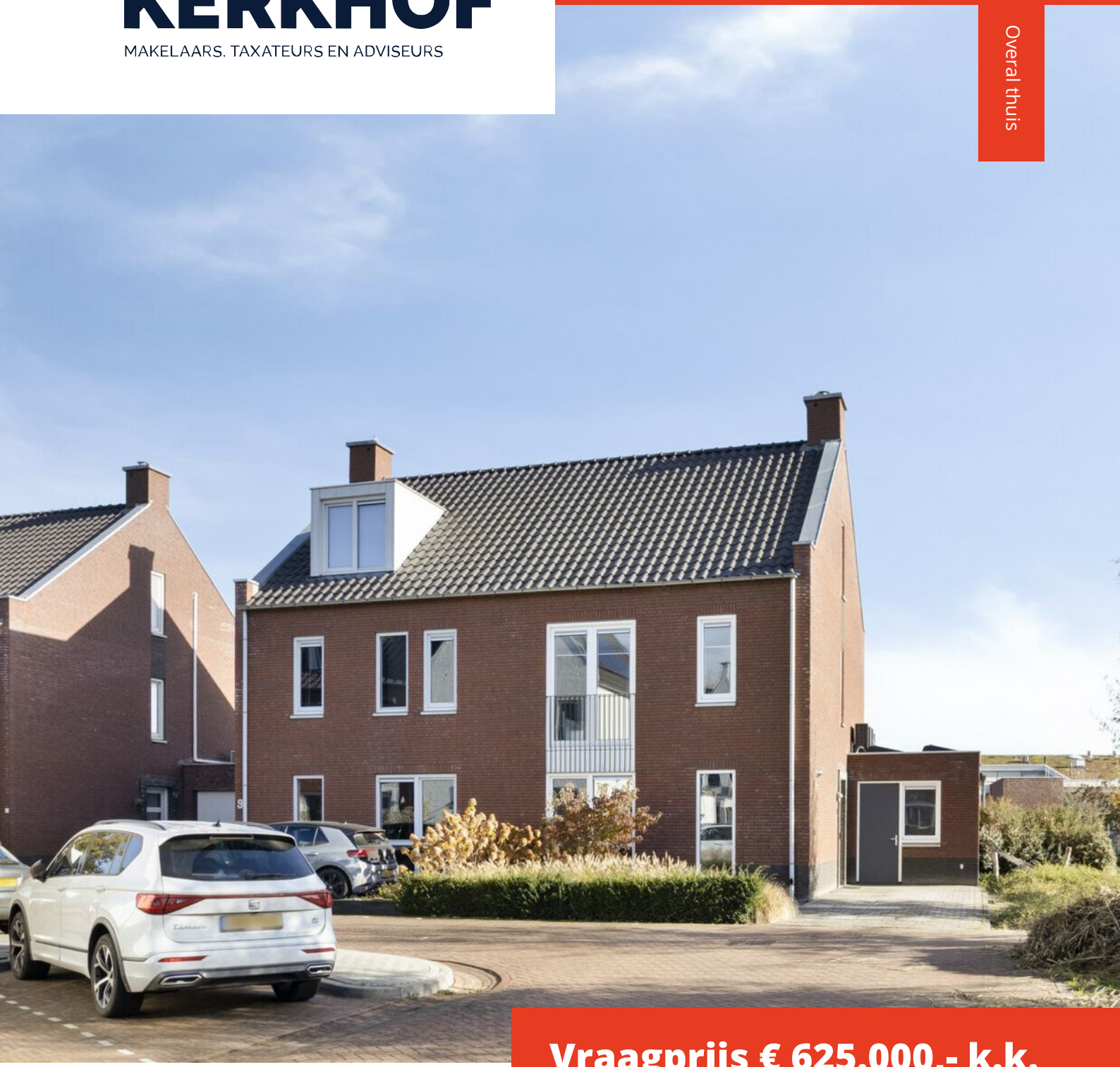
BERK & KERKHOF
MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP

Overal thuis



Vraagprijs € 625.000,- k.k.

BEEK EN DONK

Hamelijnckhof 11

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

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

NVM



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

GASLOZE **WONING**

Kenmerken

Energielabel:	A++
Soort (woning):	**Eengezinswoning**
Bouwvorm/ type:	**2-onder-1-kapwoning**
Bouwjaar:	**2018**
Kamers:	**5**
Woonoppervlakte:	**158 m²**
Perceeloppervlakte:	**215 m²**
Inhoud:	**613 m³**
Tuin gelegen op:	**Oost**
Ligging:	**in woonwijk, vrij uitzicht**
Isolatie:	**Volledig geisoleerd**



Deze gasloze, uitgebouwde 2/1 kapwoning is gelegen op een rustige woonlocatie aan een groene zone.

Een moderne woning met 4 ruime slaapkamers, moderne keuken en modern sanitair, een vrij gelegen achtertuin met overdekt terras, geïsoleerde en verwarmde berging en 18 zonnepanelen.

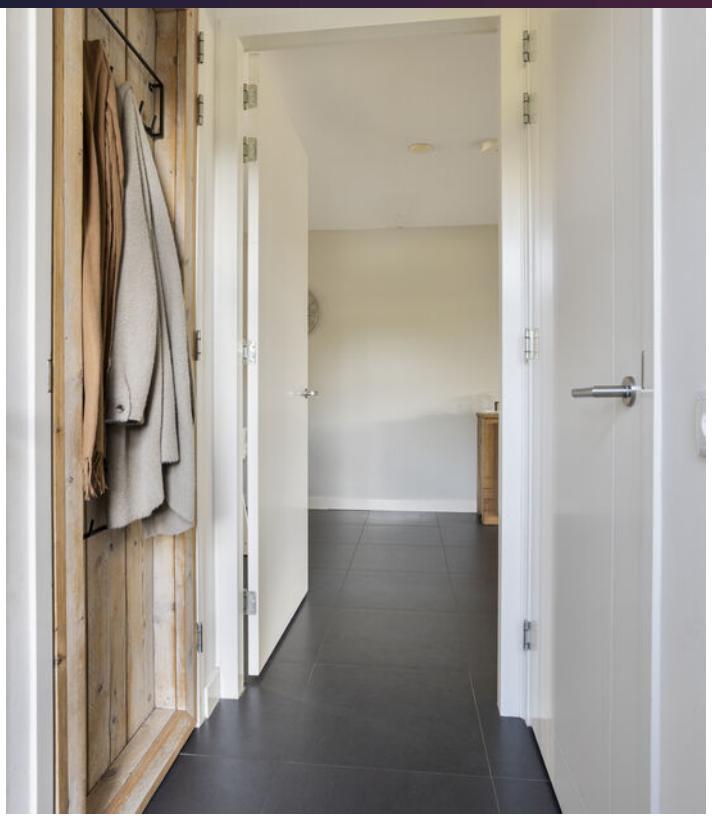


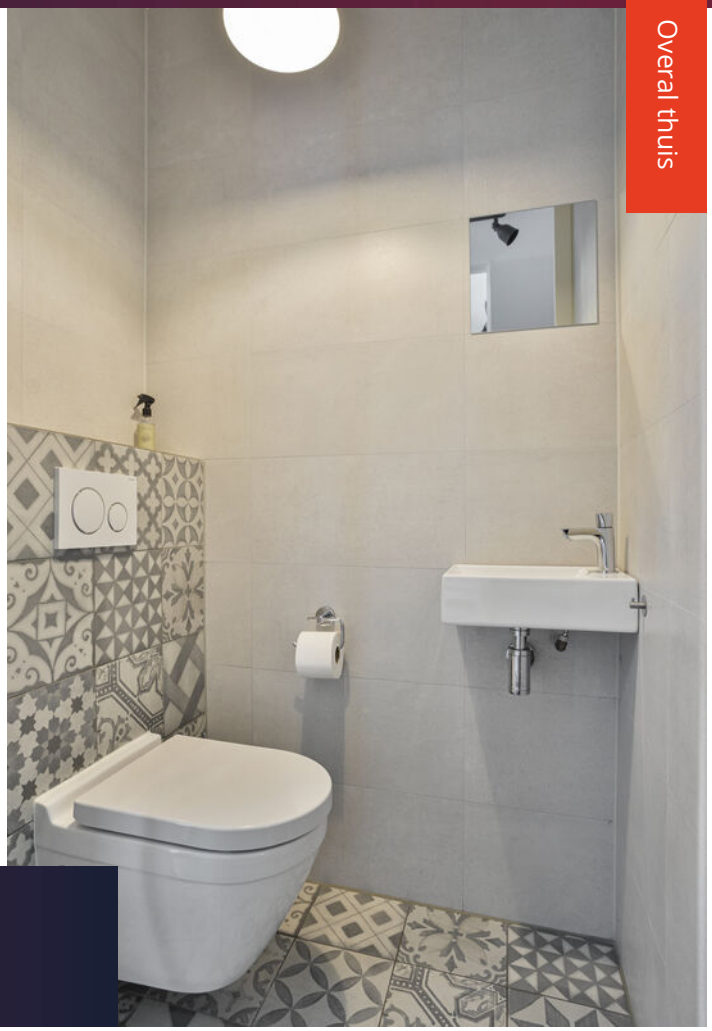


Via de rustige straat met volop parkeergelegenheid is de woning bereikbaar. De eigen oprit geeft toegang tot de woning en de berging. In de hal bevinden zich een bergkast, moderne toiletruimte, de meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping. Vervolgens zijn de woonkamer en keuken toegankelijk.

Entree







Hal & toilet



De moderne keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en voorziet in een ruim spoeleiland, wandunit, kasten en lades.

De keuken is voorzien van een complete uitrusting bestaande uit een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, oven, vaatwasser en koelkast.

Vensters die doorlopen tot aan de grond bieden volop lichtinval en in het plafond is inbouwverlichting aanwezig.

Keuken











Keuken











Keuken

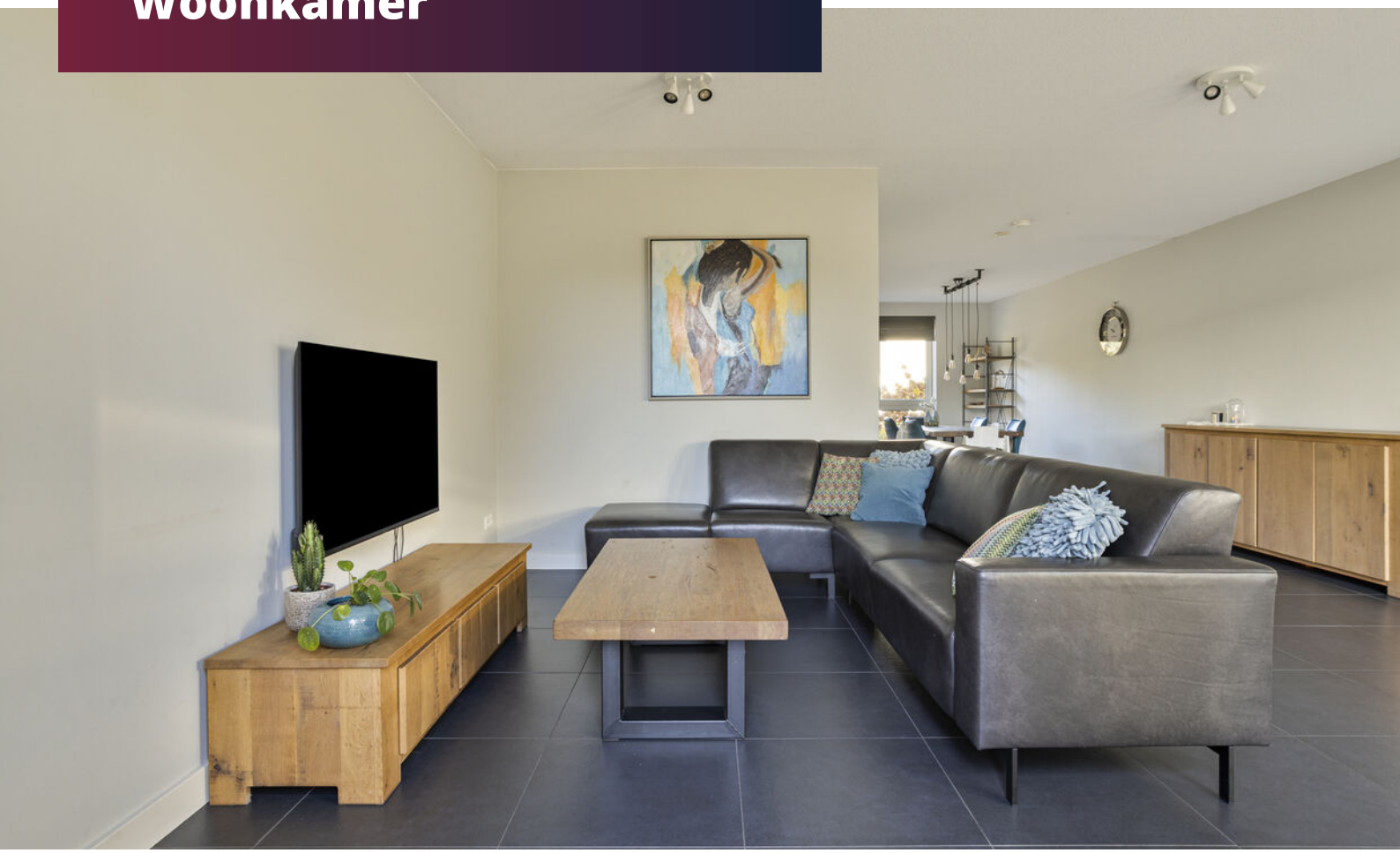


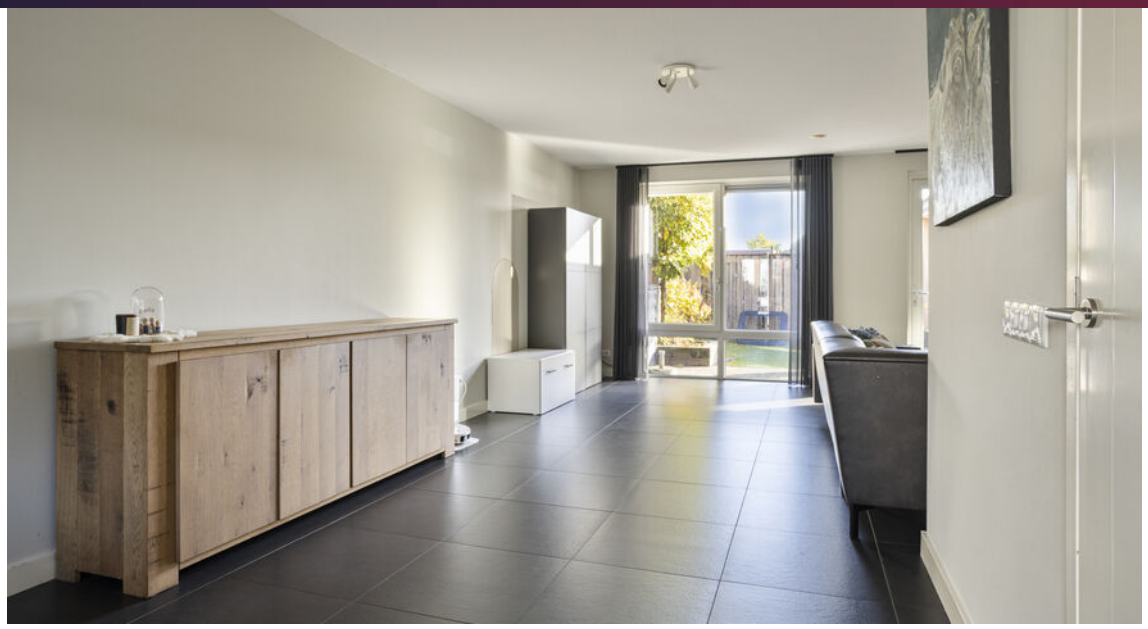
De woonkamer is dankzij een uitbouw aan de achterzijde zeer ruim met ca. 47 m2.

De vensters lopen door tot aan de vloer en zijn voorzien van zonnescreens, een loopdeur geeft toegang tot de achtertuin.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en vloerkoeling, stucwerk wanden een spuitwerk plafond.

Woonkamer











Tuin

De achtertuin is geheel omheind en heeft een achterom.

Dankzij de ligging aan het terrein van een basisschool is er volop vrijheid en zijn er geen directe achterburen.

De tuin is aangelegd met een kunstgras gazon, bestrating en een groot overdekt terras.
Hier is het heerlijk genieten van lange zomeravonden.

De aangebouwde berging is zowel vanuit de tuin als vanaf de oprit toegankelijk.
De berging is volledig geïsoleerd en voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

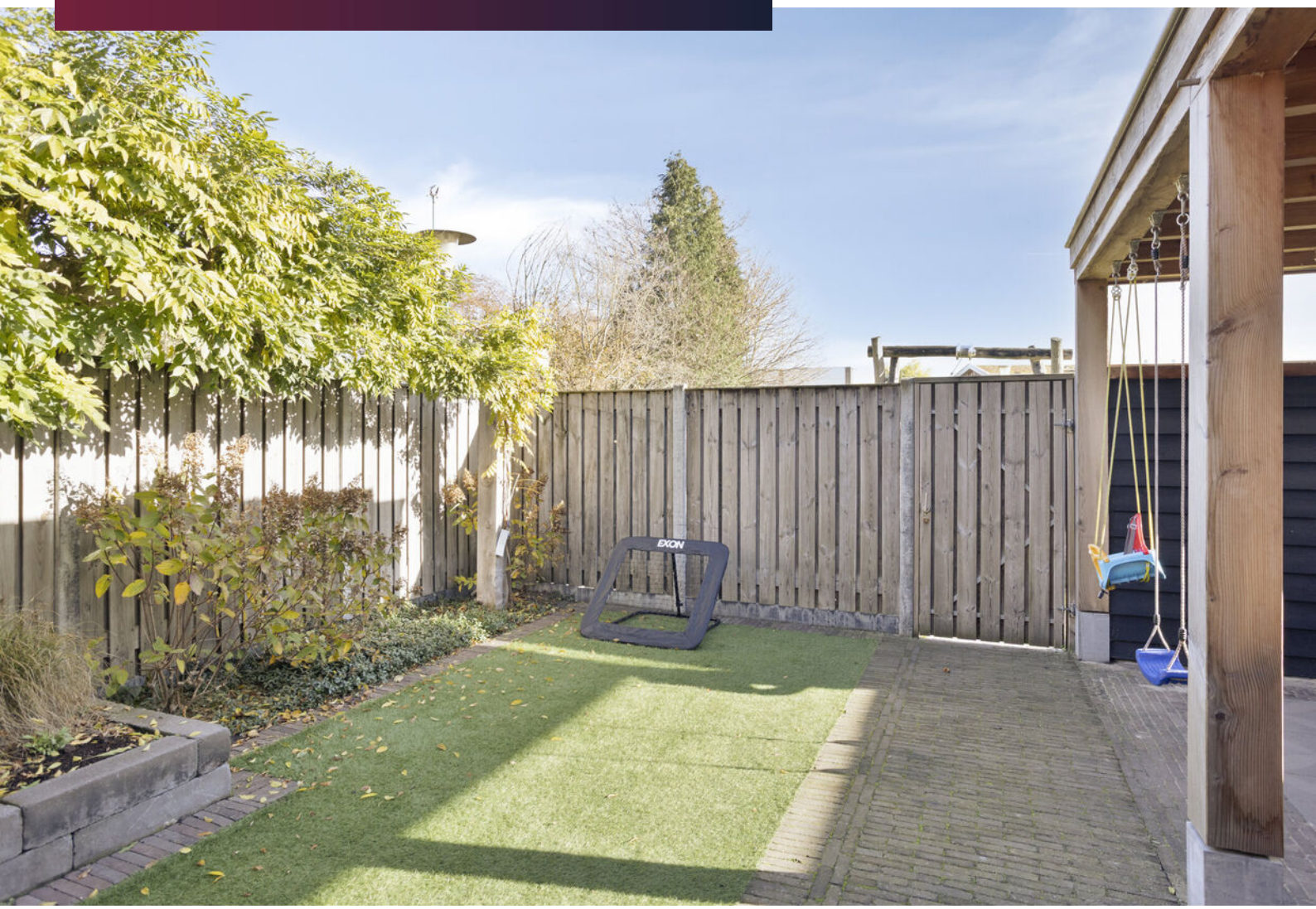








Tuin







Aan de overloop op de 1e verdieping zijn 3 ruime slaapkamers en de badkamer gelegen.
De slaapkamers zijn allen voorzien van een airco-unit en afgewerkt met een pvc vloer en stucwerk wand- en plafondafwerking.



1e verdieping





Slaapkamers













De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel, hangend toilet en comfortabele vloerverwarming.

Badkamer





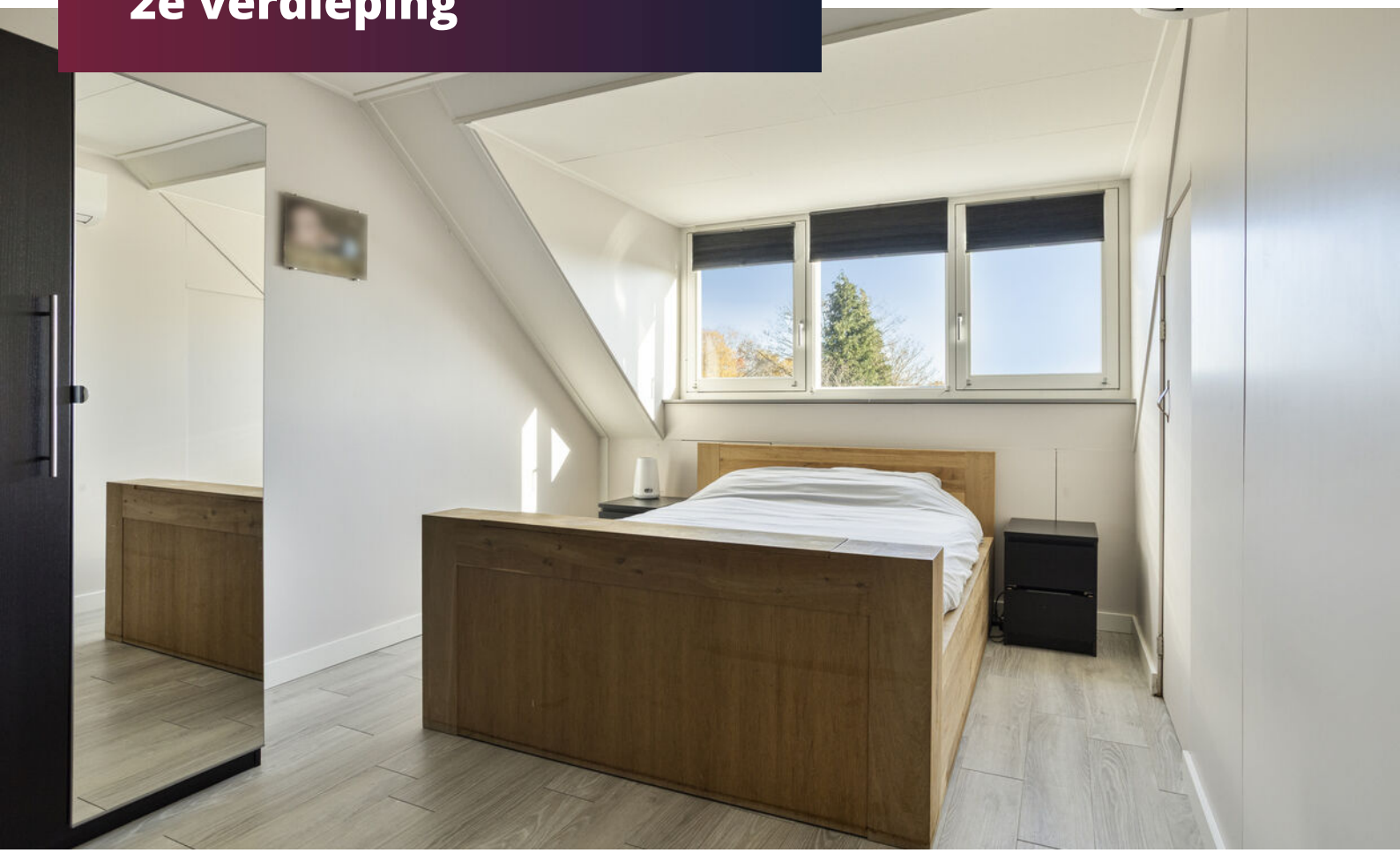
Op de 2e verdieping is een overloop aanwezig met toegang tot de technische ruimte, sanitaire ruimte en slaapkamer.

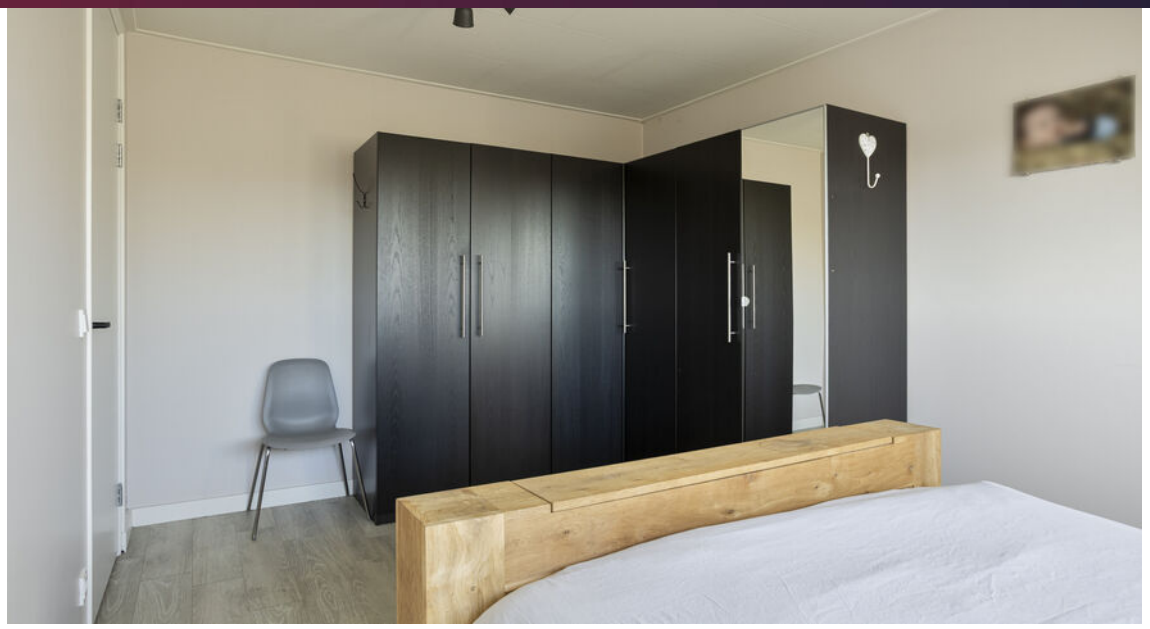
De royale slaapkamer heeft een dakkapel aan de achterzijde, airco-unit en is afgewerkt met een pvc vloer.

Tevens is er een bergruimte onder de kapschuinte aanwezig.

In de technische ruimte zijn de witgoedaansluitingen, WTW unit en de warmtepomp (Daikin) geplaatst.

2e verdieping






Finn





Sanitaire ruimte

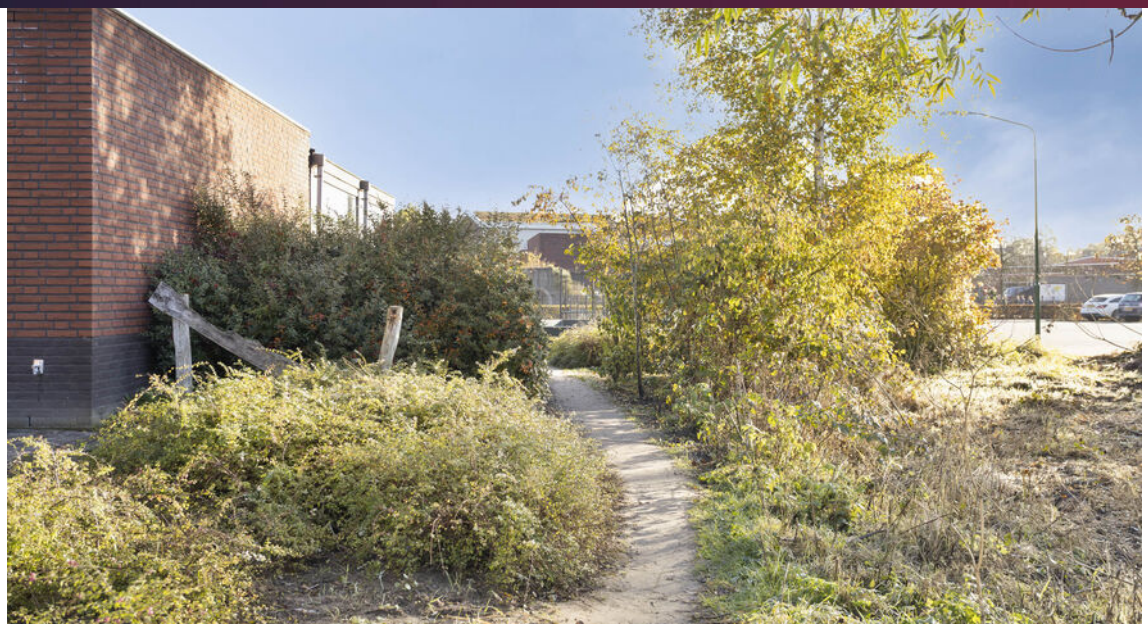
De sanitaire ruimte voorziet in een toilet en wastafelmeubel.





Deze moderne, gasloze woning is gelegen in de wijk "De Nieuwe Hees" in Beek en Donk en grenst aan een prachtige "groene zone”.

De woning is gelegen op loopafstand van voorzieningen zoals basisscholen (achterbuur), sportvoorzieningen en het Piet van Thielplein, met supermarkten en diverse winkels.





Omgeving





Bijzonderheden

- Uitgebouwde 2/1 kapwoning
- Gasloos, 18 zonnepanelen, warmtepomp en airco-units
- 4 ruime slaapkamers
- Vrij gelegen achtertuin met overdekt terras en achterom
- Geïsoleerde en verwarmde berging
- Rustig gelegen aan een groene zone
- Op korte afstand van alle dorpse voorzieningen

Waarborgsom/bankgarantie
Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Plattegrond



Begane grond

Plattegrond



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

1e verdieping

Plattegrond



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

2e verdieping

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Beek en Donk

Sectie en perceel
L 1435

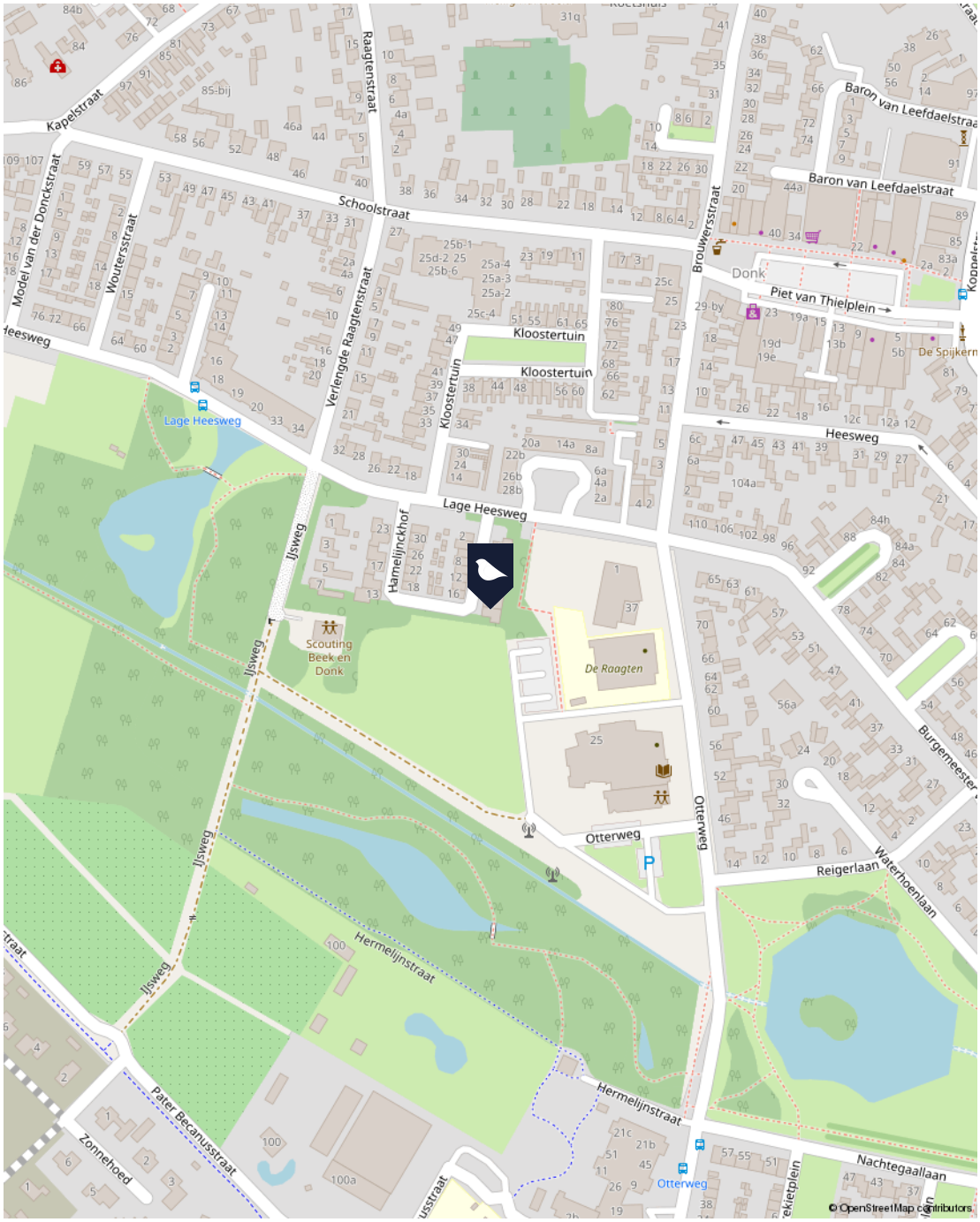
Oppervlakte
215 m²



Hamelijnckhof 11

Staat hier uw nieuwe woning?

In de omgeving



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast 1e verdieping overloop		✓	
- Kast garage	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✓
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- rolgordijnen			✓
- Overgordijnen 1e verdieping		✓	
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer 1e en 2e verdieping	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		✓	
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Screens	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Warmtepomp	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		

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 - 24 75 48 79
E e.klessens@berkkerkhof.nl



Merel Jacobs
Commercieel medewerker binnendienst
T 0492 - 38 66 00
E m.jacobs@berkkerkhof.nl

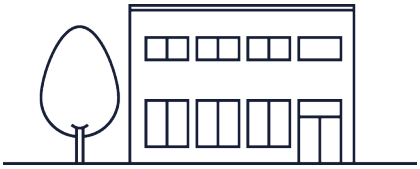
BERK & KERKHOF

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!

NVM

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	Hamelijnckhof 11
Postcode/plaats	5741bd, Beek en Donk
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	13-11-2026
Datum meetrapport	14-11-2026
Certificaatnummer	1699851

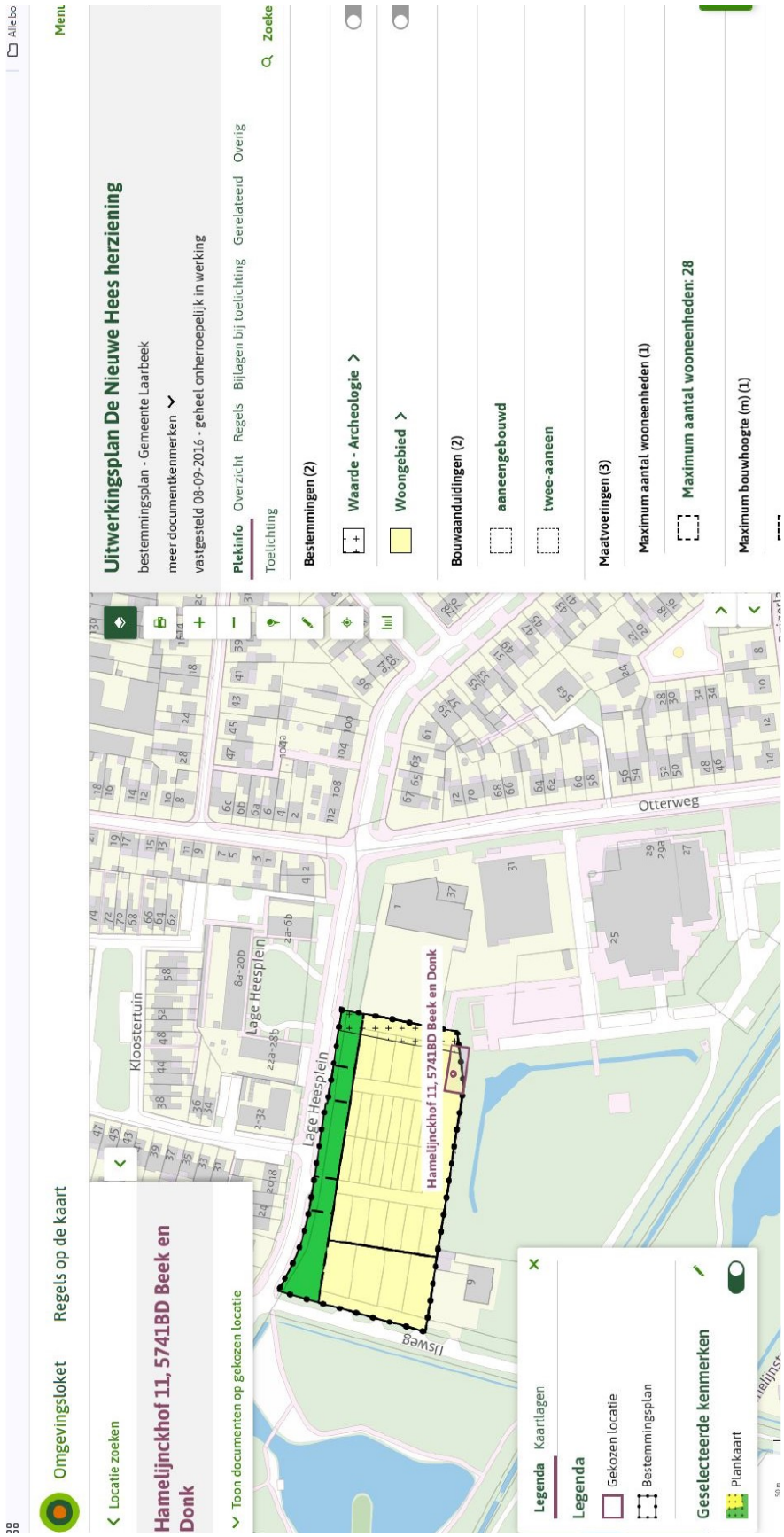
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	158,00	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	15,10	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	26,30	M^2
Externe bergruimte	0,00	M^2

Bruto vloeroppervlak	251,70	M^2
Bruto inhoud woning	613,07	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 inhouden 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

Bijlage: Bestemmingsplan



Artikel 4 Woongebied

- ## 4.1 Bestemmingsomschrijving
  - ### 4.1.1 Algemeen

    De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

    a. woningen, waaronder begrepen woningen voor begeleid wonen, en daarbij behorende (zorg)voorzieningen;
    b. bijgebouwen ten behoeve van de woningen;
    c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
    d. tuinen en erven;
    e. aan huis verbonden beroepen;
    f. groenvoorzieningen;
    g. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
    h. verkeersvoorzieningen in de vorm van (erftoegangs)wegen, voet- en fietspaden, in- en uitritten en parkeerplaatsen;
    i. doeleinden van openbaar nut.
  - ### 4.1.2 Beroepsmatige activiteiten

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

    a. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
    b. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouw en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
    c. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
    d. detailhandel slechts is toegestaan voorzover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.
- ## 4.2 Bouwregels
  - ### 4.2.1 Hoofdgebouwen

    Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

    a. in het bestemmingsplan mogen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding:
       1. 'vrijstaand': vrijstaande of geschakelde woningen;
       2. 'twee-aaneen': twee-aaneen (halfvrijstaande) of geschakelde woningen;
       3. 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen (woningen in gesloten bebouwing);
    b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag ten hoogste het aangeduide maximum aantal wooneenheden gebouwd worden;

c. de afstand van de voorgevel van een woning tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 4 m, met dien verstande dat deze afstand voor aaneengebouwde woningen niet minder mag bedragen dan 2 meter;
d. de gezamenlijke diepte van een hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw mag ten hoogste 15 m bedragen, met dien verstande dat de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste (van de weg gekeerde) bouwperceelsgrens ten minste 8 m zal bedragen;
e. de hoofdgebouwen van vrijstaande woningen zullen aan beide zijden en van twee-aan-een of geschakelde woningen aan één zijde op ten minste 2,5 m uit de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;
f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
h. de hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 50°.

- **4.2.2 Bijgebouwen**

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. met uitzondering van het onder e bepaalde mogen bijgebouwen:
    1. op niet minder dan 5 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
    2. aan ten minste één zijde van het hoofdgebouw op niet minder dan 12 meter uit de naar de weg gekeerde perceelsgrens worden opgericht;
b. voor de hoogten van bijgebouwen gelden de volgende regels:

	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
vrijstaande bijgebouwen	3,5 m	5 m
aangebouwde bijgebouwen	3,5 m	6 m

d. de gezamenlijke diepte van een hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw mag maximaal 15 m bedragen;
e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal bedragen:
    1. bij een vrijstaande woning: 200 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
    2. bij een twee-aaneen of aaneengebouwde woning: 150 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
f. voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een (denkbeeldig) vlak vanaf 3 m hoogte op de perceelsgrens,

wijkend onder een hoek van 60°, behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap,aan weerszijden van de perceelsgrens;

g. op de gronden voor de naar de weg gekeerde gevel mag per woning één aangebouwd bijgebouw, zoals een portaal of erker, worden gebouwd, mits:
    1. de afstand tot de aan de weg grenzende perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
    2. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m. met dien verstande dat voor entreeportalen de diepte maximaal 2 m mag bedragen;
    3. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m²;
    4. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het hoofdgebouw;
    5. de goot- respectievelijk nokhoogte niet meer bedraagt dan 3 respectievelijk 3,5 m.
h. op de gronden voor de naar de weg gekeerde gevel mag per woning één luifel worden gebouwd, mits:
    1. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m;
    2. de breedte niet meer bedraagt dan een kwart van de breedte van het hoofdgebouw;
i. het bouwen van bijgebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

- **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

  Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

  a. op de gronden, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel, mag de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m, de hoogte van vlaggenmasten 8 m, de hoogte van antennes maximaal 15 m, de hoogte van verlichtingsarmaturen maximaal 8 m, de hoogte van bewegwijzering maximaal 8 m en de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedragen;
  b. op de gronden, voor zover gelegen voor de naar de weg gekeerde gevel, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m, de hoogte van vlaggenmasten maximaal 5 m, de hoogte van verlichtingsarmaturen 8 m, de hoogte van bewegwijzering 8 m en de hoogte van andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen) maximaal 1 m bedragen;
  c. in afwijking van het onder b bepaalde, mag bij hoekpercelen waar sprake is van meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de hoogte van een erfafscheiding bij situering voor de naar de weg gekeerde gevel van de zijstraat ook maximaal 2 m bedragen, mits de erfafscheiding is gelegen op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw.

- **4.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

a. de situering en afmetingen van de in artikel 4.2.1 en 4.2.2 bedoelde bouwwerken;
b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid;
c. situering en afmetingen van erfafscheidingen op hoekpercelen,

indien zulks noodzakelijk is:

4. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
5. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
6. ter waarborging van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

- ## 4.4 Afwijking van de bouwregels
  - ### 4.4.1 Omgevingsvergunning voor vergroten oppervlakte bijgebouwen

    Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder d voor het vergroten van de oppervlakte bijgebouwen, met dien verstande dat:

    a. de omgevingsvergunning alleen mag worden verleend voor de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
    b. vergroting van de oppervlakte bijgebouwen niet mag leiden tot het ontstaan van een extra zelfstandige woning;
    c. de bezonning van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
    d. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden geschaad.
  - ### 4.4.2 Omgevingsvergunning voor vervallen afschuiningshoek

    Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder e voor het laten vallen van de eis van een afschuiningshoek ingeval er wel sprake is van aansluitende bebouwing op het aangrenzende perceel, zonder dat er gesproken kan worden van een volledig doorlopende bouwmassa.

- ## 4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken:

a. voor de uitoefening van handel (incl. detailhandel) nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren en horeca), met uitzondering van beroepsmatige activiteiten;
b. voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft voor bewoning;
c. voor de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

- ## 4.6 Afwijking van de gebruiksregels

4.6.1 Omgevingsvergunning voor uitoefening aan-huis-verbonden bedrijven

Het bevoegde gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 onder a voor de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven in de woning en of bijgebouw(en) met dien verstande dat:

a. de betreffende woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor gebruik als woning overeenkomstig de bestemming;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:
    1. in principe geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
    3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
c. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
e. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
f. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen in gebruik zijn, met een maximum van:
    1. bij bouwpercelen tot 250 m²: 45 m²;
    2. bij bouwpercelen van 250 tot 750 m²: 60 m²;
    3. bij bouwpercelen groter dan 750 m²: 75 m².
g. er geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en die niet is aan te merken als een bouwwerk.