

Ruime instapklare, vrijstaande woning met garage, ruime oprit en nette achtertuin met mooie veranda

Gelegen op een goede en gewilde locatie nabij het centrum van Rijsbergen, op korte loopafstand van bushalte en alle overige centrum- en sportvoorzieningen

Nassastraat 3 te Rijsbergen



Vraagprijs	: € 615.000,-- k.k.
Perceeloppervlakte	: 402 m²
Oplevering	: in overleg

Algemeen

Deze woning heeft het allemaal: vrijstaand, gemoderniseerd en instapklaar. Bovendien voorzien van een privacy biedende én onderhoudsvriendelijke achtertuin met leuke en fijne veranda. Als kers op de taart is de locatie ook ideaal: het centrum met al haar centrum- en sportvoorzieningen, waartoe ook het openbaar vervoer behoort, is op loopafstand gelegen en daarnaast ben je binnen een oogwenk in het bourgondisch Breda en het gezellige Etten-Leur voor evt. andere boodschappen en ontspanning.

De buurt kenmerkt zich als ruim en groen van opzet, gemoedelijk en kindvriendelijk. Rijsbergen voorziet in een breed aanbod aan voorzieningen zoals winkels, horeca, school, zwembad en sportverenigingen, alles op loopafstand.

Rijsbergen vormt een prima uitvalsbasis voor woon-werkverkeer richting Breda, Etten-Leur en Roosendaal met uitvalswegen als de A16 en A58 in de directe omgeving, maar ook de A27 is snel aan te rijden.

Ook natuurliefhebbers zijn hier aan het juiste adres met natuurgebieden als De Pannenhoef en De Vloeiweide, de Krabbenbosschen met de nabijgelegen Aa of Weerijs, De Galderse Heide, waar het overal prima fietsen en wandelen is.





Nassastraat



De woning is gelegen in een rustige straat welke zich kenmerkt met soortgelijke woningen, een ruime opzet, voldoende parkeergelegenheid en verder is het groen en kindvriendelijk met in de omgeving diverse kleine kinderspeelplaatsjes.

Woning

Het betreft hier een vrijstaande woning, die de afgelopen jaren geheel is gerenoveerd. Zo zijn alle kozijnen vervangen en voorzien van beter isolatieglas en is er zowel een moderne keuken, als badkamer, toilet en bijkeuken geplaatst. Bovendien is de meterkast vernieuwd, zijn er zonnepanelen geplaatst, is het pannendak geheel vernieuwd en voorzien van betere isolatie en zijn er rolluiken geplaatst.

De woning (ca. 588 m³) is destijds in 1977 gebouwd en opgetrokken met een spouwmuur met na-isolatie (2020) en betonnen begane grond- en verdiepingvloeren.

Het zadeldak is voorzien van isolatie en gedekt met vernieuwde gebakken pannen.

Voorzien van kunststof kozijnen met houtnerf en hr-beglazing.

Voorzien een vernieuwde meterkast (2022) (15x 220V groepen, 3 x 380V groepen en 5x aardlekschakelaar) en is voorbereid op een elektrisch laadpaal en inductiekookplaat.

Verder is de woning voorzien van een Intergas HRE hr-ketel (bj. 2013), geheel voorzien van rolluiken, 16 zonnepanelen goed voor 5.800 kWh, 2 airco units die zowel koelen als verwarmen (2022) en verder is er een alarminstallatie aanwezig. De woning is voorzien van een Energielabel B. Kortom een woning, die klaar is voor de komende decennia.

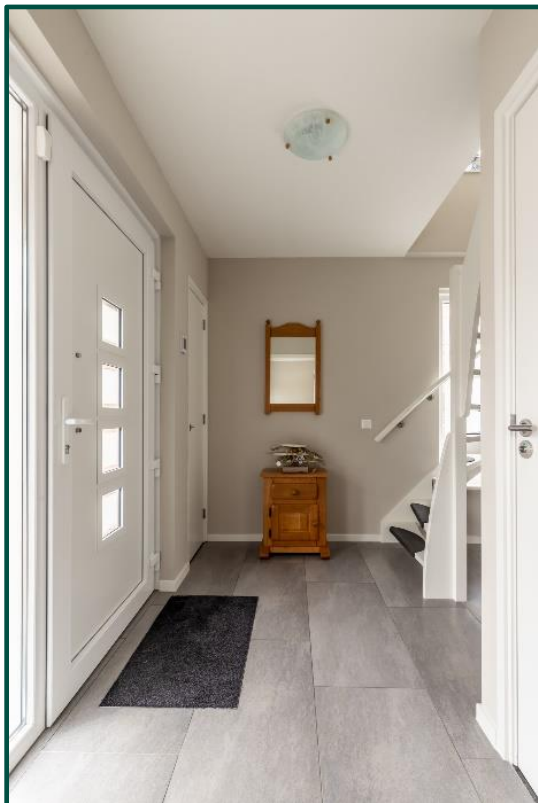


Globale indeling begane grond

Je betreedt het perceel via een zeer ruime en brede oprit met toegang tot woonhuis, garage, fraai aangelegde voortuin en aan weerszijden een afsluitbare achterom.

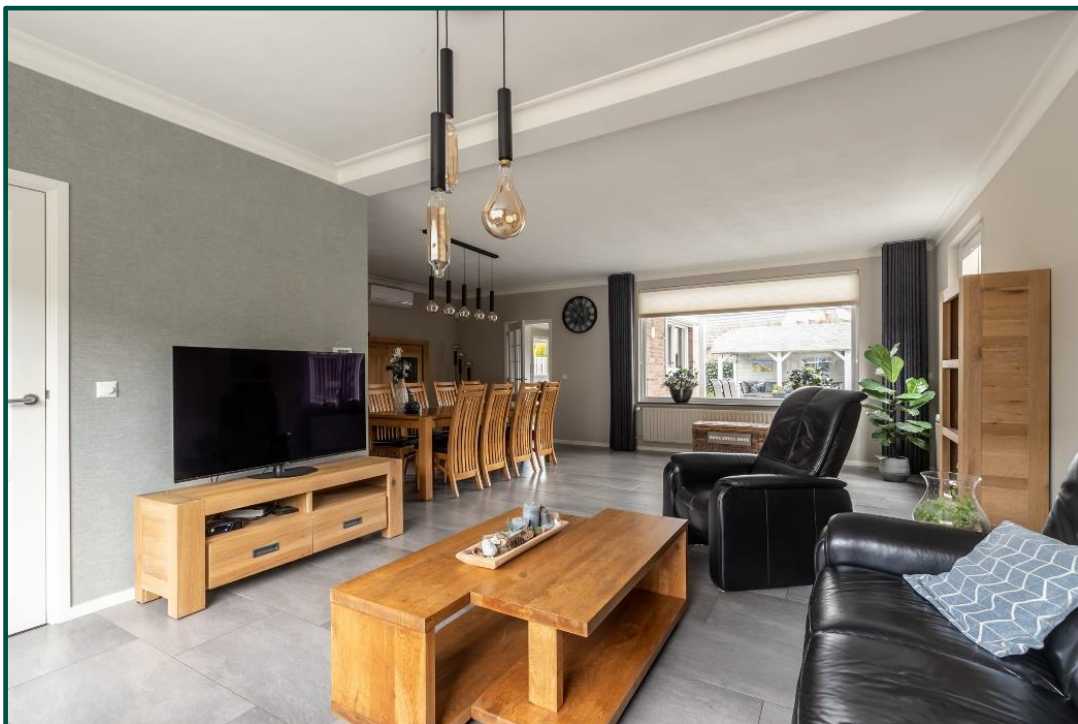
De gehele begane grond is veelal v.v. grote, nette antracietkleurige tegels, de wanden van stuc en behang en het plafond van een strakke stuclaag. Daarnaast zijn er natuurstenen vensterbanken.

Entree via de ruime hal met meterkast, garderobe, toilet, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.



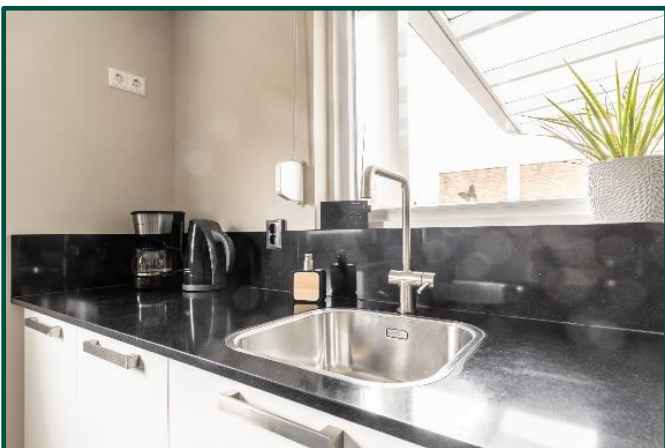
Woonkamer

Laat je verrassen door de ruime L-vormige woonkamer met rondom raampartijen wat zorgt voor een optimale lichtinval. Bovendien is de ruimte v.v. airco-unit die zowel koelt als verwarmt.



Keuken

De dichte keuken is gelegen aan de achterzijde en heeft een modern keukenblok in hoekopstelling met inbouwapparatuur zoals een enkele spoelbak, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast. Het geheel wordt gecompleteerd door een natuurstenen aanrechtblad.





Bijkeuken

Vanuit de keuken is de bijkeuken toegankelijk, hier vind je een fraaie vaste kast met schuifwanden met opstelplek voor de wasmachine. De ruimte vormt tevens de verbinding tussen de garage en de achtertuin. De wanden zijn deels v.v. spachtelputz en deels betegeld.



Globale indeling 1^e verdieping

De ruime overloop biedt toegang tot 3 ruime slaapkamers, de badkamer, een wasruimte en er is een luik met vlizotrap waarmee de bergzolder toegankelijk is.



Slaapkamers

Zowel de overloop als de ruime slaapkamers zijn v.v. fraaie laminaatvloer, de wanden zijn v.v. spachtelputz en het plafond is zowel geïsoleerd als v.v. strakke stucplafond.



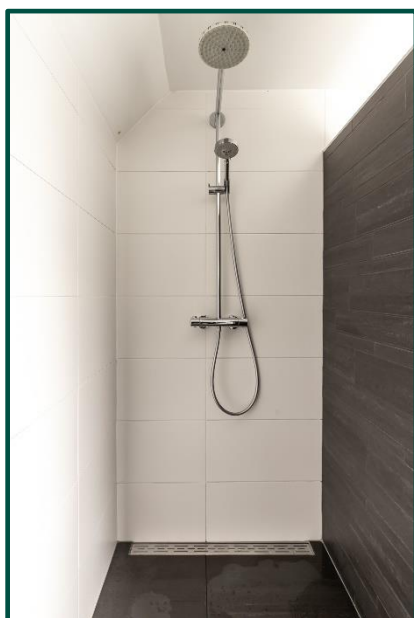
Slaapkamer

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is v.v. fraaie vaste kastenwand en airco-unit die zowel koelt als verwarmt.



Badkamer

De moderne badkamer is geheel betegeld en v.v. ruime inloopdouche, 2^e toilet en meubel met dubbele wastafel, spiegel met verlichting.



Wasruimte

De wasruimte is verrassend ruim en heeft een opstelplek voor zowel wasmachine als -droger en cv-ketel.



Zolder (bergzolder)

Deze is toegankelijk middels het luik met vlizotrap op de overloop. Doordat de nok maar liefst 2,50m meet biedt deze verdieping volop mogelijkheden. Bij het plaatsen van een vaste trap zou je hier nog eens 1 of 2 extra slaapkamers kunnen creëren. De zolder is geïsoleerd, in gebruik als bergruimte en je vindt hier de opstelplek voor de omvormer van de zonnepanelen.



Garage

De inpandige garage heeft een geïsoleerde spouwmuur en is v.v. elektra, wateraansluiting, tegelvloer, afvoerputje en sectionale roldeur aan de opritzijde.



Tuin

De tuin is op het noordoosten gelegen en door de vrije ligging is er op ieder gewenst moment een zonnetje te vinden. De tuin is onderhoudsvriendelijk en ingericht met grote antracietkleurige tegels, een deels kunstgras en vaste plantenborders.



Tuin

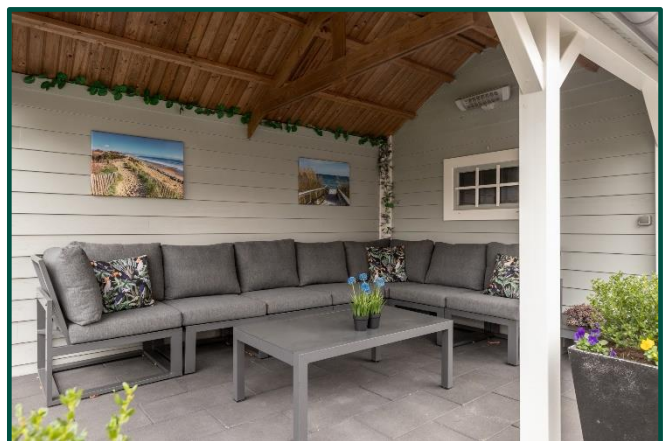
Grenzend aan de woning is er een fraaie overkapping met lichtdoorlatend dak en inbouwspots.



Tuin

Verder staat er nog een fraai houten tuinhuis met overkapping en deze is v.v. elektra, internet en tv-aansluiting.

Er is een buitenkraan, tuinverlichting en aan weerszijde van de woning is er een afsluitbare achterom.



Tuin

De voortuin is zoals de achtertuin keurig onderhouden en onderhoudsarm ingericht met dezelfde antracietkleurige tegels, een deel grind en vaste plantenborders met leibomen. De oprit is geheel bestraat in dezelfde stijl en biedt plaats aan 2-3 auto's. Aan de straatzijde wordt het geheel omlijst door een laag sierhek met beukenhaag.



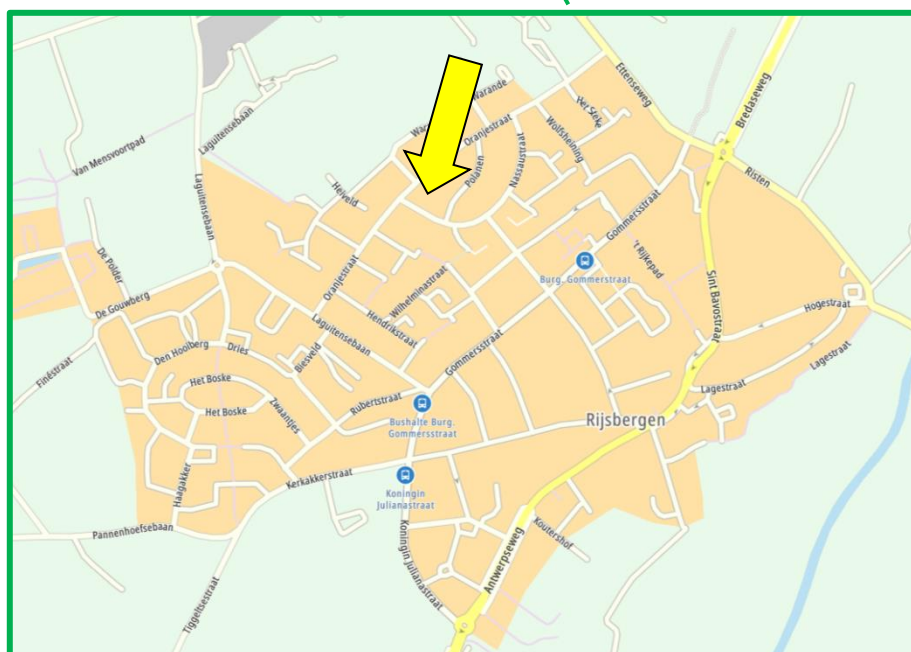
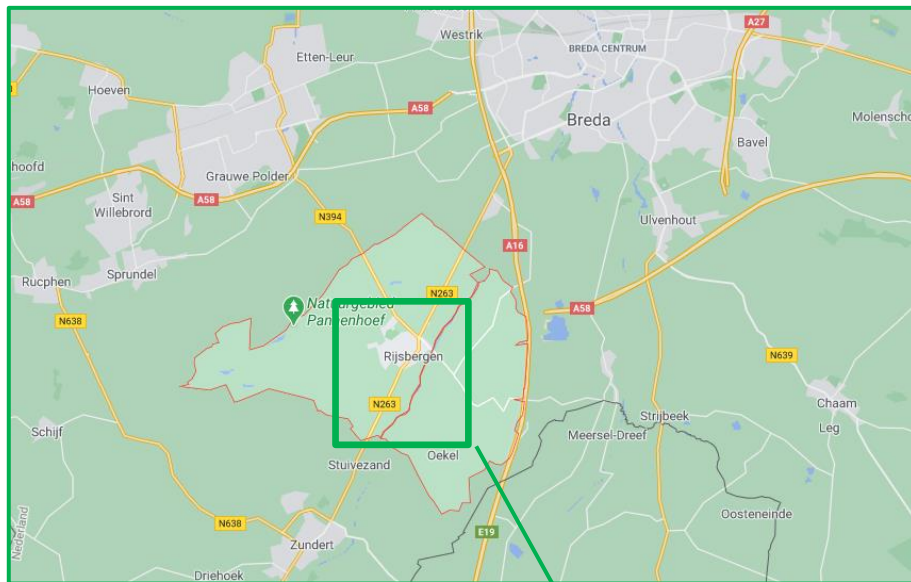
Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Rijsbergen	B	2999	402 m ²

Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Zundert heeft het object een normaal gangbare woonbestemming en zijn er op het object zelf geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Wij wijzen er wel op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken hiertoe geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.

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.

*

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. De maatvoering is door derden bepaald. 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 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.

*

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

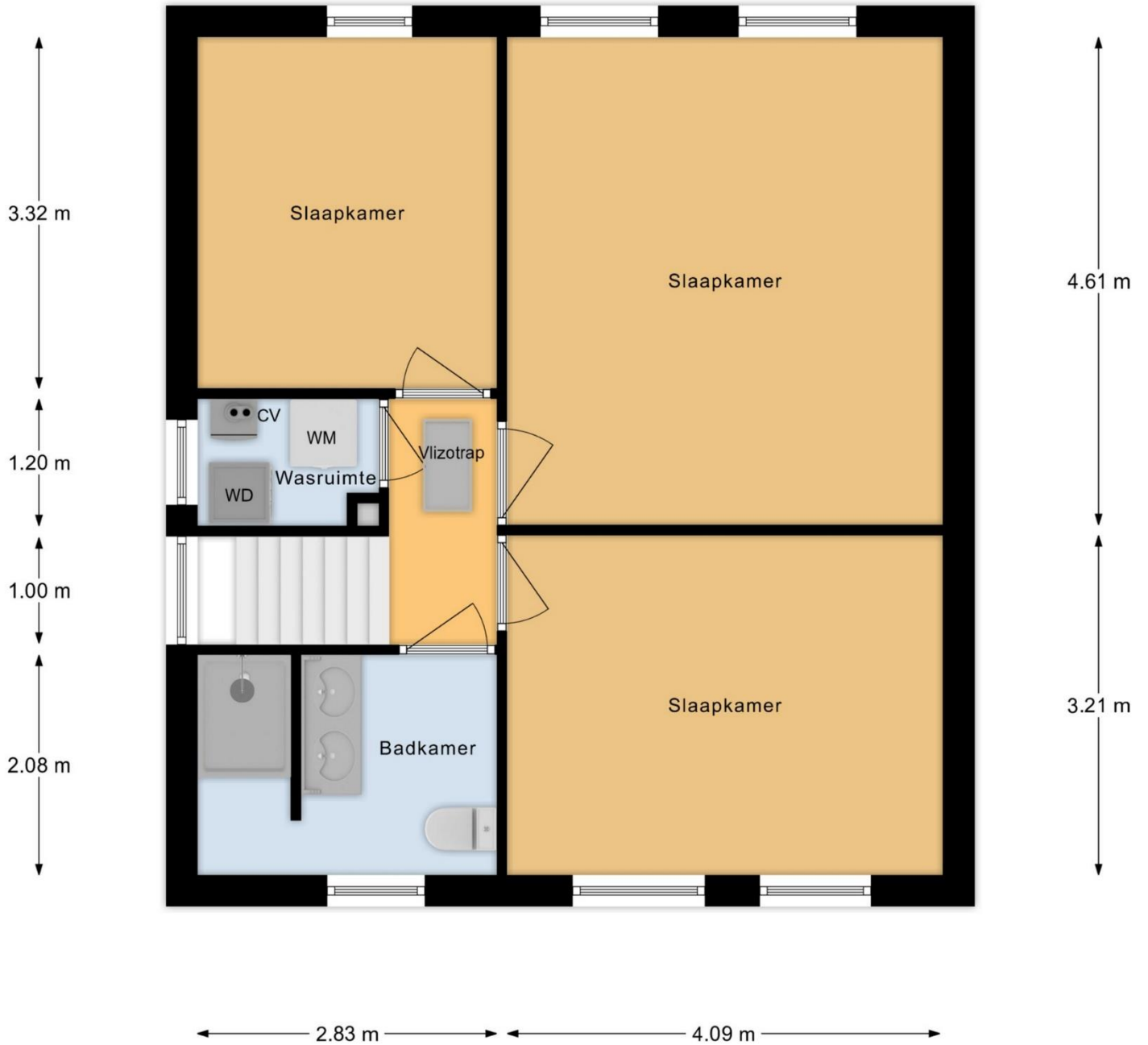




Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

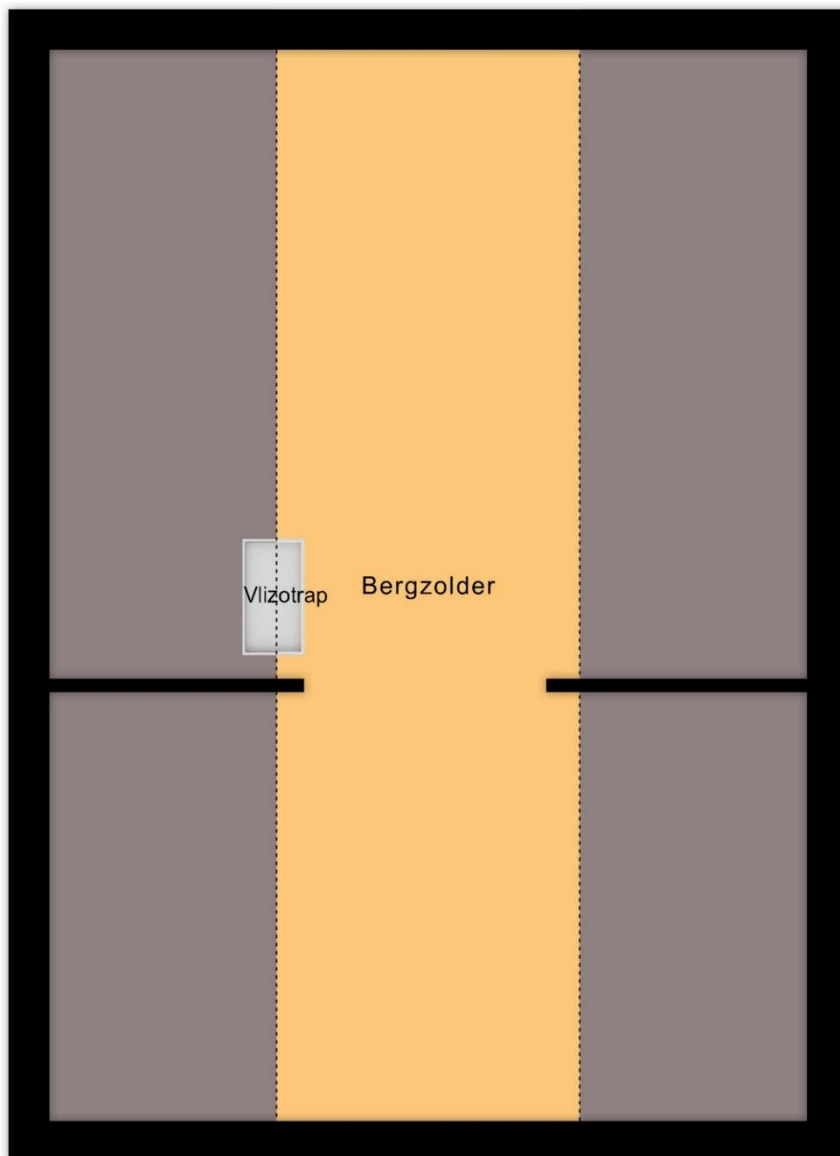
← 1.00 m →



Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

← 2.24 m →



4.65 m

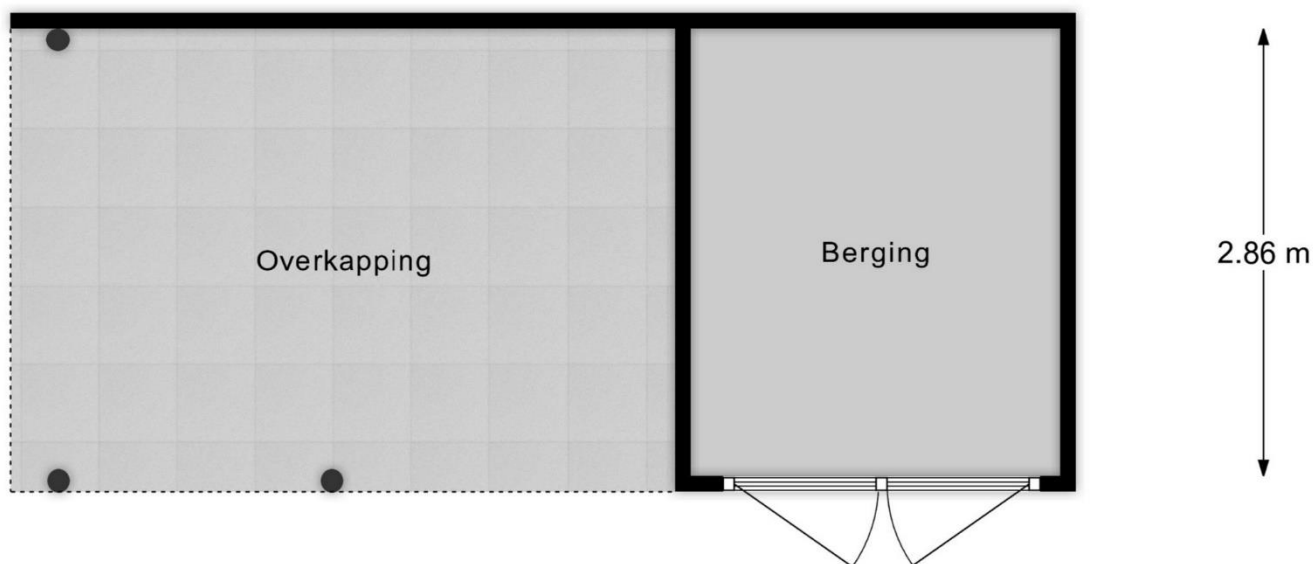
3.20 m

← 5.60 m →

Zolder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

← 4.25 m → ← 2.36 m →



Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.