



Vraagprijs € 409.000 k.k.

AARLE-RIXTEL

Spechtstraat 4



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

2/1 KAP WONING

Kenmerken

Energie label:



Soort (woning):	Eengezinswoning
Bouwvorm/ type:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1972
Kamers:	6
Woonoppervlakte:	120 m²
Perceeloppervlakte:	261 m²
Inhoud:	427m³
Bijgebouwen:	5 m²
Tuin gelegen op:	Zuid
Ligging:	aan rustige weg
Isolatie:	Muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Deze 2/1 kapwoning met vrijstaande garage is gunstig gelegen aan een rustige straat, maar ook direct aan het centrum van Aarle-Rixtel.

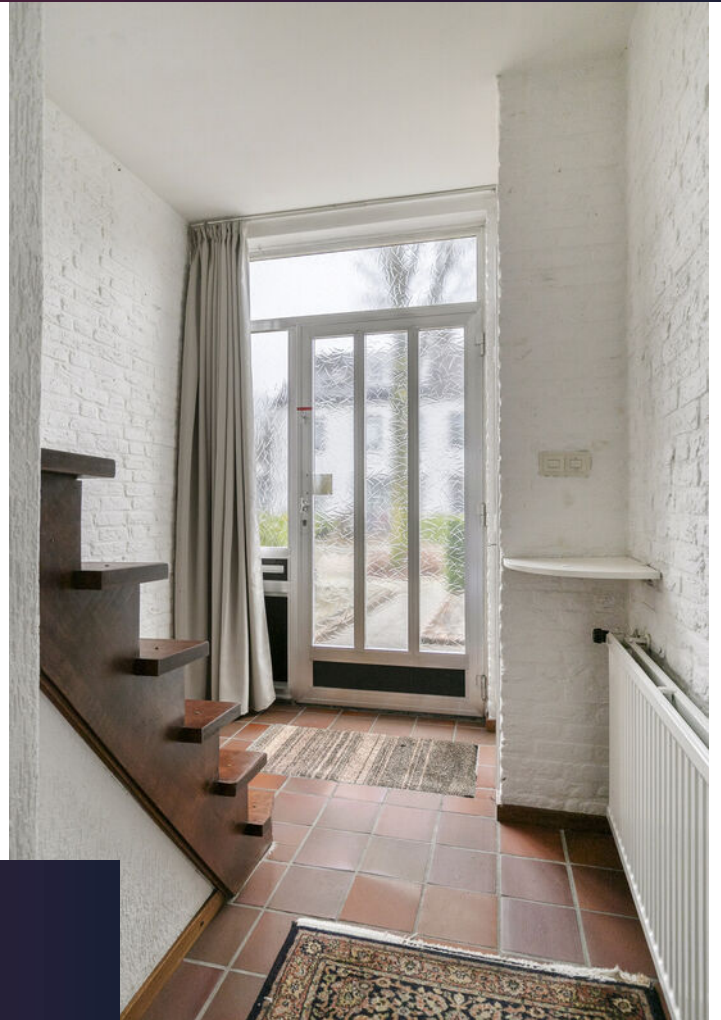
De woning beschikt over 4 slaapkamers, een moderne badkamer en een L-vormige woonkamer. De achtertuin is gelegen op de zonzijde.

In de hal bevinden zich de meterkast, praktische trapkast, toiletruimte en de trapopgang naar de 1e verdieping. Vervolgens is de L-vormige woonkamer toegankelijk die voorzien is van een tegelvloer.

De woonkamer is voorzien van aluminium kozijnen met isolerende beglazing en is volledig in lichte tinten afgewerkt.

Spechstraat 4





Hal & toilet









Keuken



Aan de woonkamer is in een uitbouw de keuken gelegen. De eenvoudige keukeninrichting is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van een betegeld werkblad, onder- en bovenkastjes, dubbele spoelbak, keramische kookplaat en losse vaatwasser. Er is mooi zicht op de achtertuin en via een deur is de tuin toegankelijk.



Tuin & garage

De achtertuin is gelegen op het zuiden en is aangelegd met een bestraat terras aan de woning met zonneluifel. Verder zijn er een gazon, borders en een achterom naar de oprit aanwezig.

In de tuin is de garage gelegen voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Voor de garage is de oprit gelegen, afsluitbaar via een poort.









Badkamer

Aan de overloop op de 1e verdieping zijn de badkamer en 3 slaapkamers gelegen.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, hangend toilet en designradiator.

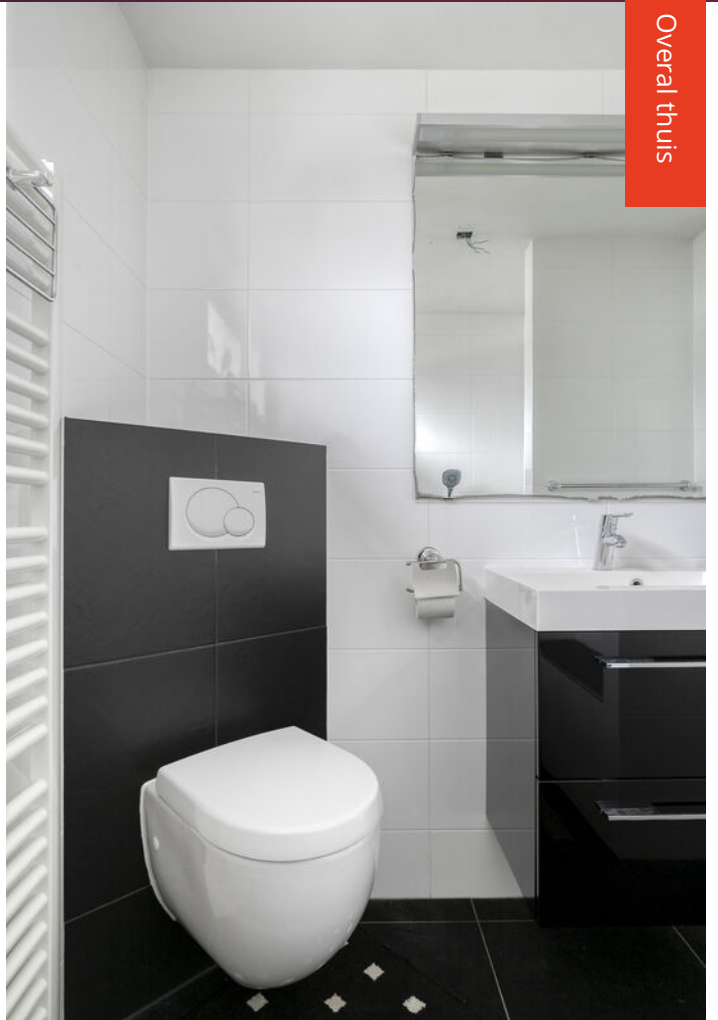
Slaapkamer 1 is aan de voorzijde gelegen en beschikt over twee vaste kasten.

De 2e slaapkamer is gelegen aan de achterzijde, heeft 2 kasten en een wastafel.

De 3e slaapkamer, eveneens aan de achterzijde, is voorzien van 2 vaste kasten en een rolluik.

Alle slaapkamers beschikken over aluminium kozijnen met enkele beglazing. De kamers zijn belegd met vloerbedekking en zijn in lichte tinten afgewerkt.







Slaapkamer







2e verdieping

Een vaste trap geeft toegang tot de betegelde overloop op de 2e verdieping.

Hier is toegang tot een cv-/wasruimte en de zolderkamer. In de cv-ruimte zijn witgoedaansluitingen aanwezig en bevindt zich de Remeha cv-ketel uit 2019.

De ruime zolderkamer, slaapkamer 4, geniet lichtinval dankzij een dakvenster en heeft bergruimte onder het knieschot.







Bijzonderheden

- Gunstig gelegen 2/1 kapwoning
- Vrijstaande garage met diepe oprit
- Tuin op de zonzijde
- 4 slaapkamers
- Grotendeels aluminium kozijnen
- Op loopafstand van alle dorpse voorzieningen

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Plattegrond



Begane grond

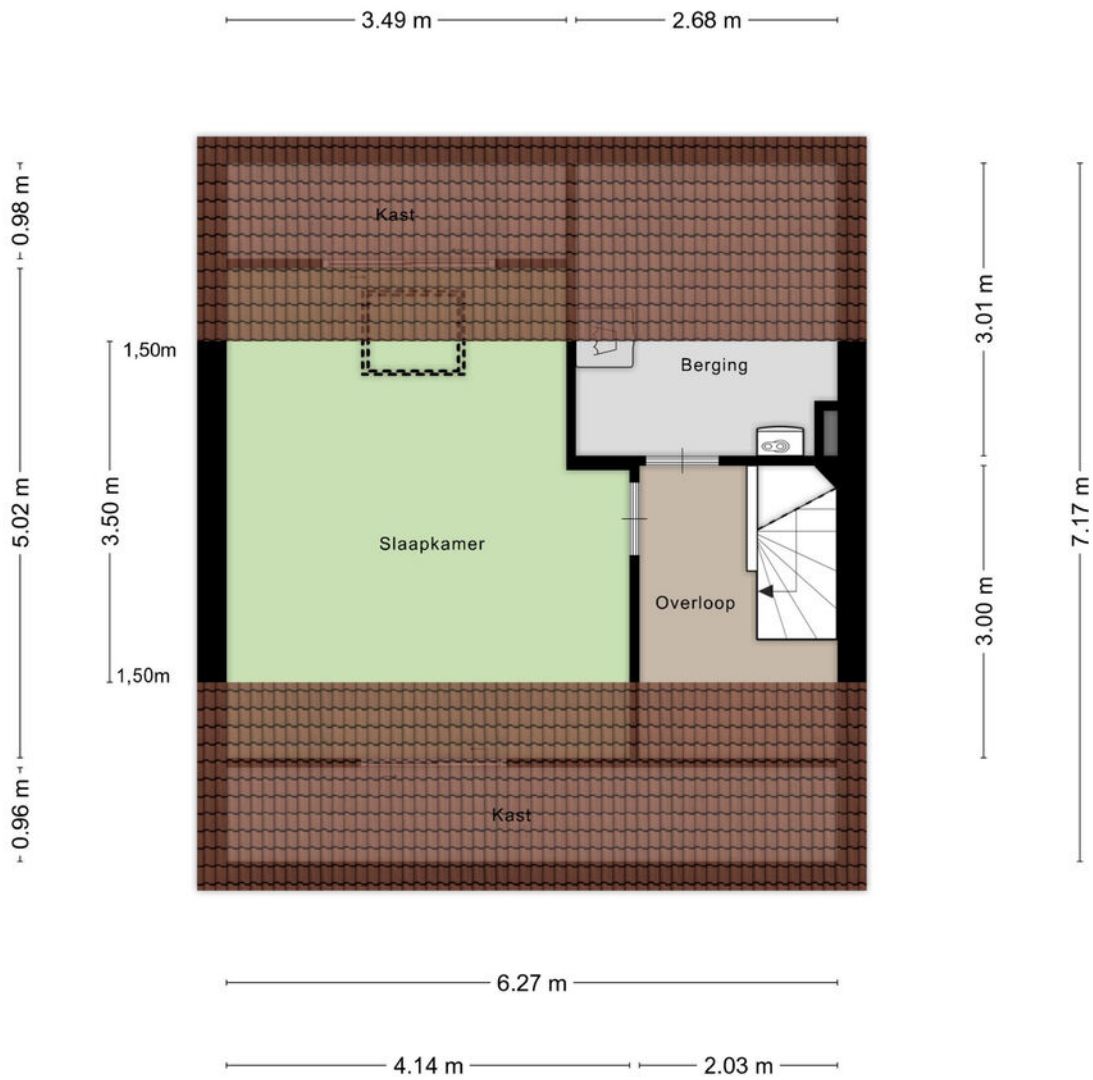
Plattegrond



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

1e verdieping

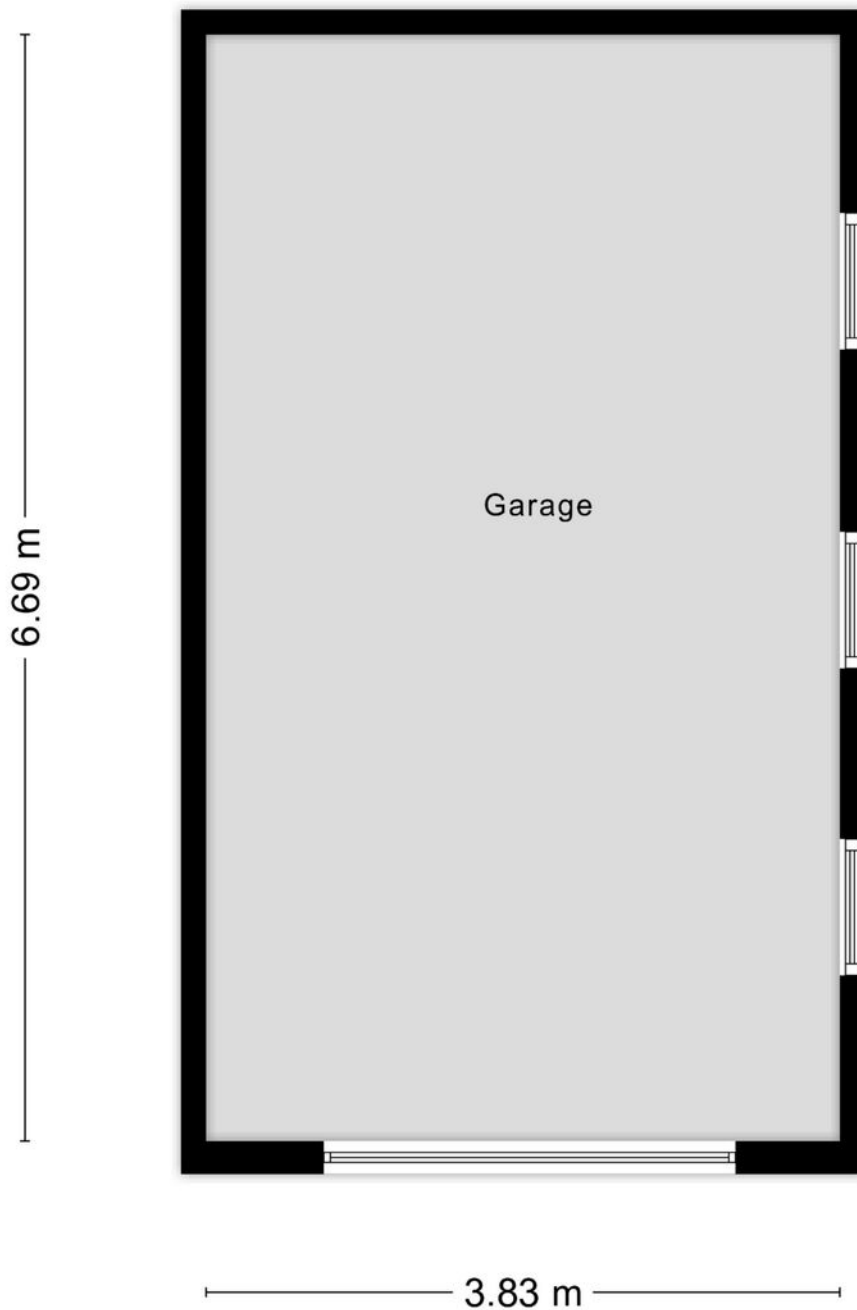
Plattegrond



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

2e verdieping

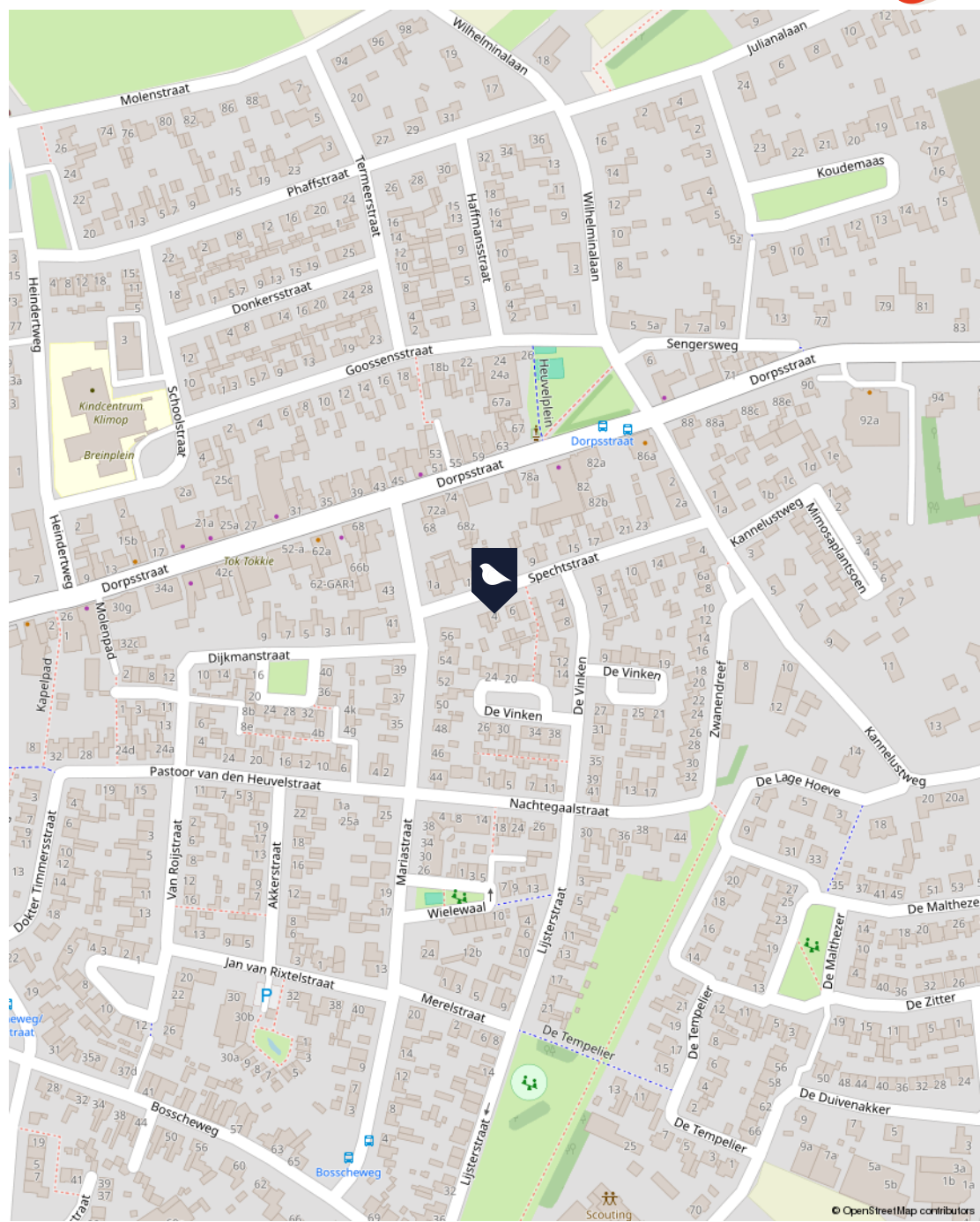
Plattegrond



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

Garage

In de omgeving





Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
-			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- Tweepersoonsbed inclusief matrassen zolder blijft achter			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
Kluis			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben - wonen, agrarisch of zakelijk - en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Erik Klessens

NVM makelaar-taxateur

T 06 - 16 40 63 35

E e.klessens@berkkerkhof.nl



Laura der Kinderen

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E l.derkinderen@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

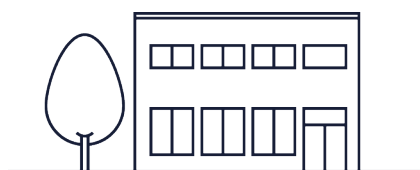


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



**Graag tot ziens bij
Van den Berk & Kerkhof!**



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van den Berk en Kerkhof Makelaardij Aarle Rixtel dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto-inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Spechtstraat 4
Postcode/plaats	5735 EL, Aarle-Rixtel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 28-01-2026

Datum meetrapport 29-01-2026

Certificaatnummer 1623698

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	120,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	25,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	166,40	M²
Bruto inhoud woning	427,13	M³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011