



**B**EST *Matt Andreoli*  
INTERMEDIAR  
VASTGOED MAKELAARDIJ

Rulselaan 8, Heeze





## *Rulselaan 8. Heeze*

Perfect onderhouden, zeer degelijk gebouwde en optimaal geïsoleerde vrijstaande villa met o.a. kantoor/praktijkruimte met eigen entree, grote leefkeuken compleet met luxe opstelling, speelkamer, riante living, verdieping met totaal 6 ruime slaapkamers en een grote complete badkamer. Vrijstaand multifunctioneel bijgebouw met inpandige garage. Prachtig aangelegde tuin met optimale privacy, gelegen op zeer gewilde woonlocatie met aan voorzijde prachtig wijds uitzicht over de weilanden. Totale perceeloppervlakte van ruim 900 m<sup>2</sup>.





*"Een écht heerlijk royaal familiehuis met prachtige tuin."*

### **Kenmerken**

Woonoppervlakte	ca. 289m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 905m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2008
Inhoud	ca. 1034m <sup>3</sup>

### **Bijzonderheden**

- Optimaal en volledig geïsoleerd met energielabel A, 33 zonnepanelen (2021) en warmtepomp (2022) in zowel woning als bijgebouw!
- Gehele villa voorzien een alarmsysteem, alle ramen en deuren voorzien van horren.
- Ideale locatie nabij basisschool, uitvalswegen, sportvelden, dorpskern met diverse winkels, loopafstand van bossen, natuurgebied De Strabrechtse Heide, goede verbinding met de uitvalswegen en op korte afstand van ASML en de HTC.

Genoemde maten en gegevens zijn slechts een indicatie, derhalve kunnen hieraan geen rechten ontleend worden.

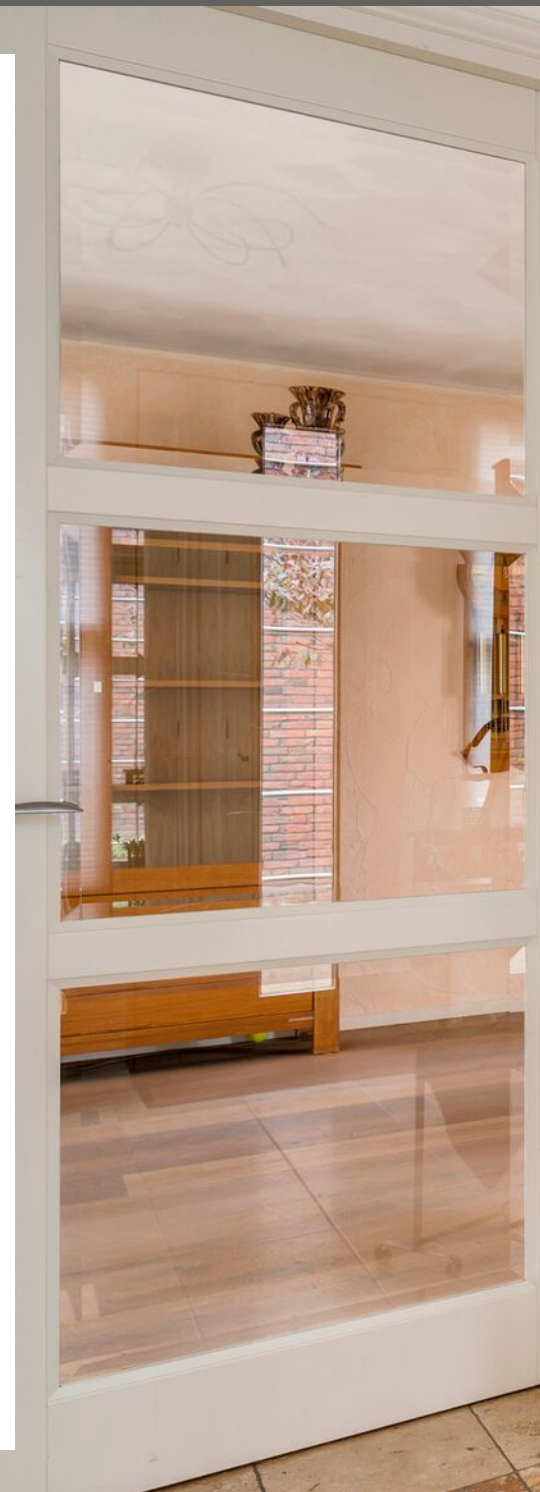


## *Begane grond*

Ontvangsthal met smakvolle getrommelde marmeren vloer, massief eikenhouten trapopgang naar de 1e verdieping, geheel betegeld luxe toiletruimte met fonteintje, uitgebreide meterkast met 23 groepen en 3 krachtgroepen. Vanuit de hal toegang naar de living.

Riante living met schitterende massief eikenhouten vloer voorzien van vloerverwarming, openhaard met glazen schuifdeur en voorzien van een zandstenen sierschouw. Vanuit de living fraai wijds uitzicht over de weilanden.

Vanuit de living middels schuifdeuren toegang naar de speel/tuinkamer met fraaie getrommelde marmeren vloer, schuifpui naar de tuin voorzien van luifel. Grote leefkeuken met tijdloze getrommelde marmeren vloer. Luxe kwalitatief hoogwaardige keukenopstelling met granieten aanrechtblad. Compleet met inbouwapparatuur zoals: vaatwasser, koelkast, vriezer, combioven, Combi Cooker, heteluchtoven, 5 pits inductie kookplaat en design afzuigkap. Keuken is mede voorzien van een airconditioning (2022). Zowel een schuifpui als een loopdeur welke toegang bieden naar de achtertuin, voorzien van luifel.





















































# *Bijkeuken*

Bijkeuken:

Praktische bijkeuken met stijlvolle getrommelde marmeren vloer, gootsteen, aansluiting ten behoeve van wasapparatuur, inbouwkastenwand met daarin de waterontharder, unit centraal stofzuigsysteem, opstelling van de warmtepomp en warmtepompboiler (2022). Loopdeur naar de oprit.

Kantoor/werkkamer:

Grote kantoor/werkkamer met portaal voorzien van eigen entree, toiletruimte en toegang tot werkkamer met vloerbedekking en voorzien van vloerverwarming en tevens loopdeur naar de tuin. Vanuit de werkkamer toegang naar de keuken. Voorzien van luifel.



# Eerste verdieping

## Overloop:

Middels royale overloop met stijlvolle massief eikenhouten vloer.

## Slaapkamer:

1e Riante ouderslaapkamer met vloerbedekking, tweetal Velux dakramen, airconditioning (2022) en openslaande deuren naar dakterras.

2e Ruime slaapkamer met vloerbedekking, tweetal Velux dakramen met verduistering, vaste wastafel, airconditioning (2022) en openslaande deuren naar dakterras.

3e Grote slaapkamer met vloerbedekking, vaste wastafel voorzien van ombouwmeubel, airconditioning (2022) en fraai zicht over de weilanden aan de voorzijde.

4e Kinderslaapkamer met vloerbedekking en kastenwand.

## Badkamer:

Royale geheel betegelde luxe badkamer voorzien van vloerverwarming, stoom/douchecabine, zwevend toilet, dubbele wastafel, tweetal design radiatoren en inbouwspots.

































## *Tweede verdieping*

Via fraaie massief eikenhouten trap bereikbaar.

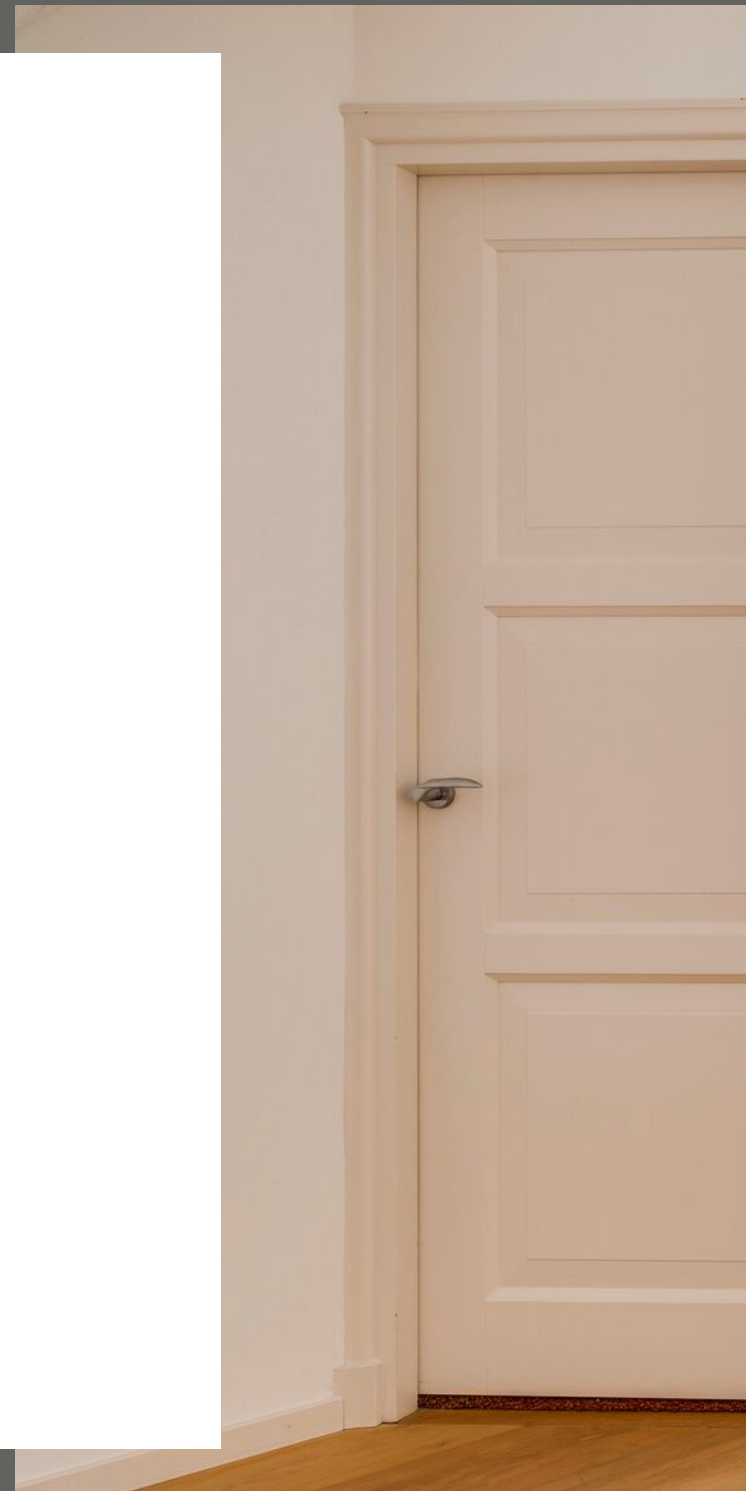
Overloop:

Middels royale overloop met stijlvolle massief eikenhouten vloer en dakkapel.

Slaapkamers:

5e Royale slaapkamer met vloerbedekking, vaste wastafel, airconditioning, schuifkastenwand, WTW installatie (2022) en een groot dakkapel.

6e Ruime slaapkamer met vloerbedekking, vaste wastafel, airconditioning en een groot dakkapel.

















## *Tuin*

Fraaie rondom aangelegde tuin met optimale privacy, diverse terrassen, groot gazon en voorzien van een robotmaaier, tuinverlichting, beregeningsinstallatie, buitendouche, stroompunt ten behoeve van een jacuzzi, carport en een grote oprit met plaats voor 5 auto's.





















## *Bijgebouw*

Bijgebouw:

Groot vrijstaand optimaal geïsoleerd bijgebouw met inpandige garage, geheel voorzien van een tegelvloer voorzien van vloerverwarming, gootsteen met warm/koud water, eigen meterkast met krachtstroom, warmtepomp (2022), separate bergruimte (eventueel mogelijkheid voor badkamer) en een vaste trap naar de 1e verdieping waar een mogelijkheid is voor het realiseren van een slaapkamer. Dit bijgebouw biedt ideale mogelijkheid voor mantelzorg of eventueel een gastenverblijf.

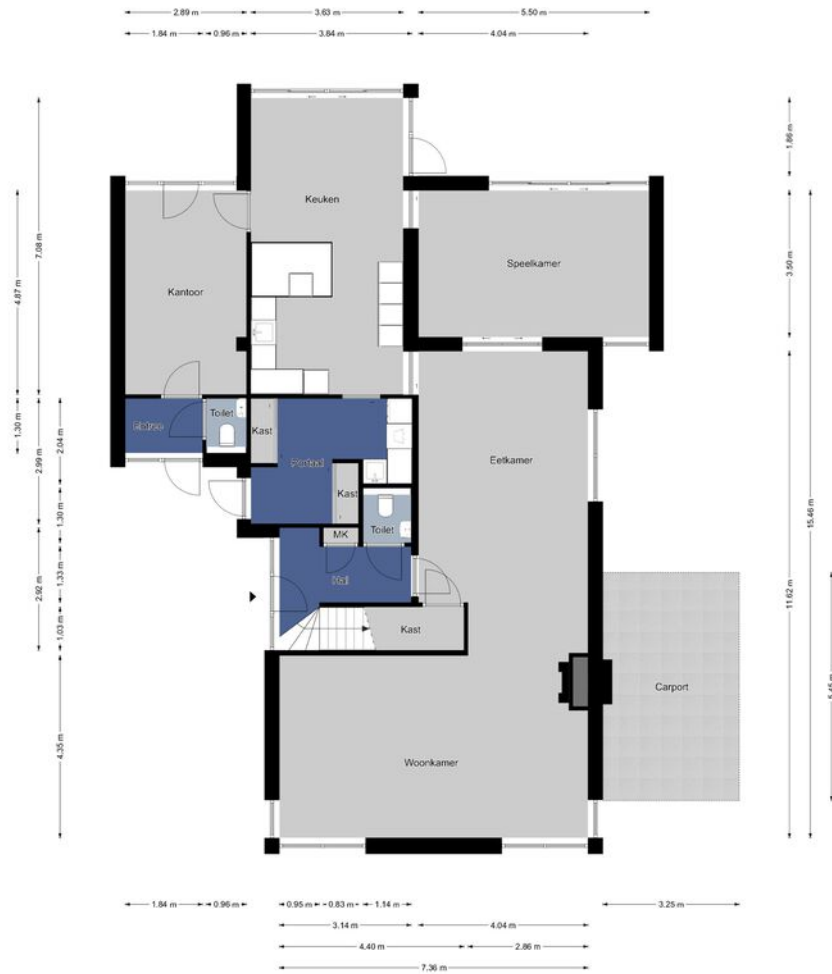








## Begane grond



## Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MakeRS Vastgoedpromotie

## Eerste verdieping

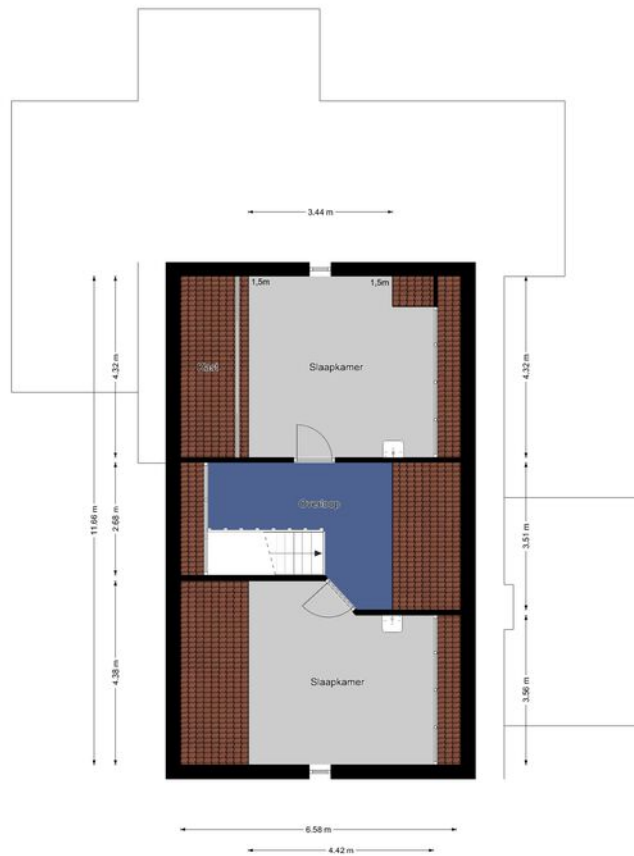


## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MakeRS Vastgoedpromotie



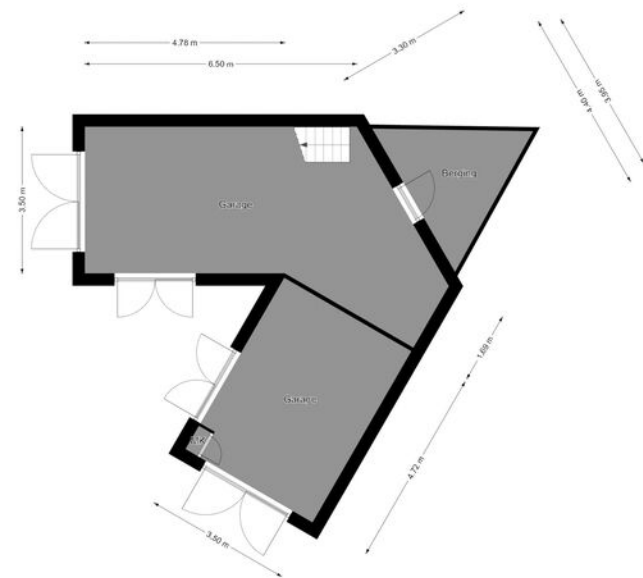
## Tweede verdieping



### Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MakeRS Vastgoedpromotie

## Garage

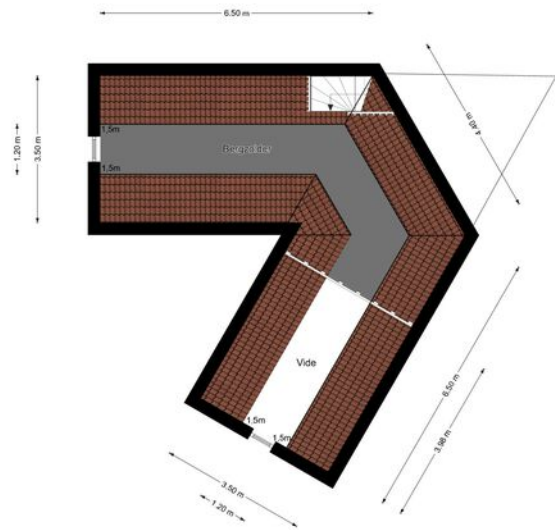


### Garage

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MakeRS Vastgoedpromotie



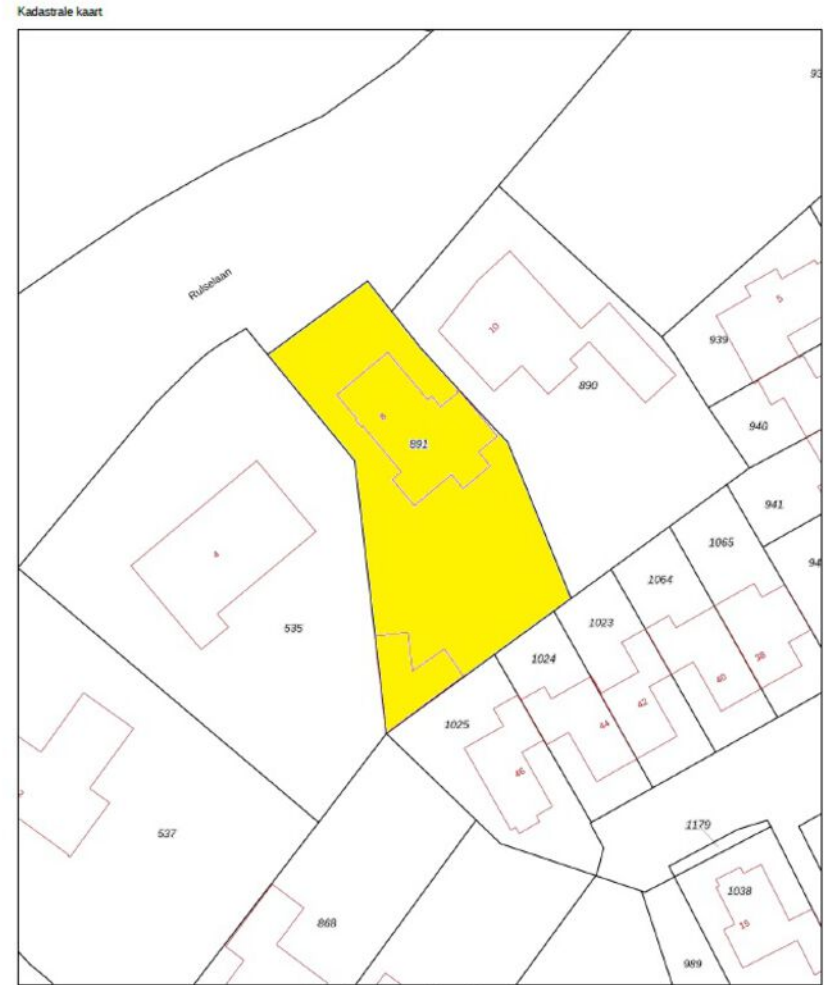
# Garage verdieping



## Garage verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MakeRS Vastgoedpromotie

# Kadaster



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Huisnummer	Kadastrale gemeente Heeze	
—	Vastgelopen kadastrale grens	Sectie G	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 891	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beboeing		

Voor een aansluitend uittreksel, gelieveerd op 29 augustus 2024  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.





**BI** *Matt Andreoli*  
**BEST**  
**INTERMEDIAIR**  
**VASTGOED MAKELAARDIJ**

## Best Intermediair Vastgoed Makelaardij

Valkenswaardseweg 2  
5595 CB LEENDE  
Nederland

Telefoon: 040-2062651  
Website: [bivastgoed.nl](http://bivastgoed.nl)  
E-mailadres: [info@bivastgoed.nl](mailto:info@bivastgoed.nl)