



Oekelsbos 8

4891 RL Rijsbergen

WELKOM



Taxatie
Rapport
nodig?
076-888 0886

Anna van Lotharingendorp 39
Wieringerland
VERKOCHT

Smidsesteeg 5 Uilenhout
Vierhout 4000-02

JOHANNA & GIJS

MAKE
JOH

KENMERKEN & OMSCHRIJVING

TYPE WONING

vrijstaande woning

WOONOPPERVLAKTE

121 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

2500 m²

INHOUD

453 m³

BOUWJAAR

1974

ENERGIELABEL

D

AANTAL KAMERS

3

AANTAL SLAAPKAMERS

2

Oekelsbos 8 te Rijsbergen ligt op een rustige en groene plek, waar je elke dag geniet van ruimte en privacy. De omgeving voelt landelijk aan, terwijl voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Hier woon je vrij, maar niet afgelegen. In de directe omgeving vind je volop natuur en groen. Ideaal voor een wandeling, een rondje hardlopen of gewoon even ontspannen buiten.

Tegelijkertijd zijn winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting omliggende dorpen en steden liggen op korte afstand, wat de locatie prettig maakt voor woon-werkverkeer.

THUISKOMEN MET RUIMTE EN RUST

Bij binnenkomst voelt het direct goed. Licht, ruimte en comfort komen hier samen. In 2023 is de woning uitgebouwd en volledig geïsoleerd. Dankzij HR++ beglazing, zwarte kozijnen en openslaande deuren heeft het huis een moderne uitstraling, zonder de warme sfeer te verliezen. Buiten ligt een grote tuin (het totale perceel bedraagt 2.500m²) met veel privacy en meerdere terrassen. Binnen en buiten lopen hier moeiteloos in elkaar over.

DE KEUKEN ALS HART VAN HET HUIS

De keuken bevindt zich in de aanbouw en vormt het hart van de woning. Het ruime kookeiland en de plek voor een grote eettafel maken dit een fijne leefruimte. De keuken is compleet uitgevoerd met een 5-pits

kookplaat, afzuigkap met filters, oven en oven/stoomoven, koelkast, vrieskast, vaatwasser, tweedelige wijnkoelkast en een Quooker. De lichtstraat zorgt voor veel daglicht en de vloerverwarming voor extra comfort. Via openslaande tuindeuren bereik je tuin.

SFEERVOL WONEN

De woonkamer ademt karakter. Originele houten balken, een houten vloer en spotverlichting zorgen voor een warme sfeer. Via de openslaande deuren is er direct contact met de tuin. De openhaard is jaarlijks onderhouden en draagt bij aan het wooncomfort.

WERK-/ SLAAPKAMER

De extra kamer is multifunctioneel en geschikt als kantoor, hobbyruimte of extra slaapkamer. De ruimte is voorzien van spotjes en heeft directe toegang tot de tuin.

PRAKTISCH EN COMPLEET

In de gang bevindt zich het toilet met fonteintje en een praktische bergkast. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, grote wasbak, handdoekradiator en mechanische ventilatie. Het washok biedt ruimte aan de cv-ketel en de aansluitingen voor wasmachine en droger.



ROYALE SLAAPKAMER MET ZICHT OP DE TUIN

De slaapkamer is comfortabel en rustig gelegen. De ingebouwde kastenwand biedt veel bergruimte. Vloerverwarming, een zwarte schuifdeur en directe toegang tot de tuin maken deze ruimte extra prettig.

BUITENRUIMTE

De grote tuin rondom biedt veel privacy en meerdere terrassen, zodat er op elk moment van de dag een fijne plek is. Direct aan de woning ligt een terras met openslaande deuren. Daarnaast zijn er twee houten bergingen met elektra en een kas. De tuin is verder voorzien van fraaie bomen waar je regelmatig eekhoorns kunt spotten.

PARKEREN & TOEGANG

Aan de voorzijde is parkeergelegenheid op eigen terrein. De carport en het hek zorgen voor een afgesloten en comfortabele toegang.

BIJZONDERHEDEN

- Waanzinnig toffe locatie!!!
- Aanbouw gerealiseerd in 2023
- Volledig geïsoleerde woning
- HR++ beglazing
- Moderne zwarte kozijnen
- Veel lichtinval dankzij lichtstraat in de aanbouw
- Comfortabele vloerverwarming in keuken en slaapkamer
- Sfeervolle woonkamer met originele houten balken
- Openhaard met jaarlijks onderhoud
- Complete keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Grote tuin met veel privacy en meerdere terrassen
- Twee houten bergingen, beide voorzien van elektra
- Parkeren op eigen terrein met carport
- Afgesloten voorterrein met hek
- Geschikt voor gelijkvloers wonen en werken aan huis

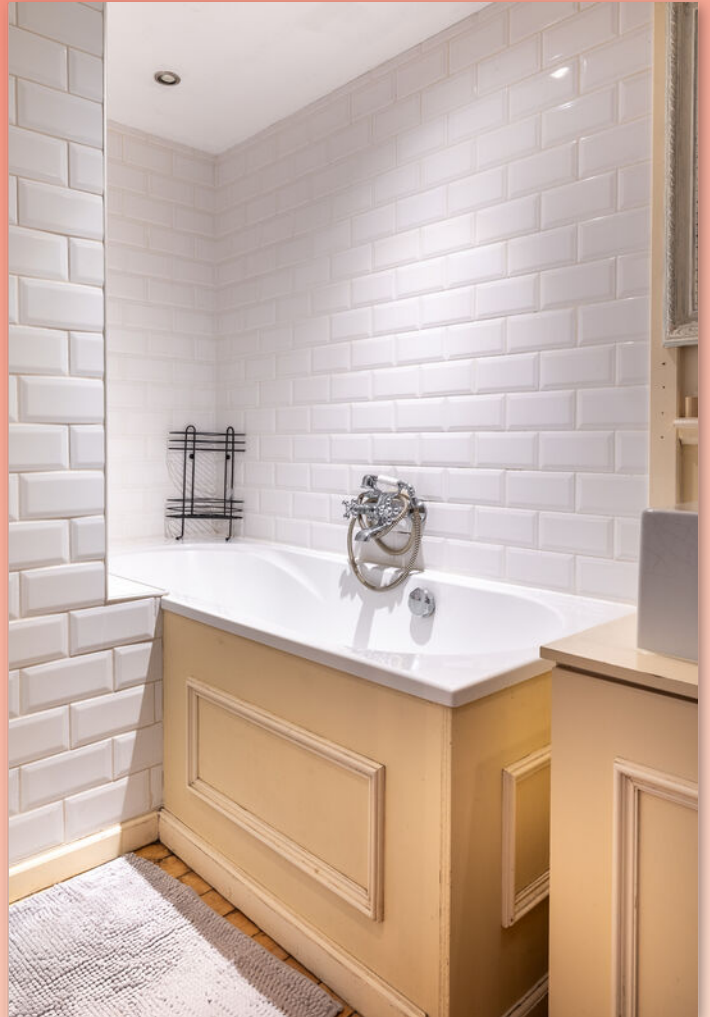




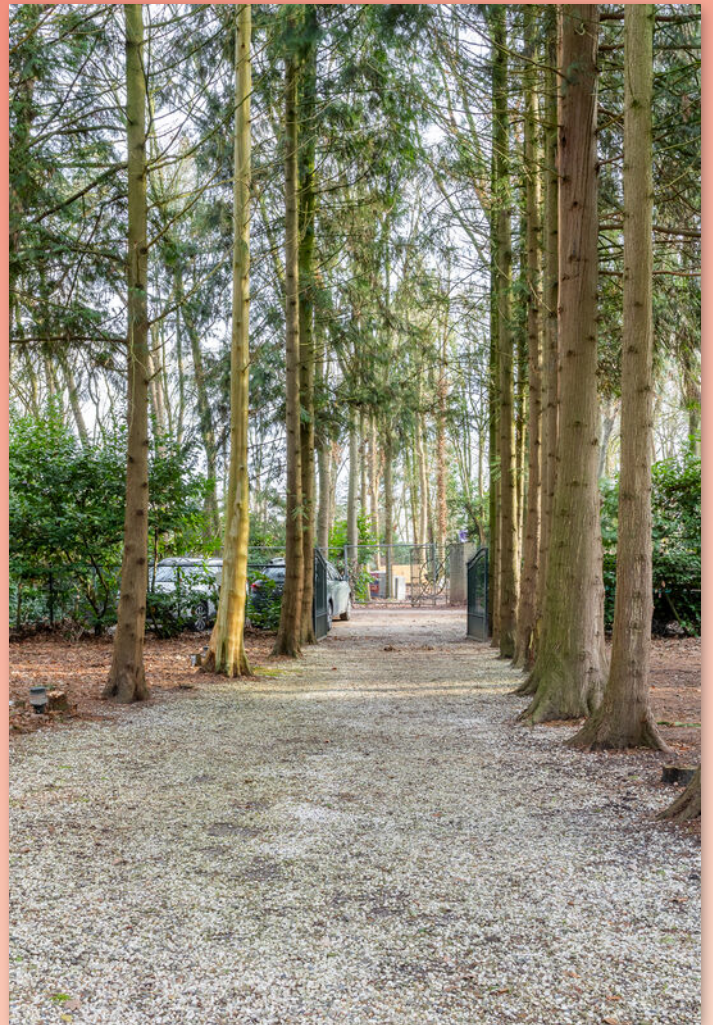
















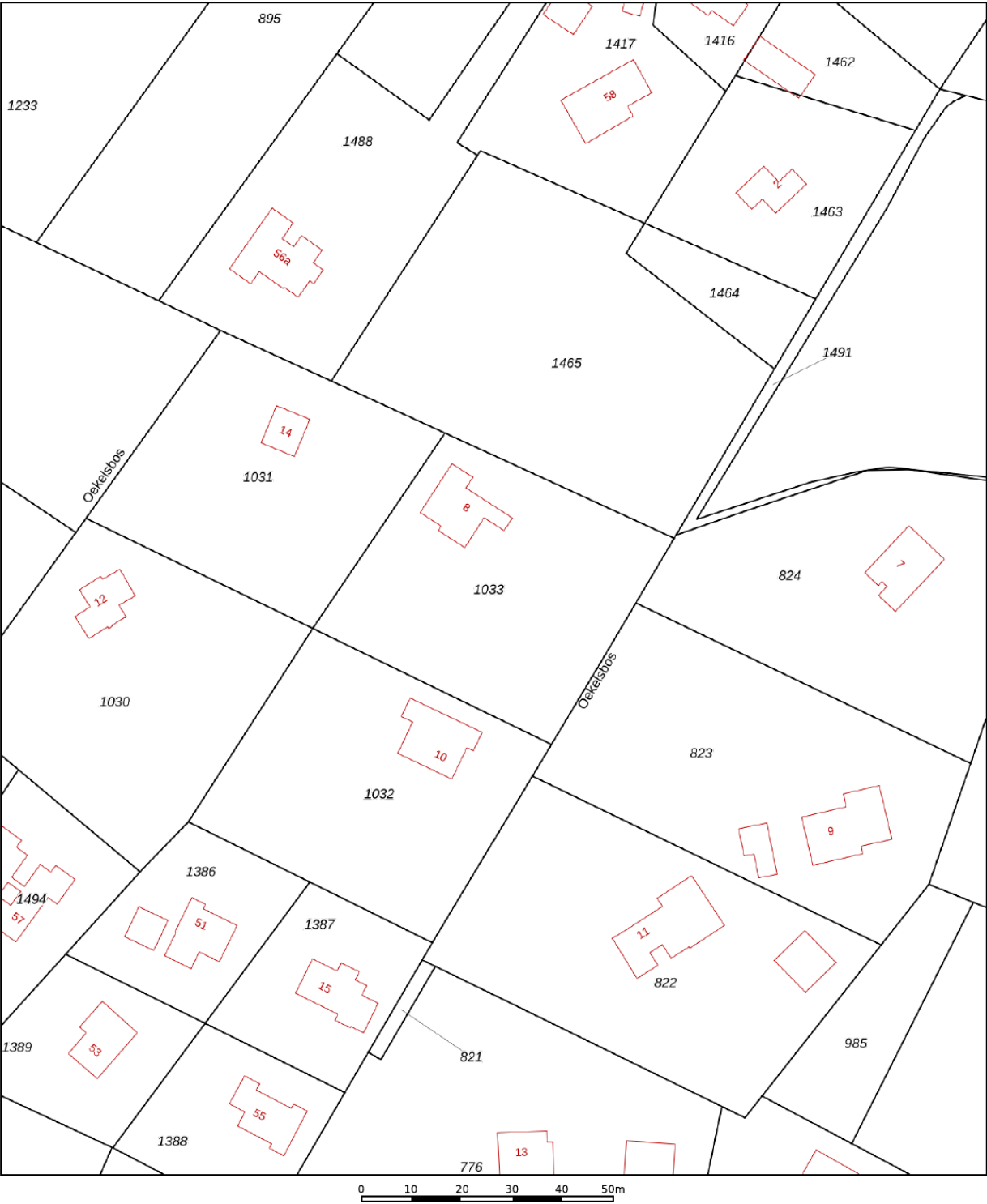
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oekelsbos 8



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Rijsbergen

Sectie G

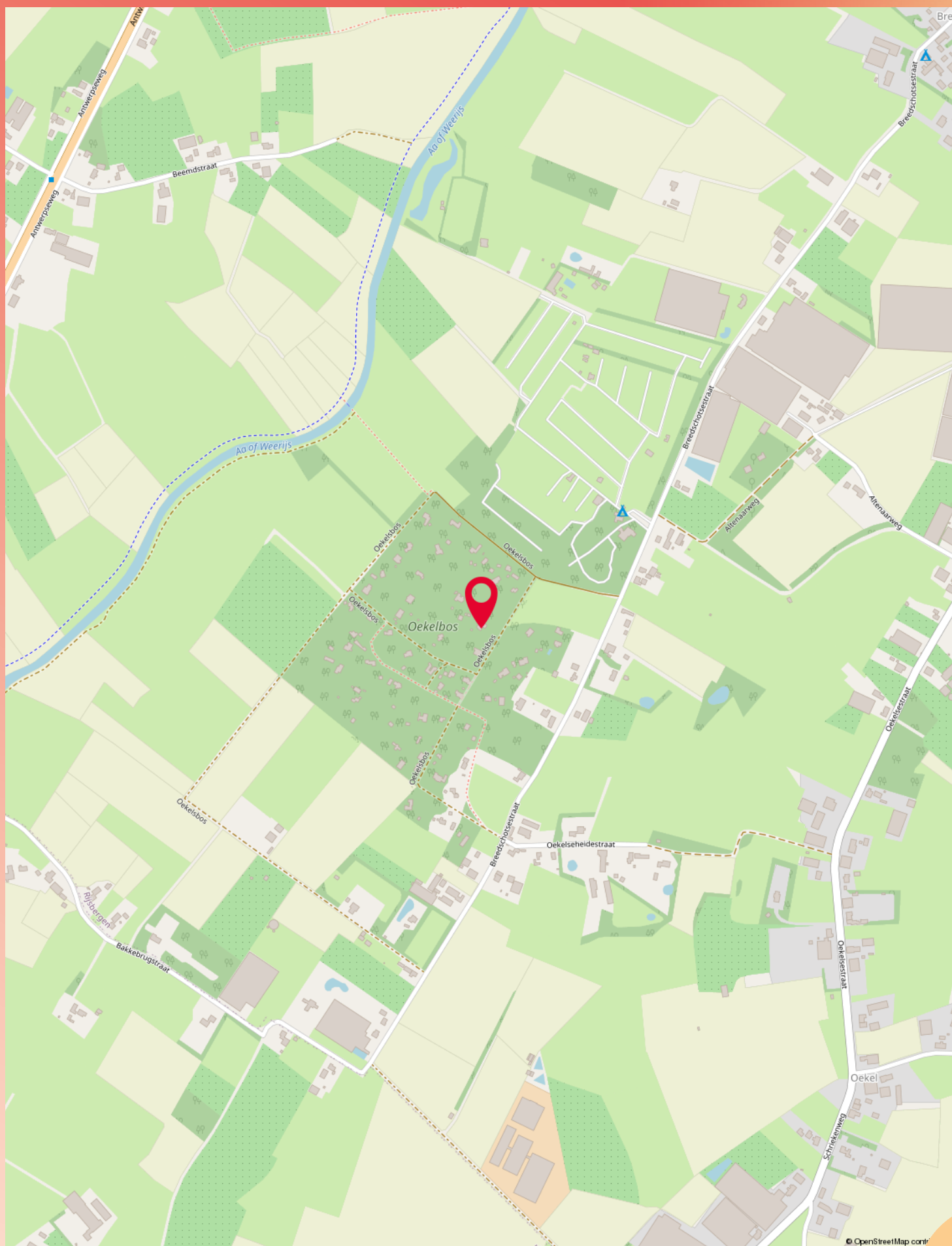
Perceel 1033

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	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
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijn koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuin meubels			X
- Grote parasol			X

ONS TEAM



Johanna Wagenaar

johanna@makelaarshuysjohanna.nl
06-24470843



Veerle Som

veerle@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886

Gijs Schonck

gijs@makelaarshuysjohanna.nl
06-34308795



Colette Verweij-van Eijkeren

colette@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Guusje van Hooijdonk

guusje@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Quinty Wintermans

quinty@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bezichtiging

Het bezichtigen van een woning is om naast alle documentatie welke beschikbaar is, een goed beeld te krijgen van de woning. De makelaar leidt je rond door de woning en er is natuurlijk ook gelegenheid om vragen te stellen. Voor zowel kopers als verkopers is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Daarom horen vrij graag een aantal dagen na de bezichtiging wat je er van vond.

Onderzoeksplicht

Als koper van een woning heb je een onderzoeksplicht. Het is dus belangrijk dat je goed onderzoek hebt gedaan. Lees niet alleen de stukken welke door de makelaar zijn aangeleverd maar kijk ook eens goed naar je financiële mogelijkheden en informatie van bijvoorbeeld de gemeente.

Bieden op de woning

Wil je een bod uitbrengen? Denk dan ook goed na over de ontbindende voorwaarden. Wel of geen bouwkundige keuring? En een voorbehoud van financiering? Een goed bod bestaat uit: een koopsom, een gewenste datum van overdracht, ontbindende voorwaarden en eventueel de roerende zaken. Als partijen over alle zaken eens zijn is er een koop. Let op! Er is een schriftelijkheidsvereiste bij het kopen van een woning tussen particulieren. Dit betekent dat het pas bindend is als de koopakte is ondertekent door alle partijen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper heeft drie dagen bedenktijd. Dit is wettelijk vastgelegd. Deze gaat lopen op het moment dat koper de door alle partijen ondertekende (kopie) koopakte heeft ontvangen.

Toelichting NEN2580

Het meetrapport en de meetinstructie zijn gebaseerd op de NEN 2580. Deze is opgesteld om een duidelijk eenduidig beeld te krijgen van de maatvoeringen. De meetinstructie kan

verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uitsluiten. Dit kan bijvoorbeeld komen door afrondingen en interpretatieverschillen. Het uitgangspunt is: Wat je ziet is wat je koopt. Alle informatie welke door de makelaar beschikbaar is gesteld is van lagere prioriteit. Daarnaast is de koper in de gelegenheid gesteld om alle maten na te meten. Koper vrijwaart daarom verkoper en zijn makelaar van iedere aansprakelijkheid mochten er toch afwijkingen zijn.

Verantwoordelijkheid

Alle informatie in deze brochure is met veel zorg samengesteld. Een deel van de informatie is door derden aangeleverd. Voor de juistheid van alle informatie aanvaarden de verkoper en zijn makelaar geen enige aansprakelijkheid.

Tenslotte

Het kopen van een huis blijft voor iedereen een spannende aangelegenheid. Mochten er ondanks alle informatie toch nog vragen zijn. Bel dan gerust. Onze makelaar geeft graag uitleg over het proces en alle andere vragen.

Hypotheek

Het afsluiten van een hypotheek is waarschijnlijk een van de belangrijkste financiële beslissingen in je leven. Zorg daarom dat je goed bent voorgelicht over je financiële mogelijkheden. Wij kunnen helpen met het vinden van de beste hypotheekadviseur bij jullie in de buurt.

Waardebepaling van jouw eigen woning

Verhuizen? Wij leggen je graag uit hoe je alle anderen een stap voor bent! Graag komen wij een keer geheel vrijblijvend langs voor een waardebepaling maar uiteraard ben je ook welkom op ons kantoor.



AANTEKENINGEN

MAKELAARSHUYS JOHANNA & GIJS

Heb je nog vragen over deze woning?
Bel of mail ons dan gerust!

Nieuwe Ginnekenstraat 37
4811 NN Breda

076-888-0886
info@makelaarshuysjohanna.nl
makelaarshuysjohanna.nl

