

Koeweide 9

4891 XS Rijsbergen



Vraagprijs € 499.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 499.000,- k.k.
Soort woning:	Geschakelde woning met garage
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	5
Perceeloppervlakte:	ca. 195 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 131 m ²
Inhoud:	ca. 519 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 18 m ²
Bouwjaar:	2008
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Voortuin, achtertuin
Garage:	Aangebouwd steen
Verwarming:	C.v.-ketel (Nefit , 2008)
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Welkom bij jouw nieuwe thuis aan de Koeweide 9 in Rijsbergen! Deze moderne, geschakelde woning heeft alles wat je zoekt: een eigentijdse keuken en badkamer, drie slaapkamers op de eerste verdieping én twee extra slaapkamers op de tweede verdieping. Alles is erop gericht om comfortabel te wonen in een rustige, kindvriendelijke buurt, vlakbij het dorpscentrum.

Ligging

Je woont hier in een rustig hofje, ideaal voor gezinnen, met alleen bestemmingsverkeer. In de directe omgeving vind je sportaccommodaties, openbaar vervoer en een medisch centrum. Het dorpscentrum ligt op loop- en fietsafstand, met winkels, supermarkten, horeca én een Integraal Kind Centrum. Voor langere trips pak je de auto en ben je in 10-15 minuten op de A16 richting Antwerpen of Rotterdam.

Begane grond

Stap binnen in de hal met meterkast en een moderne toiletruimte. De deur leidt naar een ruime, lichte woonkamer met een gezellige erker aan de voorzijde. Onder de trap vind je een handige bergkast. De moderne keuken is een echte eyecatcher: een spoeleiland, diverse inbouwapparatuur én openslaande deuren naar de tuin. Perfect om vrienden en familie te ontvangen of gewoon zelf van je keuken te genieten.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je een overloop met toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer is compleet met ligbad, aparte douche, wastafel met meubel en een designradiator.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, met twee extra slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een kunststof dakkapel over de volle breedte, waardoor er lekker veel licht binnenkomt. Verder is er een technische -/ bergruimte met de opstelling van de CV-ketel.

Garage

De volledig geïsoleerde garage is voorzien van elektra, een stalen kanteldeur met loopdeur naar de oprit én een deur naar de achtertuin. Praktisch voor je auto, fiets of als extra opslagruimte.

Tuin

De voortuin is netjes aangelegd met een haag en vaste beplanting. De oprit is bestraat en leidt naar de garage. De achtertuin ligt op het zuidwesten, met een zonnig terras en zonwering. Het gazon, de borders en de vaste beplanting zorgen voor een groene, gezellige sfeer. Geheel ommuurd voor maximale privacy - ideaal om te ontspannen.

Bijzonderheden

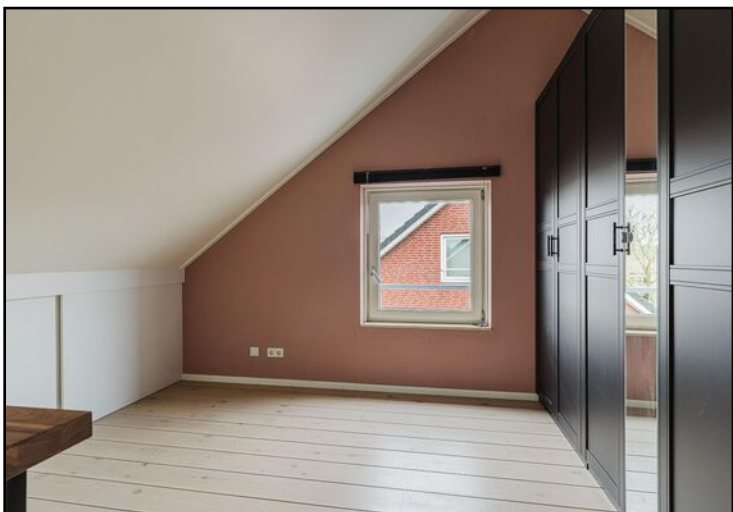
- + houten kozijnen geschilderd in 2023, dakkapel is van kunststof (2021)
- + HR++ beglazing
- + verwarming + warm water middels HR C.V. ketel (Nefit SmarLine Basic, bwjr. 2008)
- + energielabel A
- + rustige ligging, vlakbij basisschool, sportfaciliteiten, winkels en supermarkten
- + ruime tuin op het zuidwesten
- + volledig geïsoleerde garage

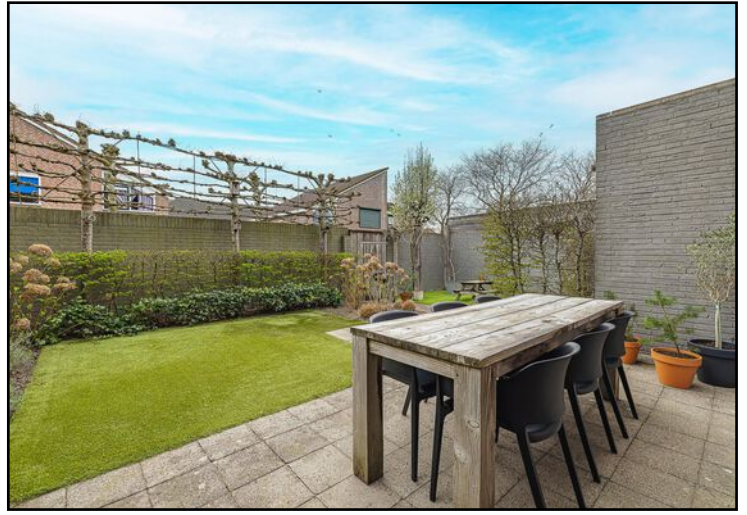
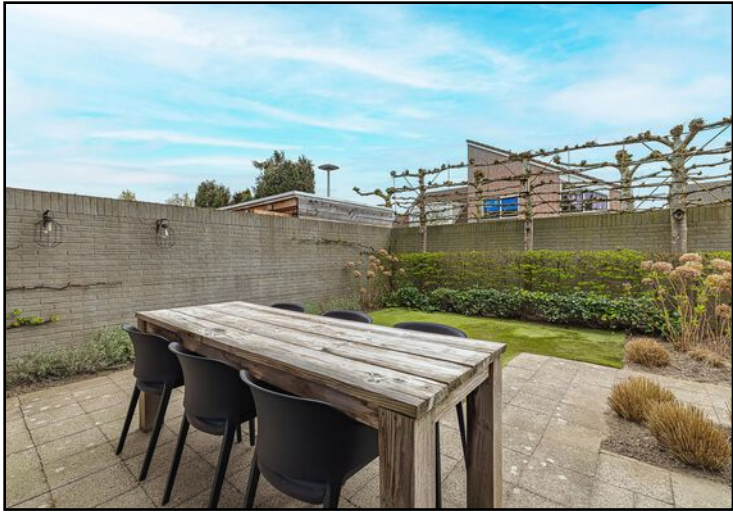










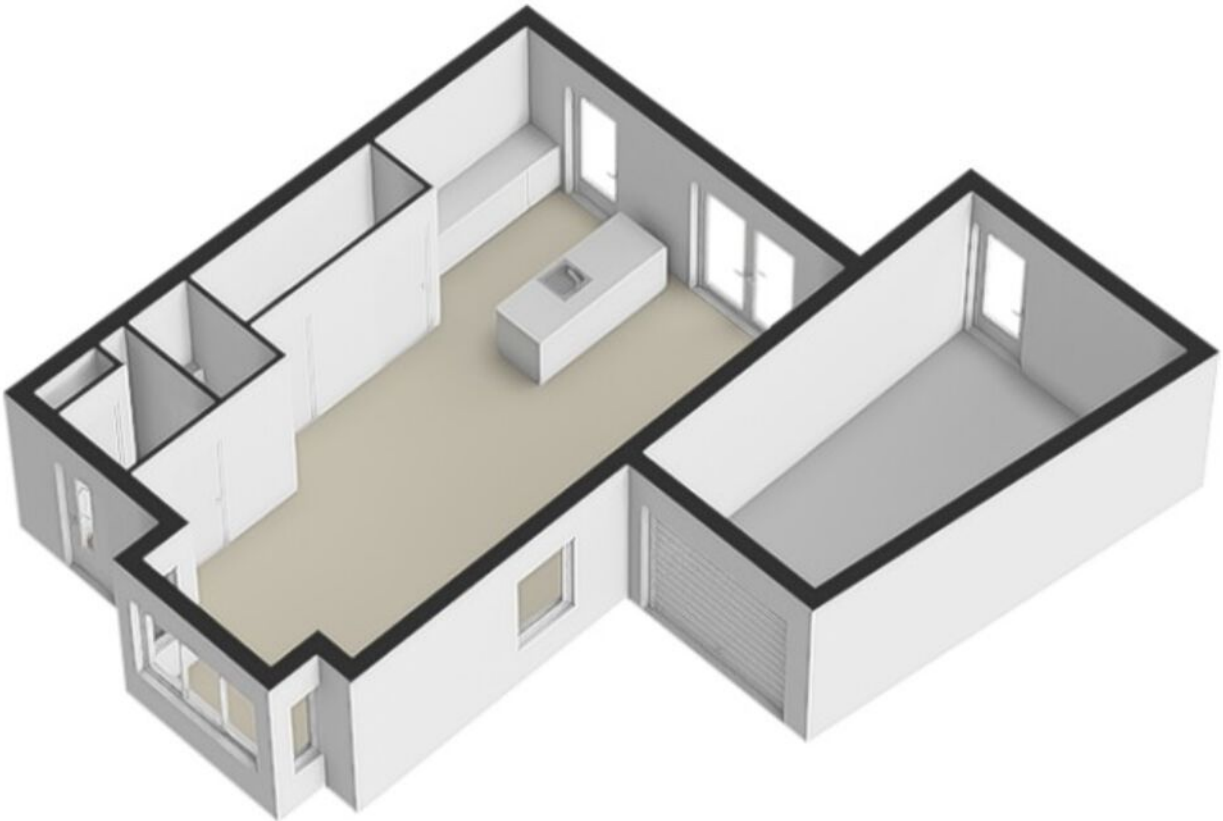


Begane grond



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

Begane grond 3D

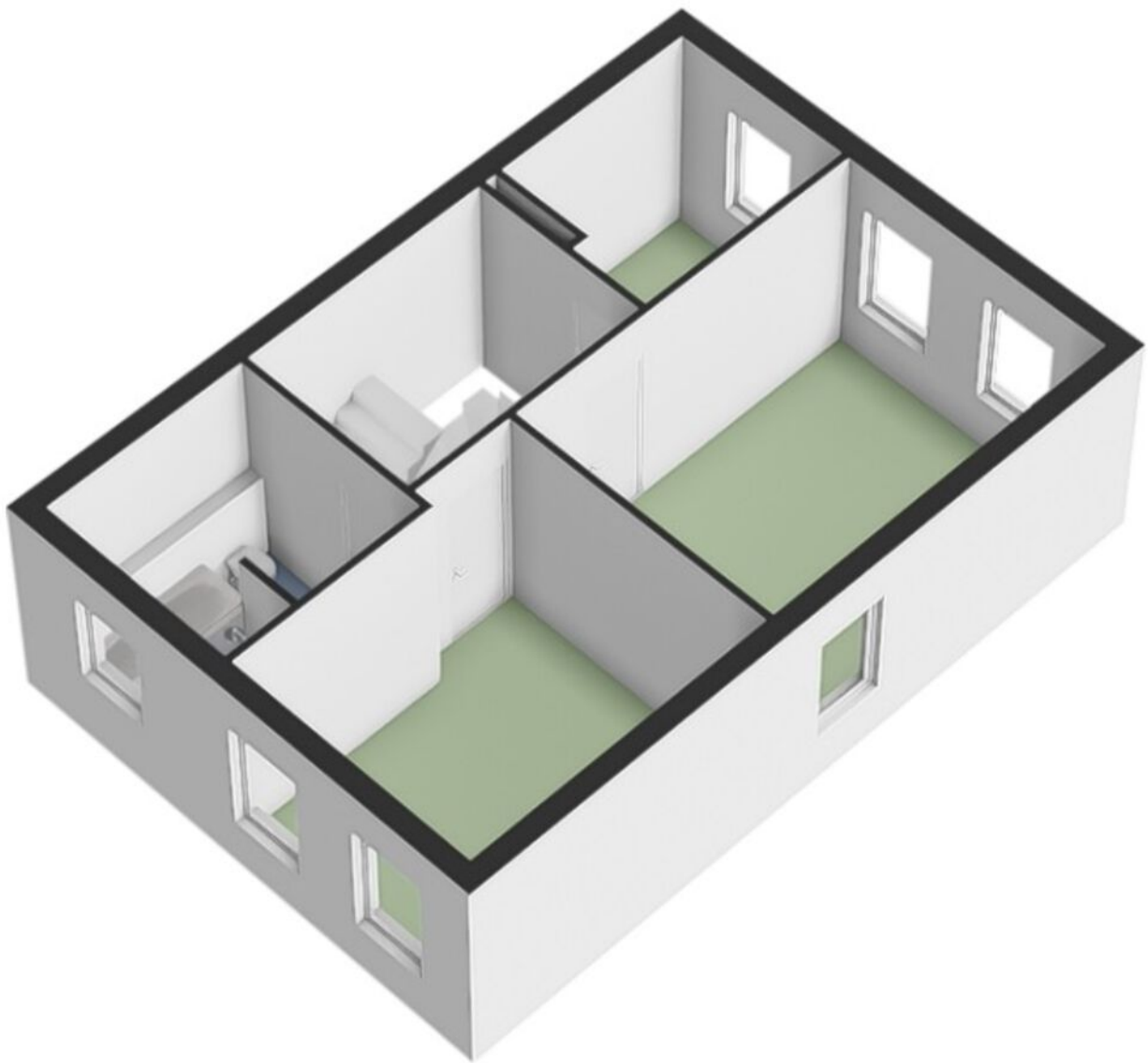


1e verdieping



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

1e verdieping 3D



2e verdieping



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

2e verdieping 3D



Kadastrale kaart

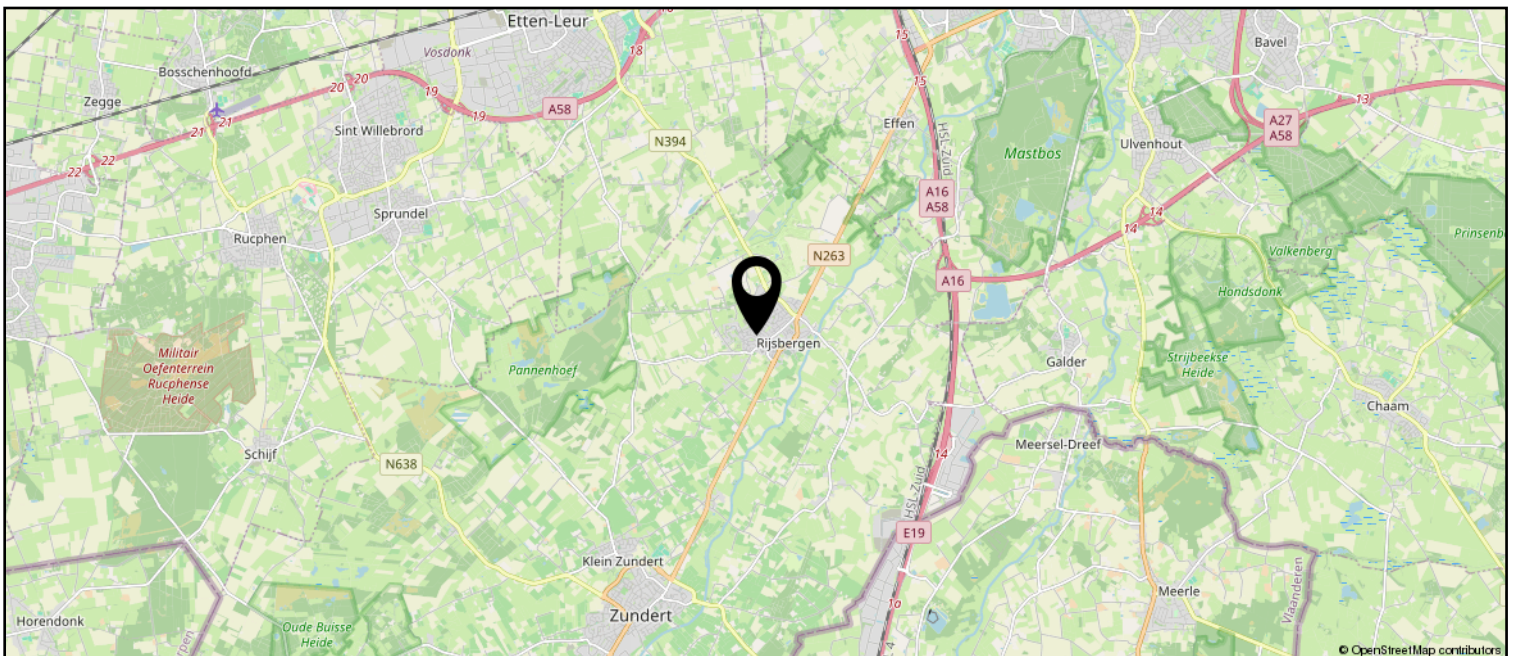
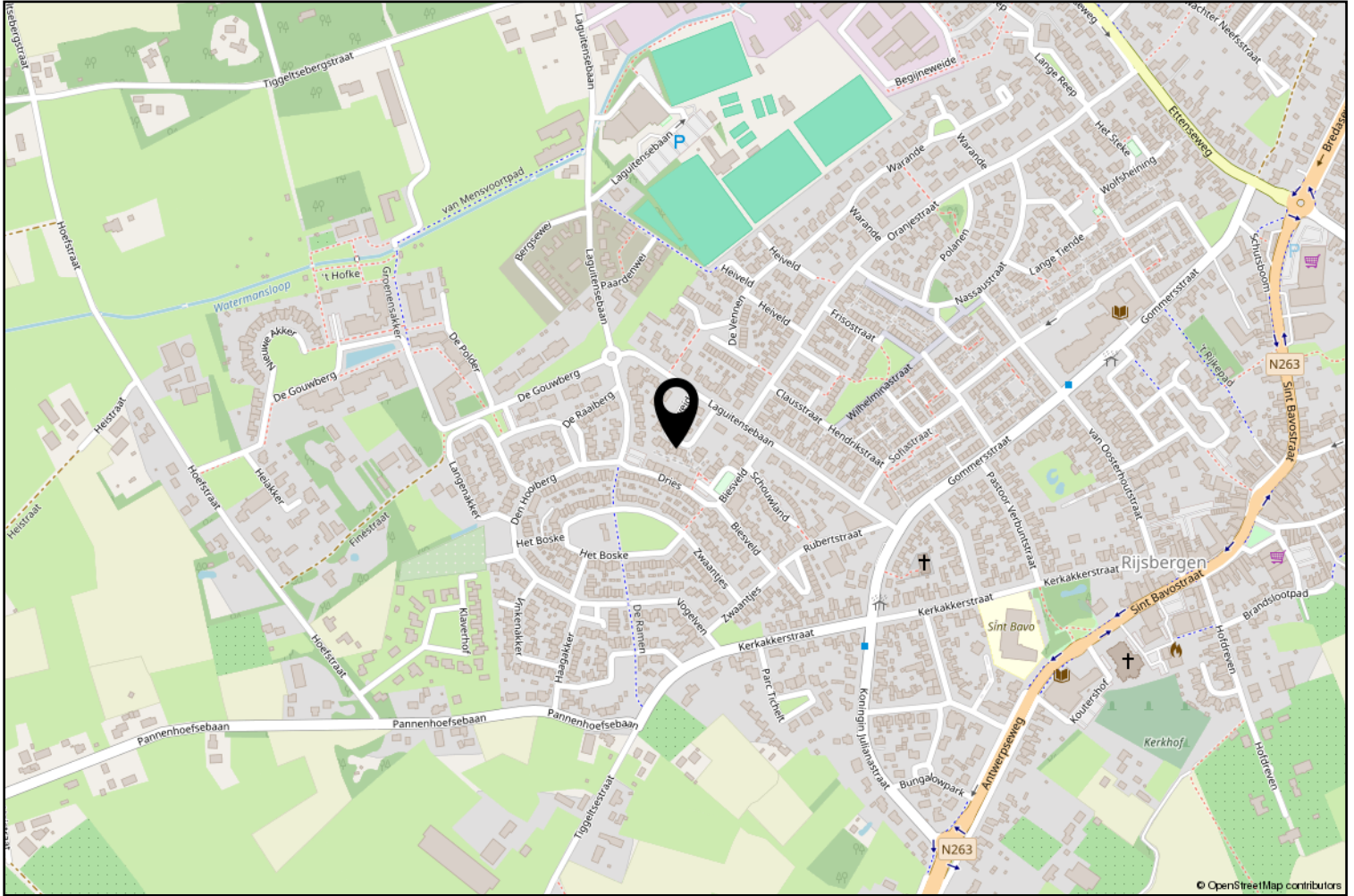


12345 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rijsbergen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4681	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, gelovd op 12 maart 2026
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 databankrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast wandbreed ouderslaapkamer.	X		
- Kledingkast wandbreed zolder.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters zijraam woonkamer.	X		
- Shutters raam badkamer.	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



vanHassel

Gewoongoed!



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.