

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



JANSSENSSTRAAT 56
AARLE-RIXTEL

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1975
Woonoppervlakte	103 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Inhoud	377 m ³
Perceel	195 m ²

Bijzonderheden

- Energielabel B, mede door 10 zonnepanelen;
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Parkeren op eigen oprit waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden;
- Tuinhuis met berging en overkapping over de volledige breedte van de achtertuin;
- Onderhoudsvriendelijke doch gezellig ingerichte achtertuin;
- Plat dak van de uitbouw is recent vernieuwd;
- Drie grote slaapkamers verdeeld over de woonlagen.
- 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.



Bent u op zoek naar een leuke hoekwoning met een gezellige, landelijke afwerking, een eigen oprit en een goed energielabel? Kijk dan niet verder en plan een bezichtiging op Janssensstraat 56 in!

Vraagprijs € 425.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

JANSSENSSTRAAT 56 AARLE-RIXTEL

Algemeen



De woning is gelegen aan een ruime straat met veel parkeermogelijkheden. Aarle-Rixtel heeft een authentieke dorpscultuur waar saamhorigheid nog vanzelfsprekend is. Het rijke verenigingsleven, de sterke sociale cohesie en de gemoedelijke sfeer maken Aarle-Rixtel tot een plek waar u zich direct thuis zult voelen.

Het dorp biedt een uitstekend voorzieningenniveau met diverse muziek- en sportverenigingen, gezellige horecagelegenheden, winkels en scholen. Daarbij is de bereikbaarheid uitstekend: met slechts enkele autominuten bereikt u Helmond, waar meerdere NS-stations aanwezig zijn, en er zijn rechtstreekse busverbindingen richting Eindhoven en Helmond.



U parkeert uw auto op de eigen oprit. U komt de woning binnen in een ruime hal, welke toegang biedt tot de meterkast, de toiletruimte en de woonkamer.

Het toilet is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

Begane grond Hal & Entree:



Woonkamer



De sfeervolle Z-vormige woonkamer zorgt voor een scheiding tussen het zit- en eetgedeelte. Aan de voorzijde bevindt zich deze zitruimte, een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de grote ramen en de zonneluifel aan de voorzijde geniet u hier van veel licht. In de woonkamer zijn ook de trapopgang naar de eerste verdieping, een trapkast en een karakteristieke (elektrische) sierhaard te vinden.

Aan de achterzijde is het eetgedeelte gesitueerd. Hier kunt u met gemak een royale eettafel plaatsen, terwijl u via de grote raampartijen geniet van het uitzicht op de gezellige achtertuin. Het vele licht en de ruimtelijke indeling maken dit tot een uiterst prettige leefruimte.





JANSSENSSTRAAT 56 AARLE-RIXTEL





JANSSENSSTRAAT 56 AARLE-RIXTEL



Keuken

De keuken sluit perfect aan bij de gezellige sfeer van de woning, met karakteristieke details zoals een stalraam, verlaagde houten plafonds en een natuurstenen (granieten) werkblad. De tegelvloer uit de woonkamer loopt door in de keuken, wat zorgt voor een mooi geheel.

De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combi-oven, vijfspots gasfornuis, vaatwasser en afzuigkap. Via de loopdeur bereikt u direct de achtertuin, wat deze keuken extra praktisch maakt.





Eerste verdieping Slaapkamers



De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers. Deze ruimtes zijn afgewerkt met een stijlvolle houten vloer en stucwerk. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning strekt over de gehele breedte van de woning. Deze kamer wordt momenteel gebruikt als thuiswerkplek, wat de multifunctionaliteit van deze woning perfect laat zien. De aanwezige kamers zijn goed bruikbaar als slaapkamers, maar alternatieve indelingen zijn evengoed mogelijk.

De aanwezige kamers zijn ruim van formaat en via de ruimschoots aanwezige raampartijen komt er ook meer dan voldoende daglicht binnen. Om een goede indruk van deze fijn bemeten slaapkamers te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.





JANSSENSSTRAAT 56 AARLE-RIXTEL



Badkamer

De badkamer is netjes betegeld en goed onderhouden! Aan sanitair treffen we in deze badkamer een toilet, een ligbad met handdouche en een wastafelmeubel.

De badkamer is netjes betegeld en goed onderhouden! Aan sanitair treffen we in deze badkamer een toilet, een ligbad met handdouche en een wastafelmeubel.



De trapopgang op de overloop van de eerste verdieping biedt toegang tot de overloop van de tweede verdieping. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en de C.V.-ketel (Remeha, 2016).

Vanuit de overloop is de derde slaapkamer van deze woning bereikbaar. Deze verdieping is netjes afgewerkt en heeft een open karakter door de hoeveelheid daglicht en de hoogte.

Tweede verdieping







Tuin

Via de loopdeur in de keuken is de achtertuin bereikbaar. De achtertuin is gelegen op het noordwesten, maar omdat deze woning een hoekwoning is kunt u toch gedurende de hele dag van de zon genieten.

Aan de achterzijde van de tuin is een groot tuinhuis gerealiseerd met een berging welke netjes afgetimmerd is met bergingsruimte daarin verwerkt! Aangrenzend aan de berging onder hetzelfde dak gelegen bevindt zich een uitermate gezellige overkapping, welke met de open zijde op het zonnige zuiden gelegen is! Verder is de tuin onderhoudsvriendelijk ingericht en is er meer dan voldoende ruimte voor het plaatsen van een gezellig tuinzitje of een dinertafel. De nette terreinafscheiding en poort bieden een strak en goed onderhouden geheel.







JANSSENSSTRAAT 56 AARLE-RIXTEL

Situering



Plattegrond Begane grond



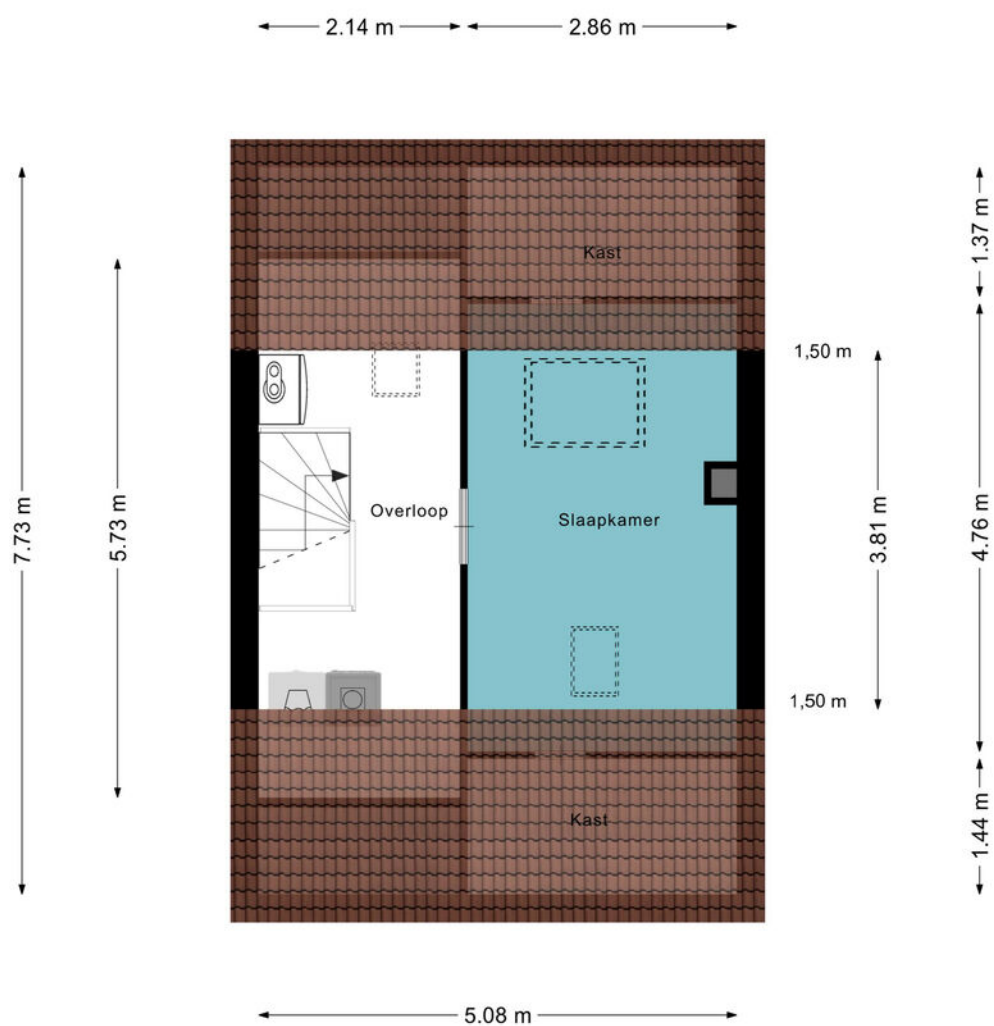
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



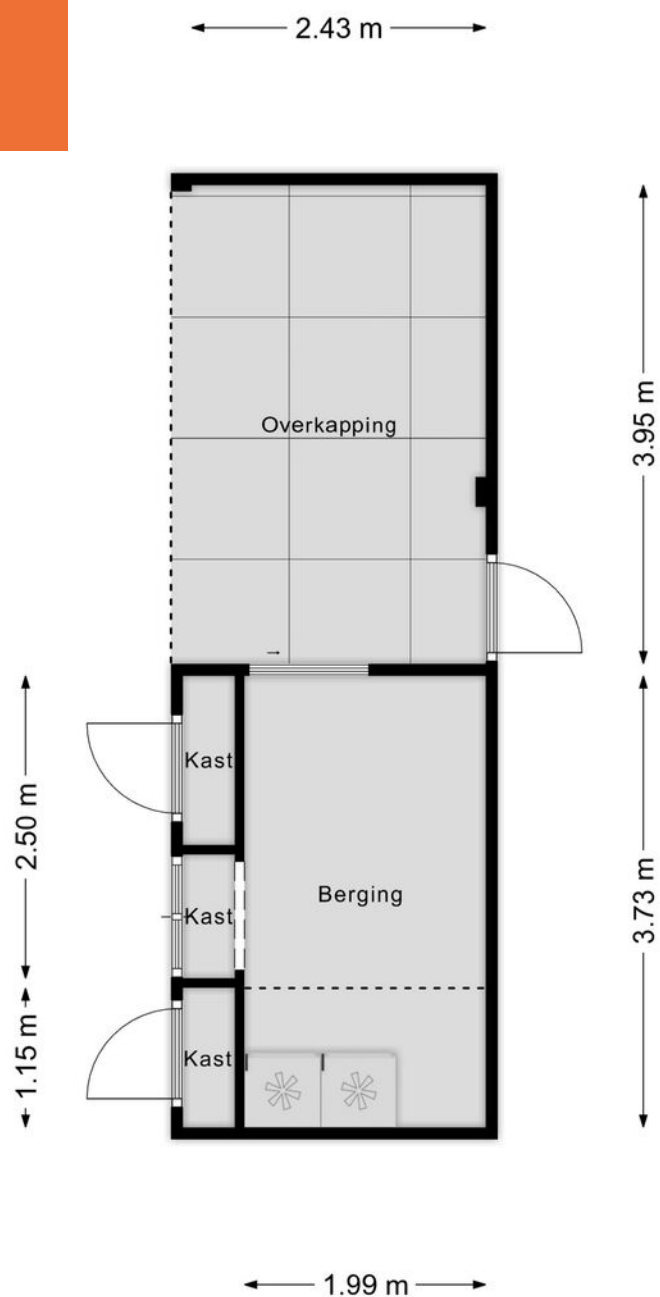
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



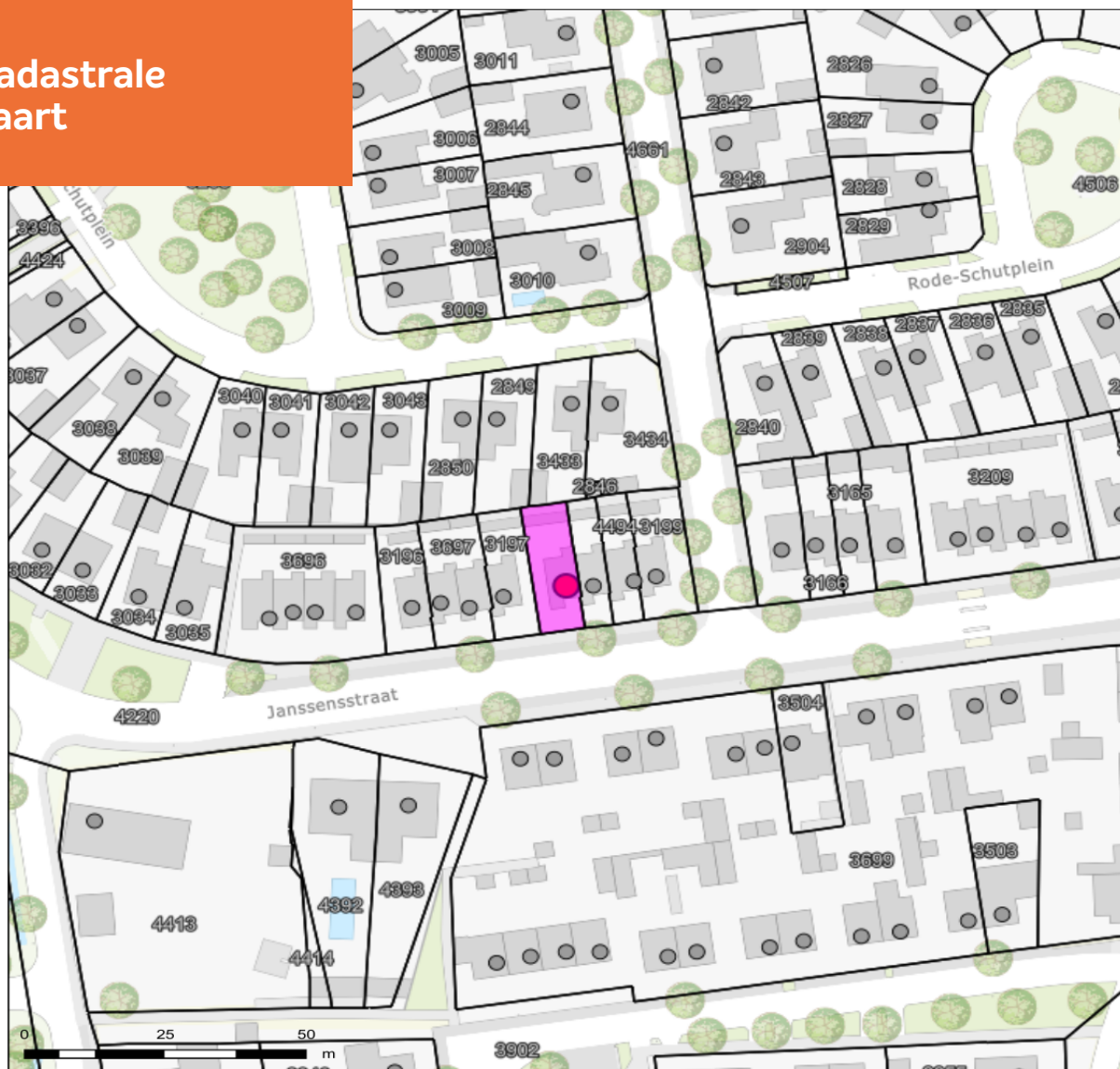
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Overkapping



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 11-9-2025

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 ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard 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,



Tygo Pennings

06-24143336

tygo@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.



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!