



 van Santvoort  
makelaars

**“Dromen  
mag! Welkom  
thuis!”**

Nu in de  
verkoop:

**Laarweg 20  
Aarle-Rixtel**

Méer interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://vansantvoort.nl)



Nu in de verkoop:  
**Laarweg 20**  
**Aarle-Rixtel**

VRAAGPRIJS  
**€ 498.000,- k.k.**



## Locatie

Plaats:	Aarle-Rixtel
Straat:	Laarweg 20

## Bouw

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1971

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	132 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	284 m <sup>2</sup>
Woning inhoud:	461 m <sup>3</sup>
Parkeren:	Eigen oprit (2x) en openbaar parkeren

## Indeling

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal woonlagen:	3

## Energie

Energielabel:	<b>B</b>
Isolatie:	Dakisolatie, muur- vloerisolatie, dubbele beglazing
Verwarming:	CV-ketel

## Highlights

Een uitgebouwde hoekwoning met een luxe overkapping en een praktische, vrijstaande stenen garage wacht op jou. De uitbouw biedt je aan de hele achterzijde op de begane grond veel extra leefruimte, met een schitterende woonkeuken waar je volop van kunt genieten. De vrijstaande garage garandeert je parkeergelegenheid op eigen terrein en beschikt over een eigen achterom, wat het dagelijks gebruik extra aangenaam maakt.







Vanwege een extra stuk grond aan de zijkant van de woning wordt de zij-tuin optimaal benut door de luxe overkapping. De woning staat op een ruim hoekperceel, wat je een uitermate rustige ligging biedt.

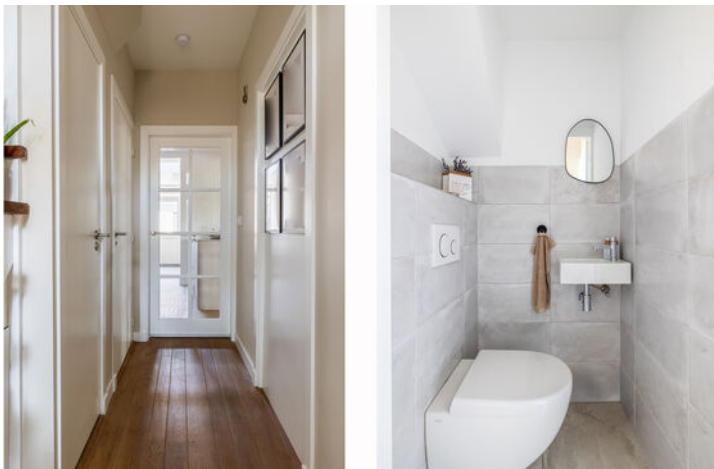
Vanwege een stoep en brede grasstrook, hoef je je bovendien geen zorgen te maken dat je direct aan de doorgaande weg zit. Je profiteert dus van een heerlijke, rustige woonomgeving.

Aan de voorzijde een eigen oprit aanwezig.

**LIGGING:**

Deze woning is voor jou gesitueerd op een rustige locatie, vlakbij het centrum van Aarle-Rixtel. Alle dagwinkels liggen op loopafstand.





## INDELING

### BEGANE GROND:

Bij binnenkomst kom je in een ruime entree/hal met een trapkast, toiletruimte en directe toegang tot de woonkamer. Via een vaste trapopgang bereik je de eerste verdieping.

De woonkamer, die dankzij de uitbouw een fantastische leefruimte biedt, beschikt over een open keuken en brede raampartijen die zorgen voor volop natuurlijk daglicht. Je geniet van de afwerking met stucwerk wanden, een stucwerk plafond en een houten planken vloer.





De keuken is luxe ingericht met een kookeiland, een stijlvolle wandopstelling en hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat met Bora afzuiging, een Quooker en een combi-oven. De moderne tegelvloer accentueert de moderne uitstraling. Vanuit de keuken heb je toegang tot een royale bijkeuken.



In de bijkeuken vind je een vaste kastenwand met onder meer een wijnkoelkast (te overnemen) en via een aparte loopdeur kom je in de achtertuin. De tegelvloer loopt hier naadloos door vanuit de keuken, waardoor beide ruimtes samen één harmonieus geheel vormen.

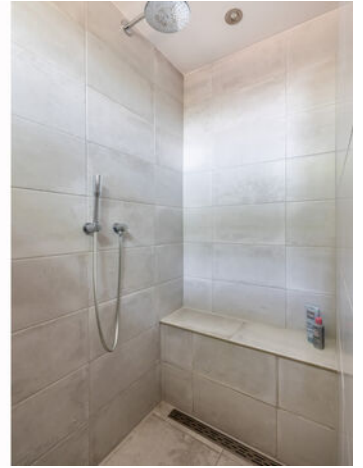
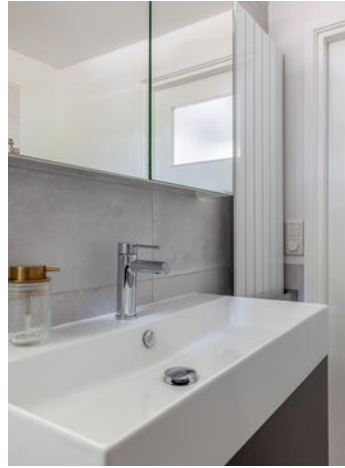


### **EERSTE VERDIEPING:**

Via de trapopgang bereik je de eerste verdieping, waar op de overloop twee slaapkamers (voorheen 3 slaapkamers) en een badkamer op jou wachten. De slaapkamers zijn afgewerkt met stucwerk wanden, een stucwerk plafond en een moderne laminaatvloer. Deze ruimtes kun je eenvoudig terugbrengen naar een totaal van drie slaapkamers, mocht dat jouw wens zijn.

De badkamer is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een ligbad, een brede wastafel met bijbehorende spiegelkast, een inloopdouche met vloergoot en een tweede toilet. Dankzij een raampartij geniet je van volop natuurlijk licht en een goede ventilatie.

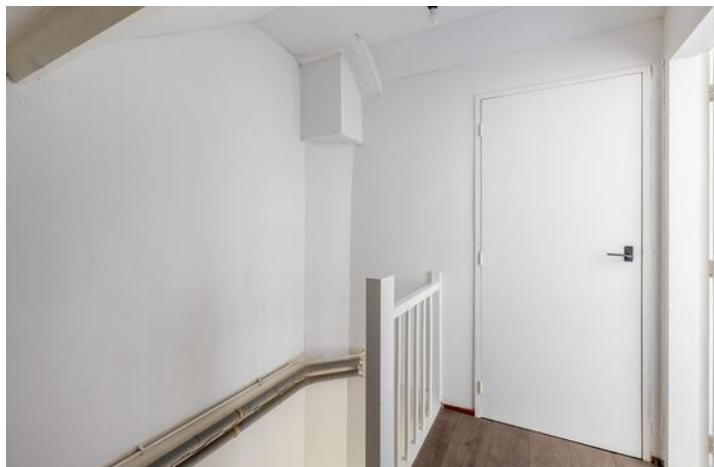




### **TWEDE VERDIEPING:**

Op de tweede verdieping vind je een volwaardige ruimte met een wasruimte, opstelling c.v.-ketel en een bergruimte die zich onder de kapschuimte bevindt. Toegang tot een extra zolderkamer.

De slaapkamer op deze verdieping beschikt over een Velux dakraam en er is volop bergruimte onder de kapschuimte aanwezig. Het plafond loopt tot in de nok, waardoor je een prachtig ruimtelijk effect ervaart.





### **BUITEN:**

De diepe voortuin verwelkomt je met een fraaie border, grind, een haagje en een karakteristiek stenen muurtje als erfafscheiding. Een looppad leidt jou direct naar de woning, zodat je elke dag kunt genieten van de buitenruimte. De sfeervolle achtertuin biedt jou een terras, een gazon, een fraai aangelegde bestrating, een pergola, een overkapping en enkele vaste beplantingen, waardoor je zorgeloos kunt ontspannen en genieten van de buitenlucht.

### **VRIJSTAANDE GARAGE:**

Achterin het perceel bevindt zich een vrijstaande garage, die voorzien is van een elektrische kanteldeur. Deze garage is niet alleen ideaal voor het parkeren van je auto, maar biedt je ook volop extra bergruimte voor al je spullen. Tevens een 2e eigen oprit voor de garage aanwezig.

Deze bijzondere woning combineert comfort, luxe en een doordachte indeling, zodat jij je direct thuis zult voelen. Ben je klaar om deze unieke kans te grijpen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de charme van jouw toekomstige woning!

### **BIJZONDERHEDEN:**

- Dit is de perfecte gezinswoning op een mooie en rustige locatie!
- Speelweide in directe omgeving
- Gedeeltelijk rolluiken aanwezig
- Prachtig hoekperceel
- 3 Slaapkamers (voorheen 4)





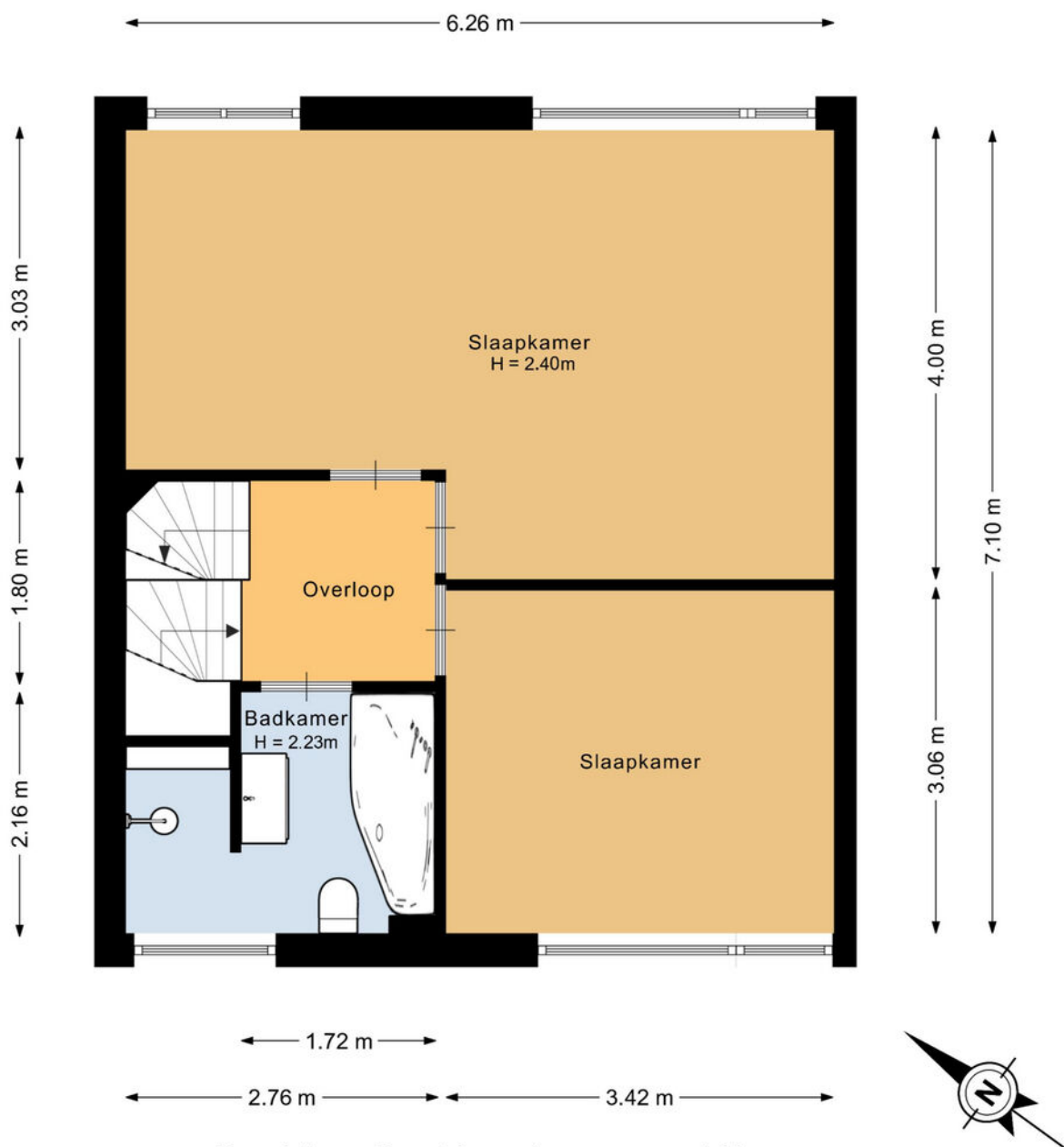
# Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

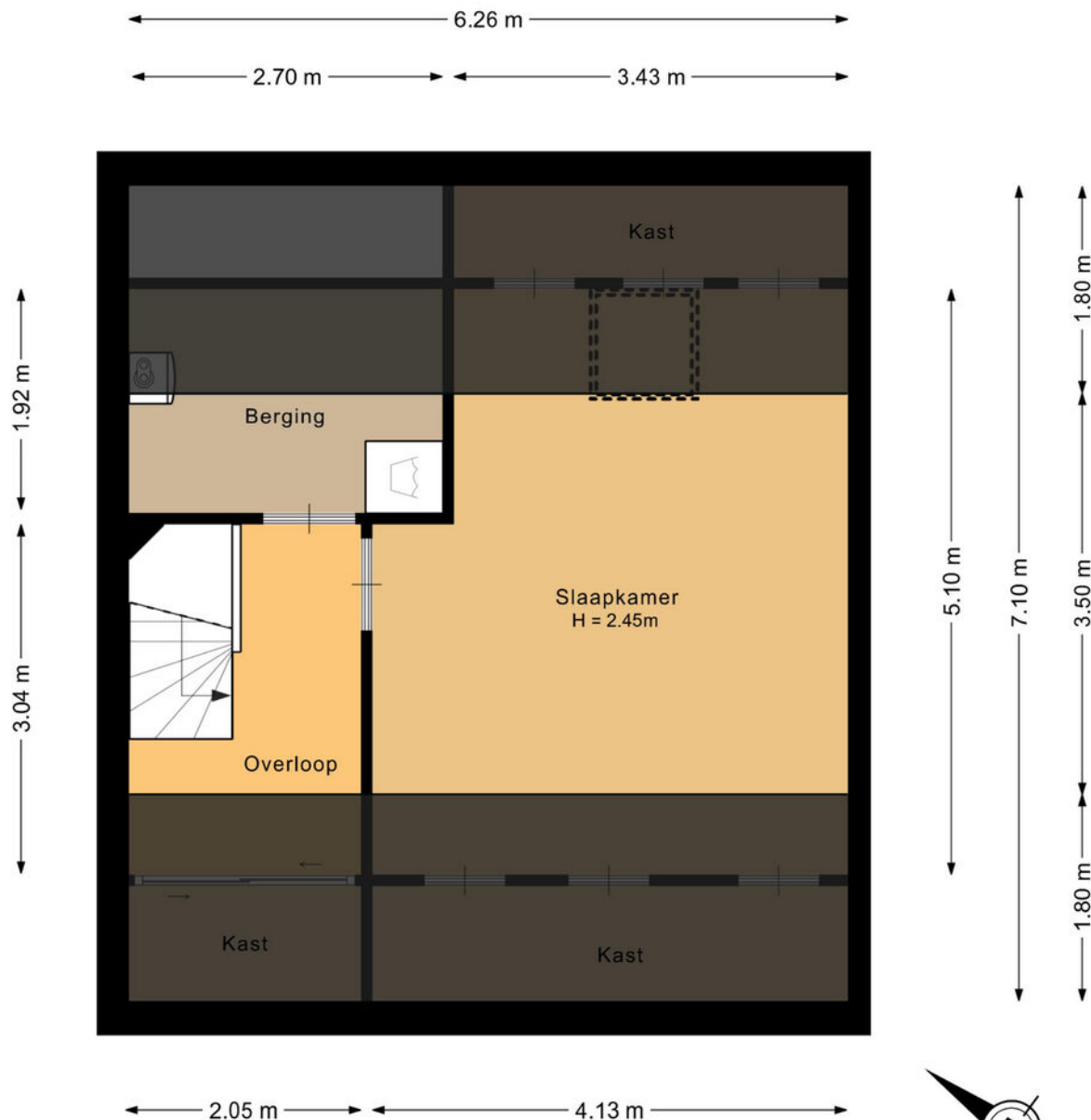


# Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

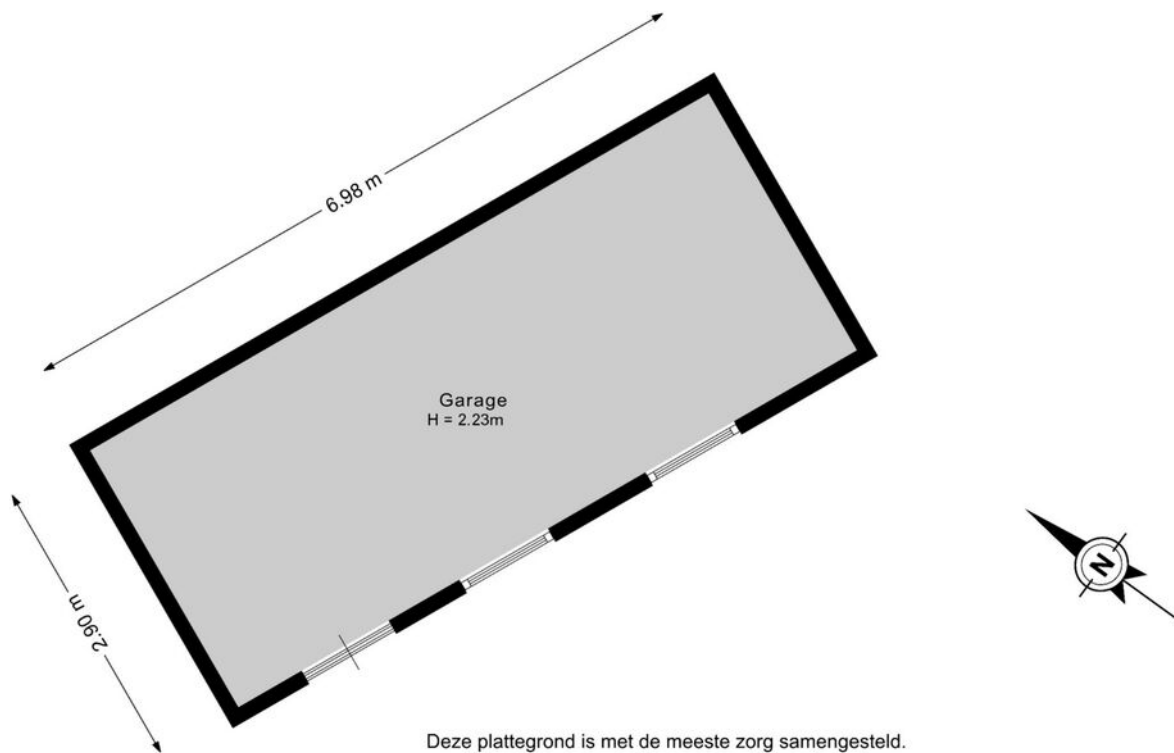
# Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.




# Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgerichte	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aarle-Rixtel	
25	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1968	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2025  
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 databankrecht.

# Maak **Kennis** met het **team!**

**Ursula Linssen**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Makelaar aan het woord:**

Als jouw lokale makelaar sta ik voor je klaar. Met mijn diepgaande kennis van de regio en mijn passie voor vastgoed, help ik je graag bij het vinden van jouw droomhuis of het succesvol verkopen van je woning. Met een persoonlijke aanpak en heldere communicatie zorg ik ervoor dat jouw vastgoedervaring soepel verloopt.

**Anne-Marie van Santvoort**  
Makelaar van Santvoort

# Enkele Belangrijke Aspecten

## 1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

## 2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

## 3. ONDERZOEKSP LICHT

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

## 4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

## 5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

## 6. KOOPOVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## 7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

## 8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

## 9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op [www.vansantvoort.nl](http://www.vansantvoort.nl).

## 10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheke en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op [www.intersant.nl](http://www.intersant.nl).



**“Dromen  
mag! Welkom  
thuis!”**

Heeft u **interesse** in de **woning**?

**Neem contact op!**

**Santvoort Makelaars Helmond**

Paterslaan 2a • 5701 NZ Helmond • +31 (0)492 52 5552

[info@helmond.vansantvoort.nl](mailto:info@helmond.vansantvoort.nl)

Winnaar

Topmakelaar  
van het Jaar  
Zuidoost-Noord-Brabant



MAVA 2025 Hosted by Funda

Scan de QR & volg ons!



**Vestiging Eindhoven**

Torenallee 65  
5617 BB Eindhoven  
+31 (0)40 269 2530  
[info@eindhoven.vansantvoort.nl](mailto:info@eindhoven.vansantvoort.nl)

**Vestiging Eersel**

Nieuwstraat 62  
5521 CD Eersel  
+31 (0)497 51 3393  
[info@eersel.vansantvoort.nl](mailto:info@eersel.vansantvoort.nl)

**Vestiging Nuenen**

Berg 2 - 4  
5671 CC Nuenen  
+31 (0)40 283 3708  
[info@nuenen.vansantvoort.nl](mailto:info@nuenen.vansantvoort.nl)

**Vestiging Deurne**

de Wever 7  
5751 KT Deurne  
+31 (0)493 32 2111  
[info@deurne.vansantvoort.nl](mailto:info@deurne.vansantvoort.nl)

Méér interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)