

Vasseurdreef 78

4715 EJ Rucphen



Vraagprijs € 875.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 875.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Villa
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	4, 1 atelier en 1 slaap/hobbykamer
Perceeloppervlakte:	ca. 811 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 567 m ²
Inhoud:	ca. 1.900 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 65 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 33 m ²
Bouwjaar:	1980
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	Inpandig, souterrain 70m2
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C

Deze mooie vrijstaande luxe villa is een plaatje om te zien en beschikt over meerdere slaapkamers, drie badkamers, een atelier met mogelijkheid om te transformeren tot appartement, een verwarmbaar en verlicht binnenzwembad, sauna, bar, een twee persoonslift die tot alle woonlagen reikt, dubbele garage en een zee aan wooncomfort.

Ligging:

De woning is gelegen op een hoekperceel in een rustige woonwijk van het dorp Rucphen. Binnen enkele minuten is de dorpskern van Rucphen bereikbaar met de benodigde dagelijkse voorzieningen. Door de uitstekende ligging zijn o.a. de steden Roosendaal, Breda, Rotterdam en Antwerpen binnen respectievelijk 10, 15 en 30 autominuten bereikbaar. Daarnaast kunt u maar liefst op loopafstand genieten van de mooi uitgestrekte bossen en heidevelden, ideaal voor de natuurliefhebber.

Bouwaard:

Traditioneel gebouwd huis met spouwmuren, betonnen verdiepingsvloeren. De hardhouten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazingen. Het huis is volledig geïsoleerd. In 2022 is het toilet op de begane grond gerenoveerd en vervangen door een luxe Geberit douche-toilet. In 2012 is het dak vervangen door een pannendak en dakisolatie aangebracht. In 2020 is de garagedeur vervangen door een dubbel-brede elektrische Hormann garagedeur. De boeiboorden aan de buitenzijde van de woning zijn van onderhoudsvrije Trespa.

Begane grond:

Via de smaakvol aangelegde voortuin bereikt u de voordeur. De royale en lichte hal is voorzien van een lichte Travertin tegel en ingebouwde verlichting en vloerverwarming. De hal verleent toegang aan het in 2022 gerenoveerde toilet, de meterkast met 20 groepen, de keuken, de tweepersoons lift en de prachtige eikenhouten trap naar de boven etage. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. Via een grote glazen deur heeft u toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is lekker ruim, sfeervol en geeft door de grote raampartijen met schuifwand aan de zijkant en aan de achterzijde van de woning, een optimale lichtinval in de woonkamer. Er is voldoende ruimte om meerdere gezellige eet en zithoekjes te creëren. Er ligt een mooie eikenhouten parketvloer en de plafonds zijn voorzien van houten balken en ingebouwde spots met dimmer.

Via een kleine afstap komt u in het achterste gedeelte van de woonkamer waar u in de wintermaanden heerlijk kunt ontspannen voor de open haard (met mogelijkheid tot gasaansluiting) en het prachtige marmeren plateau. In de zomermaanden zetten we de royale schuifdeuren naar de tuin open. Een heerlijke plek om te loungen en te relaxen. Naast de open haard is de woonkamer ook voorzien van convectie verwarming en vloerverwarming.

Vanuit dit deel van de woonkamer heeft u via een opstapje toegang tot de eetkamer. Een tussendeur geeft u toegang tot de grote woonkeuken in hoekopstelling. Hier kunt u naar hartenlust kokkerellen. Deze keuken is voorzien van voldoende opbergruimte, een groot werkblad met dubbele emailen spoelbakken met Grohe kraan en diverse inbouwapparatuur, zoals een 6-pits keramische kookplaat met afzuiging, koelkast en Miele vaatwasser (2024). De keuken is voorzien van Travertin tegels en vloerverwarming.

Dat dit echt een familiehuis is blijkt wanneer we vanuit de woonkeuken doorlopen naar de bijkeuken die eveneens is voorzien van tegels en is ingericht met een apart keukenblok met gaskookplaat en oven. Hier bevinden zich tevens de aansluiting voor de wasmachine en de droger. Er is plaats genoeg om een grote koel/vriescombinatie te plaatsen. Via de bijkeuken heeft u toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Vanuit de hal komt u via de prachtige eikenhouten trap op de eerste verdieping. Deze verdieping heeft een betonnen ondervloer met mooie lichte Van Besouw vloerbedekking. De royale overloop met vide geeft u toegang tot het balkon aan de voorzijde van de woning, 4 ruime slaapkamers en maar liefst 2 badkamers.

Slaapkamer 1: De grootste slaapkamer beschikt eveneens over een balkon. Vanuit hier heeft u uitzicht op de tuin. Onder de schuine kant is meer dan voldoende bergruimte waar u ook kunt staan en die beschikt over elektra. Deze slaapkamer geeft u eveneens toegang tot een aparte badkamer. Deze royale badkamer is deels betegeld en oogt weliswaar wat gedateerd maar is toch voorzien van moderne voorzieningen: een douche, ligbad, dubbele wastafel, bidet, toilet en verwarming.

Slaapkamer 2: Deze ruime kamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt eveneens over een balkon dat uitzicht biedt op de achtertuin. Dit balkon is recentelijk vernieuwd.

Slaapkamer 3: Deze slaapkamer bevindt zich aan de zijkant van de woning en beschikt over een wastafel. De kamer is licht en ruim.

Badkamer: De badkamer is in 2012 geplaatst en is volledig betegeld. De badkamer beschikt over een ligbad, douche, zwevend toilet, dubbele wastafel met modern meubel, verwarming, designradiator en vloerverwarming.

Slaapkamer 4: Deze kamer is thans in gebruik als werkkamer. Door het grote raam beschikt deze kamer over veel lichtinval. Vanuit deze kamer bereikt u via een tussendeur direct de badkamer.

Tweede verdieping (hobby-werkkamer/atelier):

Deze verdieping is op 2 manieren bereikbaar: met de lift of via een aluminium vlizotrap. De overloop op de eerste verdieping is ruim genoeg om de vlizotrap om te zetten naar een vaste trap. Ook deze verdieping heeft een betonnen ondervloer, 2 Velux dakramen, en een grote bergruimte met elektra. De tweede etage is uitermate geschikt om te gebruiken als atelier, kantoorruimte of creatieve werkplek. Vanuit het atelier heeft u toegang tot de hobbyruimte (evt slaapkamer) en de CV-ruimte. Hier bevindt zich de CV (Remeha, 2013) en een boiler. Met wat bouwkundige aanpassingen is deze etage eveneens te transformeren tot appartement. Mocht u overwegen om hier een woonruimte van te maken, dan is het berghok aan de achterzijde van de verdieping eventueel om te bouwen tot douche/toilet.

Relaxen en Genieten (souterrain):

Terug in de hal bij de entree kunnen we weer op 2 manieren het souterrain bereiken: met de lift of via een vaste trap. De hal in het souterrain is voorzien van een apart toilet en 2 ingebouwde kasten. Vanuit hier heeft u via een tussendeur toegang tot de royale garage. De toiletruimte is deels betegeld en beschikt over toilet en een fonteintje. Via een schuifdeur komt u in de ontspanningsruimte met de 4-6 persoons KLAFS sauna met een ingebouwd bedieningspaneel. Wat een luxe! Echt even ontspannen en relaxen. De zijdeur in deze ruimte biedt u een uitgang naar de voorzijde van de woning. De tussendeur geeft toegang tot de ruimte waar zich het (te verwarmen) binnenzwembad met jetstream en verlichting bevindt. Het zwembad is voorzien van een elektrisch bedienbare afdekdeken. De apparatuur van het zwembad bevindt zich in een aparte technische ruimte. De ruimte beschikt naast het zwembad ook nog over een aparte douche ruimte om na de sauna en het zwemmen nog even op te frissen.

Een drankje na het zwemmen of gewoon op elk moment genieten van uw favoriete drankje zonder de deur uit te hoeven gaan? Vanuit deze ruimte loopt u automatisch uw eigen barretje in. Deze bar beschikt over een wasbak met kraan, ingebouwde spots, ingebouwde kast en biedt plaats aan 6 krukken. Super gezellig om hier uw gasten te verwelkomen en een plekje om te ontspannen en genieten met vrienden en familie in een lekkere loungebank of relax fauteuil. Deze verdieping biedt enorm veel mogelijkheden, maar vraagt op onderdelen aandacht en modernisering om het comfort en de afwerking weer volledig aan te laten sluiten bij de hedendaagse woonwensen.

Garage:

De ruime garage beschikt over een brede elektrische Hormann deur (2020). De garage biedt plaats aan 2-3 auto's en is voorzien van een wasbakje, elektra, een tegelvloer en verwarming.

In de garage bevindt zich tevens het bedieningspaneel voor de vloerverwarming op de begane grond. Een deur met trap geeft u toegang tot de achtertuin. Op de eigen oprit is nog eens plaats voor 3 auto's en beschikt over een elektrische toegangspoort met afstandsbediening.

Tuin:

De woning beschikt over een fraai aangelegde voortuin, zij-tuin en achtertuin. De voortuin is bereikbaar via een hek. Er bevinden zich 4 lantaarns en een bewegingsmelder. De ramen en de schuifpui aan de zijkant van de woning zijn voorzien van 3 knik-arm schermen tegen de zon. Via het tuinpad met een aparte poort komt u bij de achtertuin. De schuifpui en de ramen aan de achterzijde van de woonkamer zijn eveneens voorzien van zonneschermen. In deze tuin zijn genoeg plekjes te vinden om te zonnen of juist in de schaduw te zitten. Bovendien ligt de achtertuin op het Zuiden, voldoende zonuren dus gegarandeerd. Het achterterras is voorzien van infrarode terrasverwarming voor koelere avonden!

Bijzonderheden:

- Luxe en woongenot
- Ruime slaapkamers en meerdere badkamers
- Sauna, verwarmd en verlicht inpandig zwembad en bar
- 2 Persoonslift, levensloopbestendig
- Thuiswerkruimte en extra woonruimte
- Uitermate geschikt voor bijvoorbeeld praktijk aan huis, mantelzorg, grote gezinnen of voor mensen die ruim willen wonen





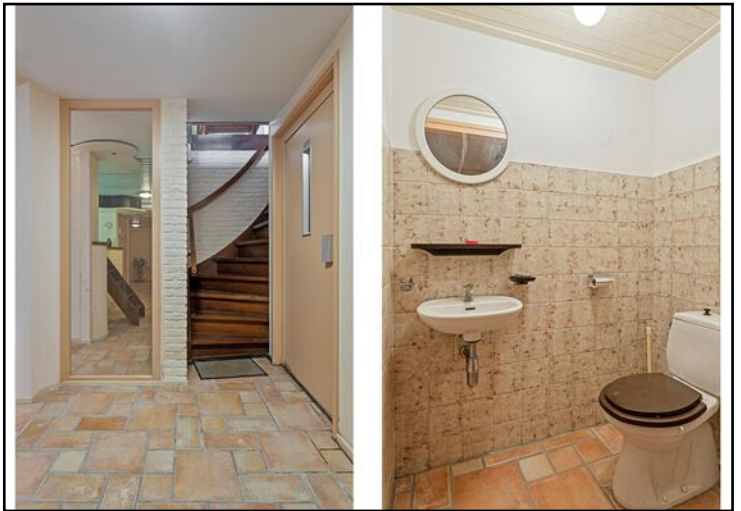




















Begane grond



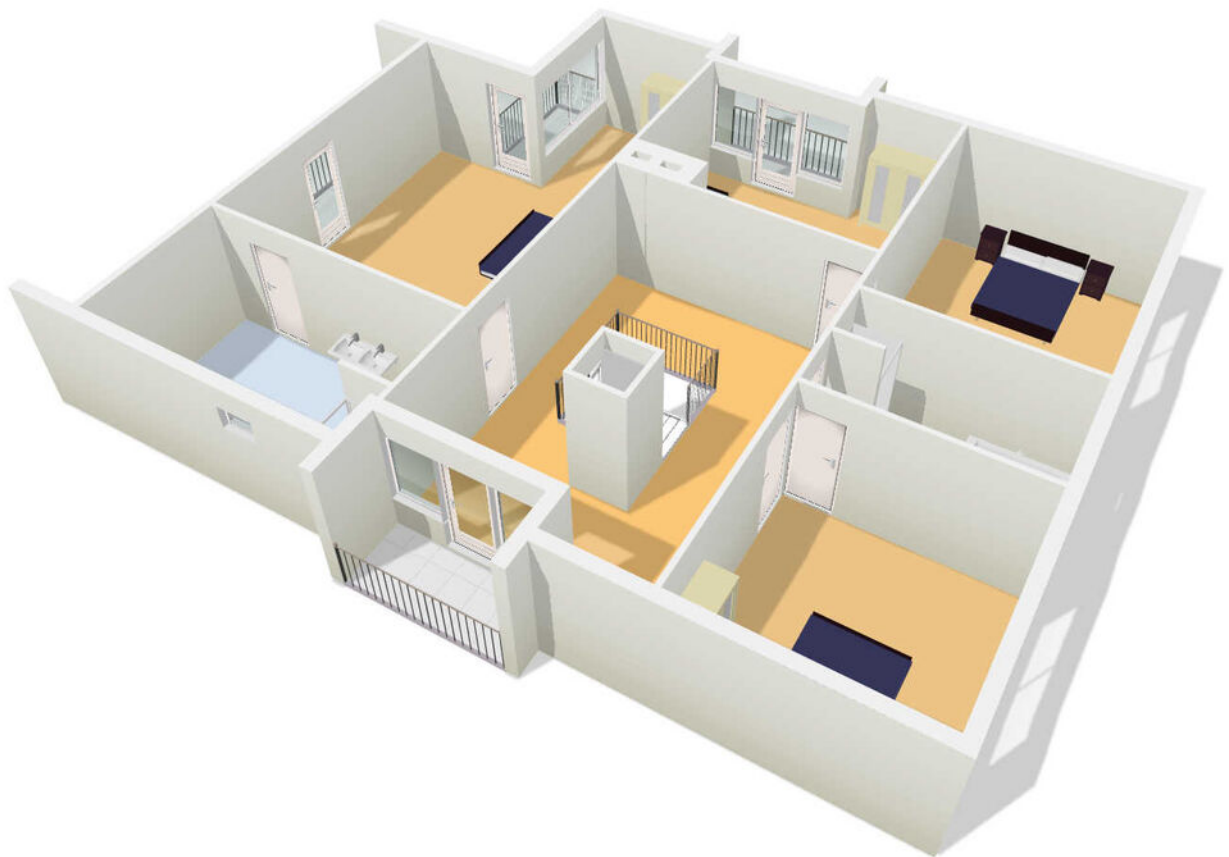
3D Begane Grond



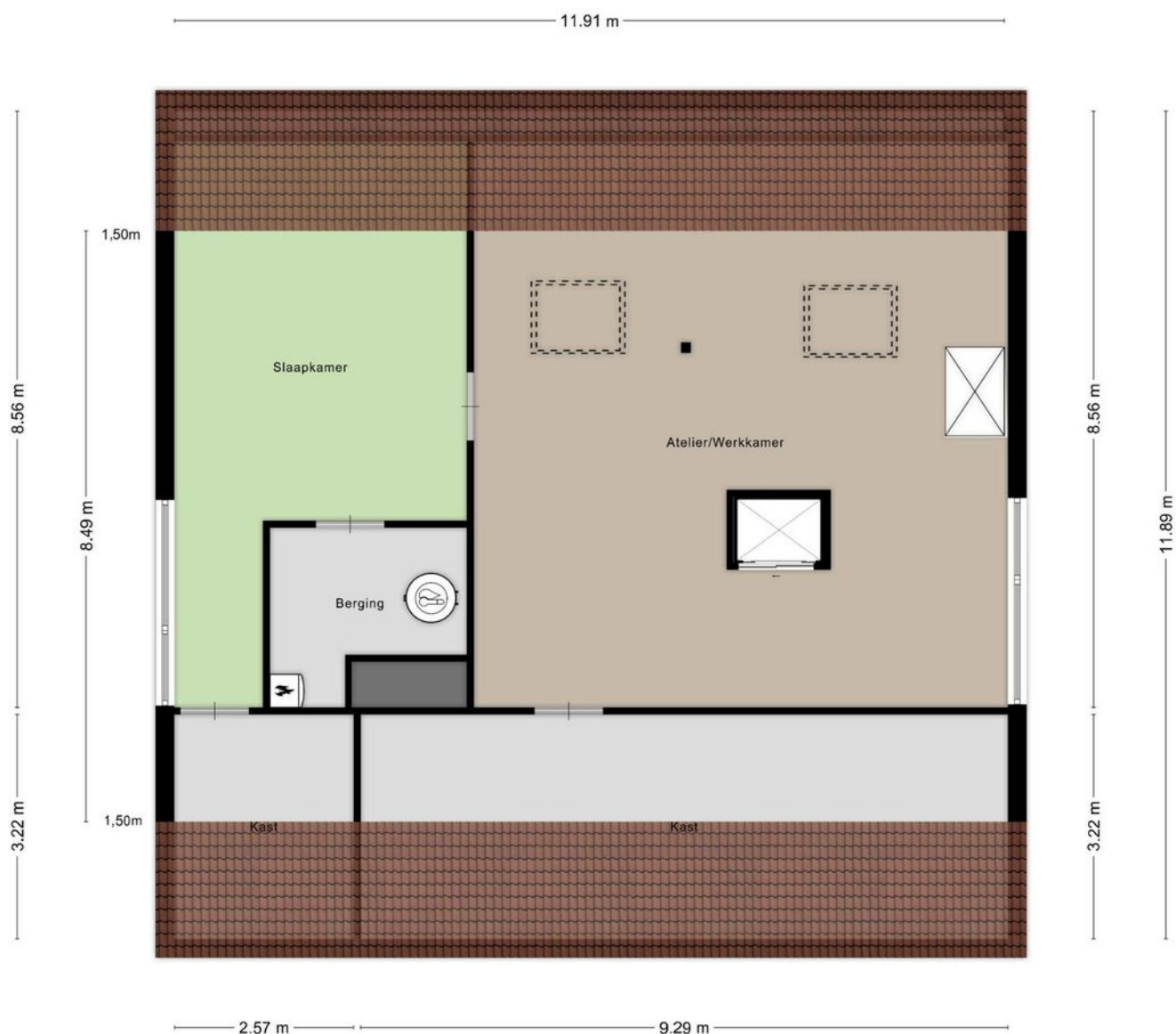
Eerste Verdieping



3D Eerste verdieping

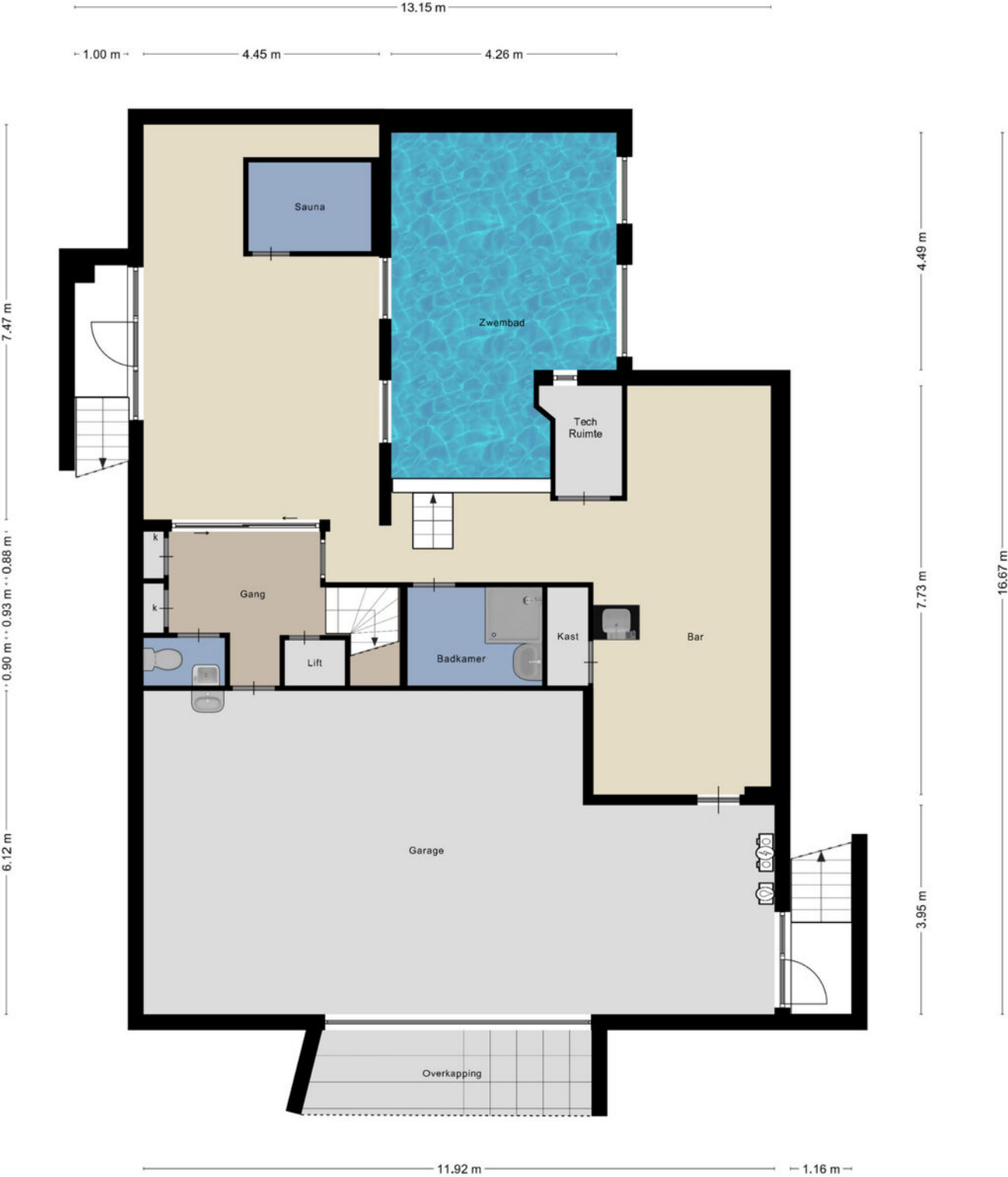


Atelier/Werkkamer



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Souterrain



3D Souterrain





Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:500

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale grens

Voorlopige grens

Bebouwing

Overige topografie

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

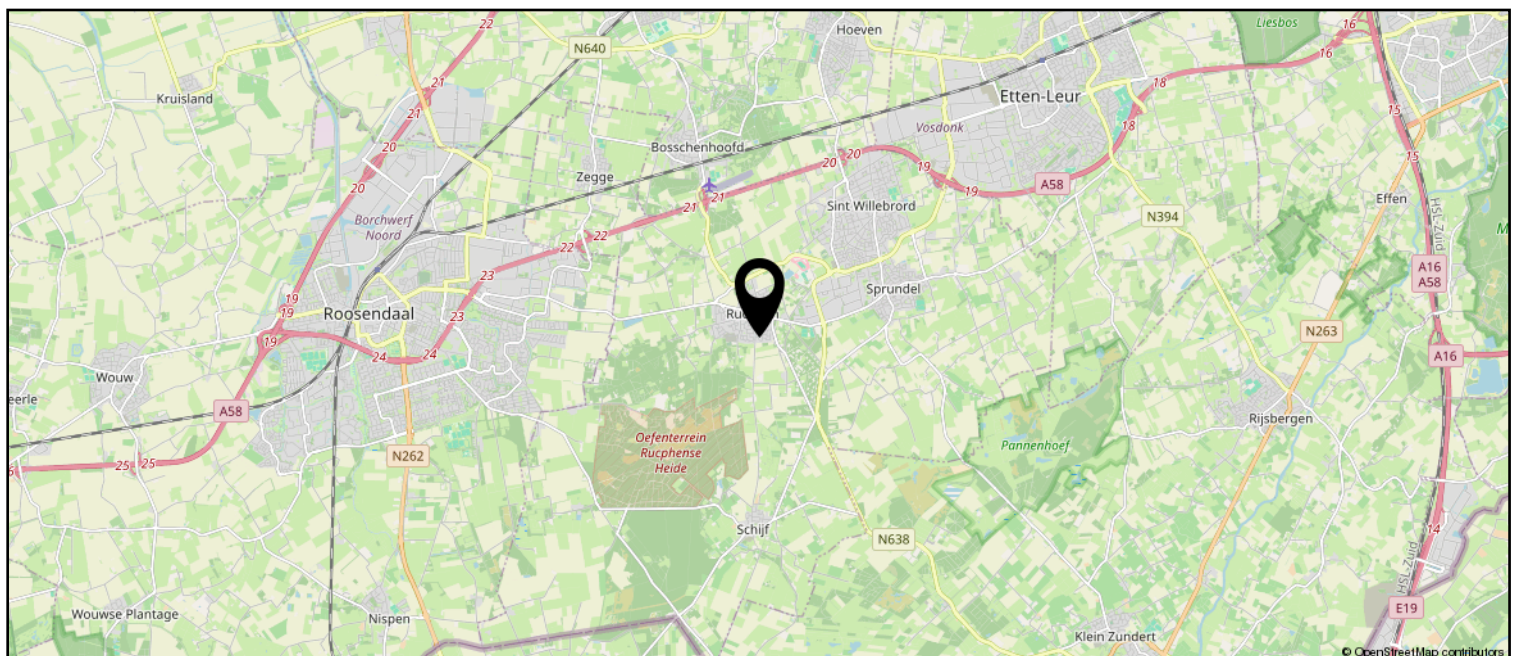
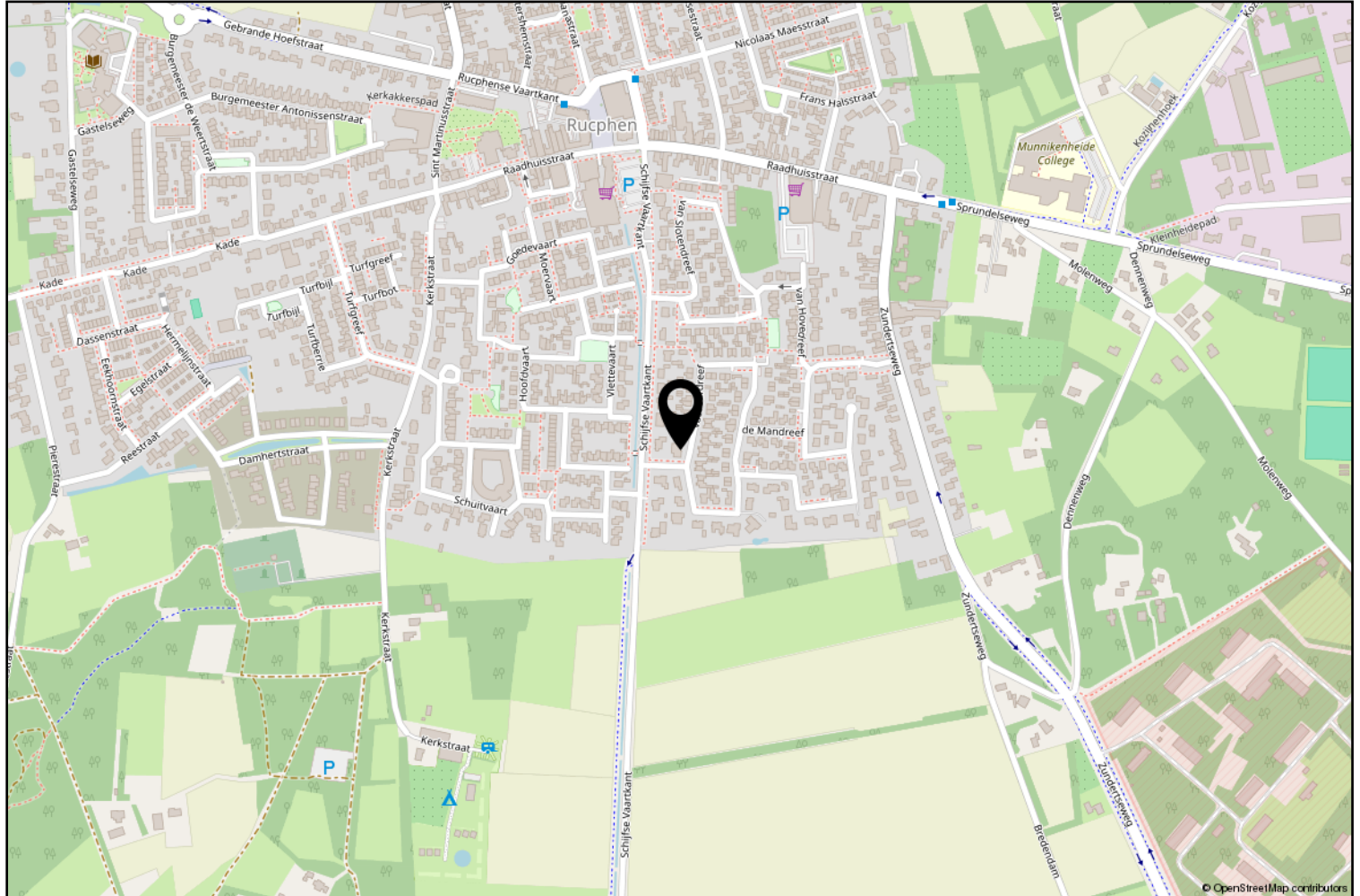
RUCPHEN

C

3197



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Bewegingssensor licht keldertrap	X		
- Alle overige verlichting			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Meubels alle kamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- Linoleum vloer zolder	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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenblok bijkeuken	X		
- Servieskast bijkeuken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Elektrische handdroger in douchetoilet beneden			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Terrasverwarming	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Pergola	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Plantenpotten		X	



Rucphen en haar kerkdorpen staan bekend om haar bosrijke omgeving en vele fiets- en wandelroutes. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid in de gehele gemeente zijn kenmerkend voor de inwoners van deze gemeente. De Internationale Cyclocross en Dorpenomloop zijn bekende (fiets) evenementen die jaarlijks vele bezoekers trekken.

Erwin van Hassel

Ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief in de regionale huizenmarkt waardoor ik een brede kennis en een schat aan ervaring heb opgebouwd die ik graag met u wil delen.

U kunt mij bereiken via 06-22516983 of
evanhassel@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.



NR.1 REGIO 9
MAKELAARS





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.