

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



D

AARLE-RIXTELSEWEG 69
HELMOND

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1955
Woonoppervlakte	298 m ²
Overige inpandige ruimte (kelder en zolder)	59 m ²
Externe bergruimte (garage)	60 m ²
Inhoud	1295 m ³
Perceel	16185 m ²

Bijzonderheden

- Uniek object gelegen op één van de fraaiste locaties binnen villawijk 'De Warande' met zijn uitgestrekte natuur.
- De villa ligt op een perceel van maar liefst 16.185 m² met een parkachtige tuin.
- Nabij alle voorzieningen zoals het Elkerliek ziekenhuis, scholen, sportfaciliteiten, winkels en het centrum van Helmond.
- Het landhuis is door de jaren heen met grote zorg onderhouden en gemoderniseerd met onder meer volledig vernieuwde elektravoorzieningen, dubbele beglazing in het gehele huis en een nageïsoleerd dak.
- Beschikt over 16 zonnepanelen en een hoogwaardig beveiligingssysteem.
- 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 gebruiksoverlakte. 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.



Op een prachtige locatie in villawijk 'De Warande' bevindt zich dit royale landhuis 'Klein Overbrug', gebouwd in de jaren 50 in karakteristieke Engelse stijl. De ligging is uitzonderlijk: de charmante woning is volledig vrij gesitueerd en wordt omringd door een uitgestrekte tuin met statige, volwassen bomen. Het perceel van maar liefst 16.185 m² ligt niet direct aan de weg wat een gevoel van optimale privacy, rust en ruimte garandeert.

Vraagprijs € 2.650.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

AARLE-RIXTELSEWEG 69 **HELMOND**

Locatie

Een laantje leidt u van de openbare weg en voert u naar een wereld van rust, privacy en natuur. Hier, midden in het groen, ligt het landhuis prachtig verscholen, omringd door een schitterende, parkachtige tuin die de woning een majestueuze uitstraling geeft.



Het perceel is gelegen in een landelijke omgeving op loopafstand van kasteel Croy, de golfbaan, het dieren- en wandelpark en al het moois wat het Brabantse land te bieden heeft.

Tegelijkertijd bevinden alle voorzieningen zich binnen handbereik: het ziekenhuis, sportfaciliteiten, winkels, scholen en uitvalswegen. Gelegen op een van de mooiste locaties van villawijk 'De Warande' aan de rand van de stad. Werkelijk het beste van twee werelden!



AARLE-RIXTELSEWEG 69 **HELMOND**

Verbinding met buitenruimte

De villa is opgebouwd uit twee vleugels met daartussen een centraal gedeelte. Aan beide zijden van de woning bevinden zich tuindeuren en schuifpuien waardoor overal een directe verbinding met de tuin en de diverse terrassen ontstaat.

Dankzij de langwerpige vorm van de woning met de brede zijde op het zuiden georiënteerd, baadt de woning in het daglicht en geniet u vanuit vrijwel iedere ruimte van een schitterend uitzicht op de tuin. Dit geldt ook voor de diverse aangrenzende terrassen; er is altijd een zonnige of juist schaduwrijke plek te vinden om in alle rust te ontspannen en te genieten!



Welke zijde van de woning u ook verlaat: u stapt direct de fraai aangelegde tuin in en kijkt ver uit over het mooie landschap.

Net zoals nagenoeg alle ruimtes in de woning, biedt ook de ontvangsthal zicht op de parkachtige tuin.



AARLE-RIXTELSEWEG 69 HELMOND





AARLE-RIXTELSEWEG 69 HELMOND

Floor plan of a house with the following rooms and dimensions:

- kantoor**: 32.8 m², h~2.40m
- Lees-/zitzkamer**: 8.4 m², h~2.16m
- woonkamer**: 46.9 m², h~2.75m
- entree**: 15.9 m²
- overkapping**: 11.7 m²
- keuken**: 12.5 m²
- etkamer**: 19.6 m²
- tv-kamer**: 12.7 m²
- bijkeuken**: 7.7 m²
- entree**: 4.6 m²
- kast**: 1.1 m²

Dimensions (m):

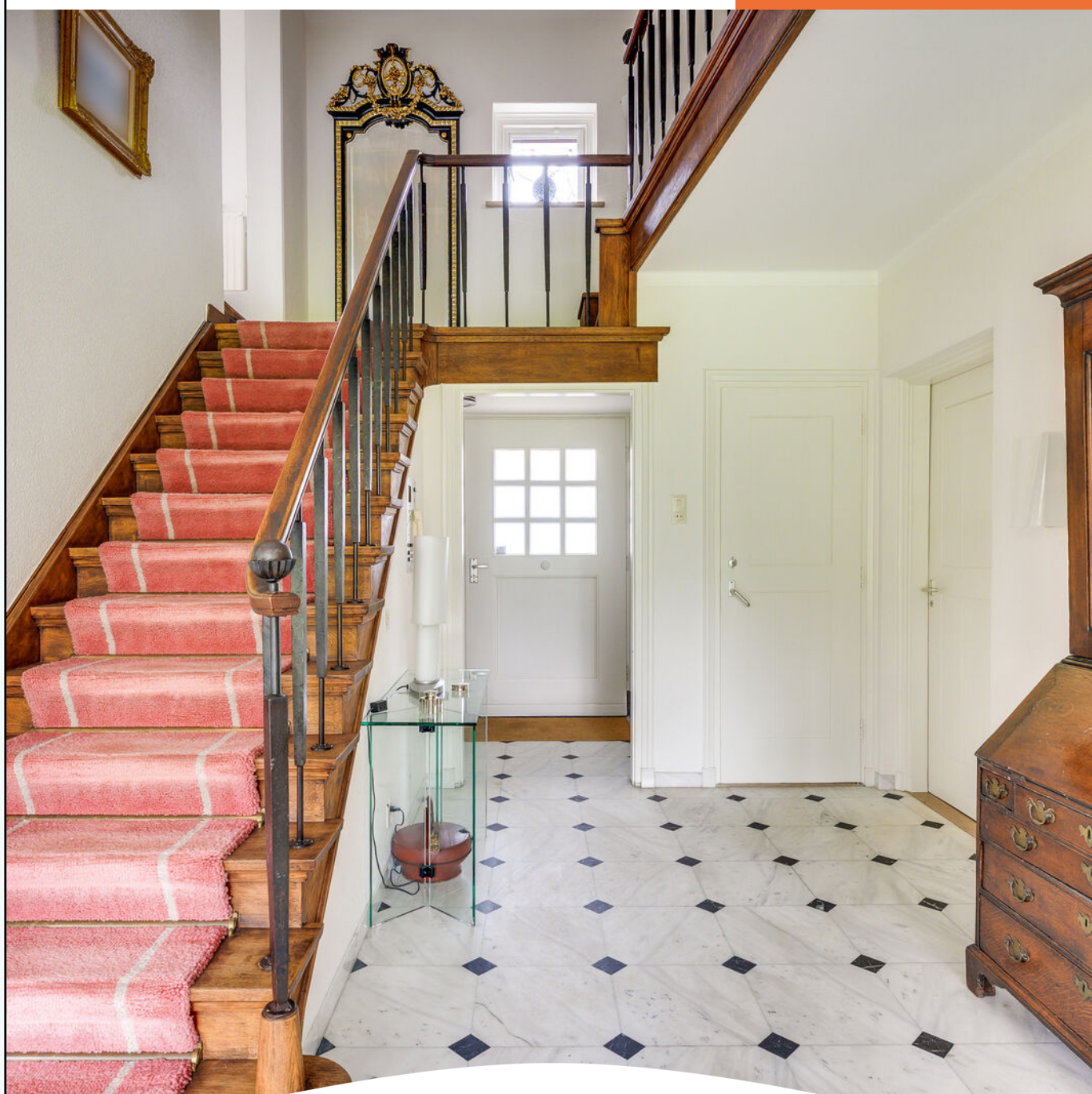
- Overall width: 9.58 m
- Overall depth: 28.37 m
- Room widths: 2.57 m, 5.63 m, 6.80 m, 3.62 m, 4.92 m, 0.87 m, 2.50 m, 0.45 m, 4.51 m, 3.21 m
- Room depths: 2.40 m, 2.16 m, 2.75 m, 3.46 m, 3.73 m, 4.97 m, 3.21 m
- Room widths: 1.26 m, 4.89 m, 1.89 m, 3.90 m, 2.72 m, 3.95 m
- Room depths: 17.70 m

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

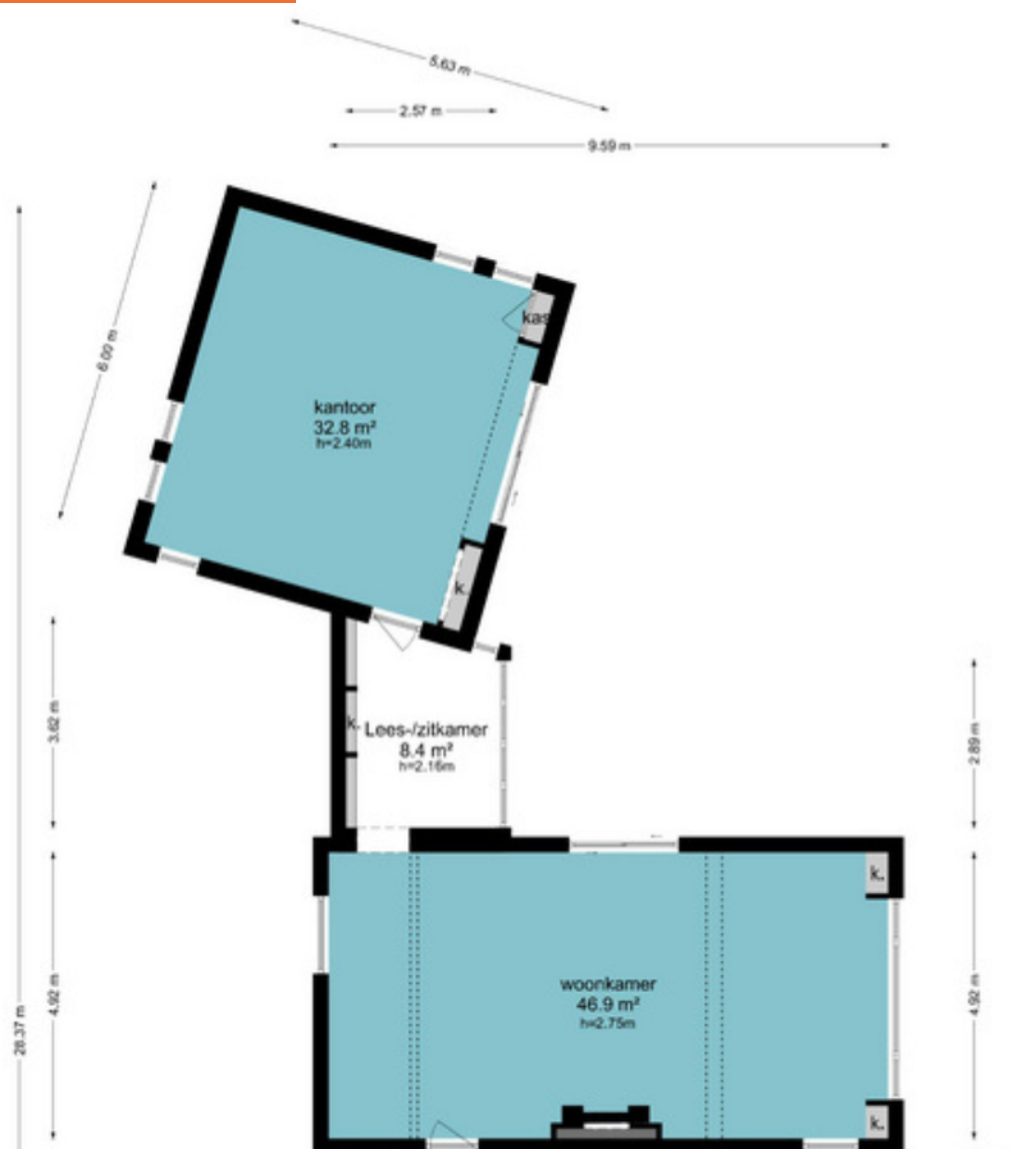
De twee vleugels van de woning sluiten aan op de centraal gelegen, ruime hal met vestibule. Op de vloer ligt Italiaans marmer in een klassiek patroon.

Een prachtige trap leidt naar de eerste verdieping.

Ontvangsthal



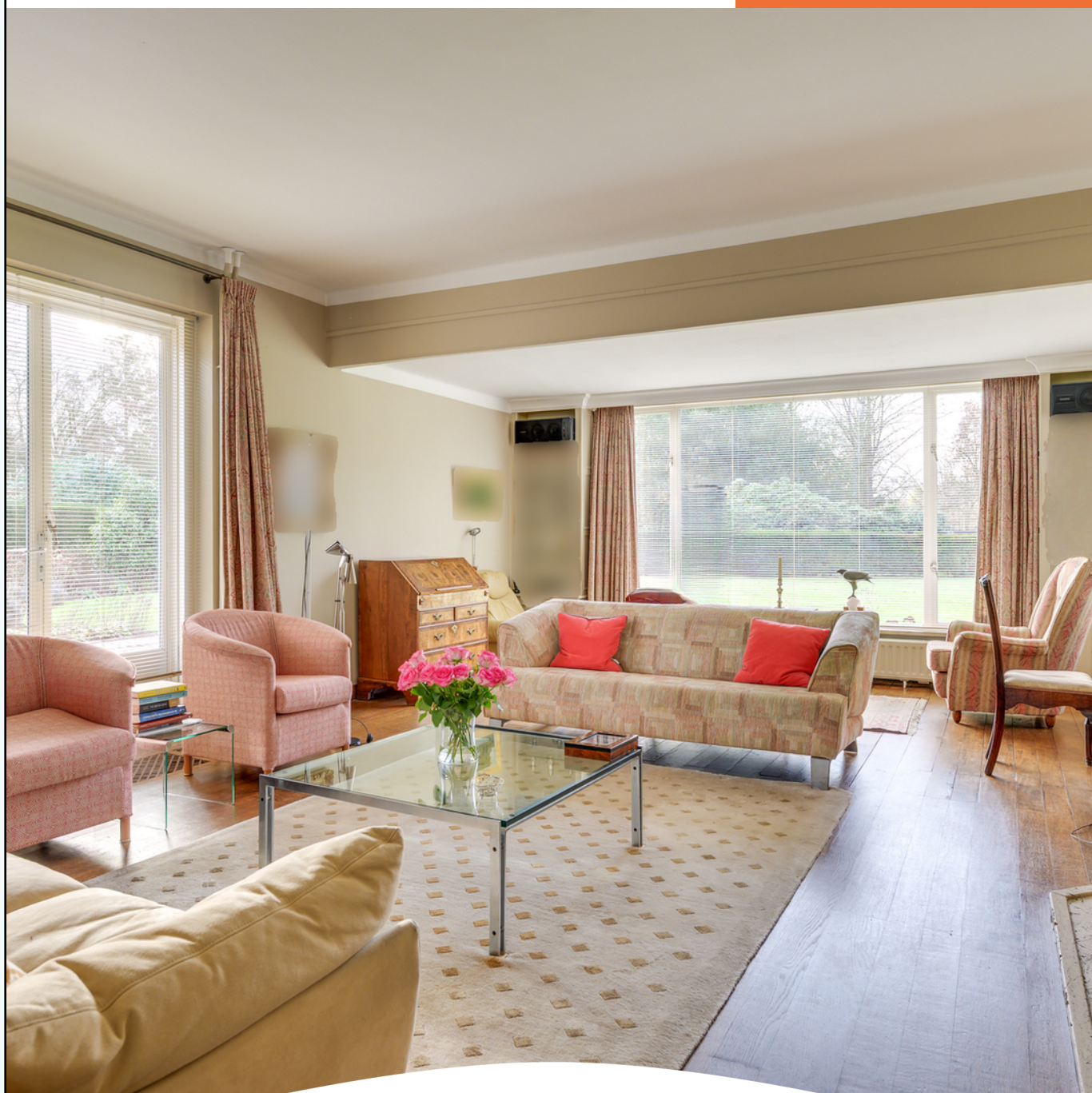
Plattegrond Linkervleugel



De royale living wordt gekenmerkt door grote raampartijen die het gevoel geven dat de woonkamer naadloos overgaat in de tuin.

Dit binnen-buitenleven wordt nog eens benadrukt door de openslaande tuindeuren die directe toegang bieden tot het terras en de tuin.

Living



De living is een sfeervolle en uitnodigende ruimte waar de open haard met schouw en de eikenhouten vloer samen zorgen voor een warme en stijlvolle ambiance.



Deze kamer vormt de verbinding tussen de living en de werkkamer. Ook hier geniet u van fraai uitzicht op de tuin en een prettige lichtinval.

Deze ruimte zou ideaal zijn als speel- of tv-kamer.

Lees-/zitkamer





De royale kamer is ingericht als werk- en studeerkamer. Dankzij de vele ramen rondom geniet u ook hier van een uitzicht op de tuin.

Werkkamer/study



Hal & Rechtervleugel



Dining room

Vanuit de ontvangsthall betreedt u de eetkamer waar opnieuw de fraaie eikenhouten vloer direct in het oog springt.

Deze kamer biedt toegang tot de tv-kamer, keuken, bijkeuken en achteringang.



Er is volop lichtinval vanwege de openslaande tuindeuren.



Tv-kamer/study

Deze kamer wordt nu gebruikt als tv-kamer, maar zou ook ideaal als studeerkamer functioneren.



De Bulthaupt keuken geeft toegang tot de bijkeuken en vandaaruit de trap naar de grote kelderruimte. De keuken is in twee wandopstellingen geplaatst.

Keuken



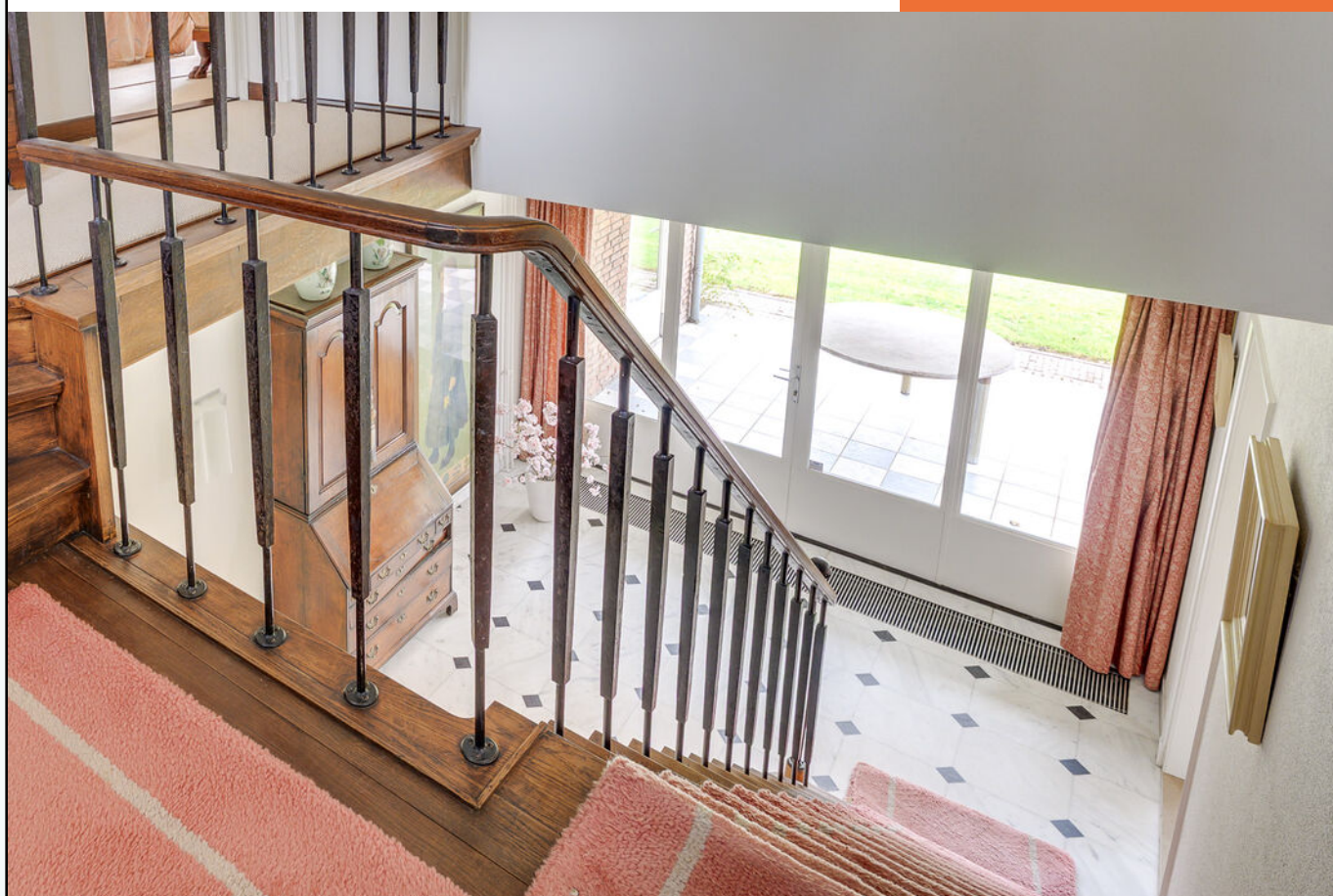
Plattegrond Eerste verdieping

Aarle-Rixtelseweg 69 - Helmond
Eerste Verdieping



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

De fraaie trap leidt u naar de eerste verdieping. De ruime overloop vormt het centrale gedeelte tussen de twee vleugels van het landhuis en verbindt de verschillende vertrekken op elegante wijze.



Plattegrond Linkervleugel

Aarle-Rixtelseweg 69 - Helmond
Eerste Verdiepng



In de linkervleugel vormt de master bedroom samen met de kledkamer en de badkamer ensuite een prachtig en comfortabel geheel. De kledkamer is voorzien van ingebouwde kasten.

De vertrekken zijn ruim en licht en dankzij de grote raampartij met balkondeuren naar het royale balkon geniet u van een schitterend uitzicht op de tuin.

Master bedroom



**Uitzicht
Master bedroom**



De ruime badkamer is uitgevoerd in lichte, neutrale tinten en beschikt over een ligbad, twee wastafels, een inloofdouche en een wandcloset.

Badkamer ensuite



AARLE-RIXTELSEWEG 69 HELMOND

Plattegrond Rechtersvleugel



De ruime overloop in de rechtervleugel geeft toegang tot de badkamer en twee royale slaapkamers, elk met zicht op het buitenleven.

Slaapkamers



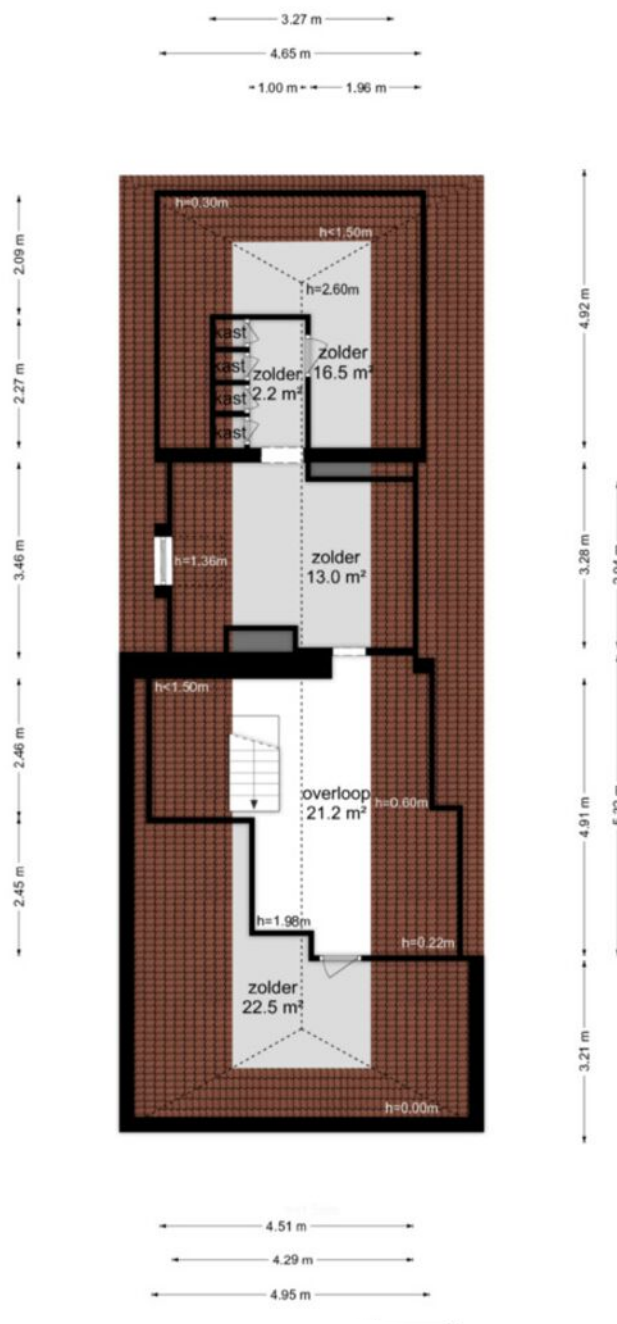
Tweede badkamer



Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Deze heeft een goede stahoogte en is maar liefst 75 m² groot met volop bergruimte.

Op deze etage is een vierde slaapkamer gerealiseerd. Vanwege de riante afmetingen is er ruim de mogelijkheid nog een slaapkamer of werkkamer en badkamer te creëren.



Vrijstaande garage



Het landhuis heeft een vrijstaande, dubbele garage. Deze is verdeeld in een garagegedeelte en een tweetal werkruimtes met een werkbank, opslag voor gereedschap en een grondwaterpomp. Boven deze kamers ligt een handige vliering.



Het landhuis wordt als het ware omarmd door de schitterende tuin die op haar beurt wordt omringd door de natuur.

Een lust voor het oog en een heerlijke plek om in alle rust en privacy te ontspannen.

Tuin en omgeving



AARLE-RIXTELSEWEG 69 **HELMOND**



Rond het huis bevinden zich meerdere terrassen waardoor u op elk moment van de dag kunt kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw.



De parkachtige tuin wordt gekenmerkt door een ruim gazon afgewisseld met sierlijke bosschages, verzorgde perken en een vijver.



AARLE-RIXTELSEWEG 69 HELMOND

Achter in de tuin ligt een hardcourt tennisbaan die momenteel niet in gebruik is.

Monumentale bomen verlenen het geheel een statige en indrukwekkende allure.



De dronefilm geeft u een beeld van de uitzonderlijke ligging, de royale ruimte en de omringende natuur van dit landhuis.

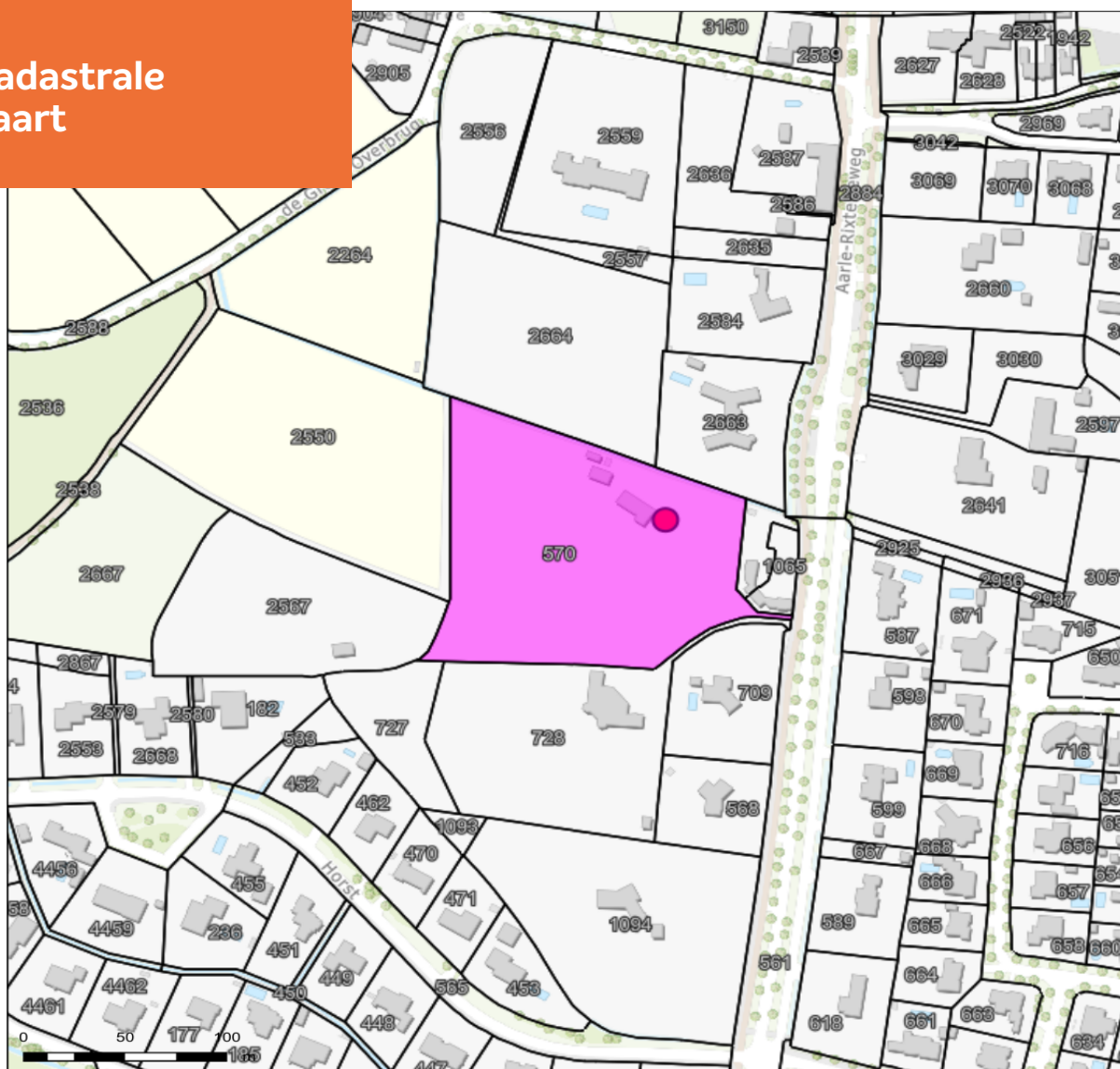
Wie op zoek is naar optimale privacy, rust en ruimte op een uitstekende woonstand, nodigen wij van harte uit om dit zelf te komen ervaren. Wij laten het u graag zien en beleven!

Welkom



AARLE-RIXTELSEWEG 69 **HELMOND**

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 17-12-2025

Schaal: 1: 2868



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 dat 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

AARLE-RIXTELSEWEG 69 HELMOND

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.