

Royale boerderijwoning met garage en gastenverblijf

op 22.475 m² grond in het groenrijke buitengebied van Rijsbergen.

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

Breedschotsestraat 23 te Rijsbergen



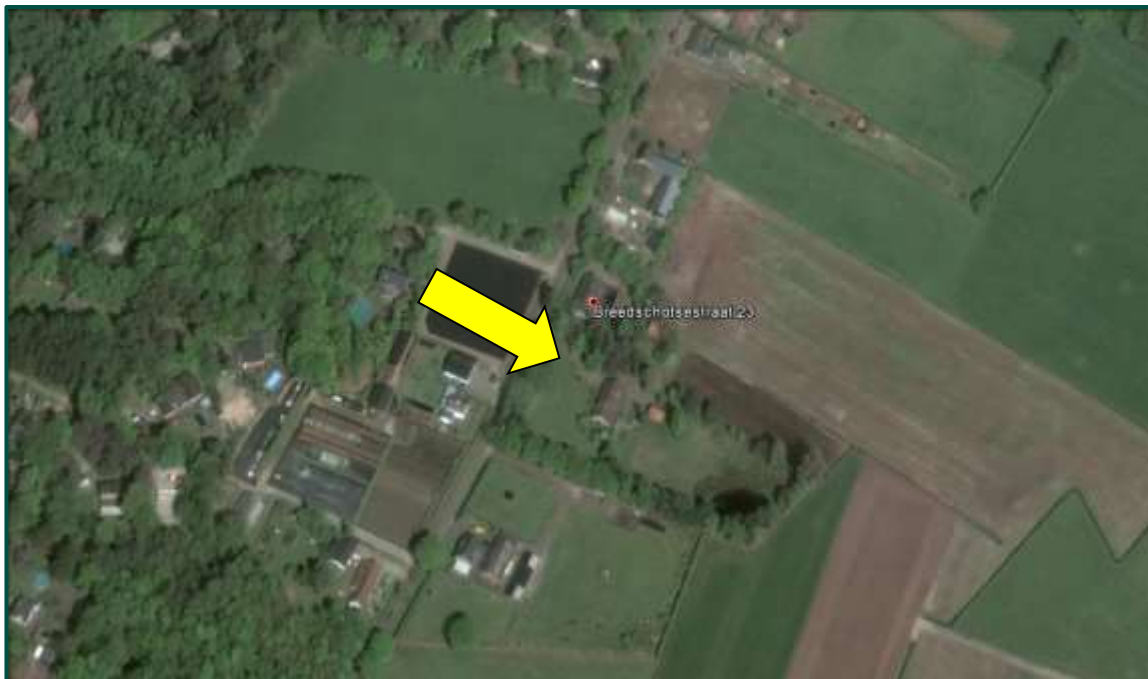
Vraagprijs	: € 650.000,- k.k.
Oppervlakte	: 2 ha 24 a 75 ca
Inhoud	: ca. 950 m³

Algemeen

Royale boerderijwoning (ca. 950 m³) met losse garage en gastenverblijf op een mooie groene locatie in het buitengebied van Rijsbergen op 22.475 m² grond met schitterend uitzicht aan de voor- en achterzijde en is gelegen in een groenrijke omgeving aan een goede openbare en verharde weg.

De omgeving kenmerkt zich door een open landschap en op kort afstand de natuurgebieden De Waayenberg, de Krabbenboschen, de Vloeiweide, Galderse Heide en het Mastbosch.

Via grensovergang Hazeldonk of de N263 heeft het object een snelle aansluiting op de A16 (Rotterdam – Breda- Antwerpen), maar ook op de A58 (Bergen op Zoom – Breda- Tilburg- Eindhoven). Het dorp Rijsbergen, heeft alle normaal gangbare winkel-, bank- en peuter en basisschoolvoorzieningen en ook diverse winkelveorzieningen en 2 supermarkten, die op zondag open zijn. Rijsbergen heeft een rijk en actief verenigingsleven, met een loyale openheid. Het hart van de Bourgondische stad Breda is ook binnen 10 autominuten aan te rijden. Ook een bezoek aan de cultuurrijke stad Antwerpen is altijd een leuk uitje.





Breedschotsestraat



Uitzicht op de overzijde

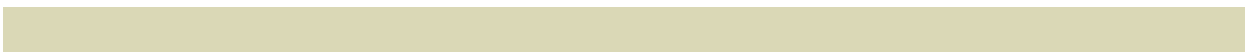
Gelegen aan een rustige en groenrijke straat in buitengebied van Rijsbergen.

Woning

De boerderijwoning is van oorsprong omstreeks 1900 gebouwd, doch in de latere jaren uitgebreid en aan de achterzijde geheel voorzien van een platte aanbouw. Traditioneel gebouwd en in spouw gemetseld (woning) het oude stalgedeelte is steensgemetseld, met houten kozijnen, houten gordingen en spanten en gedekt met gebakken pannen.

De begane grondvloer is thans van beton en de verdiepingvloer is voorzien van een houten balklaag en voorzien van planken. Het object is aangesloten op gas, water, elektra, drukriolering, cai en telefoon en is voorzien van een Nefit HR CV-ketel uit 1995





Globale indeling

Aan de voorzijde van de woning is een entree/hal met meterkast voorzien van 6 groepen, 1 kookgroep en 2 aardlekschakelaars. Vanuit deze hal is een toegang tot de woonkamer en toegang tot de 1e verdieping middels een vaste trap.



Woonkamer

De woonkamer is gelegen aan de straat- en tuinzijde en heeft rondom ramen zodat u uitkijkt op de omliggende natuur en er voldoende lichtinval is. Centraal in de woonkamer is een schouw aanwezig. Er ligt een parketvloer en de muren en het plafond zijn gestuct. Aan de achterzijde is de woonkamer voorzien van een schuifpui.



Keuken

De woonkamer loopt direct over in de open keuken. Deze keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen en in rechte opstelling voorzien van boven- en onderkastjes, vaatwasser, RVS-afzuigkap, 4-pits gasfornuis en RVS-spoelbak. De wanden zijn betegeld achter het aanrechtblad.



Badkamer

Vanuit de keuken is er een toegang tot een ruim portaal waar tevens de achterentree van de woning zicht bevindt. Dit portaal is voorzien van kastruimte, een toegang tot een halfbetegelde toiletruimte, toegang tot een cv-ruimte met opstelling van CV-ketel en toegang tot een geheel betegelde badkamer, voorzien van ligbad, douchecabine, wastafel en radiator. Vanuit dit portaal is tevens de naastgelegen ruimte te bereiken.



Globale indeling 1^e verdieping (woning)

Via de trapopgang in de hal is een overloop op de 1^e verdieping te bereiken. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers. De overloop en 3 slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer, stucwanden en hardboardplafonds. Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel.



Naastgelegen inpandige ruimte.

Deze naastgelegen ruimte is ruim en in gebruik als berging maar biedt diverse mogelijkheden. De stal is nog voorzien van een origineel balkenplafond en heeft nog enkele deuren aan de zijkant met een trapopgang naar de eerste verdieping, evenals nog een toiletruimte, die nog wel modernisering behoeft.



1e verdieping (voormalige stal)

Deze verdieping is geheel open en nog vrij in te delen en heeft aan de achterzijde en grote dakkapel.



Garage

Rechts naast de woning bevindt zich een garage (ca 3,5 x 6 mtr.) en een grote oprit, waarmee aan diverse auto's parkeergelegenheid kan worden geboden. De garage is opgetrokken met spouwmuren en voorzien van een houten kozijntje en een loopdeur aan de zijkant van de tuinzijde. Aan de voorzijde is de garage voorzien van openslaande garagedeuren. De garage is voorzien van elektra en verlichting.



Gastenverblijf

Achter op het perceel is nog een gastenverblijf gelegen van 5,5 x 8,00 meter. Het gastenverblijf is tevens te bereiken middels een oprit aan de linkerkzijde gelegen van de woning. Ideaal als atelier, hobbyruimte of gastenverblijf voor uw logees of evt. als Bed en Breakfast.



Tuin & Erf

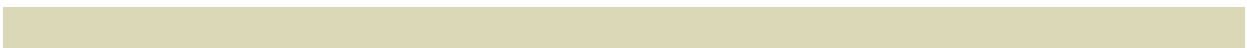
De tuin aan de voorzijde is voorzien van een gazon, haag en volwassen bomen. Aan de linker en rechte zijde van de woning is een oprit aanwezig.



Achter de woning is een royale tuin aanwezig welke grotendeels omheind is met een haag. Deze bijzonder grote oppervlakte maakt dat er een veelzijdige tuin met veel mogelijkheden kan worden aangelegd.



Laat u verrassen door de mogelijkheden van deze woonboerderij en bijgebouwen en maak vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging.



Perceel grond

Aan de achterzijde grenst nog een perceel grond, dat ideaal als dierenweide kan worden ingericht. De grond word leeg opgeleverd, zonder huur of pacht.



Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Rijsbergen	K	203	2 ha 24 a 75 ca

Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Zundert heeft het object een normaal gangbare woonbestemming. 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. Ook aan de uitvoering van een hier gesuggereerde Bed en Breakfast kunnen specifieke regels gelden, waarvoor u ook bij de gemeente Zundert terecht kunt voor specifiekere informatie.

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 verontreinigingen of asbest of ondergrondse olietanks en 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.

*

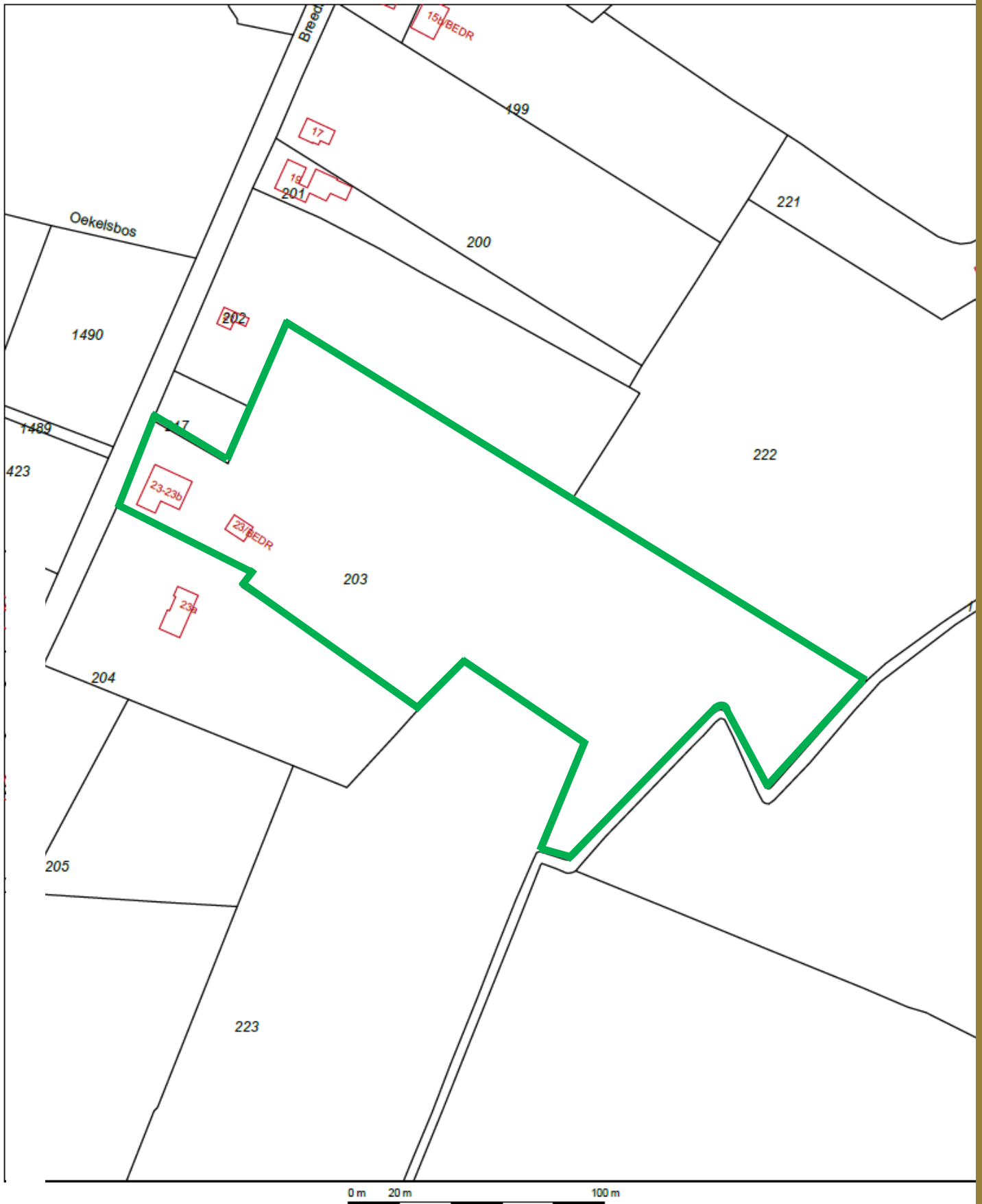
De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure 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.



- Deze kaart is noordgericht
- 345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

en aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 4 mei 2017
 waarder van het kadaster en de openbare registers

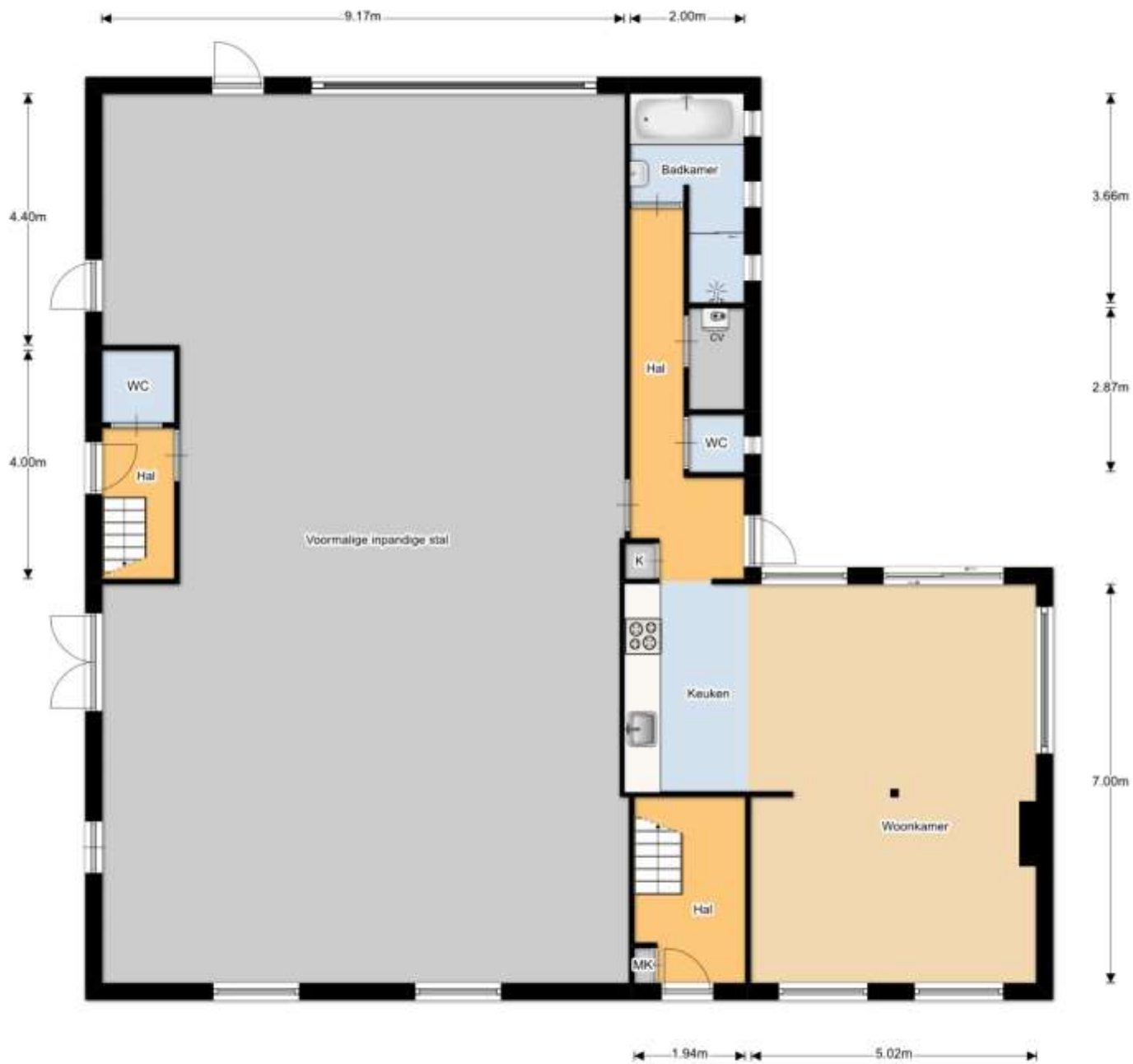
Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

RIJSBERGEN
 K
 203



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.

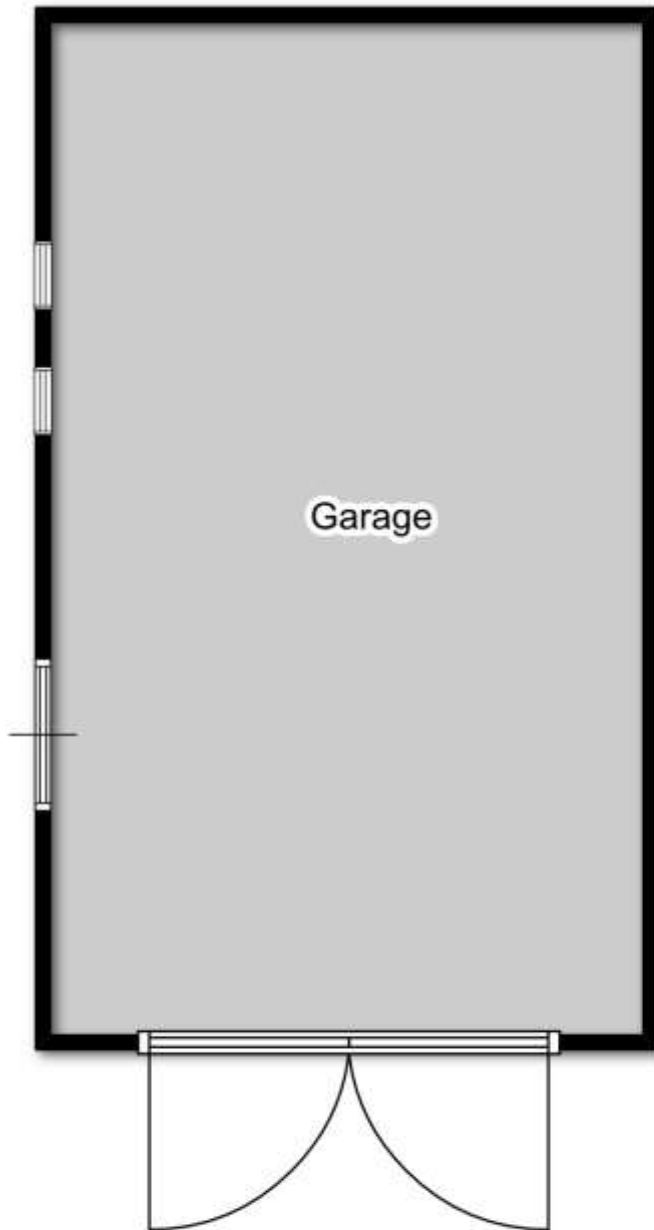


Begane Grond



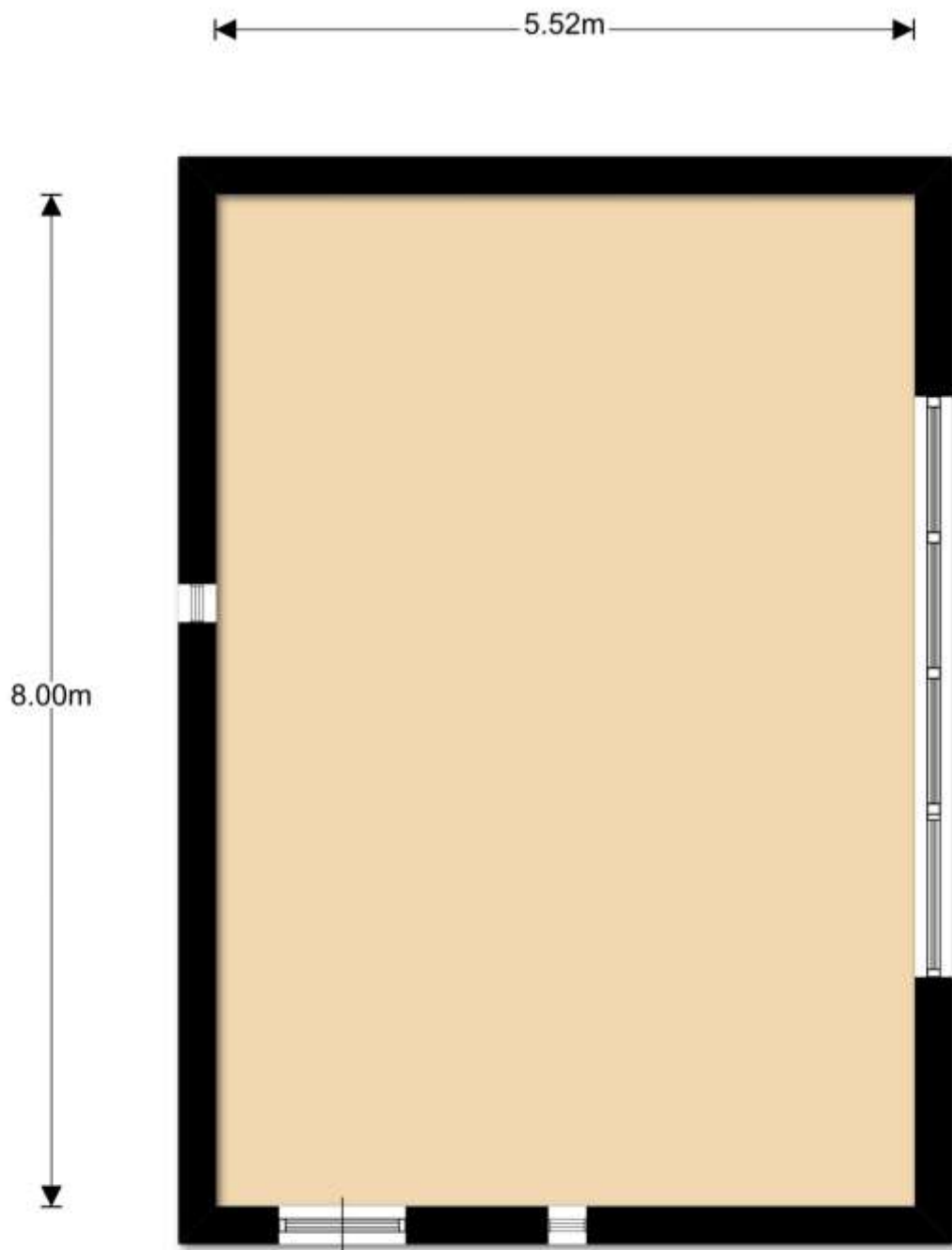
1e Verdieping

6.00m



3.50m

Garage



Bijgebouw/Gastenverblijf