethoek te plaatsen.

Het balkon vormt een heerlijk verlengstuk van de leefruimte en biedt de mogelijkheid om op zonnige dagen optimaal van het buitenleven te genieten. De buitenruimte sluit mooi aan bij de stadstuin op de begane grond en biedt zo een tweede plek om buiten te zitten.
De buiten-unit van de luchtwarmtepomp is hier gesitueerd.

Tweede verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de trap naar de derde verdieping.

Slaapkamer 1
Wat een ruimte! Deze royale slaapkamer is dankzij de grote raampartijen en de ligging aan de groenvoorziening een bijzonder prettige plek om tot rust te komen.
Het vrije uitzicht en de aangename lichtinval maken de kamer extra aantrekkelijk. Er is meer dan voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed, een ruime garderobe en eventueel een extra meubel of zitje.
De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, strak gestucte wanden en houten kozijnen met HR++-glas.
Heb je behoefte aan extra slaapkamers? Dan biedt de royale oppervlakte bovendien mogelijkheden om deze kamer anders in te delen en eventueel op te splitsen in twee afzonderlijke kamers.

Slaapkamer 2
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer op deze verdieping. Ook deze kamer heeft een verzorgde afwerking en is dankzij de praktische indeling geschikt als slaap-, kinder- of logeerkamer. Uiteraard kun je de ruimte ook gebruiken als kleedkamer of hobbyruimte.

Badkamer
De badkamer is in 2026 volledig gemoderniseerd en sluit helemaal aan bij de woonwensen van nu. De combinatie van stijlvolle tegels en houtlook wandkasten zorgt voor een warme, eigentijdse uitstraling.
De badkamer beschikt over een inloopdouche met cabine, een hangcloset, een dubbel wastafelmeubel en een spiegel met geïntegreerde verlichting en verwarming. De designradiator en de elektrische vloerverwarming zorgen voor extra comfort.
Een prettig pluspunt is het raam, dat zorgt voor natuurlijke lichtinval en de mogelijkheid biedt om de ruimte te ventileren.

Derde verdieping

Ook de bovenste woonlaag biedt verrassend veel ruimte. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de separate wasruimte en de stookruimte.

Slaapkamer 3
Deze royale slaapkamer is voorzien van een dakkapel, waardoor er extra ruimte en licht ontstaat. De strakke wandafwerking, laminaatvloer en praktische inbouwgarderobekast zorgen voor een verzorgd geheel. Vanuit deze kamer is er bovendien toegang tot de bergzolder, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Slaapkamer 4
De vierde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is eveneens netjes afgewerkt met strakke wanden en plafonds, inbouwspots en laminaatvloer.
De kamer is momenteel ingericht als werkplek, maar leent zich uitstekend als extra slaapkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Daarmee biedt deze verdieping volop flexibiliteit voor een groter gezin, thuiswerkers of iedereen die graag wat extra ruimte achter de hand heeft.

Wasruimte
De separate wasruimte is praktisch ingericht en beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook de unit van de centrale stofzuiginstallatie bevindt zich hier. Voor extra gemak is er een uitstortgootsteen aanwezig.
Daarnaast is er voldoende ruimte om bijvoorbeeld een droogrek of strijkplank te plaatsen. Zo heb je alle wasvoorzieningen overzichtelijk bij elkaar, zonder dat deze onnodig ruimte innemen in de rest van de woning.

Stookruimte
In de separate stookruimte bevindt zich de de lucht-water-warmtepomp (Merk Daikin, 2026).

Bergzolder
Via een luik in slaapkamer 3 bereik je de bergzolder, die zich over de volle breedte van de woning uitstrekt. Een fijne extra bergruimte voor bijvoorbeeld koffers, seizoensdecoratie, sportspullen en andere zaken die je graag uit het zicht bewaart.

Stadstuin
De sfeervolle stadstuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.
De tuin is verzorgd aangelegd met sfeervolle bestrating, borders met vaste beplanting, een gedeelte kunstgras, een olijfboom en een groene erfafscheiding. Het geheel heeft een prettige, groene uitstraling en biedt voldoende ruimte om buiten te eten, te ontspannen of gezellig met vrienden en familie samen te komen.
Op zonnige dagen zorgen de karakteristieke markiezen voor aangename schaduw en extra beschutting. Zo kun je op verschillende momenten van de dag comfortabel buiten zitten.
Achter in de tuin bevindt zich de achterom naar het afgesloten binnenterrein. Hier beschik je over een eigen parkeerplaats, waar recent een elektrische laadpaal is geplaatst. Een bijzonder praktische voorziening voor de elektrische rijder. Bovendien parkeer je hier op een afgesloten terrein.

Locatie
De ligging van dit herenhuis is zonder meer een van de grote pluspunten. Broederwal 63 bevindt zich op een fraaie locatie in het hart van Brandevoort, met vrij uitzicht over een prachtige groenvoorziening.
Brandevoort staat bekend om zijn karakteristieke architectuur, sfeervolle woonomgeving en goede voorzieningen. In de directe omgeving vind je diverse basis- en middelbare scholen, sportfaciliteiten en andere dagelijkse voorzieningen.
Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Station Helmond Brandevoort ligt op korte afstand en biedt treinverbindingen in de richting van onder meer Eindhoven en andere omliggende plaatsen. Daarmee is de locatie bijzonder geschikt voor wie rustig en groen wil wonen, maar ook waarde hecht aan een goede bereikbaarheid.

Bijzonderheden:
- Statig en karaktervol herenhuis op een toplocatie in Brandevoort.
- Circa 185 m² woonoppervlakte verdeeld over vier woonlagen.
- Vrij en groen uitzicht over de fraaie eco-zone
- Sfeervolle woonkamer met hoge plafonds, glas-in-loodramen en en-suite deuren.
- Royale woonkeuken met kookeiland en ruimte voor een grote eettafel.
- Multifunctionele eerste verdieping met tweede keuken.
- Breed balkon als extra buitenruimte.
- Vier royale slaapkamers, met mogelijkheden voor een alternatieve indeling.
- Prachtige badkamer en toiletruimte (gemoderniseerd in 2026).
- Aardgasvrij, lucht-water-warmtepomp (Daikin, 2026) en energielabel A.
- Vloerverwarming op de gehele begane grond.
- Zonnige stadstuin op het zuidwesten met berging en achterom.
- Privéparkeerplaats op afgesloten terrein (VvE € 40,- per maand)
- Elektrische laadpaal bij de parkeerplaats.
- Houten kozijnen met HR++-glas
- Buiten schilderwerk 2022
- Separate wasruimte, stookruimte en praktische bergzolder.
- Loopafstand van Station Helmond Brandevoort
- Nabij uitvalswegen, winkels, voorzieningen, sportclubs, scholen en de groen Eco-zone

Ben je op zoek naar een karaktervol herenhuis met verrassend veel ruimte, meerdere mogelijkheden voor werken en wonen, fijne buitenruimtes en een eigen parkeerplaats? Dan is Broederwal 63 absoluut een bezichtiging waard!



















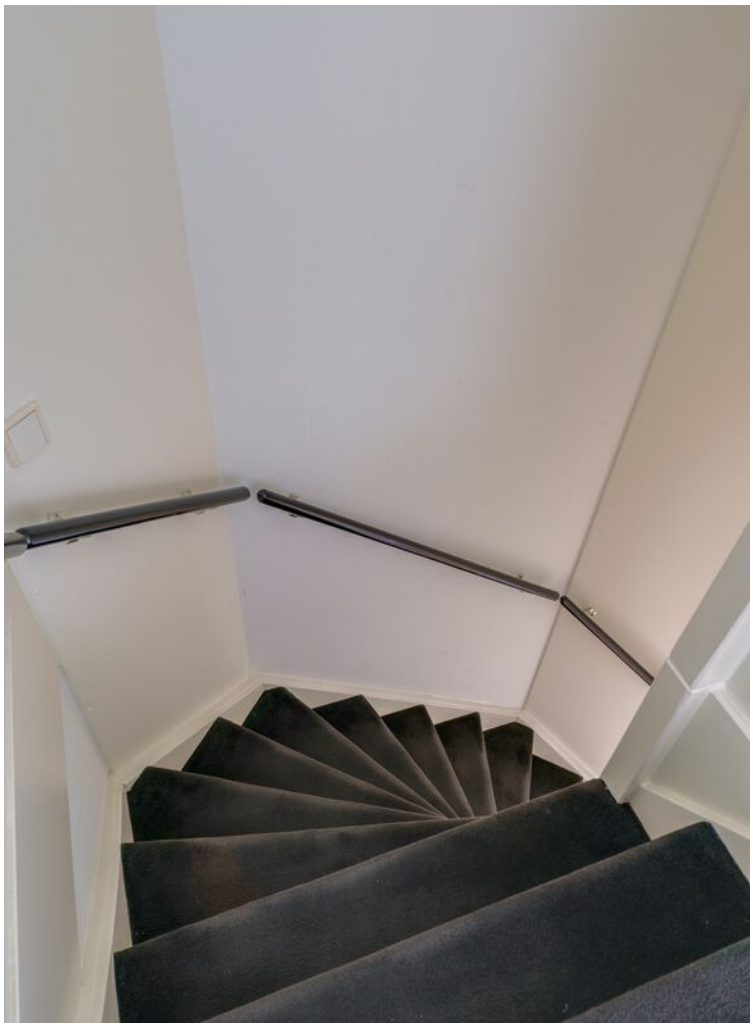











































SAMSUNG



























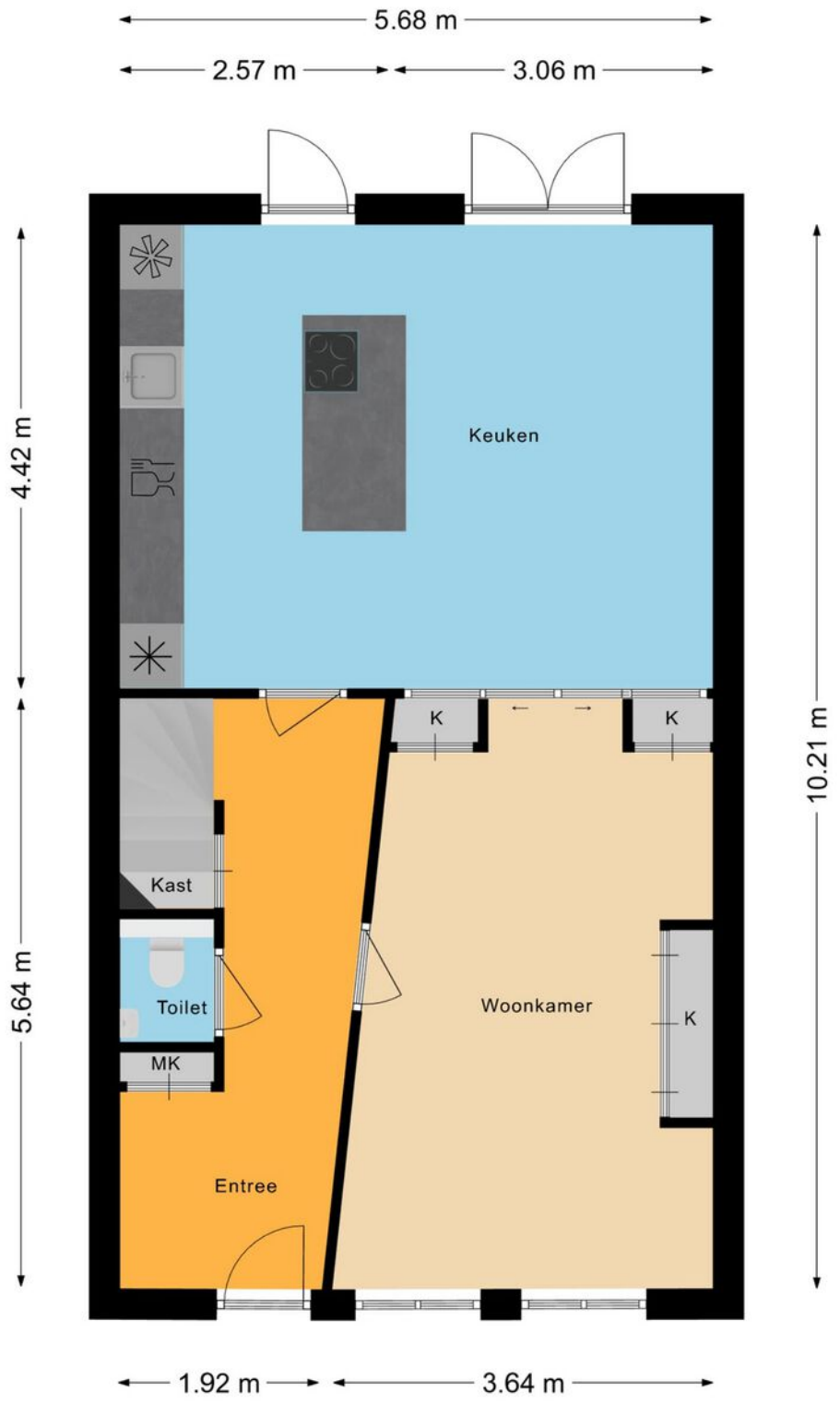






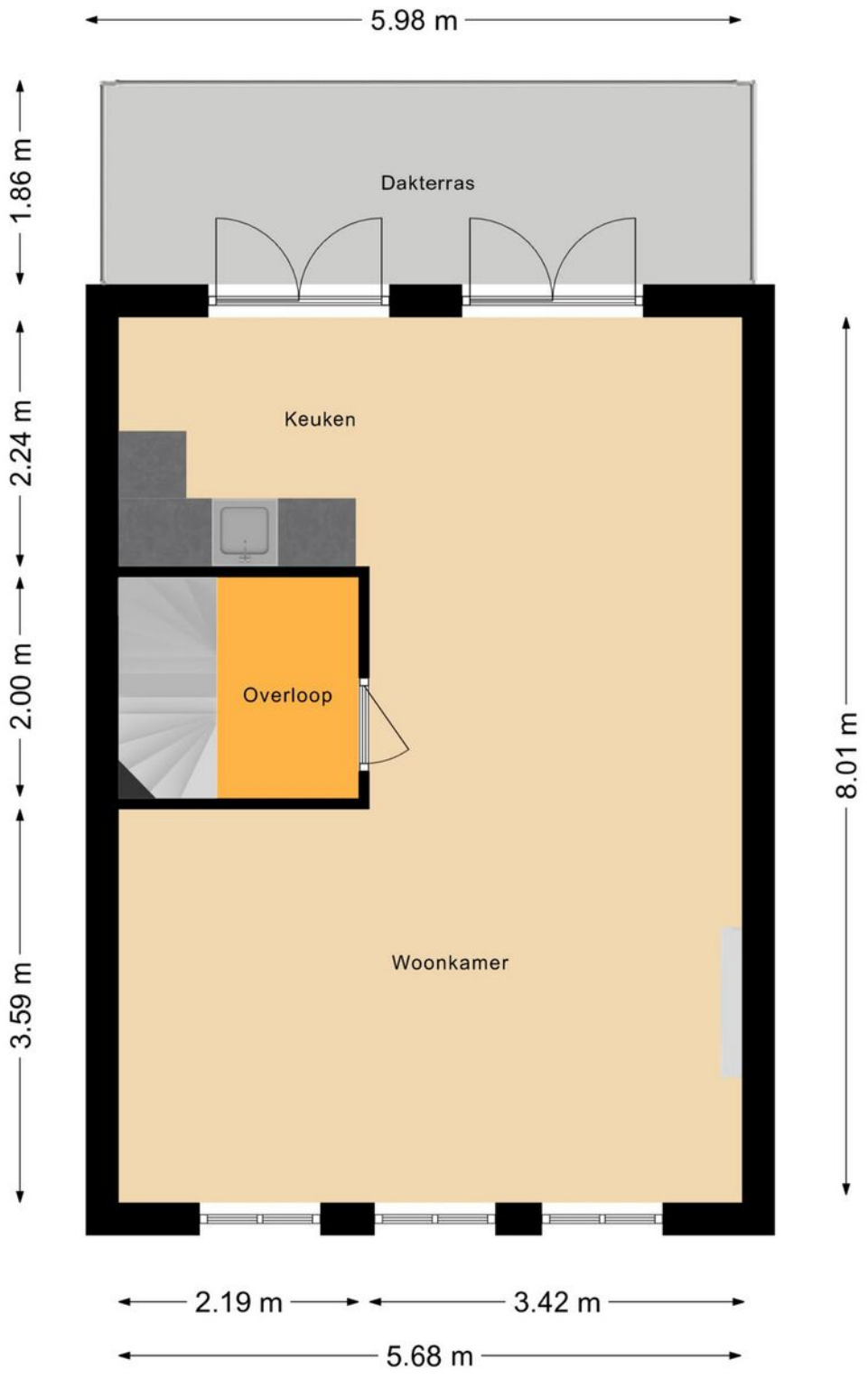


Plattegrond - begane grond



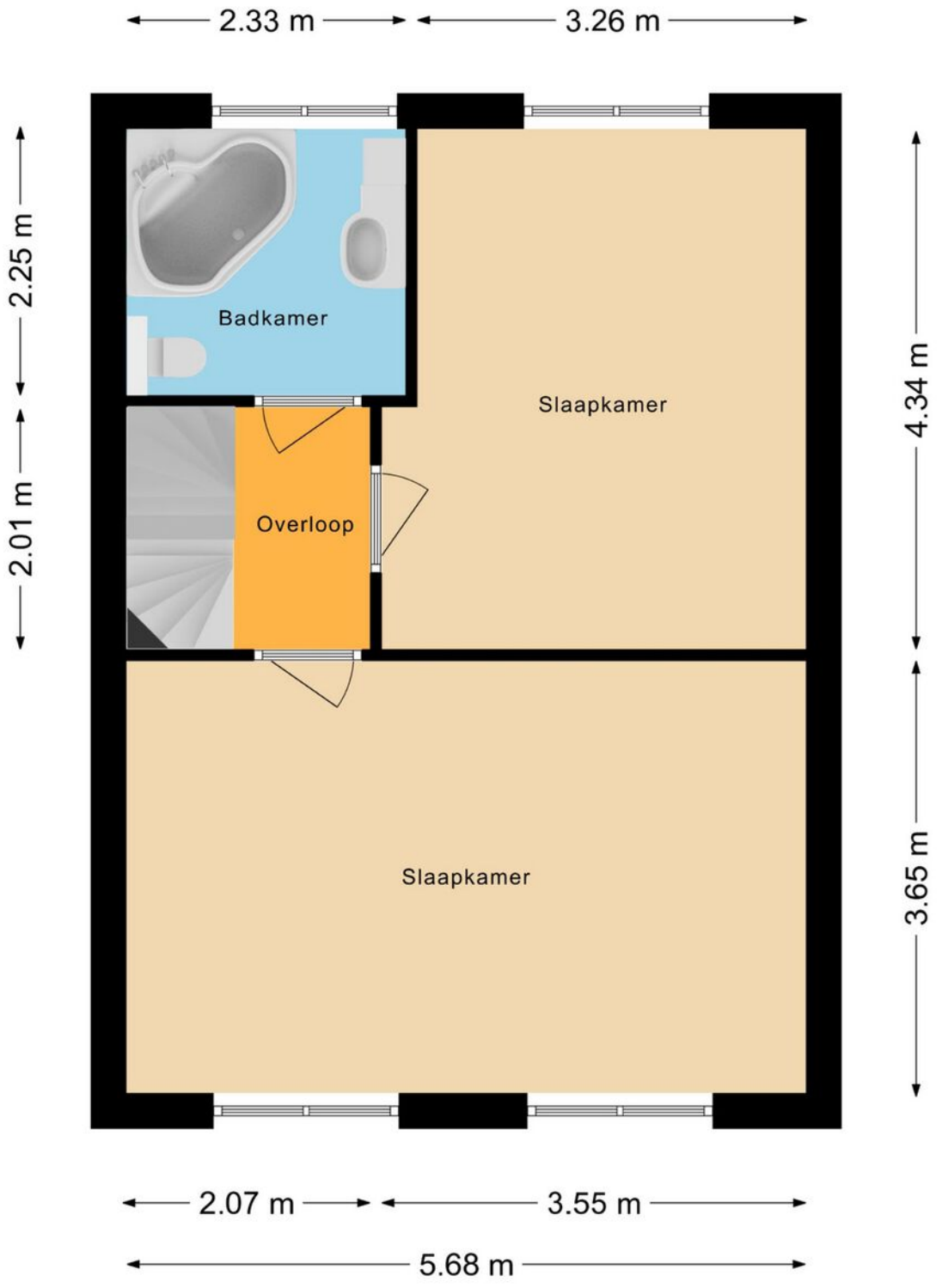
Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden,
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - 1e verdieping



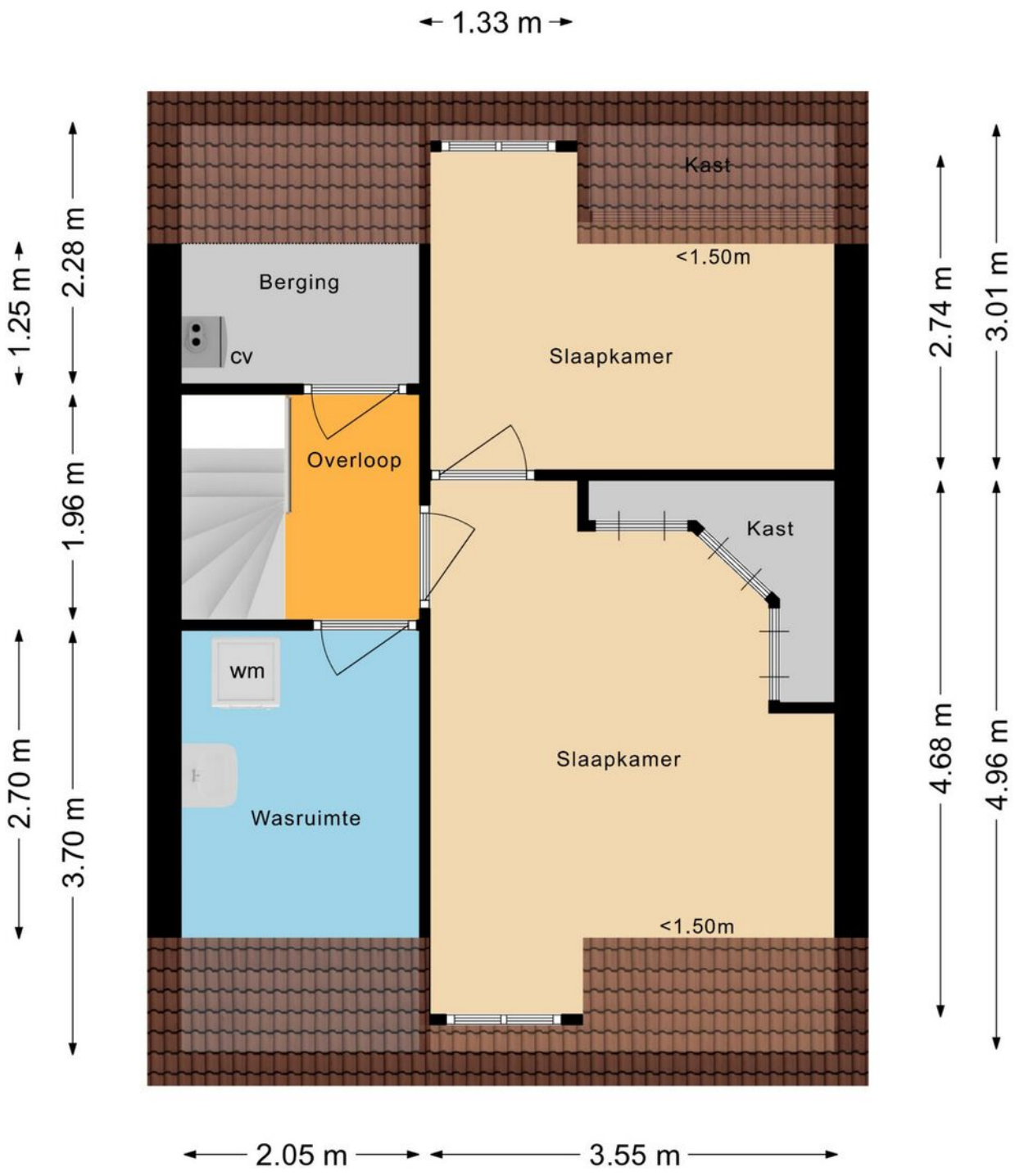
Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden,
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - 2e verdieping



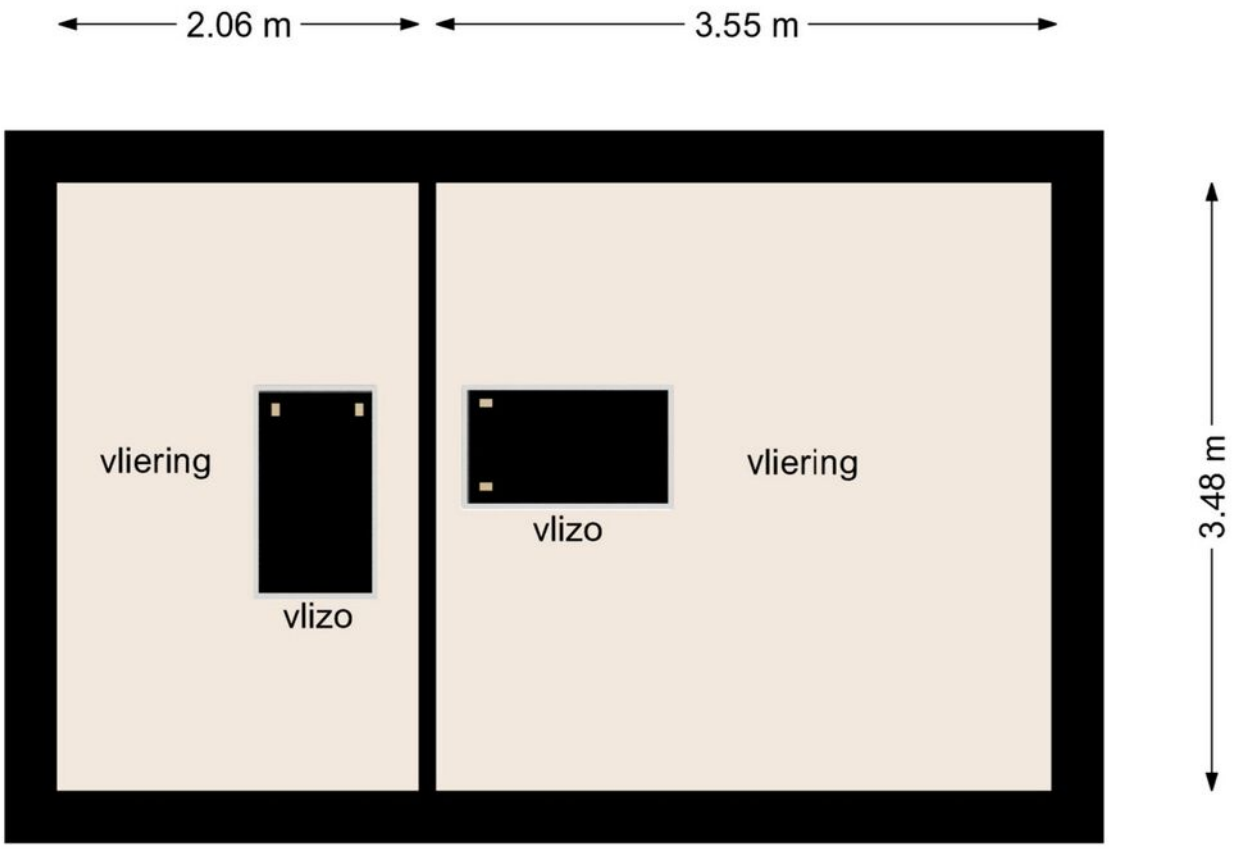
Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden,
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - 3e verdieping



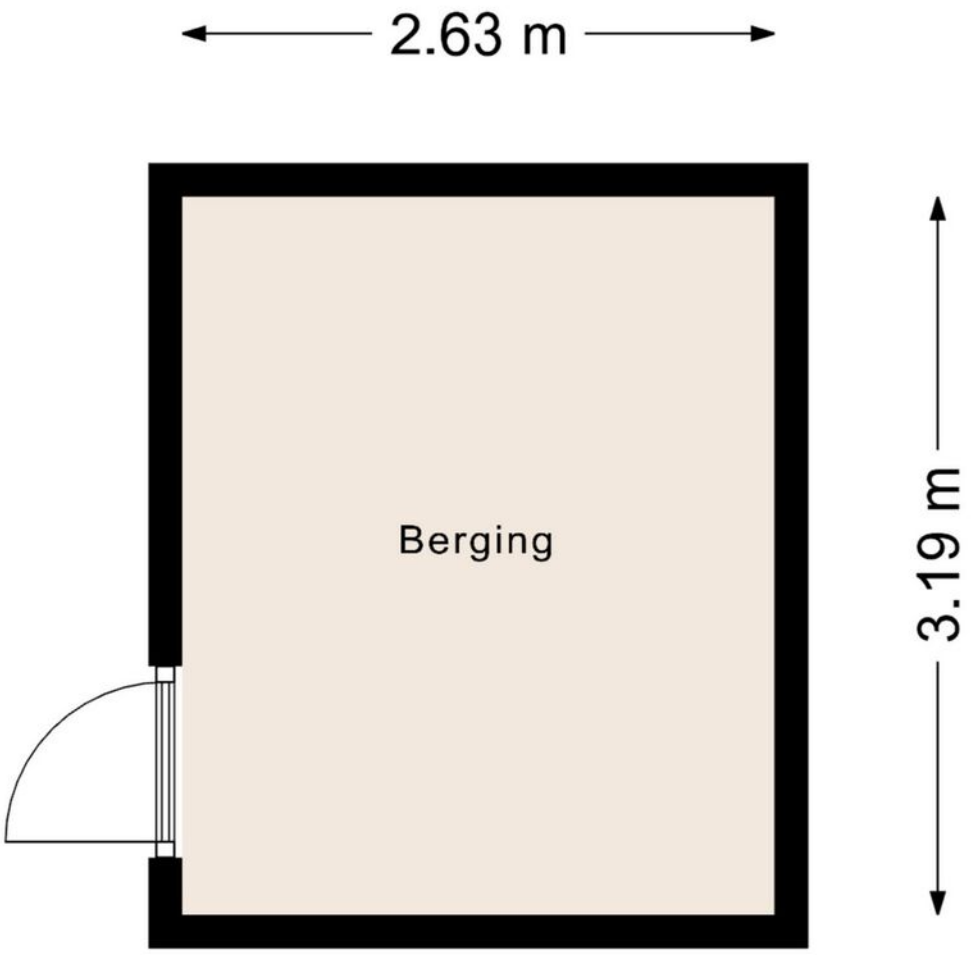
Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden,
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - bergzolder



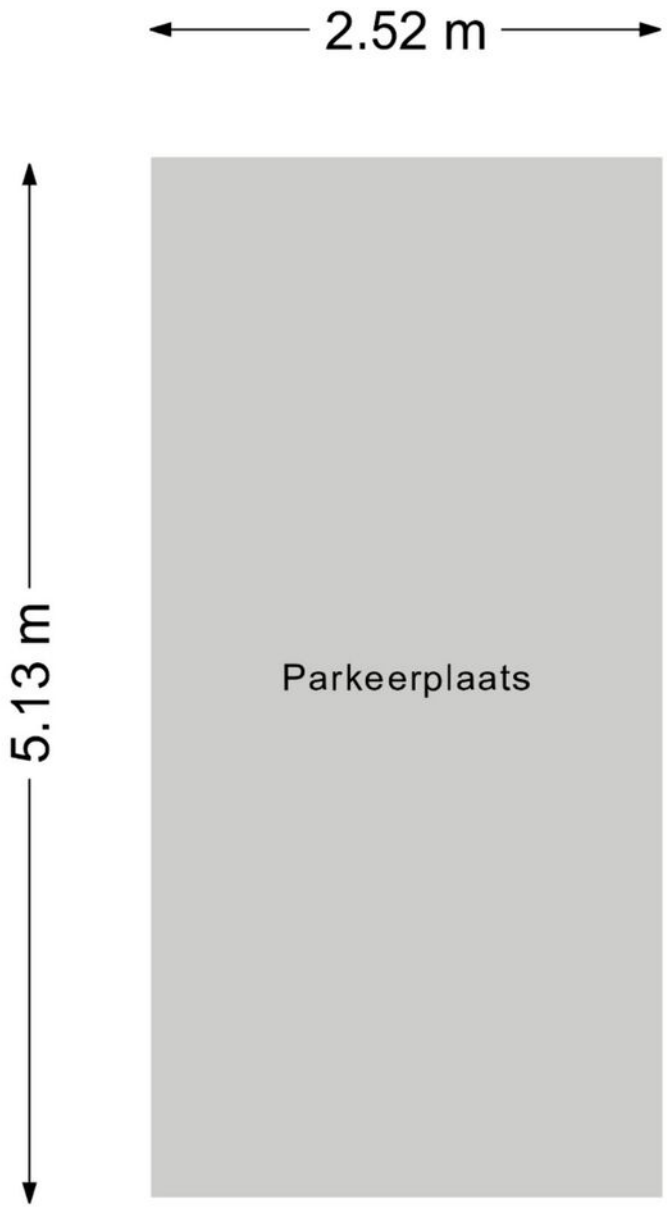
Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden,
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - berging



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

Plattegrond - parkeerplaats

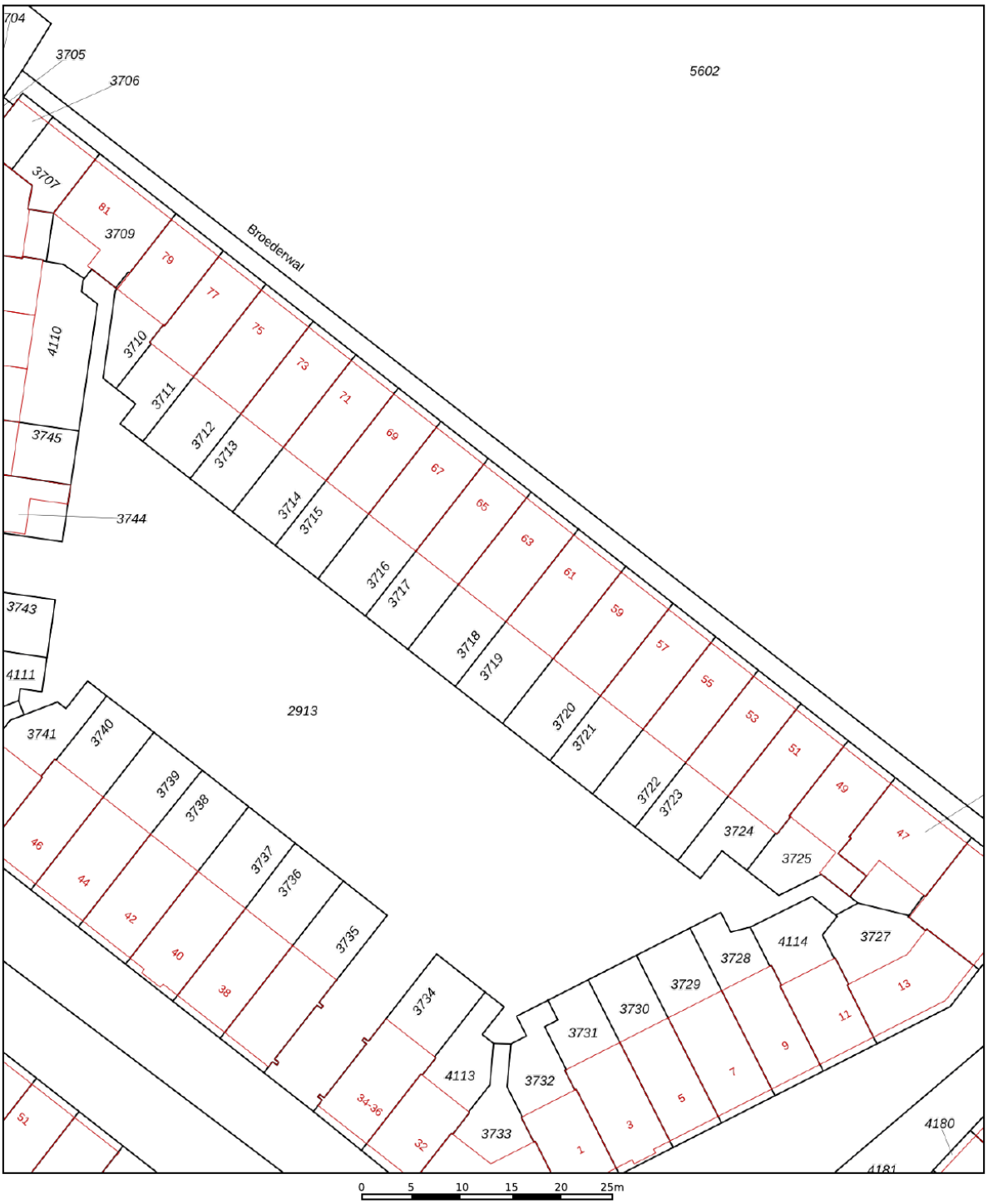


Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden,
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MM Makelaardij



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

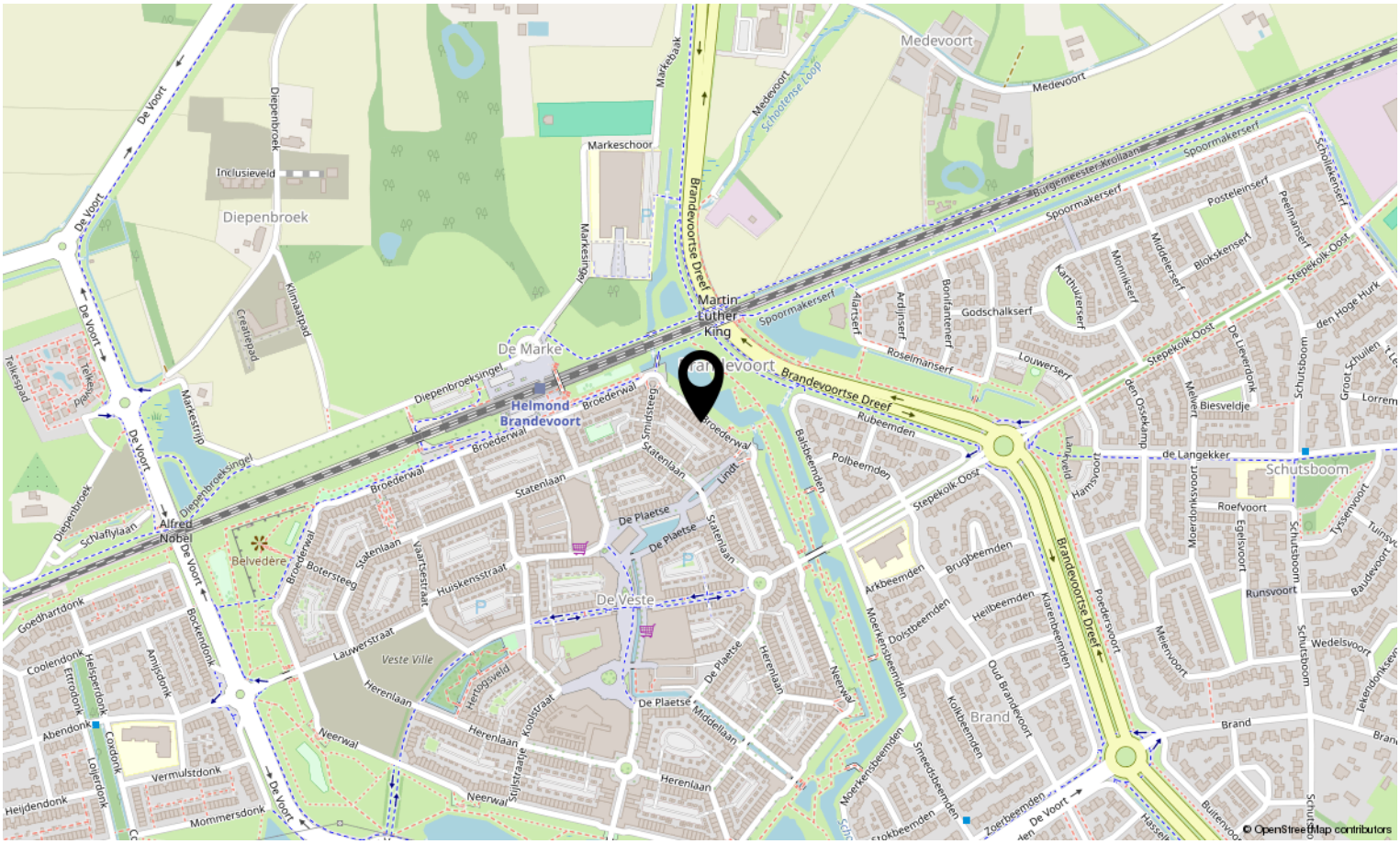
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Helmond
Sectie	U
Perceel	3718

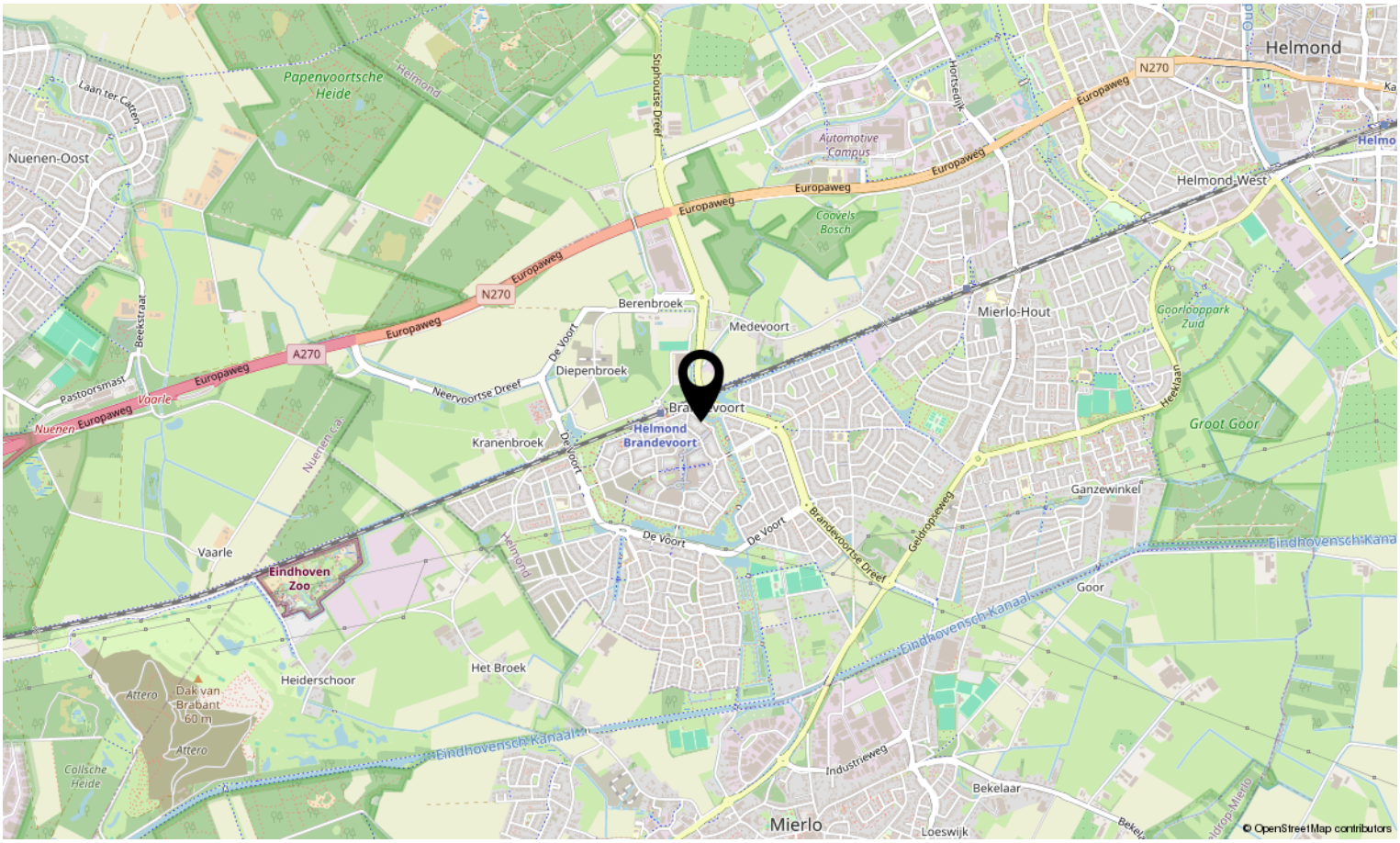
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



Interesse in deze woning?

Neem contact op met ons kantoor.

Met Marjolein Makelaardij
Abendonk 16, 5706 WB Helmond
0492-729760 | info@metmarjoleinmakelaardij.nl
metmarjoleinmakelaardij.nl

met Marjolein MAKELAARDIJ


36
35

