

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



HAFFMANSSTRAAT 16
AARLE-RIXTEL

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1969
Woonoppervlakte	175 m ²
Overige inpandige ruimte	44 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	20 m ²
Inhoud	777 m ³
Perceel	320 m ²

Bijzonderheden

- De woning is vrijwel geheel gemoderniseerd en in de afgelopen jaren o.a. voorzien van een nieuwe meterkast (2020), een vernieuwd dak en grotendeels nieuwe kunststof kozijnen (2023) met HR & HR++ glas;
- Voorzien van energielabel A door aanwezigheid vloer-, dak- en gevelisolatie, een moderne combi C.V.-ketel (Intergas, 2023) én 12 zonnepanelen;
- De woning beschikt over airconditioning in meerdere ruimtes;
- Prachtig afgewerkt met o.a. een chique sierhaard, een zeer moderne badkamer en een stijlvolle keuken;
- Door aanwezigheid van twee dakkapellen wordt de ruimte optimaal benut!
- Zeer fraai aangeklede achtertuin met meerdere terrassen, veel groen en een stijlvolle pergola;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein met een ca. 17 meter lange oprit en een garage van 11,5 meter.

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.



Stijlvol afgewerkt, verrassend ruim en ideaal gelegen, deze twee-onder-een-kapwoning biedt een heerlijke serre, een grote garage met ruime oprit, vier slaapkamers en een fantastische woonomgeving!

Vraagprijs € 599.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

HAFFMANSSTRAAT 16 AARLE-RIXTEL

Algemeen



Haffmansstraat 16 is een fraai afgewerkte, royale tweekapper met een ruime oprit, een grote garage en een rustige, gezellige uitstraling waardoor u zich direct thuis voelt! Gelegen in een rustige, kindvriendelijke en autoluwe straat, met op loopafstand basisscholen, kinderdagverblijven, speelplekken en het gezellige dorpscentrum met winkels, supermarkten en horeca komt u wat betreft voorzieningen allerm minst iets te kort.

De woning combineert luxe en comfort met een uitstekende bereikbaarheid naar Helmond en Eindhoven zowel met de auto als met openbaar vervoer.





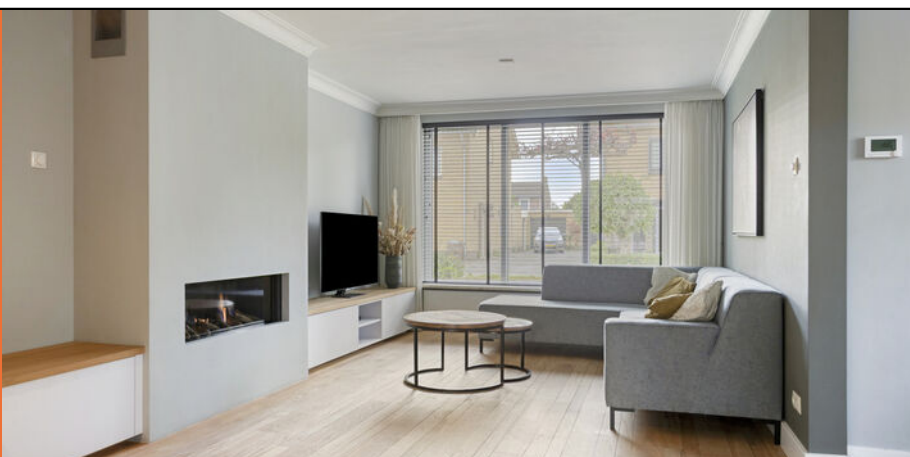
Bij aankomst parkeert u uw auto op de ruime oprit. U kunt meerdere auto's op eigen terrein parkeren door de ruimte die de oprit en de garage bieden. Via de verzorgde voortuin komt u bij de vernieuwde voordeur (2023).

De hal biedt toegang tot de meterkast, de gemoderniseerde trapopgang (2020) en de toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een natuursteen fonteintje, hangtoilet en een combinatie van stuc- en tegelwerk.

Begane grond Hal & Entree:



Woonkamer



Aan de voorzijde van de woning treft u het zitgedeelte. De grote raampartijen geven de ruimte haar luchtige en gemoedelijke karakter, een gevoel dat benadrukt wordt door de combinatie van de houten vloer, de sierhaard en de manier waarop het interieur verwerkt is in het stucwerk. Alles loopt vloeiend in elkaar over.

Via de stijlvolle en-suite bereikt u de keuken. Vanuit de keuken kijkt u – door de schuifdeuren met grote raampartijen en via de serre – heerlijk uit over de fraai ingerichte achtertuin.





HAFFMANSSTRAAT 16 AARLE-RIXTEL





HAFFMANSSTRAAT 16 AARLE-RIXTEL





De keuken staat in open verbinding met het eetgedeelte en via de schuifdeuren is de serre bereikbaar. De witte fronten combineren prachtig met het houtlook keukenblad en de achterwand. De keuken is voorzien van zowel boven- als onderkasten en de volgende inbouwapparatuur:

- 5-pits gasstel;
- Combi-oven;
- Vaatwasser
- Koelkast;
- Afzuigkap;
- Spoelbak.

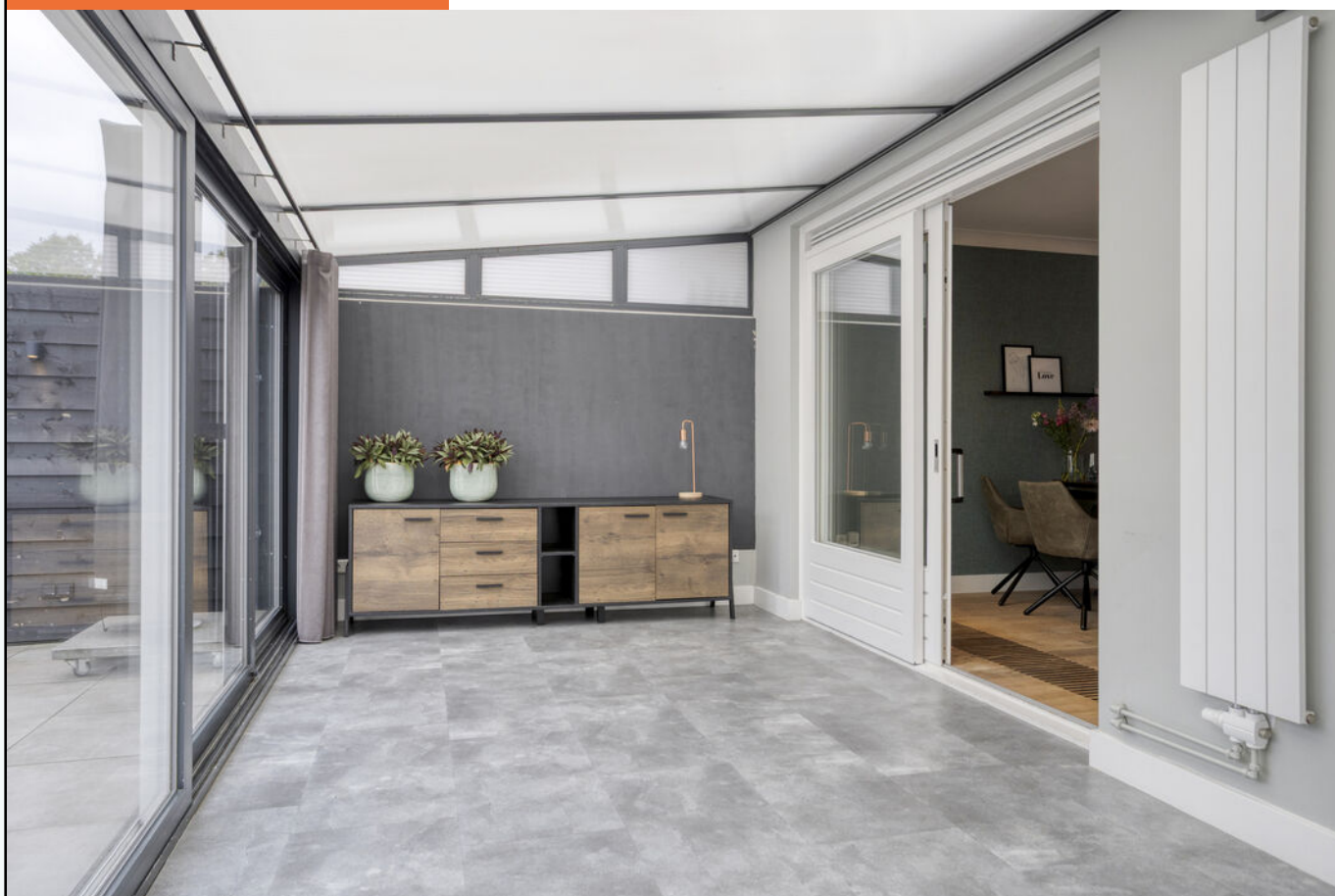
Keuken



Serre

De hoogwaardige serre fungeert als perfecte overgang van binnen- naar buitenruimte. Over vrijwel de gehele breedte is een glazen schuifwand geplaatst, maar gemakshalve is er ruimte gelaten voor een – eveneens glazen – loopdeur naar de achtertuin. Ook de carport en de garage zijn vanuit de serre bereikbaar.

De serre is voorzien van stucwerk en strakke grijskleurige tegelvloer. Op warme dagen kunnen de schuifdeuren open en voor de koudere dagen is de ruimte voorzien van verwarming.





Via de trapopgang in de hal op de begane grond bereikt u de zeer ruime overloop op de eerste verdieping. Daarnaast is deze verdieping uitgerust met een airconditioningssysteem.

Hieraan zijn een drietal slaapkamers, een badkamer, een inbouwkast, een wasruimte en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping gelegen. Alle kamers – met uitzondering van de badkamer en wasruimte – zijn voorzien van een houtlook laminaatvloer.

Eerste verdieping



Slaapkamers



De ouderslaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen. Hier merkt u echt hoeveel ruimte er wordt gewonnen met de dakkapellen.

De drie raampartijen laten de ruimte voorzien van de gewenste hoeveelheid daglicht en de ruimte is meer dan groot genoeg voor een uitgebreide tweepersoonskamer. De slaapkamer aan de voorkant is voorzien van elektrische zonwering. Voor een indicatie van de afmetingen en indelingen verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde plattegronden.





HAFFMANSSTRAAT 16 AARLE-RIXTEL





Te midden van de slaapkamers treft u een moderne en stijlvol afgewerkte badkamer, compleet met een royale inloofdouche, een ligbad met whirlpoolfunctie, een hangtoilet en wastafelmeubel met dubbele kraan.

De badkamer is volledig betegeld met wand- en vloertegels in dezelfde kleur, maar van verschillend formaat. De badkamer beschikt over mechanische ventilatie en elektrische vloerverwarming.

Badkamer



Tweede verdieping Slaapkamer IV:



Via de trapopgang in de hal op de eerste verdieping bereikt u de overloop op de tweede verdieping, waaraan de vierde slaapkamer van de woning gelegen is. Beide ruimtes zijn voorzien van hoogwaardig stucwerk, een lichte houtkleurige laminaatvloer en grote raampartijen vanwege de dakkapel. De voorzolder is voorzien van inbouwkasten voor het netjes opbergen van spullen.

Met ca. 16 m² is deze kamer meer dan een volwaardige slaapkamer. Aan de ene kant is deze kamer voorzien van een groot dakkapel en aan de andere kant een ruim dakraam, met aan weerszijden handige knieschotbergingen. Ook is hier een airconditioningssysteem aanwezig. Meerdere indelingsmogelijkheden zijn hier goed denkbaar!





HAFFMANSSTRAAT 16 AARLE-RIXTEL



Garage & Berging

De garage is ca. 11,5 meter diep en ca. 3 meter breed, waardoor u de mogelijkheid heeft hier maar liefst twee auto's te parkeren. Verder voorziet de garage aansluitingen voor water en elektra.

Direct grenzend aan de garage bevindt zich de berging, die toegankelijk is via zowel de garage als de tuin. Ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, kussens van het tuinmeubilair en andere praktische spullen.





Tuin

De strak onderhouden tuin is gelegen op het oosten. Met de toevoeging van het tweede terras onder de pergola aan de achterzijde van het perceel is hier rekening mee gehouden. Zo kunt u ten alle tijden van de zon genieten in uw prachtige achtertuin.

Grenzend aan de serre is het andere terras te vinden. Door de schuifdeuren van de keuken en de serre te openen creëert u een harmonieus geheel, ideaal voor de zomerse barbecue of het gezellige verjaardagsfeest!





Plattegrond Begane grond



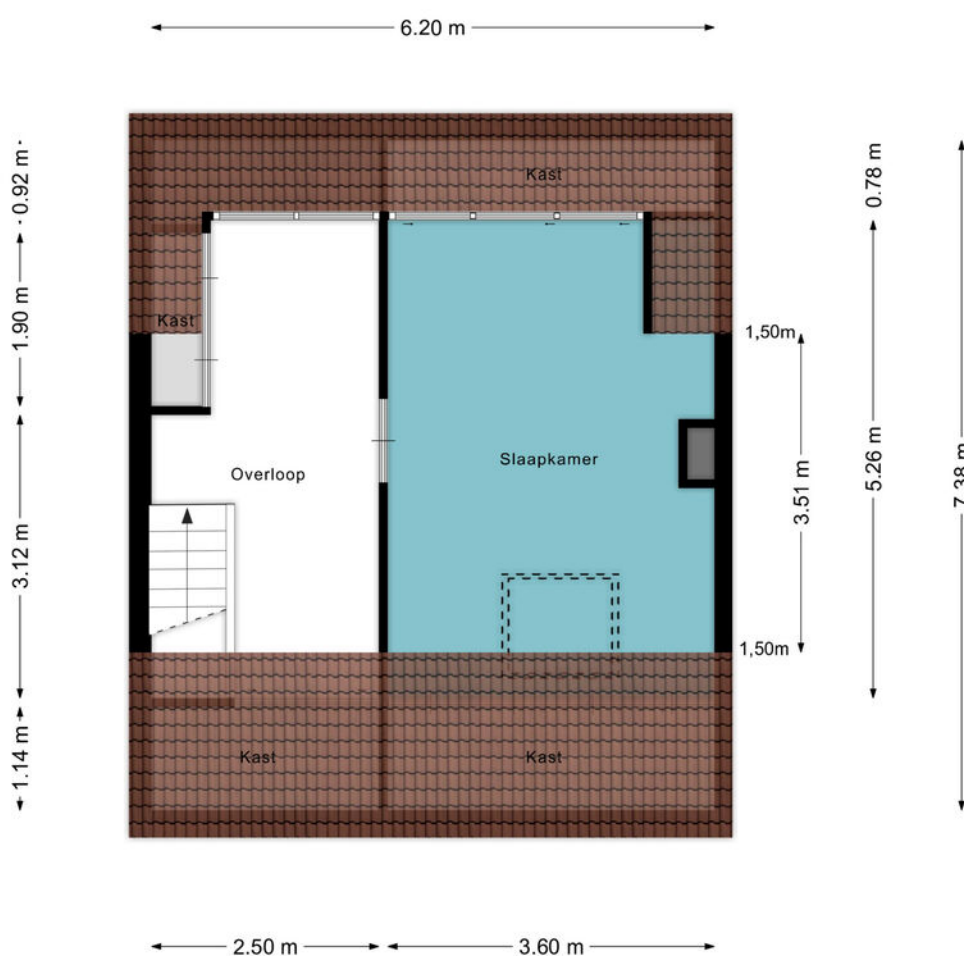
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



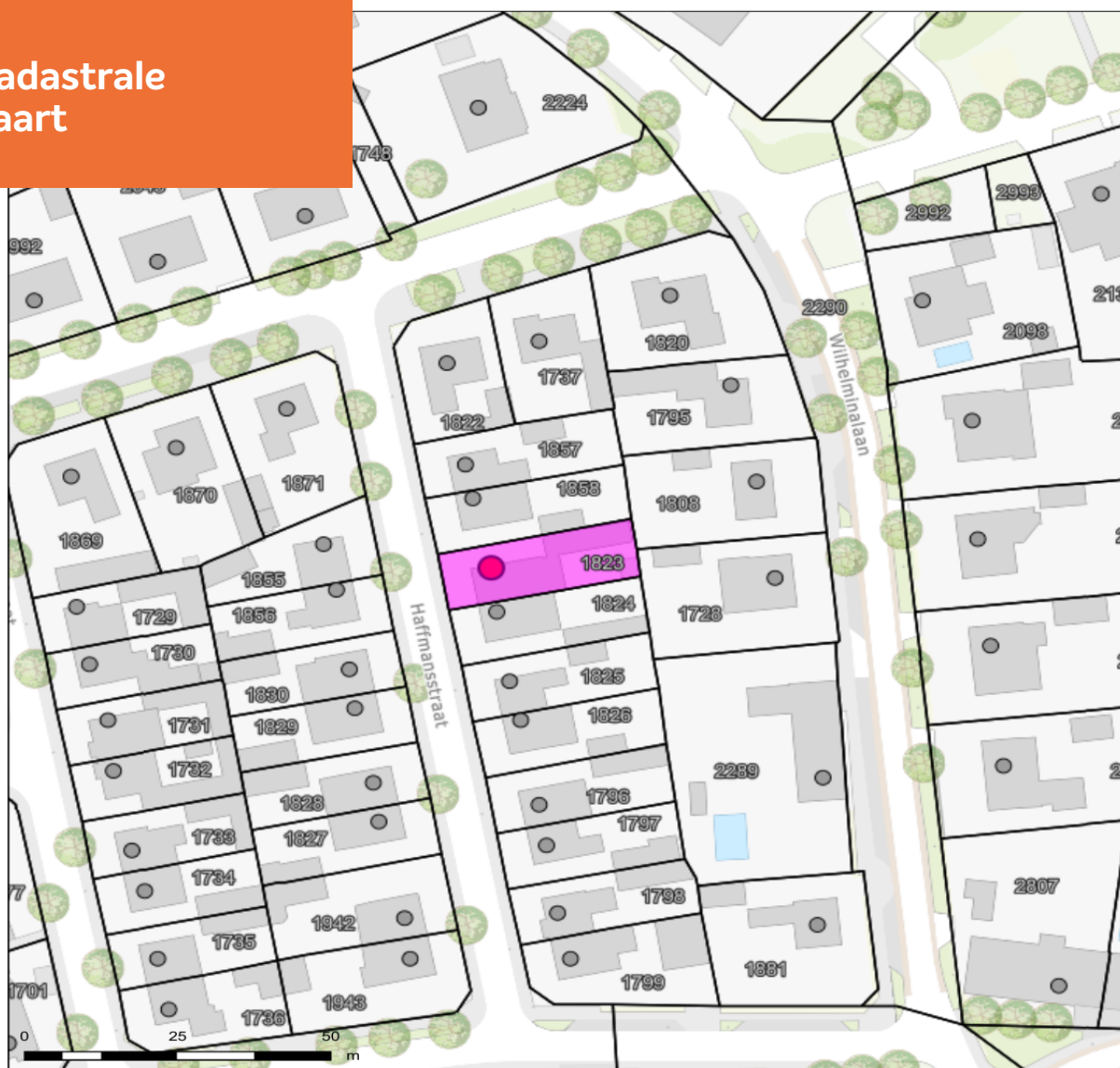
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 24-9-2025

Schaal: 1: 951



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

HAFFMANSSTRAAT 16 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 • WÉRKT VOOR U