

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



OPSTAL 6 A
AARLE-RIXTEL

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1988
Bouwjaar aanbouw	2007
Woonoppervlakte	212 m ²
Inhoud	804 m ³
Perceel	2.605 m ²

Bijzonderheden

- Fantastische ligging aan de rand van Aarle-Rixtel;
- Optimale vrijheid;
- Geweldig ruimtebiedend perceel met diverse indelings- en gebruiksmogelijkheden;
- 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.



Fantastisch wonen aan de rand van Aarle-Rixtel met ruimte,
rust en eindeloze mogelijkheden

Vraagprijs € 789.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

OPSTAL 6 A AARLE-RIXTEL

Algemeen

Aan de groene rand van het charmante dorp Aarle-Rixtel ligt deze bijzonder ruime semi-bungalow, een woning die direct indruk maakt door zijn ligging, comfort en uitzonderlijk royale perceel van maar liefst 2.605 m².

Een plek waar rust, privacy en woonkwaliteit samenkomen en waar u elke dag het gevoel heeft buiten te wonen, met alle voorzieningen toch dichtbij!





Aarle - Rixtel

Aarle-Rixtel is een sfeervol en levendig dorp met een warm dorps karakter, gelegen in de gemeente Laarbeek. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportverenigingen en horeca, en staat bekend om zijn groene omgeving, mooie wandel- en fietsroutes en sterke gemeenschapszin. Bovendien zijn steden als Helmond en Eindhoven uitstekend bereikbaar, waardoor u hier geniet van het beste van twee werelden: landelijk wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik.



OPSTAL 6 A AARLE-RIXTEL

Algemeen



De woning biedt volop gebruiks- en indelingsmogelijkheden. Met meerdere slaapkamers, gelijkvloerse voorzieningen, een prettige tuinkamer en zeer veel bergruimte is dit een huis dat zich moeiteloos aanpast aan diverse woonwensen: gelijkvloers wonen, een groot gezin, werken aan huis of het ontvangen van gasten.

De royale woonkamer van ca. 47 m² vormt samen met de ruime keuken van ca. 21 m² het hart van de woning en biedt alle ruimte voor gezellig samenzijn, met een prachtig uitzicht op het omliggende groen.



Hoewel de bestaande bebouwing nu al meer dan volwaardige woonmogelijkheden biedt, schuilt hier nóg een extra kans: het royale perceel leent zich uitstekend voor het realiseren van uw eigen, nieuw te bouwen droomwoning, geheel naar eigen wensen en toekomstplannen. Een unieke combinatie van direct comfortabel wonen én toekomstwaarde.

Kortom: een unieke woonkans op een prachtige locatie, waar ruimte, vrijheid en mogelijkheden centraal staan. Een plek om te wonen, te leven en te dromen.

Mogelijkheden



OPSTAL 6 A AARLE-RIXTEL



Royale oprit met mogelijkheid voor het plaatsen van meerdere auto's naar zijentree.

Zijentree met toegang tot het betegeld toilet (met wandcloset en fonteintje). In deze entree bevindt zich ook een deur naar de achtertuin.

Begane grond





Fijne tuinkamer met bijzonder veel lichtinval en openslaande tuindeuren naar het zijterras.

**Tuinkamer
praktijk-/hobbyruimte**



OPSTAL 6 A AARLE-RIXTEL

Hal

Hal met meterkast, bijkeuken, trapopgang, toegang tot de wasruimte en de woonkamer.





Bijkeuken en
wasruimte





De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van het pand en biedt veel ruimte, diverse indelingsmogelijkheden en heeft een mooi uitzicht op de riante voortuin fraaie straat aan de voorzijde.

Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en geven het geheel een ruim en open karakter.

Woonkamer





OPSTAL 6 A AARLE-RIXTEL





OPSTAL 6 A AARLE-RIXTEL



De woonkeuken heeft een inrichting in wandopstelling welke is voorzien van diverse apparatuur.

Keuken





OPSTAL 6 A AARLE-RIXTEL



Grote slaapkamer aan de voorzijde van de woning.

**Slaapkamer
begane grond**





OPSTAL 6 A AARLE-RIXTEL

Badkamer

Geheel betegelde badkamer met douchecabine, toilet en wastafel.





1e Verdieping



Op de 1e verdieping is ook erg veel ruimte. Zo is er vanuit de trapopgang een grote hobbyruimte en bevinden zich hiernaast nog 2 slaapkamers op de verdieping. Daglichttoetreding is er door de aanwezigheid van diverse dakramen.





OPSTAL 6 A AARLE-RIXTEL

Tuin

Rondom gelegen tuin met carport, aparte berging aan de achterzijde en werkelijk een fantastisch uitzicht over de landerijen; de zuid-willemsvaart en het vele groen. U ervaart het ultieme gevoel van buiten wonen!





OPSTAL 6 A AARLE-RIXTEL





OPSTAL 6 A AARLE-RIXTEL

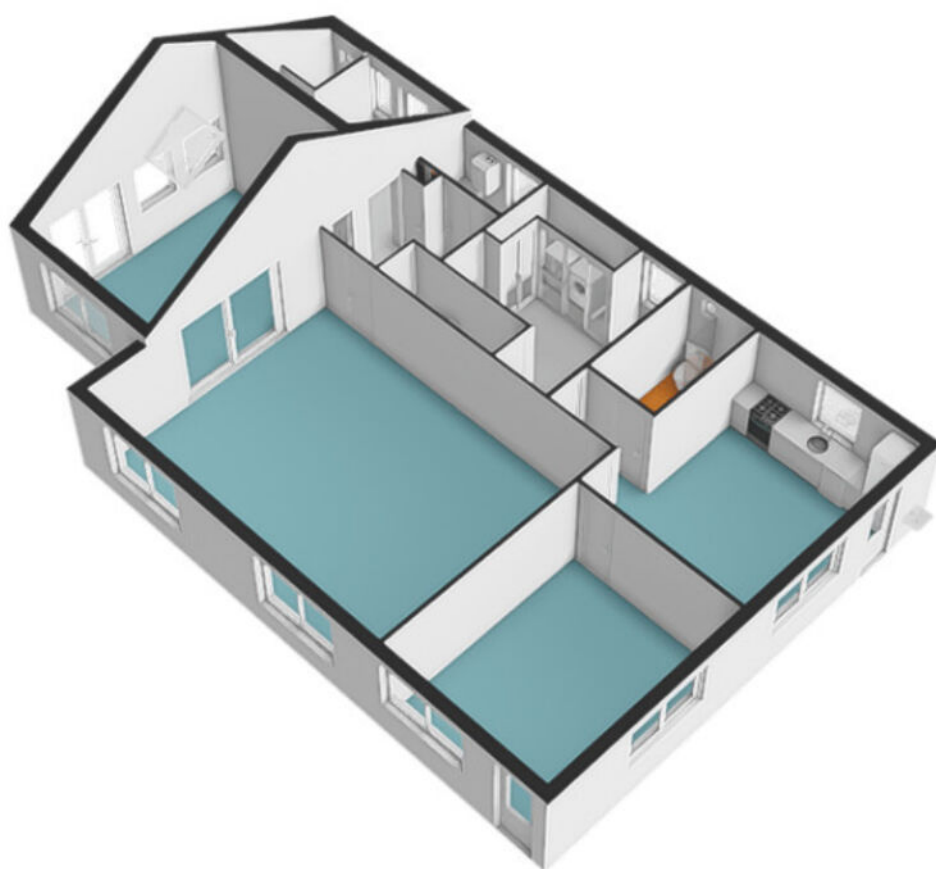
Plattegrond Begane grond

Opstal 6a - Aarle-Rixtel
Begane Grond



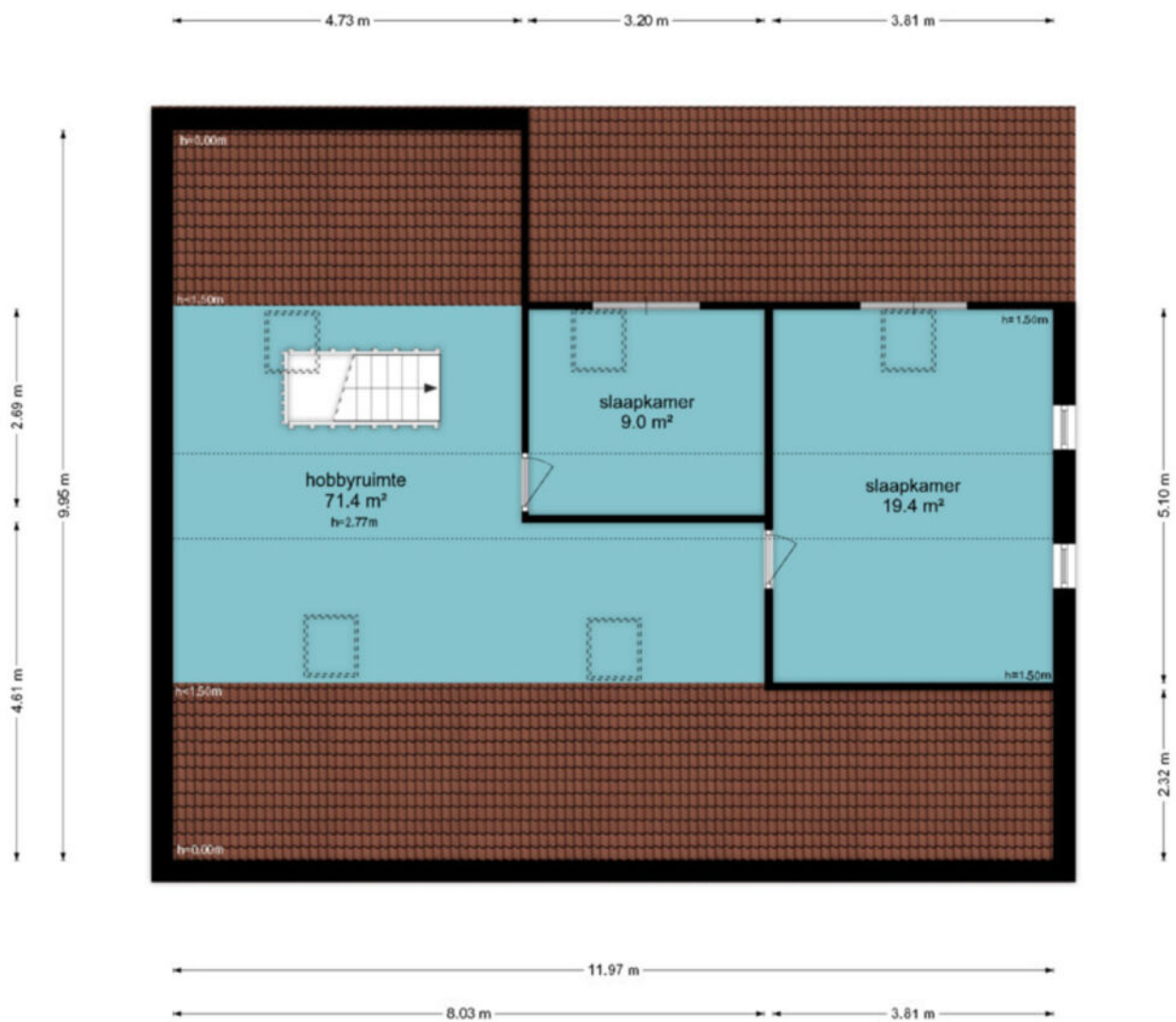
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objedienoo.nl

**3D plattegrond
Begane grond**



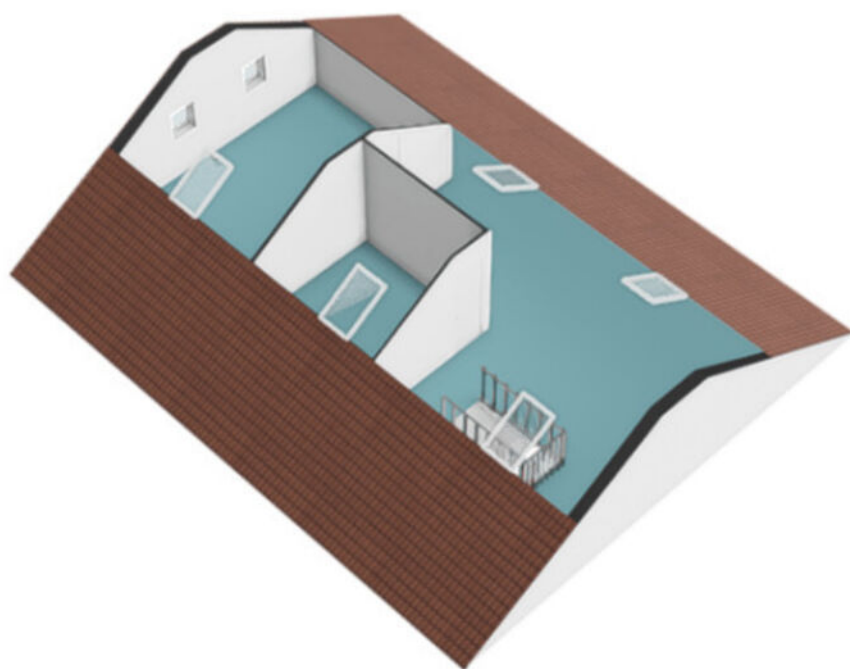
Plattegrond Verdieping

Opstal 6a - Aarle-Rixtel
Eerste Verdieping



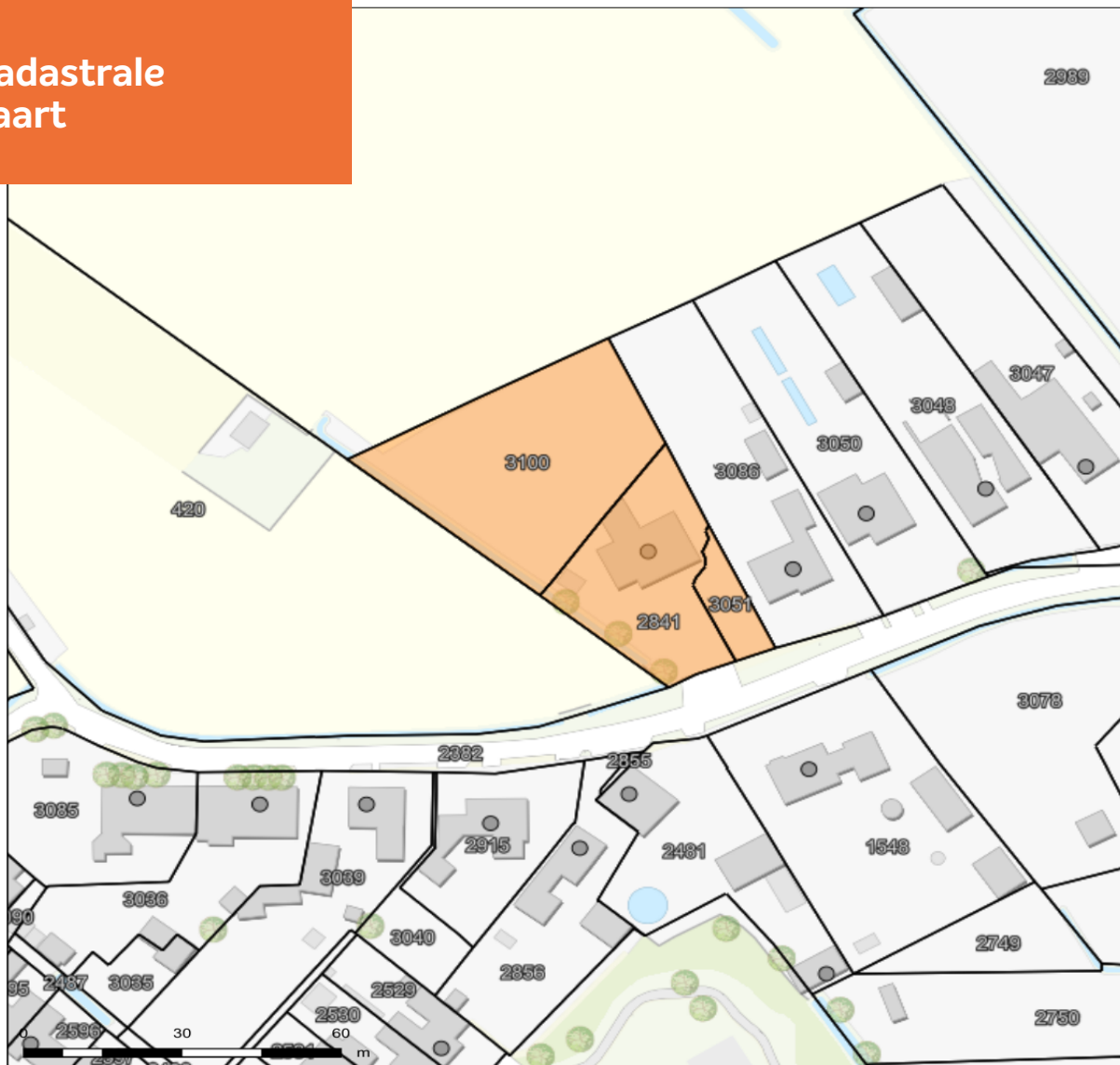
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

**3D plattegrond
Verdieping**





Kadastrale kaart



Auteur: Opstal 6a, Aarle-Rixtel
Datum: 9-1-2026

Schaal: 1: 1102



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 dat 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

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.