

Tiggeltsebergstraat 34

4891 TD Rijsbergen



Vraagprijs € 1.275.000,- k.k.



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)
og@vanhasselmakelaars.nl | www.vanhasselmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 1.275.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 13115 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 238 m ²
Inhoud:	ca. 941 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 52 m ²
Externe bergruimte:	ca. 244 m ²
Bouwjaar:	1998
Ligging:	Aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom,
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v.-ketel, gashaard
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Ben jij op zoek naar een plek waar je écht vrij kunt wonen? Waar rust, ruimte en natuur samenkomen, maar je toch dichtbij alle voorzieningen zit? Dan is deze vrijstaande woning aan de Tiggeltsebergstraat 34 in Rijsbergen, tegen natuurgebied de Pannenhoef, precies wat je zoekt. Deze levensloopbestendige woning ligt op een royaal perceel van maar liefst 13.115 m² en biedt alles wat je nodig hebt om comfortabel te wonen, te werken en te genieten van het buitenleven.

Ligging

De woning ligt aan een rustige weg met eigen verharde oprit voorzien van een poort, verscholen tussen het groen. Hier geniet je van privacy en stilte, terwijl je binnen enkele minuten in het dorpscentrum van Rijsbergen bent. Ook Etten-Leur en Breda liggen vlakbij. Of je nu boodschappen wilt doen, een hapje wilt eten of een dagje wilt winkelen, alles is snel bereikbaar. Voor natuurliefhebbers is dit een droomplek. Landgoed De Pannenhoef en De Krabbebossen liggen om de hoek, ideaal voor een wandeling, fietstocht of een moment van ontspanning. En met de A58 op slechts vijf minuten rijden ben je ook zo onderweg richting Breda, Tilburg of Roosendaal.

Bouwaard

De woning is degelijk gebouwd in 1998 en goed onderhouden. De begane grond en verdiepingsvloer zijn van beton. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Er zijn hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en de woning is volledig geïsoleerd. Dit alles draagt bij aan het energielabel A.

Begane grond

Binnen kom je in een ruime hal die toegang geeft tot de lichte woonkamer, keuken en trap naar de eerste verdieping. De woonkamer is heerlijk licht door de vele ramen en heeft een sfeervolle gashaard. Via de dubbele tuindeuren loop je zo naar buiten, waar je uitzicht hebt op je eigen groenrijke tuin en het wijde buitengebied.

De dichte keuken is via de woonkamer bereikbaar en voorzien van een L-vormig keukenblad met diverse apparatuur: een inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven/magnetron, oven en een spoelbak met kraan. Ook is er voldoende ruimte voor een gezellige eettafel. Aansluitend vind je de bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine en droger, toegang tot de kelder en een tuindeur naar buiten.

Op de begane grond bevindt zich verder een ruime slaapkamer en een extra kamer die je kunt gebruiken als werk- of hobbyruimte. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot de badkamer met ligbad met douchegarnituur en wastafel. Dankzij deze indeling is de woning levensloopbestendig en kan deze eventueel voor diverse doeleinden worden gebruikt, waaronder dubbele bewoning.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je via de overloop bij drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De badkamer, die zich in de dakkapel bevindt, is voorzien van een hoekbad, inloofdouche, toilet en een dubbele wastafel met meubel. Alle slaapkamers en de overloop beschikken over voldoende bergruimte achter de knieschotten, wat zorgt voor een opgeruimd geheel.

Bedrijf aan huis of werkplaats

De woning beschikt op de begane grond over een royale ruimte van circa 46 m² die ideaal is voor een bedrijf aan huis of als werkplaats. Deze ruimte heeft een eigen ingang aan de voorzijde van de woning, een eigen toilet en een trap naar een bovenverdieping die eveneens via deze ruimte bereikbaar is. Boven is er volop opbergruimte en bevinden zich twee wastafels. Deze indeling maakt het pand geschikt voor zelfstandig werkenden of ondernemers die wonen en werken graag willen combineren.

Tuin en buitenruimte

Rondom de woning ligt een aangelegde tuin en een groot weiland. De woning is bereikbaar via een eigen oprit en biedt bij aankomst voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde. De voortuin bestaat grotendeels uit bestrating, deels voorzien van grind met enkele bomen. De achtertuin is bereikbaar via beide zijkanten van de woning en beschikt over een ruim terras aan de achterzijde. Hier kun je genieten van rust, zon en uitzicht over je eigen gazon. In de tuin bevindt zich tevens een tuinhuisje. De tuin is omsloten door een groene haag en wordt omgeven door het weiland.

Schuur (ca. 234 m²)

De vrijstaande schuur (2006) op het perceel is royaal en bestaat uit meerdere ruimtes. De schuur is bereikbaar via verschillende loopdeuren en beschikt over een roldeur. Achterin bevindt zich een verlaagd gedeelte dat in open verbinding staat met de grootste ruimte. Daarnaast is er een afgesloten berging aanwezig. De schuur kan multifunctioneel worden gebruikt en heeft veel natuurlijk daglicht dankzij meerdere dakramen. De schuur beschikt over een geïsoleerd dak met dakwandplaten, een zolder, krachtstroom en een toilet dat is aangesloten op het riool.

Bijzonderheden:

- * Vrijstaande woning op een perceel van 13.115 m²
- * Levensloopbestendig dankzij slaapkamer en badkamer op de begane grond
- * Grote multifunctionele schuur met krachtstroom, zolder en toilet
- * Bedrijfsruimte of werkplaats aan huis met eigen ingang en toilet
- * Ruime tuin met volop privacy en vrij uitzicht over het natuurgebied























Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Begane grond 3D



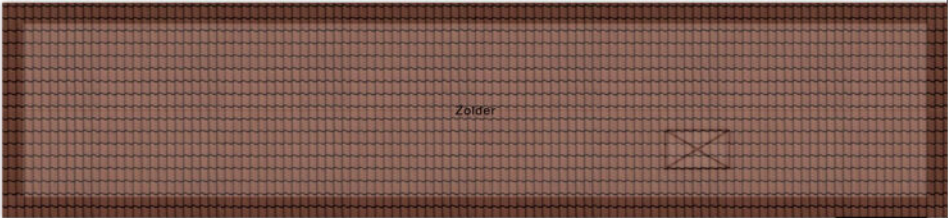
Eerste verdieping



Eerste verdieping 3D

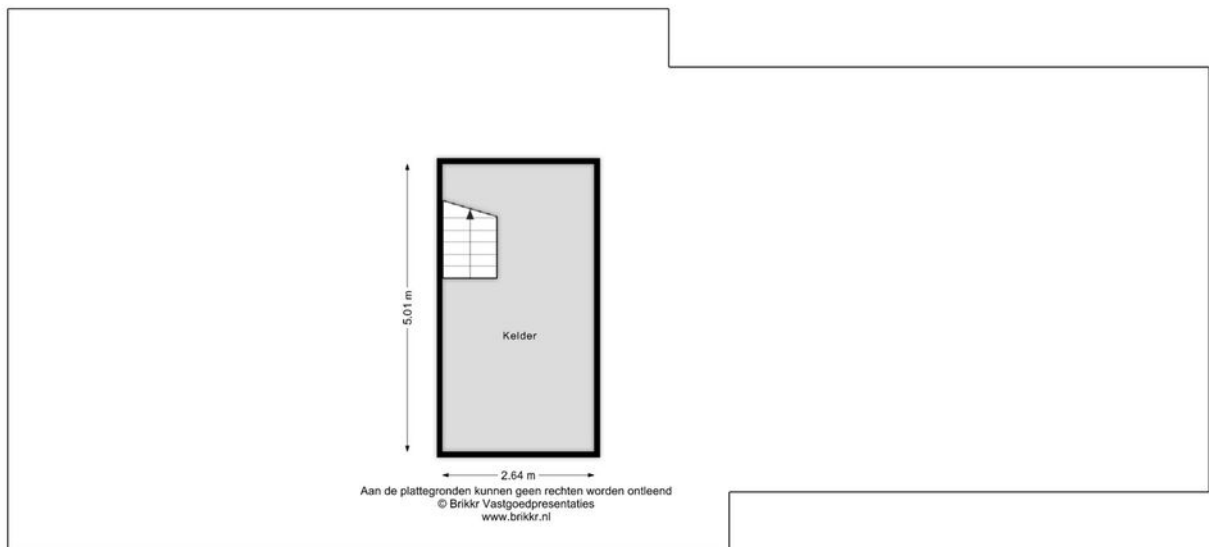


Bergzolder

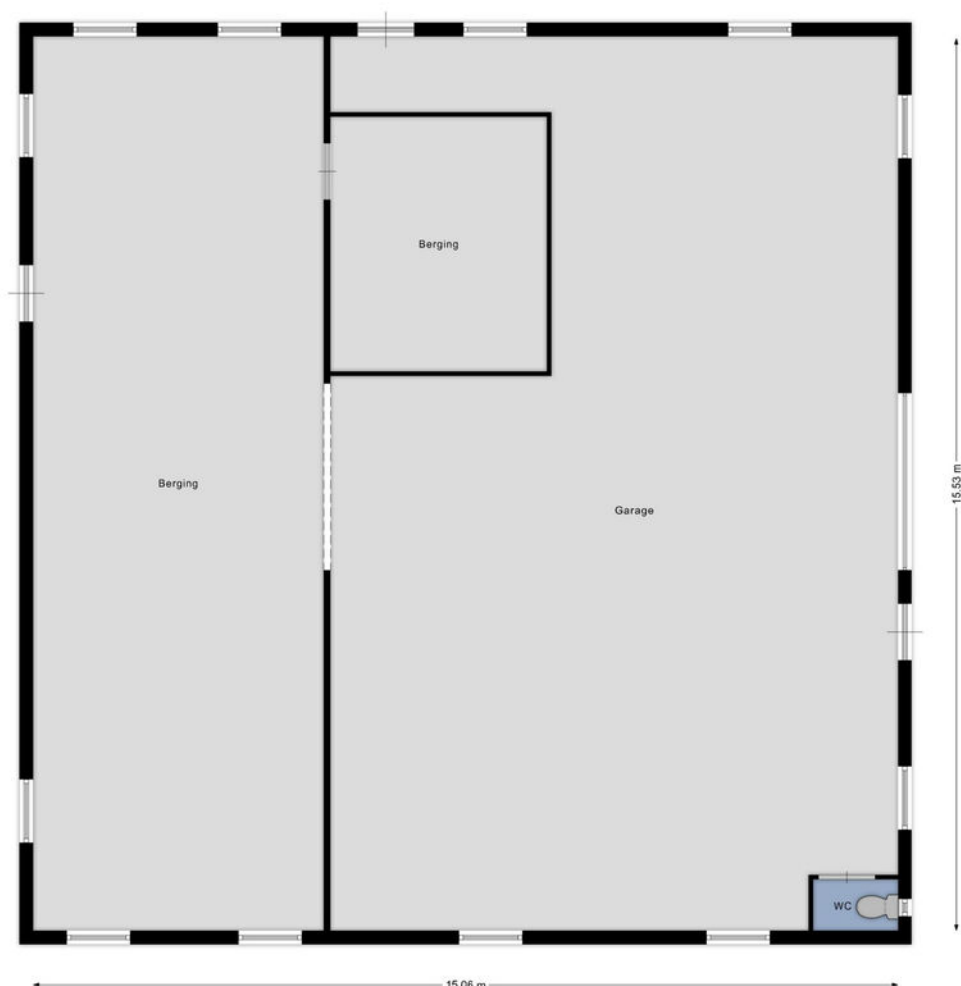


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Kelder



Garage

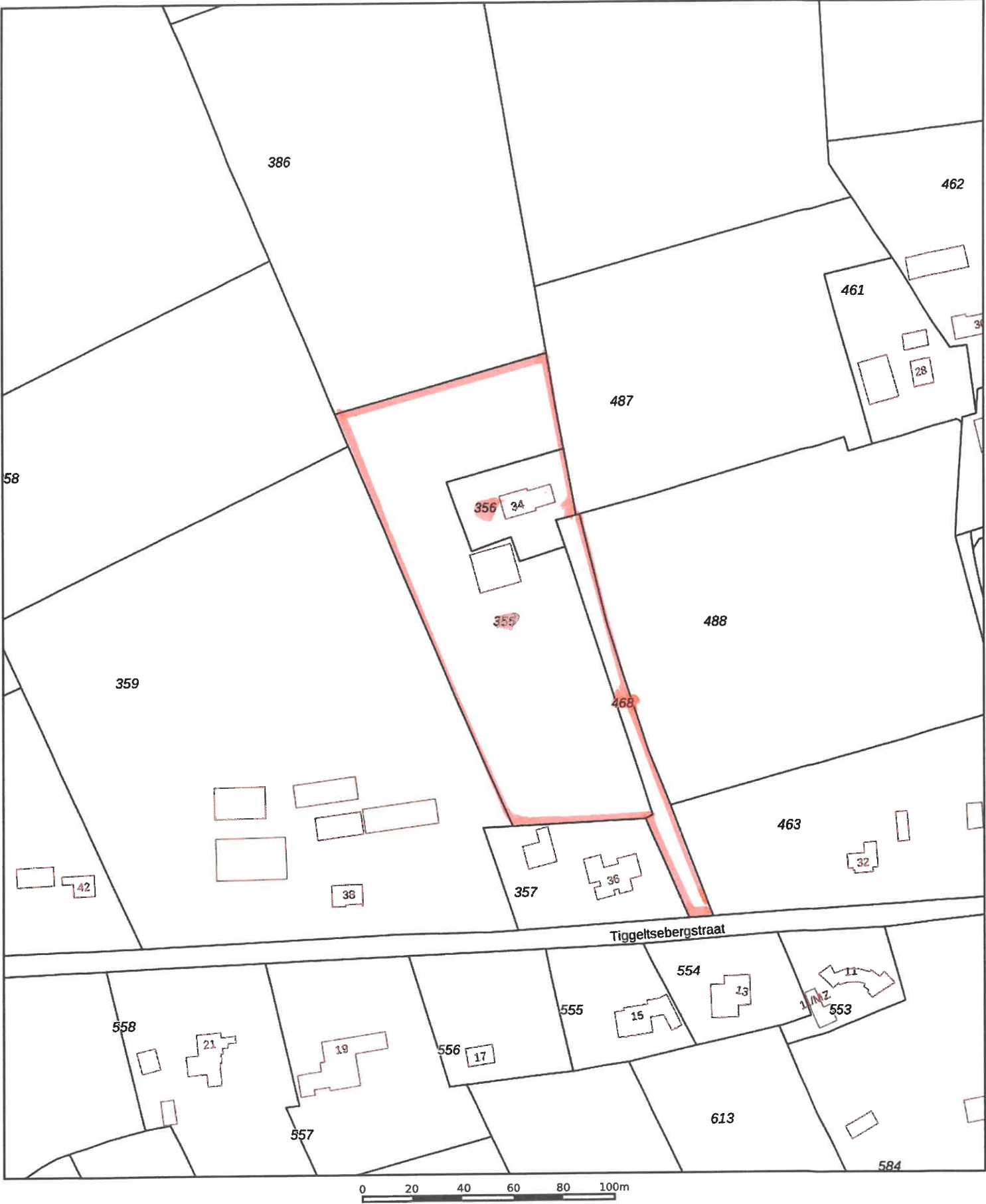


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikr Vastgoedpresentaties
www.brikr.nl

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Rijsbergen

Sectie I

Perceel 355

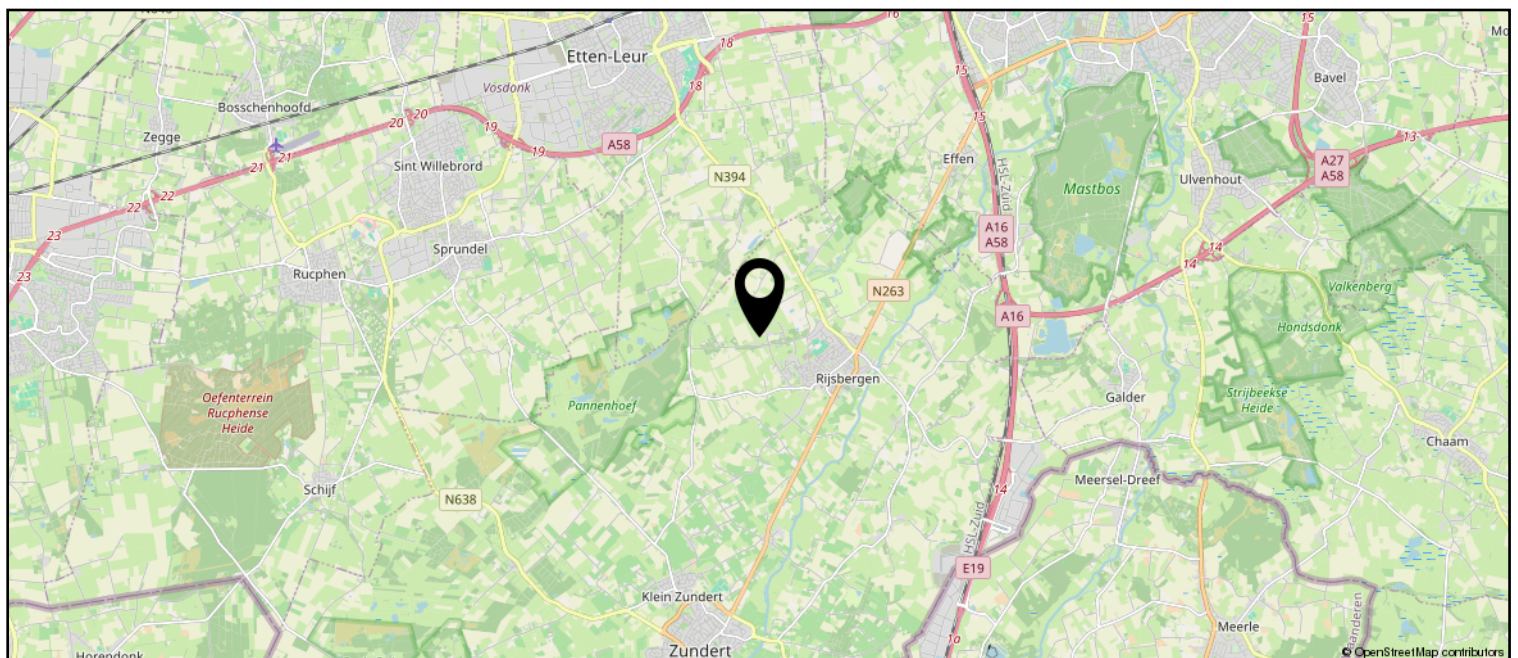
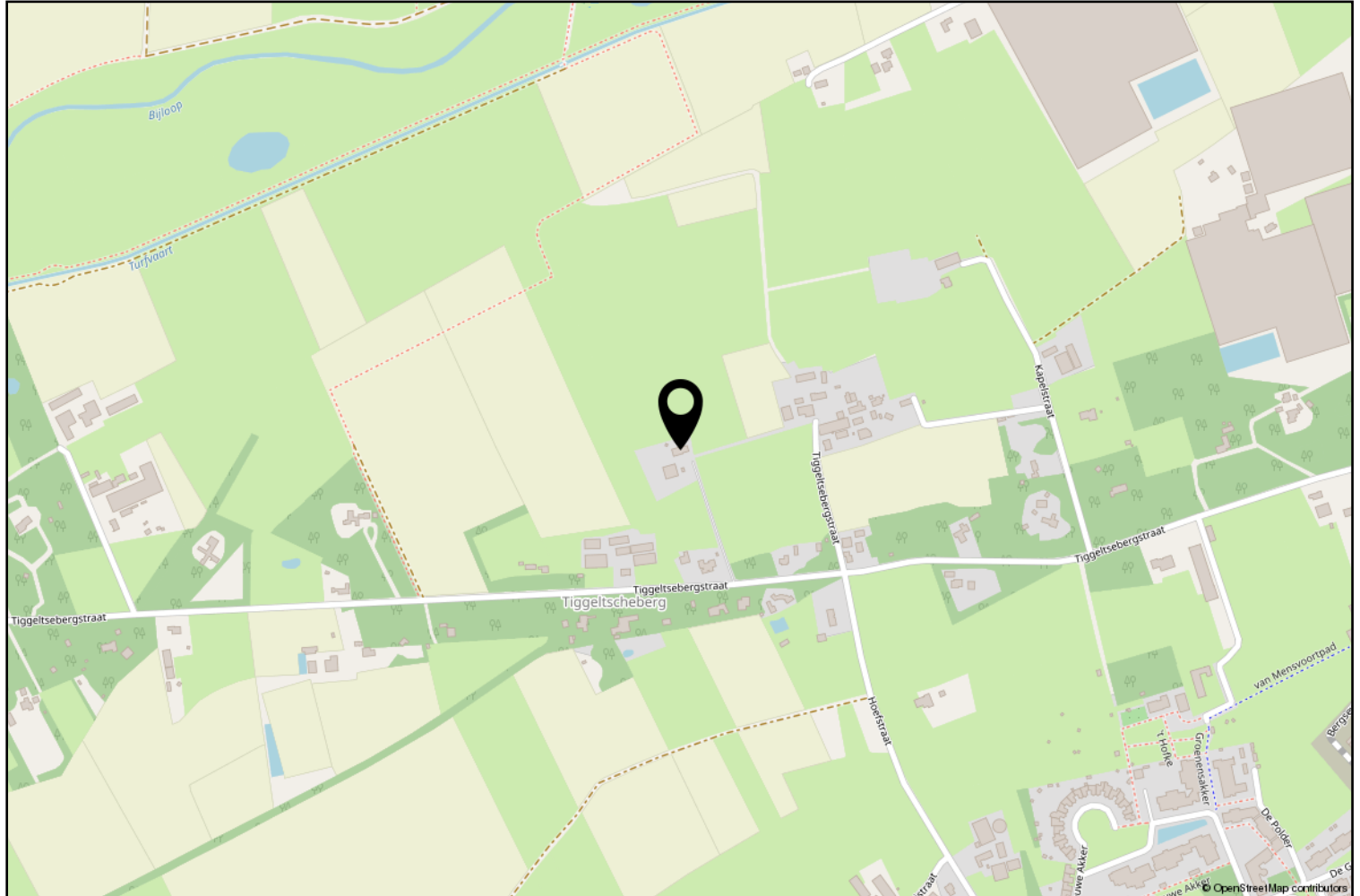
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
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		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koffiezetapparaat		X	



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



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

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. 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.