

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



CLOVISHOF 18
AARLE-RIXTEL

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2007
Woonoppervlakte	200 m ²
Overige inpandige ruimte (zolder)	13 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte (veranda)	20 m ²
Externe bergruimte (garage)	19 m ²
Inhoud	818 m ³
Perceel	398 m ²

Bijzonderheden

- Voorziet maar liefst 6 (!) slaapkamers!
- Glas-in-lood ramen in combinatie met de prachtige gashaard geven de woonkamer een heerlijke, bourgondische uitstraling;
- Optimaal isolatiepakket en 13 zonnepanelen resulteren in een A+ label;
- Gelegen in een autoluwe straat met speelhofjes direct naast de woning;
- Zeer moderne en ruime keukens met hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Twee terrassen in de achtertuin (waarvan één overdekt) maken buiten zitten écht heerlijk. Door de vrije ligging van de woning kunt u te allen tijde van zon genieten;
- Een compleet geïsoleerde garage in de achtertuin die via een grote poort bereikbaar is met de auto;
- Houten kozijnen en kunststof dakramen, allen met HR++ beglazing;
- Binnenklimaat op de slaapkamers wordt geregeld door middel van 5 individuele airconditioningsunits.

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.



Riant, vrijstaand en uitstekend afgewerkt herenhuis, gelegen op een zeer gewilde en kindvriendelijke woonlocatie. Deze ruime woning beschikt over maar liefst 6 slaapkamers, een sfeervolle living, woonkeuken en een vrijstaande garage. Gelegen in de met diverse speelweides en groenvoorzieningen omgeven woonwijk Strijp te Aarle-Rixtel. Een uitstekende en rustige locatie nabij alle voorzieningen.

Vraagprijs € 879.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

CLOVISHOF 18 AARLE-RIXTEL

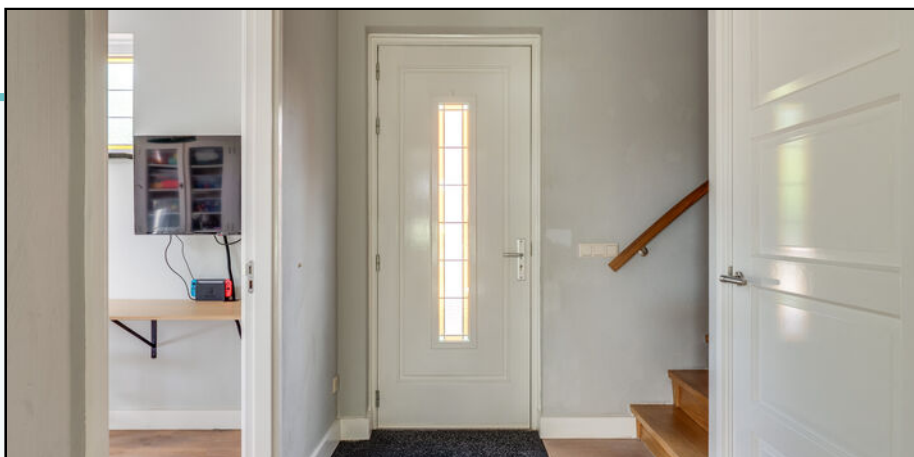
Algemeen



Welkom op Clovishof 18 een prachtig gelegen vrijstaande villa in een rustige, kindvriendelijke en autoluwe straat in een van de mooiste delen van Aarle-Rixtel. De prachtige wijk biedt een fijne mix van dorpse charme en speelhofjes, welke pal naast de woning is gelegen! Op loopafstand vindt u basisscholen, kinderdagverblijven, speelhofjes en het gezellige dorpscentrum met winkels, supermarkten en horecagelegenheden.

De bereikbaarheid is uitstekend: binnen 10 minuten bent u in Helmond, binnen 20 in Eindhoven. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld met verschillende buslijnen richting Helmond, Eindhoven en omliggende dorpen op loop- en fietsafstand. Natuurliefhebbers genieten volop van de nabijgelegen Grotelse Heide, de Stiphoutse Bossen en het schilderachtige riviertje De Aa. Daarnaast liggen sportclubs en fitnesscentra allemaal in de buurt.





Indeling begane grond

U parkeert uw auto op uw eigen oprit, welke meer dan ruim genoeg is voor 2 auto's. Via deze ruime oprit bereikt u de stijlvolle voordeur met een natuurstenen kader die u toegang geeft tot de woning. Deze voordeur in combinatie met het glas-in-lood en de accenten in het metselwerk geven de woning haar prachtige uitstraling.

De ruim opgezette hal biedt toegang tot de moderne meterkast, een speelkamer, de prachtige woonkamer en natuurlijk de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is net als de speelkamer en woonkamer voorzien van een stijlvolle houten vloer en strak stucwerk. Tevens is de complete begane grond voorzien van vloerverwarming. De meterkast is voorzien van meer dan voldoende groepen en voorziet in glasvezelinternet en krachtstroom.



Multifunctionele ruimte

Bij binnenkomst in de hal treft u aan de rechterzijde de speelkamer aan. Deze ruimte is afgewerkt in dezelfde stijl als de hal met een prachtige houten vloer en strak stucwerk voorzien van net schilderwerk dat volledig bij de stijl van de woning past. Deze ruimte leent zich natuurlijk ook perfect voor andere doeleinden, denk bijvoorbeeld aan een kantoorruimte.

Deze speelkamer kijkt uit over een groene voortuin en in het verlengde daarvan over de speelhofjes op het Clovishof.





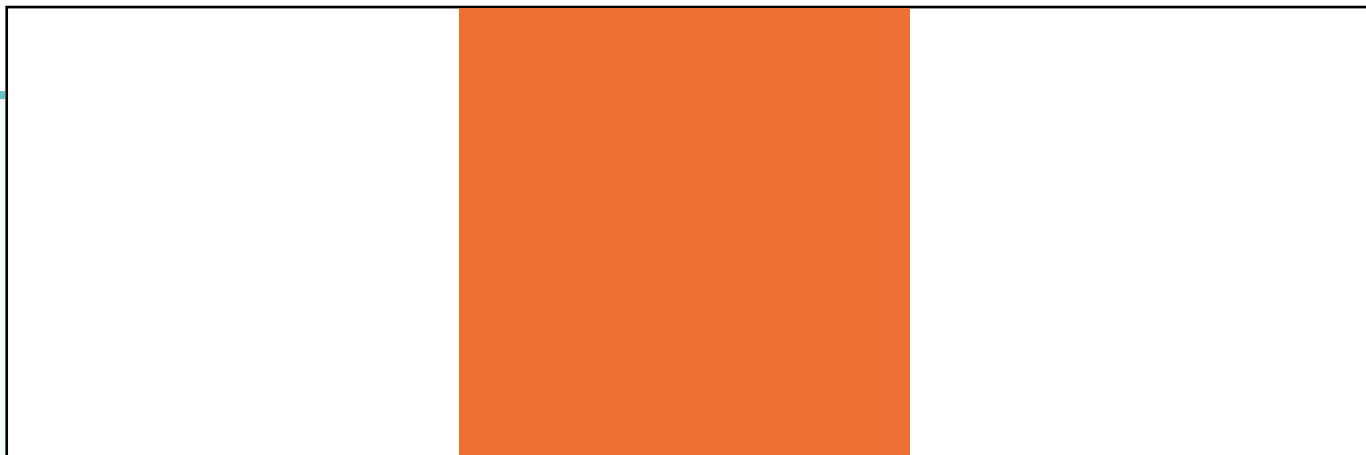
Door de combinatie van de houten vloer, het schilderwerk, het behang, de gashaard en de raampartijen met glas-in-lood bovenlichten krijgt de living een sfeervolle uitstraling.

De voorzijde van de woning is voorzien van een erkerpartij waardoor de betrokkenheid met de rijkelijk beplante voortuin echt te voelen is, zelfs wanneer u binnen staat. Hetzelfde geldt voor het bloemenperkje met hortensia's in de zijtuin.

Living









Hoewel de living in principe één grote ruimte is, wordt deze optisch gescheiden door een grote, stijlvolle gashaard in het midden van de ruimte. Aan de achterzijde van de living staat een riante eettafel.

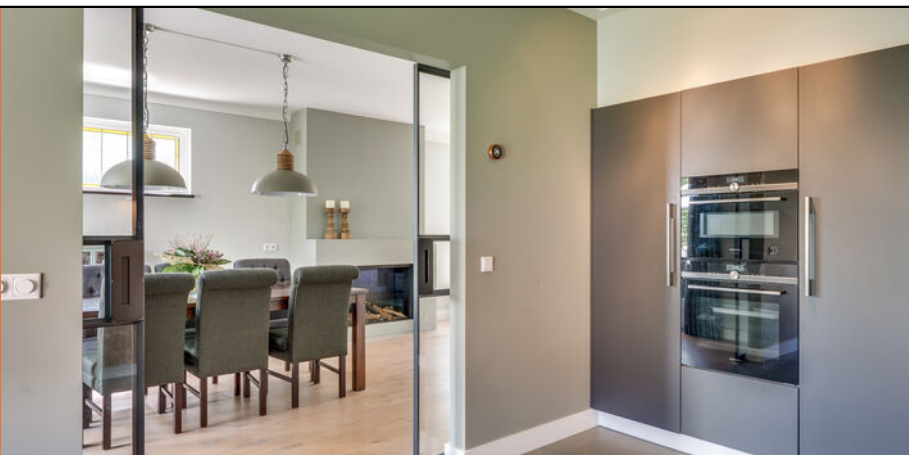
Dit eetgedeelte is voorzien van dubbel openslaande tuindeuren naar de overkapping, die echt als een verlengstuk van uw woonruimte geldt. Stijlvolle glazen schuifdeuren in een stalen frame scheiden de woonkamer van de prachtige, moderne keuken.





CLOVISHOF 18 AARLE-RIXTEL

Keuken



De ruime en moderne keuken is voorzien van een recht werkgedeelte en een ingebouwde kastenwand, beide voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, te weten:

- BORA inductiekookplaat met interne afzuiging;
- Stoomoven;
- Combi-oven;
- Zeer grote koelkast;
- Quooker;
- Vaatwasser.

De vloer is afgewerkt met grote, grijze tegels en de wanden zijn van strak stucwerk met lichtgrijs schilderwerk. De spatwand achter het werkblad is uitgevoerd in dezelfde kleur als het schilderwerk en komt zo samen als een vloeiend geheel.



De donkerkleurige kastenwand sluit perfect aan bij het donkere, composieten werkblad, dat dankzij de extra diepte meer werkruimte biedt. De plank boven het werkblad is voorzien van inbouwspots en vormt weer een geheel met de fronten van de keukenkasten.

De ruimte is groot genoeg om een eettafel te huisvesten en is voorzien van openslaande deuren (net als de woonkamer) welke toegang geven tot de tuin.



Bijkeuken en toilet

De bijkeuken is voorzien van dezelfde tegelvloer als de keuken. Door de donkere kastenwand waar o.a. de wasmachine en de droger in verwerkt zijn wordt de stijl van de keuken ook hier doorgetrokken. De bijkeuken huisvest tevens een berging en een prachtig afgewerkte toiletruimte.

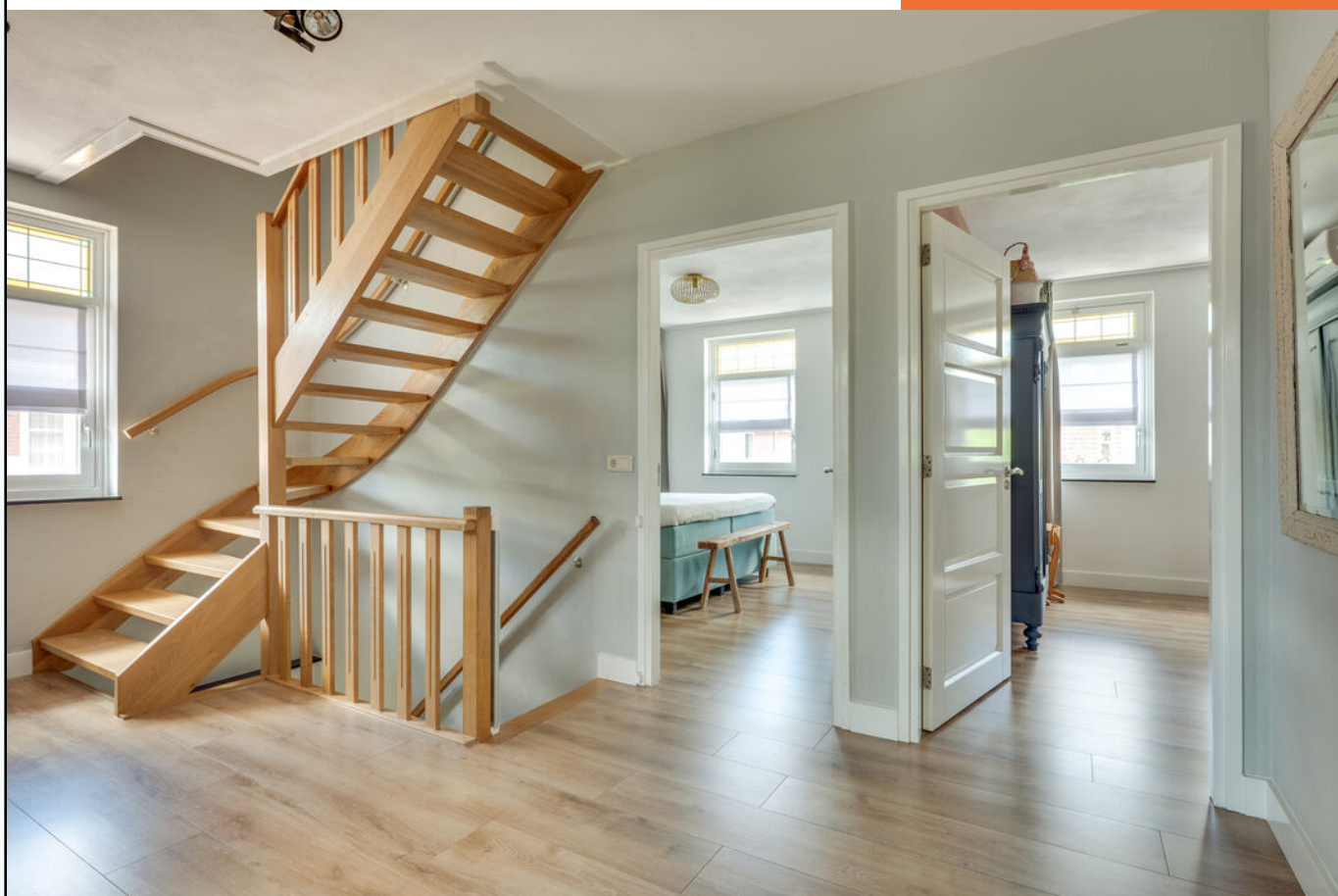
De toiletruimte is voorzien van een wandcloset met inbouwreservoir en een luxueus fonteintje. Het inbouwreservoir is bekleed met roségouden mozaïektegeltjes. De rest van de wanden zijn afgewerkt met strak stucwerk in donkere kleur, wat zorgt voor een prachtig contrast. Het roségouden kleurenpalet is verder te vinden in het kraan- en leidingwerk.



Via de trapopgang in de hal op de begane grond komt u op de riante overloop op de eerste verdieping. Over de gehele eerste verdieping wordt volop daglichttoetreding genoten vanwege de aanwezigheid van een groot aantal raampartijen.

Al deze ramen zijn voorzien van dezelfde glas-in-lood bovenlichten als de begane grond. Mede dankzij deze glas-in-lood ramen ervaart in de hele woning dezelfde uniforme, ambachtelijke sfeer.

1e verdieping



Slaapkamers



In totaal heeft de woning 6 slaapkamers. 4 van de 6 slaapkamers bevinden zich op de eerste verdieping. Alle slaapkamers – ook die op de zolder – zijn ruim bemeten en ontleen zich uitstekend als slaapkamer, maar bijvoorbeeld ook als garderobekamer of werkkamer. De multifunctionaliteit van de kamerindeling is in huidige staat goed terug te zien.

Drie van de vier slaapkamers op de eerste verdieping worden ook daadwerkelijk als slaapkamer gebruikt. De vierde kamer wordt momenteel als garderobekamer gebruikt. De kamers die als slaapkamer gebruikt worden zijn allen voorzien van individuele airconditioningsunits voor zowel verkoeling als verwarming. Zo is het zelfs op de koudste en heetste dagen van het jaar genieten in optima forma. Ook zijn alle slaapkamers voorzien van horren.



Slaapkamer II



Slaapkamers III & IIII





De moderne badkamer is afgewerkt met beige wandtegels, die mooi combineren met de donkerdere tegelvloer en de zwartkleurige panelen van de inloofdouche, waarin een lichtbeige kleurcontrast is verwerkt.

De badkamer is voorzien van vloerverwarming. Er is mechanische ventilatie aanwezig maar vanwege het grote raam in de gevel – weer met glas-in-lood bovenlicht – kan er ook gekozen worden om natuurlijk te ventileren. Logischerwijs laat dit raam ook veel natuurlijk zonlicht binnen.

Badkamer



De badkamer is voorzien van een grote inloopdouche met een bankje, een groot ligbad, een groot wastafelmeubel met twee kranen en een tweede toilet. Omdat de drain van de inloopdouche bij de ingang van de douche ligt en niet tegen de wand wordt er voorkomen dat er water de badkamer in stroomt.





2e verdieping

Via de trapopgang op de overloop van de eerste verdieping komt u op de overloop op de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime opbergzolder waar ook de CV-ketel en de WTW unit staan opgesteld.

Aan beide zijden van de overloop bevindt zich een slaapkamer, waarmee het totaal op zes komt. Beide kamers hebben een eigen airconditioning, grote dakramen voor veel daglicht en knieschotbergingen. De hoog doorlopende kap geeft de kamers een ruimtelijk gevoel, dat extra wordt versterkt door het daglicht. De houtkleurige pvc-vloer zorgt voor een warme, moderne uitstraling.







Tuin

Hoewel de tuin richting het noorden georiënteerd is, kan hier nog steeds te allen tijde van de zon genoten worden. Dit heeft te maken met de vrije ligging van deze woning. Aangezien het een vrijstaande villa betreft die ook nog eens op de hoek van de straat gelegen is, naast een tweetal speelhofjes heeft deze woning niets te maken met schaduwwerking van omliggende panden. Achter in de tuin is een tweede terras gemaakt waar u de klok rond van de zon kunt genieten. De overkapping is voorzien van een grote lichtstraat en ingebouwde dimbare spotjes met diverse stroomvoorzieningen voor o.a. televisie.

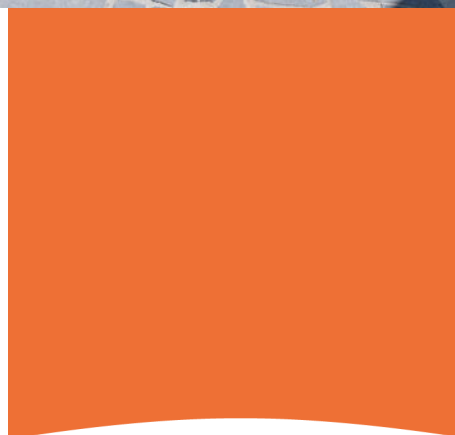
Leibomen voorkomen inkijk en maken dat u optimaal en in alle rust en privacy kunt genieten van uw zonnige achtertuin.







CLOVISHOF 18 AARLE-RIXTEL





CLOVISHOF 18 AARLE-RIXTEL





CLOVISHOF 18 AARLE-RIXTEL

Garage



Linksachter in de tuin is een volledig geïsoleerde garage te vinden. Deze garage is voorzien van een elektrische garagedeur en staat in het verlengde van de oprit, afgesloten achter een grote poort. De garage is voorzien van zowel elektra als wateraansluitingen.

Op het dak liggen 5 van de in totaal 13 zonnepanelen waar de woning over beschikt. De overige 8 zonnepanelen liggen op het zuidoostelijke gedeelte van het dak van de woning.





CLOVISHOF 18 AARLE-RIXTEL

Situering



Plattegrond begane grond

Clovishof 18 - Aarle-rixtel
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Plattegrond 1e verdieping

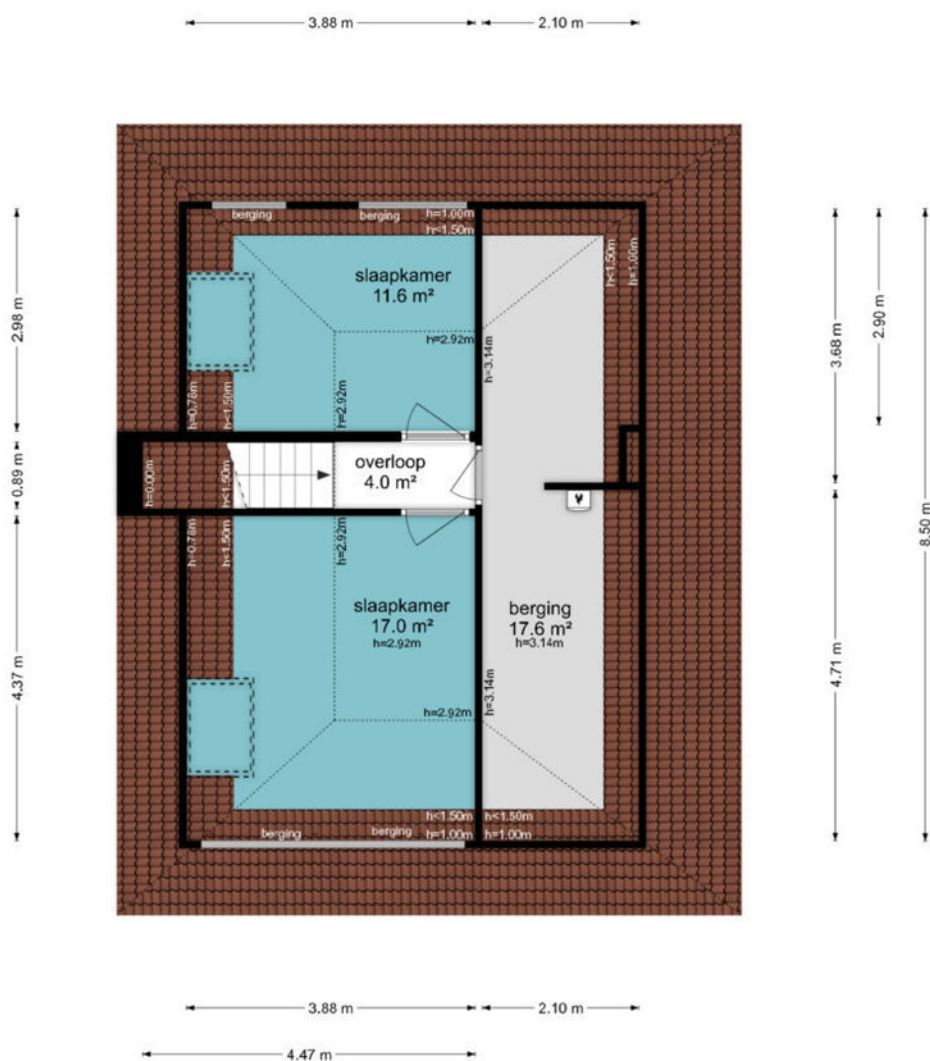
Clovishof 18 - Aarle-rixtel
Eerste Verdieping



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

Plattegrond 2e verdieping

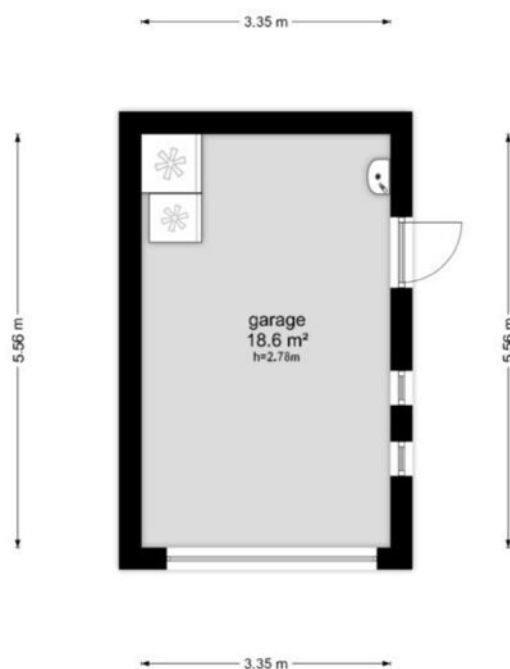
Clovishof 18 - Aarle-rixtel
Tweede Verdieping



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

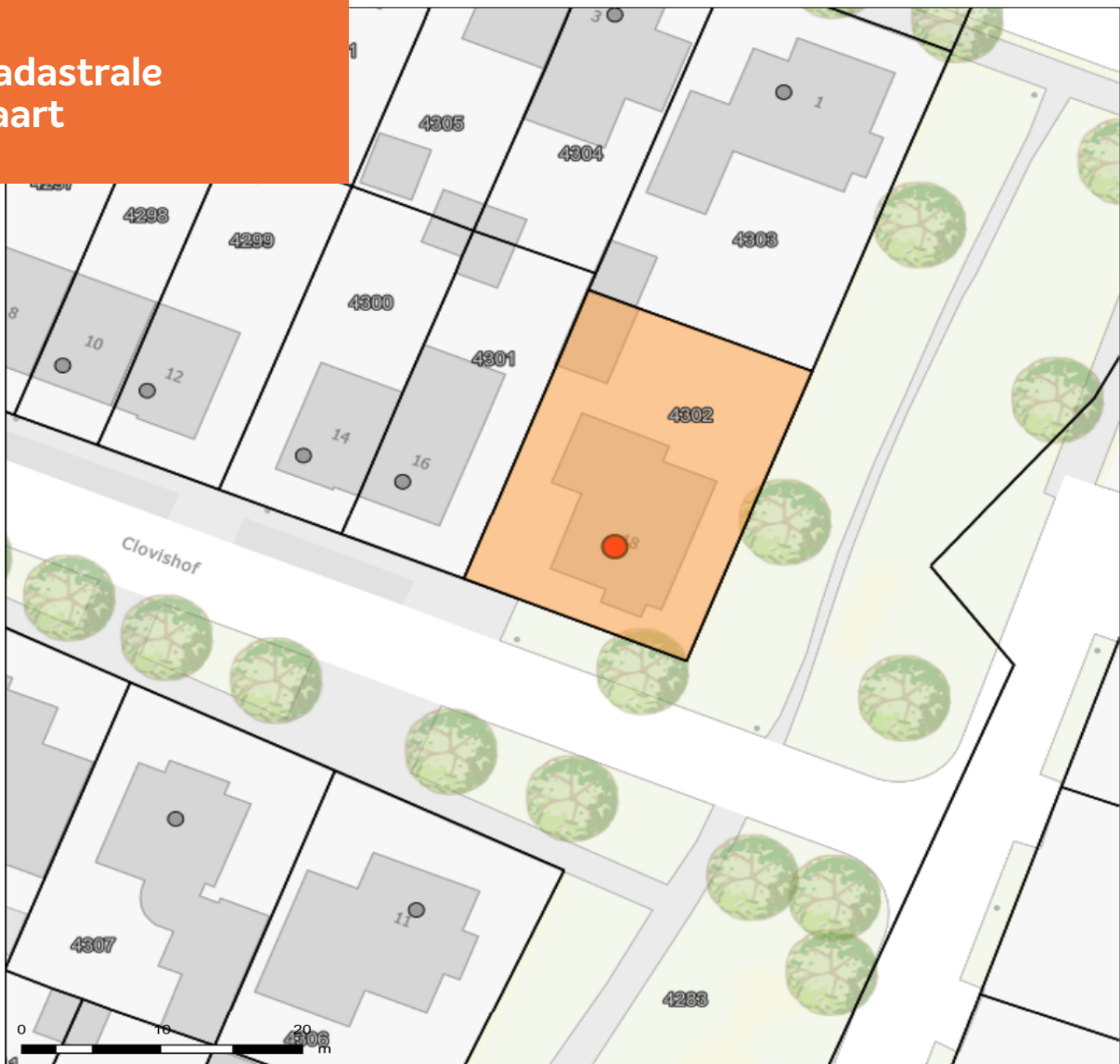
Plattegrond garage

Clovishof 18 - Aarle-rixtel
Garage



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

Kadastrale
kaart



**Clovishof 18, Aarle-
Rixtel**

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 9-7-2025

Schaal: 1: 414



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 ontlenen 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,



Franc van Beeck

06 22 42 17 12

franc@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!