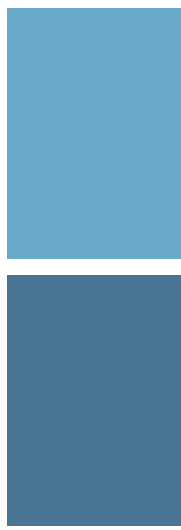




Lagestraat 24 Rijsbergen





Lagestraat 24, Rijsbergen

In het hart van het dorp, met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand, staat deze karakteristieke woning die een zeldzame combinatie biedt van dorps wonen én directe verbinding met de natuur. Achter de woning ontvouwt zich een verrassend groen decor met vrij uitzicht over de landerijen, terwijl je via de achterom binnen enkele minuten in het prachtige natuurgebied AA of Weerij staat. Een plek waar rust, ruimte en bereikbaarheid naadloos samenkomen.

De woning ademt karakter en authenticiteit. Denk aan fraaie details zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren en een prettige, klassieke indeling. Tegelijkertijd biedt het huis volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te moderniseren, met behoud van die mooie, oorspronkelijke sfeer.

Een groot pluspunt is dat de woning levensloopbestendig te bewonen is: op de begane grond bevinden zich naast de woonruimtes ook een slaapkamer en badkamer. Dit maakt gelijkvloers wonen mogelijk, nu én in de toekomst. En wat te denken van je eigen kantoor/praktijk aan huis?

Buiten geniet je van een diepe achtertuin van circa 20 meter, gunstig gelegen op het zuiden. Onder de overkapping zit je beschut en zonnig, terwijl het vrije uitzicht aan de achterzijde zorgt voor een ongekeerde rust en privacy. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om separaat een garage met bijbehorend perceel van circa 430 m² bij te kopen, gelegen aan het Brandslootpad.

Kortom: een unieke kans voor wie rustig wil wonen, maar toch midden in het dorp!

BEGANE GROND

De woonkamer is een sfeervolle en karaktervolle leefruimte waar het daglicht mooi binnenvalt door de glas-in-lood ramen en direct zorgt voor een prettige, rustige ambiance. Je hebt hier alle ruimte om een fijne zithoek of een eethoek te creëren, waardoor de kamer zich uitstekend leent voor dagelijks wonen én gezellig samenzijn.

Een bijzonder detail vormen de authentieke glas-in-lood deuren richting de keuken. Deze zorgen niet alleen voor een fraaie verbinding tussen de ruimtes, maar geven de woonkamer ook extra charme en een gevoel van samenhang. De haardpartij met kachel is een echte eyecatcher en draagt bij aan het warme, huiselijke karakter van de kamer. Dit is een woonkamer met een duidelijke eigen signatuur, waar je het bestaande karakter kunt koesteren en tegelijkertijd jouw persoonlijke woonwensen kunt laten groeien.

De keuken is een lichte leefkeuken waar je met gemak een royale eettafel plaatst. De ruimte is uitgerust met een keukenblok voorzien van een houten aanrechtblad, een koelkast, een spoelbak, 4 pits gaskookplaat en een afzuigkap. Daarnaast zijn er twee vaste kasten gecreeerd. De verbinding met de woonkamer is speels en sfeervol vorm gegeven, waardoor beide ruimtes met elkaar in contact staan, terwijl je ze ook afzonderlijk kunt gebruiken wanneer je dat wenst. De aanwezige schouw geeft de ruimte extra karakter en onderstreept het huiselijke gevoel. Daarnaast geeft de keuke nog toegang tot een ruime kelder, ideaal voor al je voorraden. Dit is een keuken met een eigen uitstraling, waar je met behoud van het bestaande karakter jouw eigen woonideeën verder vorm kunt geven.







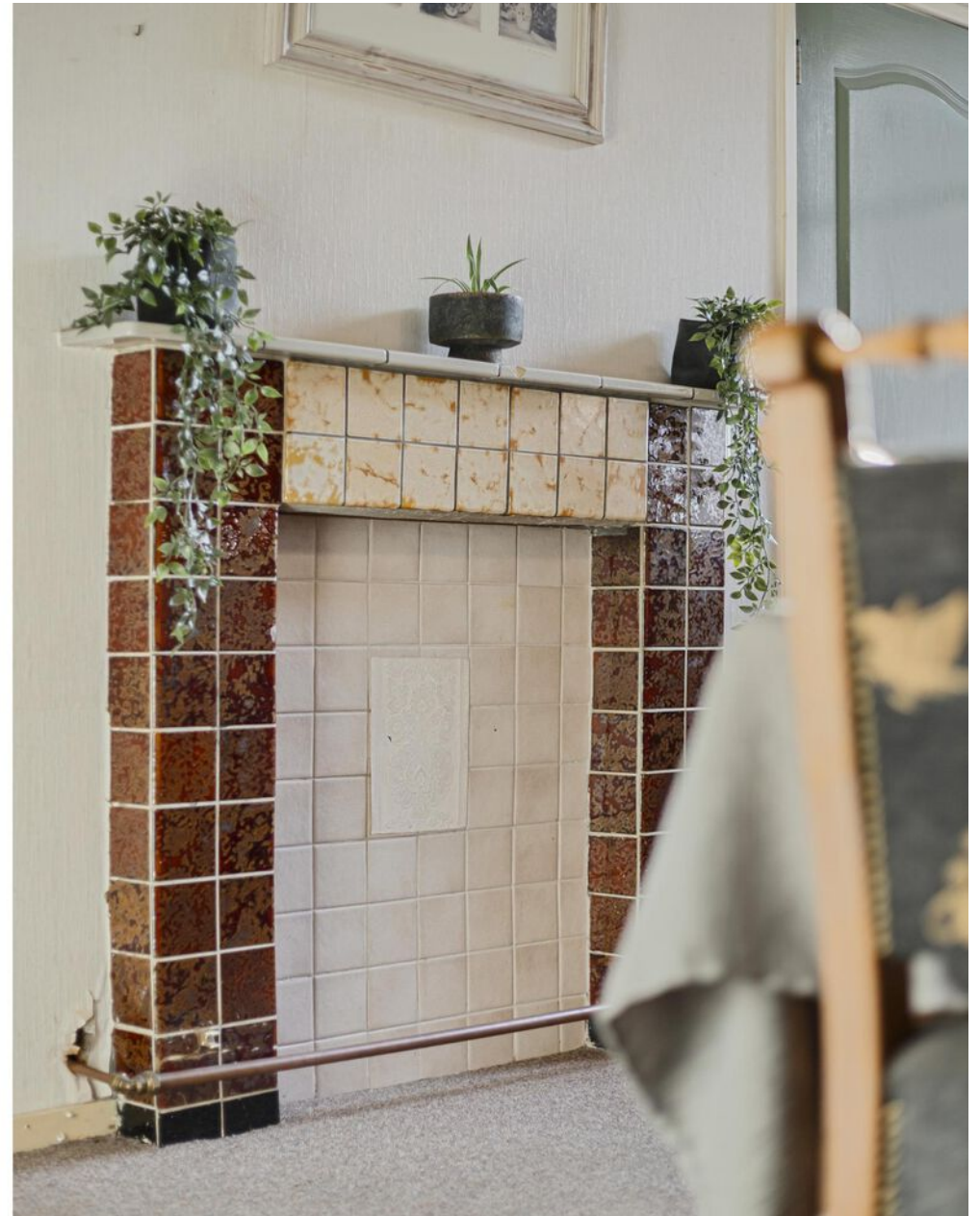












VERVOLG BEGANE GROND

De bijkeuken vormt een praktische schakel binnen de woning en is ingericht op dagelijks gemak. Hier vind je de aansluiting voor de wasmachine en is er voldoende ruimte om huishoudelijke taken overzichtelijk te organiseren. Alles is logisch bij elkaar geplaatst, waardoor deze ruimte prettig in gebruik is.

Vanuit de bijkeuken heb je directe toegang tot het toilet en de badkamer, wat zorgt voor een functionele indeling. Daarnaast is er een achterentree aanwezig, ideaal voor het binnenkomen met boodschappen of na een dag buiten.

De badkamer is voorzien van een inloofdouche en een wastafelmeubel.

De slaapkamer kan eventueel ook ingericht worden als speelruimte of kantoorkamer.

Doordat de slaapkamer en de badkamer zich beide op de begane grond bevinden, is de woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen. Je woont hier gelijkvloers, wat het dagelijks comfort vergroot en de woning ook op langere termijn praktisch en toegankelijk maakt. Een fijne basis voor wie graag voorbereid is op de toekomst, zonder in te leveren op wooncomfort.







VERVOLG BEGANE GROND

De achterentree geeft toegang tot de multifunctionele ruimte, bijkeuken en de keuken.

De multifunctionele ruimte is nu ingericht als biljartkamer en is een verrassend ruime kamer die zich uitstekend leent voor uiteenlopende doeleinden. Momenteel ingericht als biljartkamer, maar door de praktische indeling en fijne lichtinval is deze ruimte ook zeer geschikt als hobbyruimte, werkkamer of extra slaapkamer. De zichtbare balken geven de kamer een eigen karakter en zorgen voor een warme uitstraling. Gelegen op de begane grond vormt dit een veelzijdige ruimte die eenvoudig meebeweegt met jouw woonwensen en daarmee een waardevolle aanvulling is op het woonprogramma.

De berging is toegankelijk vanuit de multifunctionele ruimte en geeft via een loopdeur weer toegang tot de buitenoverkapping. Daarnaast is er een luik aanwezig dat toegang geeft tot de bergzolder in het aanbouw gedeelte.



EERSTE VERDIEPING

De overloop op de verdieping is royaal van opzet en vormt een volwaardige extra ruimte/kamer binnen de woning. Dankzij de dakkapel valt er prettig daglicht naar binnen, wat zorgt voor een aangename en open sfeer. De trapopgang is af te sluiten met een luik, waardoor deze verdieping desgewenst los kan worden gebruikt van de rest van de woning.

Vanaf de overloop heb je toegang tot de twee slaapkamers aan zowel de voor- als achterzijde. De indeling is logisch en praktisch. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden en is uitermate geschikt voor slapen, werken of hobby's.







EXTERIEUR

Diepe en zonnige achtertuin

De diepe achtertuin van circa 20 meter (gemeten vanaf de uitbouw) vormt een heerlijk verlengstuk van de woning. Direct achter het huis ligt een verzorgd terras met overkapping, waar je beschut kunt zitten en op elk moment van de dag van de zon kunt genieten. Dankzij de zuidligging is het hier van 's morgens vroeg tot 's avonds laat aangenaam vertoeven.

De tuin is fraai aangelegd met strak gesnoeide hagen, volwassen bomen en een groen gazon, waardoor er een prettige balans ontstaat tussen onderhoudsvriendelijk en sfeervol. Het looppad door de tuin zorgt voor een mooie zichtlijn richting het achterste gedeelte en benadrukt de lengte van het perceel.

Achterin de tuin geniet je van vrij uitzicht over de omliggende landerijen – een zeldzaam en rustgevend decor dat elk seizoen weer anders kleurt. Bovendien is er een achterom, waardoor je vanuit de tuin zo richting het prachtige natuurgebied AA of Weerijs wandelt of fietst. Een unieke combinatie van privacy, ruimte en natuur, midden in het dorp.

Kortom: een zonnige, groene en verrassend ruime tuin waar je écht tot rust komt en volop kunt genieten van het buitenleven!





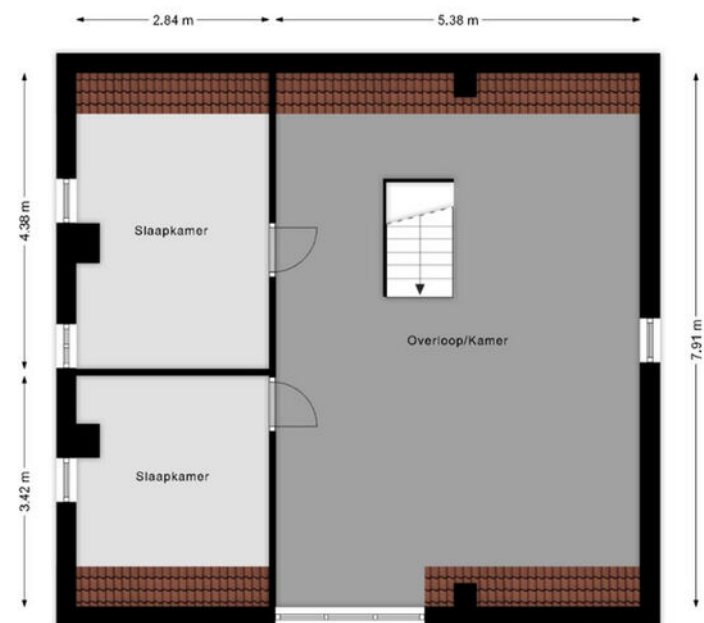


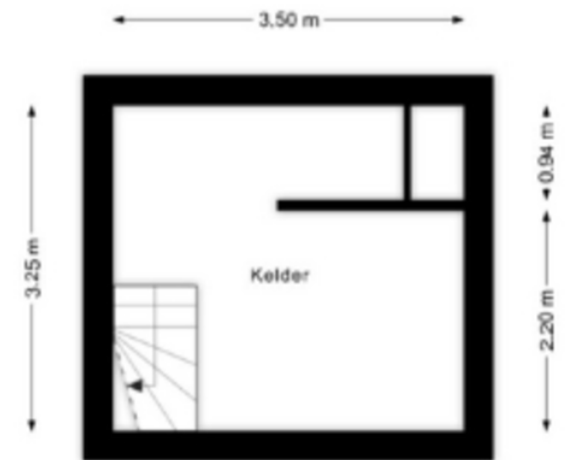
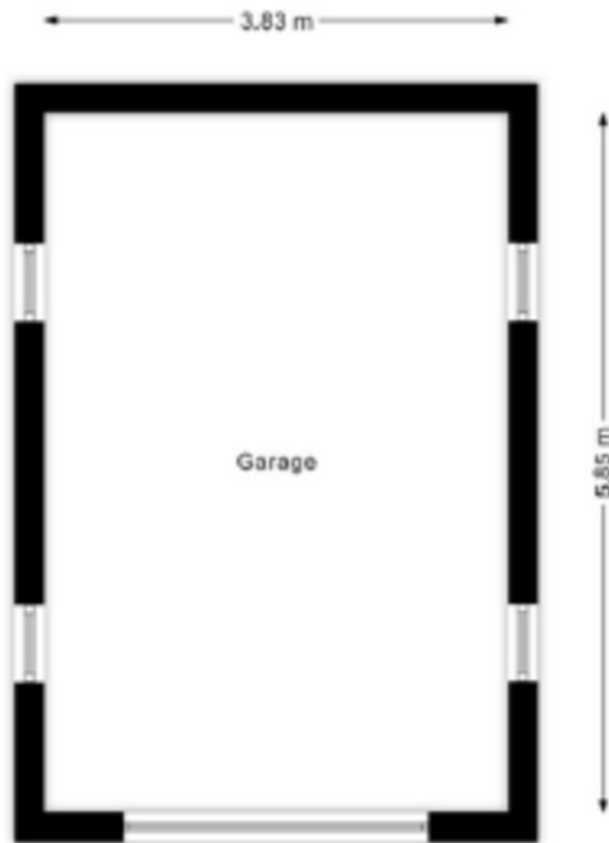












KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rijsbergen

Sectie : H

Nummer : 2126

Groot : 418 m²

Optioneel bij te kopen:

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het perceel (gemeente Rijsbergen, sectie K, nummer 45) bij te kopen. Het perceel is gesitueerd aan het Brandslootpad en is 430 m² groot. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande garage en een moestuin.



OVERIGE INFORMATIE

Type woning :	Vrijstaande woning
Bijgebouwen :	Aangebouwde berging
Bouwjaar :	1920
Inhoud :	778 m ³
Woonoppervlakte :	158
Perceeloppervlakte :	418 m ² (mogelijkheid om extra perceel bij te kopen)
Bouwstijl :	Bestaande bouw
Dak en dakbedekking :	Zadeldak bedekt met pannen
Begane grond vloer :	Betonnen vloer
1e verdiepingvloer :	Houten vloer
Isolatie :	Op zolder boven woongedeelte verlaagd plafond aanwezig wat enige isolatiewaarde heeft.
Kozijnen :	Houten kozijnen
Beglazing :	Enkele beglazing
Installaties :	Cv installatie met VHR ketel (Vaillant, bouwjaar: 2024)
Energie label :	

BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.

Schalk Makelaardij
Sint Bavostraat 39a
4891 CG Rijsbergen
076 593 70 00
info@schalkmakelaardij.nl
www.schalkmakelaardij.nl





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl