

## Vrijstaande woning met ruime garage en mooie tuin

Fraai gelegen aan de rand van de bebouwde kom  
van Rijsbergen en nabij het centrum

**Vermeeren Makelaardij B.V.**

Ettenseweg 42

4891 XV Rijsbergen

T. 076 596 4171

F. 076 596 5201

M. 06 517 28 086

Rabobank nr. 11 37 66 084

info@vermeerenmakelaardij.nl

www.vermeerenmakelaardij.nl

KvK Breda 20131955

BTW nr. NL8180.42.485.B01

### Bredaseweg 1c te Rijsbergen



**Vraagprijs** : € 349.000,-- k.k.

**Oppervlakte** : ca. 595 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : ca. 360 m<sup>3</sup>

## Algemeen

Deze leuke woning is fraai gelegen op een mooie zichtlocatie en heeft een vrijstaande garage, welke evt. ook geschikt te maken is voor bijv. een kantoor/praktijk aan eigen huis. Het dorp Rijsbergen heeft alle normaal gangbare winkel-, bank- en schoolvoorzieningen en ook enkele winkelvoorzieningen die op zondag open zijn. Zowel de winkels als schoolvoorzieningen zijn nagenoeg allen loopafstand gelegen in het verlengde van deze weg. U hoeft de straat dus eigenlijk niet uit! Rijsbergen heeft een rijk, actief en sociaal sport- en verenigingsleven, met een loyale openheid.

Desalniettemin is het hart van de Bourgondische stad Breda ook binnen 10 autominuten aan te rijden, evenals het nabijgelegen Etten-Leur met zijn vernieuwde en grotendeels overdekte winkelcentrum. Via de N263, heeft het object een snelle aansluiting op de A16 (Rotterdam – Breda- Antwerpen), maar ook de A58 (Bergen op Zoom – Breda- Tilburg- Eindhoven) is snel bereikbaar.

Op wandel en fietsafstand is het natuurgebied “De Pannenhoef” met zijn mooie vennen, wandel- en ruiterspaden. Een van Brabants mooiste natuurgebieden, hetgeen oprecht uniek genoemd kan worden.



## Woning

De vrijstaande woning heeft een totale inhoud van ca. 360 m<sup>3</sup> (excl. garage).

De woning is in 1965 op traditionele en degelijke wijze gebouwd met stenen spouwmuren, een houten verdiepingsvloer, gedekt met gebakken pannen en voorzien van hardhouten.

Behoudens de ramen aan de voorzijde van de eerste verdieping, is het hele pand voorzien van dubbel glas. Rondom de gehele woning zijn ook opbouwrolluiken aangebracht welke op de begane grond mechanisch bedienbaar zijn en op de eerste verdieping handmatig.



Bredaseweg



## Globale indeling:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een hal, voorzien van houten lambrisering, waar de trapopgang, de meterkast en een vaste kast onder de trapopgang zich ook bevinden. In deze trapkast bevindt zich ook de huurboiler.

Aan de linkerzijde van het pand bevindt zich een doorzonwoonkamer welke is voorzien van een open haard, tapijt op een betonvloer en granolwanden. De scheidingswand met de woonkamer is voorzien van decoratief glas-in-koper.



De nette en ruime keuken is voorzien van een dubbele spoelbak en een klein spoelbakje, een gaskookplaat, een koelkast en wasemkap. De muren zijn deels betegeld en deels behangen. Het is een heerlijk lichte ruimte door het grote raampartij boven het aanrecht. In de keuken bevindt zich een vaste kast. Er is vanuit de keuken toegang tot de woonkamer, de bijkeuken en de hal. Aan de achterzijde van de woning is de bijkeuken, voorzien van houten lambrisering, met vaste kast, toilet, douche en deur naar buiten. Hier zitten tevens aansluitingen voor gas, en wasmachine en een droger.



## Globale indeling 1<sup>e</sup> verdieping

Op de eerste verdieping geeft een royale overloop met vaste wastafel, ballustrade en houten lambrisering toegang tot twee slaapkamers. De achterste ruime slaapkamer is voorzien van tapijtvloer en behangwanden en groot achterraam. Vanuit de ruime overloop ook toegang tot een badkamer met toilet en douche. Er is hier toegang tot de bergzolder d.m.v. een luik. Tevens is via deze badkamer toegang tot het achtergelegen platdak. Aan de voorzijde van de woning is er een nette slaapkamer met toegang tot een balkon met ballustrade.



## Garage

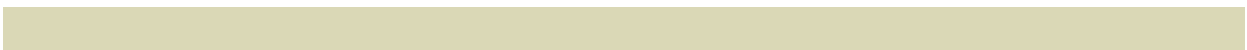
De ruime garage (ca. 7.50 x 3.50 m) staat vrijstaand achter de woning en is traditioneel gebouwd in steen met spouwmuren en is gedekt met pannen. Hier bevindt zich de CV-gasinstallatie uit ca. 1995. De garage is voorzien van elektra en verwarming. De garage biedt plaats aan 1 personenauto, maar dan blijft er nog voldoende bergruimte over.

De garage is te bereiken via een net verharde oprit aan de rechterzijde van de woning en via een pad door de tuin aan de achterzijde van de woning. De garage zou evt. om te bouwen zijn tot een praktijk of kantoorruimte aan huis.



## **Tuin & erf**

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en geheel omheinde tuin met volwassen beplanting en mooie sierbestrating. Tevens voor zien van een buitenkraan met afvoer. Achter in de tuin staat een ruim tuinhuis. De achteruitgang is afgesloten middels een poort, welke uitkomt op een achtergelegen pad. De tuin is ca. 35 mtr. diep en ligt op het noordwesten. Aan de achterzijde staan nog enkele mooie hoge en fraaie bomen.



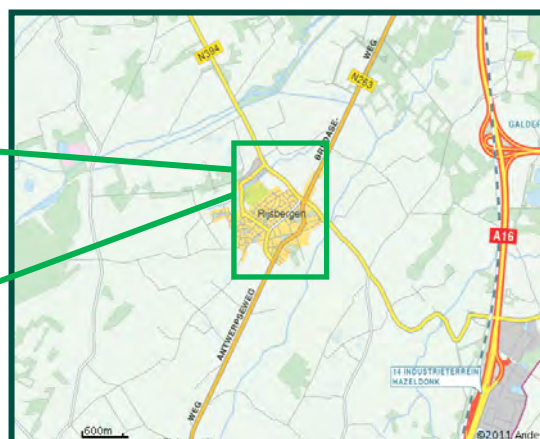
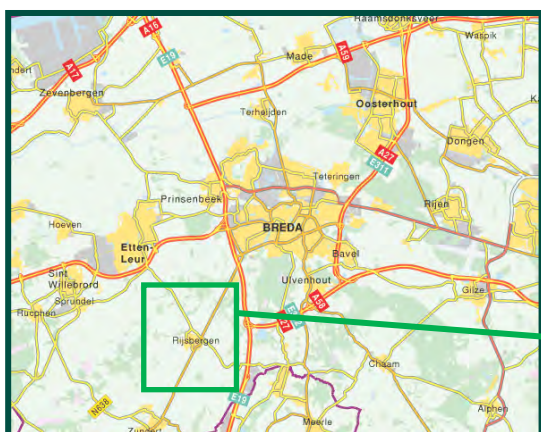
## Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Rijsbergen	H	2239	ca. 595 m <sup>2</sup>

## Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Zundert, waartoe het dorp Rijsbergen behoort, heeft het object een normaal gangbare woonbestemming.

## Ligging



## **Overige bijzonderheden**

\*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen.

\*

Er is bij onze opdrachtgever geen aanwezigheid bekend van asbest of andere verontreinigingen een ook zijn er geen ruilverkavelingslasten aanwezig.

\*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

\*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. Een aspirant koper krijgt gelegenheid om voor het tekenen van een koopakte de maatvoering evt. na te lopen.

\*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over financieringsmogelijkheden, bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

\*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is er geen sprake van een koopovereenkomst.

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	RIJSBERGEN	
25	Huisnummer	Sectie	H	
—	Kadastrale grens	Perceel	2239	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 12 juli 2011  
 De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

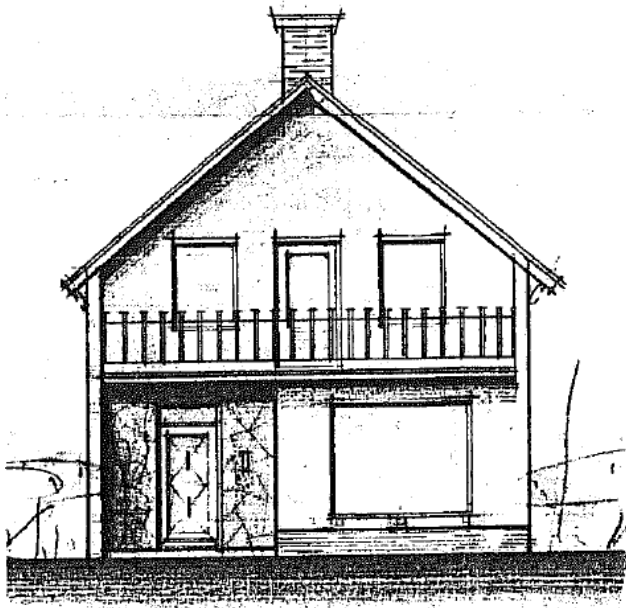


FIG. 1 VOORGEVEL

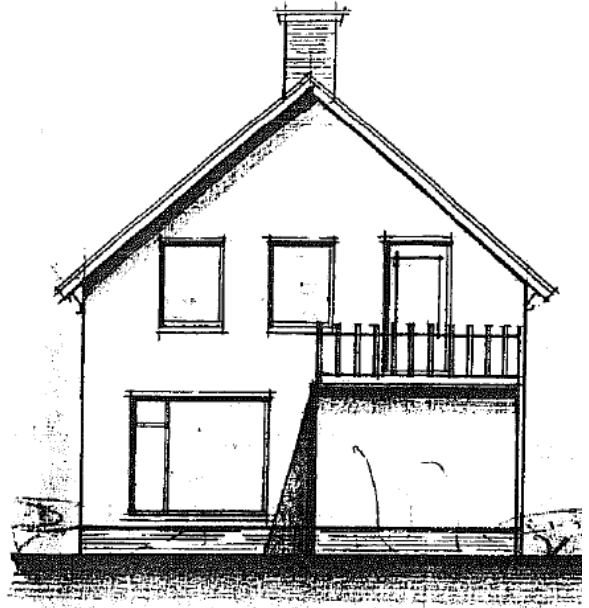


FIG. 3 ACHTERGEVEL

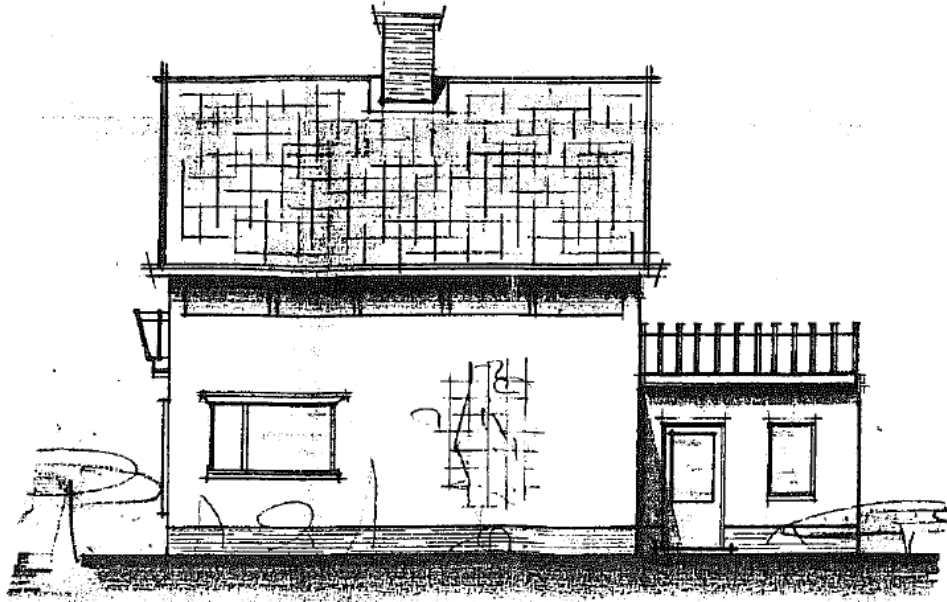
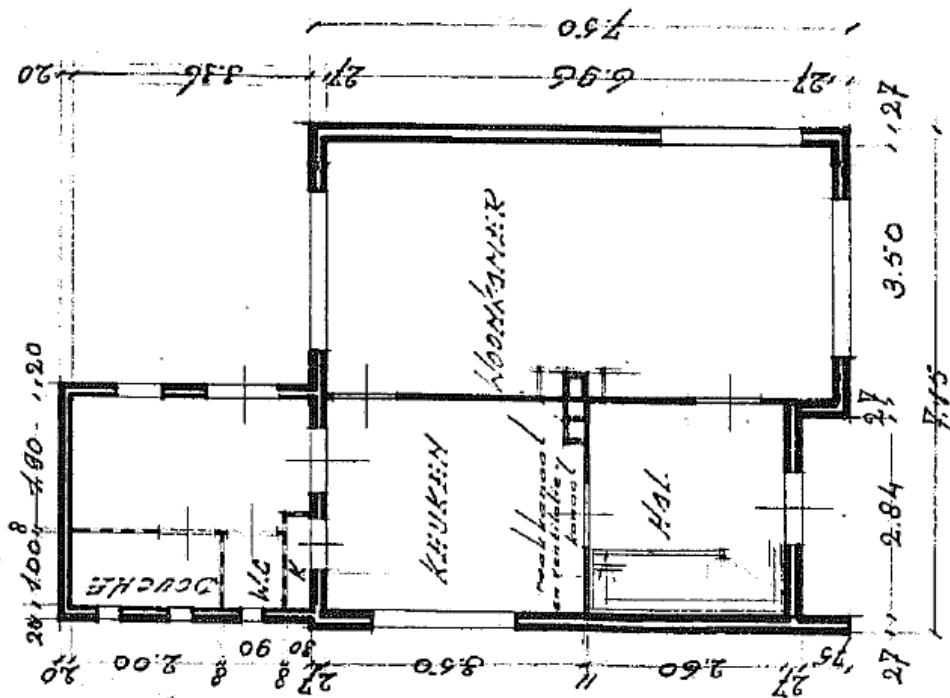
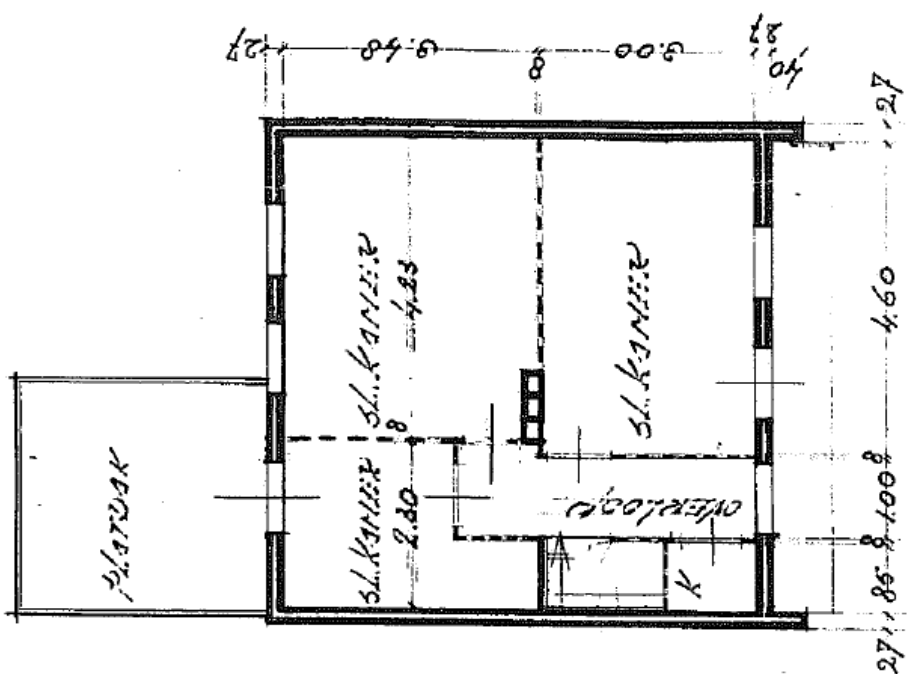


FIG. 2 ZIJGEVEL



— FIG. 5. BEGANE GROND —



— FIG. 6. VERDIEPING —

In spiegelbeeld