



Vraagprijs € 565.000,- k.k.

AARLE-RIXTEL

Klokkengietersstraat 11

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

T 0492 - 38 66 00
E info@berkkerkhof.nl





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

KARAKTERVOLLE WONING

Kenmerken

Energielabel:

D

Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Geschakelde woning

Bouwjaar:

1880

Kamers:

6

Woonoppervlakte:

151 m²

Perceeloppervlakte:

345 m²

Inhoud:

585 m³

Bijgebouwen:

9 m²

Tuin gelegen op:

Noordoost

Ligging:

aan drukke weg

Isolatie:

**Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas**

Deze karakteristieke, geschakelde woning met (cultuur)historische waarde, biedt een praktisch woonprogramma met o.a. een sfeervolle woonkamer, leefkeuken met openslaande tuindeuren, extra (slaap)kamers op de begane grond, een gemoderniseerde badkamer en 3 slaapkamers op de 1e verdieping.

De achtertuin biedt een heerlijke “groene” zitplek met o.a. een overdekt terras en 2 bergingen.

De woning is gelegen nabij de dorpskern, alsmede nabij het kanaal en het prachtige buitengebied van Aarle-Rixtel. Een goede indruk krijgen van deze woning is alleen mogelijk tijdens een bezichtiging.

Klokkengietersstraat 11





Via de oprit met voldoende parkeergelegenheid voor 2 auto's, is de woning bereikbaar.

In de hal bevindt zich de gemoderniseerde meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en er is een bergkast aanwezig.



Entree



Woonkamer



De ruime woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is stijlvol afgewerkt met een eiken houten vloer en ornamenten plafond. In de woonkamer is een gashaard met schouw aanwezig, alsmede een vaste servieskast. De vele vensters zorgen voor volop lichtinval. Een doorgang geeft toegang tot de verrassende leefkeuken.

De voorgevel en de zijgevel van de woonkamer zijn aangemerkt als monumentaal.





Woonkamer



De keukenuitrusting in hoekopstelling bestaat uit diverse onder- en bovenkasten, lades en een granieten werkblad.

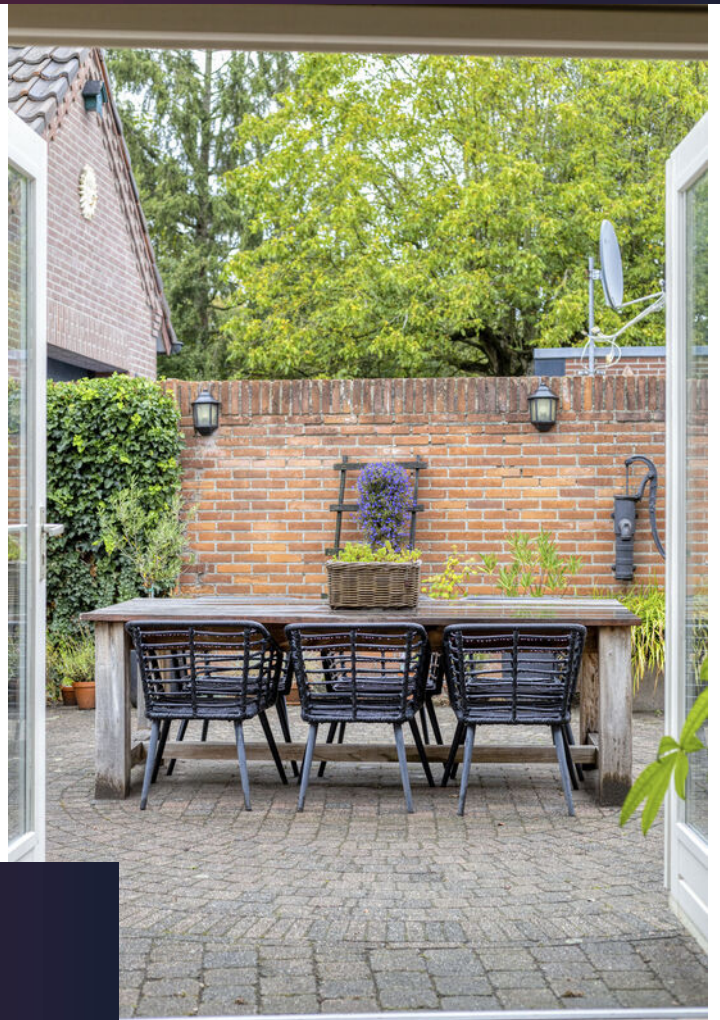
De apparatuur bestaat uit een inductie kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven. Het ruime eetgedeelte biedt volop ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke centrale plek is om met het hele gezin te tafelen. In een vaste kastenwand bevinden zich de cv-installatie en witgoedaansluitingen.

Openslaande tuindeuren geven toegang tot de tuin. De gehele keuken is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Een portaal geeft vanuit de woonkeuken toegang tot de separate toiletruimte, tuin en de 2 (slaap)kamers.

Keuken







Keuken





Toilet

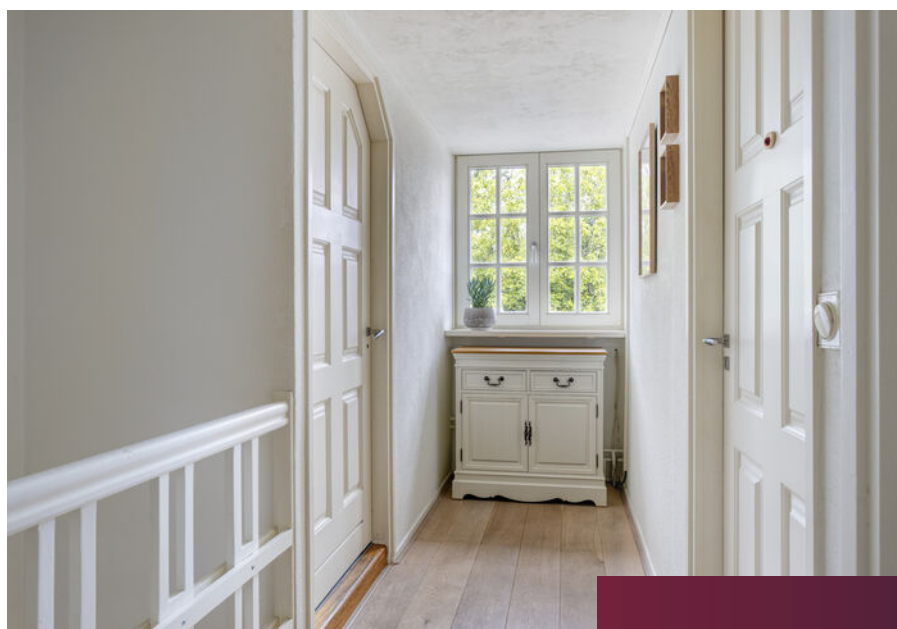
De (slaap)kamer op de begane grond is afgewerkt met een laminaat vloer, stucwerk wand- en plafondafwerking en heeft een wastafelmeubel. Een schuifpui met elektrisch bedienbare rolluik geeft zicht op en toegang tot de tuin.

Aan de (slaap)kamer is een extra kamer gelegen, eveneens voorzien van een laminaatvloer en een systeemplafond met inbouwverlichting.





Kamer begane grond



De overloop op de 1e verdieping geeft toegang tot nog eens 3 slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een houten vloer. Slaapkamer 1 en 2 zijn aan de voorzijde van de woning gelegen en afgewerkt met stucwerk wanden en plafonds. Beide kamers zijn zeer ruim van opzet en genieten lichtinval dankzij de dakkapellen. Slaapkamer 3 is aan de achterzijde gelegen en is afgewerkt met stucwerk wanden en plafond en heeft een vaste kastenwand.

Slaapkamers





Slaapkamer







De gemoderniseerde badkamer is afgewerkt met een PVC-vloer en ingericht met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, toilet en designradiator.

Een vlizotrap geeft toegang tot een bergzolder op de 2e verdieping.

Badkamer





Badkamer



Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een volledig bestraatte oprit. De achtertuin is op het zuidoosten gelegen en voorzien van vaste en volwassen beplanting, gazon, bestraat terras, ruim overdekt terras en twee stenen bergingen. Vanaf het overdekte terras kan er optimaal genoten worden van het buitenleven! Een van de bergingen is ingericht als "kroeg".

Het betreft een voormalige dienstwoning, behorende bij de voormalige klokkengieterij.

De woning is van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de sociaal-economische ontwikkeling van de nijverheid en als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de fabrikantenwoning. Het is architectuurhistorisch van belang vanwege de sobere stijl. Het gebouw is tevens van belang vanwege de gaafheid van het exterieur. Het is zeldzaam wegens opzet en compositie (Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

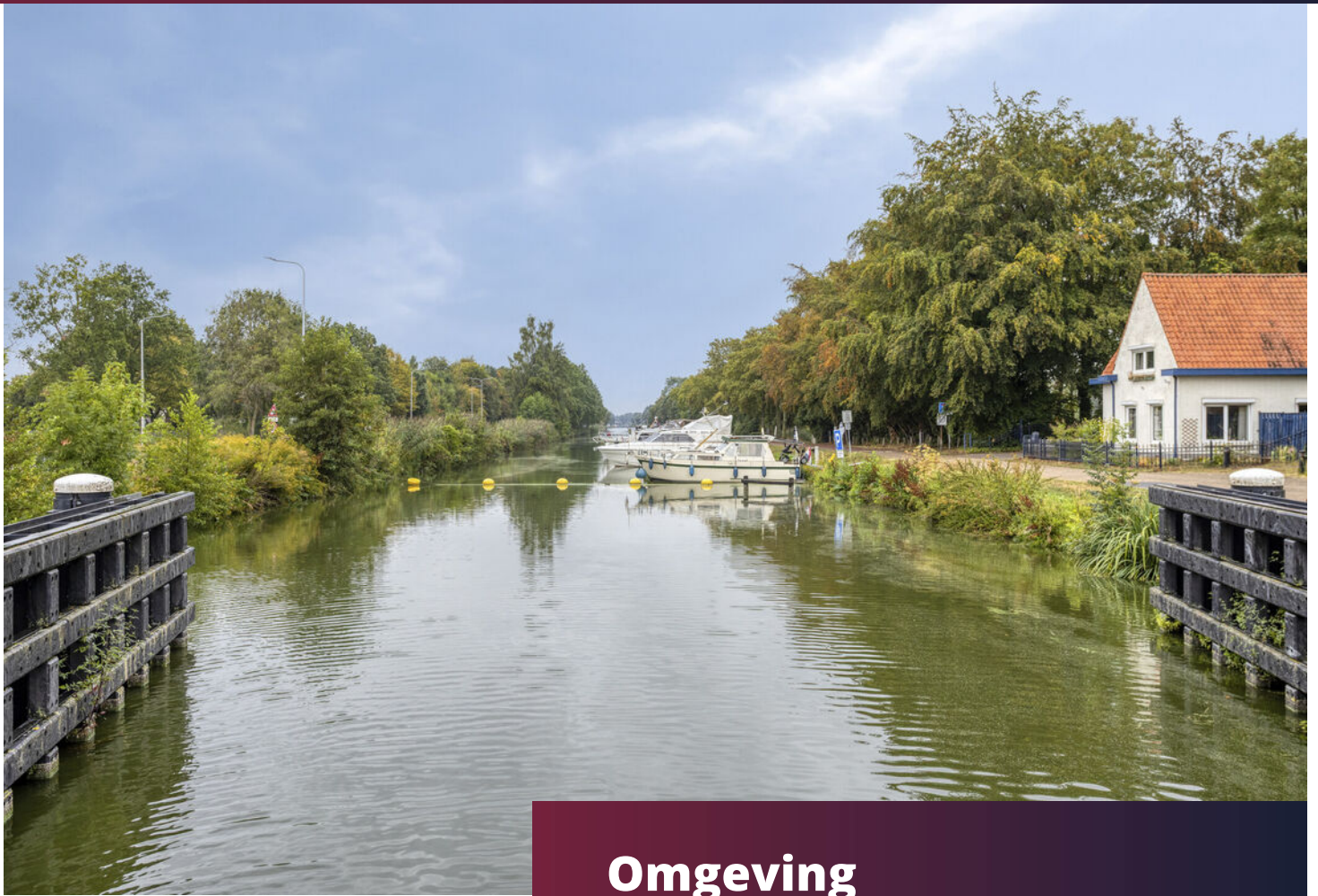
Tuin











Omgeving





Bijzonderheden

- Karakteristieke geschakelde woning.
- 2 extra kamers op de begane grond.
- Leefkeuken
- 3 slaapkamers en gemoderniseerde badkamer op de 1e verdieping.
- Meerdere bergingen en een overdekt terras.
- Oprit voor meerdere auto's.
- Voor- en deel van de zijgevel zijn monumentaal
- Energielabel D is van voor het plaatsen van de zonnepanelen en extra isolerende beglazing.
- Een unieke woning!

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



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

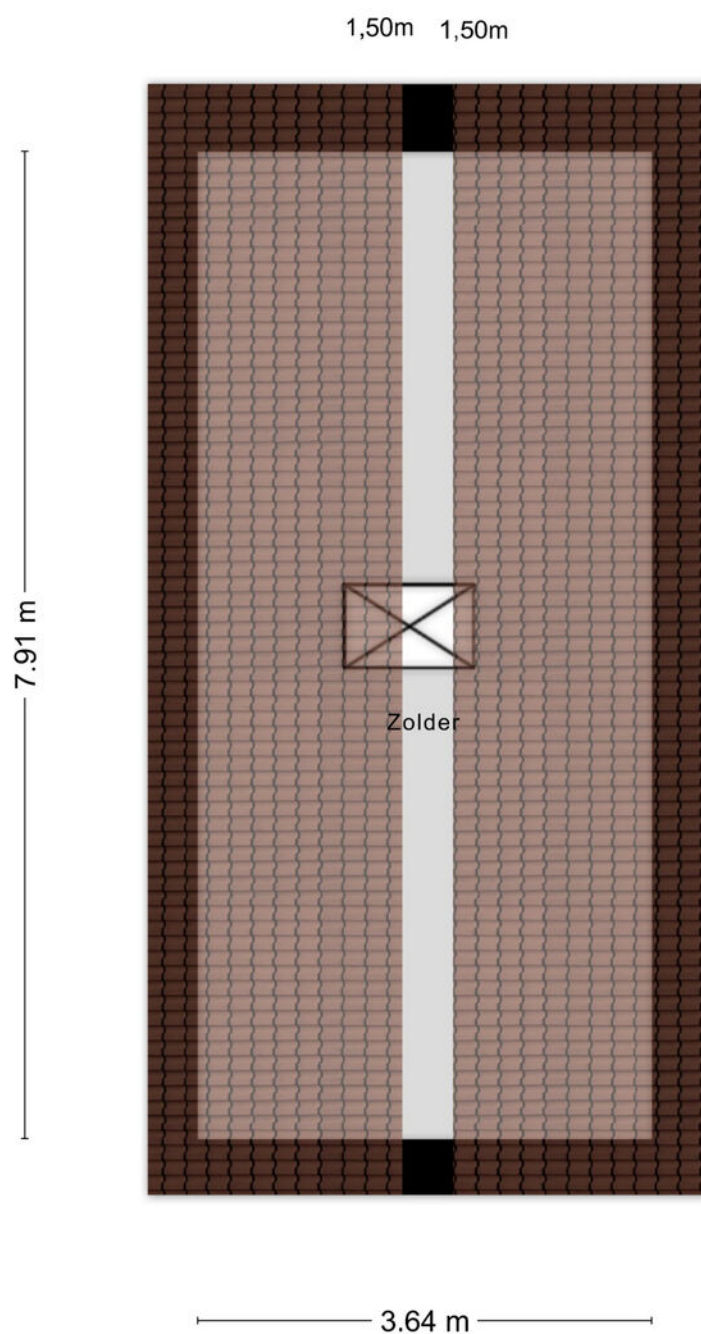
Begane grond

Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond

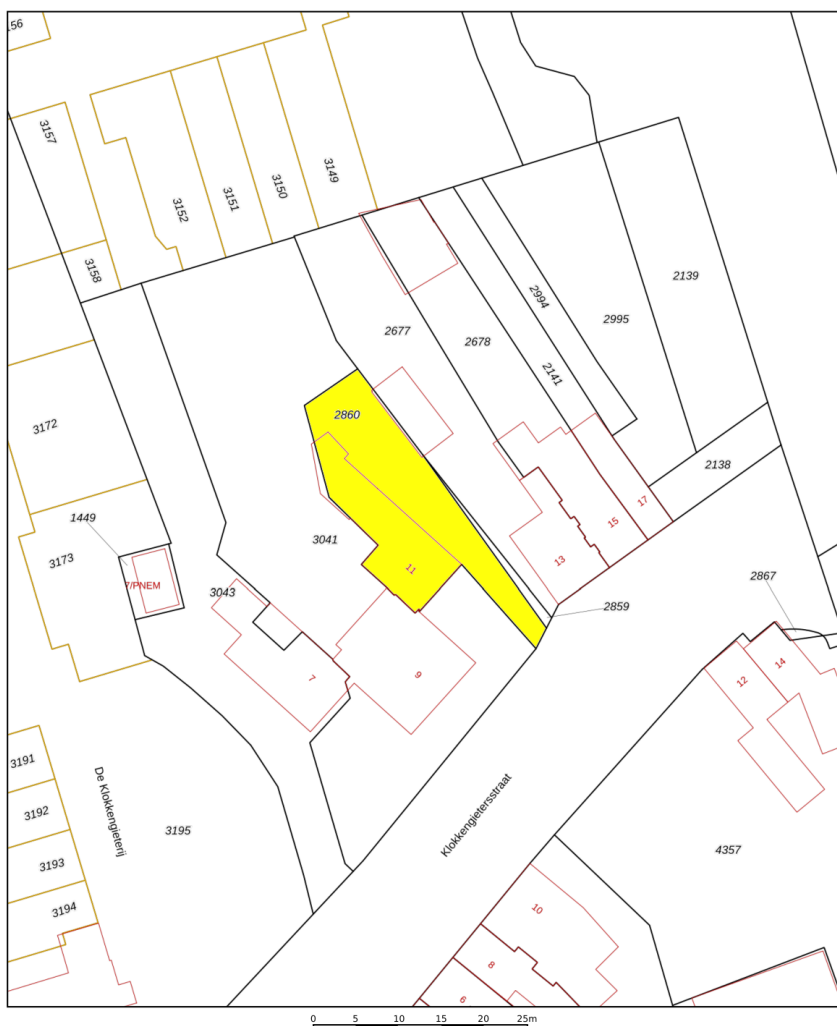


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping

Kadaster & Locatie

Kadastrale kaart

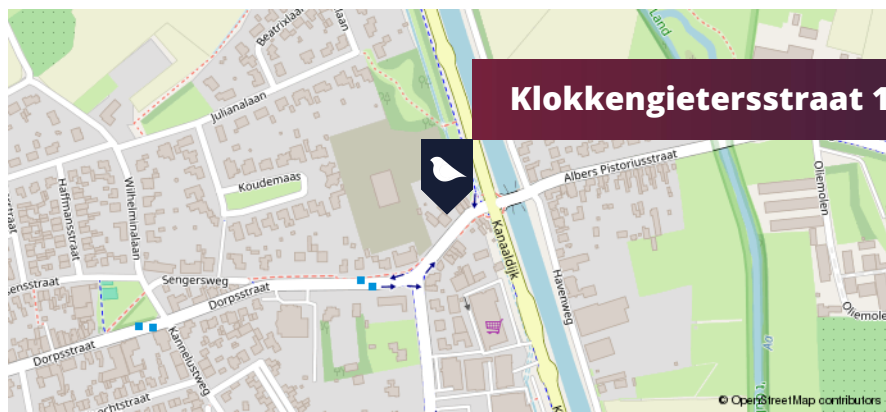


Kadastrale gemeente
AARLE RIXTEL

Sectie en perceel
A 2860

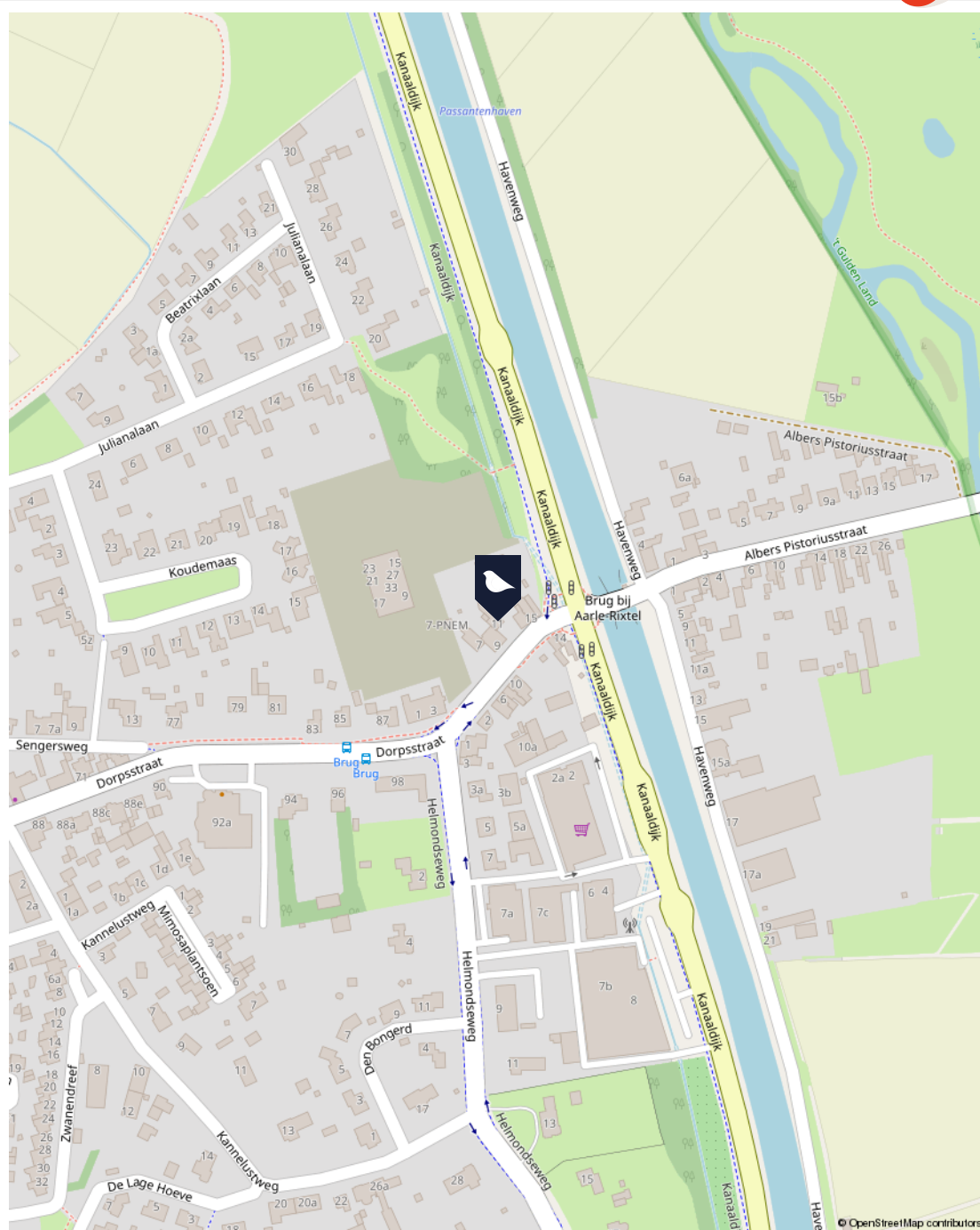
Oppervlakte
345 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



Klokengetersstraat 11

In de omgeving





Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten			
- Vaste kast woonkamer en vaste kast kinderslaapkamer			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
- Luxaflex raambekleding			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- magnetron			
- combi-oven/combimagnetron			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- Handdoekrekje			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Oplaadpunt elektrische auto			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Blauwe regen tegen de muur achter de pergola			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Trampoline			
Speelrek exclusief schommels en rekstok			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Kasten in fietsenberging			
- Keukenblok in kroeg			

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



Isa van der Ligt

Adviseur Wonen

T 0492 - 38 66 00

E i.vanderligt@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

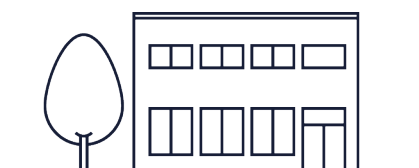


Vestiging Aarle-Rixtel

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	Klokkengietersstraat 11
Postcode/plaats	5735eh, Aarle-Rixtel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 21-08-2026

Datum meetrapport 22-08-2026

Certificaatnummer 1678033

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	151,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	14,10	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	22,50	M ²
Externe bergruimte	9,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	271,10	M ²
Bruto inhoud woning	585,44	M ³

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 inhoud 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