

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**BARTHOLD VAN HEESSELSTRAAT 22**  
**AARLE-RIXTEL**

**HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U**

## Kenmerken

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Bouwjaar                     | 1974               |
| Woonoppervlakte              | 187 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte     | 24 m <sup>2</sup>  |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 6 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                       | 783 m <sup>3</sup> |
| Perceel                      | 385 m <sup>2</sup> |

## Bijzonderheden

- Grote vrijstaande woning met topgevels op een prachtige woonlocatie met ruime karakteristieke oprit;
- Moderne kleurstellingen van zwart houtwerk in combinatie met zijn witte gevelkleur;
- Een uitzonderlijk grote garage voor diverse doeleinden geschikt, het uitvoeren van beroep aan huis past hier perfect!
- Twee badkamers (compleet vernieuwd) en vier slaapkamers verdeeld over de woonlagen;
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen vanwege de badkamer op de begane grond en de aanwezigheid van een extra multifunctionele ruimte!
- Een multifunctionele ruimte met harmonicadeuren richting de prachtige tuin voorzien van café/bar;

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 prachtige, moderne en charmante vrijstaande woning op een rustige doch centrale woonlocatie in het gewilde en kindvriendelijke Aarle-Rixtel? Zoek dan niet verder, plan snel uw bezichtiging in bij deze uitzonderlijke en grote vrijstaande woning met legio mogelijkheden!

**Vraagprijs € 875.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

**BARTHOLD VAN HEESSELSTRAAT 22 AARLE-RIXTEL**

## Algemeen



Op een prachtig perceel met ruime oprit voorzien van twee poorten bevindt zich deze prachtig gemoderniseerd en gerenoveerde vrijstaande woning. De witte kleur, de erker en zwarte accenten maken deze woning bijzonder voor wat betreft uitstraling.

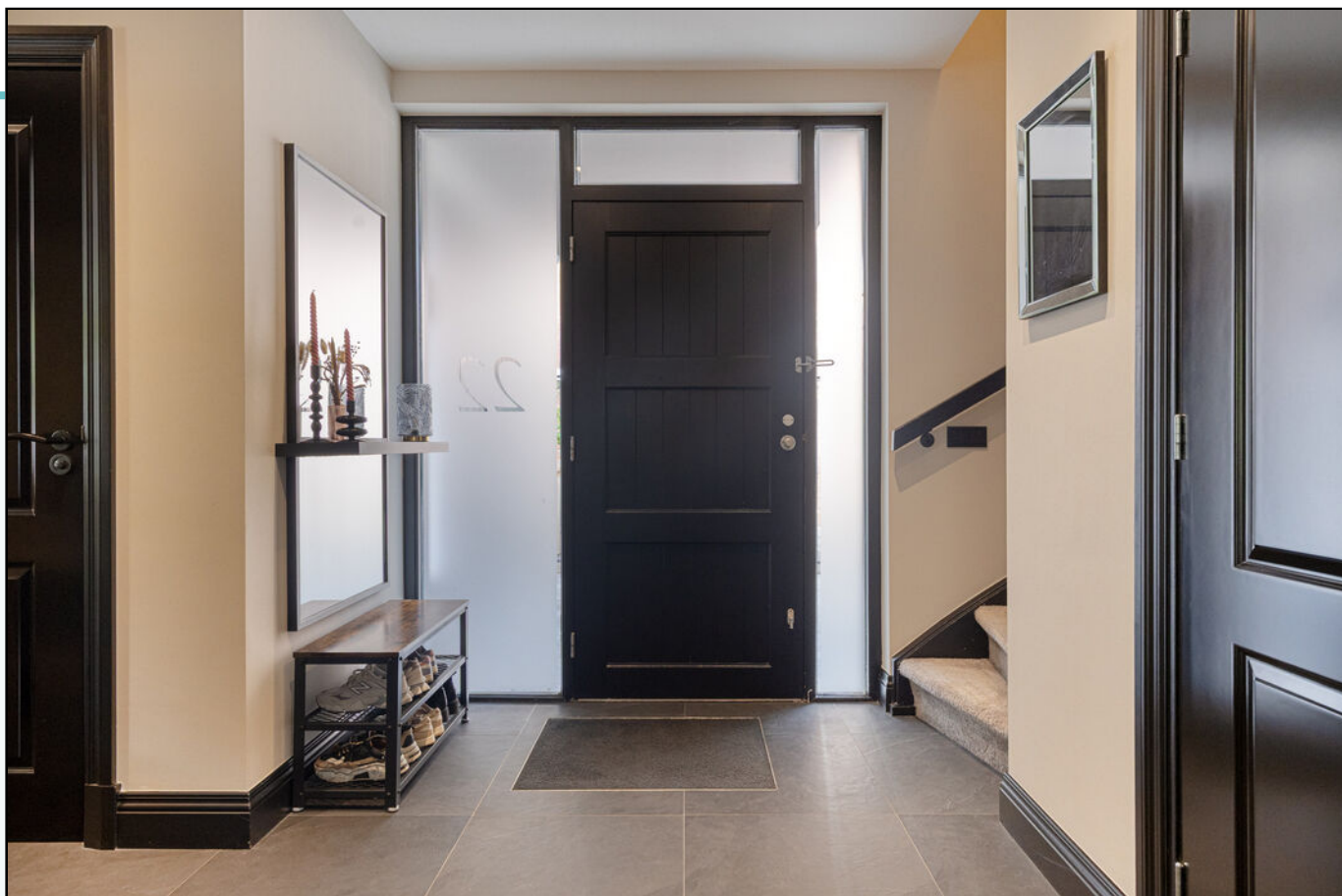
Ook voor wat betreft wooncomfort heeft deze woning u uitzonderlijk veel te bieden, een sfeervolle woonkamer, ruime open keuken, twee badkamers, een multifunctionele ruimte in de vorm van café met harmonicadeuren, grote garage en maar liefst vier grote slaapkamers! Dat alles op een prachtige woonlocatie in het sfeervolle en gezellige Aarle-Rixtel met een bruisend verenigingsleven en een goed voorzieningsniveau



Bij aankomst parkeert u uw auto op de stijlvolle oprit welke de mogelijkheid biedt om rondom te kunnen rijden, de ligging van deze woning op een hoek van de straat en zijn ruime perceel bieden een bijzondere mate van stijl en allure in dit prachtige woonhuis! De verzorgde oprit biedt toegang tot de entree van de woning en de garage.

## Aankomst

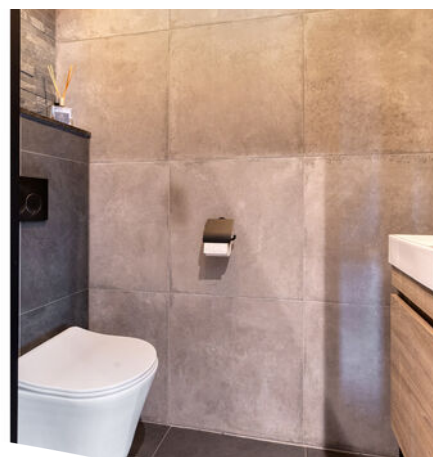




## Begane grond Hal & Entree:

De overdekte voordeur biedt toegang tot de entree van deze woning, deze entree is stijl- en sfeervol uitgevoerd en biedt toegang naar de woonkamer middels fraaie en suite deuren, verder biedt de entree toegang tot de toiletruimte, meterkast, keuken en trapopgang.

Compleet gemoderniseerde toiletruimte met strak tegel- en stucwerk in moderne kleurstelling. Verder voorzien van een wandcloset en een fonteyntje.



Via de sfeervolle en suite deuren bereiken we de fijne en ruime woonkamer. Deze woonkamer is in zijn geheel voorzien van strak stucwerk op zowel de wanden als het plafond met een sierlijst, deze is voorzien van led strips in meerdere kleurstellingen te gebruiken, ook beschikt de woonkamer over diverse spotjes! Een prachtig geheel.

## Woonkamer







BARTHOLD VAN HEESSELSTRAAT 22 AARLE-RIXTEL



## Dinerruimte

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de dinerruimte, deze is voorzien van de sfeervolle erker met uitzicht over de fraaie oprit. Naast de dinerruimte bevindt zich een extra hoek, ideaal als speelkamer of thuiswerkplek! De dinerruimte wordt van de zithoek gescheiden door middel van een sfeervolle elektrische haard.

De zithoek bevindt zich aan de achterzijde van de woonkamer, is voorzien van een prachtige cine-wall en staat in open verbinding met de keuken. Deze is verder voorzien van een airconditioningssysteem welke kan koelen én verwarmen.





BARTHOLD VAN HEESSELSTRAAT 22 AARLE-RIXTEL

## Open keuken



De keuken is in open verbinding met de woonkamer gelegen, tevens vanuit de entree eenvoudig te bereiken. Deze keuken biedt uitzicht over de achtertuin via de grote schuifpui en biedt derhalve uitermate veel natuurlijk daglichtinval. De keuken is voorzien van een installatiewand met twee nissen en een eiland, aan inbouwapparatuur treffen we:

- Koelkast;
- Combi-oven;
- Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging;
- Vaatwasser.

De keuken is in 2023 compleet vernieuwd en biedt derhalve een moderne uitstraling! Vanuit de keuken bereiken we het portaal met toegang tot de badkamer en de garage.





BARTHOLD VAN HEESSELSTRAAT 22 AARLE-RIXTEL

## Portaal

Het portaal biedt toegang tot de achtertuin, de eerste badkamer op de begane grond gelegen en de ruime garage.



Op de begane grond bevindt zich deze eerste badkamer, strak en modern uitgevoerd gelet op tegel- en stucwerk. Daarbij een fijne inlooptdouche, wandcloset en een wastafelmeubel.

Ideaal in gebruik, daarbij tevens eenvoudig mogelijk een levensloopbestendige woning te realiseren door een slaapkamer in de multifunctionele ruimte te creëren!

## Badkamer



## Garage

Grote garage, ideaal in gebruik, tevens in pandig bereikbaar vanuit het portaal! Voorzien van isolatie, diverse elektrapunten en openslaande deuren is deze garage perfect voor het uitvoeren of bergen van uw hobby(artikelen) alsook het creëren van praktijk of kantoor aan huis!

De mogelijkheden in deze garage met een diepte van circa 8 meter zijn eindeloos!





Vanuit de garage bereiken we de multifunctionele ruimte aan de achterzijde van de woning, met een oppervlakte van circa 20 m<sup>2</sup> is dit dé perfecte toevoeging aan deze prachtige woning.

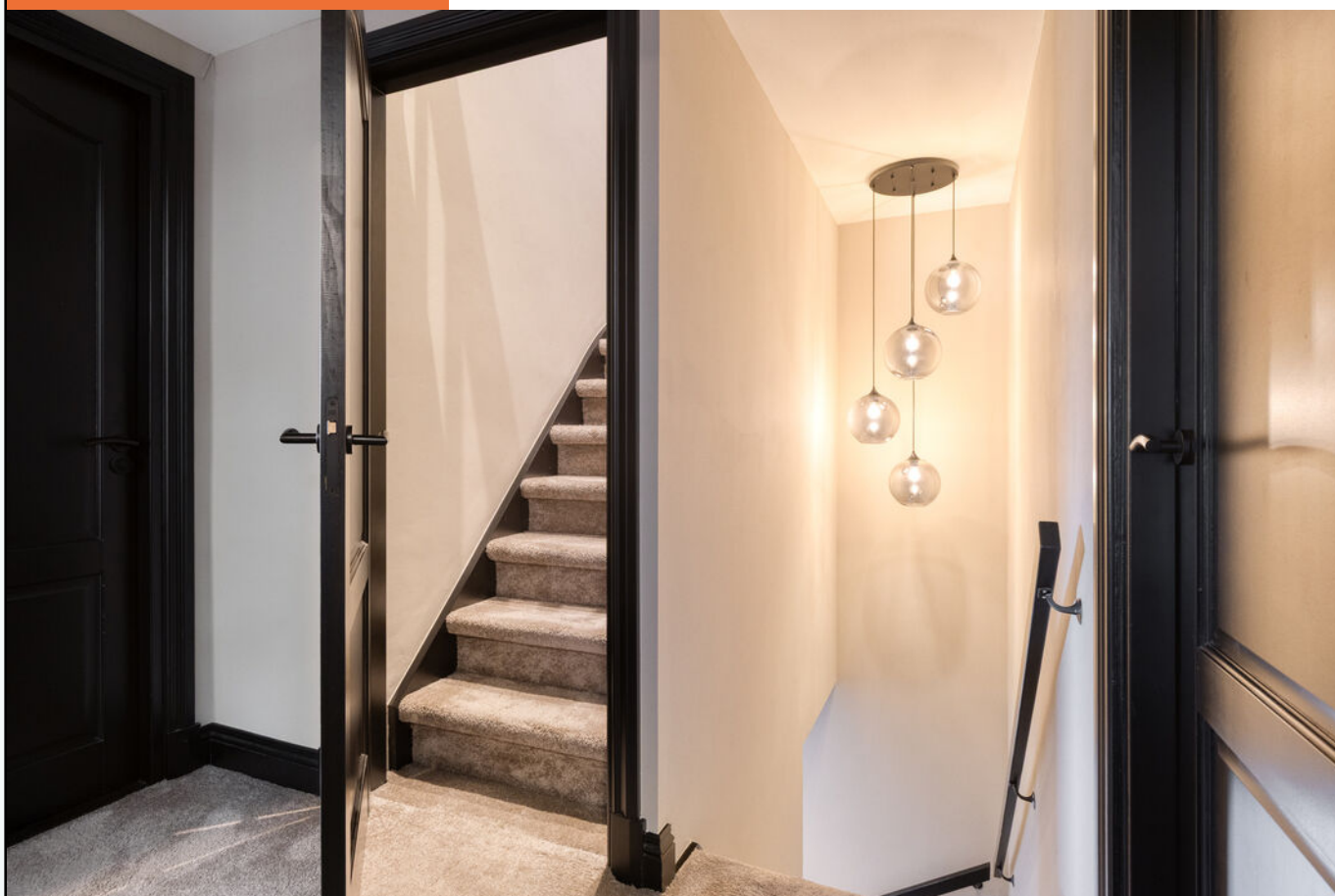
De harmonicadeuren bieden toegang tot de achtertuin, tevens is er een kachel aanwezig en wordt de ruimte momenteel gebruikt als bar, een sfeervolle ruimte vanwege de aanwezigheid van lambrisering en kleurstellingen

## Multifunctionele Ruimte - Cafe



## Eerste verdieping

Via de sfeervolle trap voorzien van ruime hoogte en strak stucwerk bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Deze overloop biedt toegang tot de vernieuwde badkamer, drie slaapkamers en de tweede verdieping middels een vaste trap.





Bijzonder ruime badkamer, recent gemoderniseerd en wederom voorzien van hoogwaardig materiaal.

Daarbij beschikt de badkamer over een fraaie spiegel met geïntegreerde kranen met prachtig wastafelmeubel, een whirlpool bad, wandcloset en ruime inloopdouche. Voor wat betreft berging beschikt de badkamer over een inbouwkast.

## Badkamer



## Slaapkamers I,II & III



Op deze ruime eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen van ruim formaat en voorzien van diverse lange wanden waardoor het plaatsen van meubilair eenvoudig te noemen is, de slaapkamers zijn respectievelijk circa 14 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup> van oppervlakte.

Om een goede indruk van de fijne afmetingen en gebruiksmogelijkheden van deze slaapkamers te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.





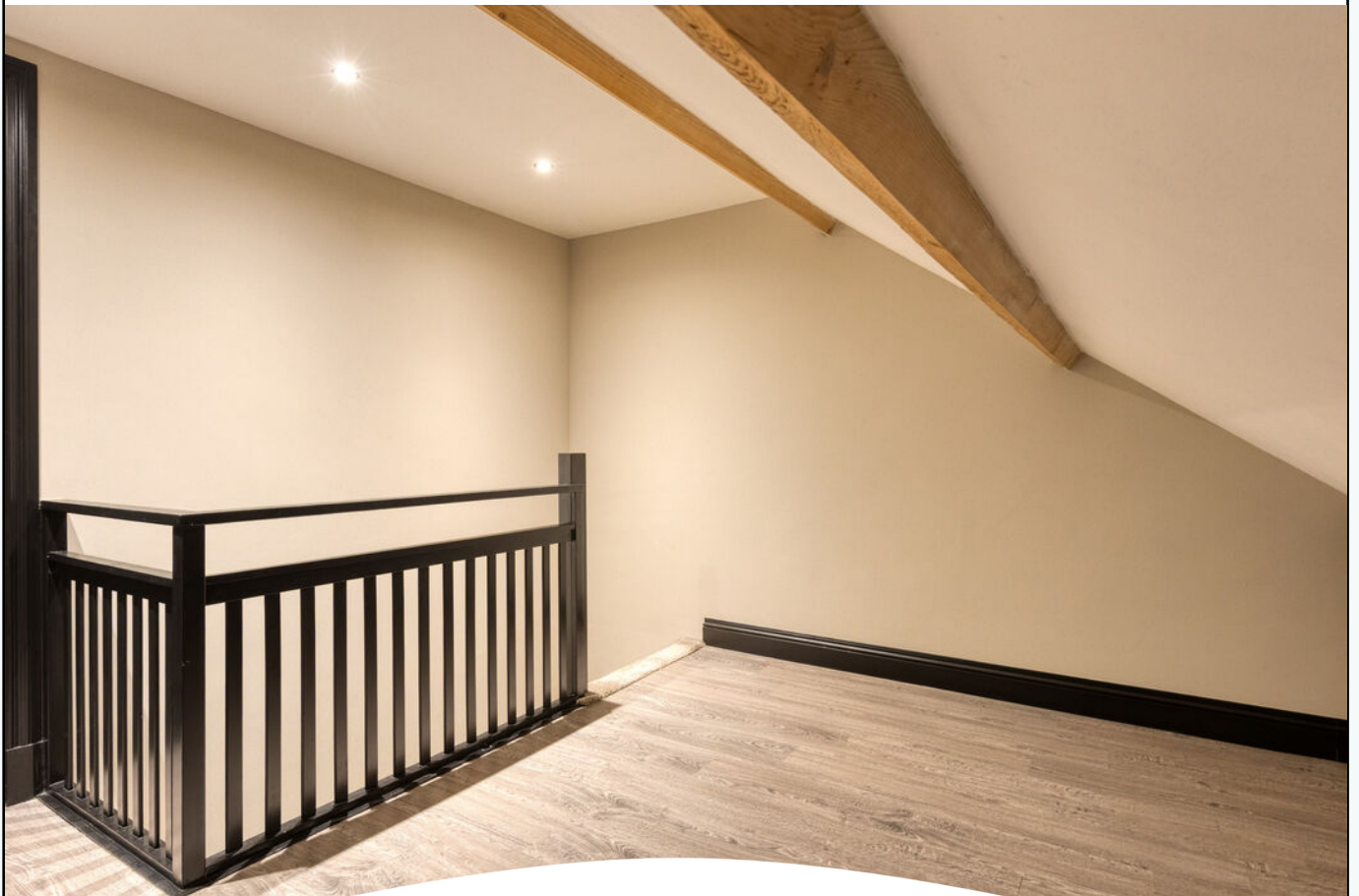
BARTHOLD VAN HEESSELSTRAAT 22 AARLE-RIXTEL

## Tweede verdieping



Via de vaste trap bereiken we de overloop van de tweede verdieping. Deze overloop is wederom evenals de rest van de woning compleet gemoderniseerd! De overloop is ruim van opzet en biedt toegang tot de bergings-/wasruimte, hier treffen we de witgoed aansluitingen, de omvormer van de zonnepanelen en de C.V.-ketel. Vanuit de overloop bereiken we de vierde slaapkamer.

De vierde slaapkamer is wederom ruim van opzet en voorzien van een groot dakraam, de oppervlakte van circa 13 m<sup>2</sup> biedt de mogelijkheid uw meubilair eenvoudig te plaatsen. Tevens beschikken deze slaapkamers over bergingsruimte onder de dak schuinde.





BARTHOLD VAN HEESSELSTRAAT 22 AARLE-RIXTEL

## Tuin



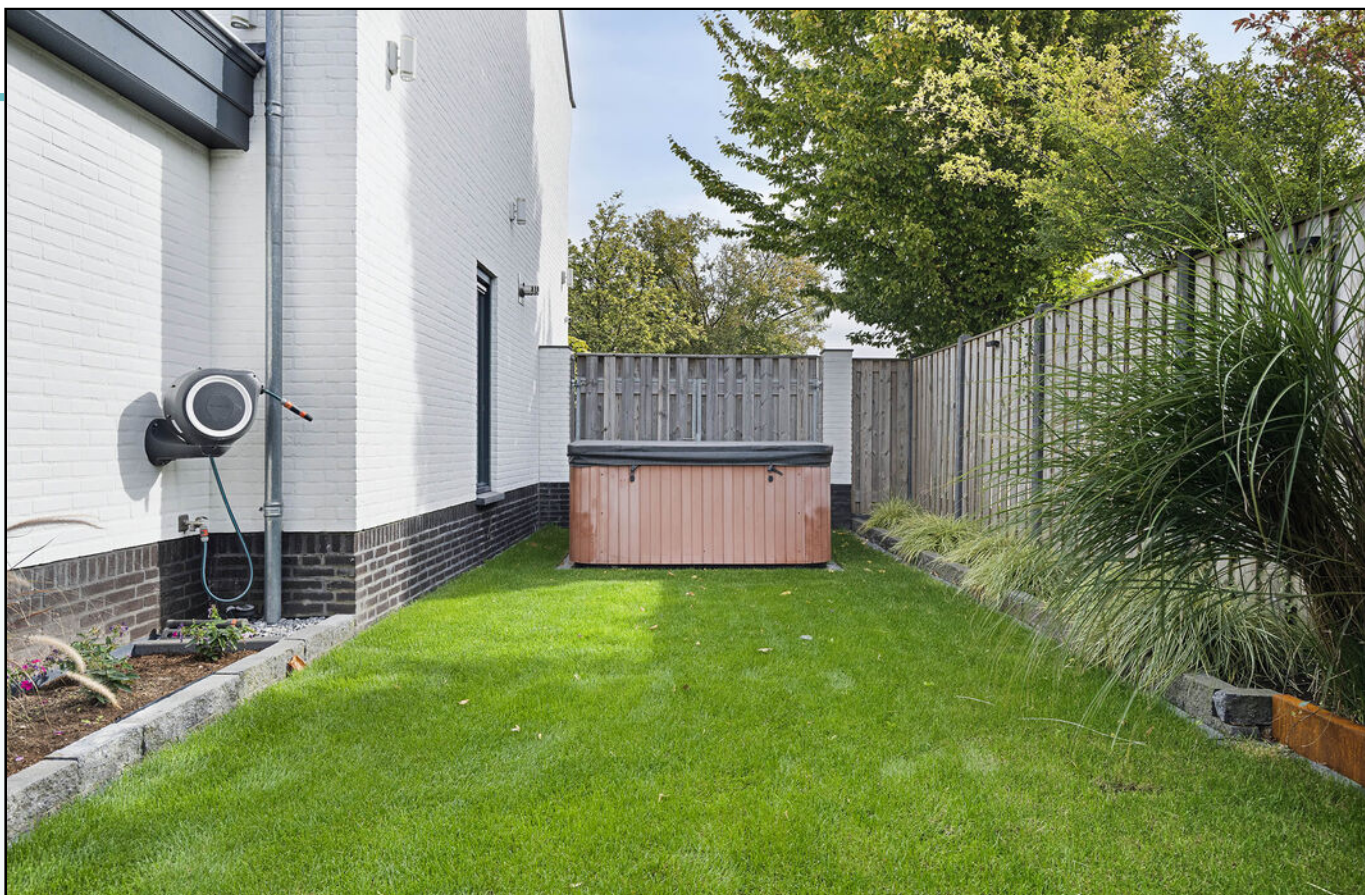
De tuin is ruim van opzet, vanuit meerdere deuren toegankelijk en voorzien van een tweetal gezellige terrassen, de omheining is voorzien van schuttingen en diverse volwassen beplanting waardoor deze tuin u bijzonder veel privacy te bieden heeft.

Het gazon aan de zijde van de tuin is vanuit een poort toegankelijk welke aan de oprit grenst. De tuin is op het zuidwesten gelegen, prachtig aangelegd en voorzien van fraaie tuinverlichting rondom, een ware toevoeging aan deze fijne woning!





BARTHOLD VAN HEESSELSTRAAT 22 AARLE-RIXTEL



## Plattegrond Begane grond



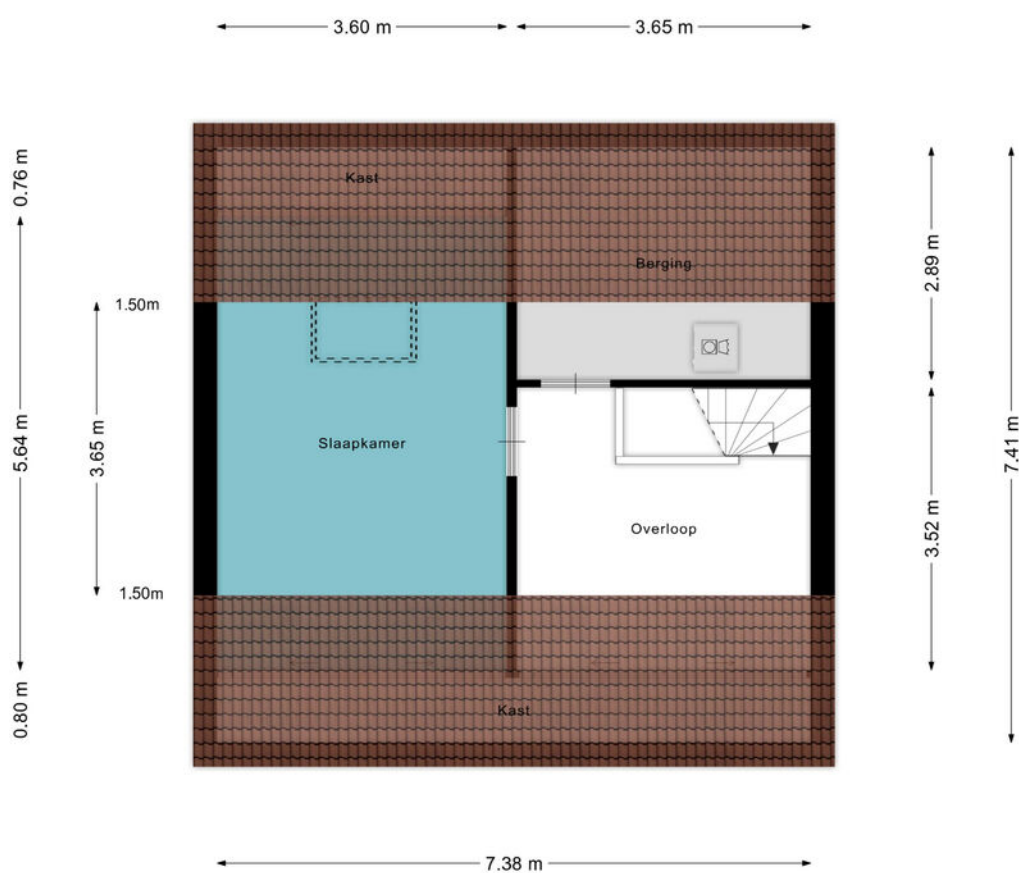
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond Eerste verdieping



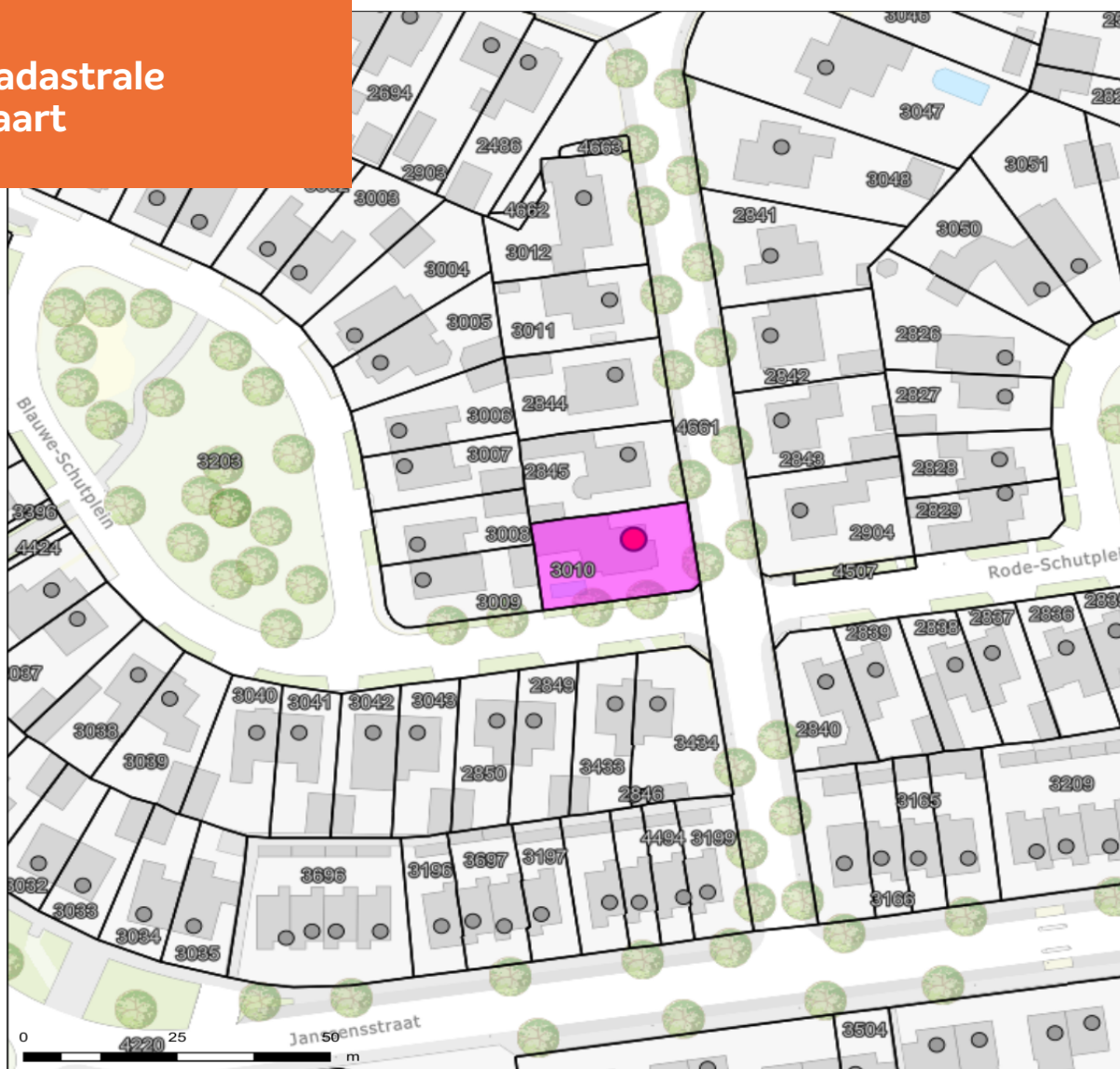
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 29-9-2025

Schaal: 1: 949



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,



Tygo Pennings

06-24143336

tygo@heuvel.nl

**BARTHOLD VAN HEESSELSTRAAT 22 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](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto: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