

# Oekelseheidestraat 3

4891 PH Rijsbergen



Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 1.150.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Villa
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 16923 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 384 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 1490 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte:	ca. 82 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	ca. 790 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1920
Ligging:	Aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin:	Achtertuint, voortuin, zijtuin, tuin rondom, zonneterras
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v.-ketel, open haard
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	G

Wonen op een plek waar rust, ruimte en veelzijdigheid samenkomen. Deze royale villa in het buitengebied van Rijsbergen biedt het allemaal. Verscholen op een riant perceel met optimale privacy, gecombineerd met luxe voorzieningen zoals een zwembad, tennisbaan en een multifunctionele loods. Hier geniet je van het buitenleven, met alle ruimte voor werken aan huis, hobby's en ontspanning.

### **Ligging**

De villa ligt heerlijk rustig en volledig vrij, bereikbaar via een eigen oprijlaan met elektrische poort en omringd door groen. Een plek waar je elke dag thuiskomt in stilte en privacy. Tegelijkertijd zijn de dorpsvoorzieningen verrassend dichtbij: binnen circa 10 minuten sta je in het centrum van Rijsbergen of Zundert voor je dagelijkse boodschappen. Antwerpen en Breda liggen ook op circa 30 minuten rijden. Een ideale balans tussen landelijk wonen en praktische bereikbaarheid.

### **Bouwaard**

De woning betreft een solide van oorsprong in 1920 gebouwde villa met een ruime en doordachte opzet. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en versterken het gevoel van ruimte. Dankzij de indeling en het tweede woongedeelte is de woning bovendien bijzonder flexibel in gebruik.

### **Begane grond**

Je komt binnen in de hal die in open verbinding staat met de woonkamer, wat direct een ruimtelijk en welkom gevoel geeft. Vanuit hier heb je toegang tot de garderobe, meterkast, toilet en een slaapkamer.

De woonkamer vormt het hart van de woning: royaal opgezet, voorzien van een sfeervolle haard en grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval. De vide geeft extra hoogte en karakter aan de ruimte, terwijl de bar een gezellige plek biedt voor ontspanning en samenzijn.

De keuken is praktisch en compleet ingericht met diverse inbouwapparatuur, een dubbele spoelbak, inductiekookplaat en lichtkoepels die zorgen voor aangenaam daglicht. Aangrenzend bevindt zich de ruime badkamer, uitgevoerd met marmeren details en voorzien van een ligbad, douche, bidet, toilet en wastafels. De grootste slaapkamer sluit hier direct op aan en is zowel via de badkamer als via de hal bereikbaar.

Via de serre bereik je het tweede gedeelte van de woning. Deze ruimte is multifunctioneel en biedt volop mogelijkheden. Voorheen in gebruik als kantoor, maar uitermate geschikt als zelfstandige woonruimte, mantelzorgwoning of praktijk aan huis. Dit gedeelte beschikt over een eigen entree en een eigen toilet, wat zorgt voor extra zelfstandigheid en flexibiliteit.

### **Eerste verdieping**

De open trap in de woonkamer leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een tweede badkamer, voorzien van douche, wastafel en toilet. In de schuine kap zijn praktische kastruimtes gerealiseerd.

Het tweede woongedeelte beschikt eveneens over een verdieping. Deze open ruimte is volledig naar eigen wens in te delen. Denk aan extra slaapkamers, werkruimte of hobbyruimte. Daarnaast bevindt zich hier een technische ruimte.

### **Bijgebouwen**

Op het perceel staat een royale metalen loods die geschikt is voor uiteenlopende doeleinden. Of je nu ruimte zoekt voor opslag, een werkplaats of een hobbyruimte, hier kan het allemaal. Daarnaast is er nog een bestaande fundering van een voormalige loods aanwezig, wat mogelijkheden biedt om opnieuw een bijgebouw te realiseren naar eigen wens.

## Tuin

De tuin is een waar buitenparadijs. Via de lange oprijlaan met elektrisch poort bereik je het perceel, waar je wordt omringd door groen en volwassen beplanting die zorgt voor maximale privacy.

De tuin biedt alles wat je je kunt wensen:

een zwembad voor warme zomerdagen

een eigen tennisbaan

een royaal terras om te ontspannen en te genieten

een vijver en kippenhok voor een landelijke sfeer

De omvang en inrichting van het perceel maken dit een plek waar buitenleven centraal staat.

## Bijzonderheden

- Unieke, vrije ligging in het buitengebied van Rijsbergen
- Royaal perceel met optimale privacy
- Zeer ruim gebouw en bijgebouwen
- Multifunctionele indeling met mogelijkheid tot mantelzorgwoning of kantoor aan huis
- Zwembad en tennisbaan op eigen terrein
- Grote loods met diverse gebruiksmogelijkheden
- Extra fundering aanwezig voor nieuw bijgebouw
- Er dient rekening te houden met modernisatie/renovatie
- De woning is enigszins gedateerd en het perceel heeft wat achterstallig onderhoud maar de mogelijkheden zijn eindeloos.







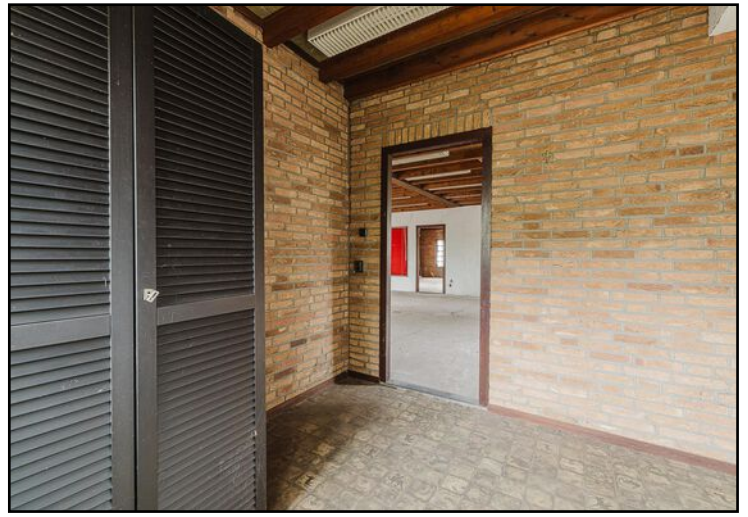




















# Begane grond

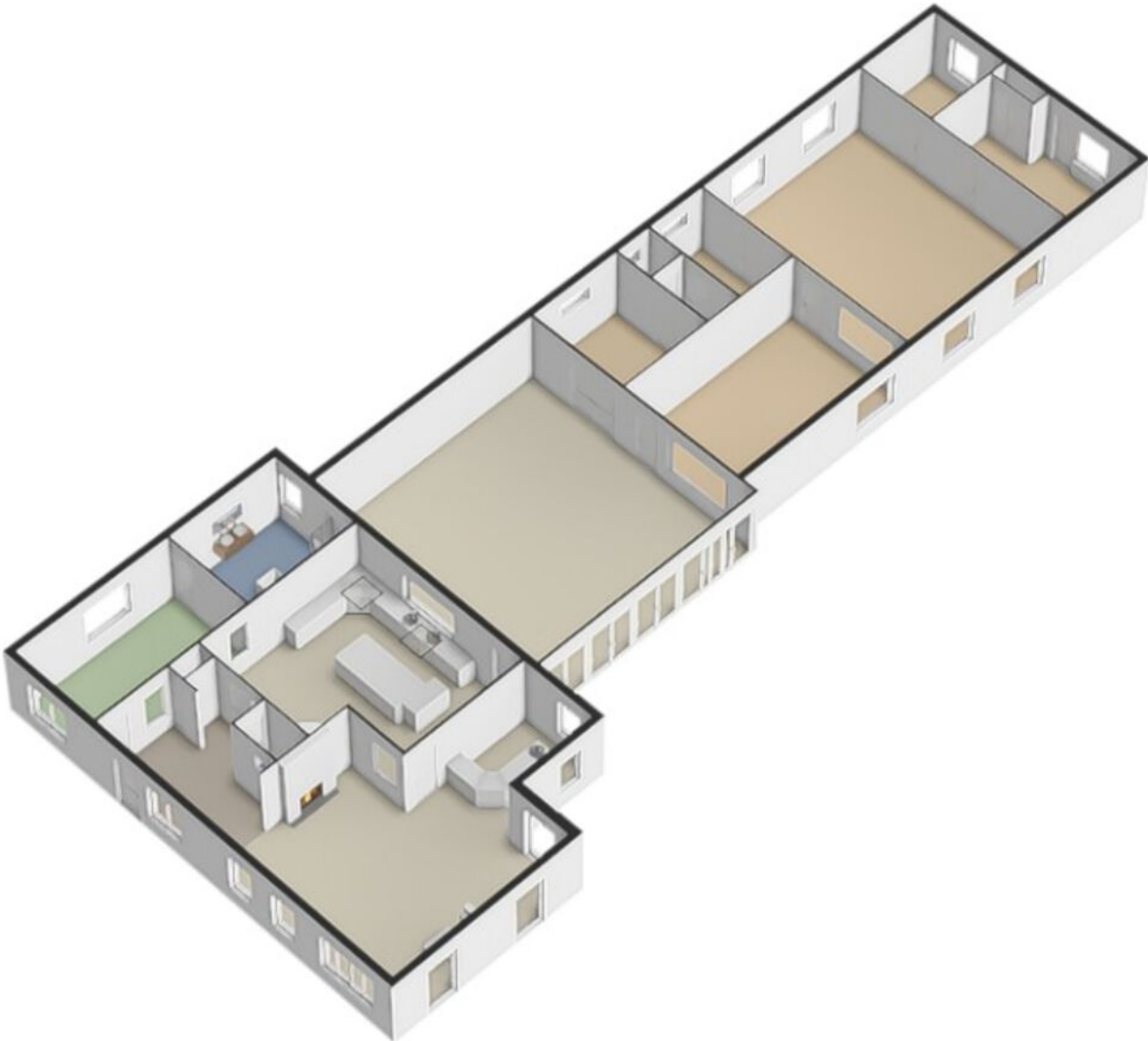


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Brikr Vastgoedpresentaties

[www.brikr.nl](http://www.brikr.nl)

# Begane grond 3D

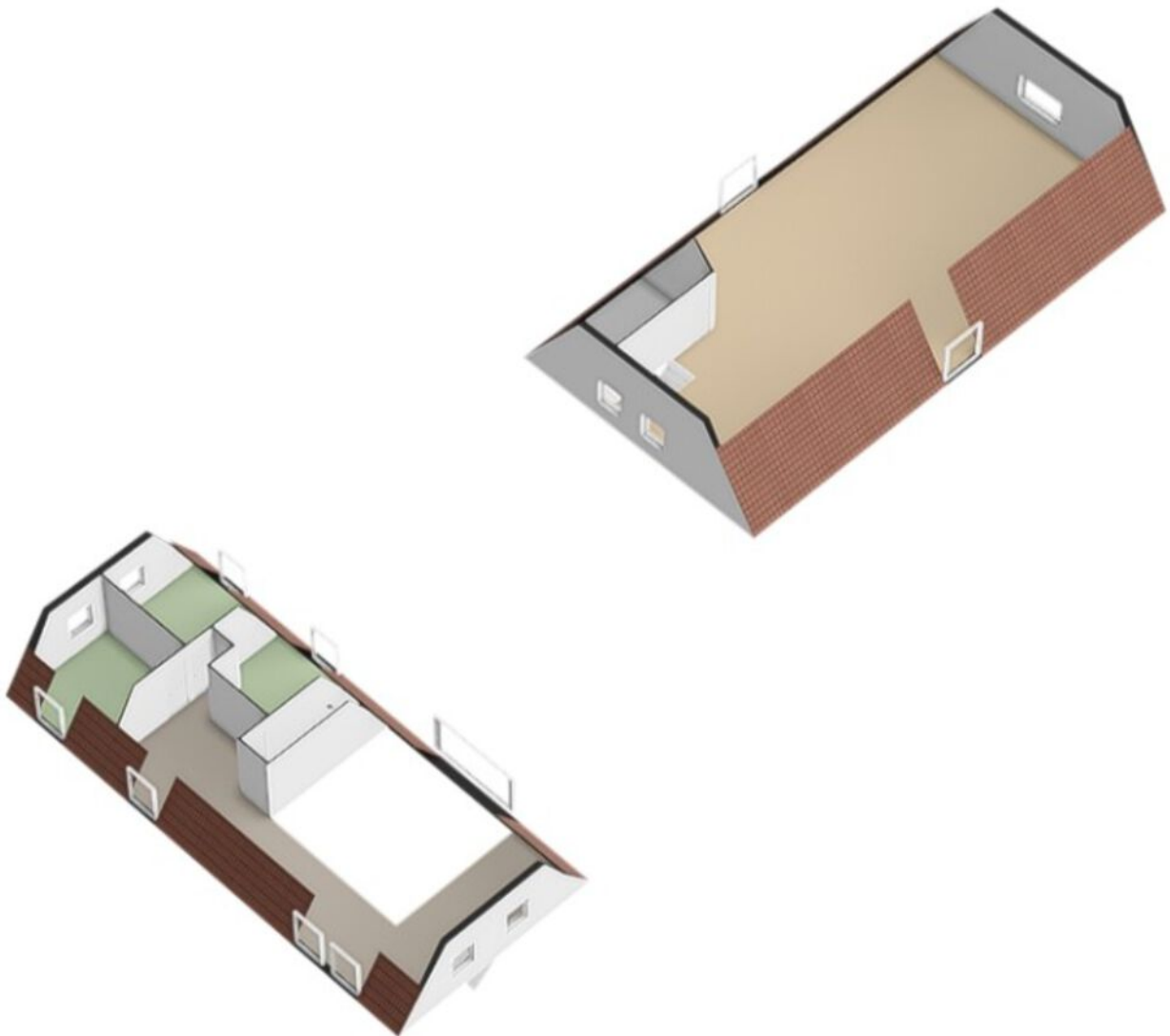


# Eerste verdieping

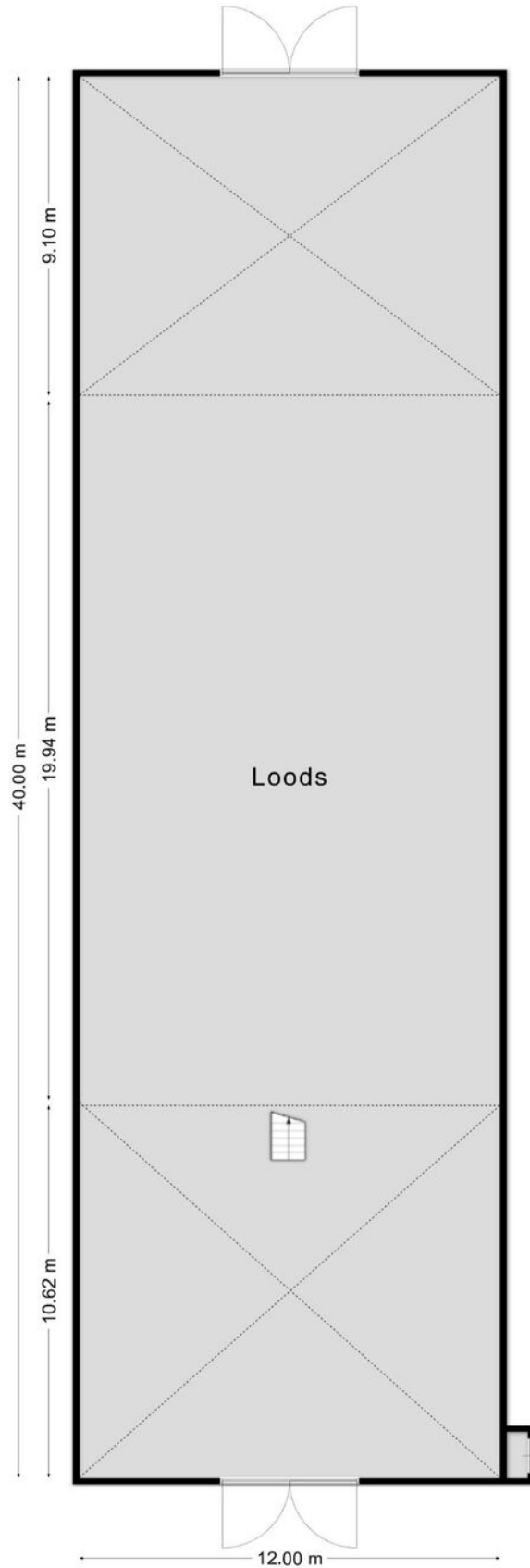


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikr Vastgoedpresentaties  
[www.brikr.nl](http://www.brikr.nl)

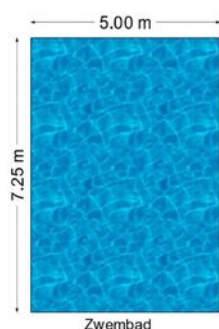
# Eerste verdieping 3D



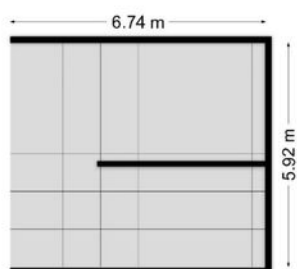
# Loods



# Zwembad



Zwembad



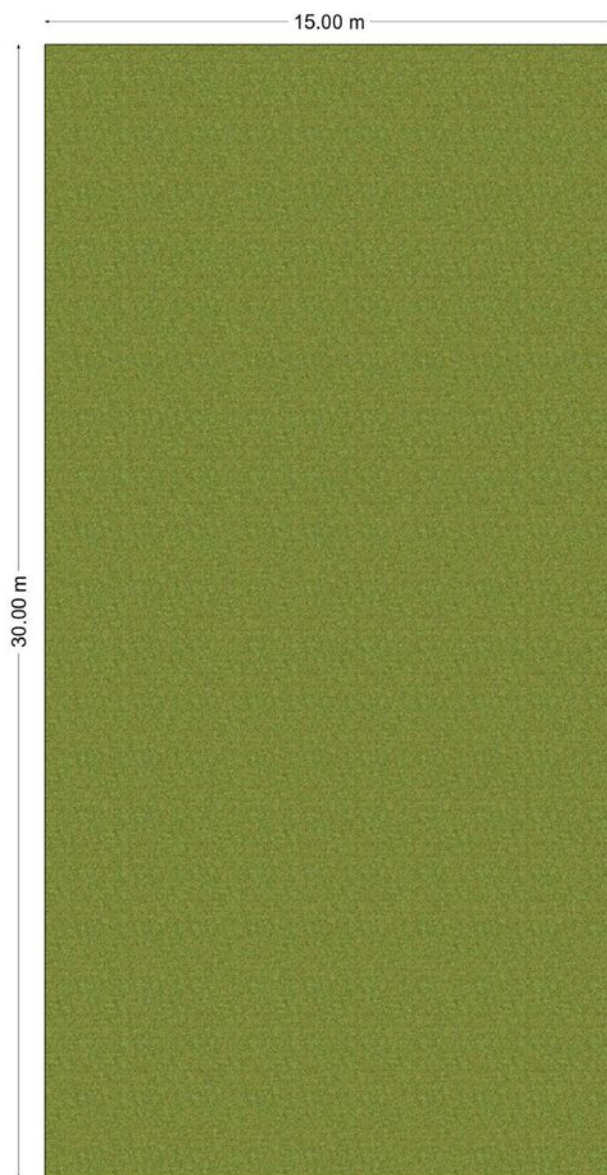
Kippenhok

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Brikr Vastgoedpresentaties

□ [www.brikr.nl](http://www.brikr.nl) □

# Tennisbaan



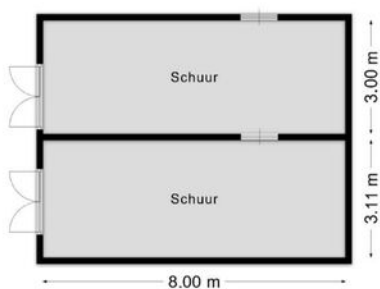
Tennisbaan

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Brikk Vastgoedpresentaties

□ [www.brikk.nl](http://www.brikk.nl) □

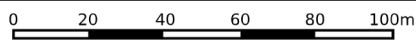
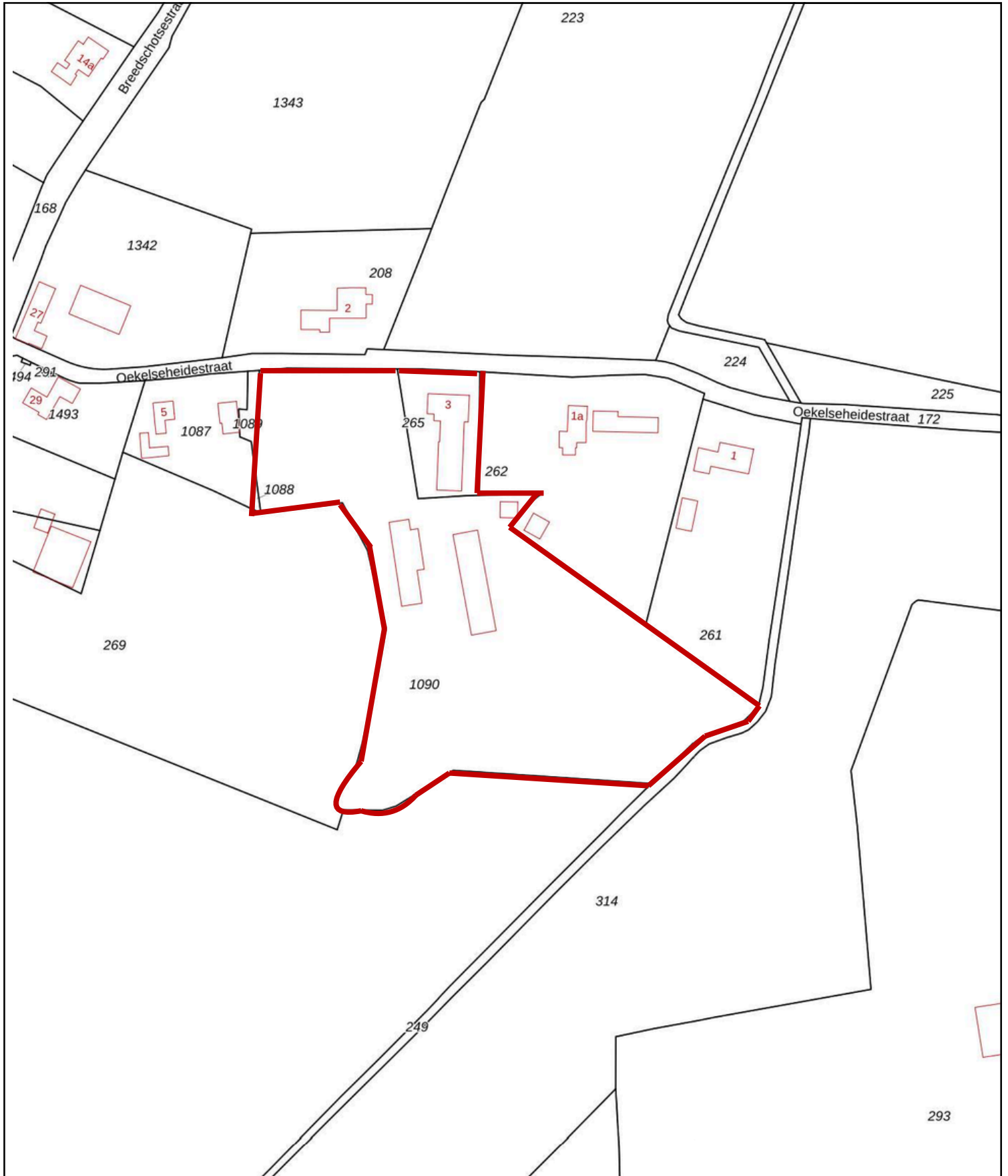
# Schuur



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Brikr Vastgoedpresentaties

www.brikr.nl



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Rijsbergen</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1090</p>	
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 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 databankenrecht.

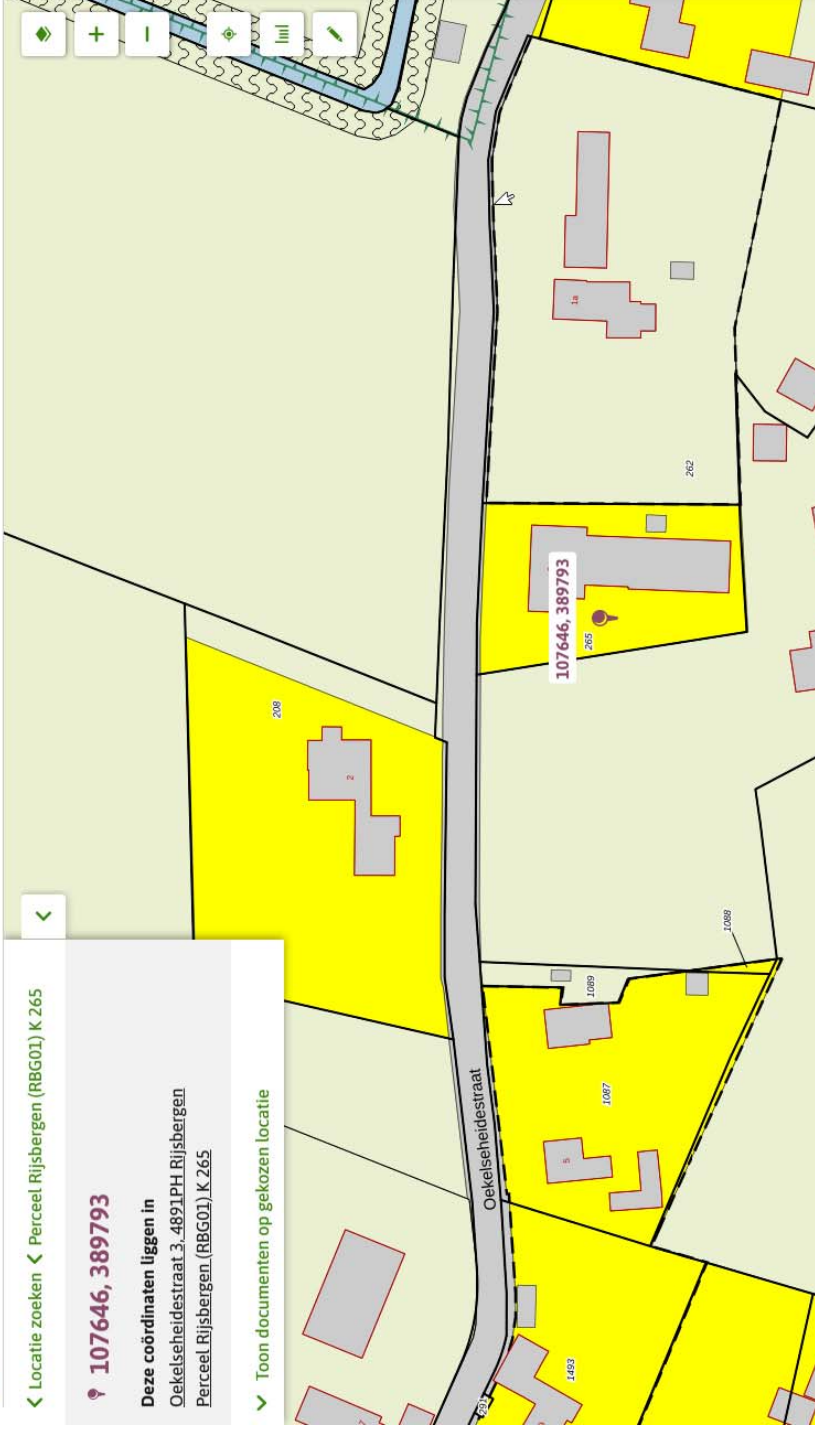


< Locatie zoeken < Perceel Rijsbergen (RBG01) K.265

📍 **107646, 389793**

Deze coördinaten liggen in  
Oekelseheidestraat 3, 4891PH Rijsbergen  
Perceel Rijsbergen (RBG01) K.265

✓ Toon documenten op gekozen locatie



## Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

bestemmingsplan - Gemeente Zundert

meer documenten merken ▾

vastgesteld 24-09-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

### Bestemmingen (1)

■ Wonen [↗](#)

### Gebiedsaanduidingen (1)

■ reconstructiewetzone - extensiveringsgebied [↗](#)

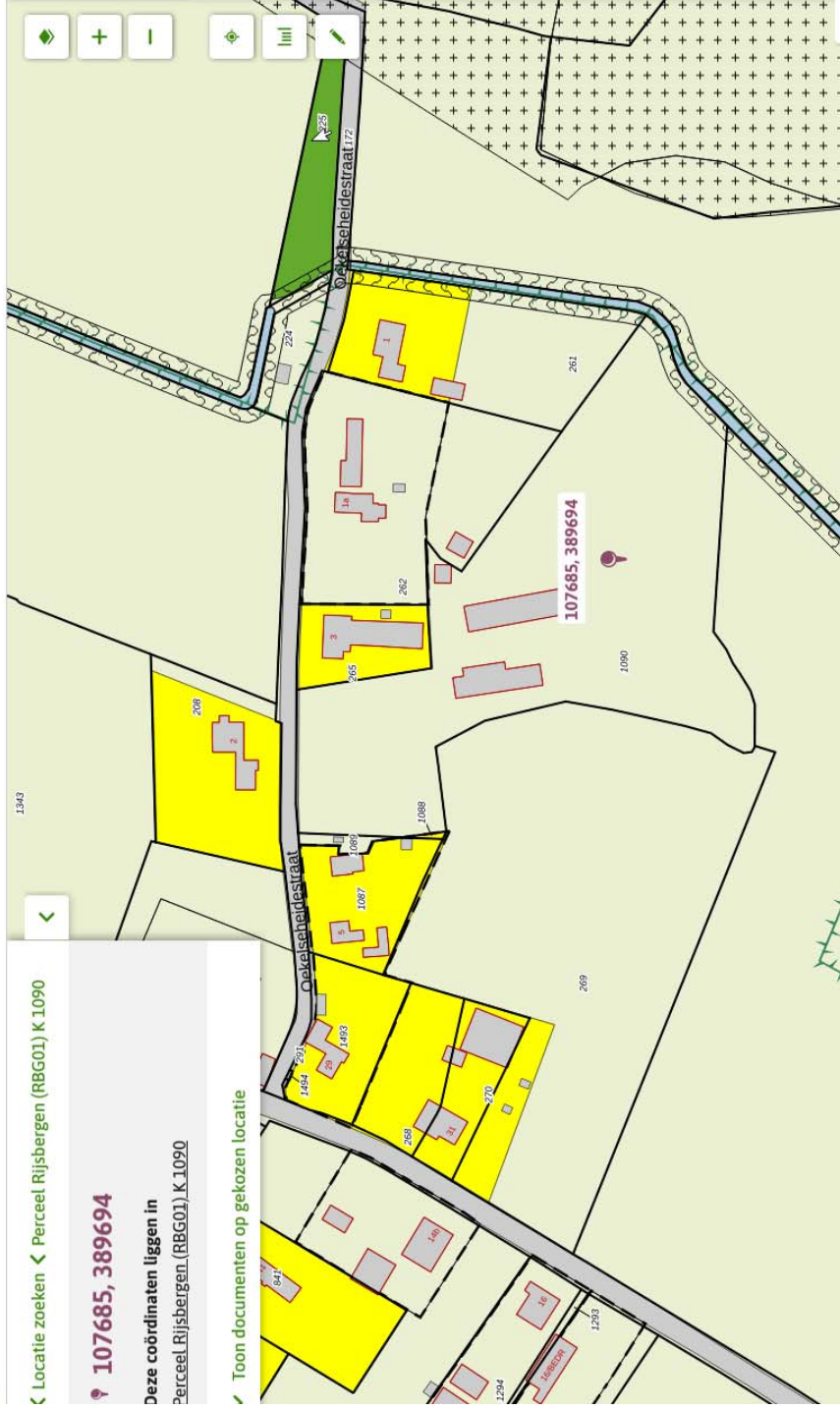


Locatie zoeken < Perceel Rijsbergen (RBG01) K.1090

**107685, 389694**

Deze coördinaten liggen in  
Perceel Rijsbergen (RBG01) K.1090

Toon documenten op gekozen locatie



## Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

bestemmingsplan - Gemeente Zundert

meer documentkenmerken

vastgesteld 24-09-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

### Bestemmingen (1)

Agrarisch - Ahs plus

### Gebiedsaanduidingen (1)

reconstructiewetzone - extensiveringsgebied





**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](mailto: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](http://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](mailto: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.**