



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Janssensstraat 102
5735 AG Aarle-Rixtel
€ 495.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



**De Huizenbemiddelaar
Helmond**

Brugstraat 81
5731 HG Mierlo

helmond@dehuizenbemiddelaar.nl
0492743012

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Janssensstraat 102



Woonoppervlakte: 135 m²



Perceeloppervlakte: 305 m²



Inhoud: 473 m³



Bouwjaar: 1977



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 495.000 k.k.



Omschrijving Janssensstraat 102

Ben je op zoek naar een instapklare woning met veel ruimte, comfort en een heerlijk vrij gevoel zowel binnen als buiten? Dan is deze verrassend royale tweekapper aan de Janssensstraat 102 absoluut een bezichtiging waard. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en duurzaam gemaakt, waardoor je profiteert van lage energielasten, met gebruik van 12 zonnepanelen, airco's en een energielabel B voor een uitstekend binnenklimaat en een plezierige woonsfeer.

Entree & Hal

De brede oprit biedt plaats aan meerdere auto's en leidt naar de keurig aangelegde voortuin. Binnenkomst via de hal met natuurstenen vloer, vernieuwde meterkast (slimme meters) en toegang tot het keurig betegelde toilet en de sfeervolle woonkamer. Een mooie wenteltrap brengt je naar de eerste verdieping.

Woonkamer

De lichte, ruime woonkamer voelt meteen prettig aan. Dankzij het vernieuwde grote raam aan de voorzijde, de openslaande tuindeuren en het strakke stucwerk is dit een heerlijke leefruimte. De airco zorgt het hele jaar door voor een aangenaam klimaat. De laminaatvloer en sierlijst langs het stucplafond met inbouwspots maken het geheel stijlvol en warm. Vanuit de woonkamer is er een open verbinding met de keuken.

Moderne keuken & bijkeuken (2018)

De royale keuken beschikt over een strak keukenblok in rechte opstelling met 5-pits gasfornuis met inbouwoven, vaatwasser en recirculatiekap. Een tweede keukenblok biedt extra werk- en bergruimte. De fijne lichtinval, praktische tegelvloer en deels betegelde achterwand maken het compleet.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met kunststof kozijn, mediterrane tegelvloer, wandradiator en directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping





Omschrijving Janssensstraat 102

Via de overloop bereik je drie prettig ruime slaapkamers, allemaal voorzien van laminaatvloeren, houten kozijnen met dubbele beglazing en strak stucwerk. Ook hier zorgt een airco-unit voor optimaal wooncomfort.

De moderne badkamer (2022) is een luxe plek om te ontspannen. Voorzien van een ruime inloopdouche, brede wastafel met meubel, vrijhangend toilet, wandradiator en hoogwaardige afwerking met tegels, stucwerk en inbouwspots. Dankzij het raam is er zowel natuurlijke ventilatie als prettig lichtinval.

Zolder

De vaste trap brengt je naar de ruime zolderverdieping met voorzolder. Hier bevinden zich de cv-installatie uit 2023, aansluiting voor witgoed en volop bergruimte achter de knieschotten. Ook is hier de omvormer van de 12 zonnepanelen (2021) geplaatst.

De ruime extra zolderkamer beschikt over een Velux dakraam, verwarming en praktische bergruimte: ideaal als vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Achtertuint

De diepe en zonnige achtertuin, gelegen op het noord-oosten biedt volop privacy en is ingedeeld met een royaal overkapt terras met een heerlijke zitmogelijkheid, een tweede vlonderterras, gazon en een ruime berging met stroomvoorziening. Via de vrije achterom bereik je de oprit. Dankzij de diepte van de tuin geniet je vrijwel de hele dag van de zon.

Woonlocatie

De woning ligt in een rustige, groene en geliefde woonwijk van Aarle-Rixtel. Op korte afstand vind je diverse voorzieningen zoals scholen, sportfaciliteiten, winkels en gezellige horecagelegenheden in het dorpscentrum. Ook natuurgebieden en wandelroutes liggen binnen handbereik, waardoor je zowel het dorpse gemak als de rust van buiten wonen ervaart. Dankzij de centrale ligging zijn Helmond, Eindhoven en overige uitvalswegen snel bereikbaar, ideaal voor forenzen.

Bijzonderheden



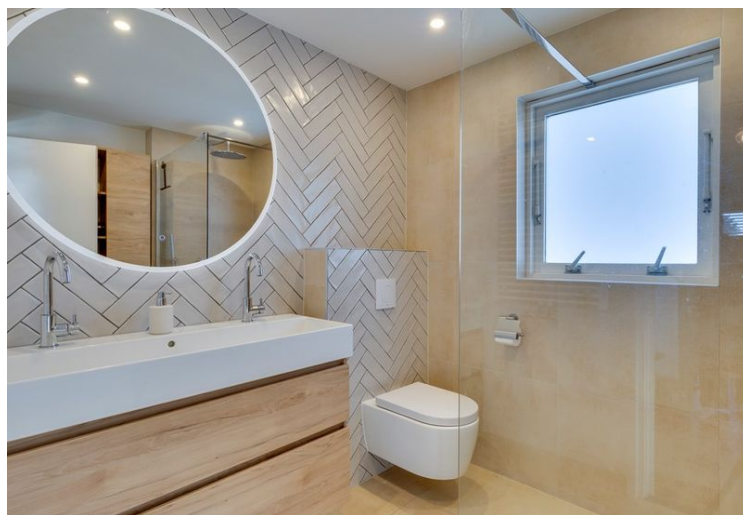
Omschrijving Janssensstraat 102

- * 12 zonnepanelen (2021)
- * Airco's voor koelen én verwarmen (2023)
- * CV- ketel 2023
- * Dak- en muurisolatie
- * Moderne badkamer uit 2022
- * Keuken vernieuwd in 2018
- * Nieuwe dakbedekking bijkeuken (2022)
- * Voortuin opnieuw aangelegd in 2021
- * Energielabel B

Kortom: een instapklare, energiezuinige en verrassend ruime tweekapper met
fijne achtertuin op een goede woonlocatie,
Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de fijne sfeer en het
wooncomfort van de Janssensstraat 102 in Aarle-Rixtel.



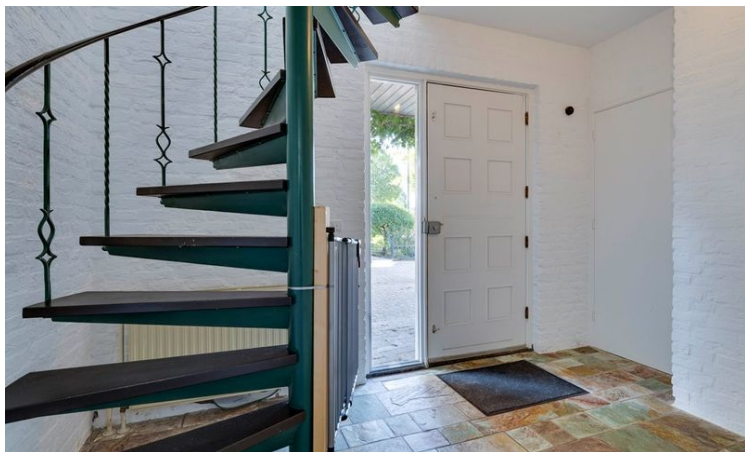
Janssensstraat 102 in beeld



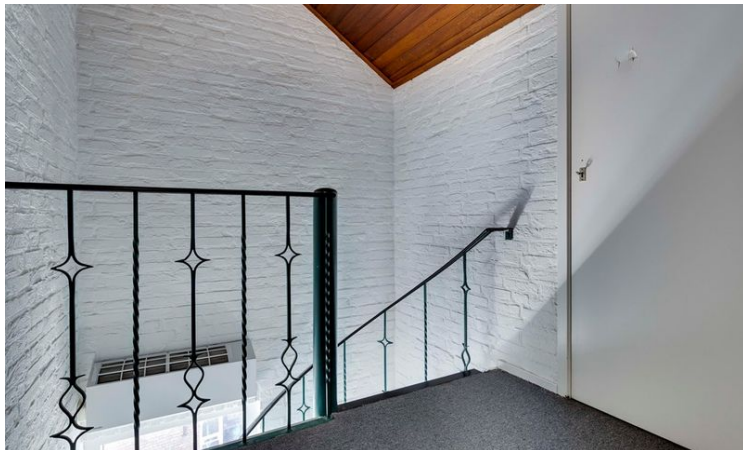


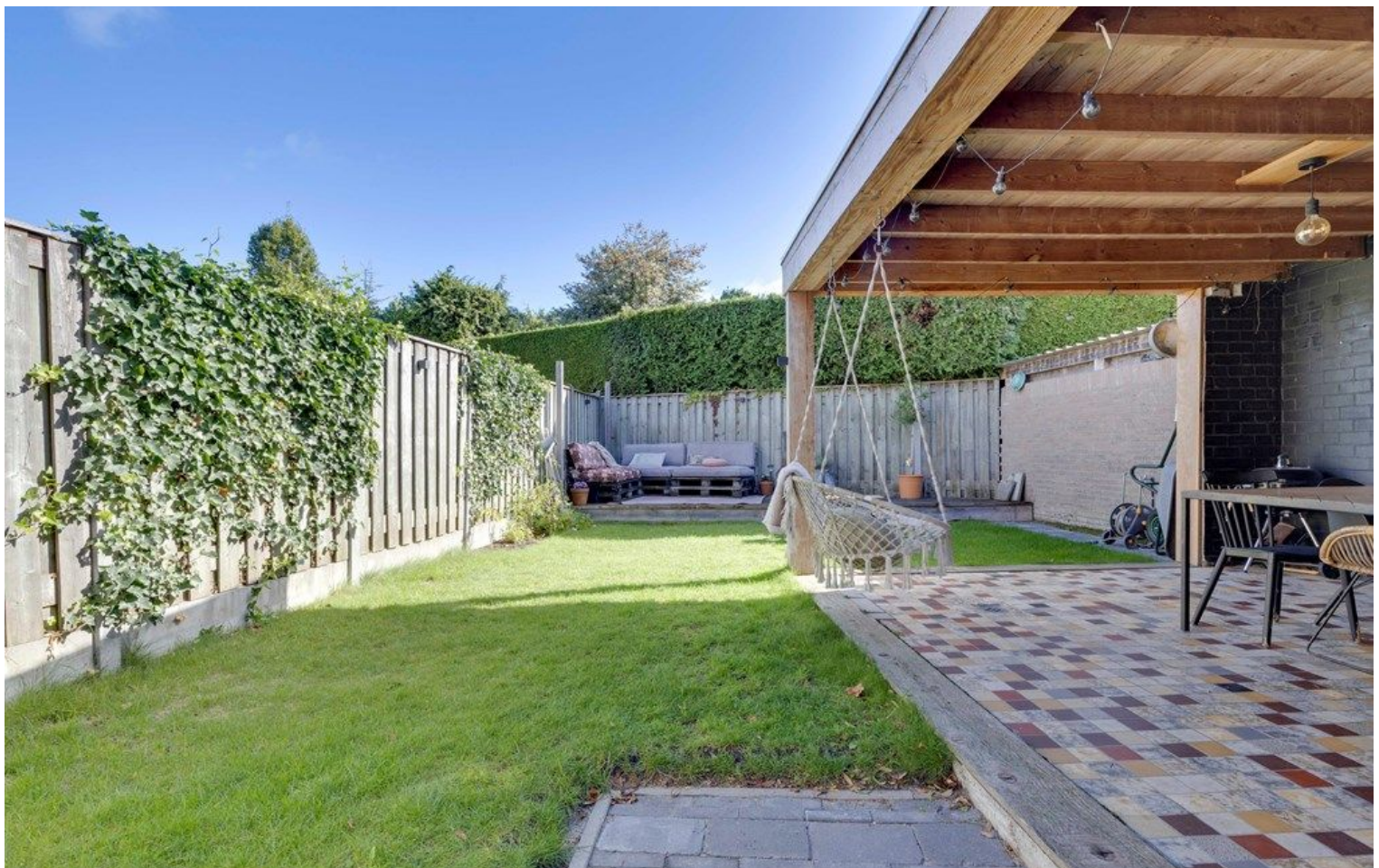






















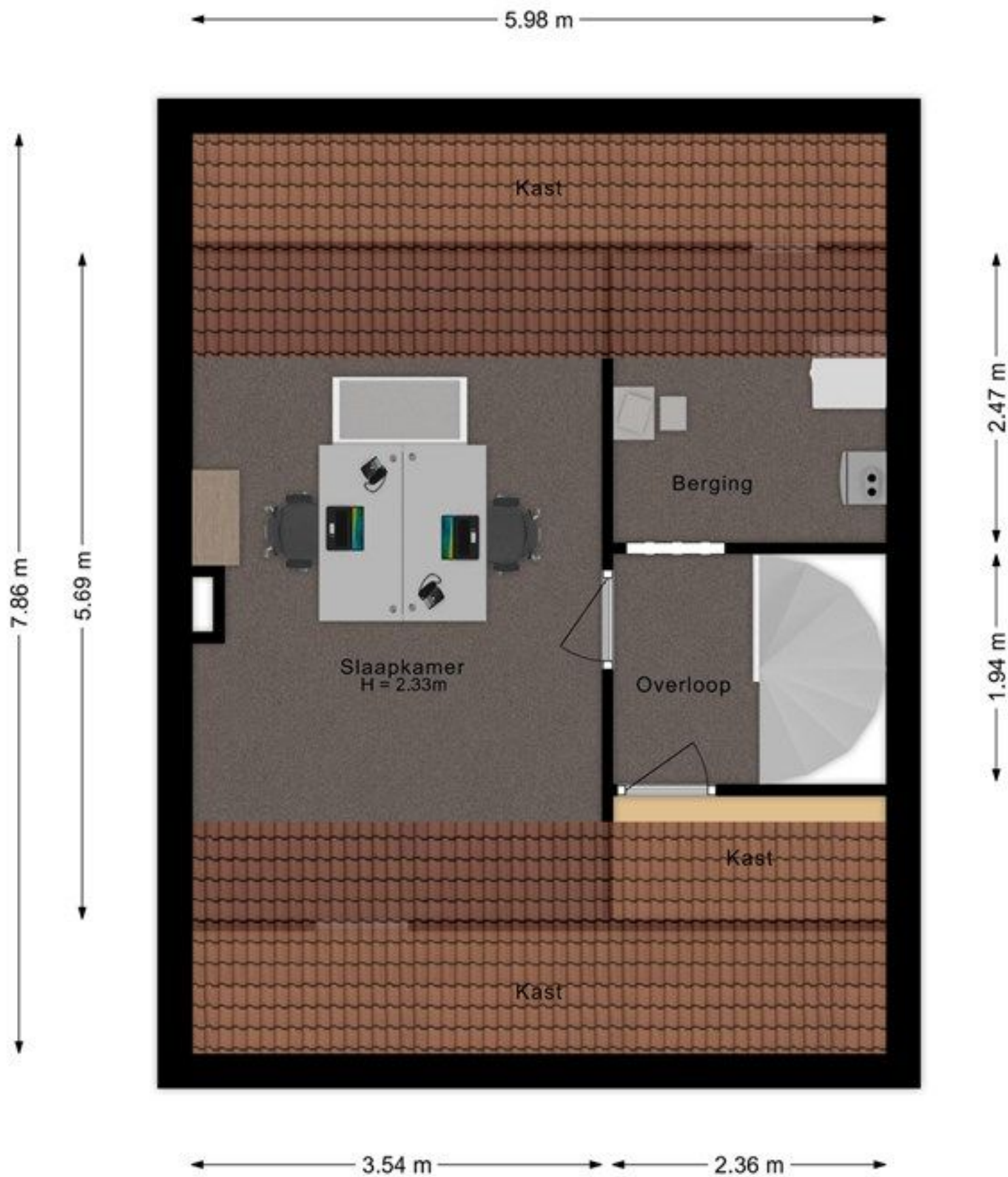
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 ©Groenhuys
 www.groenhuys.com





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 ©Groenhuys
www.groenhuys.com





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 ©Groenhuys
www.groenhuys.com





Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Janssensstraat 102
Postcode	5735 AG
Plaats	Aarle-Rixtel
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1977
Woonoppervlakte (m ²)	135
Perceeloppervlakte (m ²)	305
Inhoud (m ³)	473
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
C.V. ketel	nefit, 2023, eigendom, gas
Energielabel	B, vervaldatum: 13 okt 2035

