



sinds 1997
van den Hurk
makelaars
verkoop • taxatie • aankoop



Zwanendreef 32 Aarle-Rixtel

**Royale 2/1 kapwoning met
in pandige garage, ruime
woonkamer, 5 slaapkamers en is
gelegen op een ruim hoekperceel.
Prachtig gelegen nabij de dorpskern
van Aarle-Rixtel.**

Vraagprijs € 445.000,- k.k.

Van den Hurk makelaars
www.vandenhurkmakelaars.nl

Heuvelplein 55A
info@vandenhurkmakelaars.nl

5741 JJ Beek en Donk
0492 45 01 51

Royale 2/1 kapwoning met ruime woonkamer, semi-open keuken, 4 slaapkamers en badkamer op de 1^e verdieping en een ruime zolderkamer. De woning is tevens voorzien van een oprit, inpandige garage en ruime tuin.

De woning is rustig gelegen aan de rand van een woonwijk en zeer nabij de dorpskern van Aarle-Rixtel met diverse winkels en horecagelegenheden.



Inhoud	537 m³	Bouwjaar	1974
Gebruiksoppervlakte wonen	132 m²	Energie label	D
Perceeloppervlakte	391 m²	Aanvaarding	in overleg

BIJZONDERHEDEN

- De woning heeft aluminiumkozijnen met enkele beglazing. Dakkapel en dakraam bestaat uit houten kozijnen met isolerende beglazing.
- De ruime woonkamer heeft een sfeervolle open haard en fraaie vide.
- In 2020 zijn er 9 zonnepanelen geplaatst.
- De achterdeur is voorzien van een handmatig bedienbaar rolluik.
- De verschillende vides in de woning creëren een ruimtelijk gevoel.
- Het ruime perceel geeft zeer veel mogelijkheden.



BEGANE GROND

Middels overdekte entree toegang tot de ruime hal. De hal is voorzien van een meterkast en garderobe.

De hal geeft toegang tot de woonkamer en garage.





De ruime woonkamer is voorzien van een schouw met openhaard, tegelvloer en open trap. De raampartij aan de achterzijde geeft veel daglicht. Middels deur toegang tot de tuin met overkapping. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.









De semi-open keuken is voorzien van een kunststof werkblad, 4-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, RVS spoelbak, koelkast, diverse lades en kasten. Het grote raam aan de voorzijde geeft een mooi uitzicht op de voortuin.





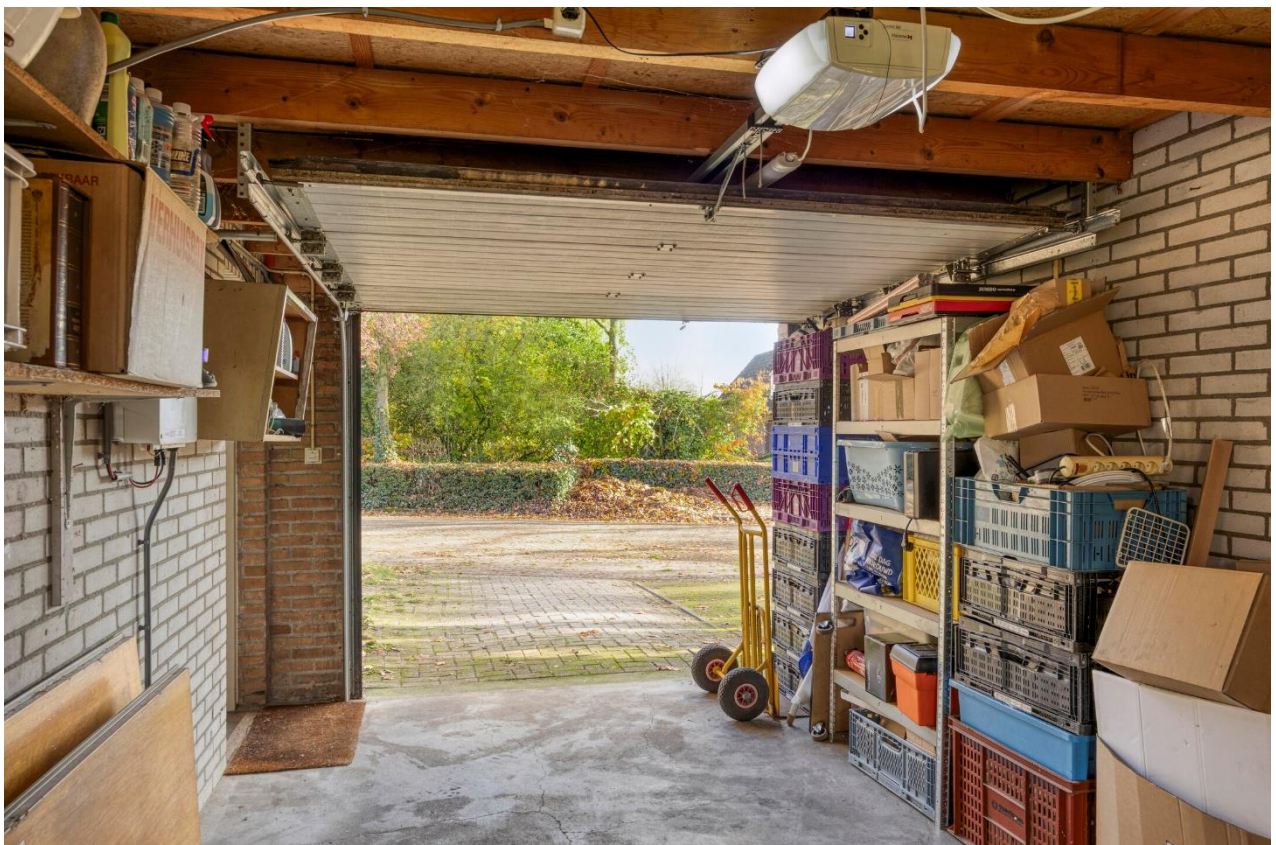
Vanuit de woonkamer toegang tot het portaal. Hier bevinden zich een praktische provisiekast en toiletruimte met toilet en fonteintje.





GARAGE

De ruime inpandig bereikbare garage is voorzien van een elektrische sectionaal deur en de achterzijde van een loopdeur. In 2022 is het complete dak van de garage vernieuwd en voorzien van isolatie.



1^E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn voorzien van radiatoren, deels vloerbedekking en deels linoleum.

Meerdere slaapkamers hebben een prachtige vide en één slaapkamer heeft een dakraam.



4 SLAAPKAMERS







De badkamer is voorzien van een inloofdouche (2022) met thermostaatkraan, wastafel met planchet en 2^e toilet. Tevens zijn hier de aansluitingen voor de witgoedapparatuur aanwezig.



2^E VERDIEPING

Via een vaste trap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. Voorzolder met berging en opstelling cv-combiketel merk Nefit Excellent Ecomline bouwjaar 2003.

Vijfde slaap-/hobbykamer met een royaal dakkapel, linoleumvloer en radiator.



**RUIME
ZOLDERKAMER
MET DAKKAPEL**

TUIN + OVERKAPPING + TUINHUIS

De veel privacy biedende achtertuin is gericht op het westen en voorzien van overkapping (2015) aan de woning, bestrating, royaal gazon, bosschages en enkele bomen. Achter in de tuin is een houten tuinhuis aanwezig. De tuin is bereikbaar door een poort naast de woning. De gehele tuin is omheind middels een houten schutting.



VOORTUIN + OPRIT

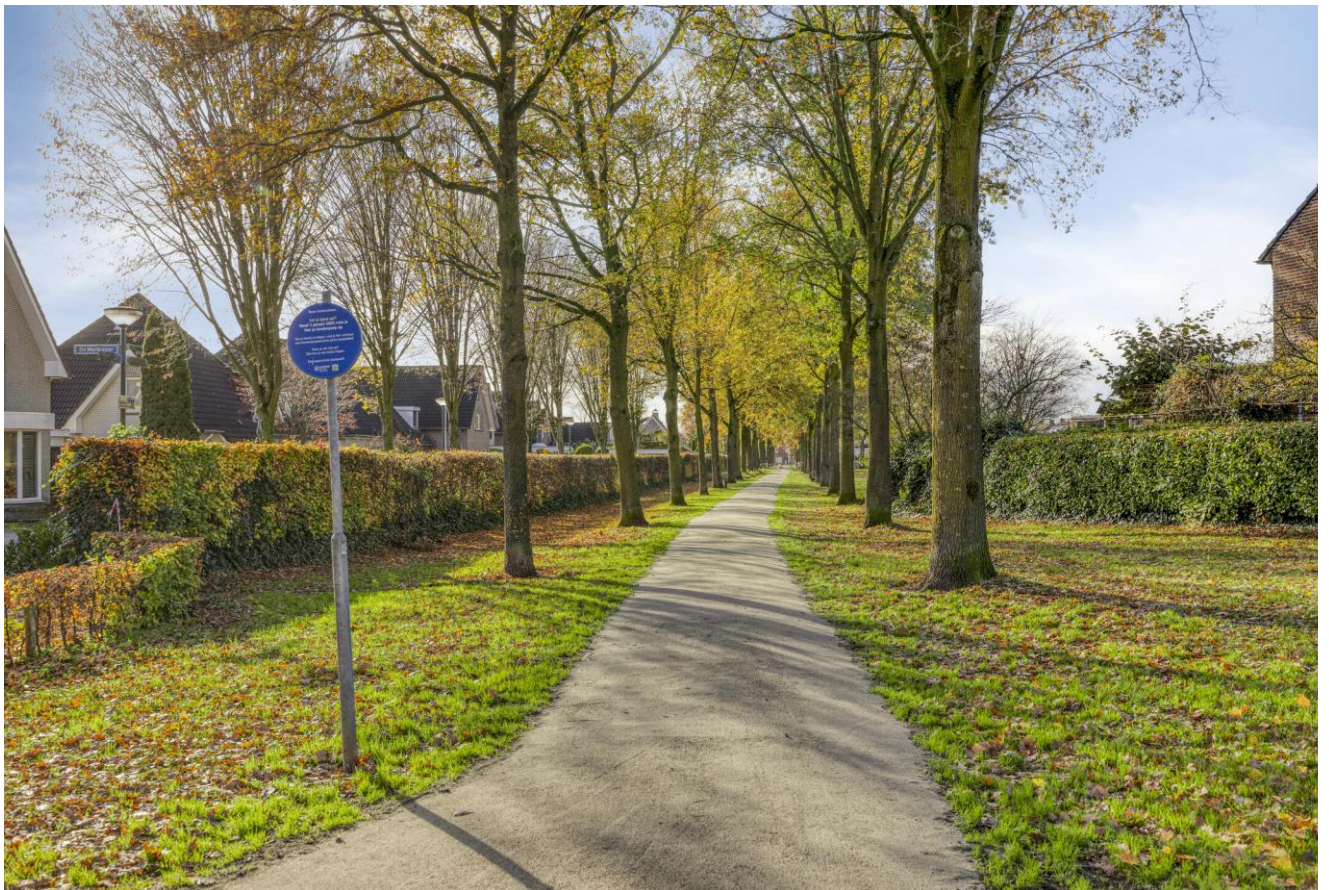
Naast de voortuin is er een eigen oprit en extra bestrating aanwezig. Er zijn ook verschillende openbare parkeerplaatsen gesitueerd.













BEGANE GROND INCLUSIEF TUIN



BEGANE GROND



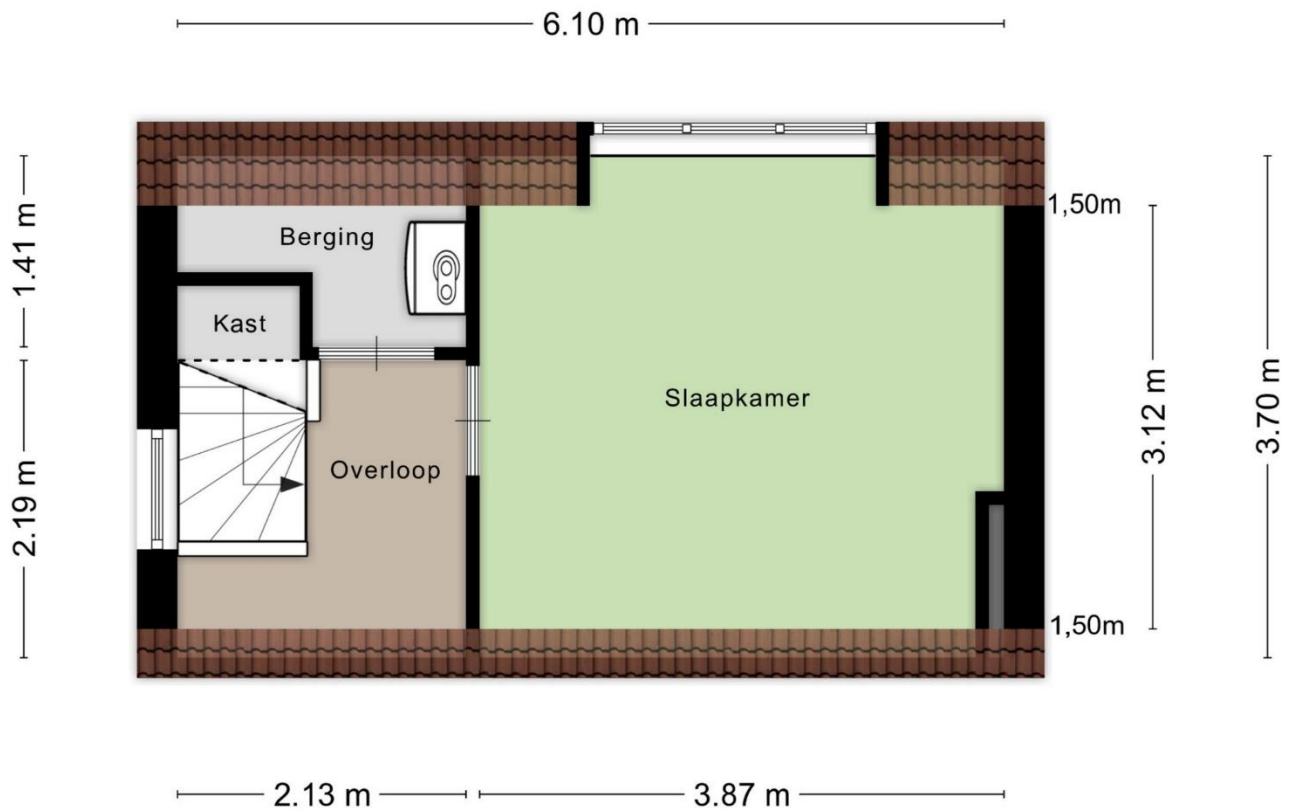
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

1^E VERDIEPING



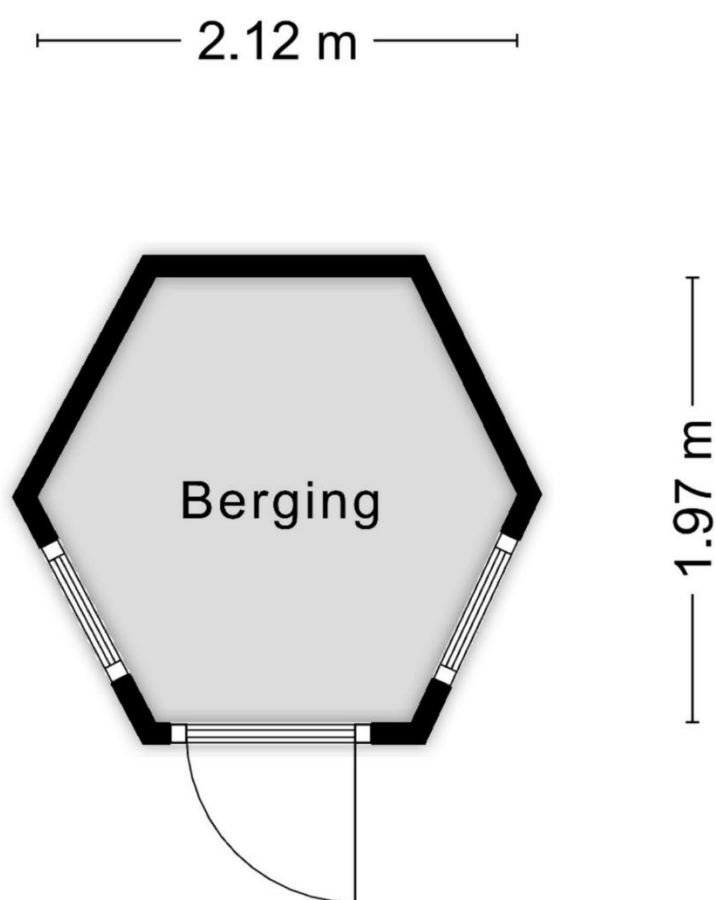
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

2^E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Aarle-Rixtel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2930
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



VOORWAARDEN

Informatie

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijvingen en tekeningen zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden en zijn wij afhankelijk van derden. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties, wij, noch de verkoper, aanvaarden dien aangaande enige aansprakelijkheid. Wij adviseren u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek.

Onderhandelingen

Deze informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. Een eventuele koopovereenkomst komt alleen tot stand door ondertekening van een schriftelijke koopakte door zowel koper als verkoper.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, conform model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Drie dagen bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat tenminste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. Sedert 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden.

Maatvoering

De woning is ingemeten volgens de regels van de branchebrede meetinstructie (BBMI). De BBMI is een set van regels die bepalen hoe de gebruiksoppervlakte van een woning moet worden gemeten. De branchebrede meetinstructie is echter niet perfect en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Dit komt bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.