

# BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

## TE KOOP



Overal thuis



€ 829.000,00 k.k.

Vrijstaand woonhuis en bedrijfsruimte | BEEK EN DONK  
**Beekerheide 50**

Vestiging Aarle-Rixtel  
Dorpsstraat 8a  
5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00  
E [info@berkkerkhof.nl](mailto:info@berkkerkhof.nl)

 in business





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

# Woning met bedrijf

## Kenmerken

---

Energie­label:



Perceel­oppervlakte **645 m<sup>2</sup>**

Bedrijfsruimte **ca. 346 m<sup>2</sup>**

Woning **ca. 204 m<sup>2</sup>**

Bouw­jaren **1987-1989**



Dit instapklare, vrijstaande woonhuis met een royale bedrijfsruimte biedt een unieke kans om comfortabel wonen en ondernemen te combineren op één locatie. Het geheel is gelegen op een perceel van 645 m<sup>2</sup> en beschikt over een praktische indeling met een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. De woning beschikt over vier slaapkamers, met de mogelijkheid tot een vijfde.

De woning is prachtig gesitueerd aan de Zuid-Willemsvaart en biedt een vrij en weids uitzicht aan de voorzijde. De rustige ligging zonder doorgaand verkeer zorgt voor veel privacy en een aangename woonomgeving, terwijl voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar zijn. De verzorgde achtertuin op het zuidwesten beschikt over meerdere terrassen en een overdekt terras met lichtstraat.

Aan de achterzijde bevindt zich het multifunctionele bedrijfsgebouw, bereikbaar via het achtergelegen bedrijventerrein. Deze ruime bedrijfsruimte is zeer geschikt voor ondernemers die werk en privé willen combineren, met diverse gebruiksmogelijkheden zoals opslag, kantoor of praktijk aan huis.

Dit bijzondere object biedt een zeldzame kans om comfortabel wonen te combineren met professioneel ondernemen, ieder met een eigen ontsluiting. De royale, instapklare gezinswoning is prachtig gelegen aan een sfeervolle Zuid-Willemsvaart en biedt een rustige en groene woonomgeving met veel privacy.

Het multifunctionele bedrijfsgebouw is gelegen op bedrijventerrein Beekerheide en biedt volop mogelijkheden voor diverse bedrijfsactiviteiten. De ruimte is ruim van opzet en voorzien van een elektrische roldeur, een aparte entree met hal en meterkast, en wordt verwarmd middels een cv-installatie. Hierdoor is het pand geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals werkplaats, opslag, kantoor, praktijkruimte of diverse ambachtelijke en dienstverlenende activiteiten.

Daarnaast beschikt het object over een separate garage met dubbele deuren, ideaal voor het stallen van een bedrijfsbus, aanhanger of als extra opslagruimte.

Kortom, een veelzijdig object op een unieke locatie, met alle ruimte voor ondernemers die wonen en werken willen combineren met flexibiliteit en groeimogelijkheden.

## Perfekte combinatie



Het woonhuis beschikt op de begane grond over een entree met ruime hal, afgewerkt met een tegelvoer, en een moderne toiletruimte met vrijhangend wandcloset en fonteintje.

Op de volgende pagina is de sfeervolle L-vormige woonkamer van ca. 38m<sup>2</sup> te zien. Deze ruimte is voorzien van een fraaie eikenvloer, een granieten schouw met gashaard.

De woonkamer geeft ook zicht op de overkapping met lichtstraat.

Het plafond is strak afgewerkt met stucwerk en voorzien van inbouwverlichting.



## Entree woonhuis



**Woonkamer**





Deze nette woonkeuken bestaat uit een hoekopstelling met een natuurstenen werkblad en een separate kastenwand.

De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, heteluchtoven, koelkast en vaatwasser.

Tevens beschikt de ruimte over een handige provisiekast.

De keuken biedt direct toegang tot zowel de woonkamer als de bijkeuken.

## Keuken



Op de eerste verdieping bevinden zich in totaal vier slaapkamers, die allen zijn afgewerkt met een laminlaatvloer.

Door de ruime opzet zijn alle slaapkamers volwaardig, wat natuurlijk perfect aansluit bij een gezinssituatie.

Twee slaapkamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten en de ouderslaapkamer beschikt bovendien over een ruime walk-in closet.

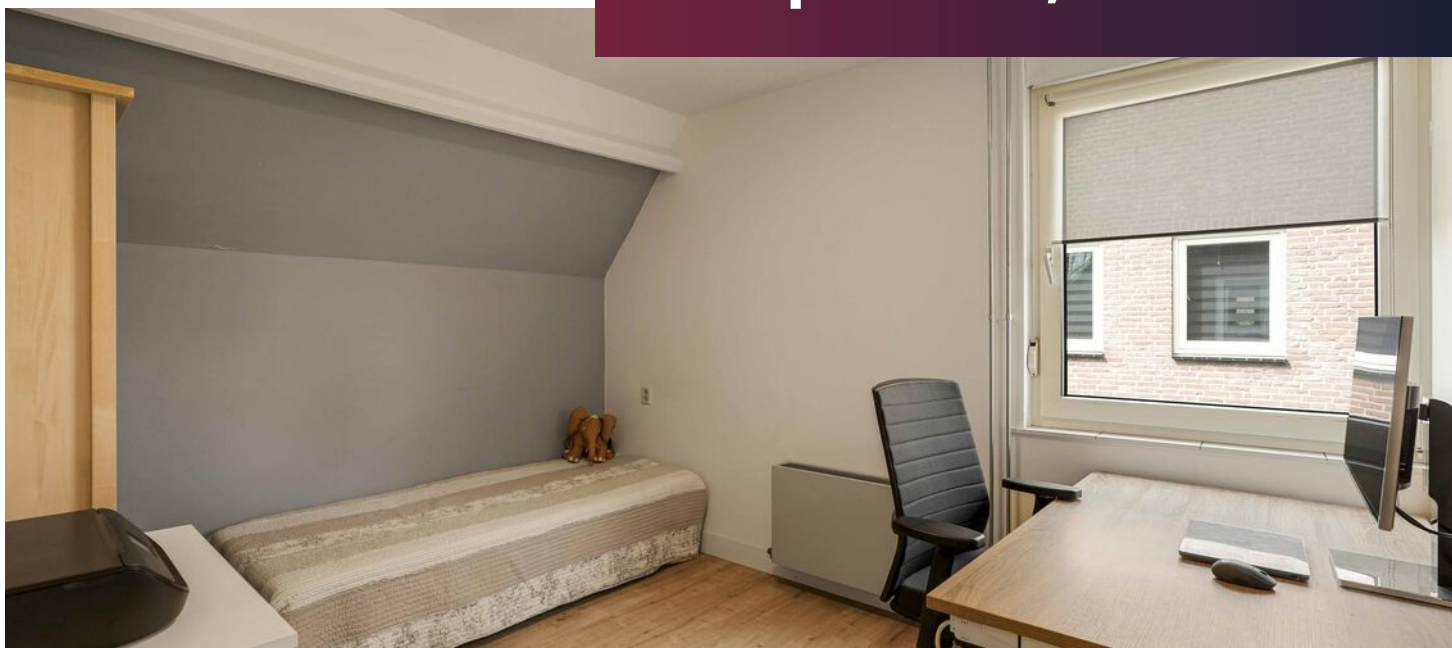
Er is een mogelijkheid om vanuit de ouderslaapkamer ook direct de badkamer in te gaan met een aparte loopdeur.

## Slaapkamer 1





## Slaapkamer 2, 3 en 4





## Badkamer

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar de overloop je toegang biedt tot de verschillende vertrekken.

Hier bevindt zich de royale, volledig betegelde badkamer die dankzij de complete inrichting een plek is om heerlijk te ontspannen. Deze ruimte is voorzien van luxe sanitair, waaronder een comfortabel ligbad, een separate douchecabine met thermostatische kraan, een vaste wastafel en een praktisch tweede toilet.

Op de overloop vind je daarnaast een verrassend ruime inbouwkast, ideaal voor het opbergen van al je linnengoed.

Tot slot biedt de badkamer direct toegang tot een van de lichte slaapkamers op deze verdieping.



## Zolder met AI-impresie



De zolder is een volwaardige toevoeging aan het woonoppervlak en bereikbaar via een vaste trap. De verdieping is praktisch ingedeeld met een ruime voorzolder die toegang biedt tot een grote, multifunctionele kamer (zie onderste ai-impresie).

Dankzij de dakisolatie is de verdieping direct bruikbaar als extra slaapkamer, kantoor of speelruimte. Daarnaast blijft er ook nog volop bergruimte beschikbaar.



## Achterom / bijkeuken



Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, voorzien van een tegelvloer, een handige schuifkastenwand en een aanrechtblok met uitstortgootsteen.

Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot een separate stookruimte. Hier bevinden zich de opstelling van de cv-installatie AWB, een gasboiler en een tweede meterkast (voorzien van 11 groepen en 2 aardlekschakelaars).

Daarnaast is er in deze ruimte volop extra bergruimte aanwezig.

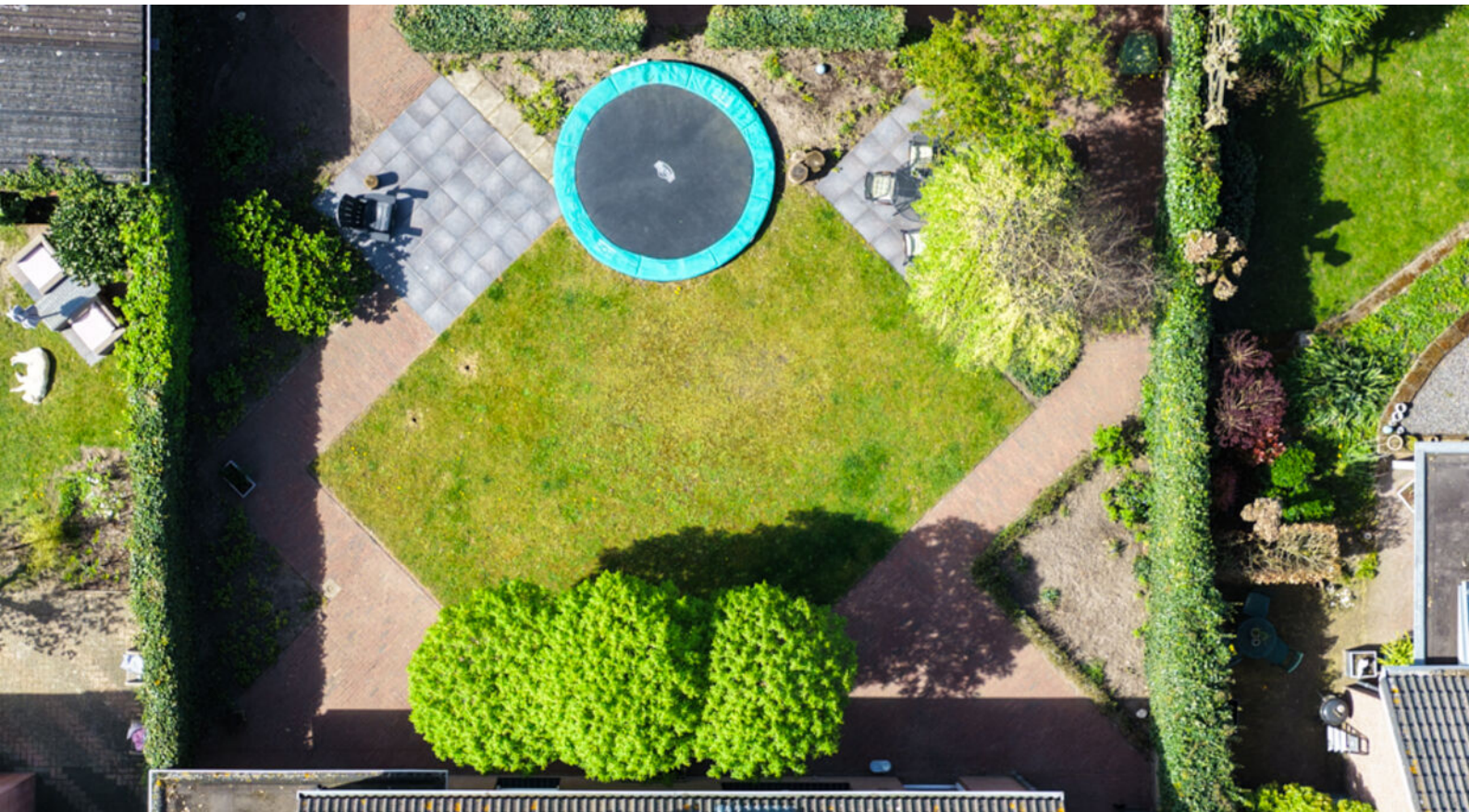


De tuin beschikt over meerdere terrassen. Daarnaast is er een heerlijk overdekt terras aanwezig met directe toegang tot de woning die dankzij een lichtstraat over veel natuurlijk licht beschikt.

Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier de hele dag van de zon.

## Vrije achtertuin





Door de slimme opzet geniet je van optimale privacy en is er een praktische vrije achterom aanwezig. De tuin is sfeervol ingericht met een gazon, diverse groene plantenborders en hoogwaardige sierbestrating. Wat deze tuin echt uniek maakt, is de veelzijdige indeling met meerdere zit- en chillplekken. Of je nu uitgebreid wilt tafelen in de zon, of je liever terugtrekt met een goed boek in een schaduwrijke hoek; er is altijd een plekje dat bij je stemming past.



Deze multifunctionele bedrijfsruimte is voor veel bedrijven en beroepen aan huis te gebruiken. De ruimte is voorzien van een elektrische rol/garagedeur en aparte entree. Aansluitend bevindt zich op de begane grond een praktisch en nieuw kantoor van ca. 20 m<sup>2</sup> en een royale werkplaats van ca. 125 m<sup>2</sup>. Naast de bedrijfsruimte bevindt zich een extra garage met dubbele hoge openslaande deuren, geschikt als garage of opslagruimte, met een loopdeur naar de achtertuin.

## Bedrijfsruimte



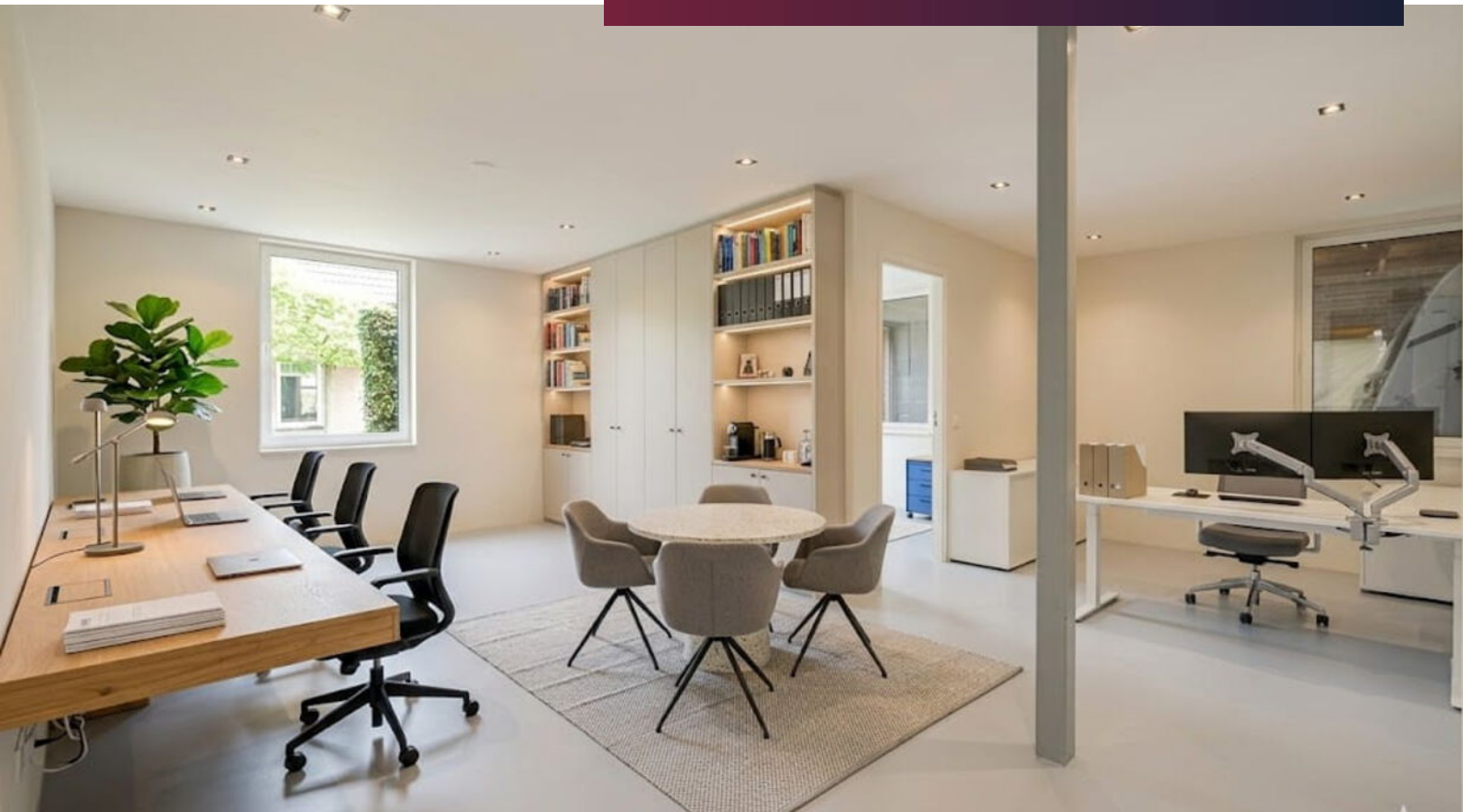


**Moderne kantoorruimte**





## Artist impression



Kijk verder dan de huidige staat: de toegevoegde artist impressions laten de verborgen kansen zien van dit pand.

Ze dienen als inspiratie voor de indeling en bieden een representatieve blik op de toekomstige mogelijkheden van jou nieuwe bedrijfsruimte.



## werkplaats en verdieping



De garage/carport is uitzonderlijk ruim van opzet (circa 12,75 x 3,5 meter) en biedt daardoor volop mogelijkheden voor zowel opslag als stalling. Dankzij de royale afmetingen is het mogelijk hier een bus met aanhanger te plaatsen. De ruimte is tevens geschikt voor het opslaan van materialen, gereedschappen of voorraad en is daarmee zeer praktisch inzetbaar voor diverse bedrijfsdoeleinden.

# Plattegrond



Begane grond  
Beekerheide 50  
Beek en Donk

## Begane grond woning

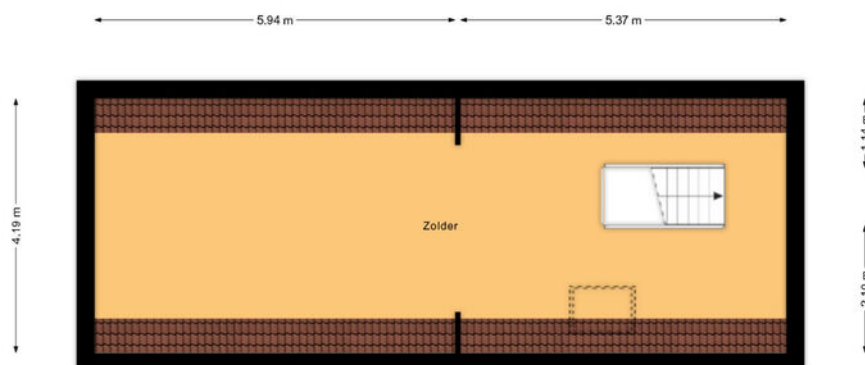
# Plattegrond



Eerste verdieping  
 Beekerheide 50  
 Beek en Donk

## Eerste verdieping woning

# Plattegrond



Tweede verdieping  
Beekerheide 50  
Beek en Donk

**Zolder woning**

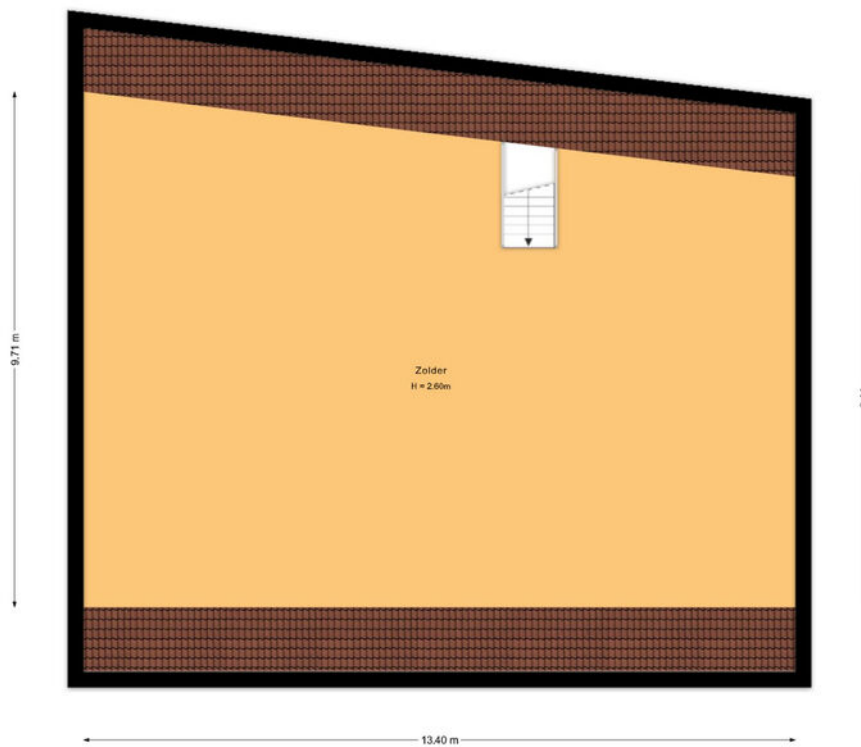
# Plattegrond



Bijgebouw (Begane grond)  
Beekerheide 50  
Beek en Donk

**Bedrijfsruimte**

# Plattegrond



Bijgebouw (Eerste verdieping)  
Beekerheide 50  
Beek en Donk

**Verdieping bedrijfsruimte**

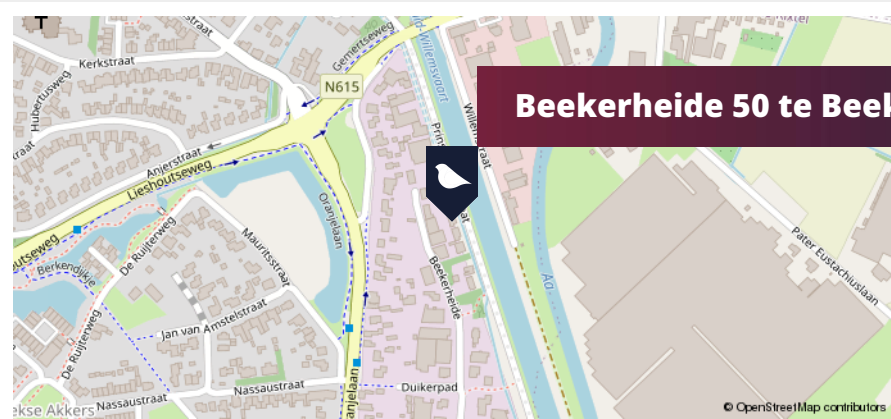
# Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente  
**Beek en Donk**

Sectie en perceel  
**K 1235**  
**K 1236**

Perceelpervlakte  
**645 m<sup>2</sup>**





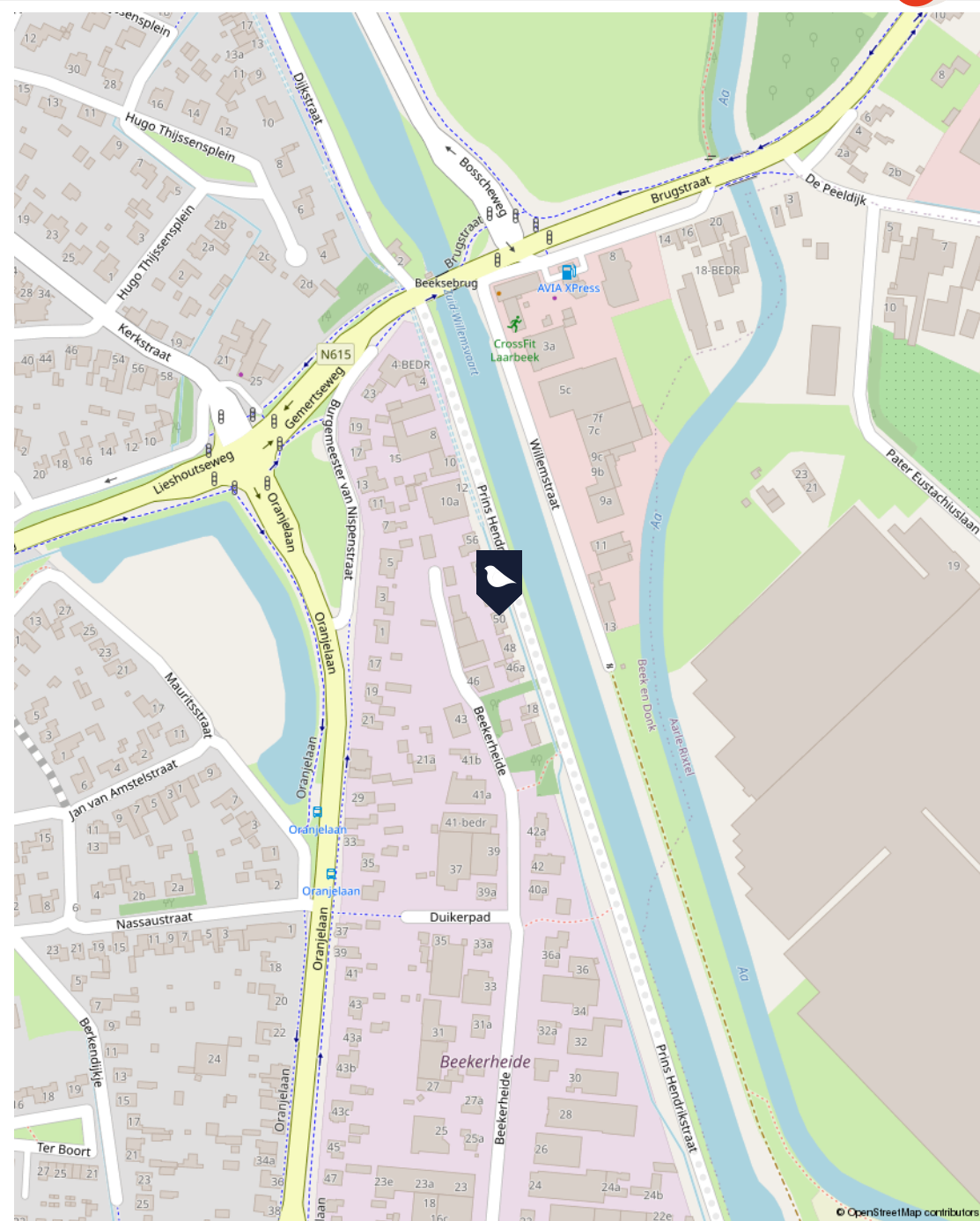
## Bestemmingsplan

Het object aan de Beekerheide 50 valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein', wat een breed scala aan gebruiksmogelijkheden biedt. Conform Artikel 6 van de bestemmingsregels is de locatie bij uitstek geschikt voor industriële en ambachtelijke bedrijven, evenals groothandelsactiviteiten. Bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn direct toegestaan, wat het pand uitermate geschikt maakt voor werkplaatsen, productiebedrijven of logistieke partijen. Daarnaast biedt het plan ruimte voor perifere detailhandel, zoals de verkoop van auto's, keukens of bouwmaterialen.

Naast de bedrijfsmatige mogelijkheden is de combinatie van wonen en werken uitstekend verankerd. De aanwezige bedrijfswoning mag worden benut voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten tot een oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>, waarbij ook de bijgebouwen hiervoor ingezet kunnen worden zolang de woonfunctie primair blijft.

Het bestemmingsplan biedt bovendien de nodige flexibiliteit voor specifieke situaties. Zo is het onder voorwaarden toegestaan om een bijgebouw tot 80 m<sup>2</sup> in te richten als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg. Ook voor de opslag van goederen op het buitenterrein zijn er ruime normen, waarbij binnen het bouwvlak tot een hoogte van 10 meter gestapeld mag worden. Voor bedrijven die buiten de standaardcategorieën vallen, kan via een omgevingsvergunning vaak maatwerk worden geboden voor vergelijkbare activiteiten.

# In de omgeving



- Locatie

De woning is gelegen op een aantrekkelijke locatie met vrij uitzicht over de Zuid-Willemsvaart. De ligging combineert rust en ruimte met een goede bereikbaarheid van voorzieningen zoals winkels, scholen en uitvalswegen. Hierdoor is het een ideale plek voor zowel wonen als werken.

# 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 dit bedrijfspand?

*Neem contact met ons op!*



**Onno Ernst**

NVM makelaar-taxateur

**T** 06 – 24 78 71 92

**E** o.ernst@berkkerkhof.nl



**Isabelle van den Eijnde**

Commercieel medewerkster binnendienst

**T** 0492 - 38 66 00

**E** i.vandeneijnde@berkkerkhof.nl

# BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS



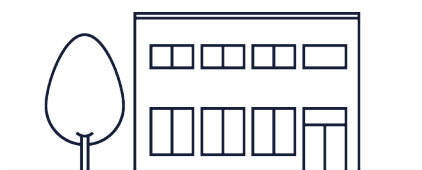
## Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

**T** 0492 – 38 66 00

**E** info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



## Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

**T** 0499 – 37 55 65

**E** best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

### 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!