

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



FLORENTIUSDREEF 11
AARLE-RIXTEL

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2005
Woonoppervlakte	212 m ²
Overige inpandige ruimte	37 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	24 m ²
Inhoud	923 m ³
Perceel	702 m ²

Bijzonderheden

- Moderne vrijstaande woning in een kindvriendelijke en rustige woonwijk;
- Energiezuinige woning met een hoge isolatiewaarde en voorzien van energielabel A;
- Eenvoudig geschikt te maken om levensloopbestendig te wonen;
- De woning is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- De ontspanningsruimte op de begane grond is voorzien van airconditioning;
- Er is een stofzuiginstallatie zowel op de begane grond als de eerste verdieping;
- 21 zonnepanelen aanwezig;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd

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.



Onder fraaie architectuur gebouwd, moderne, verrassend ruime villa met prachtige tuin grenzend aan weides en buitengebied.

Vraagprijs € 995.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

FLORENTIUSDREEF 11 AARLE-RIXTEL



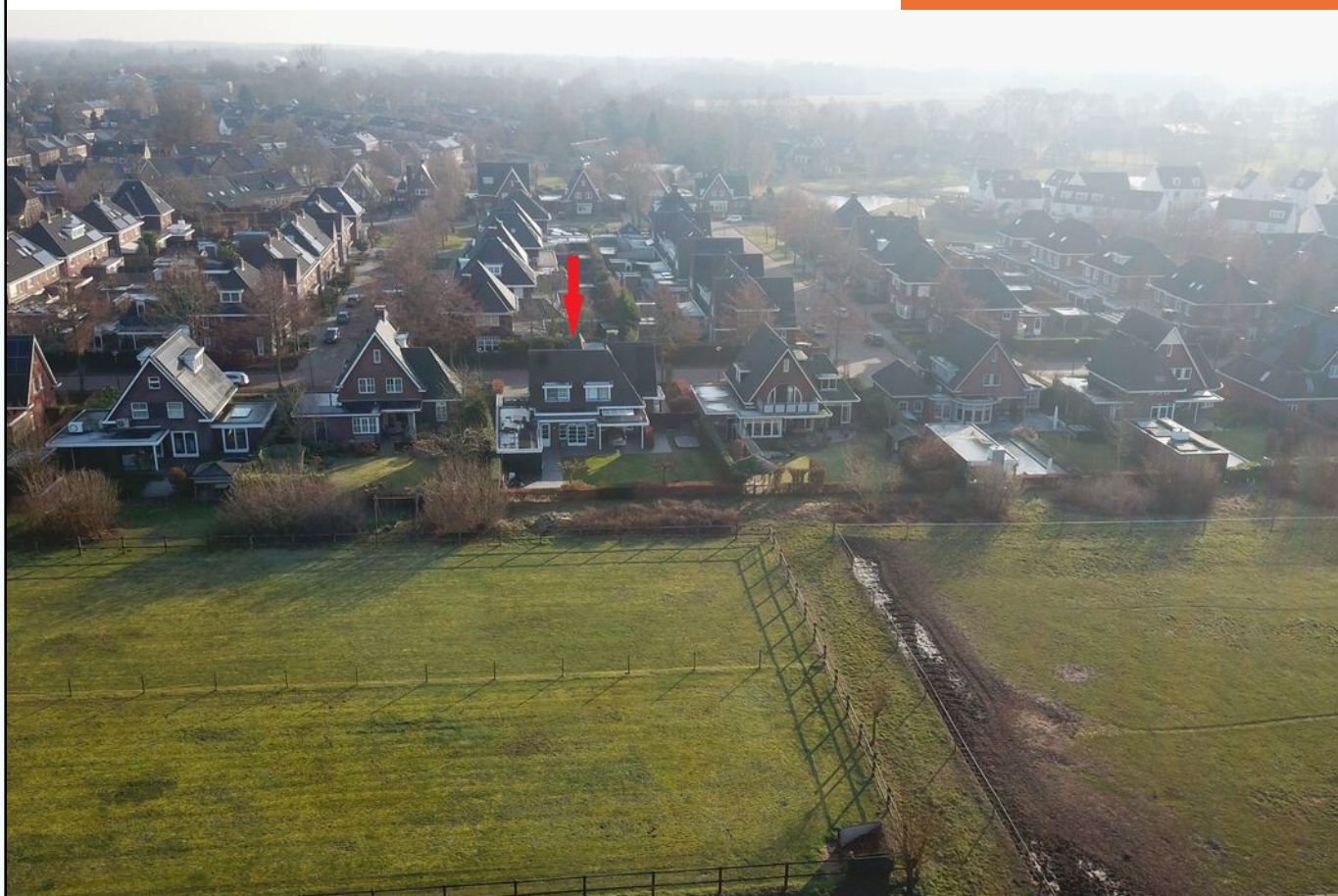
Algemeen

De woning biedt de mogelijkheid voor een slaap- en badkamer op de begane grond, wat zorgt voor optimaal wooncomfort en levensloopbestendig wonen. Deze tot in de puntjes verzorgde en hoogwaardig afgewerkte woning onderscheidt zich niet alleen door de uitstekende staat van onderhoud, maar vooral ook door de verrassend ruime indeling en de bijzondere ligging: achter grenzend aan uitgestrekte landerijen en aan de voorzijde aan een verkeerarme, kindvriendelijke straat.



De woning heeft aan de achterzijde een prachtige, vrije ligging welke grenst aan weides en het buitengebied.

Ligging



Entree





Bij binnenkomst in deze prachtige woning wordt u direct verwelkomd in een zeer ruime en lichte entreehal met vide. Vanuit deze centrale hal heeft u toegang tot diverse vertrekken, waaronder de woonkamer, een werk- of slaapkamer en het separate toilet. Dankzij het fraai in de kap verwerkte dakraam geniet de entree van een prettige en natuurlijke lichtinval.

Hal



Multifunctionele ruimtes

Via de hal zijn twee multifunctionele ruimtes bereikbaar, die volop mogelijkheden bieden. Deze vertrekken lenen zich bij uitstek voor het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor de woning zeer geschikt is voor wie op zoek is naar levensloopbestendig en gelijkvloers wonen. De aansluitingen t.b.v. een badkamer zijn reeds aanwezig. Momenteel worden de ruimtes gebruikt als hobbykamer en werkkamer, functies waarvoor zij uiteraard ook uitstekend geschikt zijn. Denk daarnaast aan een speel- of chillruimte voor de kinderen of juist een comfortabele logeerkamer. Dankzij de prettige afmetingen en de flexibele indeling kunt u deze ruimtes geheel naar eigen wens en levensfase inrichten.





FLORENTIUSDREEF 11 **AARLE-RIXTEL**



Woonkamer

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de overvloed aan daglicht op, dankzij de vele raampartijen die zorgen voor een prettige en huiselijke sfeer. De ruimte is met veel zorg en smaak ingericht en sluit volledig aan bij de woonwensen van nu. De eikenhouten vloer, in combinatie met de strakke wandafwerking en de sfeervolle inbouwspots, geeft de woonkamer een warme en tegelijkertijd moderne uitstraling. Een bijzonder detail is de sfeervolle erker aan de zijkant van de woning, die niet alleen zorgt voor extra licht en karakter, maar deze ruimte ook net dat beetje extra geeft.



De woonkamer is royaal van opzet en biedt de mogelijkheid om de zithoek optisch te scheiden, terwijl er toch een fijne verbinding met de rest van de leefruimte behouden blijft. Er is volop plaats voor een ruime hoekbank, waar u heerlijk kunt ontspannen bij de charmante gashaard. Daarnaast biedt het overige deel van de woonkamer ruimte voor aanvullend meubilair, zoals een dressoir of kastenwand, waardoor u extra bergruimte kunt creëren voor dagelijkse spullen zonder in te leveren op leefcomfort.





Keuken

De keuken is bewust afgescheiden van de overige leefruimtes en vormt daarmee een volwaardige, extra leef- en zitruimte. Dit maakt het mogelijk om gezellig te borrelen of te dineren met vrienden en familie, terwijl er tegelijkertijd in de woonkamer kan worden ontspannen. Ideaal voor gezinnen of wanneer u gasten ontvangt: iedereen geniet van zijn eigen plek, zonder elkaar te storen. De keuken is modern afgewerkt en voorzien van diverse moderne inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en spoelbak.





Ook deze ruimte profiteert van een overvloed aan daglicht en via de twee schuifpuien staat de keuken in directe verbinding met de tuin. In de warmere maanden loopt binnen moeiteloos over in buiten, ideaal voor lange zomeravonden. Daarbij geniet u overdag van een weids uitzicht over de buitenruimte, terwijl u 's avonds wordt verrast door de sfeervolle buitenverlichting — een waar plaatje om naar te kijken.



Ontspannings- ruimte

Via de keuken bereikt u een tweede hal, die fungeert als praktische schakel tussen binnen en buiten. Vanuit deze hal heeft u niet alleen toegang tot de tuin, maar ook tot een tweede multifunctionele ruimte binnen de woning.

Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als ontspannings- en ontvangstruimte, een ideale plek om vrienden en familie te ontvangen en in alle rust te genieten van een gezellige borrel. Dankzij de aanwezige voorzieningen leent deze ruimte zich ook uitstekend voor andere doeleinden, zoals een hobbyruimte, speelkamer of extra werkkamer.





Een groot pluspunt is dat deze multifunctionele ruimte beschikt over een eigen entree vanaf de oprit. Hierdoor is de ruimte uitermate geschikt als praktijk- of kantoorruimte aan huis, atelier of zelfstandige hobbyruimte, waarbij privacy en bereikbaarheid optimaal zijn.



Bijkeuken & Toilet

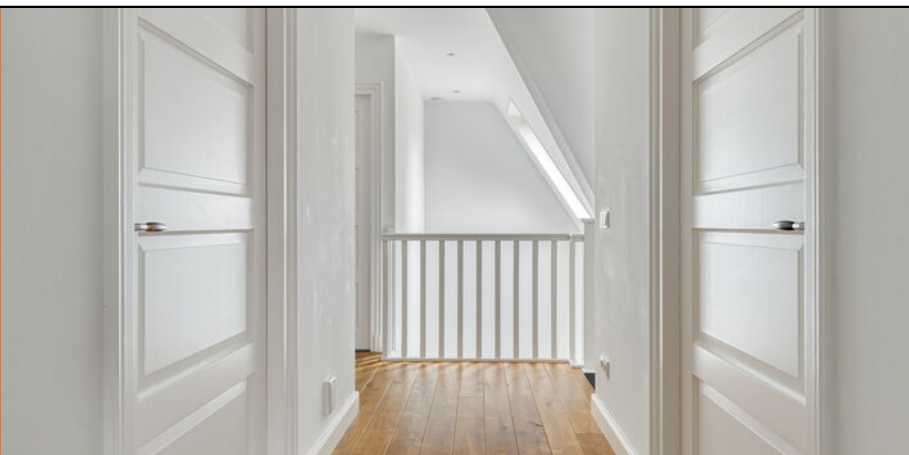
Vanuit de ontspanningsruimte zijn zowel de bijkeuken als het tweede toilet bereikbaar. Dit toilet is voorzien van een fonteintje en is daarmee ideaal gesitueerd voor gebruik door gasten of eventuele klanten, zonder dat zij de privévertrekken van de woning hoeven te betreden.

De bijkeuken wordt momenteel gebruikt als praktische wasruimte en biedt voldoende plaats voor zowel een wasmachine als een droger. Daarnaast is er ruimte voor extra opslag.





1e Verdieping



Via de stijlvolle vaste trap in de ontvangsthall bereikt u de ruime overloop op de eerste verdieping. Deze overloop vormt het centrale punt van de verdieping en biedt toegang tot drie volwaardige, royaal bemeten slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Dit toilet is halfbetegeld en heeft een stijlvolle en moderne afwerking.





De drie slaapkamers op de eerste verdieping zijn stuk voor stuk royaal van formaat en kunnen ieder naar wens als hoofdslaapkamer worden ingericht. Dankzij de ruime afmetingen is er moeiteloos plek voor een tweepersoonsbed, nachtkastjes en extra meubels zoals een kledingkast of bureautje.

Slaapkamers

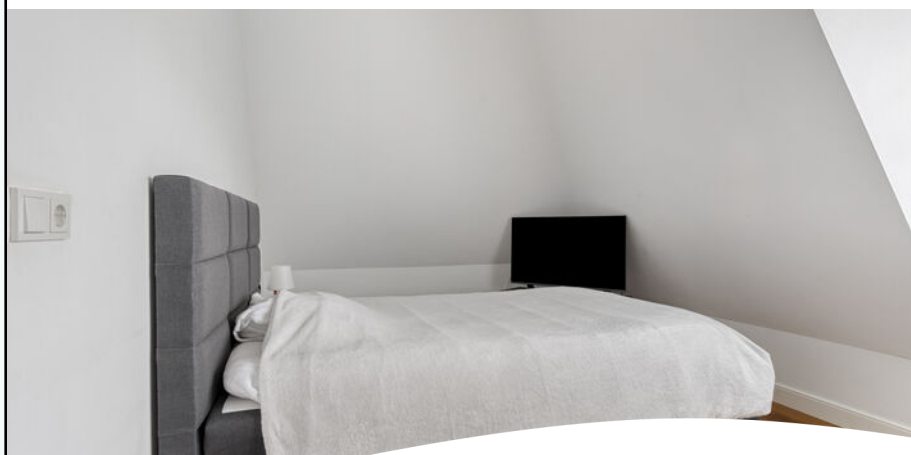






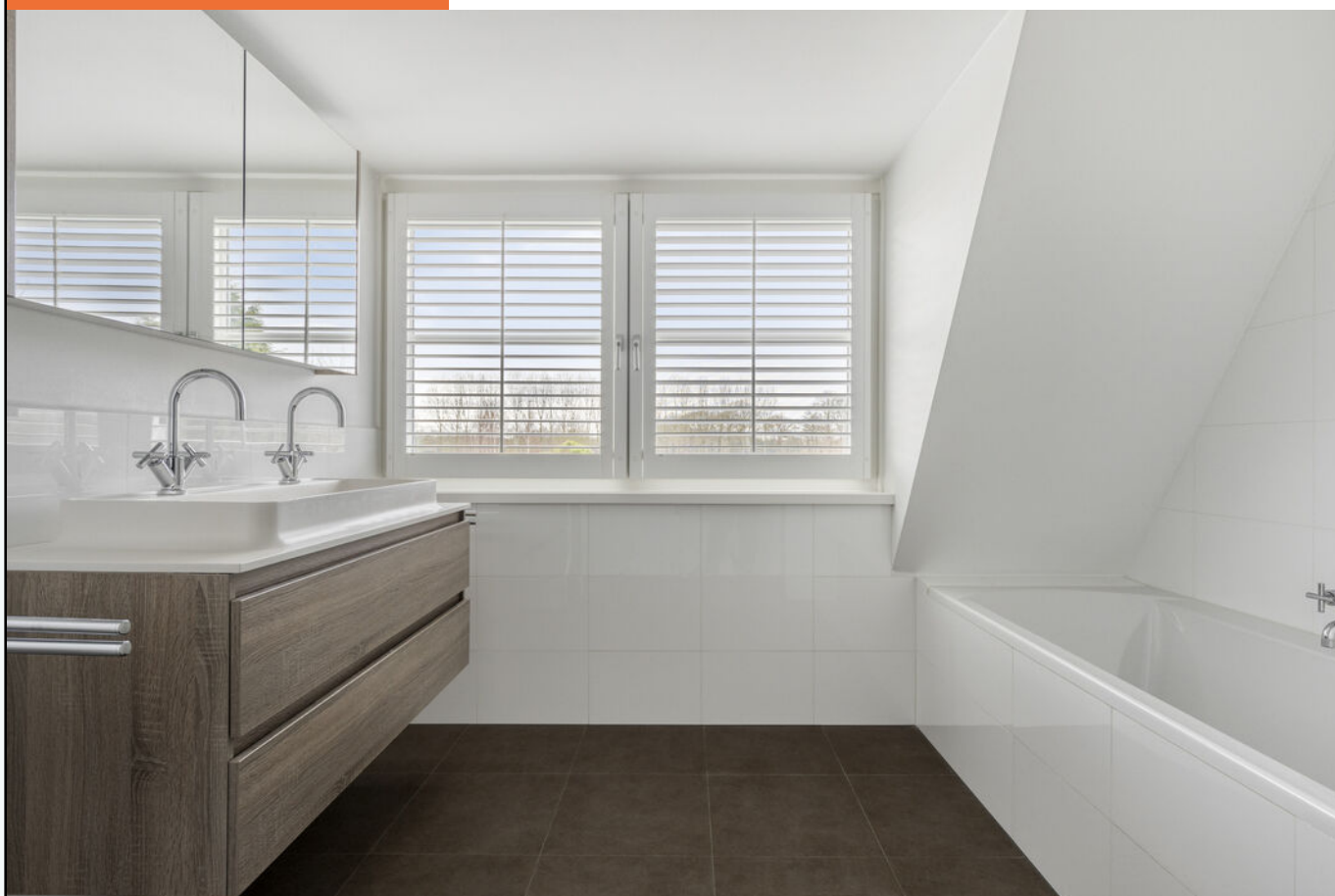
De gehele eerste verdieping is hoogwaardig afgewerkt met een houten vloer en strak stucwerk op de wanden en plafonds, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Daarnaast beschikken alle kamers over draai- en kiepramen, waardoor er volop daglicht binnenkomt en de ventilatie uitstekend geregeld is.



Badkamer

De badkamer op de eerste verdieping is rustig en modern ingericht en dankzij de dakkapel heerlijk ruim van opzet. De badkamer is voorzien van hoogwaardig sanitair en combineert stijl en comfort op een praktische manier. Er is een dubbele wastafel met daaronder een stijlvol meubel, een groot ligbad en een ruime inloopdouche, zodat u hier optimaal kunt ontspannen na een lange werkdag of in het weekend. De aanwezige raampartijen zorgen voor veel daglicht en maken het eenvoudig om de ruimte goed te ventileren.





Via een vlizoluik op de overloop van de eerste verdieping is de zolderverdieping van de woning toegankelijk. Deze verdieping biedt verrassend veel ruimte voor het opbergen van seizoensgebonden spullen, koffers of andere opslagbehoeften. Deze praktische ruimte draagt bij aan het overzicht en de functionaliteit van de woning. Op de zolder bevindt zich de unit voor de mechanische ventilatie.

Zolder

Tuin



Zodra u de achtertuin betreedt wordt u overweldigd door de fantastische ligging. De vrije ligging aan de achterzijde met weids uitzicht, pal tegen landerijen geeft een gevoel van rust en ruimte waardoor het hier heerlijk is vertoeven na een drukke dag.

De tuin is stijlvol en verzorgd ingericht met een mooie combinatie van groen gras en grote tuintegels, wat een moderne en onderhoudsvriendelijke uitstraling geeft. De begroeiing aan de achterzijde zorgt voor een natuurlijke erfafscheiding, die de privacy versterkt en de tuininrichting helemaal compleet maakt.

De afmetingen van de buitenruimte zijn ruim en praktisch, waardoor er voldoende plek is voor de kinderen om te spelen, een loungeset neer te zetten of een eetgedeelte voor buiten te creëren.

Daarnaast is de tuin via een grote poort aan de zijkant van de woning toegankelijk, wat tevens dienstdoet als handige achterom.





FLORENTIUSDREEF 11 AARLE-RIXTEL



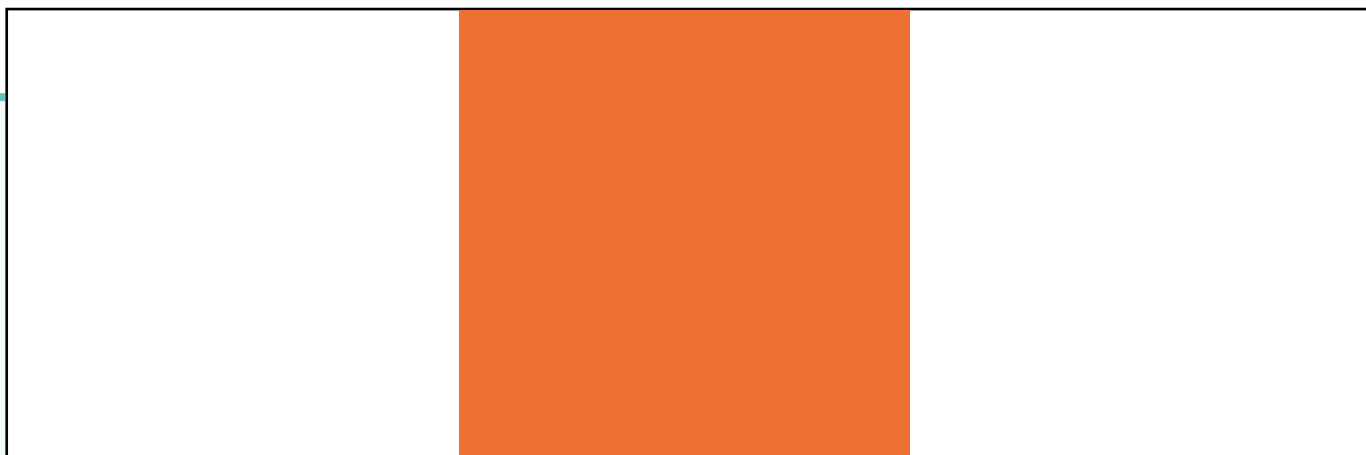
De woning beschikt over een overkapping, die in de warmere maanden een extra sfeervolle zitplek biedt. Onder deze overkapping is ruim plek voor een grote tuintafel met stoelen, perfect voor een gezellige BBQ, borrel of diner met vrienden en familie. Dankzij de stijlvolle lichtstraat is het hier altijd prettig vertoeven, met volop natuurlijk daglicht.

Overkapping & berging





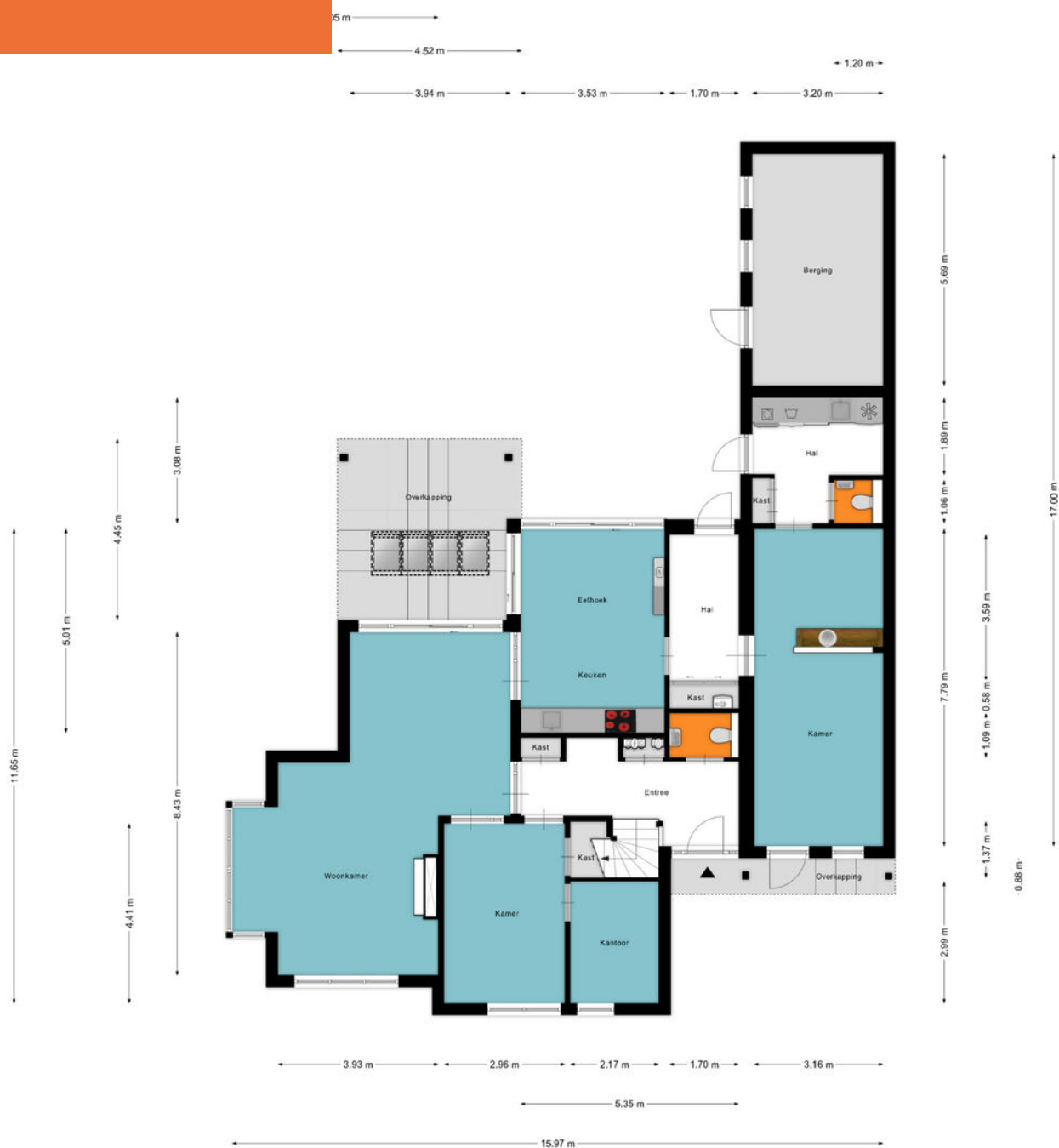
FLORENTIUSDREEF 11 AARLE-RIXTEL



Omgeving



Plattegrond

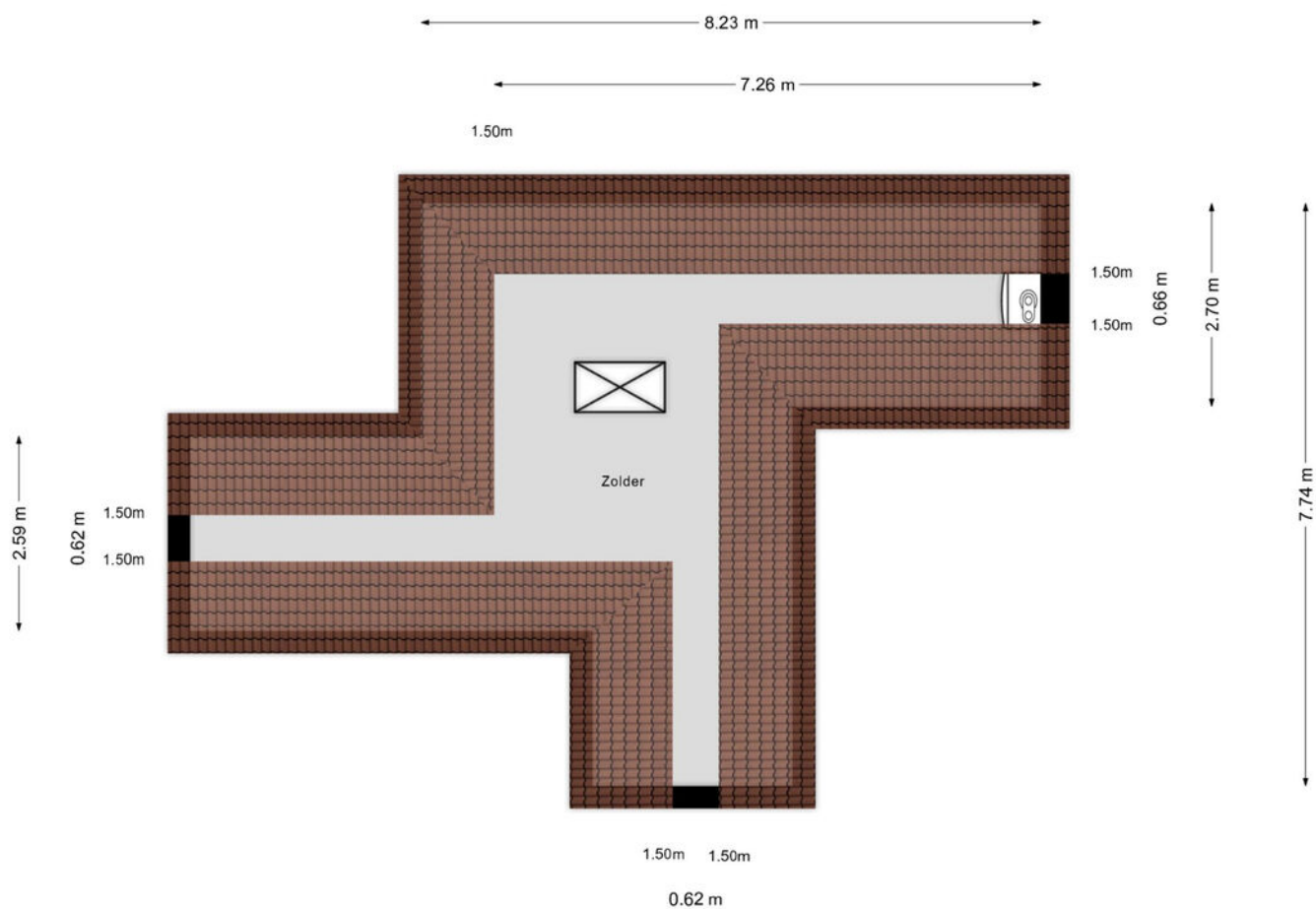


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © 2018 www.zibber.nl

Plattegrond

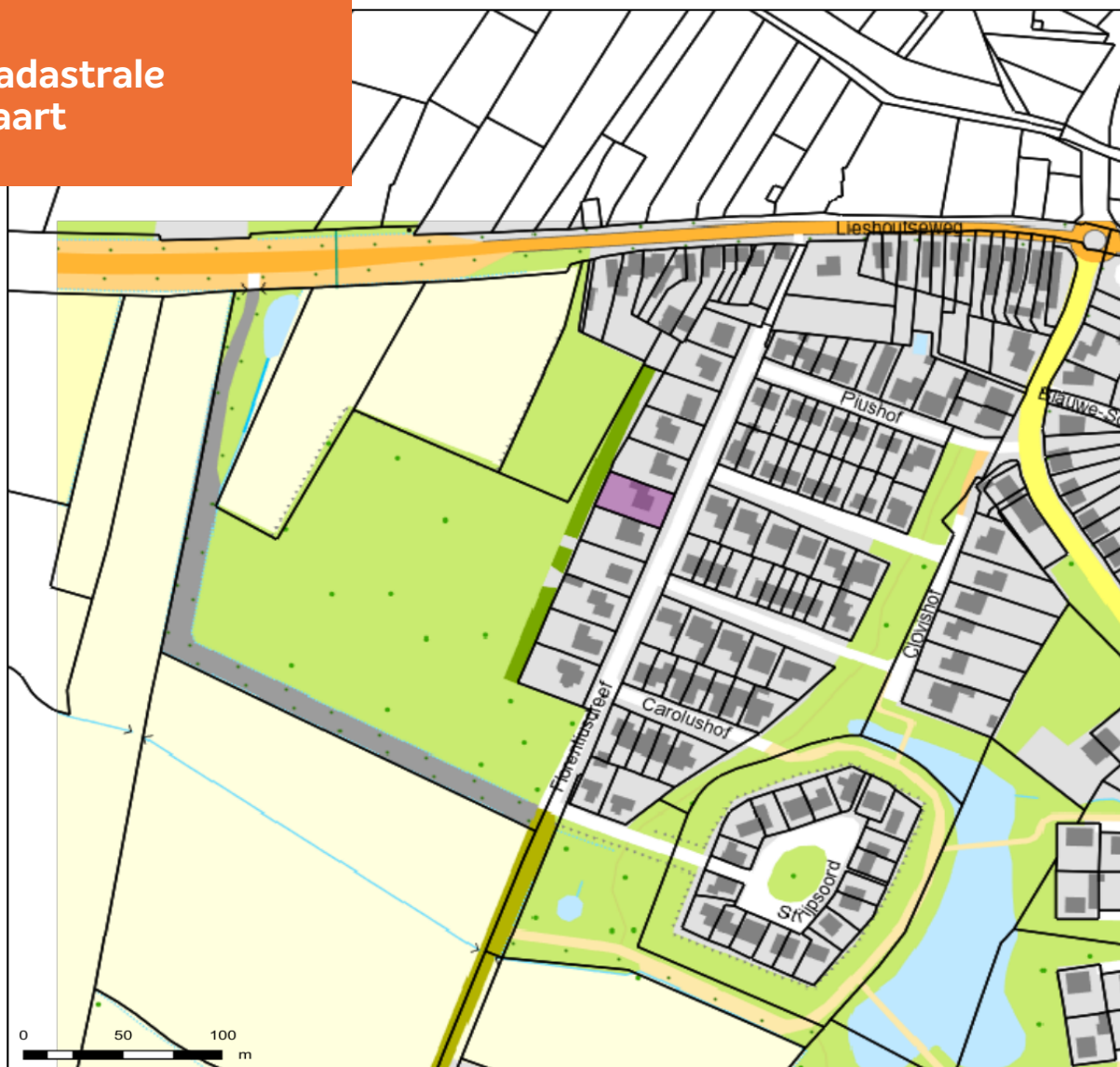


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Florentiusdreef 11 - Aarle Rixtel

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 20-1-2026

Schaal: 1: 2927



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,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

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



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!