



sinds 1997
van den Hurk
makelaars
verkoop • taxatie • aankoop



Phaffstraat 13 Aarle-Rixtel

**Uitgebouwde 2/1 kapwoning met
vrijstaande garage, ruime
woonkamer en 4 slaapkamers.
De woning is gelegen nabij de
dorpskern van Aarle-Rixtel.**

Bieden vanaf € 375.000,- k.k.

Van den Hurk makelaars
www.vandenhurkmakelaars.nl

Heuvelplein 55A
info@vandenhurkmakelaars.nl

5741 JJ Beek en Donk
0492 45 01 51

Uitgebouwde 2/1 kapwoning met ruime woonkamer, semi-open keuken, 3 slaapkamers en badkamer op de 1^e verdieping en een ruime zolderkamer. De woning is tevens voorzien van een ruime oprit en vrijstaande garage.

De woning is gelegen in een woonwijk nabij de dorpskern van Aarle-Rixtel met diverse winkels en horecagelegenheden.



Inhoud	458 m³	Bouwjaar	1971
Gebruiksoppervlakte wonen	129 m²	Energie label	C
Perceeloppervlakte	339 m²	Aanvaarding	in overleg

BIJZONDERHEDEN

- De woning heeft aluminiumkozijnen met deels isolerende beglazing op de begane grond en enkele beglazing op de verdieping.
- Aan de voorgevel is een markies bevestigd.
- Naast de woning is een luifel met ledverlichting aanwezig.
- Ruime vrijstaande garage met royale oprit.



BEGANE GROND

Middels entree toegang tot de hal.

Ruime hal met trapkast inclusief meterkast (6 groepen + aardlekschakelaar) en garderobe. Toiletruimte met fonteintje.



RUIME HAL



De ruime L-vormige woonkamer heeft grote raampartijen, deels behangwanden, deels stucwerkwallen en vloerbedekking. Middels vouwdeur doorgang naar de keuken.









De ruime semi-open keuken is voorzien van een kunststof werkblad, 4-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, dubbele RVS spoelbak, diverse lades en kasten. Het grote raam aan de achterzijde geeft een mooi uitzicht op de tuin. Een zijdeur geeft toegang tot de overkapping.





1^E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn voorzien van radiatoren, vloerbedekking, behangwanden en diverse inbouwkasten. Eén slaapkamer heeft een vaste wastafel.



3 SLAAPKAMERS







De badkamer is voorzien van een douche met thermostaatkraan, wastafel met planchet, radiator en toilet. Een raam geeft natuurlijke ventilatie.



2^E VERDIEPING

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar.

Voorzolder met berging inclusief opstelling cv-combiketel merk Intergas, bouwjaar 2025 en aansluitingen witgoedapparatuur.



**VOORZOLDER
+
ZOLDERKAMER**



Vierde slaap-/hobbykamer met dakraam, vloerbedekking, radiator en berguimtes achter knieschotten.



TUIN + OVERKAPPING

De veel privacy biedende achtertuin is gericht op het noordwesten en voorzien van een fraai overdekt terras, sierbestrating, bloemenborders en bosschages.

De tuin is bereikbaar door een poort naast de woning. De gehele tuin is omheind middels een houten schutting, deels op stenen voet. Naast de woning is een groot luifel gesitueerd inclusief ledverlichting en een buitenkraan.



GARAGE + OPRIT

Middels de royale oprit met mogelijkheid voor het parkeren van meerdere auto's, toegang tot de garage.

De garage ca. 26 m² is halfsteens gebouwd en voorzien van een elektrisch bedienbare stalen kanteldeur en een zijdeur.

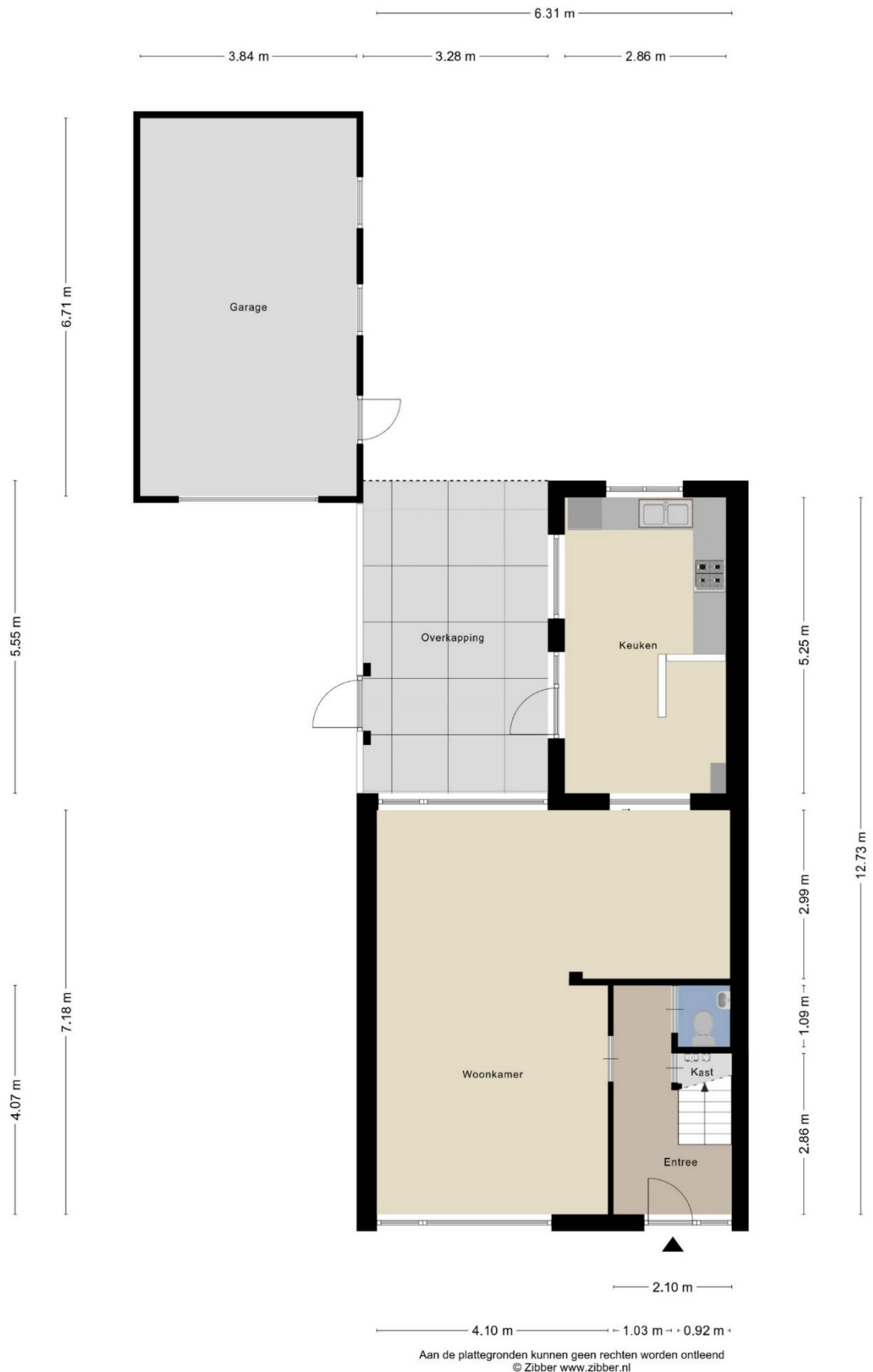








BEGANE GROND

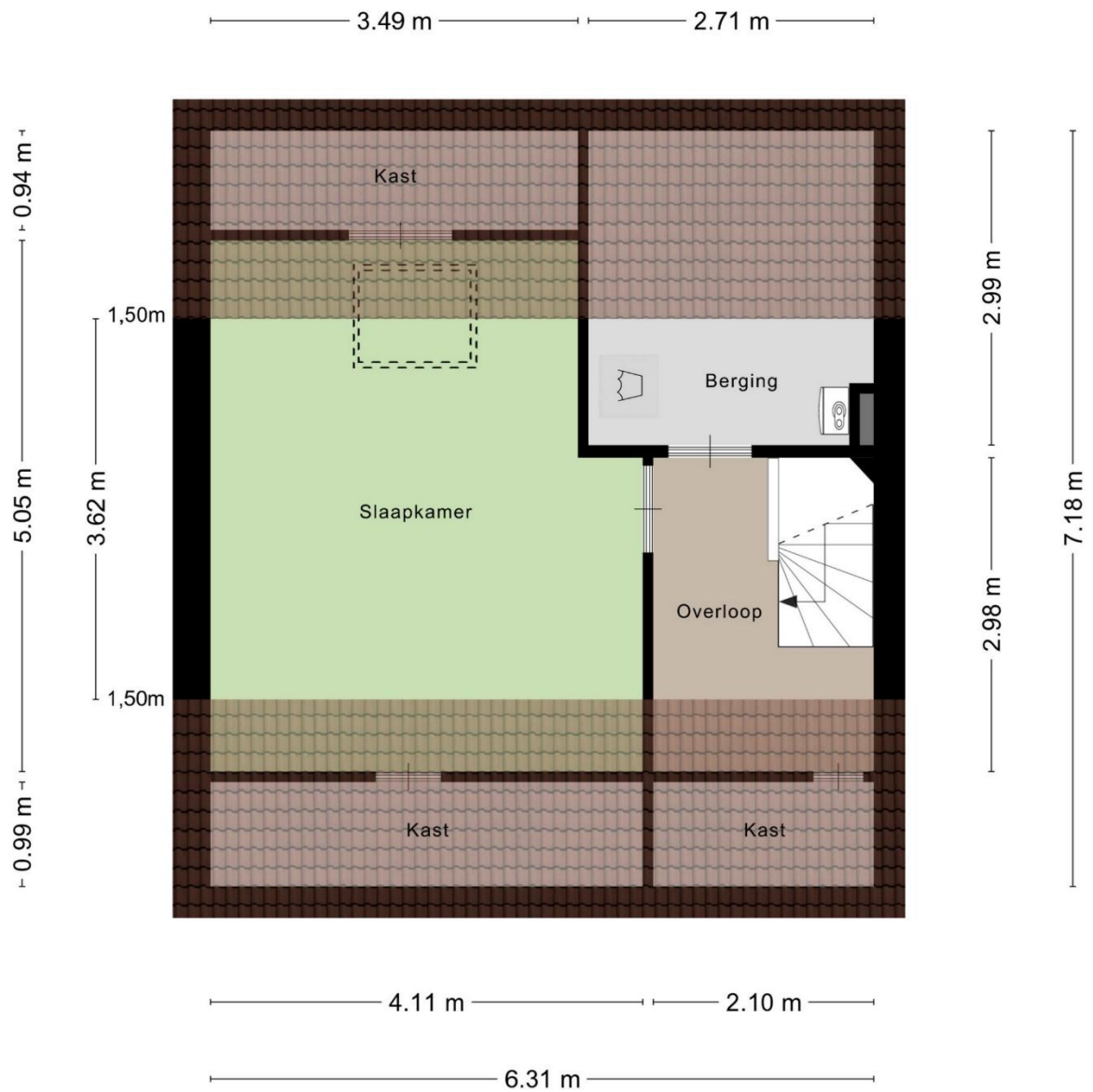


1^E VERDIEPING



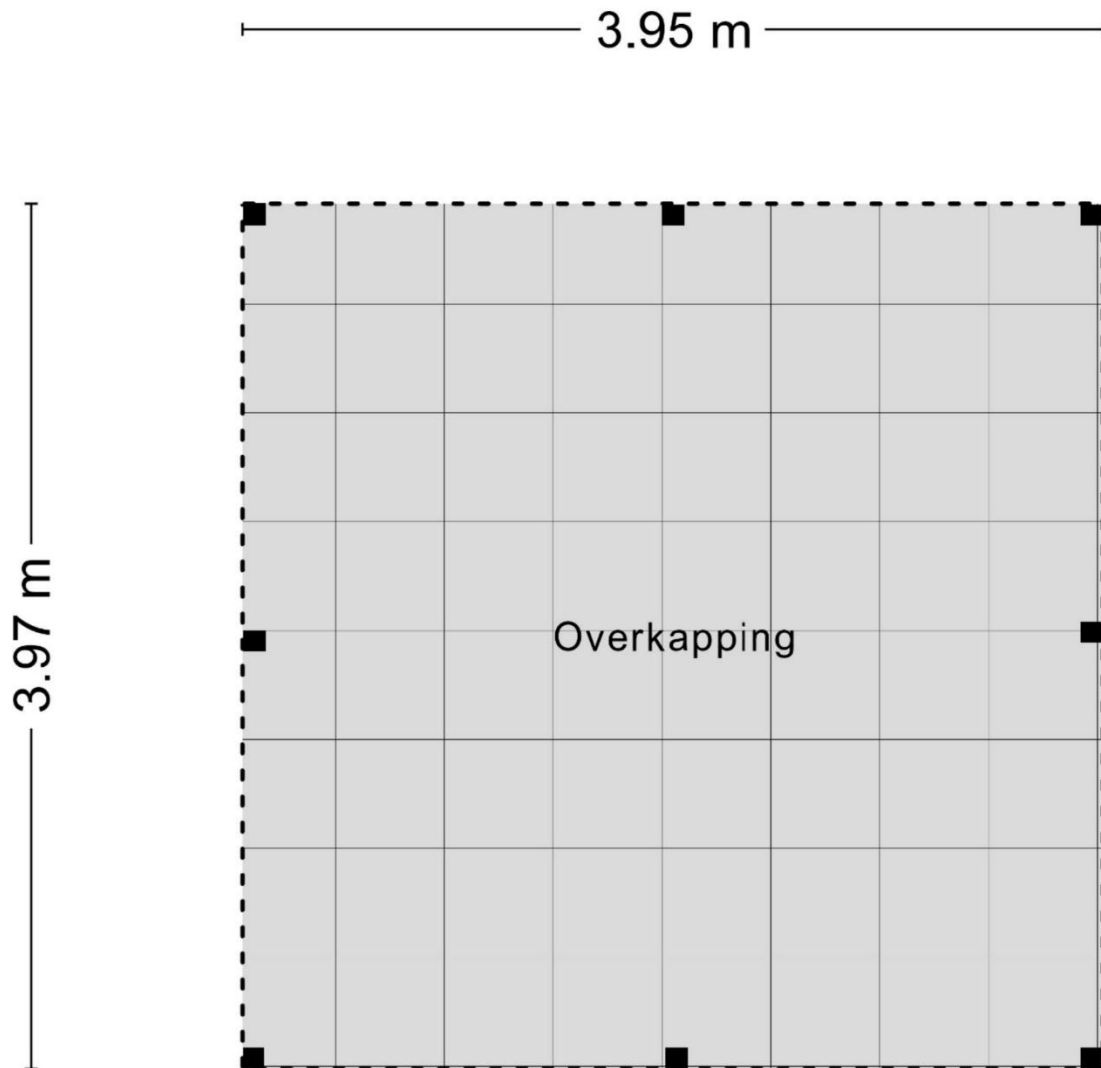
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2^E VERDIEPING



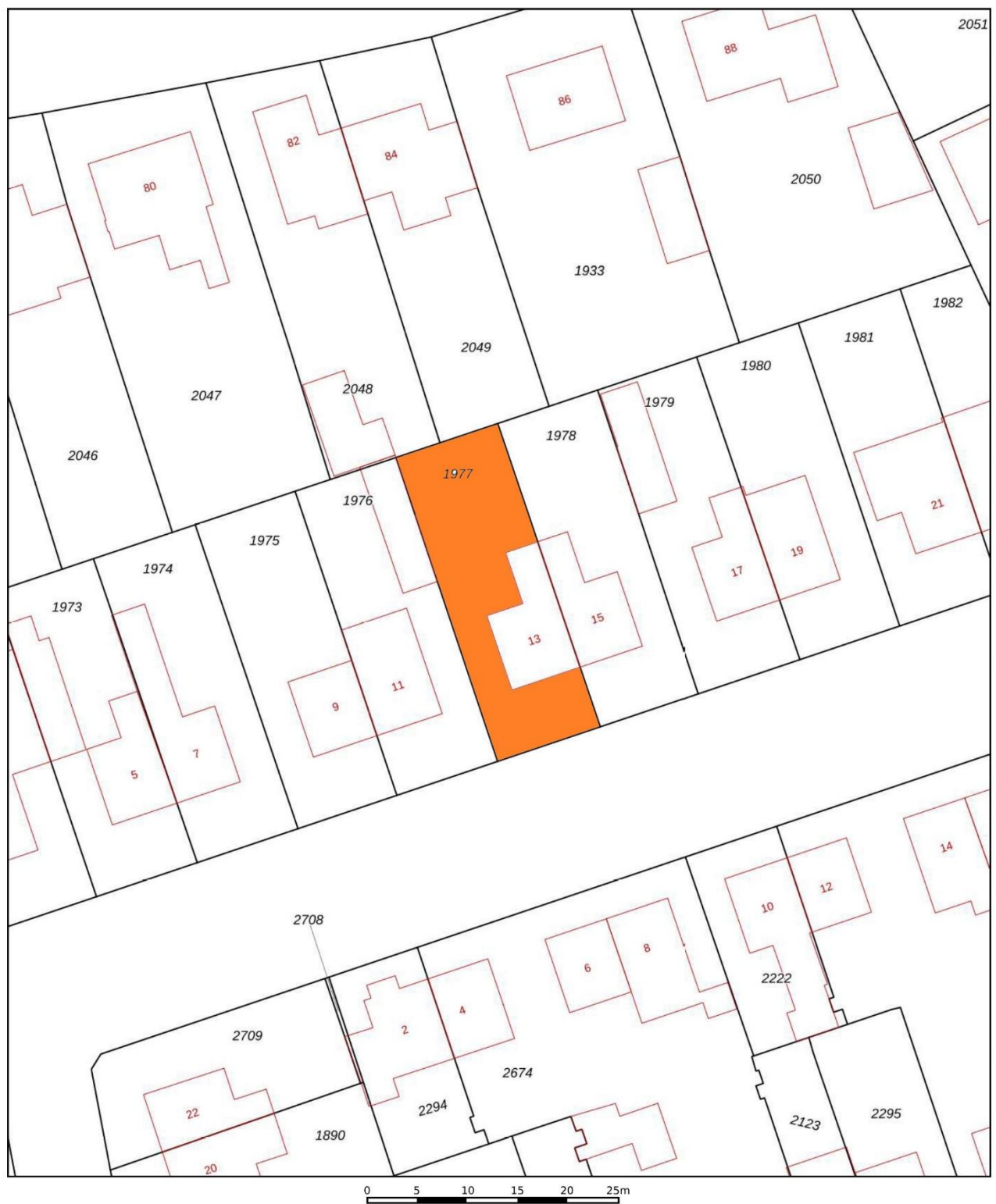
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

OVERKAPPING



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

KADASTRALE KAART



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Aarle-Rixtel Sectie A Perceel 1977	kadaster 
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026 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.