

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



ZWANENDREEF 20
AARLE-RIXTEL

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	128 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	9 m ²
Inhoud	523 m ³
Perceel	271 m ²

Bijzonderheden

- Diverse rolluiken aanwezig;
- Ruime woonkamer met fraaie vide en open haard;
- Aanwezigheid van zonnepanelen waardoor u een flinke besparing op uw energierekening realiseert;
- Fijne open ruimtes met veel lichtinval;
- Prima ligging in het gewilde Aarle-Rixtel;
- Rustige ligging nabij natuur, winkels, scholen en horeca;
- 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.



Royale twee-onder-één-kapwoning met garage, oprit en zonnige tuin in Aarle-Rixtel!

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

ZWANENDREEF 20 AARLE-RIXTEL

Algemeen



Op een rustige en groene locatie, aan de rand van een kindvriendelijke woonwijk en op loopafstand van het gezellige dorpshart van Aarle-Rixtel, staat deze ruime 2/1-kapwoning met garage, oprit en verzorgde tuin.

De woning biedt alles wat je zoekt: een royale woonkamer met een sfeervolle open haard, een open keuken, drie slaapkamers en een complete badkamer op de eerste verdieping en een ruime zolderkamer op de tweede verdieping. Dankzij de doordachte indeling, het vele licht en de goede isolatie is dit een heerlijk huis om in te wonen!





Aarle-Rixtel is een charmant en levendig dorp binnen de gemeente Laarbeek, gunstig gelegen tussen Helmond en Beek en Donk. Het dorp heeft een warme, gemoedelijke sfeer en biedt tal van voorzieningen: gezellige horecagelegenheden, lokale winkels, basisscholen, sportverenigingen en een actief verenigingsleven.

De prachtige natuurrijke omgeving met onder andere de Grote Overbrug, de Grotelse Heide en diverse fiets- en wandelroutes maakt Aarle-Rixtel geliefd bij natuurliefhebbers. Dankzij de goede verbindingen naar Helmond en Eindhoven woon je hier heerlijk rustig, maar met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.



Begane grond Hal & Entree:

Via de ruime hal met meterkast en trapopgang betreed je de lichte woonkamer. Hier zorgen de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde voor een zee aan daglicht.

De vide en open haard geven het geheel een warme, huiselijke sfeer.





De woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor als achterzijde. De vide zorgt voor extra hoogte en een open uitstraling, terwijl de open haard warmte en sfeer toevoegt.

Een stijlvolle en comfortabele ruimte die uitnodigt om in te wonen en te ontspannen. Vanuit de woonkamer is tevens het overdekte terras bereikbaar — een fijne plek om het hele jaar door van de tuin te genieten.

Woonkamer







ZWANENDREEF 20 AARLE-RIXTEL





Keuken

De woonkamer loopt naadloos over in de open keuken, die is opgesteld in een praktische hoekvorm en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals:

- Combi-oven;
- 5-pits gaskookplaat;
- RVS-afzuigkap;
- Vaatwasser;
- Vriezer

Er is meer dan voldoende kastruimte en vanuit de keuken heeft u een mooi uitzicht op de groene en ruim opgezette straat.





ZWANENDREEF 20 AARLE-RIXTEL



Tussenhal met volledig betegeld toilet en een praktische ingebouwde kast.

Portaal



Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime en lichte slaapkamers, die allen zijn afgewerkt met nette laminaatvloeren en beschikken over voldoende indelingsmogelijkheden.

Daarnaast bevindt zich hier de moderne badkamer, uitgerust met een comfortabele inloofdouche, een stijlvol wastafelmeubel met opbergruimte, een designradiator en een wandcloset, geheel uitgevoerd in eigentijdse kleurstellingen en met een verzorgde afwerking.





ZWANENDREEF 20 AARLE-RIXTEL





Tweede verdieping



Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, die is ingedeeld met een ruime voorzolder en een aparte technische ruimte waar onder andere de cv-installatie en de wasapparatuur zijn opgesteld.

Daarnaast bevindt zich hier een royale vierde slaapkamer, die dankzij de goede lichtinval en de praktische indeling ook uitstekend te gebruiken is als werk-, hobby- of logeerkamer.





De verzorgde achtertuin ligt op het zonnige westen en biedt veel privacy. De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating, bloemrijke borders, diverse planten en volwassen bomen. Het overdekte terras maakt het een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de middag- en avondzon.

Kortom: een heerlijk thuis met alle ruimte om te leven, te ontspannen en te genieten!

Tuin





Plattegrond Begane grond



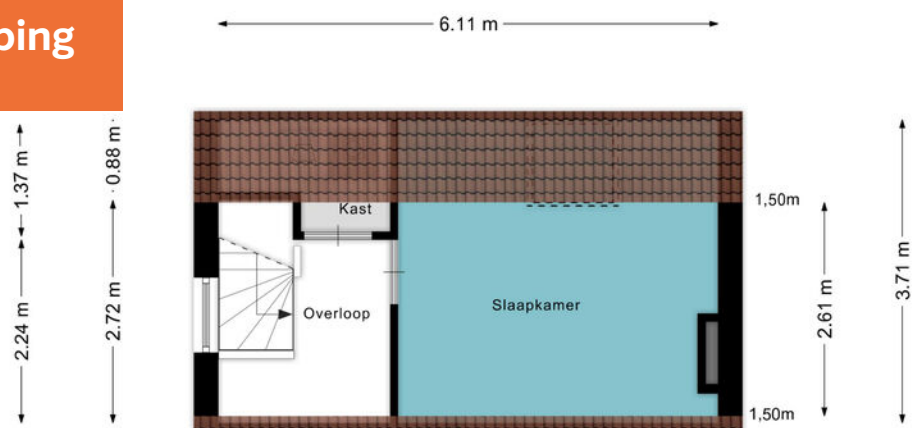
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



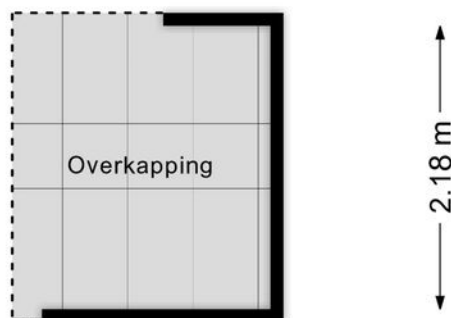
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond TV en overkapping



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

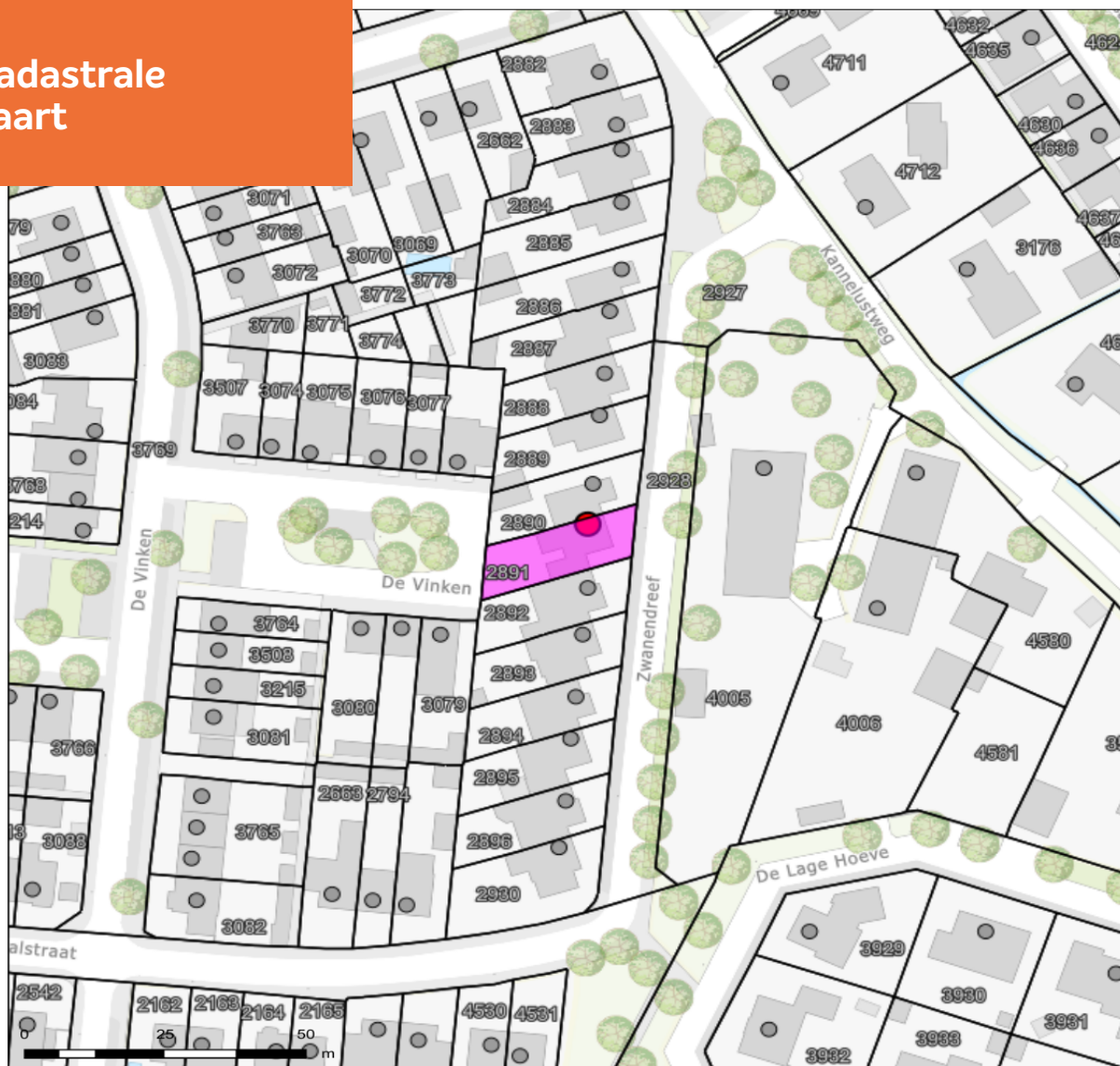
1.98 m



1.75 m

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

Kadastrale kaart



Zwanendreef 20, Aarle-Rixtel

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 12-11-2025

Schaal: 1: 1035



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,



Franc van Beeck

06 22 42 17 12

franc@heuvel.nl

ZWANENDREEF 20 AARLE-RIXTEL

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 • WÉRK'T VOOR U