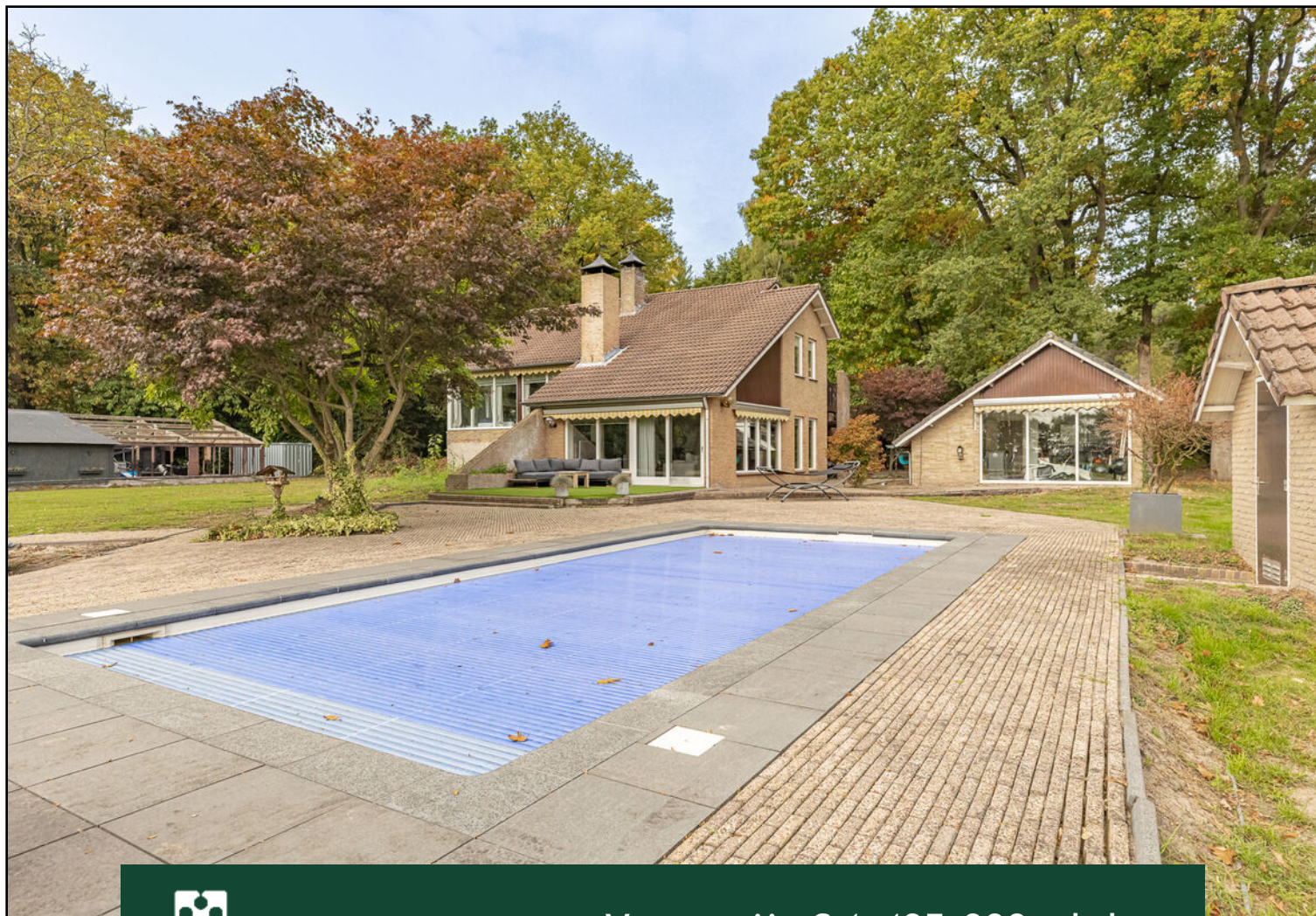


# Tiggeltsebergstraat 37

4891 TC Rijsbergen



Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)  
og@vanhasselmakelaars.nl | [www.vanhasselmakelaars.nl](http://www.vanhasselmakelaars.nl)



# Kenmerken & specificaties



|                              |                                                                               |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs:                  | € 1.495.000,- k.k.                                                            |
| Soort woning:                | Vrijstaande woning                                                            |
| Type woning:                 | Landhuis                                                                      |
| Aantal kamers:               | 7                                                                             |
| Aantal slaapkamers:          | 4                                                                             |
| Perceeloppervlakte:          | ca. 20325 m <sup>2</sup>                                                      |
| Woonoppervlakte:             | ca. 257 m <sup>2</sup>                                                        |
| Inhoud:                      | ca. 1052 m <sup>3</sup>                                                       |
| Overige inpandige ruimte:    | ca. 22 m <sup>2</sup>                                                         |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | ca. 28 m <sup>2</sup>                                                         |
| Externe bergruimte:          | ca. 199 m <sup>2</sup>                                                        |
| Bouwjaar:                    | 1980                                                                          |
| Ligging:                     | Aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging, |
| Tuin:                        | buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen                  |
| Garage:                      | Tuin rondom, zonneterras                                                      |
| Verwarming:                  | Carport, geen garage                                                          |
| Isolatie:                    | C.v.-ketel, open haard, gashaard                                              |
| Energie label:               | C                                                                             |

## **Algemeen**

Ben jij op zoek naar een plek waar rust, ruimte en comfort samenkomen? Dit bijzondere split-level landhuis met buitenzwembad, sfeervol B&B-gastenverblijf, een tuinhuis, carport, schuur met twee paardenstallen, rijbak en weiland biedt het allemaal. Het geheel ligt op een perceel van ruim 2 hectare, midden in het groen, met volledige privacy en - afhankelijk van het seizoen - een prachtig weids uitzicht. Dankzij de twee opritten en afsluitbare toegangspoorten geniet je hier van vrijheid en veiligheid. De woning is nog in originele staat, wat jou de kans geeft om alles helemaal naar je eigen smaak en wensen af te werken.

## **Ligging**

De woning ligt aan een rustige straat met vergelijkbare, verscholen woningen die vanaf de weg nauwelijks zichtbaar zijn. De ligging is ideaal: midden in het groen, maar toch dichtbij alle voorzieningen.

Binnen enkele minuten ben je in het dorpscentrum van Rijsbergen (ca. 3 km), Etten-Leur (ca. 4 km) of Breda (ca. 10km) waar je alles vindt wat je nodig hebt: supermarkten, winkels, gezellige horeca, scholen, kinderopvang en medische voorzieningen. Ook sportliefhebbers kunnen hun hart ophalen met de vele sportaccommodaties in de omgeving.

De A58 richting Breda en Etten-Leur ligt op slechts 5 autominuten, en voor wie van natuur houdt, bieden Landgoed De Pannenhoef en De Krabbebossen volop wandel- en fietsmogelijkheden.

## **Verdieping (1.60 m + peil)**

Via een betontrap bereikt u het toegangsbordes met de voordeur voorzien van bovenlichten. De entree leidt naar een studeerkamer en een royale, lichte woonkamer met open haard en prachtig uitzicht over de tuin.

De woonkamer is voorzien van een vaste barkast met o.a. spoelbak, koud-water-kraan, ingebouwde koelkast met grote raampartijen met zonneschermbekleding. Via een buitentrapp is er direct toegang tot het terras. Vanuit de entree zijn zowel de bovenverdieping, als het souterrain (0,8 m + peil) bereikbaar.

## **Verdieping (2.80 m + peil)**

Via de open hardhouten trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot een ruime slaapkamer met balkon en een aangrenzende badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, toilet en een dubbele wastafel met meubel.

De slaapkamer beschikt over diverse kastwanden, dubbele schuifdeurkasten met spiegeldeuren, een bijpassende bedombouw en een opmaaktafel. In een van de kasten is de elektrische huurboiler netjes geïntegreerd.

## **Begane grond (peil)**

Via de hal op de begane grond heb je toegang tot een doucheruimte, een apart toilet en via dubbele glas-in-looddeuren tot de woon-/zitkamer, eetkamer en keuken.

De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met natuurstenen blad en spiegelwanden en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, koelkast met vriesvak, vaatwasser, dubbele spoelbak en een 4-pits keramische kookplaat (één pit defect). Een close-in boiler en een ontbijtbar met natuursteenblad maken de keuken compleet. De eetkamer staat in open verbinding met de woonkamer, die is voorzien van een moderne inbouwgashaard met spiegelglas, vaste kasten en een schuifpui naar het terras met uitzicht op het zwembad. Dankzij de open nok en elektrische zonneschermen aan twee zijden geniet je hier van een overvloed aan licht en comfort.

## **Souterrain (0.80 m - peil)**

Het souterrain is in renovatie en omvat een wasruimte, twee slaapkamers en een cv-ruimte.

vervolg omschrijving op volgende pagina

### **B&B-gebouw**

Het charmante bijgebouw (ca. 5 x 6 m) is multifunctioneel en perfect als gastenverblijf of kantoor. Het beschikt over een hal met vlizotrap naar de zolder, een L-vormige woon-/zitkamer, vaste kast, doucheruimte, toiletruimte en een inbouwkoelkast met vriesvak. De zolder heeft een eigen cv-combiketel.

### **Tuinhuis**

Het houten tuinhuis kan gebruikt worden voor berging en is voorzien van een keukenblok met rvs-spoelbak en close-up boiler, een kwartronde douche en een toiletruimte. Het beschikt over een zijdeur, vier ramen en dubbele toegangsdeuren.

### **Paardenstallen**

Twee ruime paardenstallen, een rijbak om te trainen of gewoon lekker te rijden, én een weiland waar je paarden veilig kunnen grazen. Zo combineer je woongenot met comfort voor je dieren.

### **Carport**

Vanaf de oprit met afsluitbare poort bereikt u een houten carport voor twee auto's met een oppervlakte van circa 41 m<sup>2</sup>.

### **Zwembad (inwendig ca. 3,8 x 8,8 m)**

Het buitenzwembad heeft een variërende diepte met instaptreden en een afgeronde tegelrand. Het beschikt over onderwaterverlichting, een jetstream-installatie en een (momenteel defecte) automatische afdekking. Alle technische apparatuur is netjes ondergebracht in het naastgelegen zwembadhuisje.

### **Tuin**

De tuin bestaat uit een royale bostuin, een open weidetuin met vrij uitzicht en een aangelegde tuin met terrassen en zwembad. Er zijn twee afsluitbare poorten met opritten (waaronder één aan de straatzijde, nr. 35). Vanaf het terras en het tuinhuis geniet u in alle rust van het natuurschoon, vogelgeluiden en - met wat geluk - een bezoekend hert.

De tuin beschikt over een waterput met pomp, beregeningsinstallatie, boomgaard met diverse fruitbomen, bramen- en frambozenstruiken en een walnotenboom. Het terrein is volledig omheind met gaashekwerk en biedt optimale privacy.

### **Bijzonderheden:**

- Prachtig gelegen in bosrijke omgeving te midden van de natuur
- Royaal perceel
- Split-level landshuis deels eventueel nog te moderniseren
- B&B gebouw aanwezig
- Ruime Carport voor twee auto's
- Twee paardenstallen, rijbak en weiland
- Buiten zwembad met zwembadhuisje
- Dit perceel biedt een perfecte gelegenheid om de woning te moderniseren of zelfs volledig nieuw te bouwen, de tekeningen hiervoor zijn al beschikbaar.



























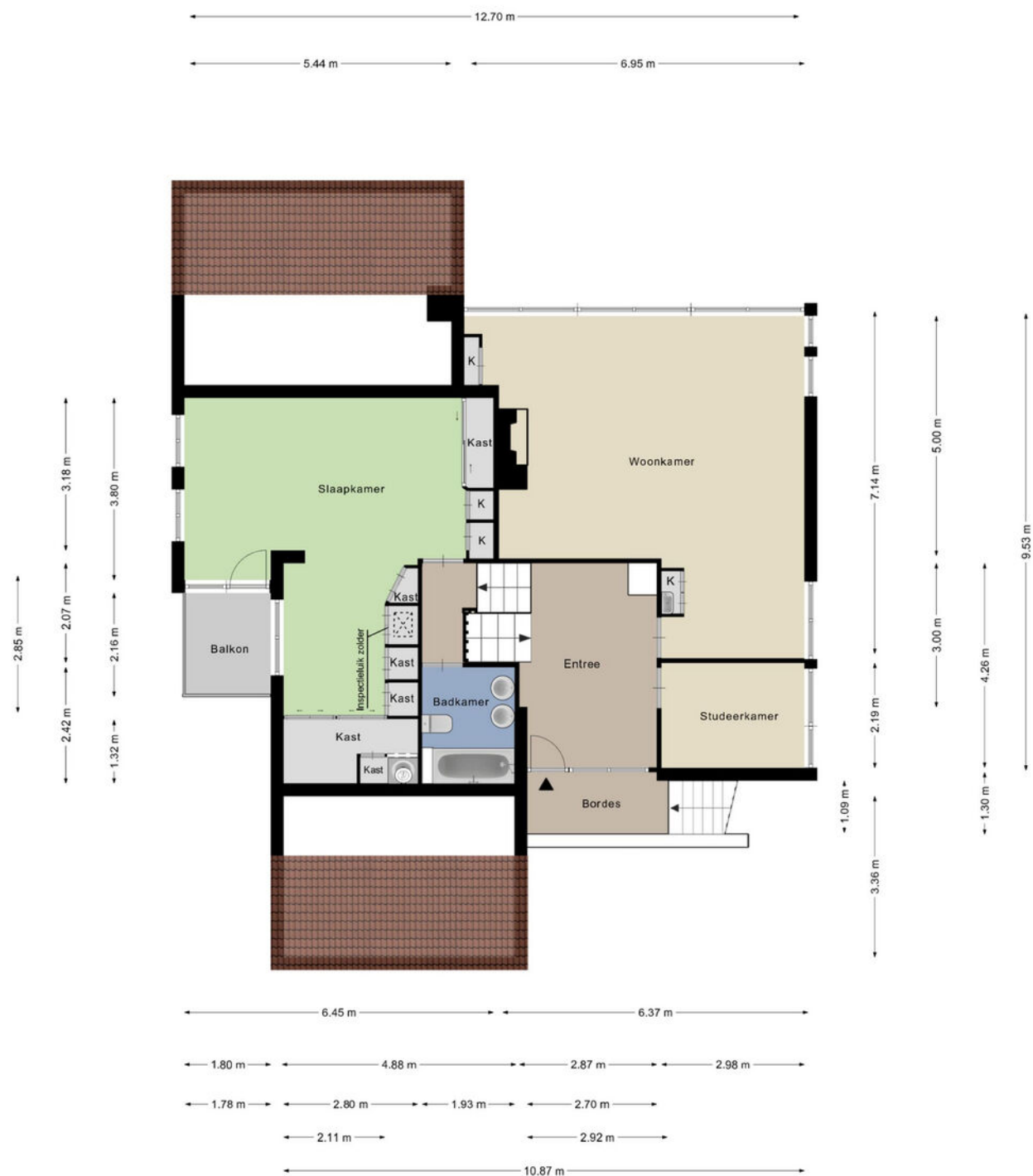






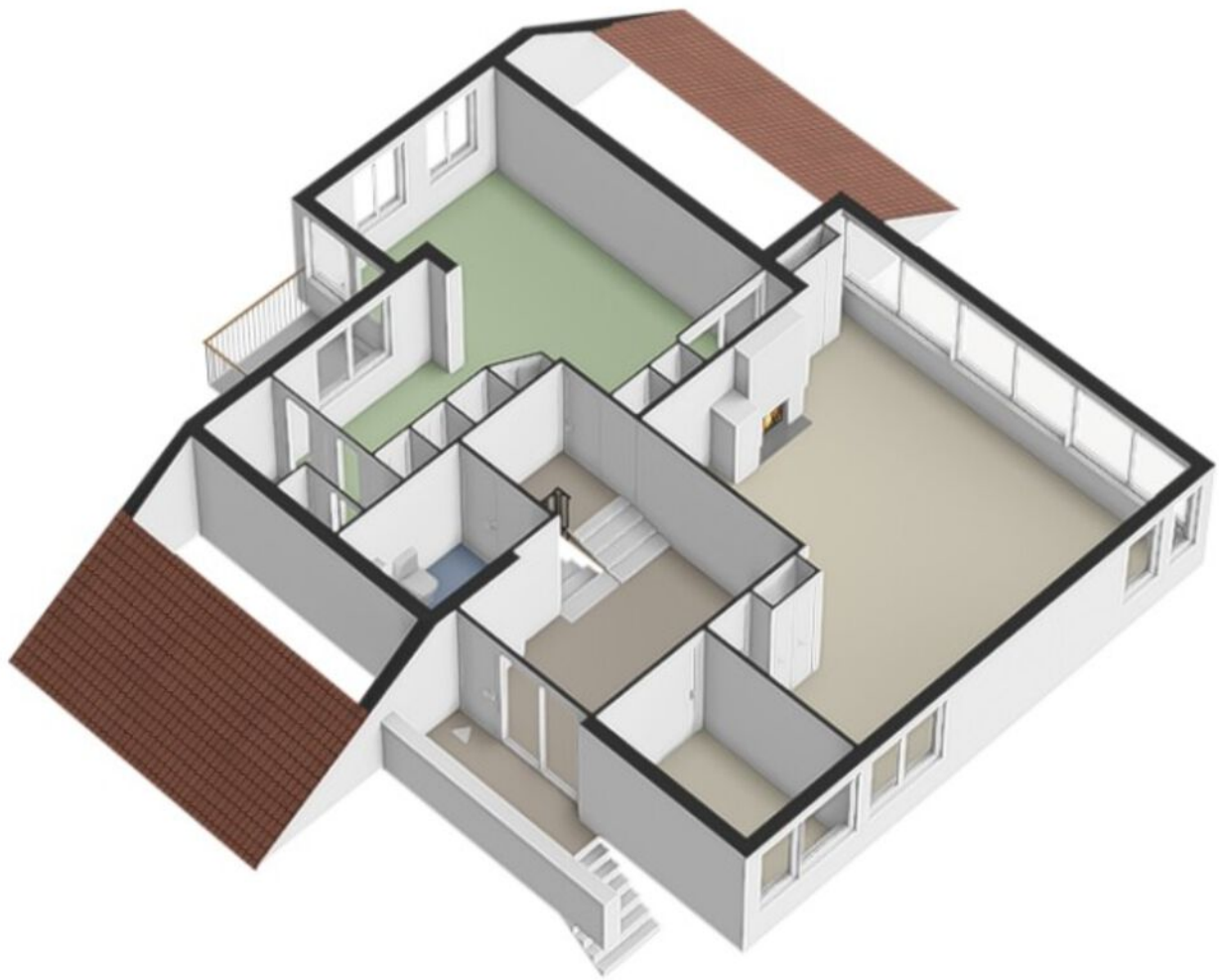


# Verdieping





# 3D Verdieping



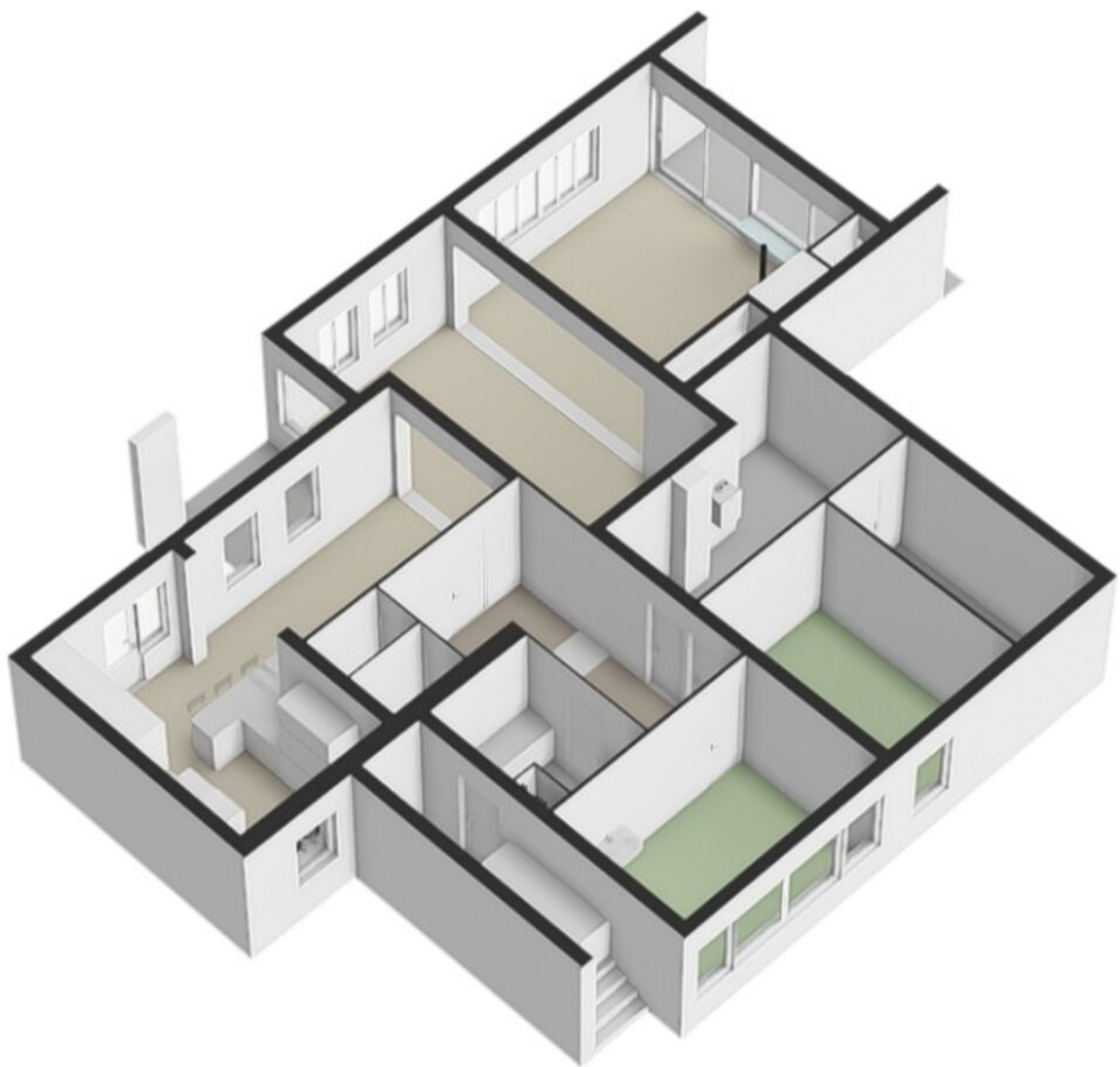


# Begane grond+



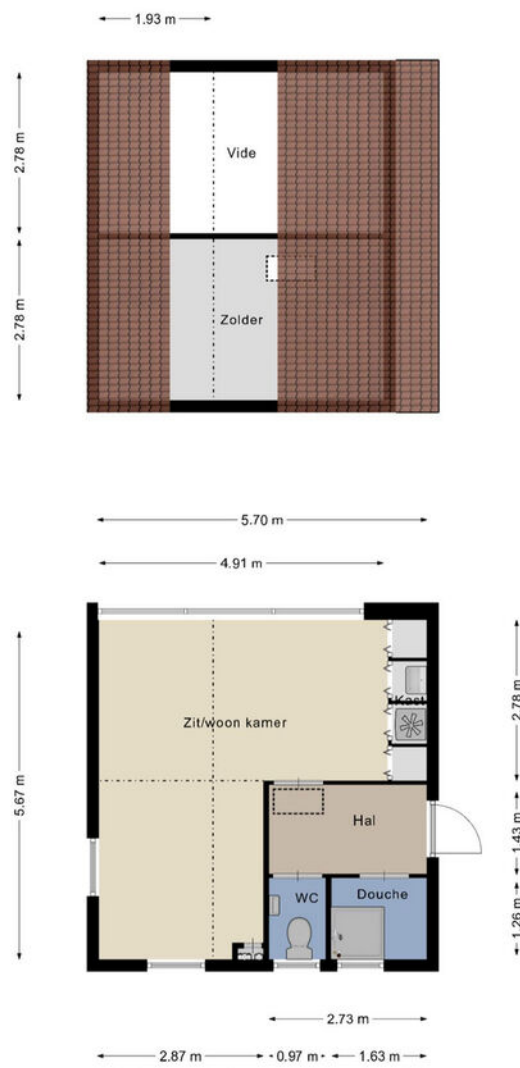


# 3D Begane grond





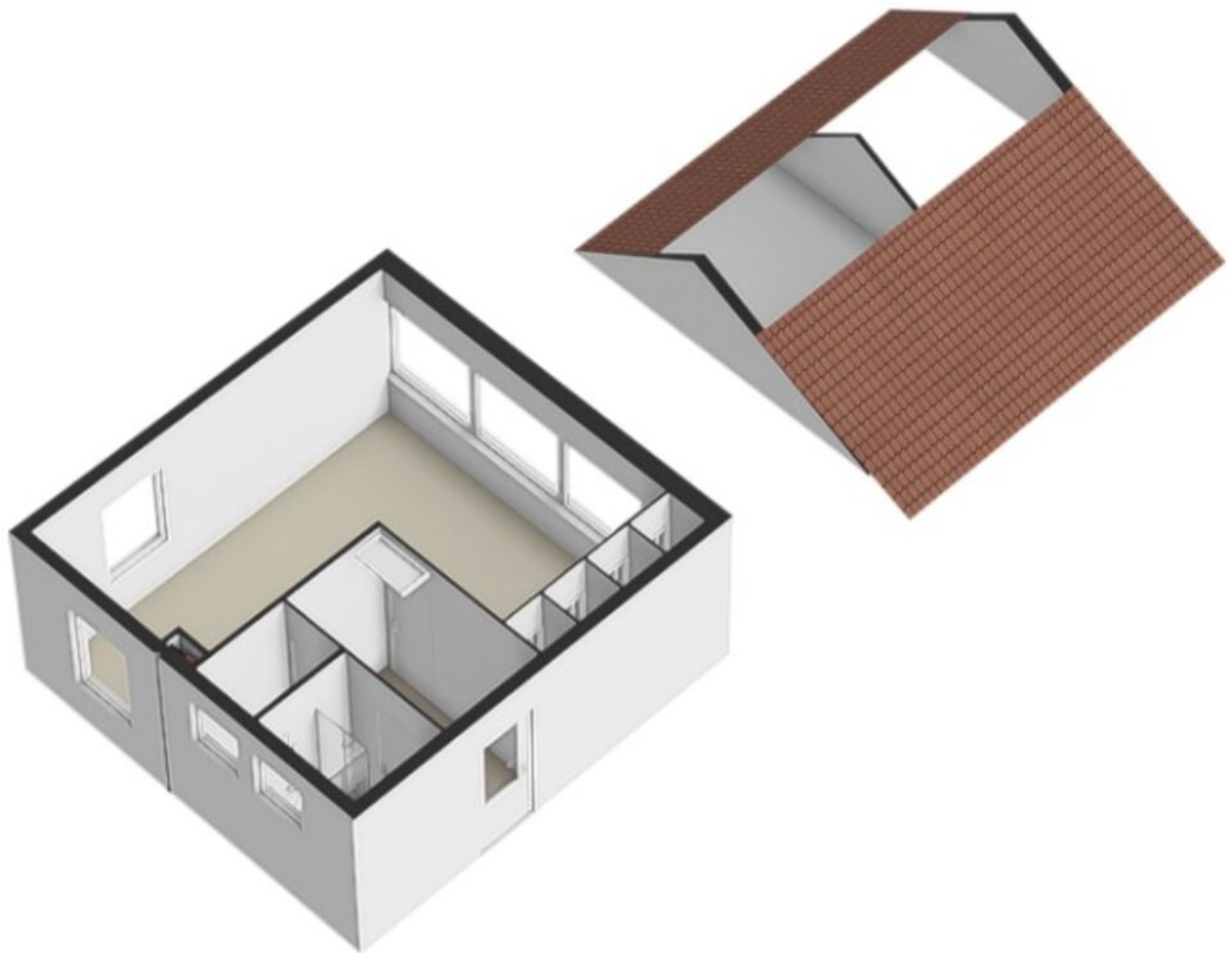
# B&B huis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© G3D Multimedia Visuals  
www.g3d.nl

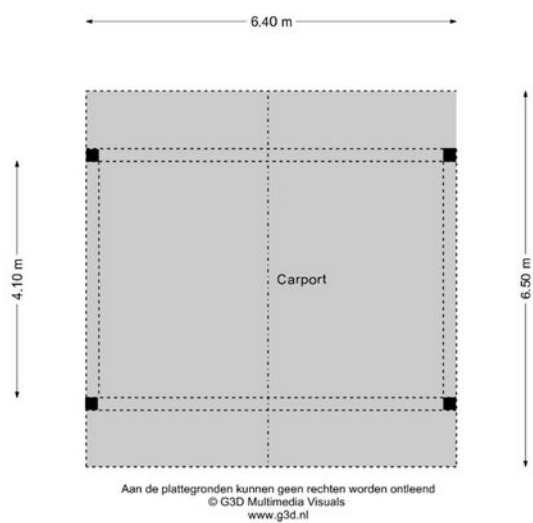


# 3D B&B huis



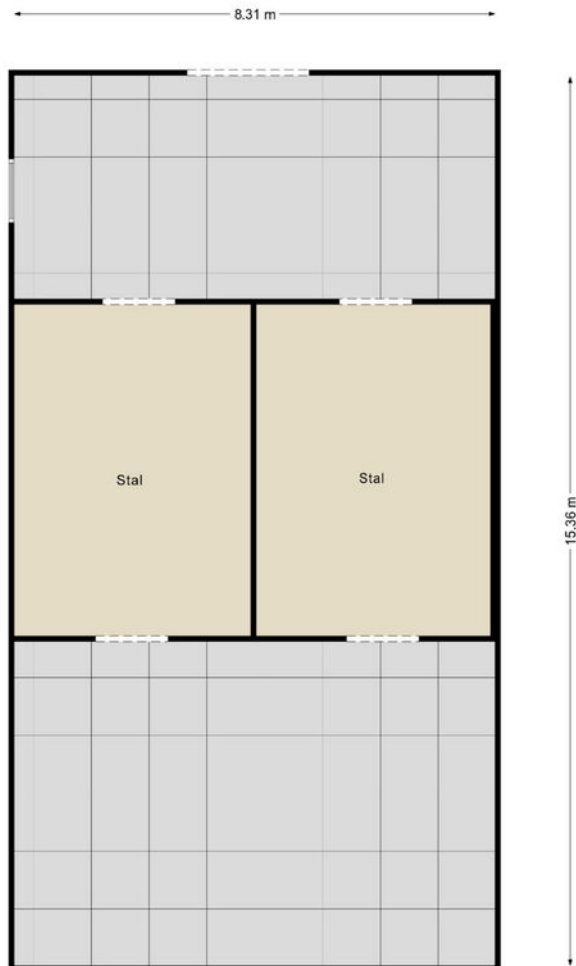


# Carport





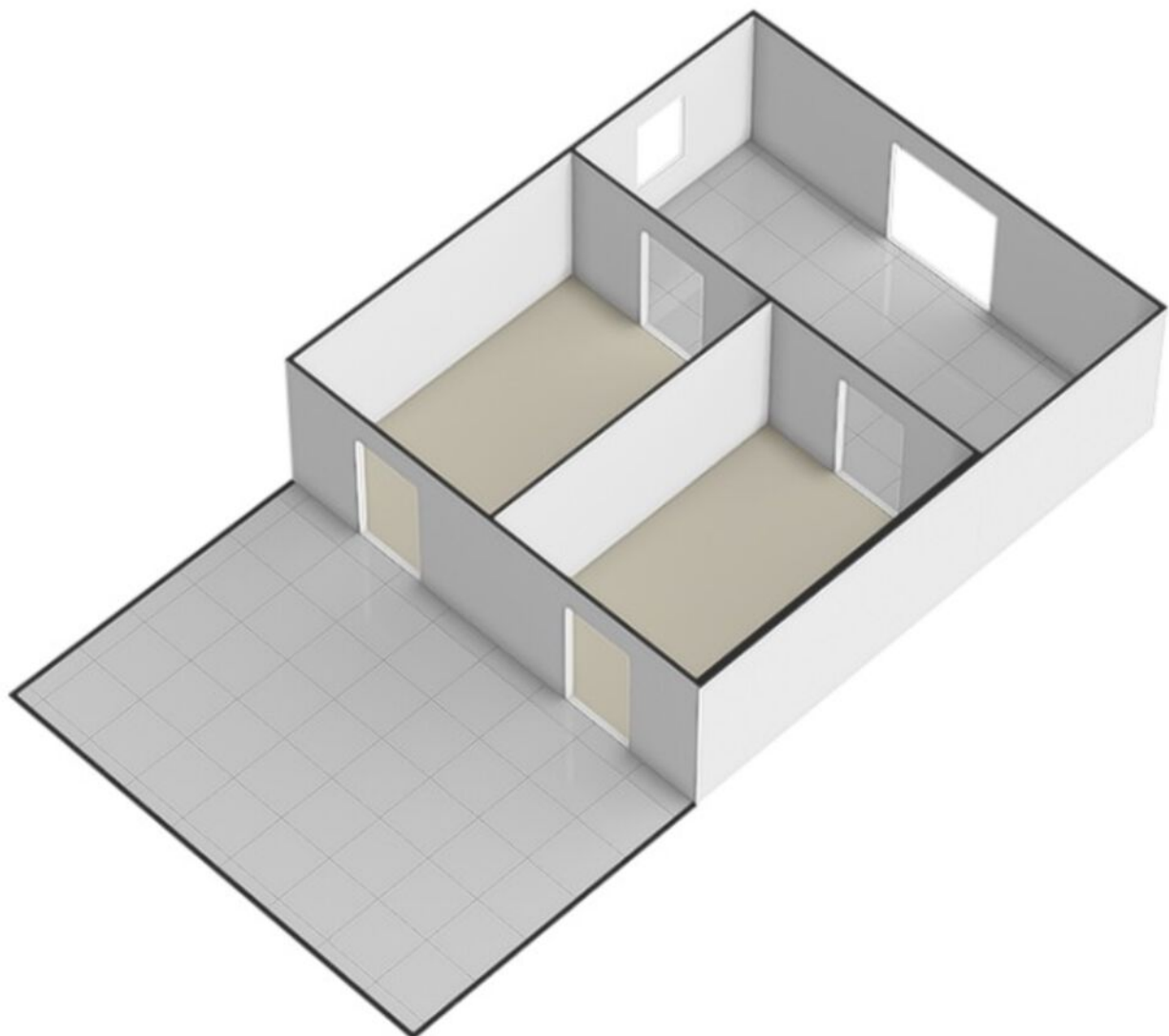
# Paardenstallen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© G3D Multimedia Visuals  
[www.g3d.nl](http://www.g3d.nl)

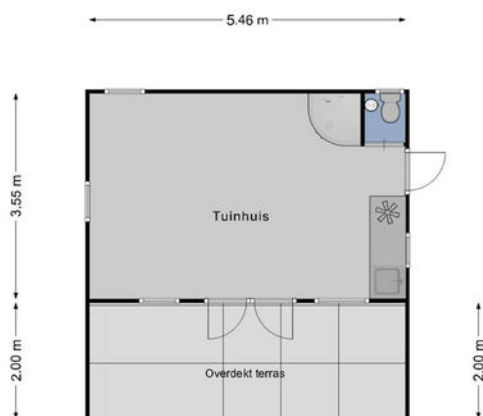


# 3D Paardenstallen





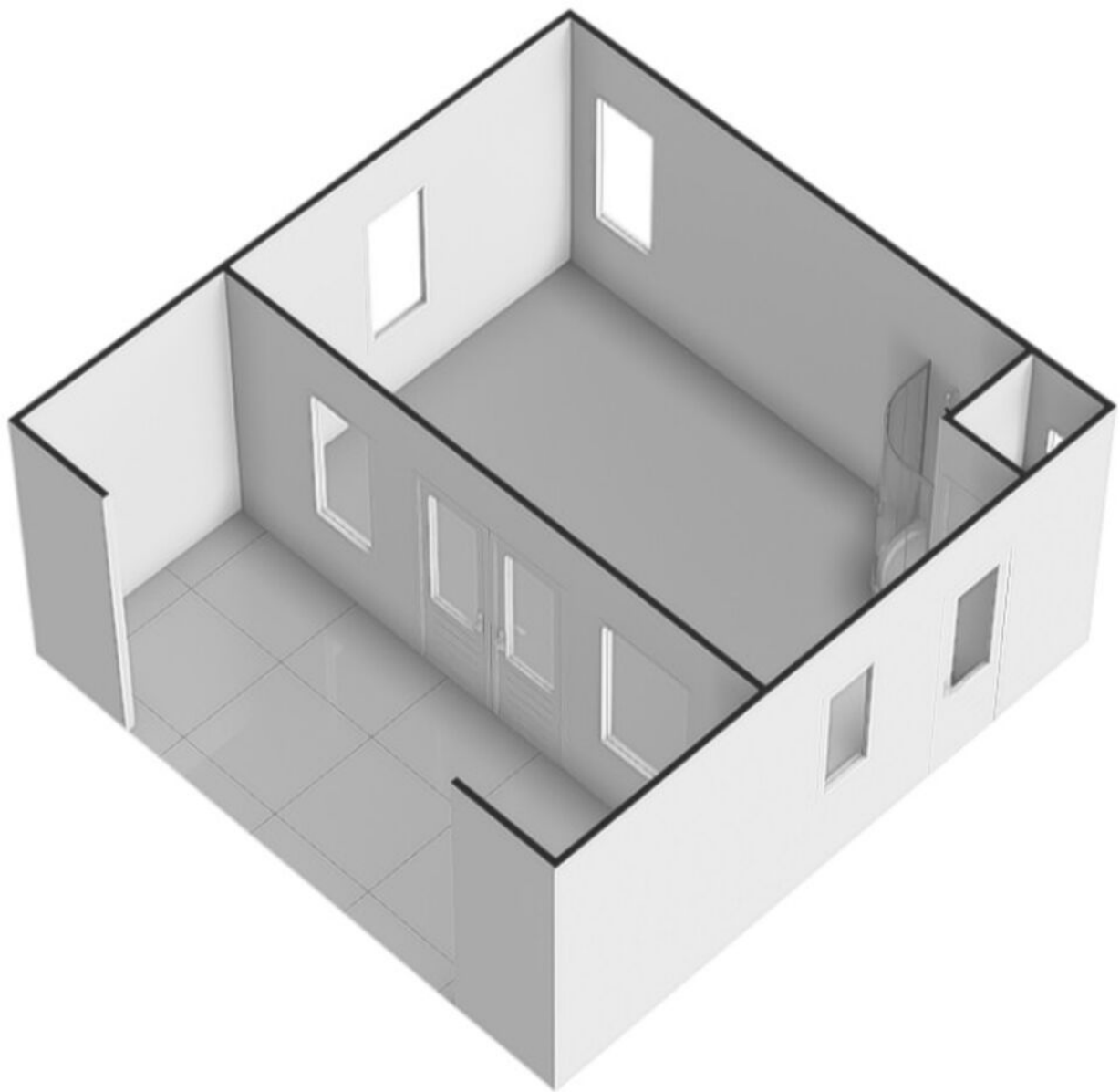
# Tuinhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© G3D Multimedia Visuals  
www.g3d.nl



# 3D Tuinhuis





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Rijsbergen

Sectie I

Perceel 1235

kadaster

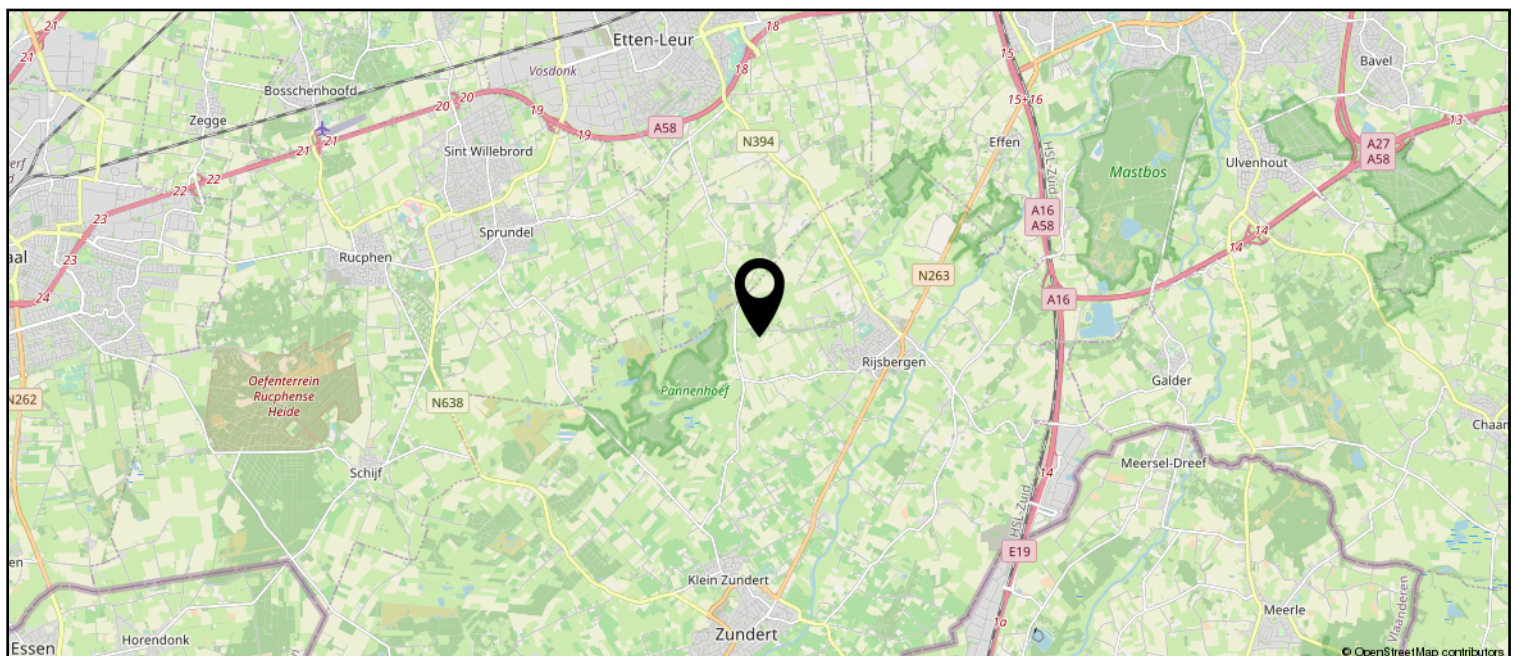
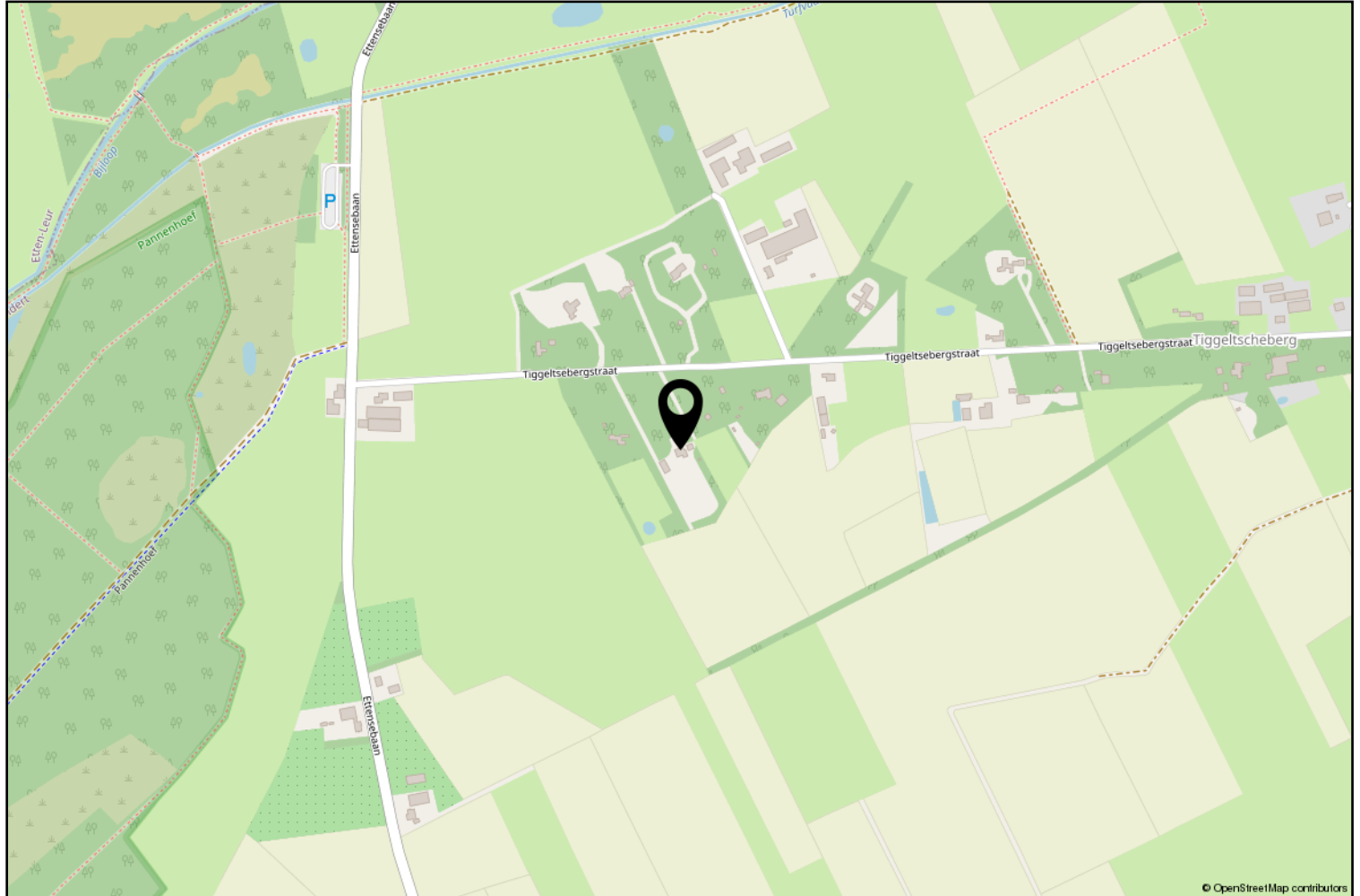


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              |               | X        |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - (sier)hek                                                        | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Overig - Contracten</b>                                         |               |          |              |
| Boiler: Ja                                                         |               |          |              |



Zundert en haar kerkdorpen liggen omsloten door prachtige natuurgebieden en staan bekend om haar aardbeien- en boomkwekerijen. De wereldberoemde schilder Vincent van Gogh is hier geboren. Jaarlijks op de eerste zondag van september trekt 's werelds grootste bloemencorso door de Zundertse straten. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid zijn kenmerkend voor de inwoners van de gehele gemeente.



## Ton Jochems

Sinds 2000 ben ik werkzaam bij Van Hassel Makelaars o.g. als makelaar / taxateur met de specialisaties Wonen, Agrarisch en Landelijk vastgoed, alsmede planschade en onteigening.  
Ik sta u graag te woord via 06-53782780 of [tjochems@vanhasselmakelaars.nl](mailto:tjochems@vanhasselmakelaars.nl)



# Verkoopinformatie

## Bezichtiging

Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Onze verkoper(s), maar ook wij, stellen het daarom op prijs indien u uw bevindingen enkele dagen na de bezichtiging telefonisch of per e-mail aan ons kenbaar wilt maken.

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van de Makelaars (NVM). In deze koopakte wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een **waarborgsom of bankgarantie** opgenomen van 10% van de koopsom. De definitieve koop komt pas tot stand op het moment dat voornoemde schriftelijke koopakte door zowel koper(s) als verkoper(s) is ondertekend.

## Financiering

Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheek werken wij nauw samen met betrouwbare partners in de regio. Wij verwijzen u graag door.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Indien u in het koopcontract een voorbehoud van financiering wilt (laten) opnemen dan adviseren wij u dit tijdens de onderhandelingen aan ons door te geven.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze.

## Erecode

Als NVM-Makelaar zijn wij ons bewust van het belang van onze functie in het maatschappelijk verkeer. Wij oefenen ons vak naar eer en geweten uit. Zijn betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen. Wij streven naar optimale kwaliteit in onze dienstverlening. In onze communicatie waken wij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over onze werkwijze, belangen en positie.

## Energielabel

Verkoper dient bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel te overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is.

Voor meer informatie: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)

## Toelichtingsclausule NEN2580

De verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580.

Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

## Vragen?

Neem dan telefonisch contact met ons op via 076-5975900 / 0165-348545 of [og@vanhasselmakelaars.nl](mailto:og@vanhasselmakelaars.nl). Schroom niet om binnen te lopen in ons kantoor te Zundert of Rucphen.





### Over ons

Van Hassel Makelaars o.g. is sinds 1992 actief in de regionale woningmarkt. Wij zijn uitgegroeid tot één van de toonaangevende vastgoedspecialisten in de regio Zundert/Rijsbergen/Rucphen/Etten-Leur en omgeving. Onze dienstverlening kenmerkt zich door een persoonlijke en actieve benadering.

Met ons enthousiaste team van inmiddels 14 medewerkers streven wij ernaar om de aan- of verkoop van uw huis voor u zonder zorgen te laten verlopen. Een missie waarin wij inmiddels 25 jaar slagen.

### Ons kantoor

Van Hassel Makelaars o.g. is een middelgroot, veelzijdig en goed bereikbaar makelaarskantoor wat al geruime tijd aangesloten is bij de branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

We zijn als regiospecialisten al jarenlang actief in de bestaande woningmarkt, nieuwbouw, bedrijfspanden, agrarisch en landelijk vastgoed.

Onze taxateurs letten bij het taxeren van de woning of andere objecten op alle aspecten, die van invloed kunnen zijn op de waarde, zoals locatie, inhoud, bouwjaar, kwaliteit, bouwkundige- en onderhoudsstaat en courantheid. De bevindingen worden weergegeven in het taxatierapport.

### Onze vestigingen

Van Hassel Makelaars o.g. heeft twee vestigingen. In Zundert en Rucphen zijn kantoren gevestigd en in Rijsbergen is een kijketalage met ons aanbod gevestigd.



#### Kantoor Zundert

Molenstraat 50, 4881 CS Zundert  
Tel.: 076-5975900

**Open:** Maandag tot en met vrijdag  
van 8.30 uur tot 17.30 uur  
Zaterdag van 9.30 uur tot 12.30 uur



#### Kantoor Rucphen

Raadhuisstraat 19, 4715 CB Rucphen  
Tel.: 0165-348545

**Open:** Woensdag tot en met vrijdag  
van 9.30 uur tot 13.00 uur en van  
13.30 uur tot 17.00 uur



#### Etalage Rijsbergen

Sint Bavostraat 33, 4891 CG Rijsbergen  
Tel.: 076-5975900

***Wij adviseren u om tijdens de openingstijden vooraf een afspraak te maken, onze makelaars kunnen bezet of afwezig zijn in verband met afspraken buiten de deur. Buiten onze openingstijden zijn wij op afspraak geopend.***