

## Vrijstaande woning met garage.

Gelegen nabij het centrum van Rijsbergen aan een doorgaande weg op loopafstand van school-, winkel-, gezondheids- en horecavoorzieningen en dichtbij bushalte richting Breda en Zundert.

## Koningin Julianastraat 12 te Rijsbergen



<b>Vraagprijs</b>	<b>: € 464.000,- k.k.</b>
<b>Perceeloppervlakte</b>	<b>: 280 m<sup>2</sup></b>
<b>Oplevering</b>	<b>: in overleg</b>

## Algemeen

Word je blij en enthousiast van deze woning waarbij er vele mogelijkheden zijn om het zelf naar je eigen smaak in te richten ?

Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en laat je door ons informeren over de mogelijkheden.

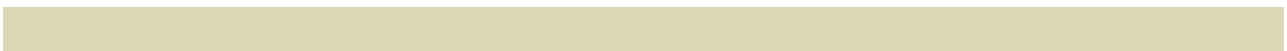
De woning is gelegen op een perceel van ca. 280 m<sup>2</sup> en is omstreeks 1966 op degelijke wijze gebouwd. De woning heeft naast een privacy biedende tuin, een eigen garage/berging en tal van mogelijkheden om het interieur naar eigen smaak te upgraden.

Daarnaast vind je het centrum met al haar voorzieningen op loopafstand. Denk hierbij aan een breed aanbod aan winkels, horeca, een basisschool op slechts 250 m, bushalte in de straat, medisch centrum en sportvoorzieningen. Rijsbergen vormt een prima uitvalsbasis voor woon-werkverkeer richting Breda, Etten-Leur en Zundert met uitvalswegen als de A16 al dan niet via Hazeldonk en de A58 in de directe omgeving naar de nabijgelegen steden Rotterdam, Eindhoven, Roosendaal en Antwerpen. Ook natuurliefhebbers zijn hier aan het juiste adres met natuurgebieden als De Pannenhoef, De Krabbenbosschen en Vloeiweide op fietsafstand.





**Koningin Julianastraat**



## Woning

De woning (bwj. ca. 1966) heeft ca. 426 m<sup>3</sup> inhoud en ca. 101 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, waarbij achteruitbouw zeker tot de mogelijkheden behoort. Deze woning is traditioneel gebouwd en opgetrokken met gemetselde spouwmuren, houten verdiepingvloeren, houten kapconstructie en gedekt met pannen.

Verder is de woning voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.

De woning is aangesloten op gas, water, elektra en riolering en voorzien van een meterkast met 4 groepen en aardlekschakelaars) en een Nefit cv-ketel (installatiejaar 2021).

De woning heeft energielabel D, geldig tot 29-04-2036.



## Globale indeling begane grond

Entree via de hal met meterkast, toilet v.v. stand closet en fonteintje, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer. Leuke details zijn de zeer fraaie en unieke natuurstenen vloer en de speelse verhoging.



## Woonkamer met open keuken

De doorzonwoonkamer heeft een fijne lichtinval door de grote raampartijen en heeft een open keuken in hoekopstelling met bar.



Er is inbouwapparatuur zoals een enkele spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en koelkast en in de gehele ruimte ligt een nette pvc-vloer.  
Verder voorzien van een kelder, welke schoon en droog is.



## Bijkeuken

Vanuit de keuken is er toegang tot een ruime bijkeuken met opstelplek voor de wasapparatuur, boiler, toegang tot de badkamer, oprit en middels openslaande deuren naar de achtertuin.



De geheel betegelde badkamer is praktisch ingericht met een douche en wastafel.

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

De overloop geeft toegang tot 4 slaapkamers en het luik met de vlizotrap waarmee de bergzolder toegankelijk is.

Slaapkamer 1 en 2 zijn gelegen aan de achterzijde en een van deze 2 heeft toegang tot het platdak. Er zou hier een dakterras gecreëerd kunnen worden.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde, zo ook slaapkamer 4, deze is v.v. wastafel.







### **Bergzolder**

Toegankelijk middels het luik met vlizotrap, heeft een nokhoogte van 1,79m en de opstelplek voor de cv-ketel en expansievat met in de directe nabijheid een tappunt voor water.



## Tuin

Middels een pad met eigen groene haag aan de linkerzijde van de woning is er toegang tot een privacy biedende tuin, ingericht met bestrating, een berging en een kleine overkapping met verlichting. Aan de rechterzijde heeft het object ook een eigen toegang en mag men middels een bruikleenovereenkomst de naastgelegen oprit gratis gebruiken.



## Garage

Aan de rechterzijde van de woning is er een pad om te komen tot de garage, achtertuin en bijkeuken en er is ook een buitenkraan.

De garage is opgetrokken uit een enkelsteens muur met pannen gedekt dak en is voorzien van elektra en een dubbele openslaande deur. Deels voorzien van bezoldering



Bent u nieuwsgierig geworden naar deze woning? Neemt u dan gerust contact met ons op voor het maken van een afspraak.

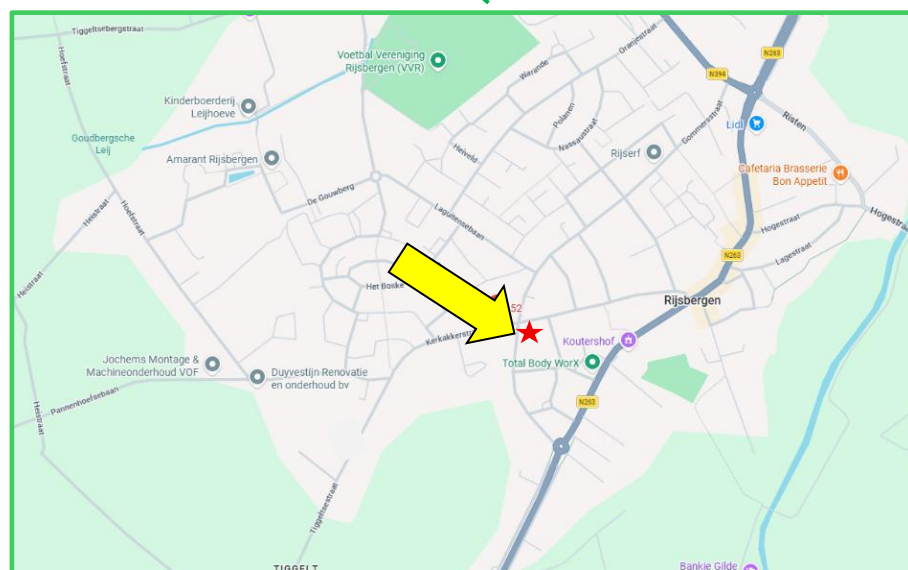
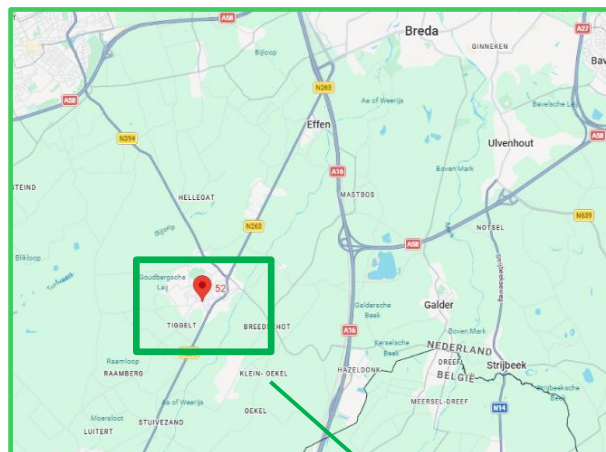
## Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Rijsbergen	H	2217	280 m <sup>2</sup>

## Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Zundert heeft het object een normaal gangbare woon- en tuinbestemming en zijn er op het object zelf geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Rechts naast de woning bevindt zich een oprit welke toegang verschaft tot het elektrahuisje van Enexis. Deze oprit wordt al vanaf bouwjaar door bewoner gebruikt middels een bruikleenovereenkomst. Voor de nieuwe bewoners kan er bij Enexis een gratis nieuwe bruikleenovereenkomst gesloten worden. Op een bijgevoegde kaart is dit gedeelte geel gestippeld weergegeven en op de kadastrale kaart groen gestippeld. Wij wijzen er wel op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken hiertoe of voor de omgeving 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 gaan 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. 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 koopovereenkomst 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.

\*

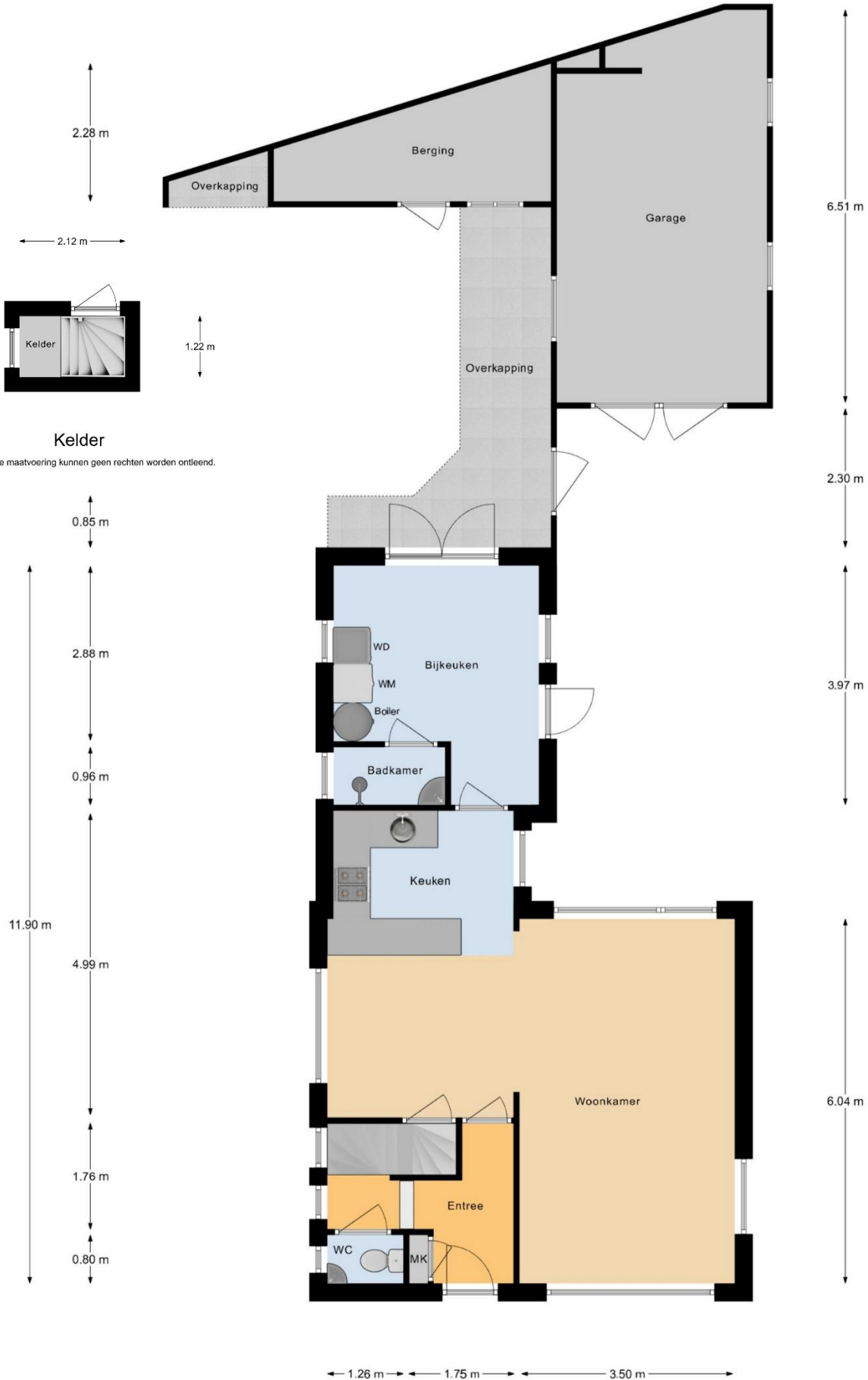
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

\*

Evt. koper is ermee bekend dat de woning meer dan 60 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de huidige bouwkwiteit worden gesteld aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de bouw. Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid van gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de woning, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de risico's van lood- en asbesthoudende materialen, installaties, dakbedekking, riolering en fundering. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele verborgen gebreken die de koper redelijkerwijs kon verwachten gezien de leeftijd van de woning en in de koopovereenkomst wordt daartoe een zgn. gebruikelijke ouderdomsclausule opgenomen.



1.64 m 4.59 m 3.48 m

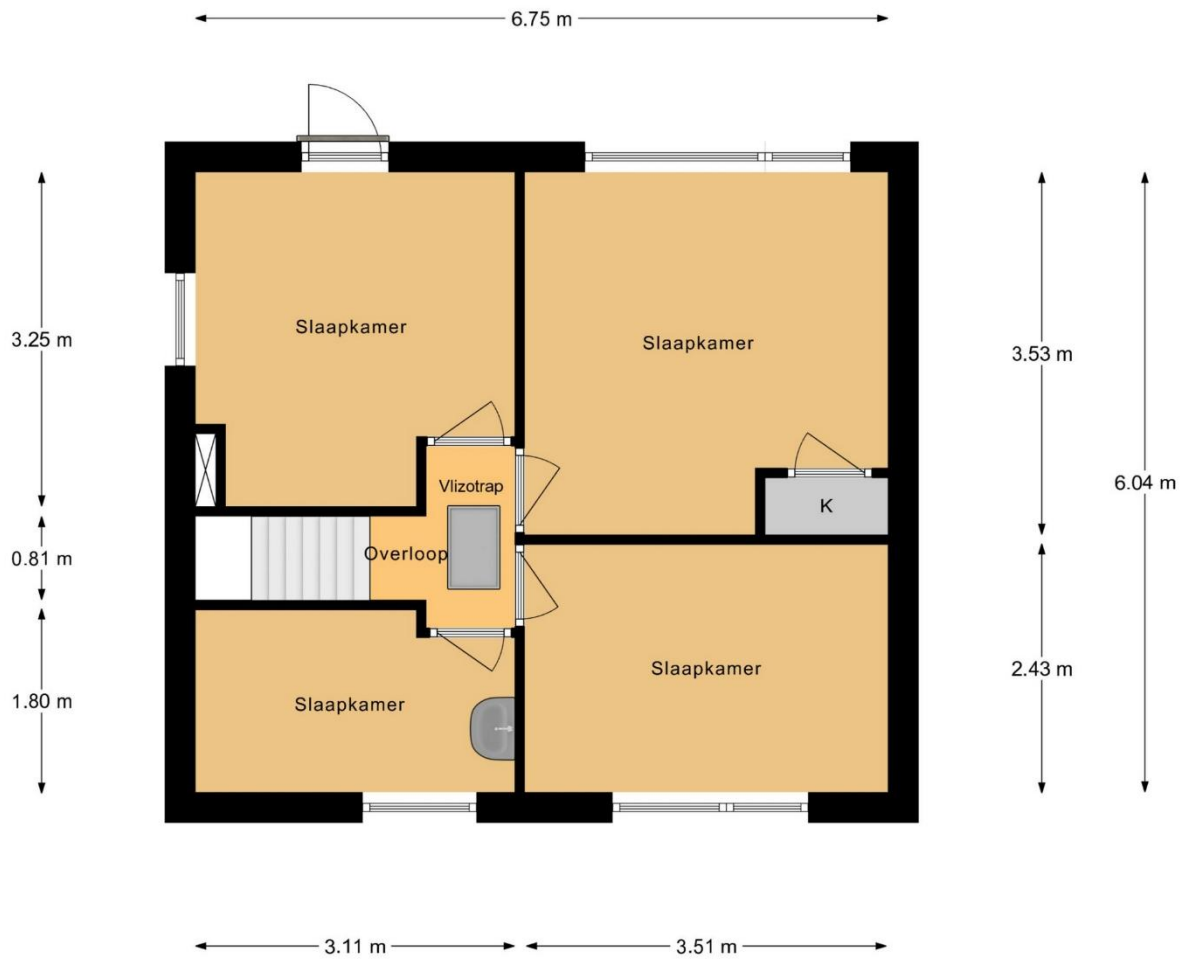


### Kelder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

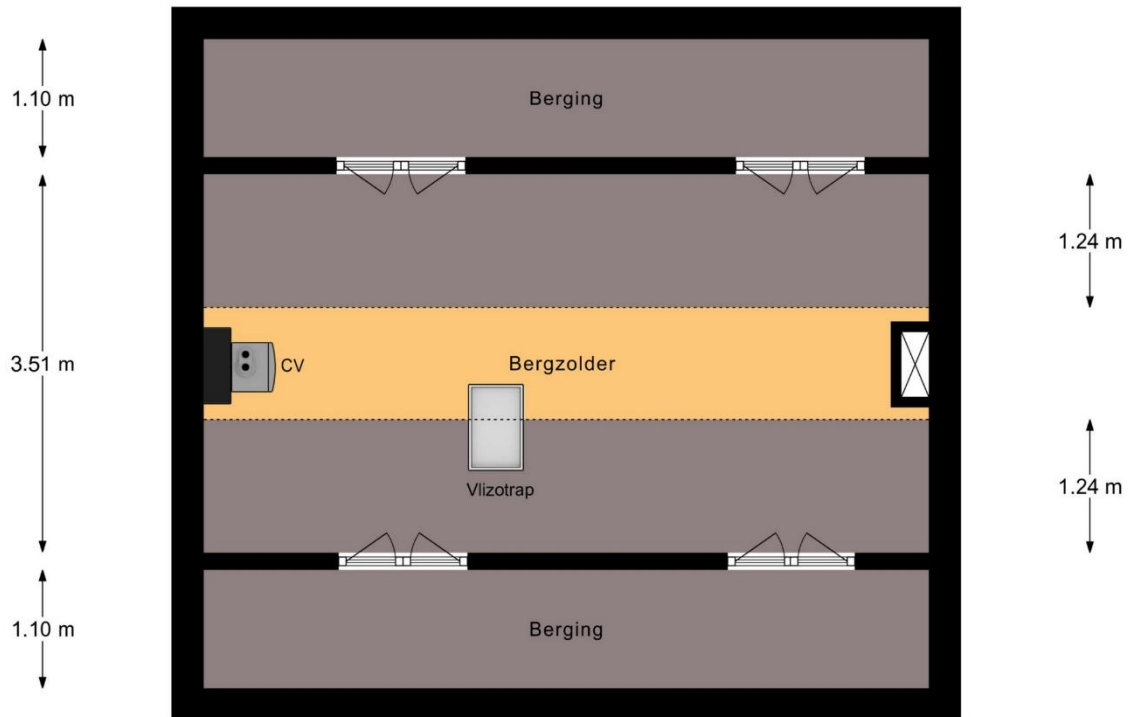
### Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



### 1e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



### Bergzolder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.