

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



KLOOSTERDREEF 3
AARLE-RIXTEL

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1935
Woonoppervlakte	328 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Externe bergruimte	141 m ²
Inhoud	1253 m ³
Perceel	20850 m ²

Bijzonderheden

- Ruim, vrijstaand en rustig wonen in het buitengebied van Aarle-Rixtel;
- Levensloopbestendige woning met een royale slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Enorm perceel met een uitgestrekt uitzicht over bos en weiland;
- Groot bijgebouw met diverse indelingsmogelijkheden;
- Royale plaats rondom de woning, ideaal voor grotere voertuigen;
- Dubbele garage aanwezig, perfect voor de liefhebber, hobbyist en/of verzamelaar.
- 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.



Unieke kans: vrijstaand wonen op toplocatie in het buitengebied met royale woonoppervlakte, bijgebouw en dubbele garage volledig levensloopbestendig én omringd door natuur aan de fraaie Kloosterdreef in Aarle-Rixtel.

Vraagprijs € 900.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

KLOOSTERDREEF 3 AARLE-RIXTEL

Algemeen



De woning bevindt zich in het landelijke buitengebied “d’n Heikant” in Aarle-Rixtel. In de directe omgeving liggen bos en veld, de Brabantse Kluis en het missieklooster van het “Heilig Bloed”. Op loopafstand vindt u sportpark “De Hut” en het Biggetjesbos.

Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Helmond, Eindhoven, Maastricht, 's-Hertogenbosch en Venlo snel en eenvoudig te bereiken.





Binnenkomen in deze woonboerderij kan via de gebruikelijke entree aan de achterzijde of via de entree aan de voorzijde. De oorspronkelijke voordeur is netjes behouden gebleven, maar is nauwelijks in gebruik.

De huidige entree aan de linkerzijde biedt toegang tot een ruime en lichte hal. Deze hal vormt het centrale punt van de begane grond en geeft toegang tot de verschillende vertrekken. Ook bevinden zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping, de op maat gemaakte garderobe en de meterkast. Tot slot is er een nette toiletruimte aanwezig, voorzien van een toilet, wastafel en urinoir.

**Begane grond
Hal & Entree:**



Woonkamer



Vanuit de centrale hal is de woning gesplitst in twee delen: links het slaapgedeelte en rechts het woonvertrek. Wanneer we rechts de woonzijde betreden, komen we binnen in de heerlijk lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan alle zijden geniet deze ruimte van een overvloed aan natuurlijk daglicht.

De woonkamer is royaal van formaat en biedt volop mogelijkheden om de ruimte geheel naar eigen wens in te richten — van een sfeervolle eethoek tot een multifunctionele leefruimte. Een prachtige houtkachel zorgt niet alleen voor extra comfort tijdens koelere dagen, maar draagt ook bij aan de gezellige, huiselijke sfeer.





KLOOSTERDREEF 3 AARLE-RIXTEL





Vanuit de woon- en eetkamer lopen we direct de keuken in, die een prettig uitzicht op de binnenplaats en de groene omgeving achter de woning heeft. Deze ruimte fungeert tevens als praktische achterom, waardoor je gemakkelijk in en uit kunt lopen.

Keuken



Keuken



De keuken is ruim opgezet en voorzien van een royaal werkblad met volop kastruimte. Deze keuken bevat de volgende inbouwapparatuur:

- 6-pits gasfornuis;
- Koelkast;
- Stoomoven;
- Oven;
- Vaatwasser;
- Spoelbak





Direct vanuit de keuken is er toegang tot een praktische wasruimte, die tevens uitstekend dienst kan doen als bijkeuken. De ruimte is voorzien van de benodigde aansluitingen én een extra wastafel – ideaal om bijvoorbeeld schoenen of materialen schoon te maken tijdens slecht weer.

Dankzij de directe verbinding met buiten dient deze ruimte ook als een handige achterom. Vieze schoenen, natte jassen of sportkleding kunnen hier eenvoudig worden achtergelaten, zodat de rest van het huis netjes en schoon blijft.

**Bijkeuken/
wasruimte**



Kelder

Via de woonkamer is er toegang tot een ruime kelder, een ideale plek voor het opbergen van alle huishoudelijke voorraad. Dankzij de aanwezige elektra-aansluitingen is deze ruimte bovendien uitermate geschikt voor het plaatsen van een extra koelkast of vriezer.





Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een speels ingedeelde ruimte die bestaat uit een werkkamer met daarboven een charmante opkamer. De werkkamer biedt een ideale plek om in alle rust te werken, met een prachtig uitzicht over de omgeving aan de voorzijde van de woning. Via een trapje bereik je de opkamer. Deze ruimte leent zich uitstekend als leeshoek, ontspanningsruimte of zelfs als speelkamer voor kinderen.

Tot slot voegt de authentieke schouw een karaktervol element toe. Hier kun je desgewenst een houtkachel aansteken voor extra comfort en gezelligheid.

Werk- & speelruimte







Slaapgedeelte begane grond

Aan de linkerkzijde van de woning bevindt zich het slaapgedeelte, met als absolute blikvanger de zeer royale master bedroom.

Dankzij de ligging op de begane grond en de aanwezigheid van een badkamer, biedt deze kamer de perfecte basis voor volledig gelijkvloers en levensloopbestendig wonen. De slaapkamer beschikt over een zee aan ruimte; een groot tweepersoonsbed met aanvullende meubels past hier met gemak. De vele raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een overvloed aan daglicht en creëren een frisse uitstraling. Via de openslaande deuren bereik je bovendien een verhoogd terras, waar je optimaal kunt genieten van het schitterende groen en uitzicht.







De ruime badkamer is uitgerust met al het gewenste sanitair. Je vindt hier een inloofdouche, een ingemetseld ligbad en twee wastafels.

Badkamer



Multifunctionele ruimte



De eerste verdieping is via twee vaste trappen te bereiken: één vanuit de hal en één achter de deur in de woonkamer. Vanaf de trap in de hal kom je direct in de grootste ruimte van de woning terecht: een royale open verdieping die een immens gevoel van ruimte biedt.

Deze multifunctionele verdieping kan volledig naar eigen wens worden ingericht – denk aan extra opbergruimte, een hobbyruimte of een grote speelkamer. De mogelijkheden zijn eindeloos.





Daarnaast beschikt deze verdieping over drie volwaardige slaapkamers.

Momenteel zijn ze alle drie in gebruik als slaapvertrek, maar uiteraard lenen ze zich ook uitstekend voor andere functies, zoals een thuishkantoor, fitnessruimte of speelkamer.

Slaapkamers









Op de tweede overloop bevindt zich een apart toilet met fonteintje, wat extra gemak biedt. Ook vind je hier de vaste trap die rechtstreeks naar de woonkamer leidt.

Overloop & Toiletruimte



Buitenruimte



Een van de grootste pluspunten van deze woning is de ligging op een zeer royaal en uitgestrekt perceel. Rondom de woning is een zee van ruimte, waardoor er voor ieder wat wils mogelijk is. Of je nu dieren wilt houden, een moestuin wilt aanleggen of een speciale hobby wilt uitoefenen, hier kan het allemaal.

De woning is volledig vrijstaand en beschikt over twee brede poorten die toegang bieden tot de achterzijde van het perceel. Hierdoor kunnen voertuigen eenvoudig achter de woning worden geplaatst. Direct tegen de woning is een verhoogd terras gerealiseerd, ideaal om in de warmere maanden heerlijk te vertoeven. Zowel naast de keuken/woonkamer als bij de master bedroom zijn gezellige zitplekken gecreëerd waar je kunt genieten van de omgeving.





KLOOSTERDREEF 3 AARLE-RIXTEL





Vanuit de achterplaats loop je het uitgestrekte grasveld op, dat leidt naar een schitterend deel van het perceel dat na een knik langs een rustig stromende beek loopt en uitmondt in een bos van circa 2.000 m². Ook hier zijn de mogelijkheden eindeloos en biedt het voldoende ruimte voor diverse toepassingen. Wie houdt van royaal, rustig en natuurlijk wonen, zal zich hier helemaal thuis voelen.



Bijgebouw



Op het royale perceel bevinden zich diverse bijgebouwen. Direct achter de woning vind je het eerste bijgebouw, dat momenteel vooral wordt gebruikt voor het opbergen van spullen zoals tuingereedschap, tuinmachines of klusmaterialen.

Voor de handige hobbyist is dit de perfecte plek om te klussen, sleutelen of een eigen project uit te voeren. Het bijgebouw is hiervoor opgedeeld in vier aparte ruimtes. Wat dit bijgebouw extra bijzonder maakt, is de aanwezigheid van een complete badkamer met inloofdouche, wastafel en toilet. Hierdoor is het bijgebouw ook uitstekend geschikt als toekomstige vakantiewoning, mantelzorgwoning of zelfs als gezellige bar aan huis. De mogelijkheden zijn hier werkelijk eindeloos.





KLOOSTERDREEF 3 AARLE-RIXTEL

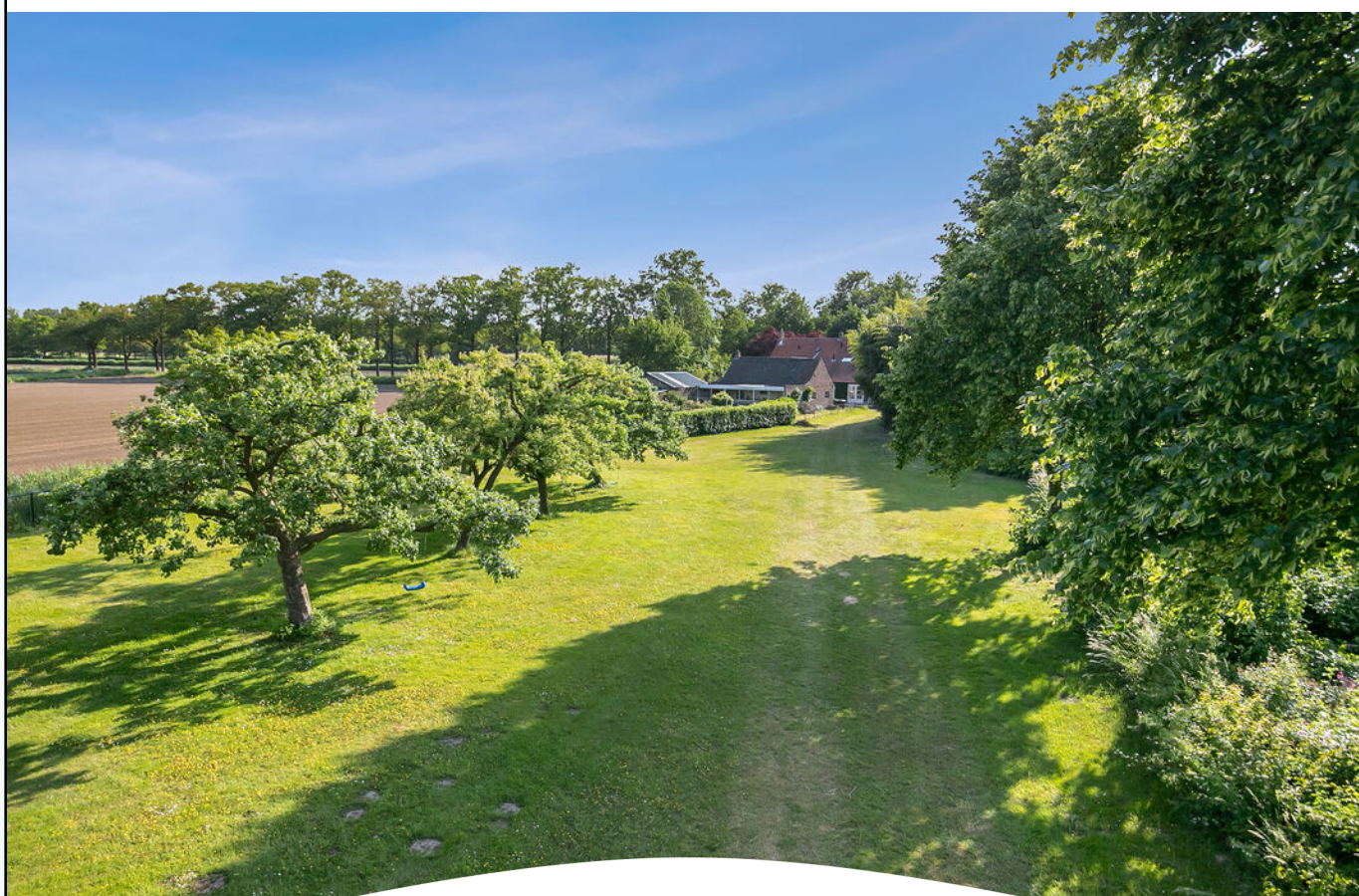


Tweede bijgebouw

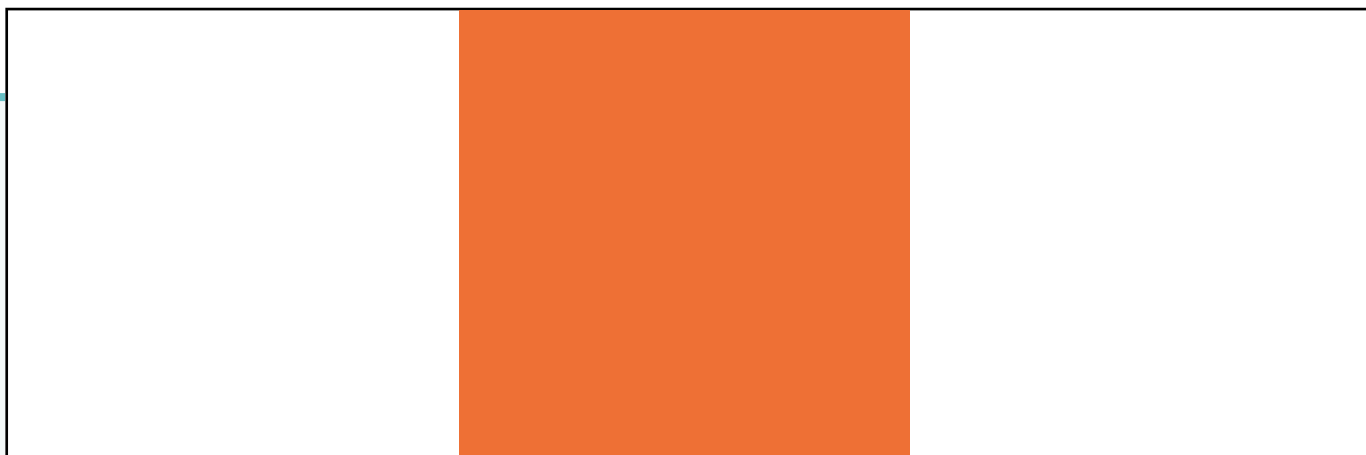
Het tweede bijgebouw bestaat uit een dubbele garage, een ideaal extraatje voor autoliefhebbers.

Hier kunnen voertuigen veilig worden gestald en beschermd tegen vorst en andere weersomstandigheden. Bovendien zorgen de lichtstraatjes in de bijgebouwen voor prettig daglicht.





KLOOSTERDREEF 3 AARLE-RIXTEL





KLOOSTERDREEF 3 AARLE-RIXTEL



Omgeving



Plattegrond Begane grond



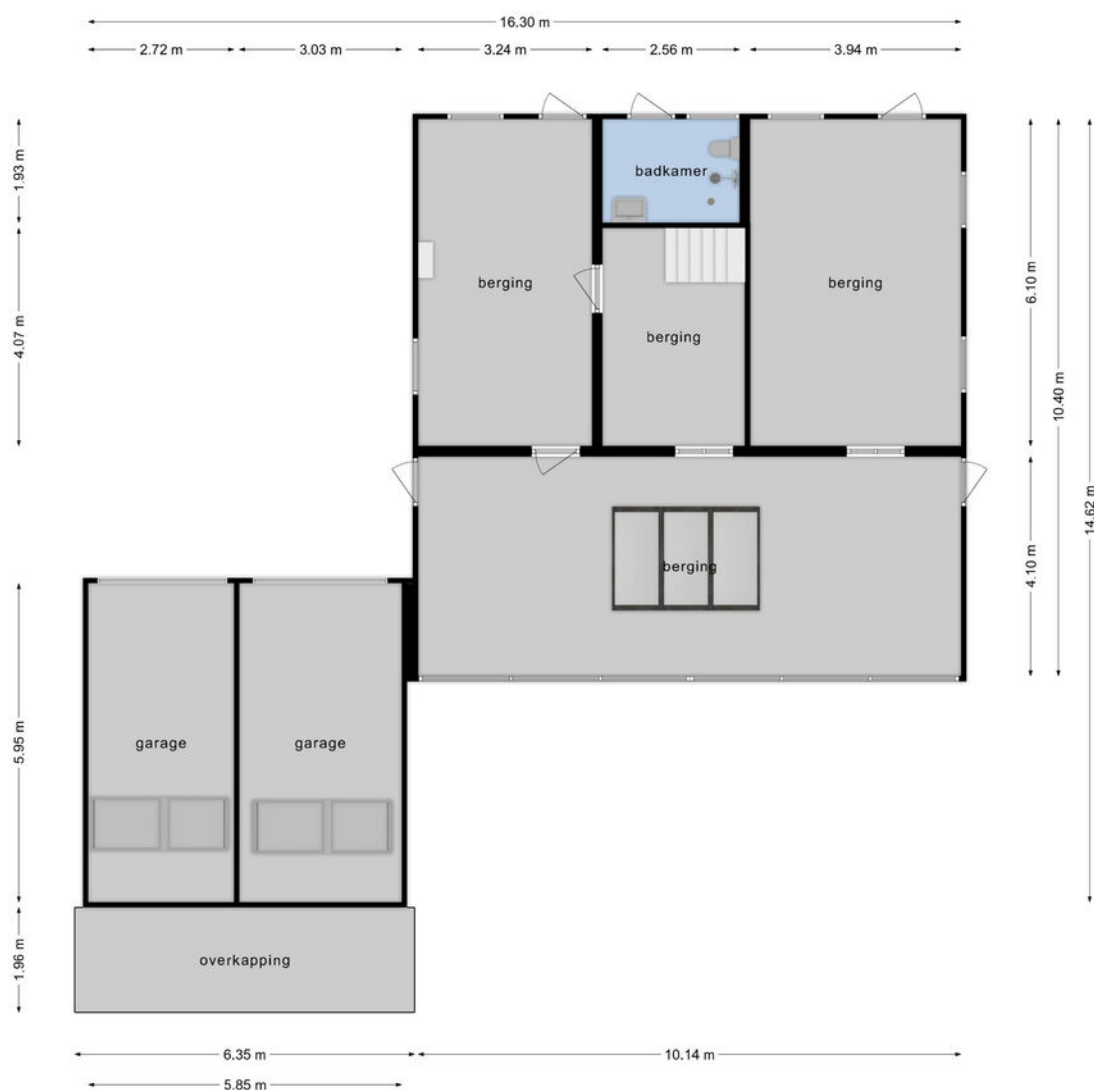
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

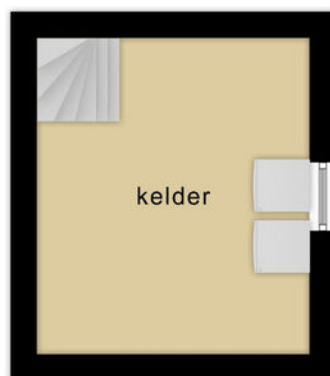
Plattegrond Bijgebouw



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Kelder

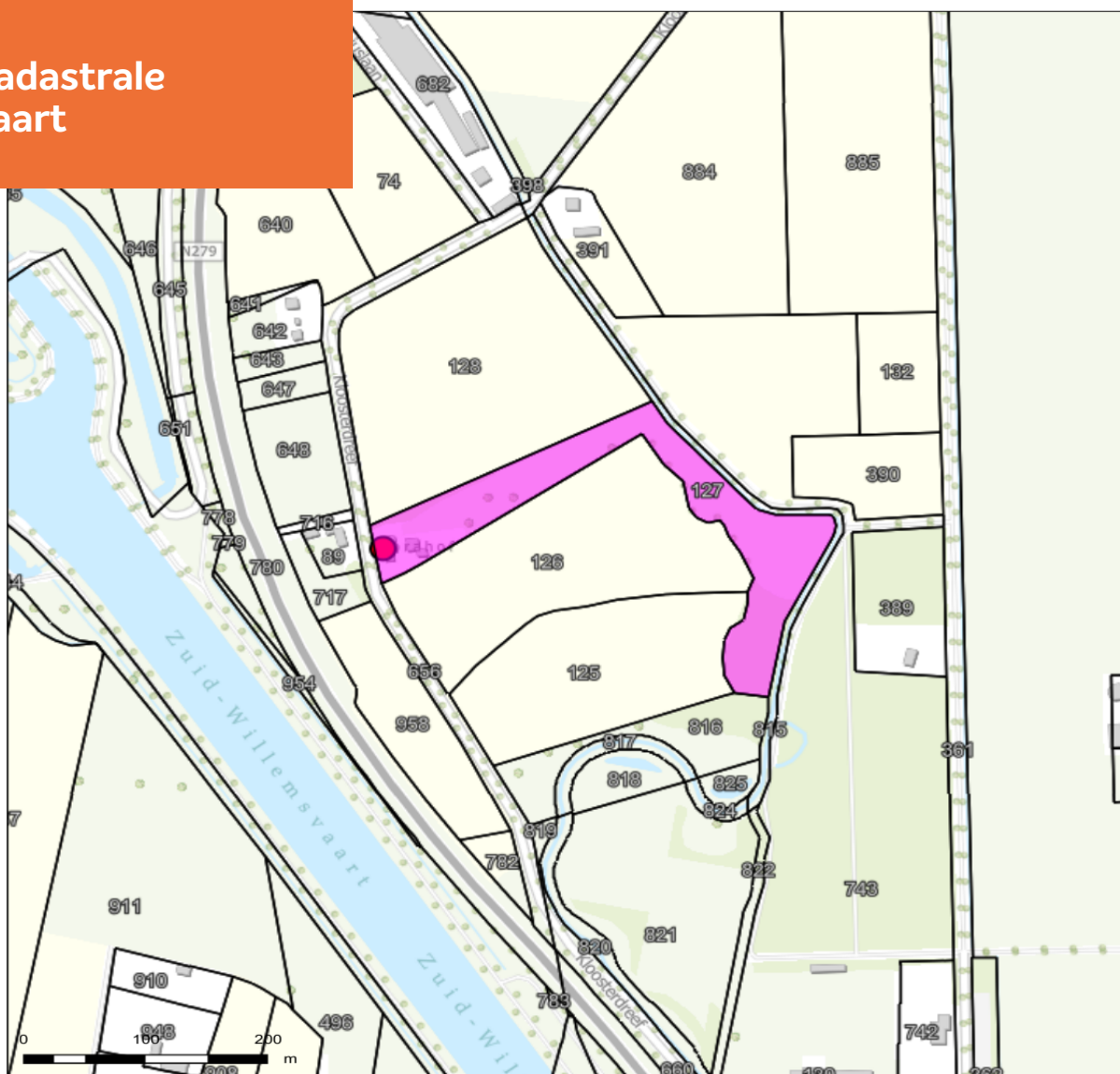
3.08 m



3.58 m

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 8-12-2025

Schaal: 1: 4781



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,



Roy Howard

06 52 32 88 59

roy@heuvel.nl

KLOOSTERDREEF 3 AARLE-RIXTEL

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.

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



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!