

Prachtige compleet instapklare woning met garage en grote achtertuin.

Gelegen in het centrum van Rucphen op 391 m²

Raadhuisstraat 11 te Rucphen



Vraagprijs	: € 765.000,- k.k.
Perceeloppervlakte	: 391 m²
Oplevering	: in overleg

Algemeen

Deze woning heeft de absolute wauw- factor! Verrassend groot.

Meer dan compleet verbouwd, een sierlijke bouw met behoud van de karakteristieke elementen, alles op de begane grond voor handen, de locatie is ideaal, namelijk midden in het centrum en als kers op de taart een riante tuin met dito garage en eigen oprit aan de achterzijde.

Wat kun je nog meer te wensen hebben? Dus kom kijken en wordt verliefd op deze prachtige woning.

Het centrum van Rucphen is rondom gelegen en heeft een breed en gevarieerd aanbod aan winkels en horeca. Verder zijn er voorzieningen als scholen, medisch centrum en een breed scala aan sportvoorzieningen zoals sportcomplexen, binnen – en buitenzwembad en Skidôme. Rucphen vormt een prima uitvalsbasis voor woon-werkverkeer met uitvalswegen als de A58 in de directe omgeving waarmee Etten-Leur, Breda en Roosendaal goed bereikbaar zijn. Natuurliefhebbers zijn hier aan ook het juiste adres met bijvoorbeeld de Rucphense Heide, het nabij gelegen Visdonk, waar het prima hardlopen, mountainbiken, fietsen of paardrijden is.



Woning

Deze prachtig verbouwde woning (bj. ca. 1900) en met een woonoppervlakte van 204 m² en een inhoud van ca. 963 m³ is door de huidige bewoners compleet verbouwd in de periode 2022-2023 (m.u.v. de authentieke voorgevel), geheel opnieuw opgetrokken en voorzien van nieuwe fundering, nieuwe muren en isolatie, luxe en tot in detail afgewerkt waardoor er een hoge mate van wooncomfort en sfeer is gecreëerd.

De voorgevel (gerenoveerd) is beschermd dorpsaanzicht en is werkelijk een plaatje met tal van karakteristieke elementen. Behalve de voorgevel is letterlijk alles nieuw: vloeren, muren, het dak, leidingwerk, elektra en het complete interieur. Daarnaast is de voorgevel gereinigd en opnieuw gevoegd met de karakteristieke snij voeg.

De woning heeft het beste van beide want aan de voorzijde ligt het dynamische en gezellige centrum dat voorziet in een breed en compleet aanbod aan voorzieningen, winkels en horeca. Aan de achterzijde ligt er een openbaar parkeerterrein waardoor er vrij uitzicht en voldoende parkeergelegenheid is en met een geheel eigen grote afgesloten achtertuin.

De woning heeft energielabel B (geldig tot 22-3-2034) en is geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas. Het object is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en telefoon en v.v. een Remeha HR-ketel (bwj. 2023, geschikt voor hybride gebruik). Voorzien van een vernieuwde meterkast met 8 groepen en 3 aardlekschakelaars. Daarnaast zijn er nog extra groepen die niet in gebruik zijn voor het aanleggen van zonnepanelen. Verder nog v.v. vloerverwarming en een Aquastart waterontharder, gesitueerd op zolder.







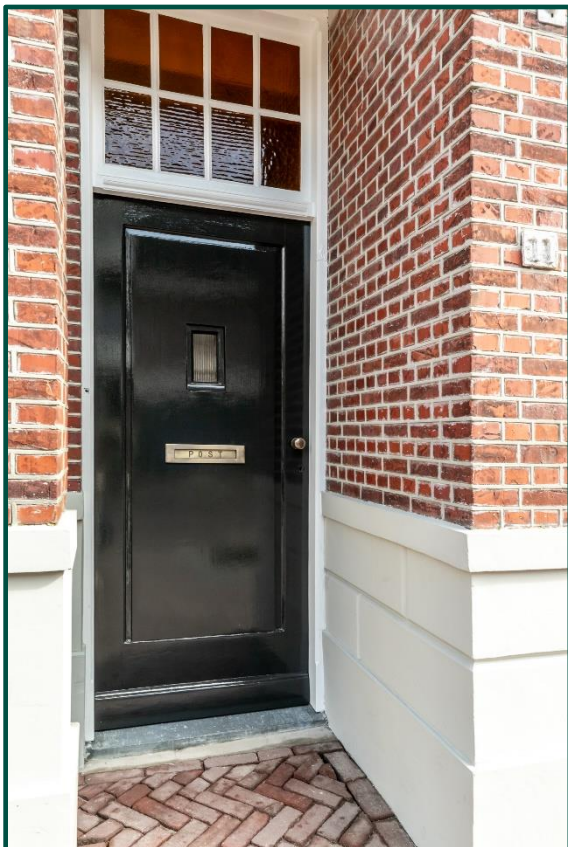
Raadhuisstraat



Begane grond:

Entree via de hal met meterkast en open verbinding naar de eetkamer.

De begane grond heeft op alle vlakken een enorme wow-factor; het is heerlijk licht en ruim en overal zie je fraaie elementen zoals prachtige binnendeuren, hoge plinten met architraven en bijpassend hang- en sluitwerk.



Woonkamer

Door de fijne indeling zijn er zowel een zithoek, als eethoek en open keuken. Er is een houtkachel, er ligt een fraai antracietkleurige stenen vloer met vloerverwarming, de ramen zijn v.v. fraaie en authentieke verdeling, en de wanden en het plafond zijn v.v. strakke stucplaag.

Verder zijn er openslaande deuren richting het terras, toegang tot de kelder, de hal met slaapkamer en een afsluitbare trapopgang naar de verdieping.



Woonkamer



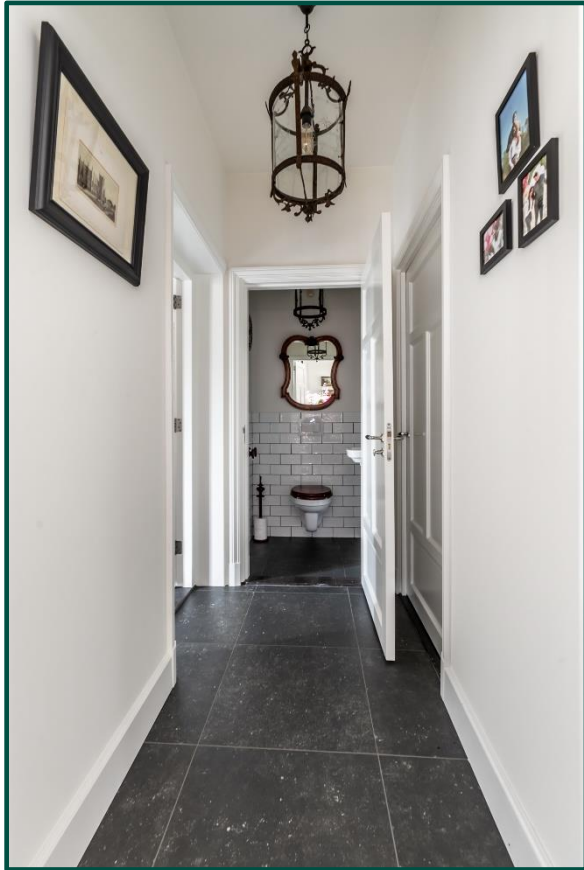
Keuken

De fraaie houten keuken is in landelijke stijl en heeft een riant lang recht keukenblok met vrijstaand Stoves Richmond fornuis met 5-pits inductie kookplaat, 4 ovens, schouw met afzuigkap, enkele spoelbak, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer. Het geheel wordt gecompleteerd door een natuurstenen aanrechtblad.

Vanuit de keuken is tevens toegang tot de tuin en het terras.



De hal geeft toegang tot de wasruimte, een toilet en een slaapkamer met ensuite badkamer.



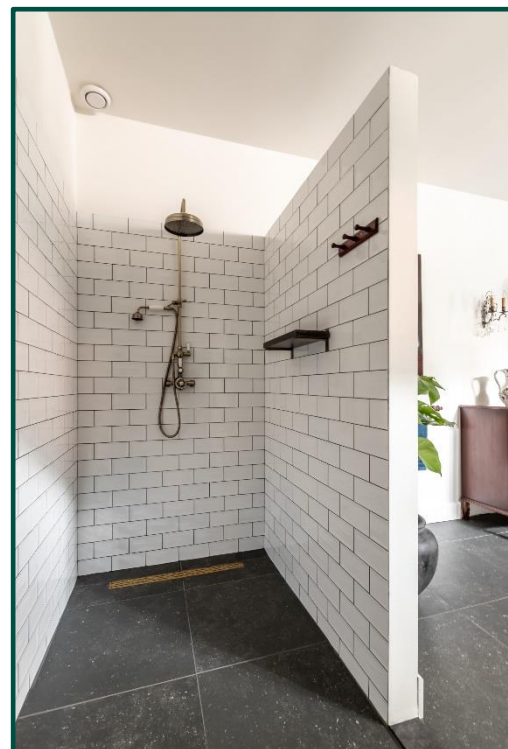
Slaapkamer

De slaapkamer mag met recht een masterbedroom genoemd worden, wat een luxe en comfort, het voelt aan als een zeer luxe hotelsuite: ruim, openslaande deuren richting het terras, vloerverwarming en bijzonder sfeervol.



Badkamer

Daarnaast is er een open verbinding met de riante en luxe badkamer welke is v.v. een vrijstaand ligbad, meubel met wastafel, toilet en ruime inloopdouche. Het geheel is prachtig afgewerkt met koperen kranen in brocante uitstraling. Het geheel is prachtig afgewerkt met koperen kranen in brocante uitstraling.



Wasruimte

Ook de wasruimte is een fijne en keurige ruimte, ingericht met spoelbak, opstelplek voor zowel wasmachine als -droger en er is voldoende kastruimte. Het naastgelegen toilet is v.v. zwevend closet en fonteintje.



Kelder

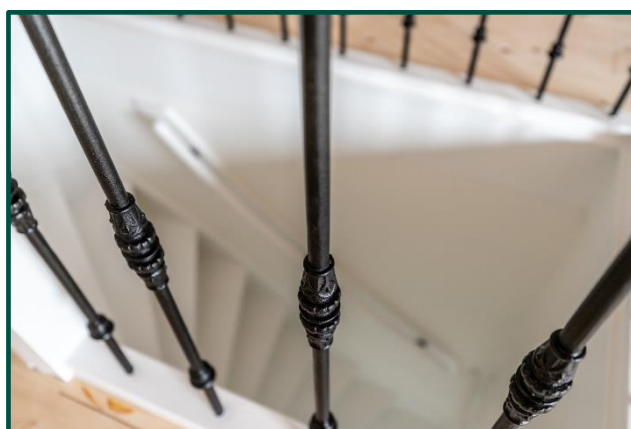
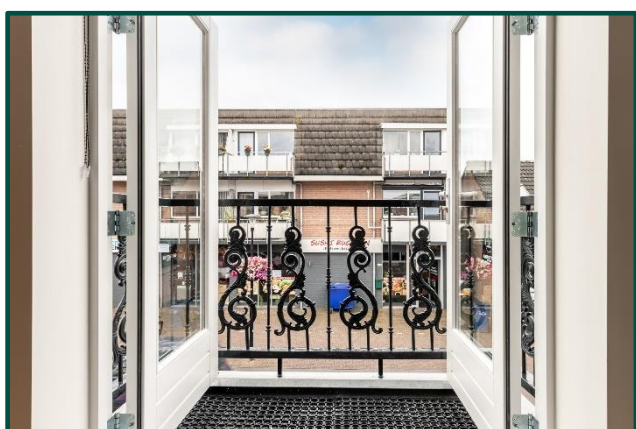
De nog authentieke kelder is toegankelijk vanuit de woonkamer en is schoon en droog.



1^e verdieping

De bovenverdieping is zo nieuw dat deze momenteel nog bestaat uit één grote open ruimte en daardoor vrij indeelbaar is. Er zijn openslaande deuren richting het fraaie balkon aan de voorzijde en er is een opstelplek voor de cv-ketel. Verder liggen de leidingen klaar om hier een 2^e badkamer en meerdere slaapkamers te kunnen creëren.

De ruimte is keurig afgewerkt met een nieuw en geïsoleerd dak en wanden. Ook de houten vloer is nieuw.



Tuin

Zoals alles in deze woning is ook de tuin ruim en opnieuw aangelegd en zeker nog met ruimte om uw eigen invulling aan te geven. De tuin is bijzonder ruim (24m diep!) en vrij gelegen en daardoor is er volop zon.

Het is gelegen op het noordwesten en ingericht met sierbestrating, vaste plantenborders, buitenkraan en er liggen elektrapunten klaar voor de tuinverlichting. Er is een afsluitbare achterom welke uitkomt op de eigen oprit.

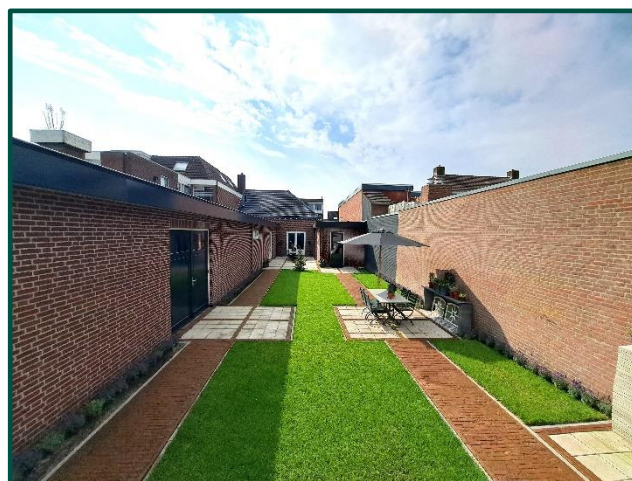


Tuin



Garage

Grenzend aan de badkamer is er een nieuwe en bijzonder ruime garage. Deze is geïsoleerd, v.v. elektra, warm- en koudwater-aansluiting, elektrisch bedienbare roldeur aan opritzijde en dubbele deuren aan de tuinzijde.



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

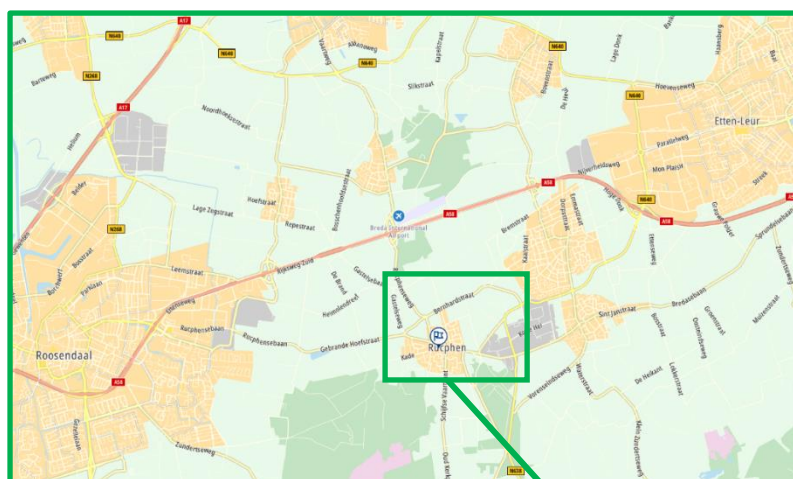
Kadastrale bekendheid

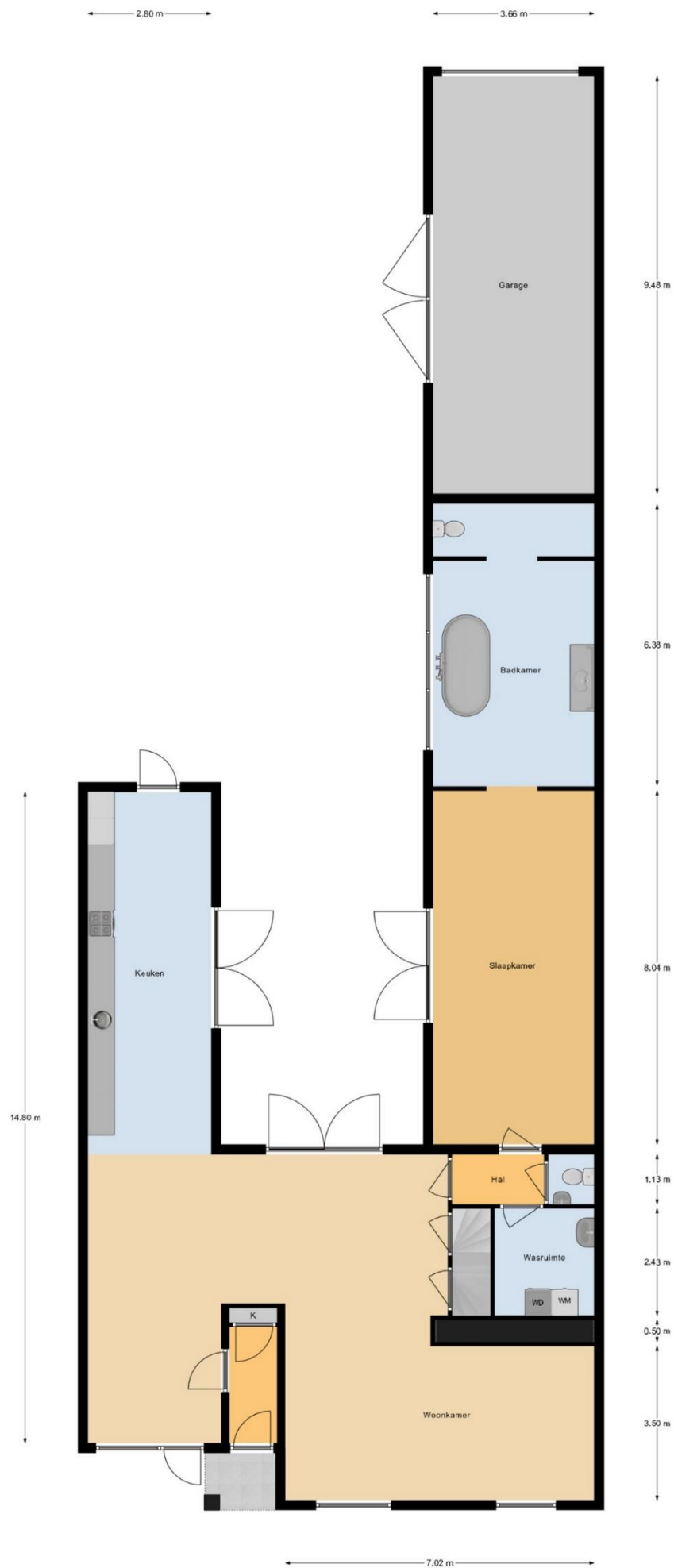
Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Rucphen	C	4541	3 a 91 ca

Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Rucphen heeft het object een bestemming Centrum, hetgeen impliceert dat er ook gewoon gewoond kan worden door een huishouden en deels evt. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening zoals detailhandel en kantoren. Wij wijzen er expliciet op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken voor elk voorgenomen gebruik op locatie, dan wel in 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.

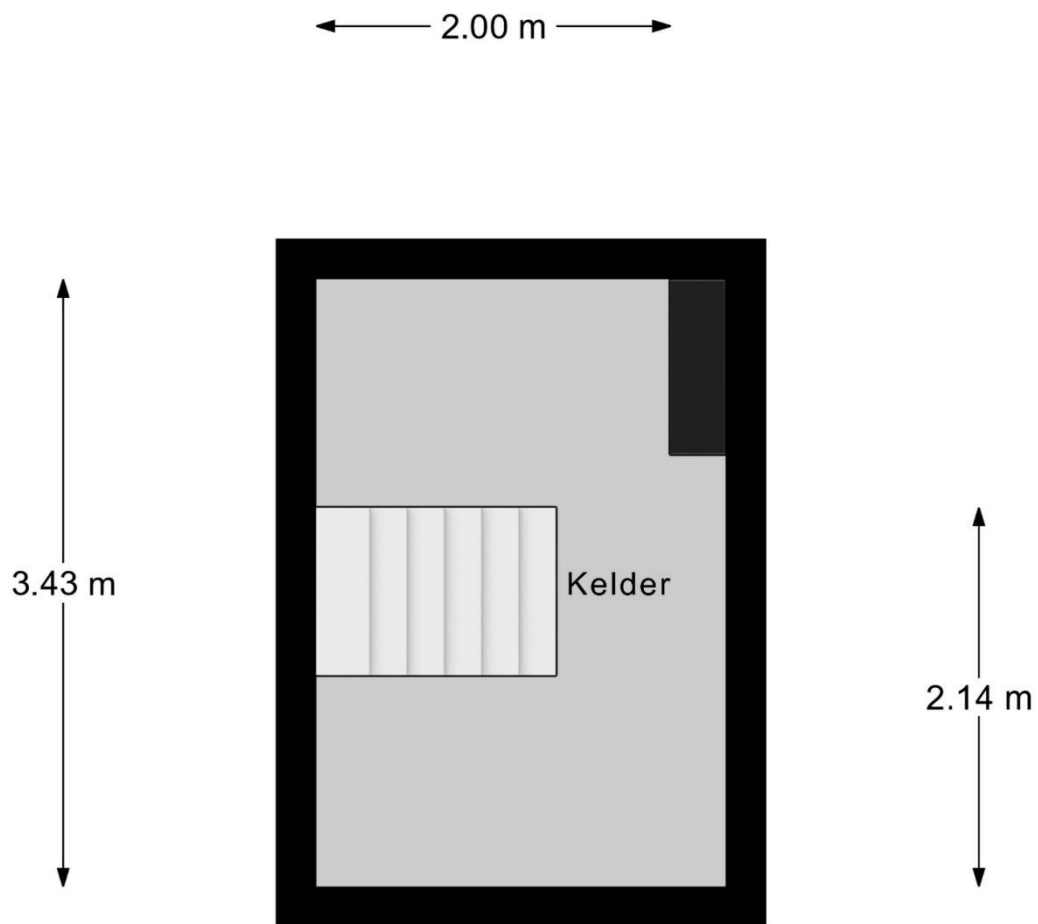
Ligging





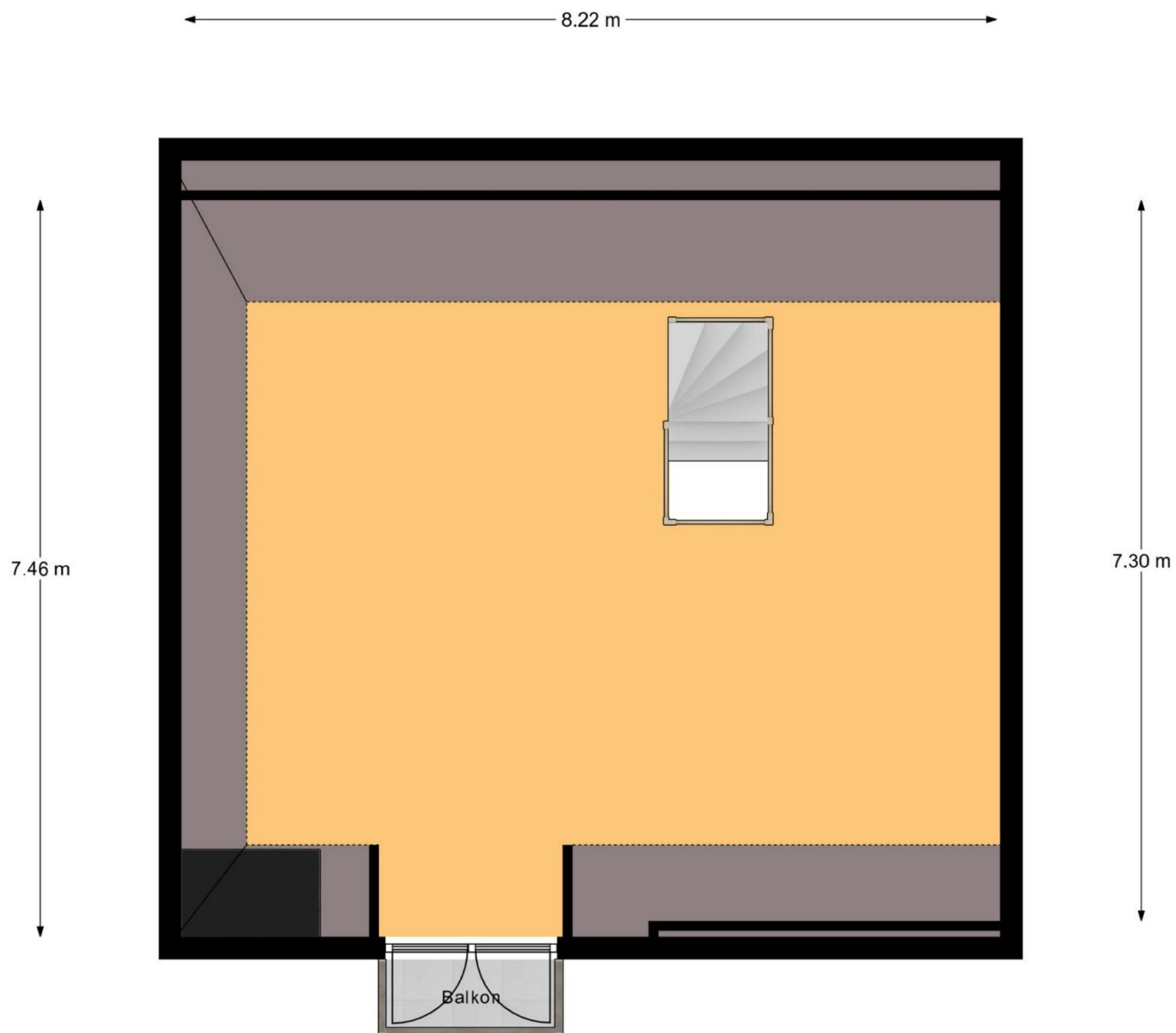
Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Kelder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

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 van verontreinigingen bekend.

*

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 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. De weergegeven maatvoeringen zijn mogelijk niet geheel conform de werkelijkheid, maar mogen door koper van tevoren worden nagemeten.

*

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 het recht 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.

