

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



DE ELSHORST 22
AARLE-RIXTEL

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Woonoppervlakte (eigenlijk ca. 200 m ² bij gebruik van de tweede verdieping)	170 m ²
Overige inpandige ruimte (tweede verdieping)	27 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte (overdekt terras)	32 m ²
Externe bergruimte (garage)	34 m ²
Bouwjaar	1994
Perceel	715 m ²

Bijzonderheden

- Zeer gewilde ligging;
- Zeer degelijk gebouwd geheel;
- Mét slaapkamer én badkamer parterre;
- Maar liefst 4 grote slaapkamers met mogelijkheid van nog eens 2 extra;
- C.V. ketel van bouwjaar 2023;
- 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.



Fraai tegenover groen plantsoen gelegen uitermate degelijk gebouwd vrijstaand woonhuis met slaapkamer/ badkamer beneden, een grote garage en royale, privacybiedende en zonnige achtertuin.

Vraagprijs € 735.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

DE ELSHORST 22 AARLE-RIXTEL

Algemeen



Als u komt aanrijden bij deze woning valt meteen de fraaie, vrije ligging op in een rustige en gewilde woonbuurt. Graag nodigen we u verder uit om deze uitermate degelijk gebouwde woning eens achter de gevel te komen bekijken en u zult verrast zijn.



Voorentree naar ruime hal voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming welke doorloopt naar rest van parterre.

**Begane grond
Hal & Entree:**



Slaapkamer/ werkkamer



Meteen aan uw linkerhand gaat u naar de ruime benedenslaapkamer, uiteraard ook voor andere doeleinden te gebruiken.

De hal is dermate ruim dat u hier een royale garderoberuimte heeft onder de trap. Verder is hier de meterkast met uitgebreide electravoorzieningen en de geheel betegelde toiletruimte met closet en fonteintje.





Achter de slaapkamer de ruime badkamer welke geheel is betegeld en voorzien van een badmeubel, douchehoek en ligbad.

Badkamer



Living



De lichte living kijkt aan de voorzijde fijn uit over het plantsoen en aan de achterzijde via een brede schuifpui over de groene tuin. Aan de voorzijde kunt u een gezellige zithoek opstellen en aan de achterzijde een flinke eettafel.





DE ELSHORST 22 AARLE-RIXTEL



Eetkeuken

Aan de achterzijde bevindt zich ook de gezellige eetkeuken waar je een kleine eettafel kunt plaatsen en fijn kunt genieten van de achtertuin.

De kunststofinrichting is in een hoekopstelling geplaatst en v.v. diverse inbouwapparatuur.



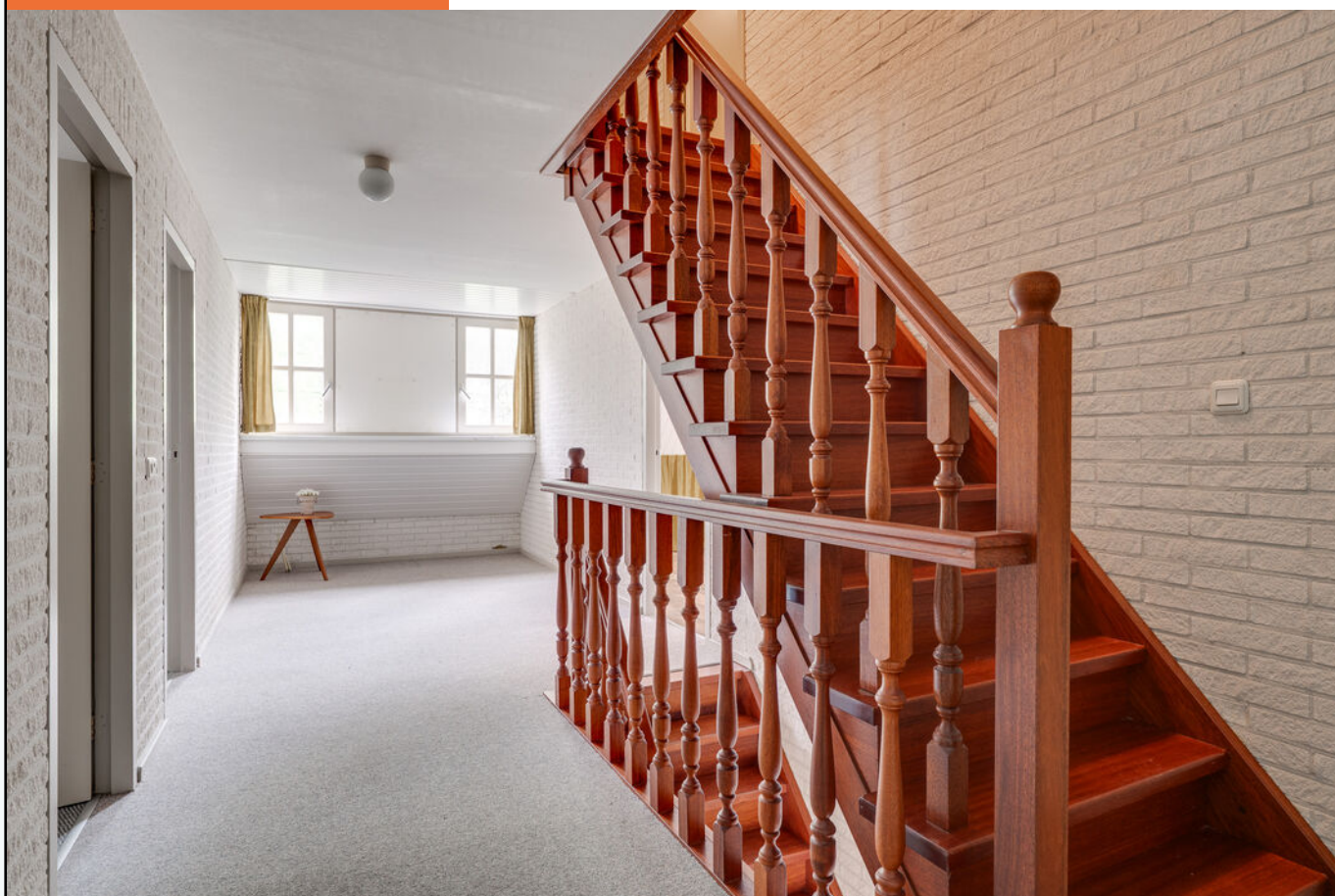
Vervolgens naar praktische bijkeuken met alle aansluitingen voor uw witgoed. Verder nog een diepe praktische vaste kast.

Bijkeuken



Eerste verdieping

Overloop waaraan 3 verrassend ruime slaapkamers: maar liefst 33 m² en 2 andere slaapkamers van 18 m²!





DE ELSHORST 22 AARLE-RIXTEL



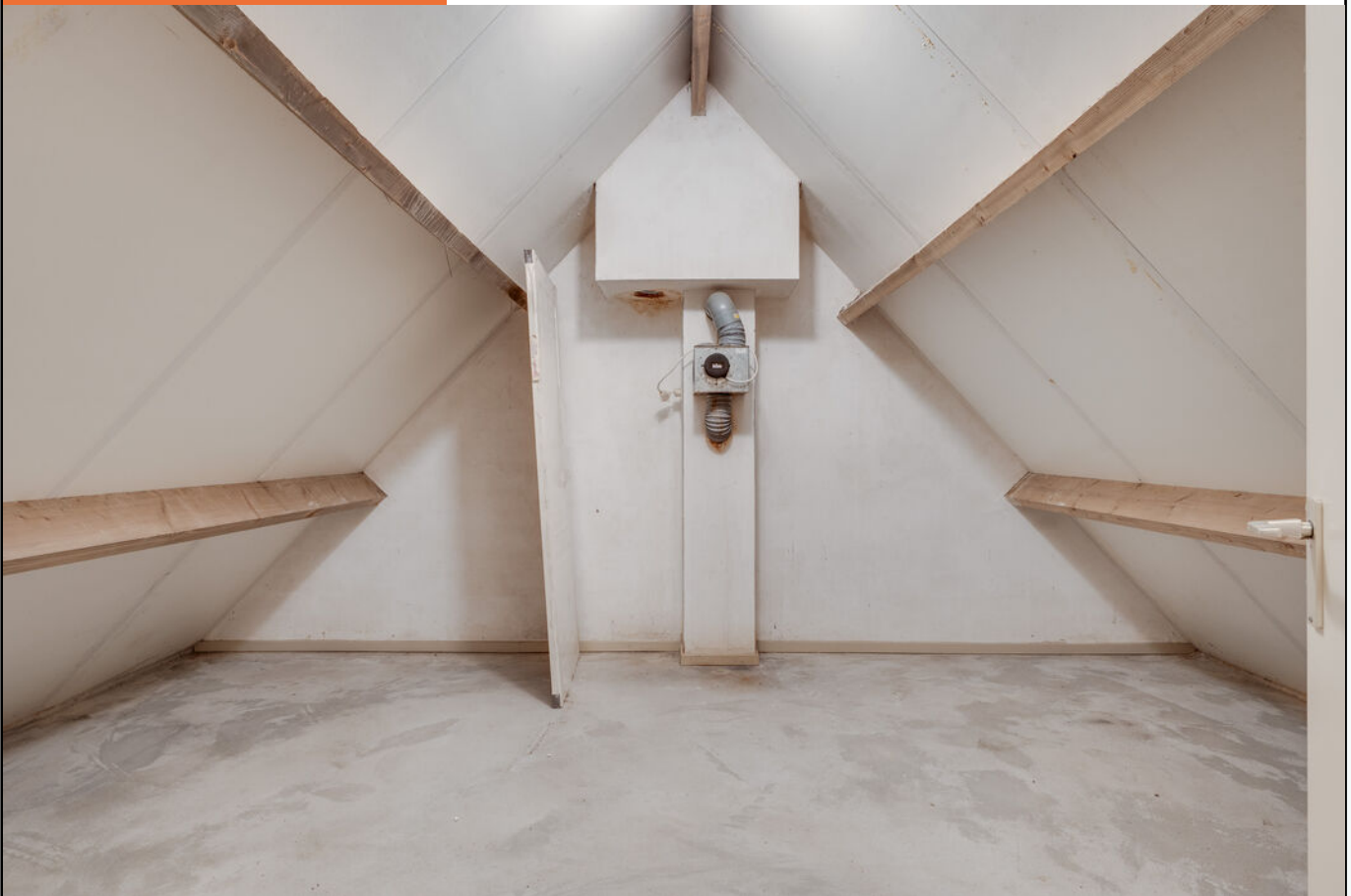


DE ELSHORST 22 AARLE-RIXTEL

Tweede verdieping

Met vaste trap naar tweede verdieping: Royale etage in 3 delen opgedeeld: 2 ruimtes en een overloop. Totaal oppervlakte is ruim 27 m² (op 1,5 meter hoogte gemeten dus in werkelijkheid een flink stuk groter (zie plattegrond)). U kunt hier nog 1 a 2 extra slaapkamers maken indien gewenst.

Door het ontbreken van een groot dakraam zijn deze vierkante meters niet meegeteld in het woonoppervlak want anders heeft het huis ca. 200 m² woonoppervlak.





DE ELSHORST 22 AARLE-RIXTEL

Tuin& Garage



Terug naar beneden gaat u via bijkeuken en overkapping – met poort naar oprit– naar geheel in spouw gebouwde en geïsoleerde grote degelijke garage. Deze garage is extra breed en diep en heeft nog een bergzolder onder de kap. De garagedeur is elektrisch bedienbaar.

De rondom gelegen tuin is zeer zonnig (zuid/oosten), royaal (ruim 16 meter diep en ruim 18 meter breed) en biedt veel privacy.





DE ELSHORST 22 AARLE-RIXTEL





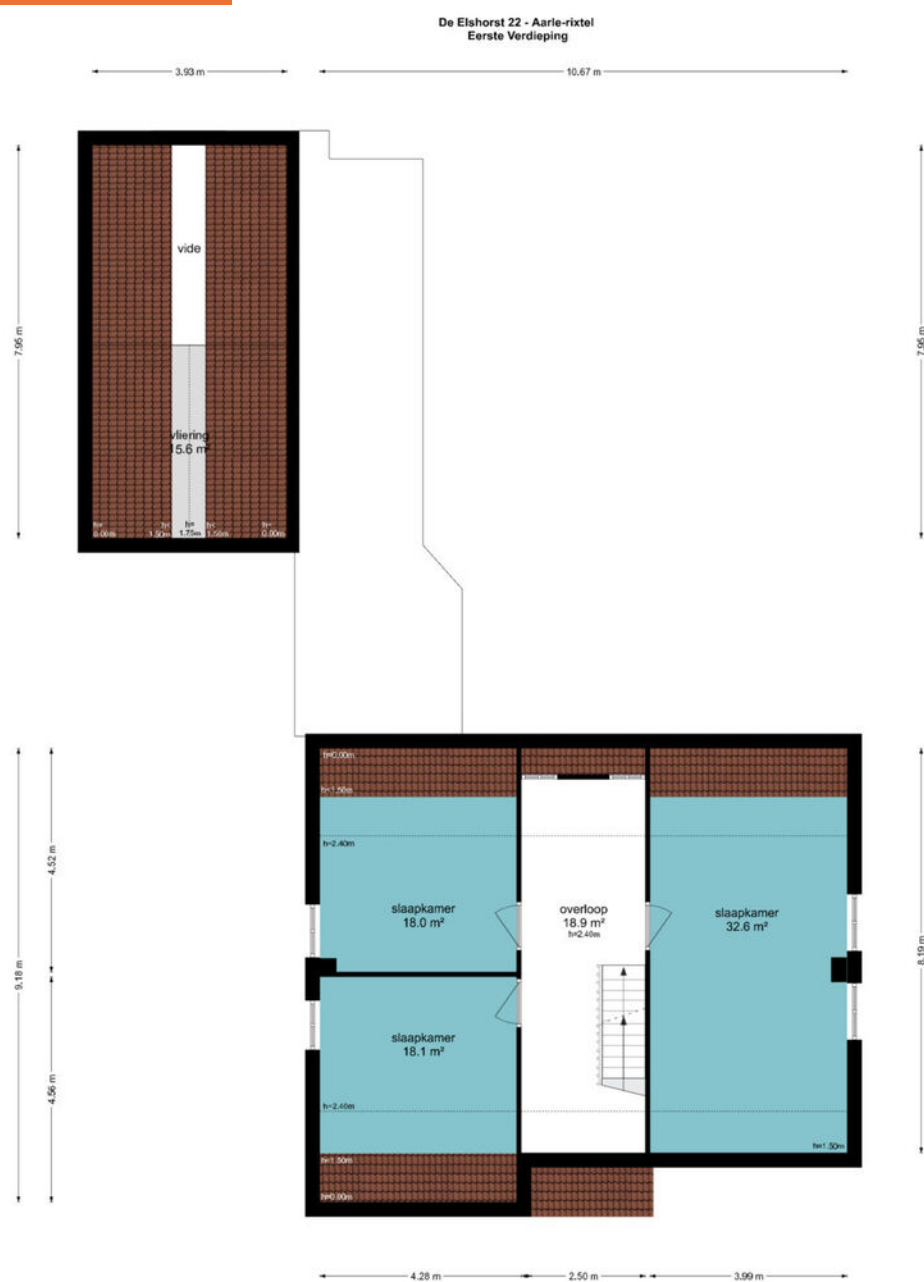
DE ELSHORST 22 AARLE-RIXTEL

Plattegrond Begane grond



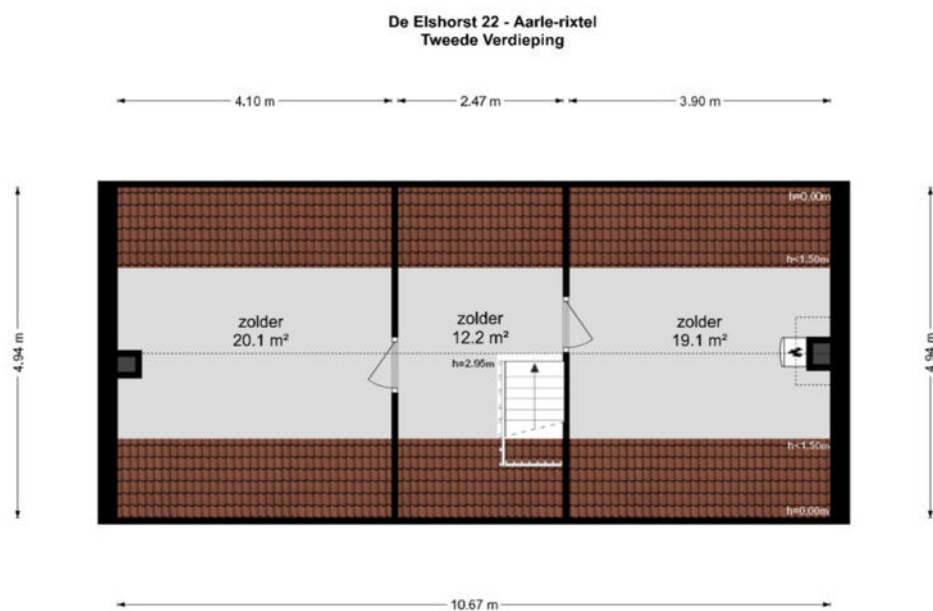
De plattegronden zijn geschilderd voor promotionele doeleinden en het indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.olympic.nl

Plattegrond Eerste verdieping



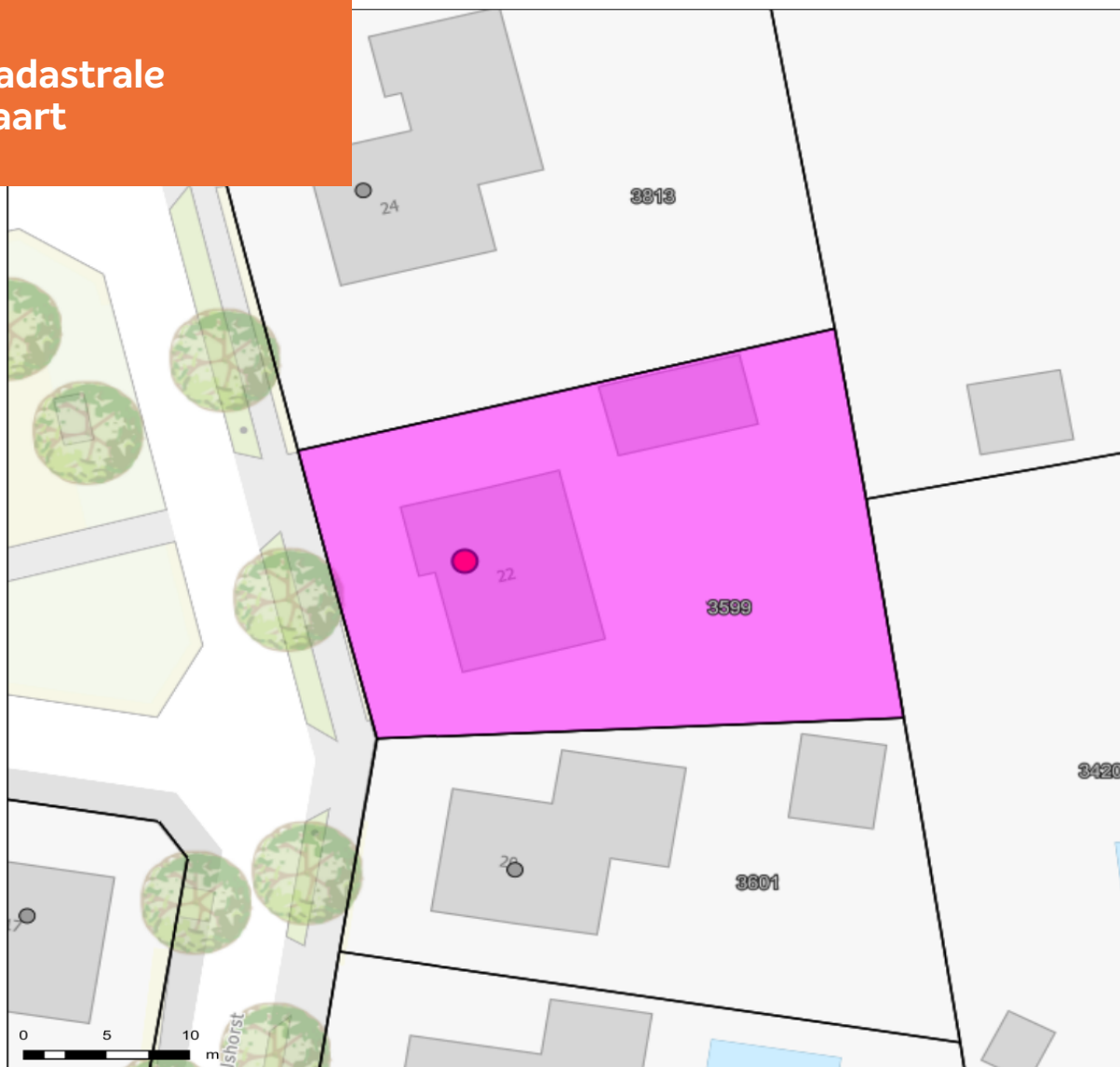
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
..... kunnen worden ontbrekend

Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



de Elshorst 22 - Aarle-Rixtel

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 23-4-2025

Schaal: 1: 350



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!