

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**HELMONDSEWEG 22 EN 22A**  
**AARLE-RIXTEL**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Algemeen



### WOONHUIS:

WOONOPPERVLAKTE WOONHUIS: 206 M<sup>2</sup>  
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE: 56 M<sup>2</sup>  
(INPANDIGE GARAGE VAN 22 M<sup>2</sup> EN TWEEDE ETAGE 34 M<sup>2</sup>)  
EXTERNE BERGRUIMTE: 23 M<sup>2</sup> (FITNESS-RUIMTE EN BERGRUIMTE)  
INHOUD: 855 M<sup>3</sup>  
PERCEEL (INCL. BIJGEBOUW) : 1.180 M<sup>2</sup>  
BOUWJAAR: 1991

### BIJGEBOUW:

BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE: 299 M<sup>2</sup>  
NETTO-VLOEROPPERVLAKTE: 251 M<sup>2</sup>

Zie hierna de mogelijkheden.

Bestemming: in 2025 is de bestemming aangepast naar een volledige woonbestemming:  
bestemmingsplan Helmondseweg-De Duivenakker, Aarle-Rixtel te raadplegen via  
[Omgevingsloket.nl](https://omgevingsloket.nl).



Vrijstaand wonen op een toplocatie in Aarle-Rixtel. Deze royale en uitstekend onderhouden woning beschikt over een multifunctioneel bijgebouw van circa 300 m<sup>2</sup> en is voorzien van maar liefst 32 zonnepanelen. Het geheel is gelegen op een ruim en groen perceel van 1.180 m<sup>2</sup>, midden in een villawijk met een stijlvolle en exclusieve uitstraling.

**Vraagprijs € 1.100.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

## Algemeen



Op uitstekende woonstand gelegen binnen het gewilde Aarle-Rixtel: goed onderhouden, onder fraaie architectuur gebouwd royaal vrijstaand woonhuis met een verrassend royaal bijgebouw van ca. 300 m<sup>2</sup>, dat multifunctioneel te gebruiken is. Hierover meer verderop in de brochure.

Zodra u komt aanrijden, ziet u de mooie locatie met overwegend villa's in de directe omgeving en een fraaie weg met grote bomen. Bij de woning aangekomen kunt u direct aan de voorzijde parkeren met meerdere auto's.





Vervolgens naar de voorentree van de woning; via dubbele openslaande entreedeuuren bereikt u de opvallend grote hal, waarbij de vloer is belegd met een fraaie “Zuid-Europese” tegelvloer, natuurlijk v.v. vloerverwarming, welke doorloopt naar de rest van de parterre.

Deze opvallend royale hal heeft een fraaie vide en een mooie trappartij naar de 1e verdieping. Eveneens bevindt zich in de hal de luxe toiletruimte met wandcloset en wastafel in meubel. Verder is er nog een garderoberuimte.

## Begane grond Hal & Entree





## Living

Via openslaande salondeuren bereikt u de ruime living van ruim 51 m<sup>2</sup>, opgedeeld in een zit- en eetgedeelte. Aan de voorzijde bevindt zich in de zithoek een gezellige (gas)haardpartij met zandstenen schouw.









## Tuinkamer



De woonkamer mondt uit in een zeer fraaie halfronde tuinkamer met ongekend fijn contact met de tuin door de vele raamopeningen. In deze gezellige tuinkamer is het heerlijk vertoeven.

De grote (gas)openhaardpartij draagt hier zeker aan bij! Overigens kunt u via de openslaande tuindeuren naar buiten.







## Keuken

Gesloten keuken waar een gezellige ronde eettafel goed tot zijn recht komt.

Onder het raam is in een hoekopstelling de keukeninrichting geplaatst, v.v. complete inbouwapparatuur en een granieten aanrechtblad.





## Bijkeuken & Garage



Via de bijkeuken met de witgoedaansluitingen en 2e keukenopstelling bereikt u de ruime, brede garage v.v. c.v., geheel inpandig, waardoor deze ruimte ook voor andere doeleinden te gebruiken is, zoals bijvoorbeeld een werk- of speelkamer.

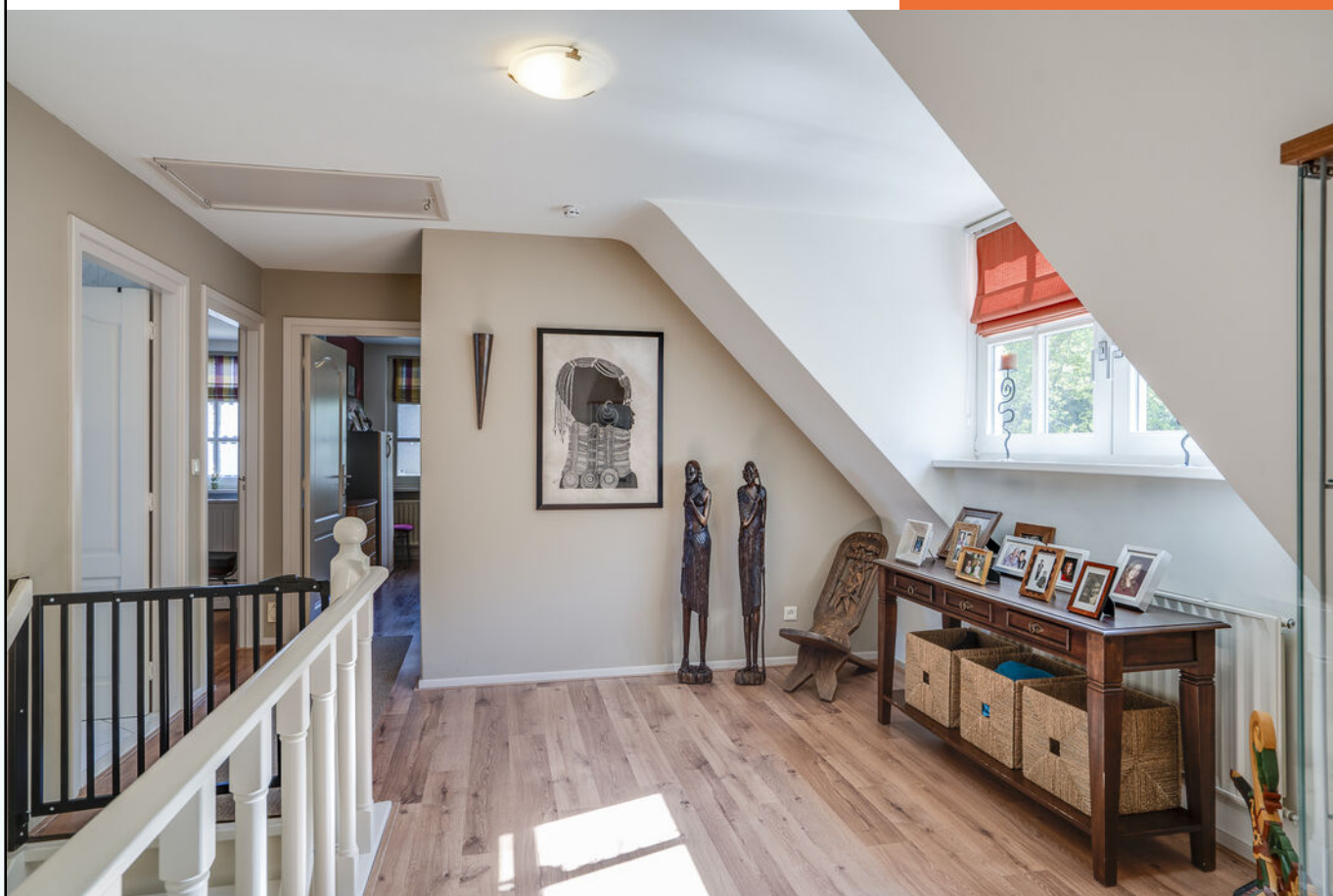
In deze ruimte bevindt zich een laadpaal voor het opladen van een elektrische auto en verder de HR combi-cv-ketel uit 2022.



Overloop met de reeds genoemde fraaie vide, waaraan drie meer dan volwaardige slaapkamers en een royale badkamer grenzen.

Op de bijgevoegde plattegronden kunt u deze verrassend grote slaapkamers zien, waarbij de masterbedroom met inloopkast er nog eens uitspringt: maar liefst 43 m<sup>2</sup>!

## Eerste verdieping



## Slaapkamers





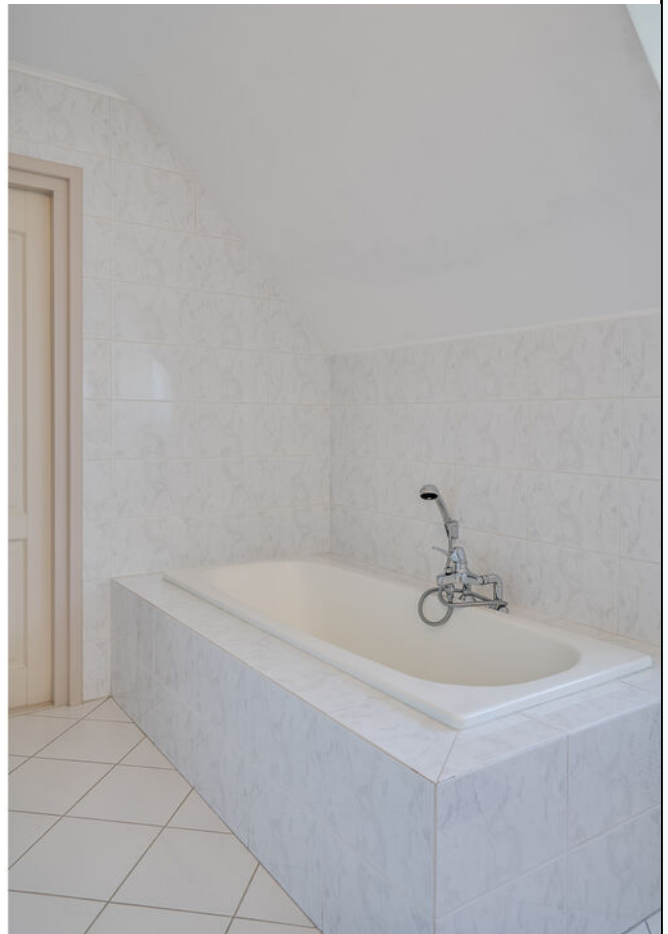




Niet vergeten mag worden de royale badkamer van 14 m<sup>2</sup>, voorzien van een ligbad, inlopdouche en een groot badmeubel met twee wastafels.

## Badkamer



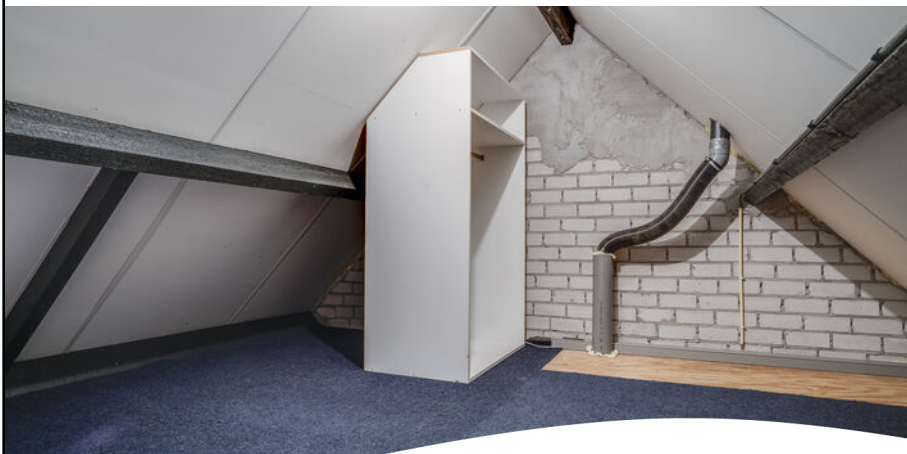




Op de royale overloop bevindt zich een vlizotrap naar een verrassend ruime bergzolder. Deze zolderverdieping biedt volop praktische bergruimte en heeft een totale oppervlakte van circa 60 m<sup>2</sup>. Gemeten vanaf een hoogte van 1,5 meter bedraagt het bruikbaar vloeroppervlak nog altijd circa 34 m<sup>2</sup>.

Dankzij de royale afmetingen is deze verdieping ideaal voor het opslaan van seizoensspullen, archief, hobbybenodigdheden of andere zaken die u graag uit het zicht houdt, maar wel binnen handbereik wilt hebben.

**Tweede verdieping**



## Tuin



De bijzonder fraai aangelegde tuin kent door zijn volwassen begroeiing een optimale privacy en heeft door zijn grootte een optimale zoninval. De tuin ligt zonnig op het westen en is circa 200 m<sup>2</sup> groot. Achterin bevindt zich een prachtig in een arcade gelegen, met riet overkapt achterterras. Ideaal voor de opstelling van de buitenkeuken, waarbij het lang en beschut genieten is in de zomer tot in de kleine uurtjes. De ommuurde tuin heeft een poort naar de oprit. Eveneens achterin gelegen is de hoogwaardig afgewerkte fitness-/relaxruimte. Deze is geheel in spouw gebouwd, volledig geïsoleerd, cv-verwarmd, v.v. tegelvloer, gestuct en voorzien van sauna en douchegelegenheid.

Daarnaast is er nog een fietsenberging, eveneens in spouw gebouwd, geïsoleerd, gestuct en v.v. tegelvloer.







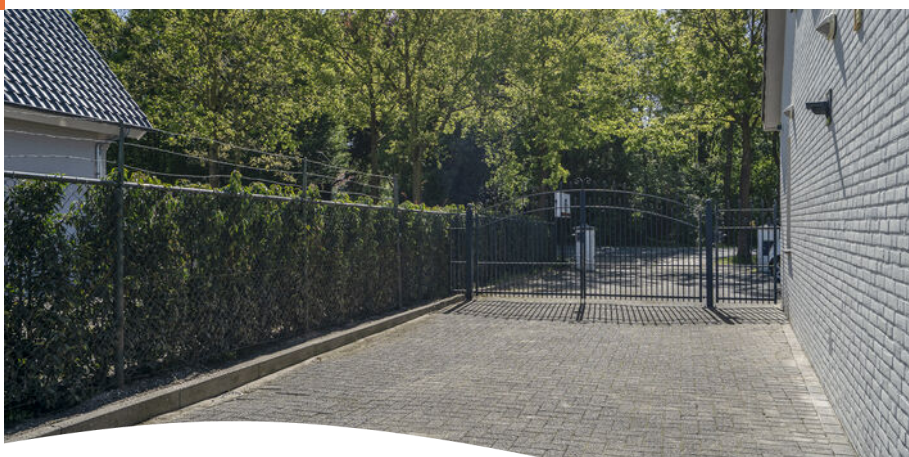




## Bijgebouw/ Bedrijfsruimte

Tot voor kort is deze ruimte in gebruik geweest als toonzaal met kantoor e.d. Deze circa 300 m<sup>2</sup> grote ruimte is voor vele doeleinden multifunctioneel te gebruiken.

Ondanks de woonbestemming die het in 2025 heeft verkregen, kan deze kwalitatief goede ruimte volgens het huidige bestemmingsplan voor diverse doeleinden worden gebruikt.





## Mogelijkheden bouwwerken:

### BEROEP AAN HUIS:

Het hoofdgebouw en de bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

- De woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
  - Maximaal 40 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van hoofdgebouw en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut. Met een omgevingsvergunning kan deze oppervlakte nog worden vergroot naar:
    - o 45 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen tot 250 m<sup>2</sup>;
    - o 60 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen van 250 tot 750 m<sup>2</sup>;
    - o 75 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen groter dan 750 m<sup>2</sup>;
- De woonbestemming heeft een oppervlakte van ca 1120 m<sup>2</sup> en daarmee kan dus de oppervlakte voor de beroepsmatige activiteit maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen.
- Het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
  - Detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten

**MANTELWONEN:**

Mantelwonen is bedoeld voor familie in de eerste of tweede graad:

- Ouders en kinderen
- Broers en zussen
- Grootouders en kleinkinderen

In een mantelwoning mogen maximaal 2 mensen wonen.

Als er een bijzondere situatie is, zoals een geboorte, kan overleg met gemeente plaatsvinden.

**Een mantelwoning mag:**

- In een aanbouw of uitbouw
- In een bijgebouw, zoals een unit, garage of schuur
- In een deel van de woning

**Belangrijke voorwaarden:**

- Er is een eigen voordeur
- Er is geen eigen erf of oprit, maar wel één parkeerplaats
- De nutsvoorzieningen worden gedeeld met de hoofdwoning
- We staan één mantelwoning per hoofdwoning toe

**Een mantelwoning:**

- Is minimaal 30 m<sup>2</sup>
- Is maximaal 100 m<sup>2</sup>
- Past binnen het Omgevingsplan
- Voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 2024

**De vergunning:**

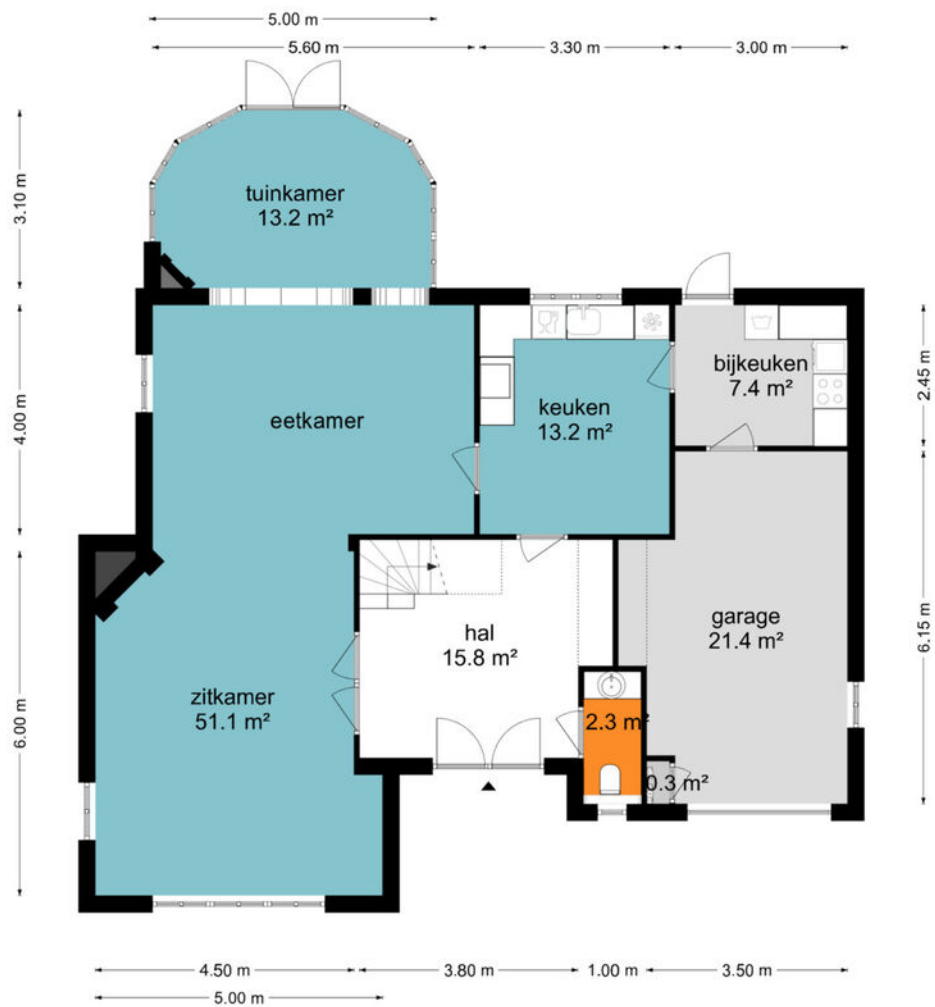
- Wordt aangevraagd door de bewoner van de hoofdwoning
- Geldt voor 15 jaar
- Kan bij gelijkblijvende omstandigheden worden verlengd

Indien u andere plannen voor deze ruimte heeft adviseren wij u om met de gemeente Laarbeek contact op te nemen. Op de bijgevoegde plattegrond kunt u de afmetingen en indeling van deze bijzondere ruimte zien.

Naast de genoemde toonzalen is er dus ook een eigen entree met toiletruimte, kantoorruimte en keuken aanwezig. Ook v.v. eigen c.v. ketel.

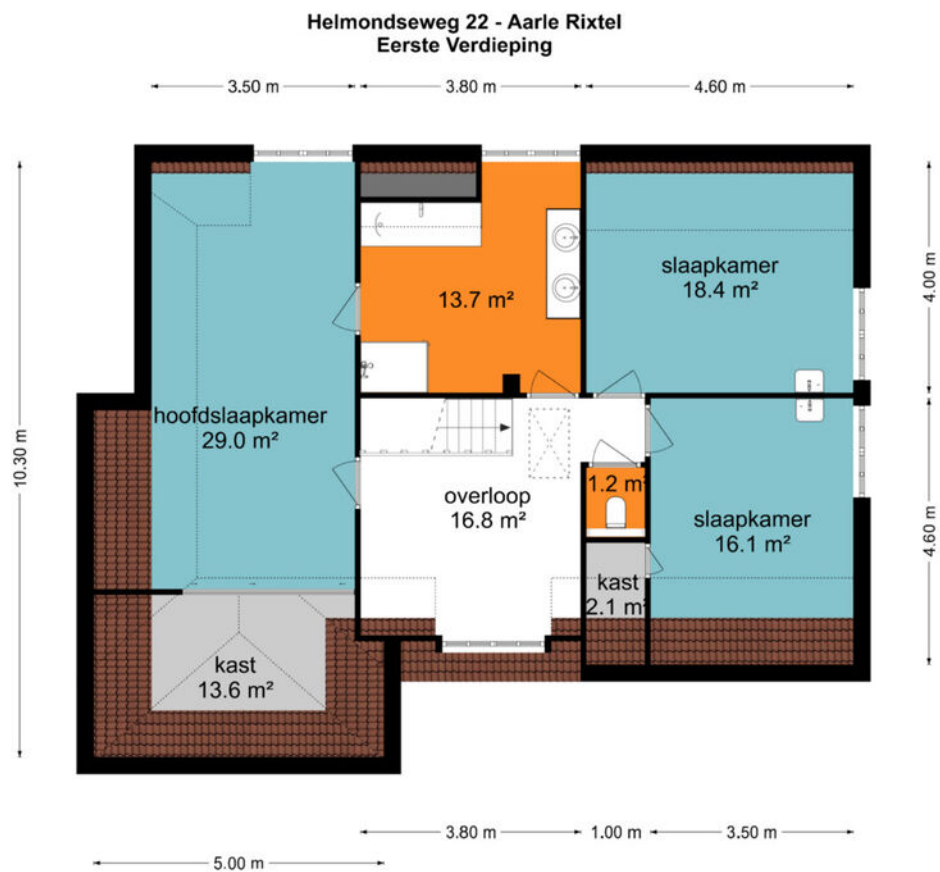
## Plattegrond Begane grond

### Helmondseweg 22 - Aarle Rixtel Begane Grond



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

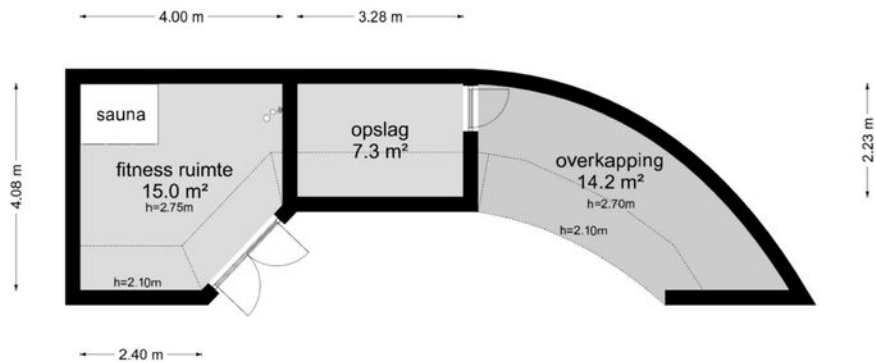
# Plattegrond Eerste verdieping



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

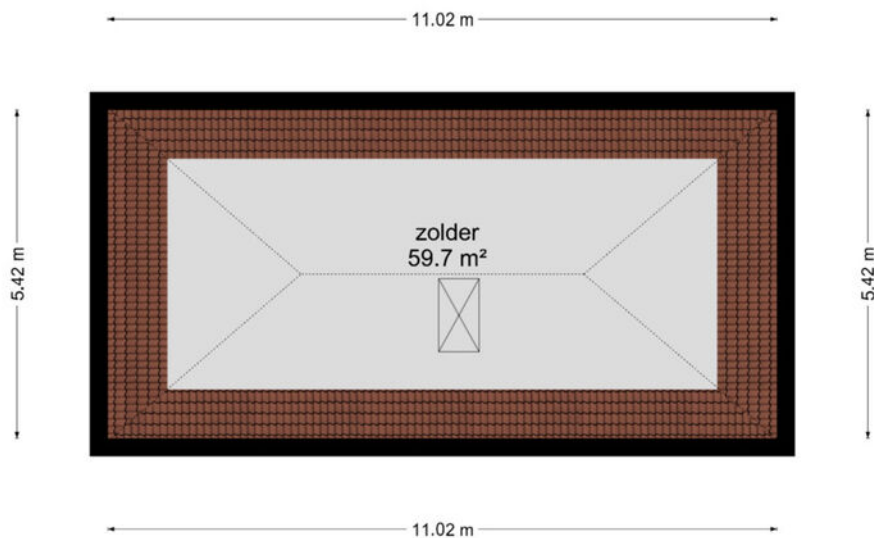
# Plattegrond

## Helmondseweg 22 - Aarle Rixtel Opslag



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

## Helmondseweg 22 - Aarle Rixtel Tweede Verdieping



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

# Plattegrond Bedrijfsruimte

Helmondseweg 22a - Aarle Rixtel  
Begane Grond



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



**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 momentopname 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 wat 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

# ADRIAAN

VAN DEN

# HEUVEL

## MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)

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. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U