

van Oosterhoutstraat 27

4891 AJ Rijsbergen



Vraagprijs € 375.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 375.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 296 m2
Woonoppervlakte:	ca. 80 m2
Inhoud:	ca. 331 m3
Overige inpandige ruimte:	ca. 13 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 0 m2
Externe bergruimte:	ca. 29 m2
Bouwjaar:	1947
Ligging:	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin, zonneterras
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v.-ketel, Nefit, 2019
Isolatie:	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energie label:	E

Ben je op zoek naar een twee-onder-een-kapwoning met garage op een royaal perceel, midden in het gezellige centrum? Dan is dit dé woning voor jou!

Deze fraai gelegen en traditioneel gebouwde woning uit 1947 is door de jaren heen netjes onderhouden en verbouwd. De kozijnen zijn grotendeels van hout, met uitzondering van de twee zijramen op de bovenverdieping en het kelderraam: deze zijn van kunststof met dubbel glas.

Ligging

Rijsbergen is een levendig dorp binnen de gemeente Zundert. Je vindt er alles wat je nodig hebt: o.a. een medisch centrum, sporthal, diverse supermarkten, basisscholen én een rijk verenigingsleven. Het openbaar vervoer ligt praktisch voor de deur en ook de aansluiting op de A58 en A16 is dichtbij. Hou je van natuur? Dan zit je hier perfect. Nabij liggen natuurgebied "De Pannenhoeft" en het prachtige Landgoed de Weerij - ideaal voor wandelen, fietsen en ontspannen.

Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met toegang tot de toiletruimte met fonteintje, de meterkast (met 5 groepen, 1 aardlekschakelaar), de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de betegelde kelder - ideaal voor extra opslag.

Vanuit de hal loop je door naar de dichte keuken met witte keukeninrichting, o.a. voorzien van koelkast, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en combimagnetron/-oven. Vanuit hier heb je toegang tot de tuin.

Ook de sfeervolle woonkamer met zithoek en eetgedeelte is toegankelijk vanuit de hal.

Eerste verdieping

De ruime overloop met daglicht geeft toegang tot drie slaapkamers, allemaal voorzien van een vaste kast. In één van deze kasten bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit, 2019).

De badkamer is praktisch ingedeeld en uitgerust met een douche en wastafel.

Tweede verdieping

Via een huishoudtrap bereik je de beloopbare vliering: een bergzolder die zorgt voor extra opslagruimte.

Garage

De garage is bereikbaar via de oprit. Vanuit deze garage kom je in een inpandige berging met uitstortgootsteen, aansluitingen voor wasmachine en droger en de deur naar de achtertuin. Vanuit dit gedeelte is er nog een tweede berging toegankelijk. Ideaal voor hobby's etc.

Tuin

De voortuin is verzorgd en onderhoudsvrij aangelegd. De lange oprit biedt ruime parkeergelegenheid en toegang tot de achtertuin middels de poort.

De achtertuin is diep, groen en heerlijk privacyvol. Met een combinatie van terras, gazon en beplante borders is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw waar je kunt ontspannen.

Bijzonderheden

- Groot perceel met mogelijkheden voor uitbreiding van de woning
- Achterom aanwezig (poort)
- Ruime eigen oprit
- Betegelde kelder
- Glasvezel in woonkamer
- Drie slaapkamers waarvan 2 met dakkapel
- Cv-installatie uit 2019













Begane grond

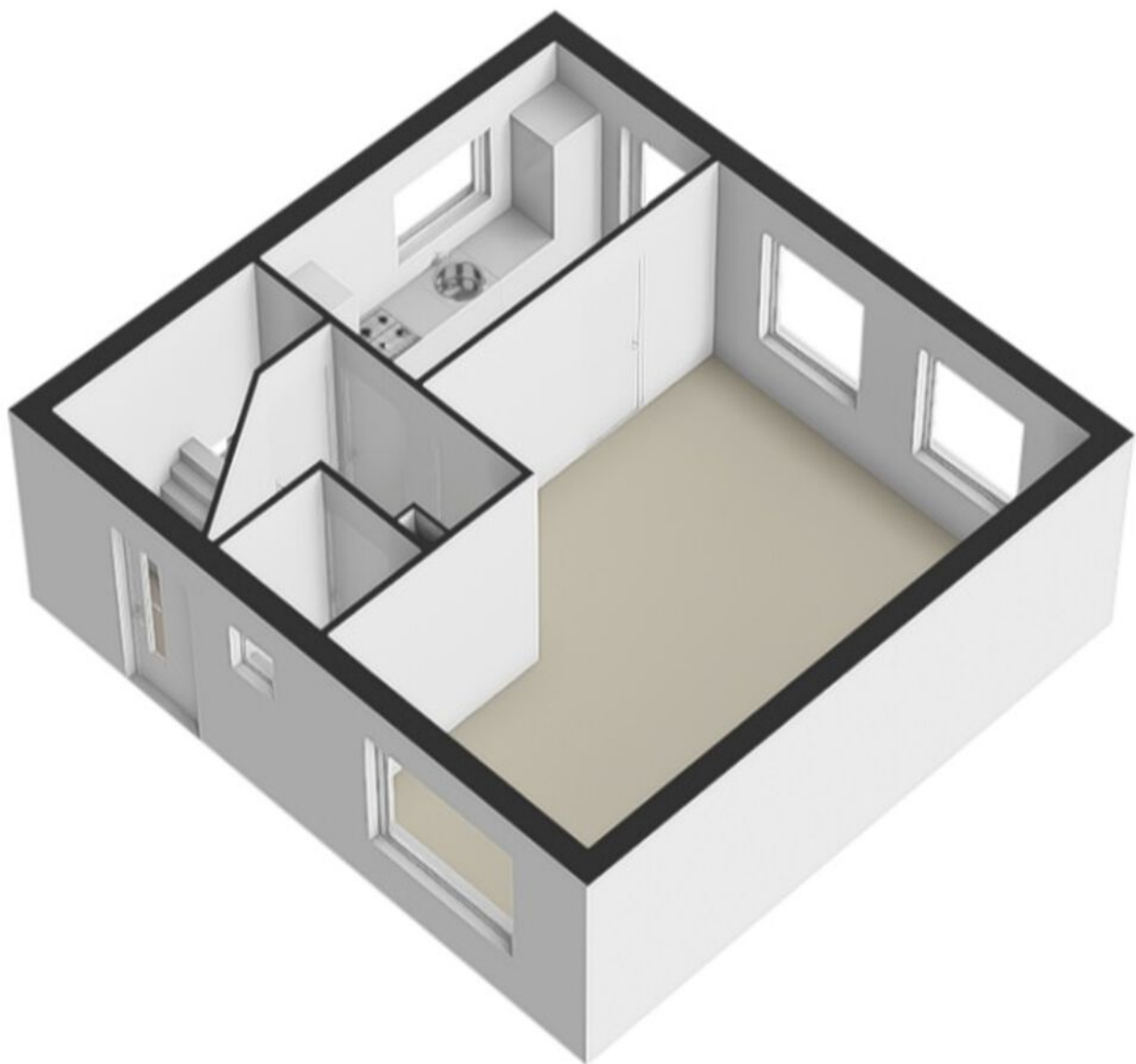


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© BrikkR Vastgoedpresentaties

www.brikkR.nl

Begane grond 3D



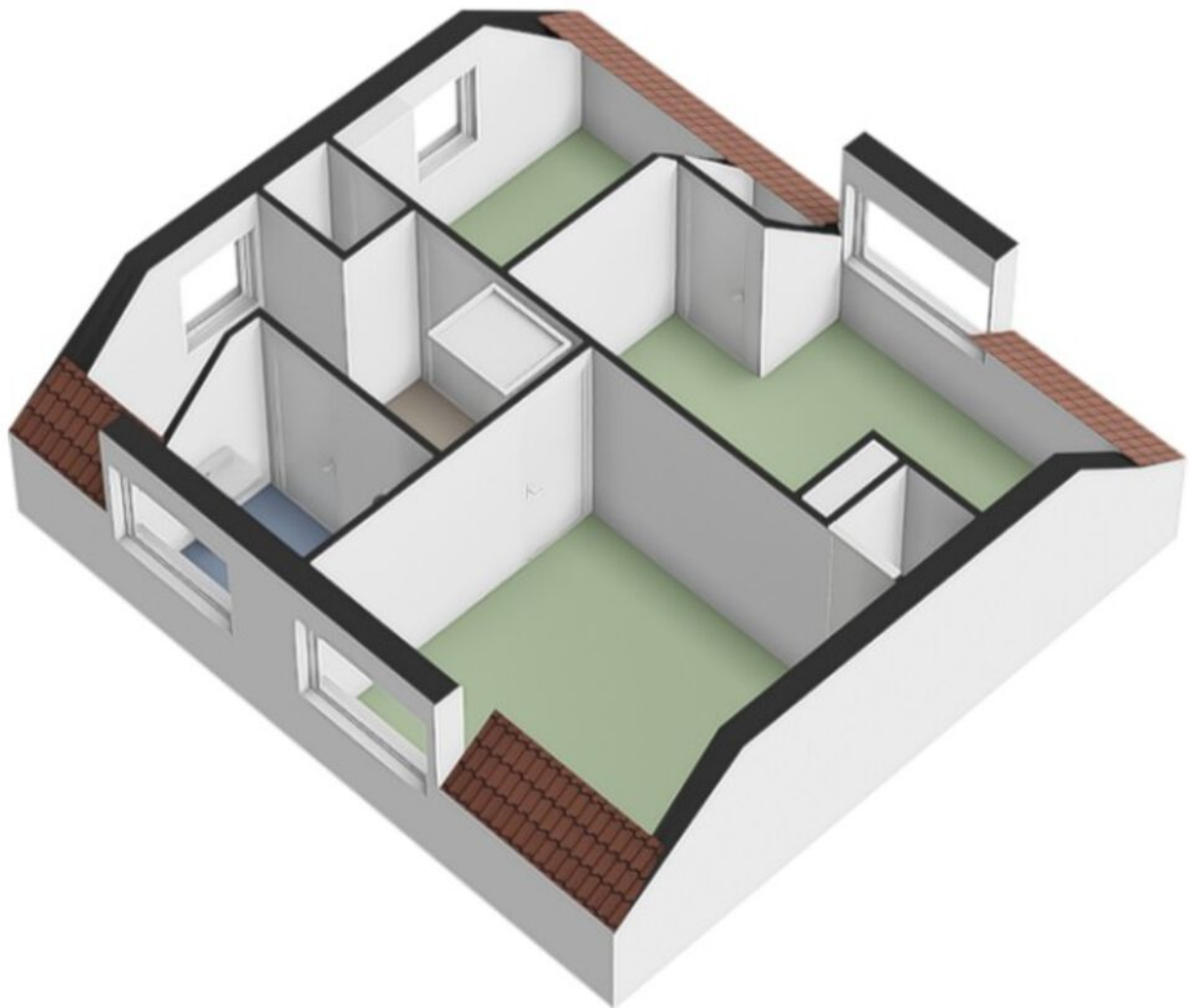
Eerste verdieping



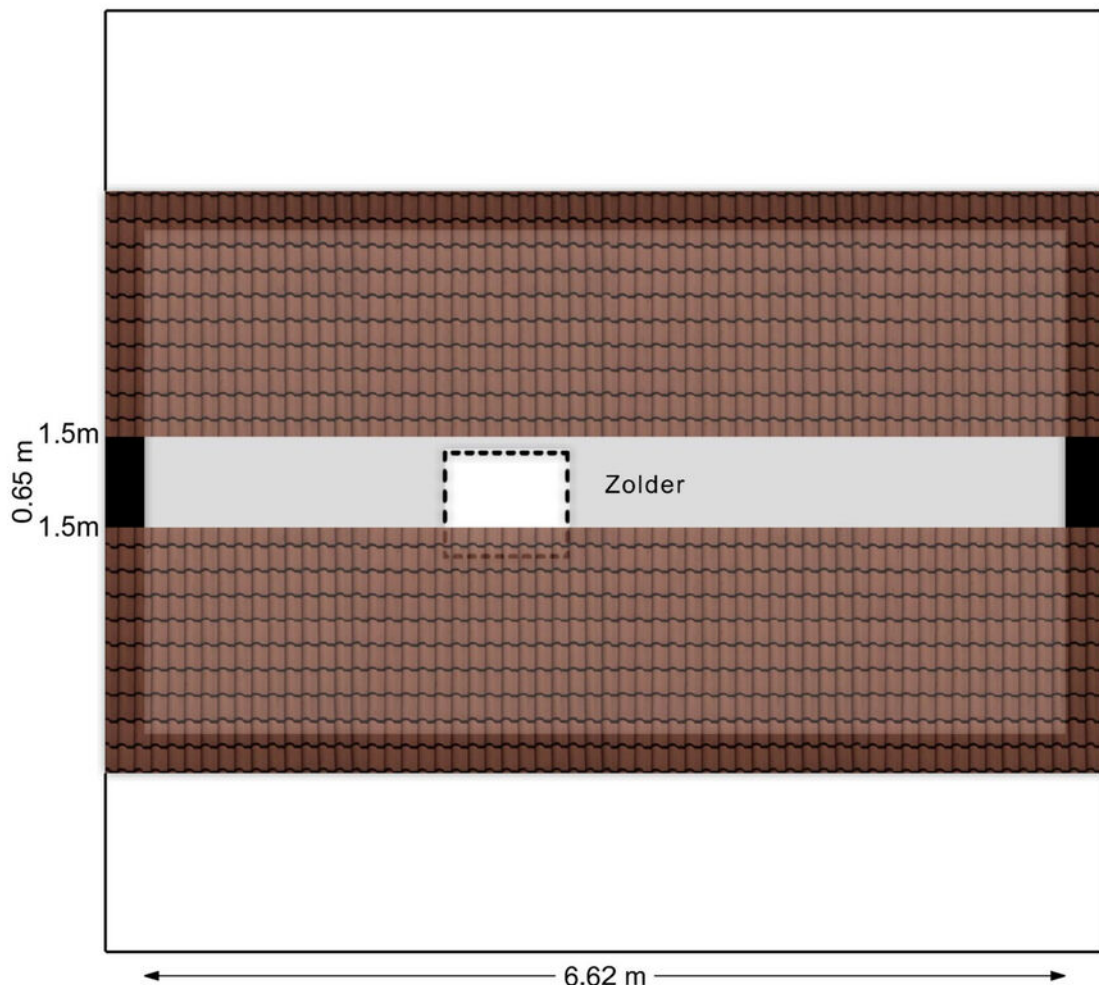
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Eerste verdieping 3D

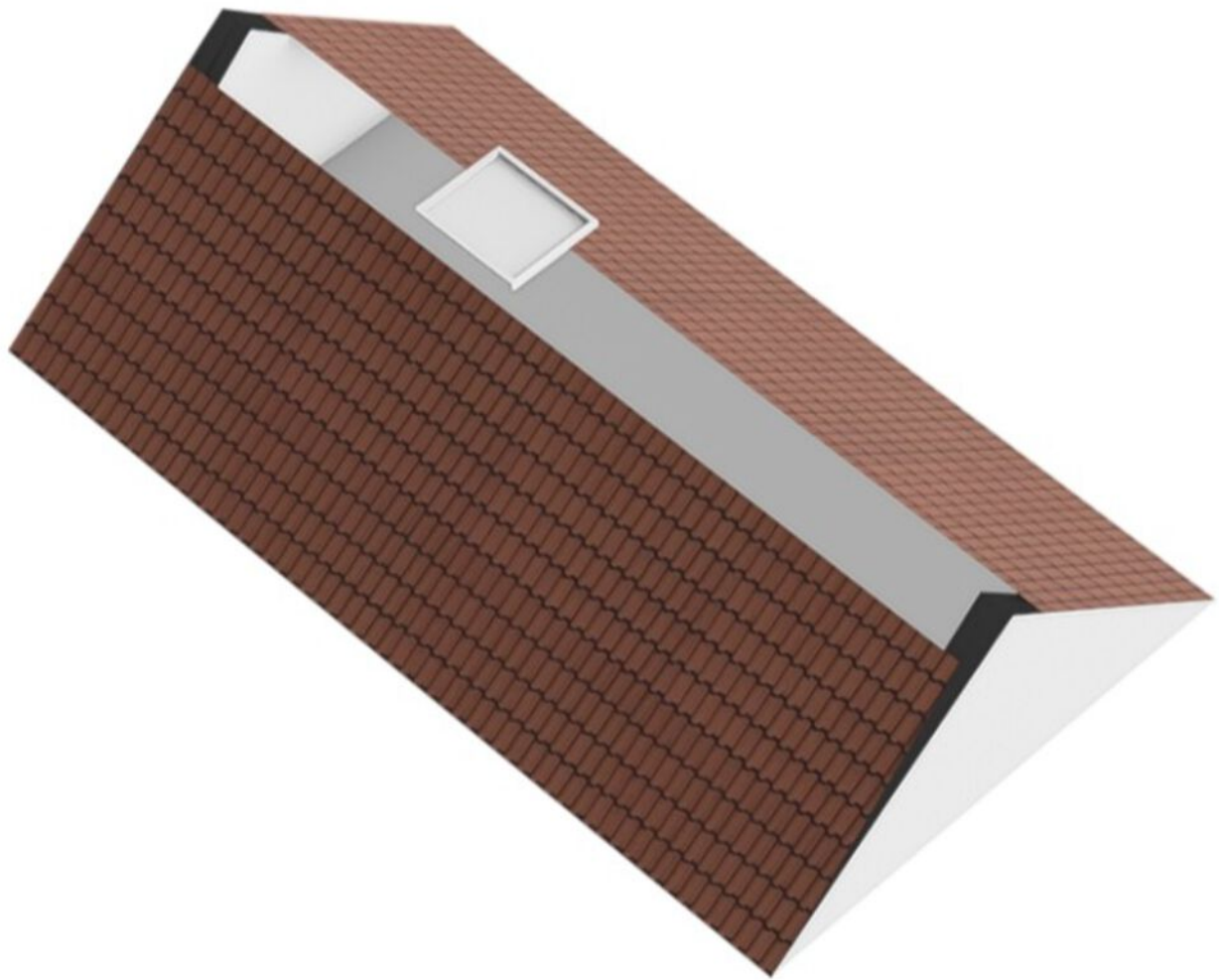


Vliering

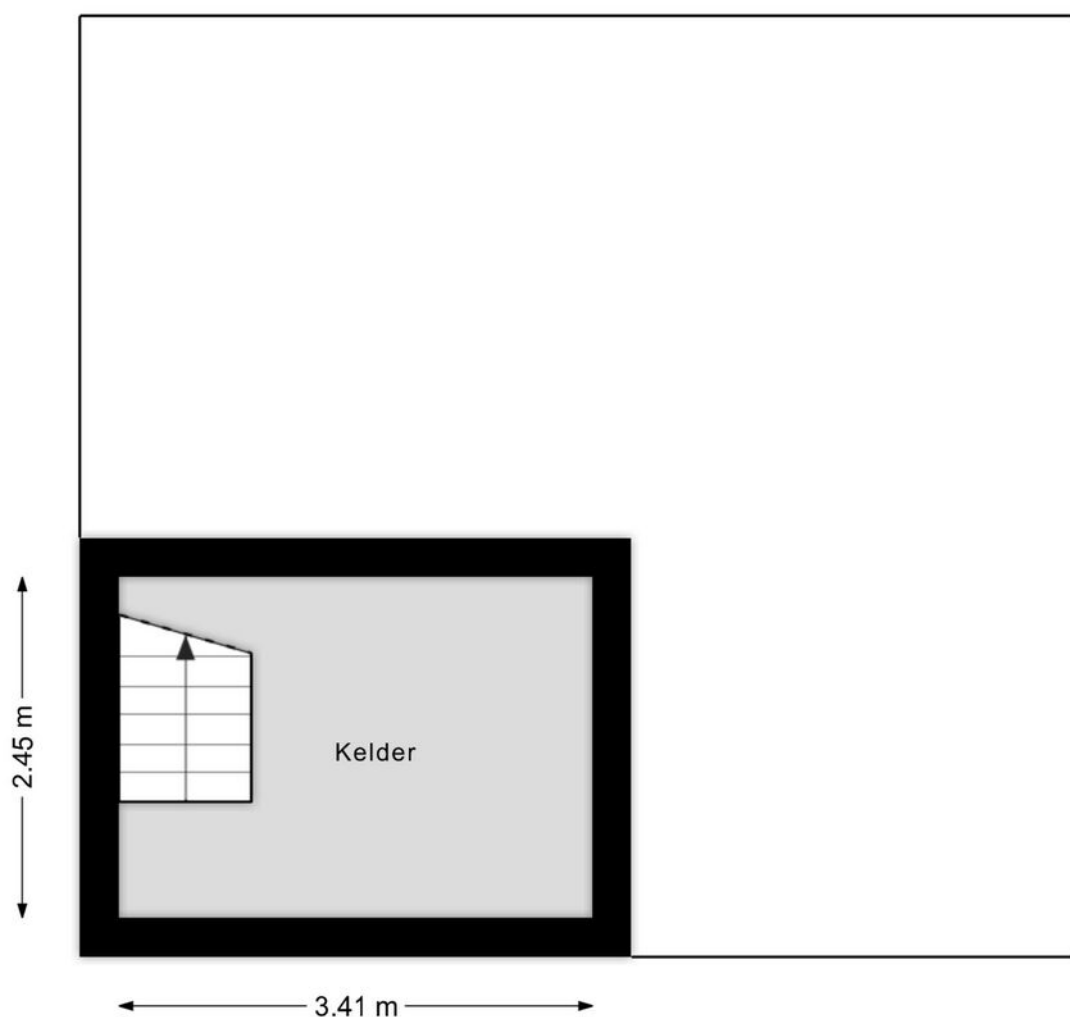


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© BrikkR Vastgoedpresentaties
www.brikkR.nl

Vliering 3D

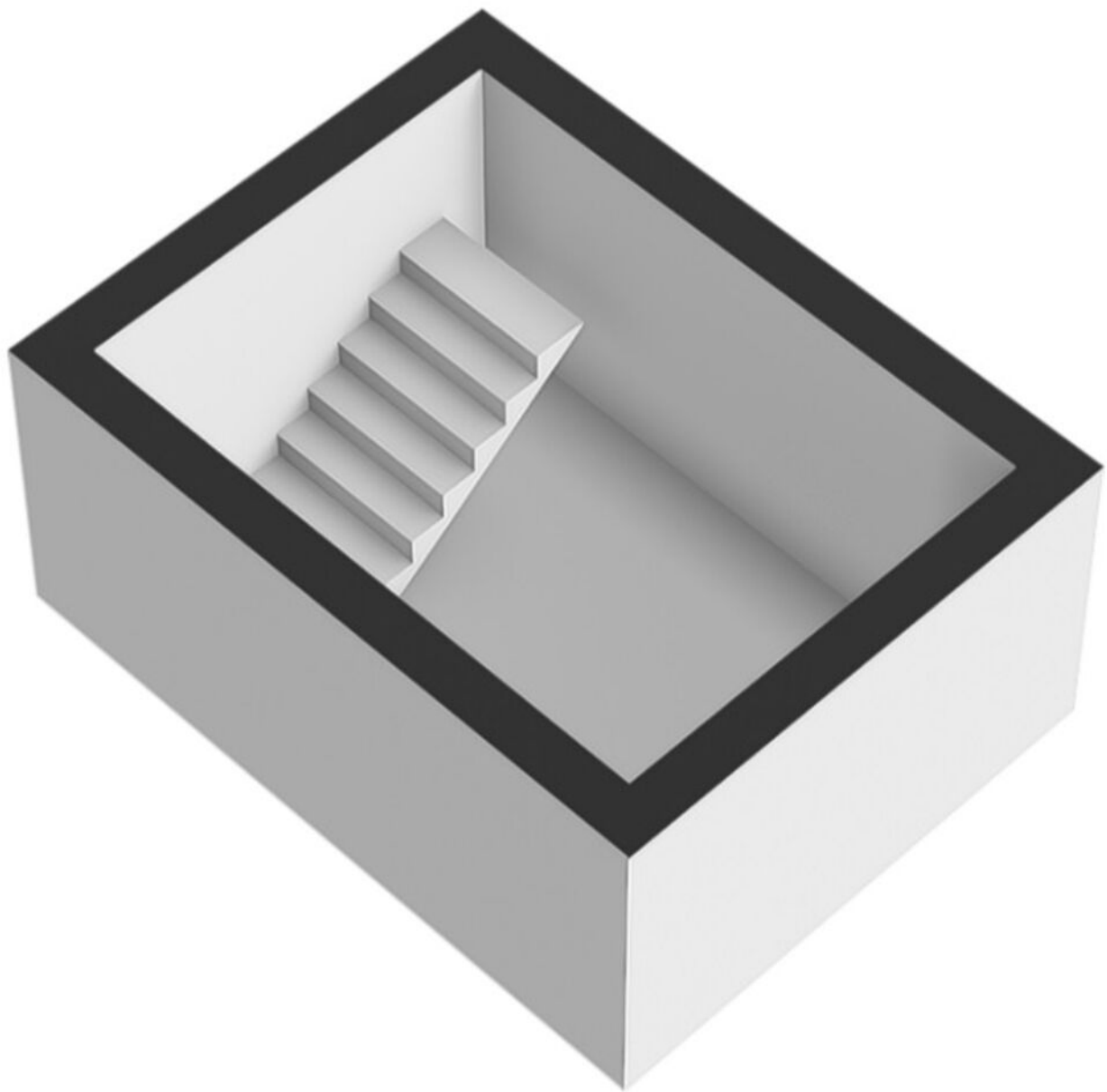


Kelder

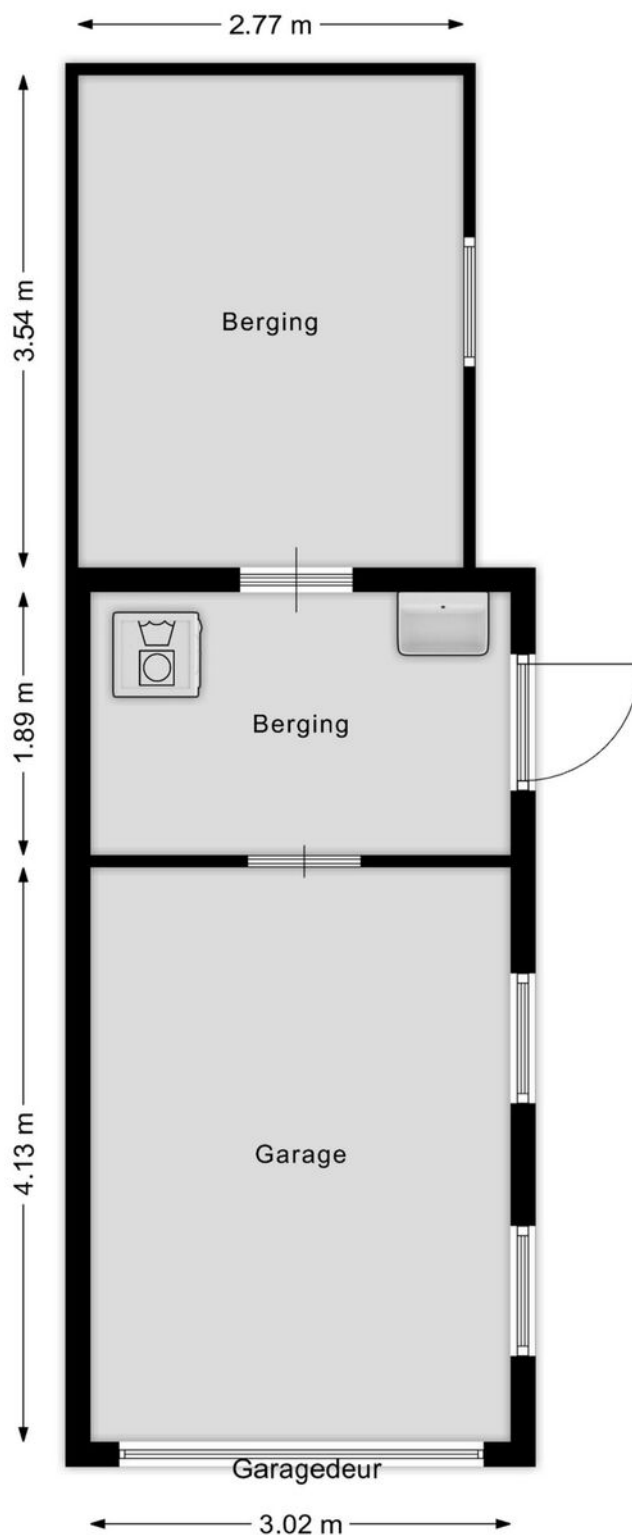


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© BrikkR Vastgoedpresentaties
www.brikkR.nl

Kelder 3D

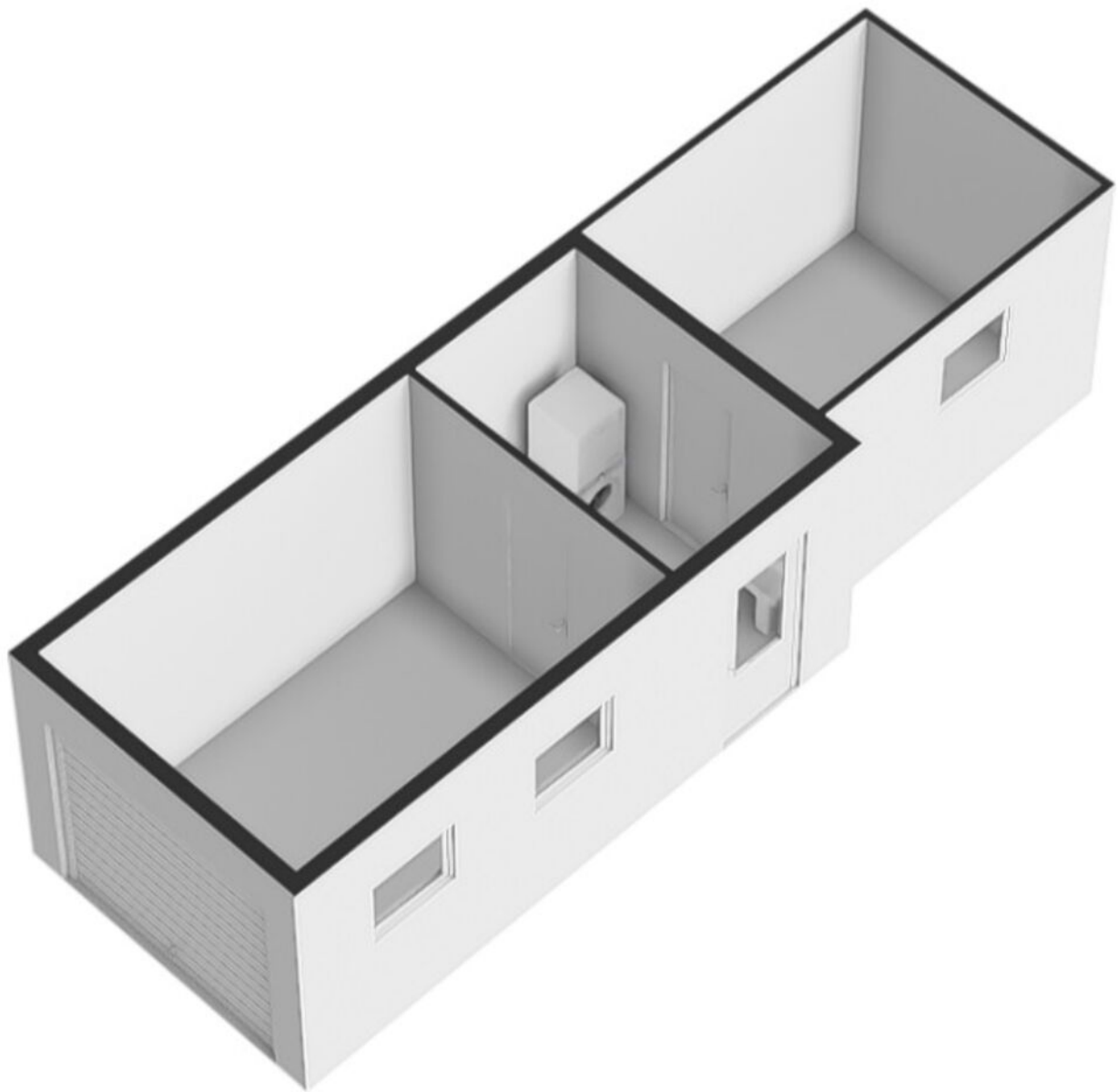


Garage/berging



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

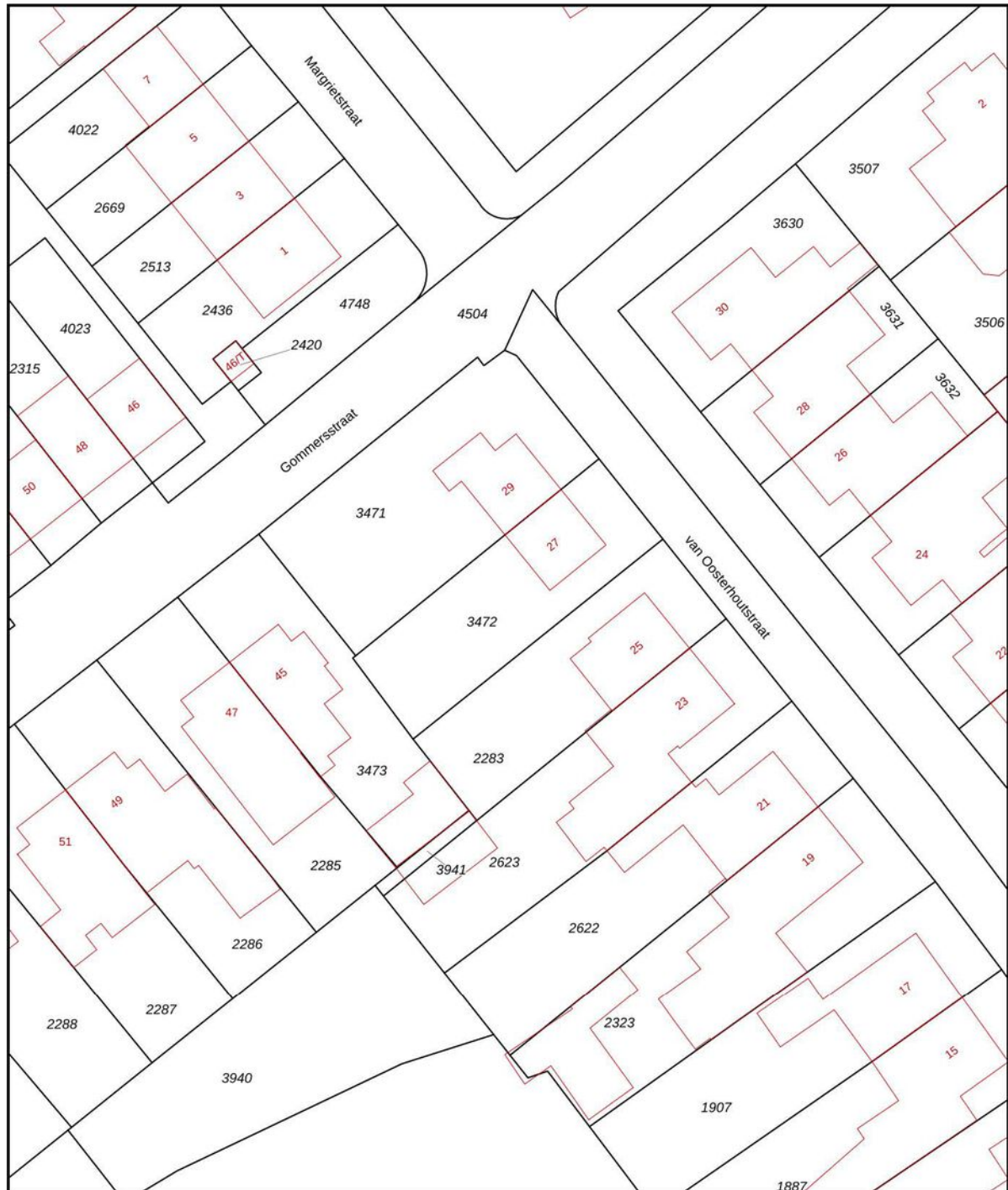
garage/berging 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: v. oosterhoutstr 27

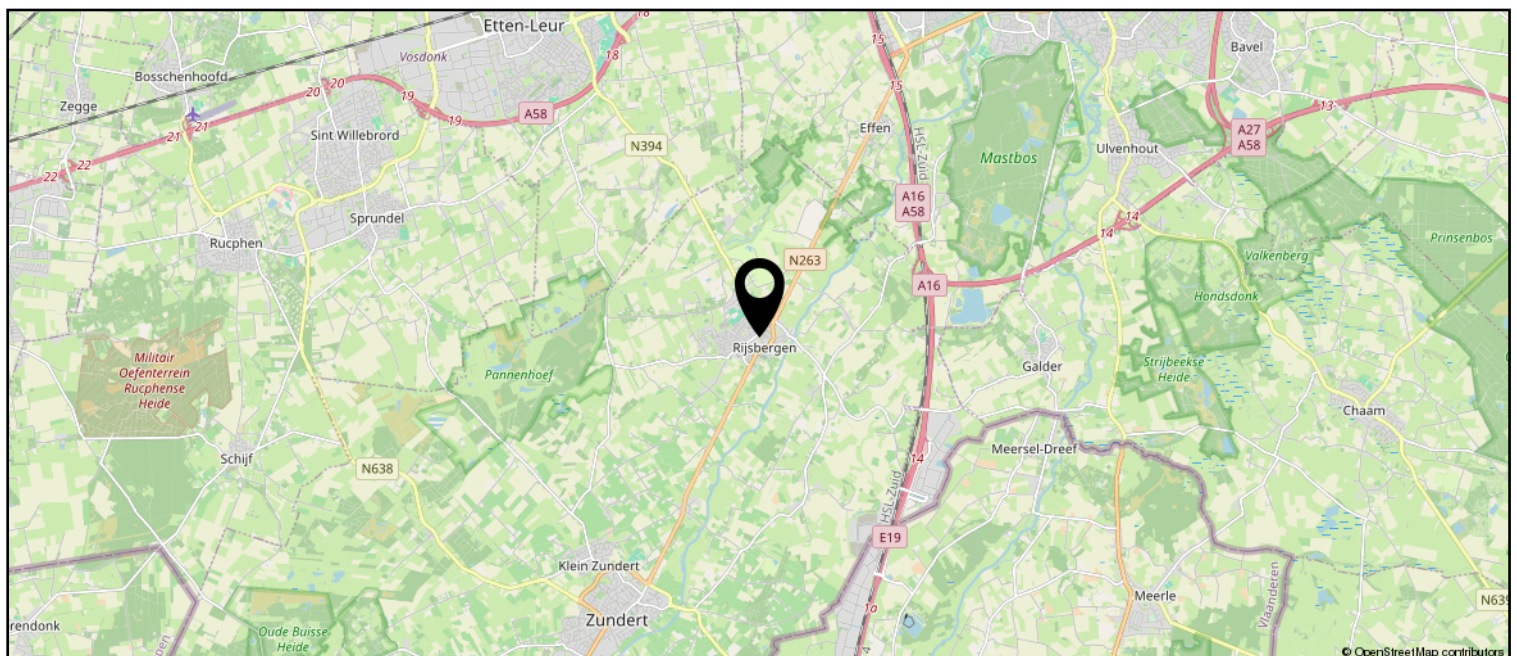


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rijsbergen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3472	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- Wandstoeltje	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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.