

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



KLOOSTERDREEF 3 A
AARLE-RIXTEL

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2002
Woonoppervlakte	213 m ²
Overige inpandige ruimte	2 m ²
Externe bergruimte	93 m ²
Inhoud	877 m ³
Perceel	4665 m ²

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een uitzonderlijk royaal perceel midden tussen de landerijen van Aarle-Rixtel;
- Levensloopbestendige woning met slaapkamer en zeer royale badkamer op de begane grond;
- Voorzien van volledige isolatie, HR++ beglazing en vloerverwarming;
- Royale woonkamer met houtkachel en veel lichtinval;
- Indrukwekkende tuinkamer met vrijwel volledige glazen achtergevel en uitzicht over het perceel;
- Twee zeer ruime slaapkamers, en een badkamer op de verdieping;
- Vrijstaande garage met 2 elektrische sectionaaldeuren. De garage is voorzien van water- en elektra aansluiting. Zowel de woning als de garage zijn voorzien van krachtstroom;
- De hele woning is aan de binnenzijde voorzien van Italiaanse hardstenen vensterbanken. De buitenzijde is volledig voorzien van arduinen vensterbanken.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Vraagprijs € 889.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

KLOOSTERDREEF 3 A **AARLE-RIXTEL**

Algemeen



Midden tussen de uitgestrekte Brabantse landerijen ligt deze indrukwekkende vrijstaande woning aan de Kloosterdreef 3a in Aarle-Rixtel. Op een royaal perceel geniet u hier van rust, ruimte en privacy, omringd door groen en prachtige vergezichten. De woning combineert een levensloopbestendig woonprogramma op de begane grond met royale leefruimtes, een schitterende tuinkamer en een hoogwaardige vrijstaande garage. Een unieke plek waar het beste van het Brabantse buitenleven dagelijks voelbaar is en waar ruimte, vrijheid en comfort naadloos samenkomen.

De woning is gelegen in het buitengebied van Aarle-Rixtel. In de nabijheid zijn o.a. bos en heide, de Brabantse Kluis, sportpark “de Hut” en het biggetjesbos gelegen. Directe uitvalswegen richting Helmond, Eindhoven, Maastricht, 's-Hertogenbosch en Venlo zijn goed en snel bereikbaar.

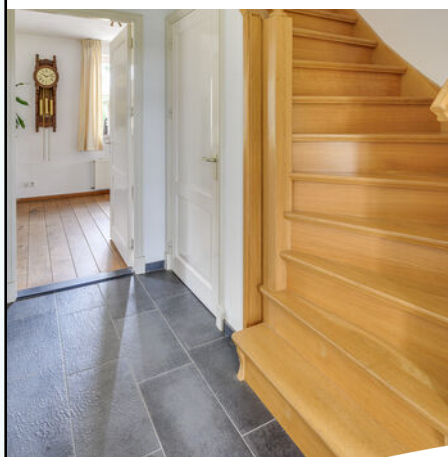




Via de elegante entree betreedt u de royale ontvangsthal, die direct een uitstekende eerste indruk achterlaat.

De hal beschikt over een modern gastentoilet met fonteintje, de trapopgang naar de verdieping en geeft toegang tot alle leefruimtes op de begane grond.

**Begane grond
Entree & hal**



Woonkamer



Vanuit de ontvangsthall betreedt u de royale woonkamer, een sfeervolle leefruimte waar comfort, ruimte en licht op fraaie wijze samenkomen. Dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden geniet deze ruimte van een prettige lichtinval en een prachtig zicht op het omliggende groen. De warme houten vloer, de fraaie houtkachel en de royale opzet creëren een uitnodigende sfeer waar het heerlijk ontspannen en ontvangen is.

De woonkamer biedt volop plaats voor zowel een ruime zit- als eethoek en staat in directe verbinding met de achtergelegen tuinkamer. Hierdoor ontstaat een bijzonder ruime leefomgeving van formaat, waarbij binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Via de openslaande deuren bereikt u bovendien direct het terras en de prachtig aangelegde tuin.





KLOOSTERDREEF 3 A AARLE-RIXTEL

Keuken



Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de ruime woonkeuken. De keuken is uitgevoerd in een tijdloze lichte kleurstelling met een granieten werkblad en granieten achterwand en beschikt over een complete inrichting met diverse inbouwapparatuur, veel werkruimte en volop kastruimte. De royale opzet biedt bovendien voldoende plaats voor een grote eettafel, waardoor dit een ideale ruimte is voor zowel het dagelijkse gezinsleven als gezellige avonden met familie en vrienden.

Dankzij de grote raampartijen geniet de keuken van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht en een fraai uitzicht over het omliggende groen. De aanwezige vloerverwarming zorgt daarbij voor extra comfort. Vanuit de keuken bestaat een directe verbinding met zowel de woonkamer als de praktische bijkeuken, wat de functionele indeling van de woning verder versterkt.

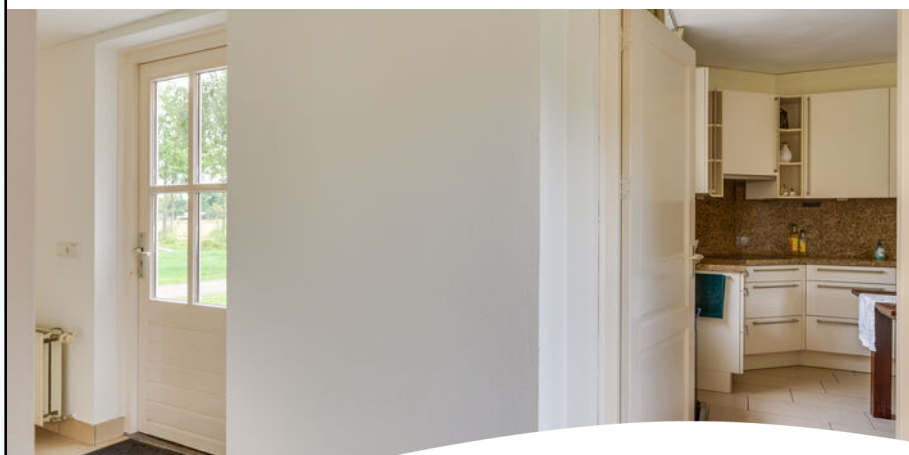




Vanuit de keuken bereikt u het achterportaal welke op zijn beurt toegang geeft tot de bijkeuken, badkamer en de achterentree. De ruime bijkeuken geeft een praktische aanvulling op het wooncomfort van deze woning.

Hier bevinden zich tevens de wasmachine- en drogeraansluiting en de cv installatie. Een luik geeft toegang tot een ruime bergzolder van ca. 15 m². Deze is middels een losse trap te bereiken.

Bijkeuken





Tuinkamer

De tuinkamer is een prachtige leefruimte van circa 33 m². Dankzij de vrijwel volledig glazen gevel heeft u hier een fraai uitzicht over de tuin en de groene omgeving. De royale raampartijen zorgen voor veel daglicht en een mooie verbinding met buiten.

Via de openslaande deuren bereikt u direct het terras en de tuin. De vloerverwarming maakt de ruimte bovendien het hele jaar door comfortabel te gebruiken.





KLOOSTERDREEF 3 A [AARLE-RIXTEL](#)

Slaapkamer & badkamer



Op de begane grond bevinden zich een ruime slaapkamer en badkamer, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is en de woning ook met het oog op de toekomst comfortabel blijft.

De slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte en heeft een prettig uitzicht op het omliggende groen.

De ruime badkamer is voorzien van een inloopdouche, tweepersoonsligbad, dubbele wastafel en toilet. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort.





KLOOSTERDREEF 3 A AARLE-RIXTEL

Eerste verdieping

De royale eerste verdieping sluit perfect aan bij de indrukwekkende maatvoering van de rest van de woning. Vanaf de overloop heeft u toegang tot twee ruime slaapkamers van respectievelijk circa 24 m² en 23 m².

Tussen de slaapkamers bevindt zich een tweede badkamer, voorzien van twee aparte wastafels en een toilet. Hierdoor beschikt het gezin of uw logees over een eigen comfortabele sanitaire voorziening. Tevens is er nog een bergruimte, welke is voorzien van een wateraansluiting.





KLOOSTERDREEF 3 A AARLE-RIXTEL





De woning ligt midden tussen de landerijen op een royaal en groen perceel. Een karakteristiek looppad leidt naar de entree, terwijl de royale oprit met stalen toegangspoort toegang biedt tot de garage en het erf.

Aan de achterzijde geniet u van uitgestrekte gazons, volwassen bomen en weidse zichtlijnen over het omliggende landschap. Dankzij de omvang van het perceel zijn er volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra terras, moestuin, dierenverblijf of hobbyvoorzieningen.

Buitenruimte







KLOOSTERDREEF 3 A [AARLE-RIXTEL](#)

Vrijstaande garage



Ook aan praktische ruimte geen gebrek. Achter op het perceel bevindt zich een royale vrijstaande garage van circa 64 m², bereikbaar via de brede oprit met stalen toegangspoort. De garage is degelijk gebouwd, volledig geïsoleerd en voorzien van een sterke betonnen vloer en krachtstroom waardoor de ruimte uitstekend geschikt is voor zwaardere machines, werkmaterieel, auto's of andere voertuigen.

De dubbele sectionaaldeuren zorgen voor een comfortabele toegankelijkheid, terwijl de aanwezige water- en elektra-aansluitingen de gebruiksmogelijkheden verder vergroten. Via de praktische vlizotrap bereikt u de verrassend ruime bergzolder, die zich over vrijwel de volledige garage uitstrekt. Deze verdieping biedt een enorme hoeveelheid extra opslagruimte voor gereedschap, seizoensspullen, hobbybenodigdheden of archiefmateriaal.





Bij de bouw van de garage is rekening gehouden met de mogelijkheid om de garage om te bouwen tot een zorg-/aanleunwoning (vloer-, muur- en dakisolatie aanwezig, hardhouten kozijnen met draai-kiep ramen, dubbele beglazing en ook zijn aan- en afvoervoorzieningen voor toilet, douche en keuken al aanwezig). Toiletafvoer dient nog officieel te worden aangesloten.



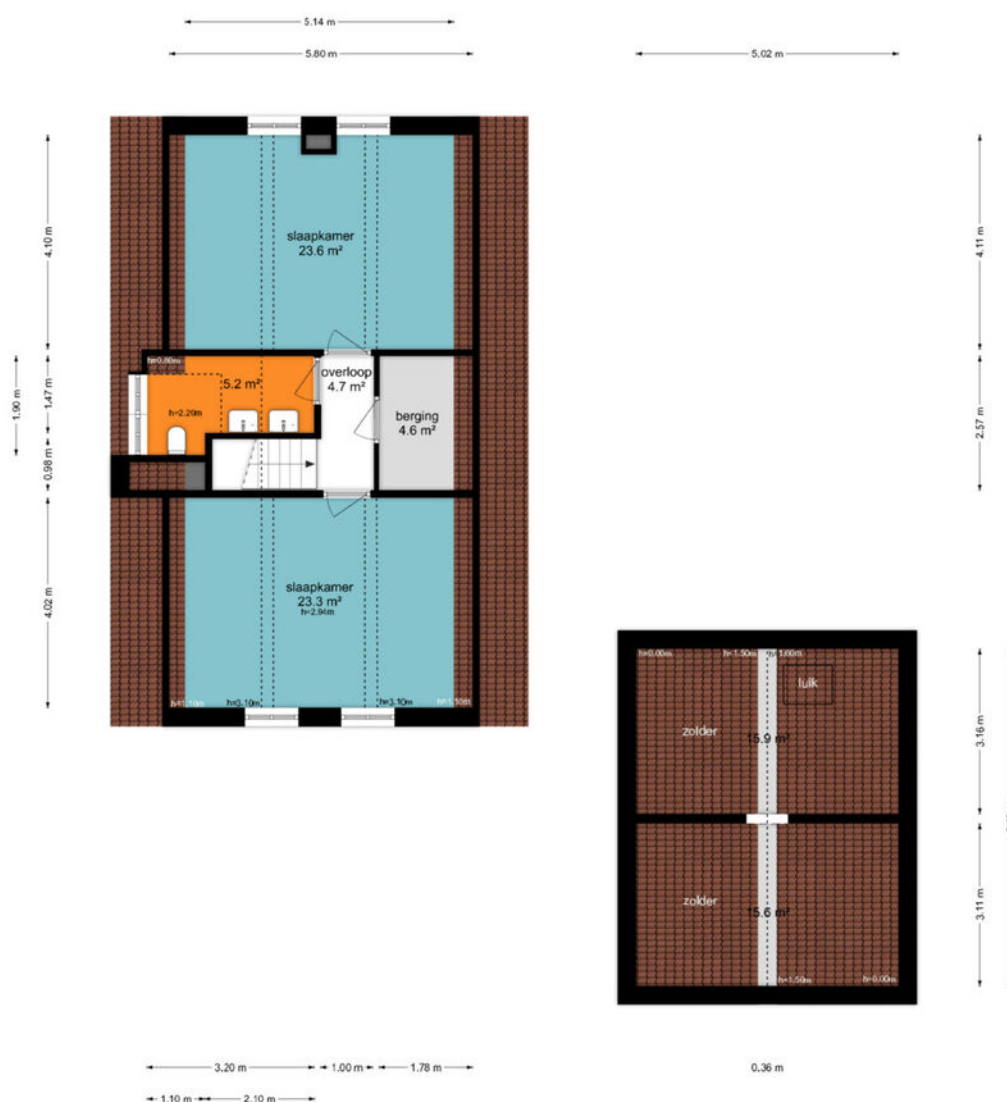
Plattegrond Begane grond



De plattegronden zijn geprojecteerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abacton.nl

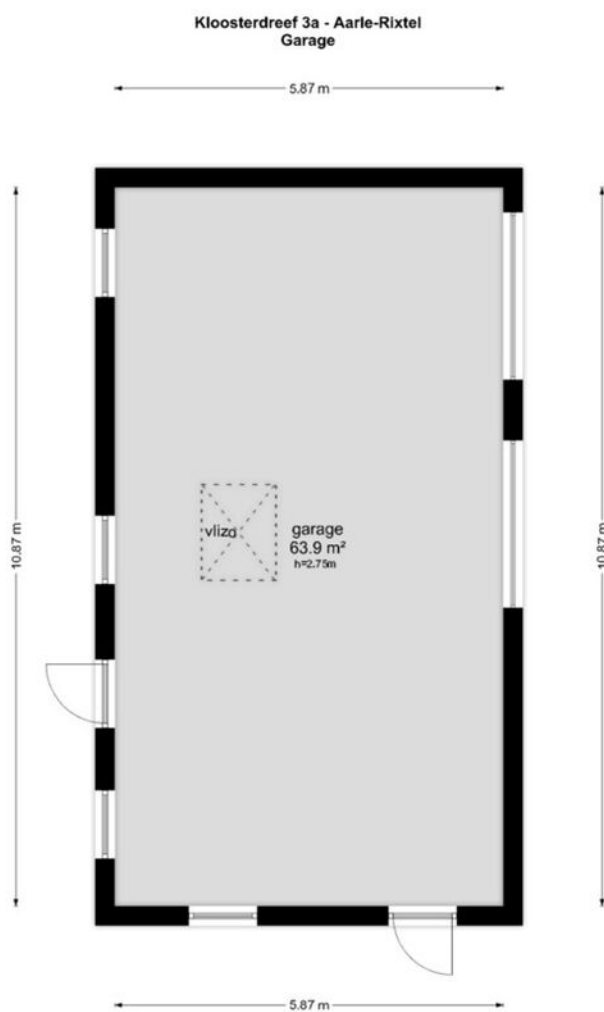
Plattegrond Eerste verdieping

Kloosterdreef 3a - Aarle-Rixtel
Eerste Verdieping



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

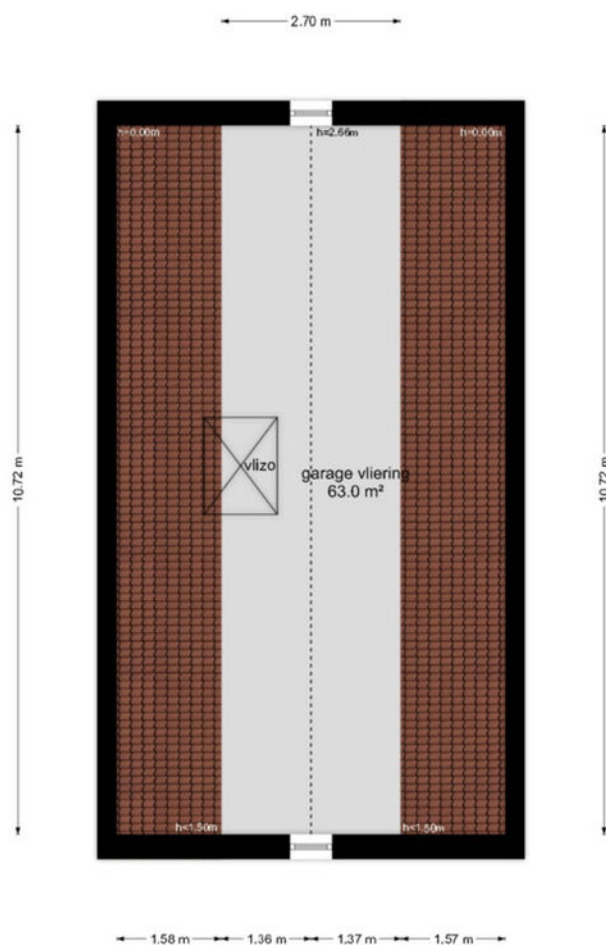
Plattegrond Garage



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

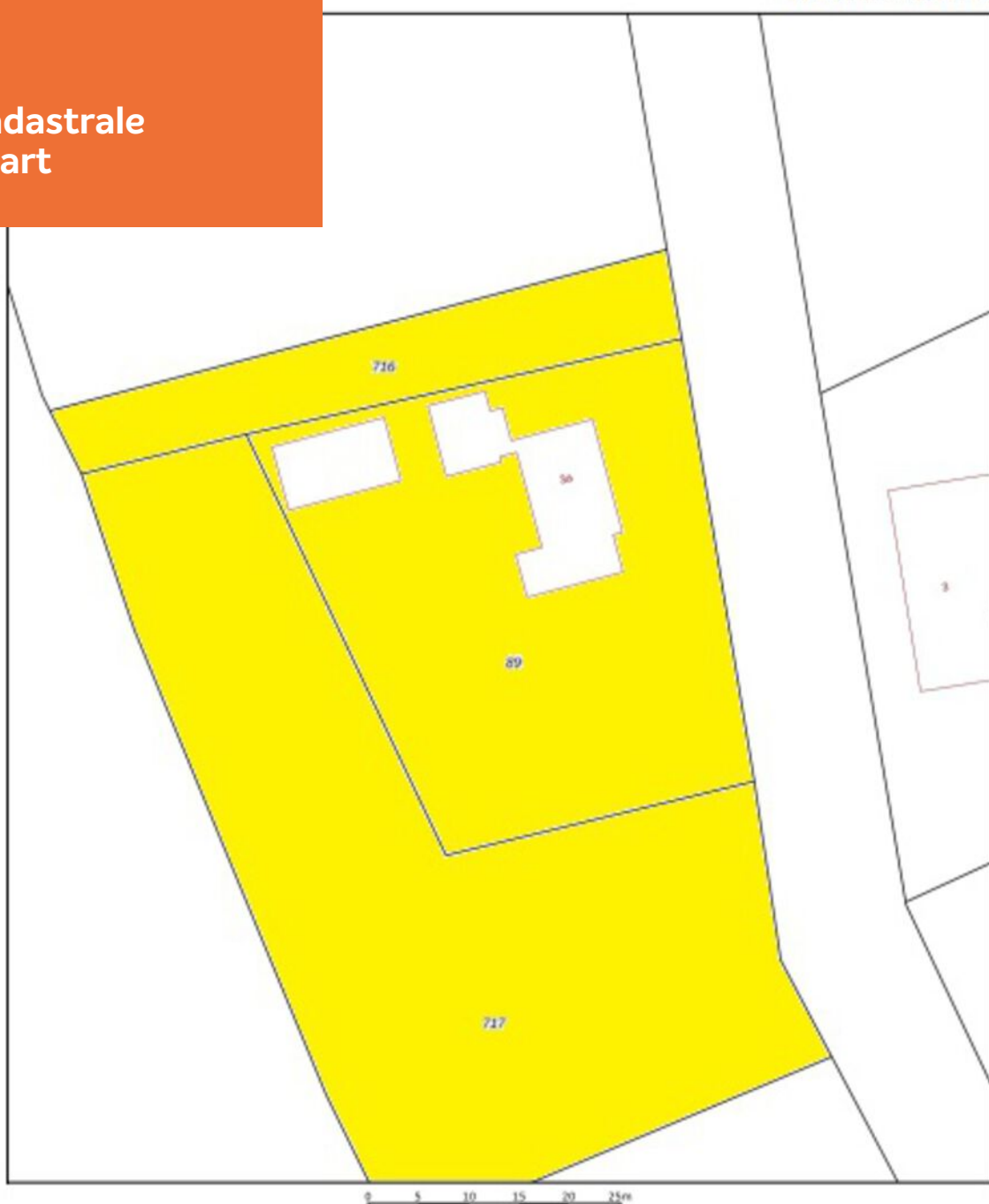
Plattegrond Garage

Kloosterdreef 3a - Aarle-Rixtel
Garage Vliering



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

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Aarle-Rixtel
	Huisnummer	Sectie	G
	Vorige kadastrale grens	Perceel	89
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Rebouwing		

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 17 december 2025
De bevrager 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.

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 moment-opname 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,



Roy Howard
06 52 32 88 59
roy@heuvel.nl

KLOOSTERDREEF 3 A AARLE-RIXTEL

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.