

TE KOOP

Molenstraat 17

Aarle-Rixtel



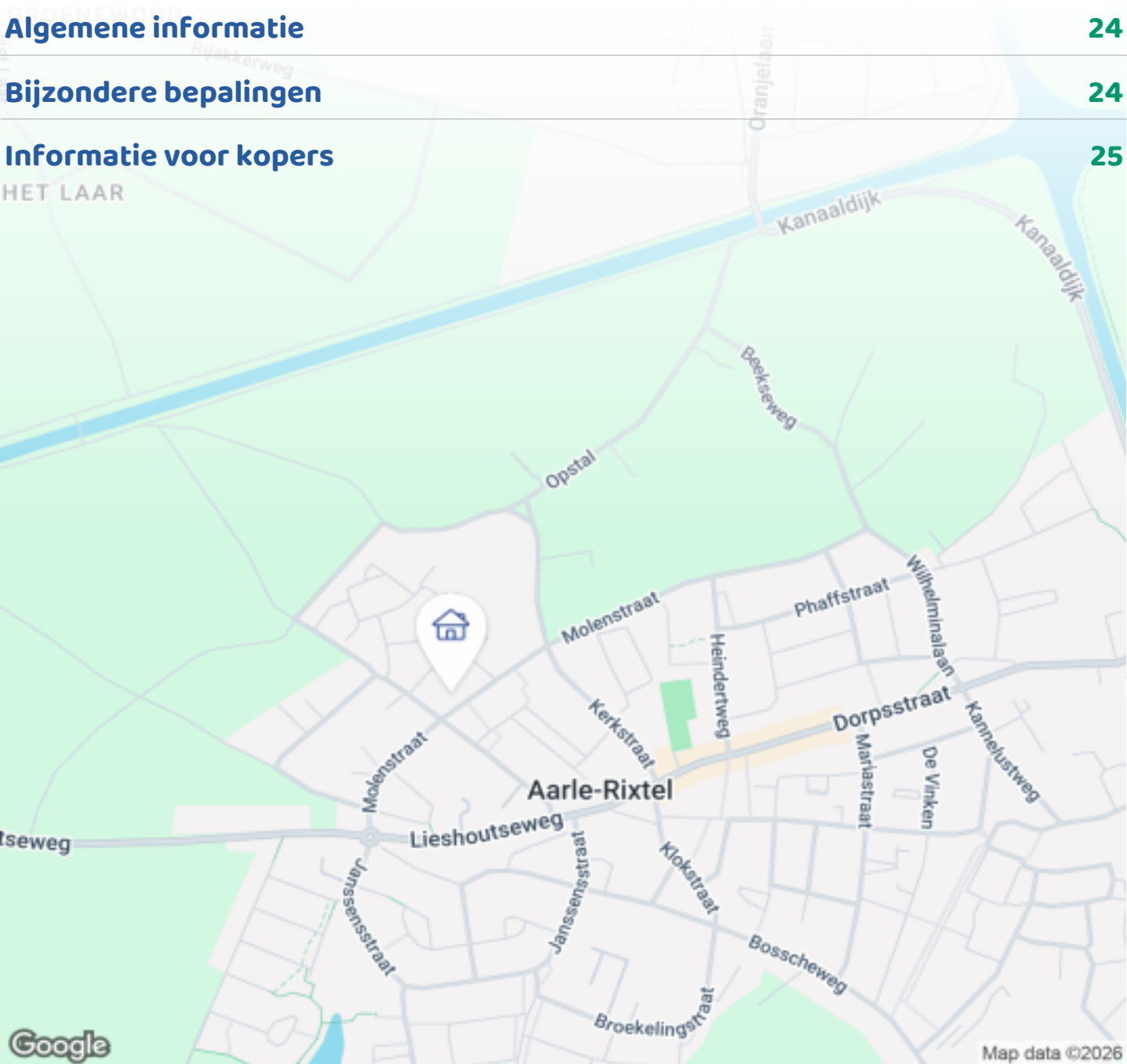
Vraagprijs

€ 579.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Molenstraat 17, Aarle-Rixtel

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

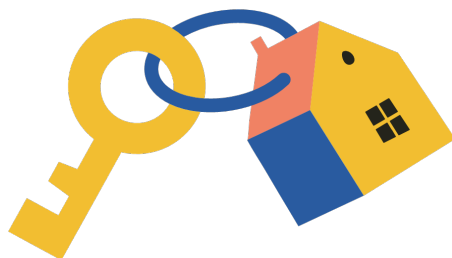


Op een fijne en centrale locatie in Aarle-Rixtel staat deze comfortabele twee-onder-een-kapwoning uit 1983. Met een woonoppervlakte van 152 m², een perceel van 365 m² en een tuin van maar liefst circa 20 meter diep, biedt deze woning verrassend veel ruimte voor het hele gezin. De woning is voorzien van een energielabel A, zonnepanelen en diverse recente verbeteringen, waardoor het huis zowel modern als duurzaam is ingericht voor de toekomst.

Begane grond

Via de uitnodigende voortuin — in 2025 volledig opnieuw aangelegd en voorzien van bewatering — bereik je de entree. Binnenkomend in de hal vind je de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De lichte en ruime woonkamer is een heerlijke leefruimte met grote raampartijen en vloerverwarming voor extra comfort. De open indeling zorgt voor een



Woningbrochure: Molenstraat 17, Aarle-Rixtel

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

fijne verbinding tussen wonen, koken en samen zijn. De multifunctionele ruimte, afsluitbaar middels een glazen pui, kan ingezet worden als kantoor, professionele ruimte aan huis, speelkamer of talloze andere opties.

De keuken is aan de achterzijde gelegen, met zicht op de groene tuin. Dankzij de gunstige lichtinval en de open indeling voelt deze ruimte direct prettig en huiselijk aan. De keuken is voorzien van een vaatwasser, recent geplaatste elektrische kookplaat, afzuigkap, Quooker en een magnetron/oven combinatie. Daarnaast is de moderne keuken voorzien van dimbare inbouwspots voor een optimale lichtvoorziening en een sfeervolle uitstraling.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en 1 wat kleinere kamer met inbouwkast, elk voorzien van een kwalitatief hoogwaardige brede laminaatvloer en hoge hoogglans plinten. De slaapkamers beschikken allemaal over horren, ideaal voor ventilatie tijdens warme dagen.

De badkamer is praktisch ingericht met een ligbad/douche, toilet en wastafel met spiegelkast en maakt een verzorgde indruk.

Zolder

Een vaste trap geeft toegang tot de ruime zolderverdieping. Deze verdieping biedt meerdere mogelijkheden: een extra slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of zelfs een combinatie daarvan. Ook hier ligt dezelfde hoogwaardige laminaatvloer als op de eerste verdieping, wat zorgt voor een mooie eenheid door het hele huis. Het kunststof dakraam, vernieuwd in 2023, zorgt voor veel daglicht.

Achtertuint

De achtertuin is een absoluut pluspunt van deze woning. Met een diepte van ongeveer 20 meter is er ruimte voor ontspanning, spelen, tuinieren of buiten

dineren.

De tuin is goed onderhouden en beschikt over:

- een royale overkapping direct aan het huis
- een praktische berging voor fietsen, gereedschap en opslag
- een rond zwembad van 4 meter doorsnede met een vernieuwde vlonder (okt. 2025)
- een ruim grasveld, tweede terras en een kindvriendelijke speelhoek

Dankzij de grootte en indeling van de tuin zijn er zowel zonnige als schaduwrijke plekjes te vinden — perfect voor ieder moment van de dag.

Duurzaamheid & onderhoud

De woning is op diverse punten de afgelopen jaren vernieuwd en goed onderhouden:

- Energielabel A
- Zonnepanelen
- Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2025
- Voortuin volledig vernieuwd en voorzien van bewatering (2025)
- Nieuw kunststof dakraam op de zolder (2023)
- Vernieuwd afdak boven de voordeur (2023)
- Vlonder bij het zwembad vernieuwd in 2025
- Schilderwerk binnen in 2018 uitgevoerd

Locatie

De woning ligt in een rustige straat op loopafstand van het centrum van Aarle-Rixtel. Winkels, basisscholen, horeca, sportverenigingen en andere dagelijkse voorzieningen zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ook de verbindingen richting Helmond, Eindhoven, Veldhoven en omliggende dorpen zijn uitstekend, zowel met de auto als het openbaar vervoer.

Molenstraat 17 biedt daarmee het beste van twee werelden: een rustige woonomgeving én alle voorzieningen dichtbij.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

in a pleasant and central location in Aarle-Rixtel, you'll find this comfortable semi-detached home built in 1983. With a living area of 153 m², a plot of 365 m², and a garden of approximately 20 meters deep, this property offers surprisingly generous space for the entire family. The house comes with an energy label A, solar panels, and various recent upgrades, making it both modern and sustainable for the future.

Ground Floor

Through the inviting front garden — completely redesigned in 2025 and equipped with irrigation — you reach the entrance. Inside the hallway, you'll find the meter cupboard, toilet, and staircase to the first floor.

The bright and spacious living room is a wonderful area with large windows and underfloor heating for extra comfort. The open layout creates a seamless connection between living, cooking, and spending time together. The multifunctional room, enclosed by a glass partition, can serve as an office, professional workspace, playroom, or countless other options.

The kitchen is located at the rear, overlooking the green garden. Thanks to the favorable light and open design, this space feels immediately welcoming and homely. The kitchen is equipped with a dishwasher, recently installed electric cooktop, extractor hood, Quooker, and a microwave/oven combination. In addition, the modern kitchen features dimmable recessed spotlights for optimal lighting and a cozy atmosphere.

First Floor

On the first floor, there are two spacious bedrooms and one smaller room with a built-in wardrobe, each fitted with high-quality wide laminate flooring and high-gloss skirting boards. All bedrooms have insect screens, ideal for ventilation during warm days. The bathroom is practically designed with a

bathtub/shower, toilet, and washbasin with mirrored cabinet, giving a neat impression.

Attic

A fixed staircase leads to the spacious attic. This floor offers multiple possibilities: an extra bedroom, workspace, hobby room, or even a combination of these. It also features the same high-quality laminate flooring as the first floor, creating a beautiful sense of unity throughout the house. The plastic roof window, replaced in 2023, provides plenty of daylight.

Backyard

The backyard is an absolute highlight of this property. With a depth of about 20 meters, there's ample space for relaxation, play, gardening, or outdoor dining. The garden is well maintained and includes:

- A generous canopy directly attached to the house
- A practical storage shed for bikes, tools, and supplies
- A round swimming pool (4 meters in diameter) with a renewed deck (Oct. 2025)
- A spacious lawn, second terrace, and a child-friendly play area

Thanks to the size and layout of the garden, you'll find both sunny and shaded spots — perfect for any time of day.

Sustainability & Maintenance

The property has been updated and well maintained in recent years:

- Energy label A
- Solar panels
- Exterior painting completed in 2025
- Front garden fully renewed and equipped with irrigation (2025)
- New plastic roof window in the attic (2023)
- Renewed canopy above the front door (2023)
- Deck by the pool renewed in 2025
- Interior painting completed in 2018

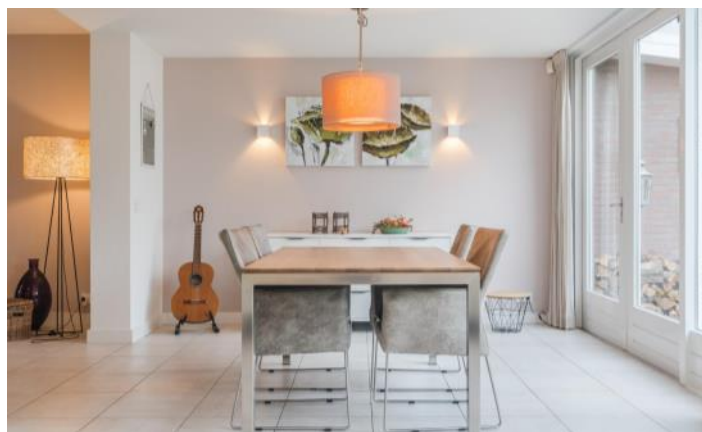
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Location

The house is situated on a quiet street within walking distance of Aarle-Rixtel's center. Shops, primary schools, restaurants, sports clubs, and other daily amenities are just minutes away. Connections to Helmond, Eindhoven, Veldhoven, and surrounding villages are excellent, both by car and public transport.

Molenstraat 17 offers the best of both worlds: a peaceful living environment with all amenities close by.



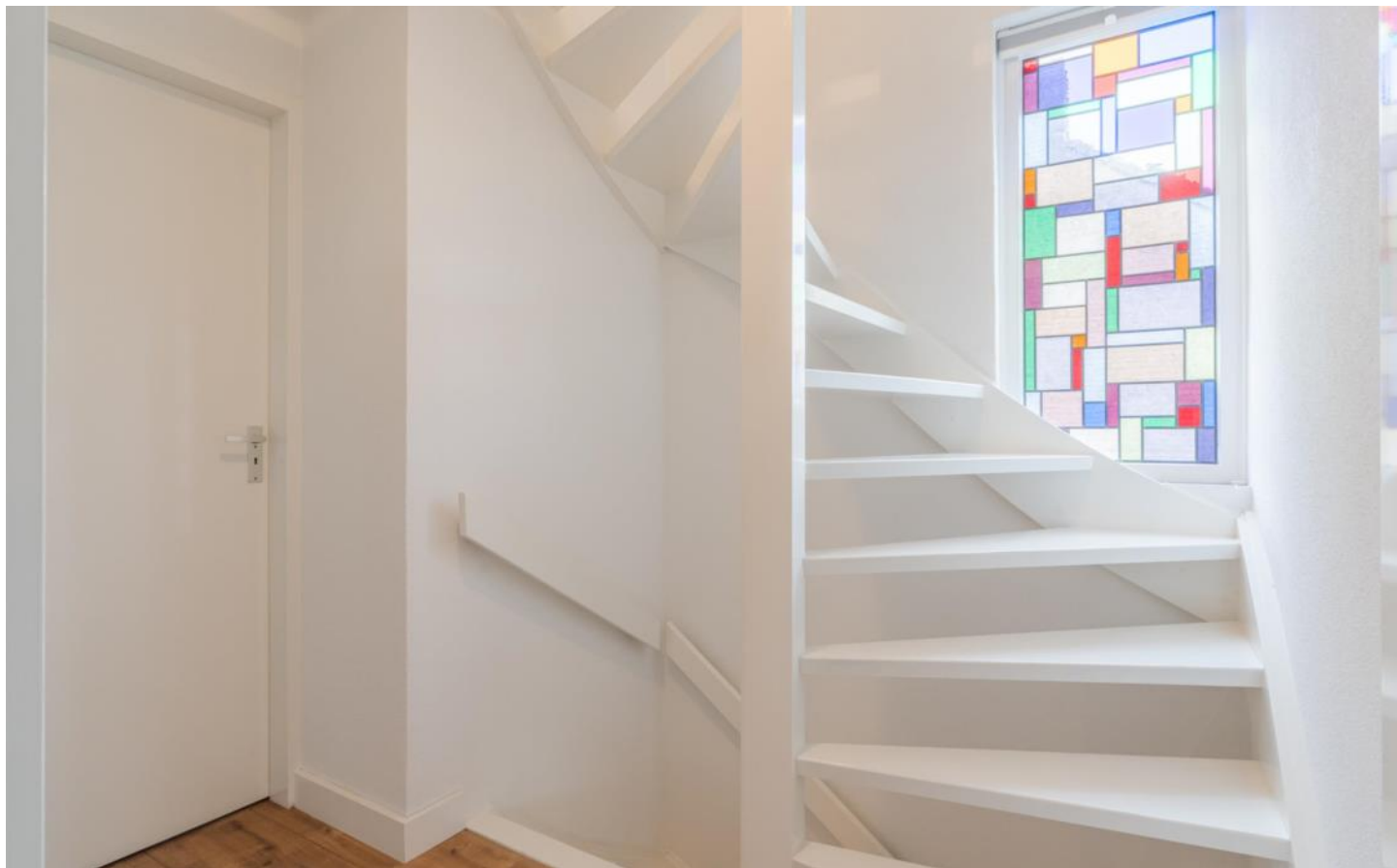






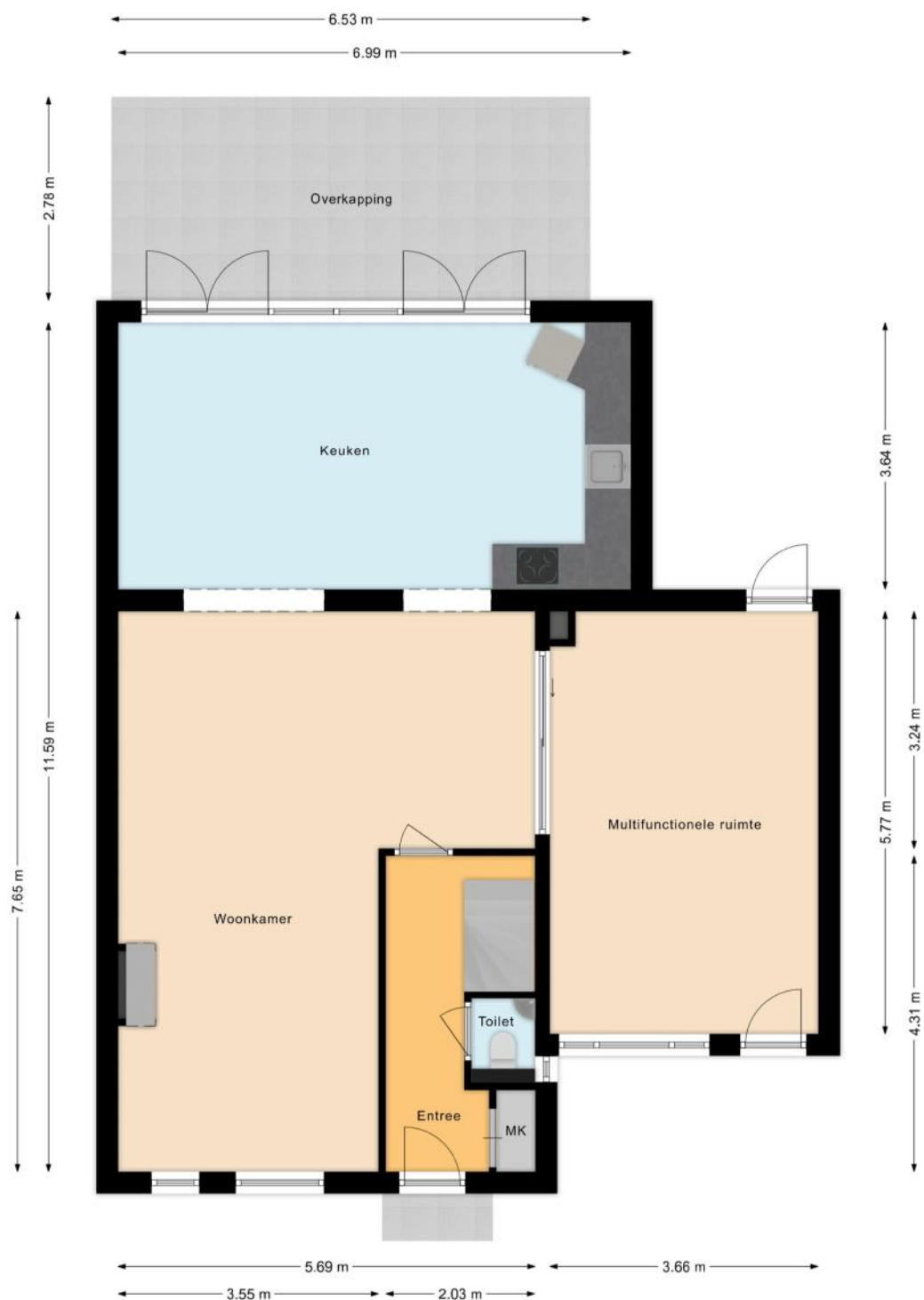




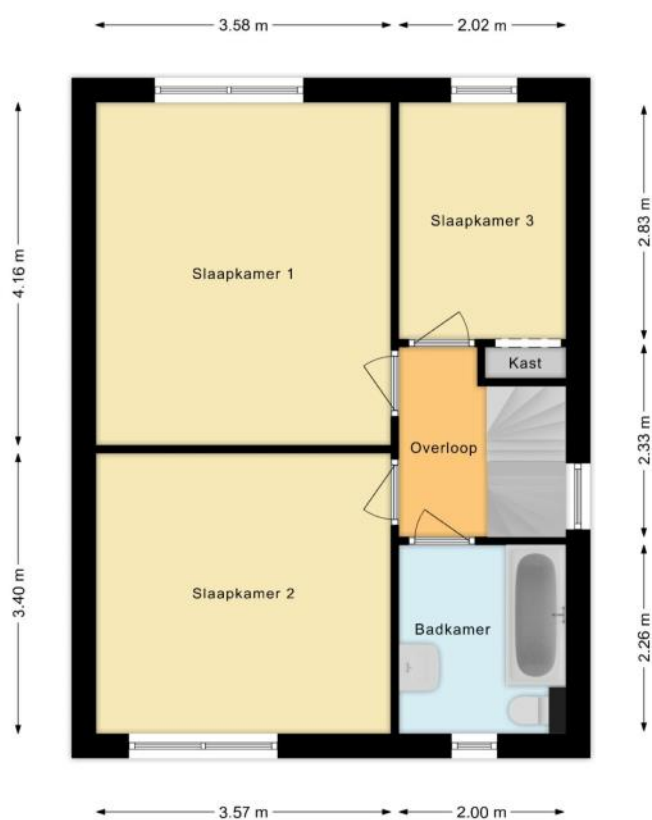




PLATTEGROND



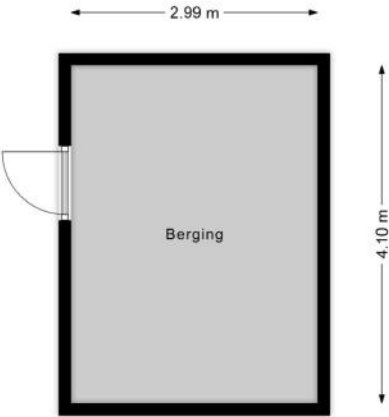
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1983
Specifiek	Gestoffeerd
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	365 m ²
Inhoud	544 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	152 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²
Externe bergruimte	12 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	9 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Alarminstallatie, Zwembad, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2010
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuint
Achtertuint	200 m² (20m diep en 9,1m breed)
Ligging tuint	Gelegen op het noordwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Aarle-Rixtel A 2410

Oppervlakte	365 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Blijft achter:

- Kast in speelkamer en grote witte kasten op slaapkamers
- Zwembad benodigdheden
- Werkblad schuur en legplanken
- Kapstok hal
- Druppelslang voortuin

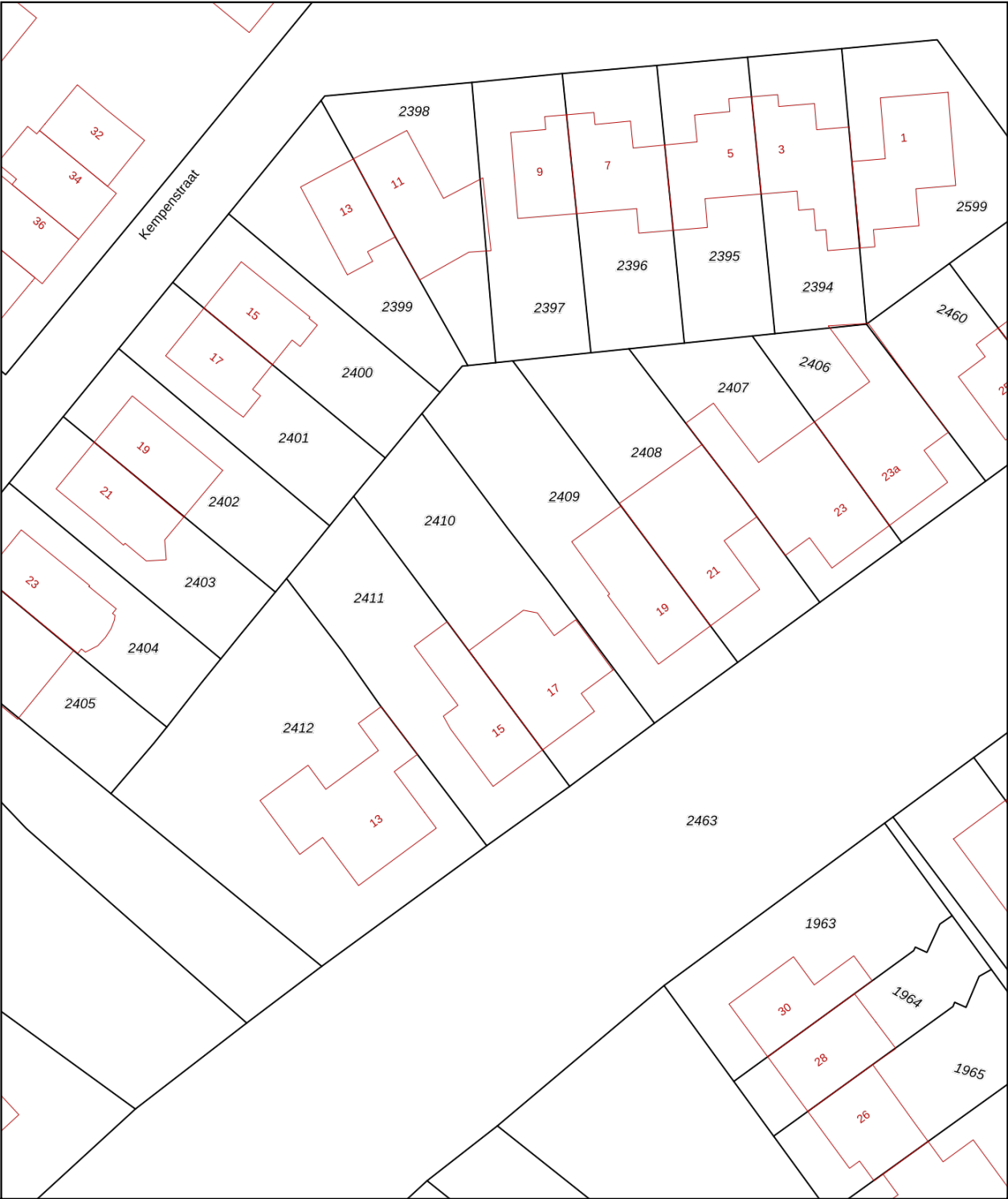
Ter overname

- Crosstrainer zolder
- Speelhuisje in de achtertuin
- Wasmachine
- Droger

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MYP



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aarle-Rixtel

Sectie A

Perceel 2410

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 databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.