

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



GOOSSENSSTRAAT 4
AARLE-RIXTEL

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2020
Woonoppervlakte	190 m ²
Overige inpandige ruimte	29 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m ²
Inhoud	812 m ³
Perceel	535 m ²

Bijzonderheden

- Instapklare, vrijstaande woning op toplocatie;
- Duurzaam: 14 zonnepanelen, luchtwarmtepomp, zonneboiler;
- Drie slaapkamers , een zolderkamer en een extra kamer op de begane grond;
- Tuin op het zuiden met zijtoegang en berging;
- Recent gebouwd multifunctioneel bijgebouw van 33 m²;
- In de woning zijn drie airco's aanwezig (twee in de multifunctionele ruimte en één in de slaapkamer);
- 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.



Vrijstaande, energiezuinige woning met luxe, multifunctioneel bijgebouw in hartje Aarle-Rixtel!

Vraagprijs € 889.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

GOOSSENSSTRAAT 4 AARLE-RIXTEL

Algemeen



In een rustige, kindvriendelijke straat op loopafstand van het dorpshart van Aarle-Rixtel ligt deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning die moderne luxe, energiezuinigheid en veelzijdigheid perfect combineert. Deze woning is niet alleen instapklaar, maar ook volledig toekomstbestendig. Dankzij de 14 zonnepanelen, luchtwarmtepomp en zonneboiler is dit een ideale woning voor wie duurzaam en comfortabel wil wonen.

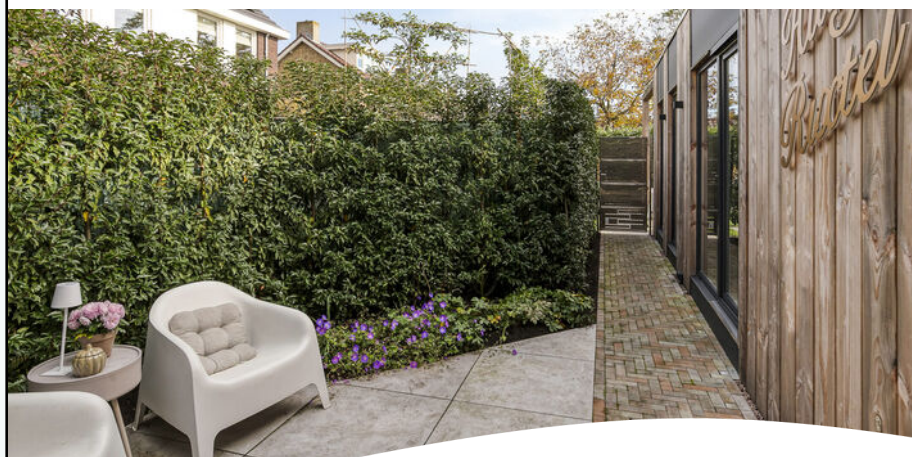
Gelegen aan de rustige Goossensstraat, een straat waar kinderen veilig kunnen spelen en waar alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Basisschool "De Heindert" ligt om de hoek, evenals de supermarkt, drogist, bakker, slager en diverse horecagelegenheden. De omgeving bestaat uit gelijksoortige, vrijstaande woningen in een prettige woonwijk..





Ben jij op zoek naar een woning die energiezuinig, toekomstbestendig én veelzijdig is? Dan is dit je kans. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging – deze unieke woning met bijgebouw biedt alles wat je zoekt én meer.

Entree



GOOSSENSSTRAAT 4 AARLE-RIXTEL

Begane grond Hal & Entree:

Bij binnenkomst valt direct de fijne sfeer en doordachte indeling op. De ruime hal biedt toegang tot het gastentoilet, de meterkast en de trap naar boven. De lichte, open leefruimte vormt het hart van de woning.





De ruime woonkeuken en woonkamer vloeien naadloos in elkaar over dankzij de stijlvolle stalen schuifdeur. De openslaande deuren vanuit zowel de keuken als de woonkamer zorgen bovendien voor een directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten één geheel vormen. Momenteel is de indeling gekozen met een royale woonkeuken en een aparte woonkamer.

Deze woonkamer biedt echter volop flexibiliteit: ze kan ook dienen als thuiswerkplek, speelkamer of – dankzij de aanwezige aansluitingen – worden ingericht als slaapkamer met badkamer, waardoor de woning levensloopbestendig is ingericht.

Woonkamer







GOOSSENSSTRAAT 4 AARLE-RIXTEL

Keuken



De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, combi-oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Het strakke design met witte fronten en een donker werkblad geeft de ruimte een moderne, tijdloze uitstraling.

Dankzij het grote raam valt er veel natuurlijk licht binnen, wat het geheel een frisse en open sfeer geeft. De gezellige bar met twee zitplaatsen maakt dit bovendien de perfecte plek voor een ontbijt, een kop koffie of een goed gesprek tijdens het koken.





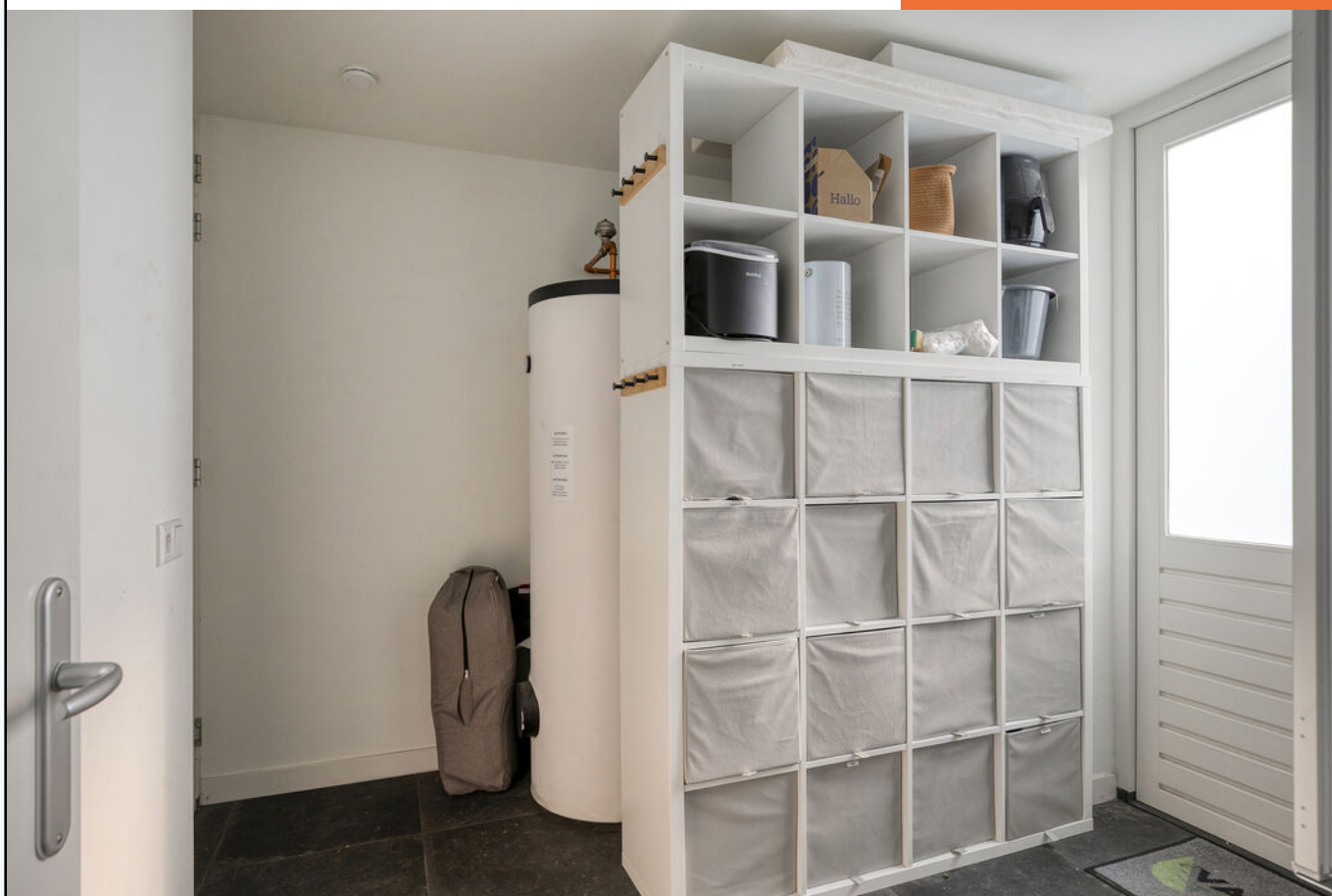
GOOSSENSSTRAAT 4 AARLE-RIXTEL



Aan de andere zijde van de woning zijn de praktische bijkeuken en de inpandige garage gesitueerd.

De garage is voorzien van een elektrische roldeur én een 360V-aansluiting, ideaal voor het opladen van een elektrische auto. Ook is hier de aansluiting voor de wasmachine en droger aanwezig.

Bijkeuken



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, waaronder een royale master bedroom met inloopkast.

De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel. Ook is er een apart toilet op deze verdieping aanwezig.





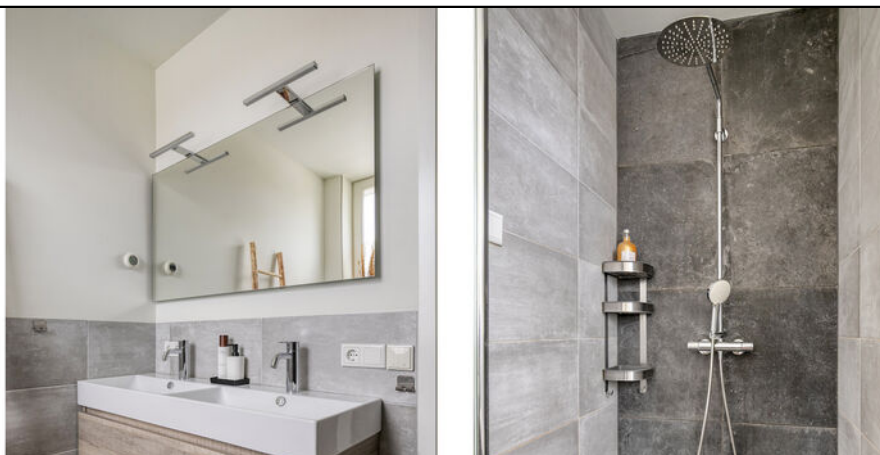
GOOSSENSSTRAAT 4 AARLE-RIXTEL





GOOSSENSSTRAAT 4 AARLE-RIXTEL

Badkamer



De badkamer straalt rust en comfort uit door de combinatie van natuurlijke materialen en neutrale tinten.

De ruimte is voorzien van een ligbad, een inloopdouche, en een modern wastafelmeubel. De stijlvolle grijstinten op de wand- en vloertegels vormen een fraai contrast met de houten accenten, wat zorgt voor een warme en luxe sfeer. Dankzij het grote raam valt er prettig daglicht binnen, terwijl de indeling zorgt voor een praktisch en verzorgd geheel — een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.





Op de tweede verdieping bevindt zich een royale en heerlijk lichte zolderverdieping.

Dankzij de grote dakramen valt er veel daglicht binnen, waardoor de ruimte een prettige en open sfeer heeft. Door de ruime afmetingen is deze verdieping uitstekend te gebruiken als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer, en kan ze desgewenst eenvoudig worden opgedeeld in meerdere kamers. Achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig. Daarnaast bevindt zich hier de technische ruimte met de WTW-installatie, mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen.

Tweede verdieping



Buiten

De recent aangelegde tuin is werkelijk van alle gemakken voorzien en straalt kwaliteit en sfeer uit. Door het gebruik van mooie, duurzame materialen en stijlvolle beplanting vormt het geheel een harmonieus verlengstuk van de woning.

Met maar liefst vier terrassen, verspreid over het perceel, is er op ieder moment van de dag een heerlijke plek te vinden – zowel in de zon als in de schaduw. De tuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt optimale privacy. Bovendien is de tuin ook via het zijpad eenvoudig te bereiken.





GOOSSENSSTRAAT 4 AARLE-RIXTEL





GOOSSENSSTRAAT 4 AARLE-RIXTEL

Multifunctioneel bijgebouw



Unieke extra: luxe multifunctioneel bijgebouw. Een absoluut pluspunt is het recent gebouwde bijgebouw van ca. 33 m² achterin de tuin. Deze zelfstandige ruimte beschikt over een volwaardige woonkamer, pantry, slaapkamer en eigen badkamer. Perfect als:

- Gastenverblijf of Mantelzorgwoning
- Bed & Breakfast
- Hobbyruimte of atelier
- Thuispraktijk of kantoor aan huis

De mogelijkheden zijn eindeloos, mede dankzij de volledige zelfstandigheid en vrije bereikbaarheid van het gebouw. De ruimte beschikt bovendien over eigen voorzieningen, waaronder een boiler en een meterkast. Daarnaast is er een uitgebreide pantry aanwezig.





GOOSSENSSTRAAT 4 AARLE-RIXTEL





GOOSSENSSTRAAT 4 AARLE-RIXTEL

Situering



Plattegrond Begane grond



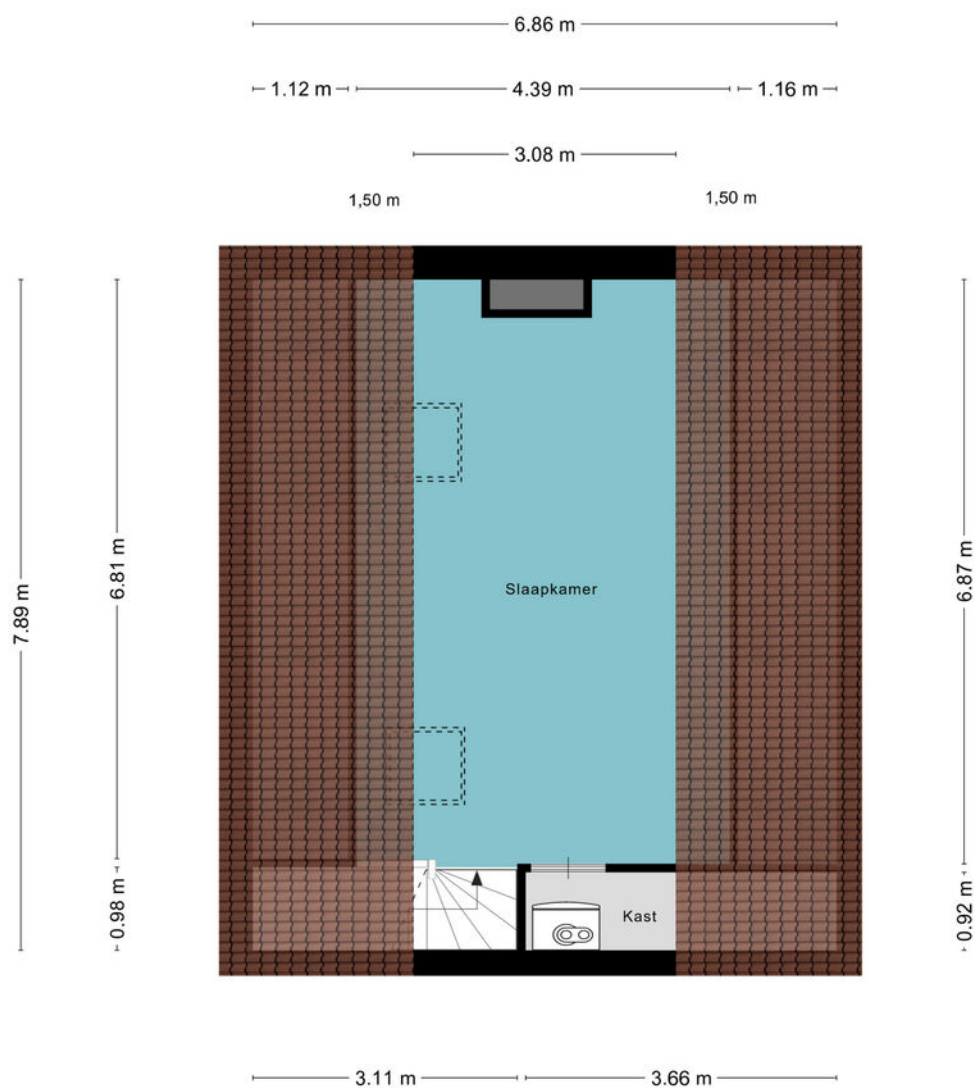
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



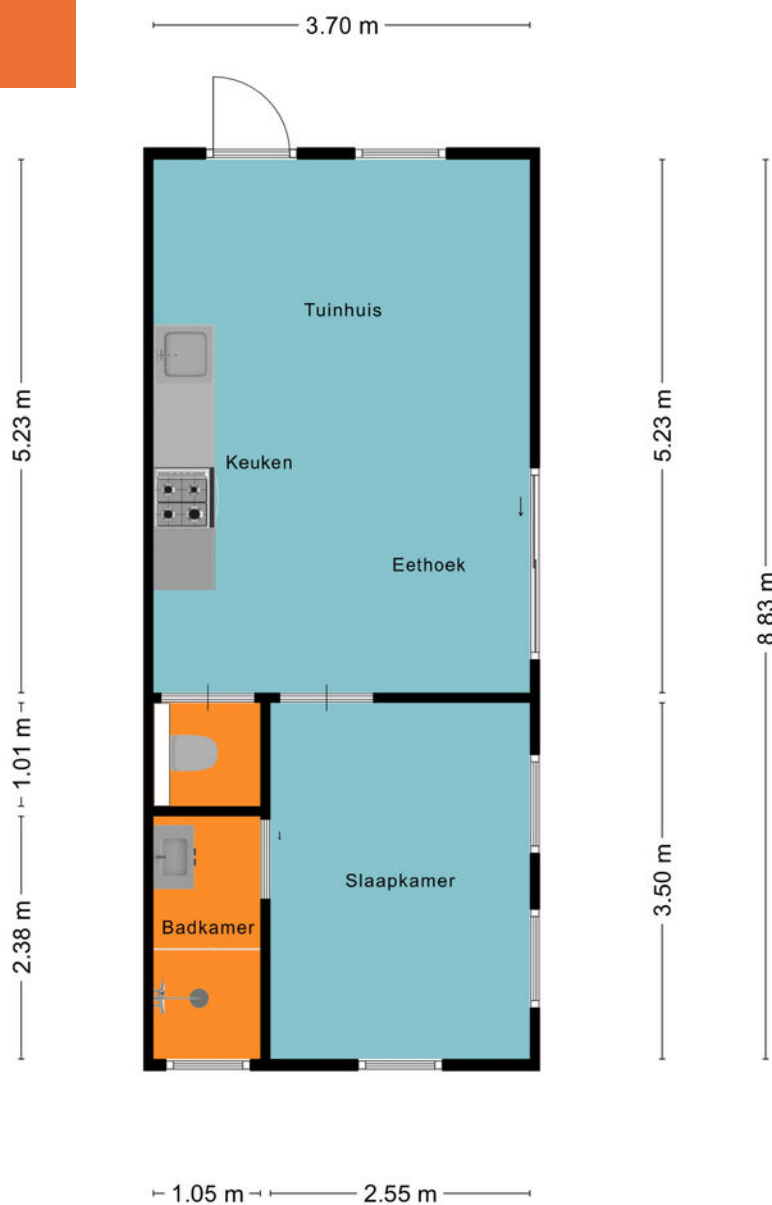
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



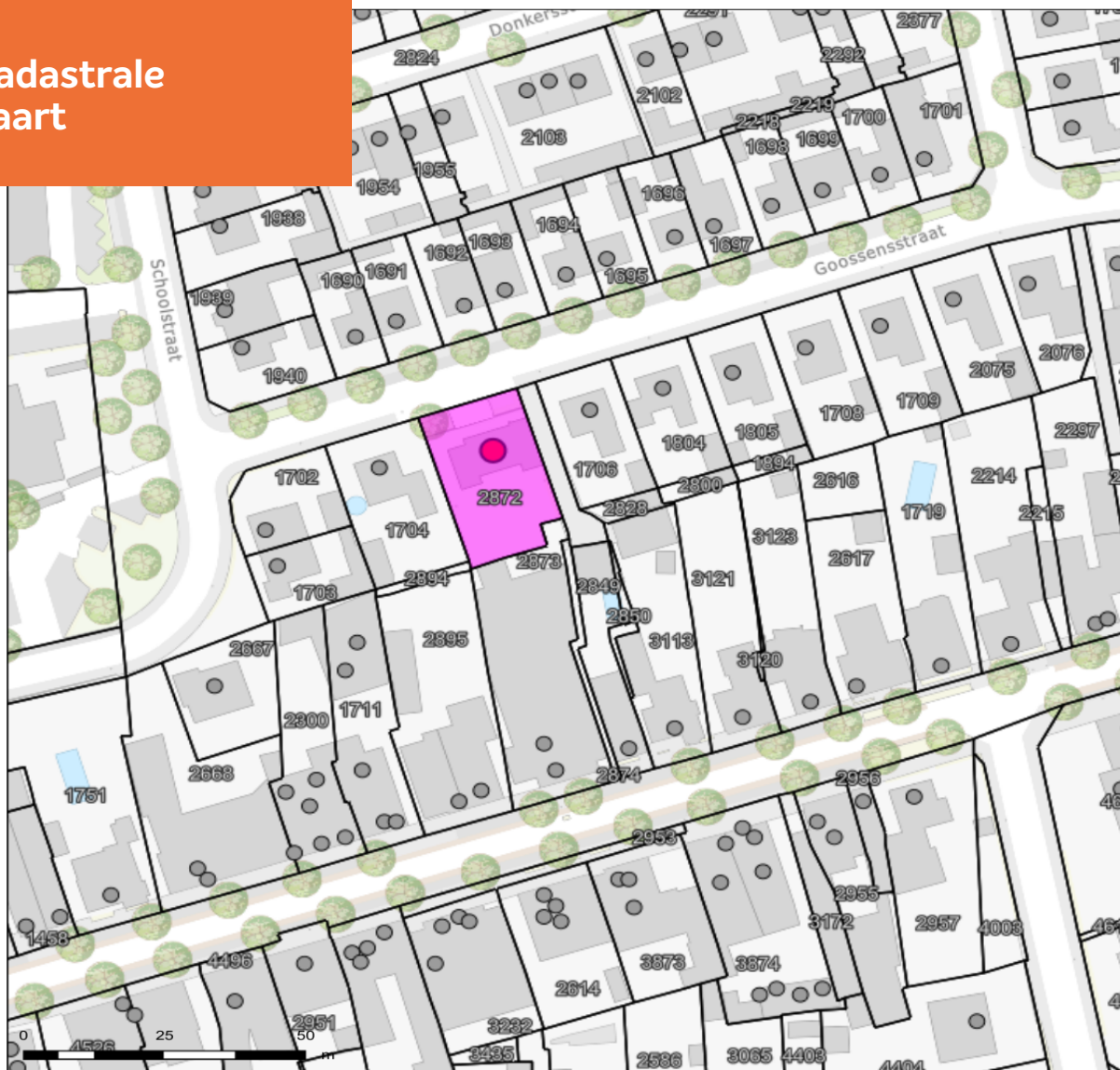
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Bijgebouw



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 21-10-2025

Schaal: 1: 1033



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

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!