

# Oranjestraat 14

4891 XP Rijsbergen



Vraagprijs € 595.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 595.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 261 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 149 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 490 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte:	ca. 35 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1973
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energie label:	A

Instapklaar wonen op een rustige en geliefde locatie in Rijsbergen? Dan voel je je hier direct thuis. Deze modern afgewerkte en gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op fraaie wijze. Met vier slaapkamers, een uitgebouwde leefruimte, vrijstaande stenen garage en zonnige achtertuin op het zuidoosten is dit een woning waar je zó in kunt trekken.

### **Ligging**

De woning is gunstig en rustig gelegen nabij het centrum van Rijsbergen en tegelijkertijd aan de rand van de bebouwde kom. Supermarkt, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook de aansluiting op de A58 richting Breda en Etten-Leur is binnen circa 10 minuten bereikbaar. Voor ontspanning ligt het prachtige buitengebied met onder meer landgoed De Pannenhoef op korte afstand - ideaal voor wandelen, fietsen en recreëren.

### **Bouwaard**

Oorspronkelijk gebouwd in 1973 en de afgelopen jaren vrijwel volledig gemoderniseerd en verduurzaamd. De woning beschikt over houten kozijnen op de begane grond en eerste verdieping, kunststof kozijnen op zolder en grotendeels isolerende beglazing. De uitbouw (pui) is voorzien van HR+ + glas. Daarnaast is de woning uitgerust met vloer-, dak- en gevelisolatie, vernieuwde platte daken (2023), 8 zonnepanelen (2024), een Ferroli BlueSense cv-ketel uit 2024 en airconditioning op de begane grond en zolder.

### **Begane grond**

Via de zij-entree bereik je de hal met meterkast, modern toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen, een prettige leefruimte met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en voorzien van een haard. De open keuken (2024) is modern uitgevoerd met een spoel-/kookeiland, apparatuurwand en diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer en combi-oven/magnetron. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waar het eetgedeelte is gesitueerd. Deze fijne extra leefruimte beschikt over openslaande tuindeuren naar de achtertuin en biedt plaats voor een royale eettafel.

### **Eerste verdieping**

De eerste verdieping biedt een overloop, drie slaapkamers en een recent vernieuwde badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van vaste kastruimte. De badkamer is geplaatst in maart 2026 en modern uitgevoerd met een inloopdouche, tweede toilet, dubbel wastafelmeubel en designradiator.

### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de voorzolder met bergruimte, cv-opstelling en topgevelraam, evenals de vierde slaapkamer. Deze kamer beschikt over een dakkapel, airconditioning en een eigen wastafelmeubel.

### **Garage**

De vrijstaande stenen garage is mee gemoderniseerd en voorzien van elektra en een nieuwe elektrische roldeur (2025). Ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of als hobby-/bergruimte.

### **Tuin**

De voortuin en achtertuin zijn in 2025 opnieuw aangelegd en verzorgd afgewerkt. Aan de voorzijde beschikt de woning over een oprit richting garage. De achtertuin ligt op het zuidoosten en is ingericht met een zonneterras, onderhoudsvriendelijk kunstgazon, overkapping en houten erfafscheiding. Een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

**Bijzonderheden:**

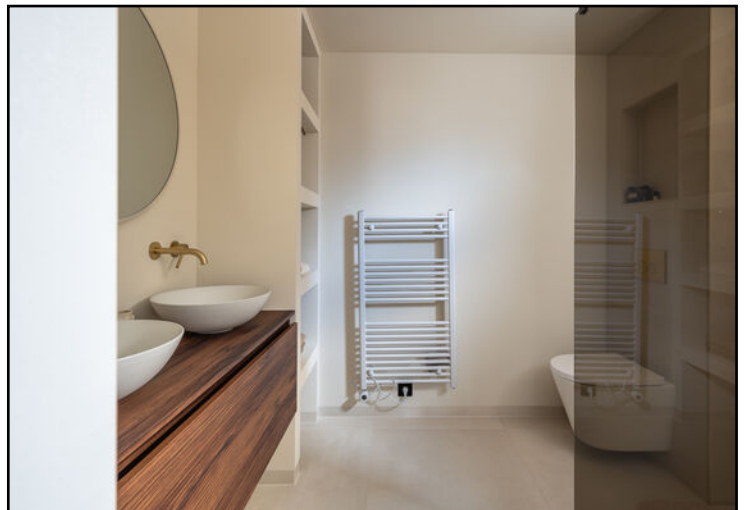
- + Volledig gemoderniseerde en instapklare twee-onder-een-kapwoning
- + Uitgebouwd aan de achterzijde met royale woonkeuken/eetkamer
- + Vrijstaande stenen garage met elektrische roldeur (2025)
- + Nieuwe badkamer geplaatst in 2026
- + Vloerverwarming op gehele begane grond

















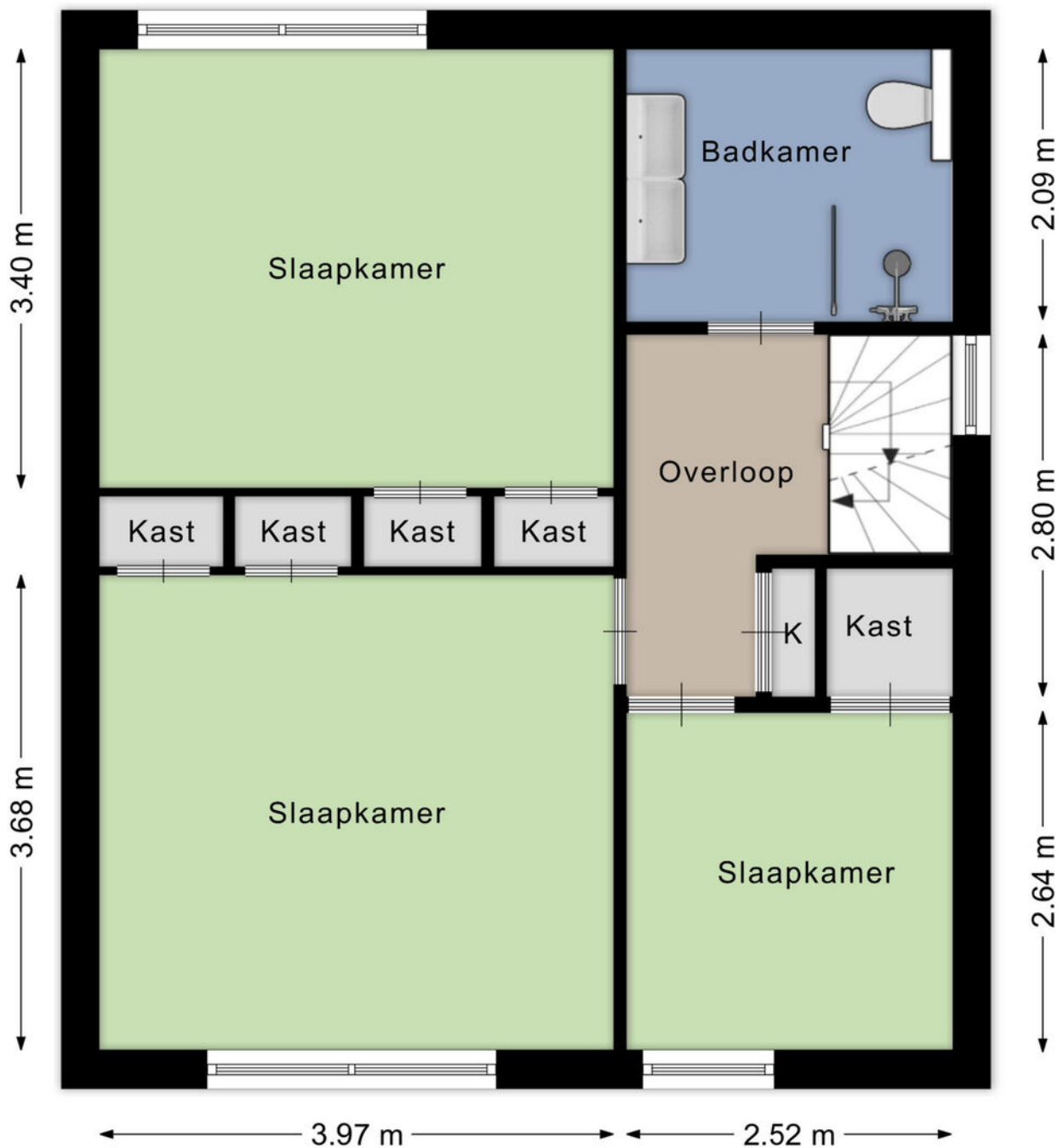
# Begane grond



# Begane grond 3D



# Eerste verdieping

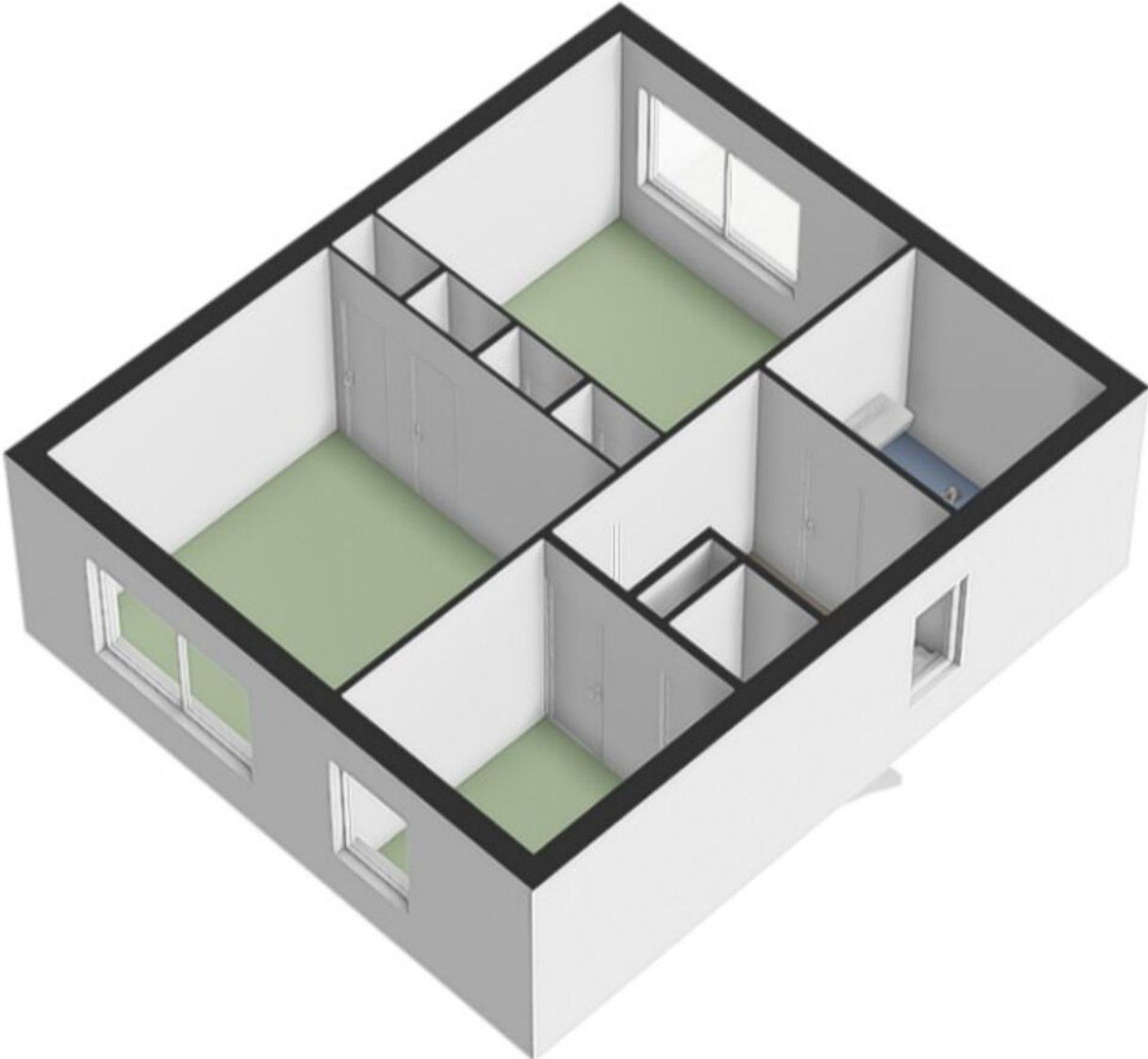


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

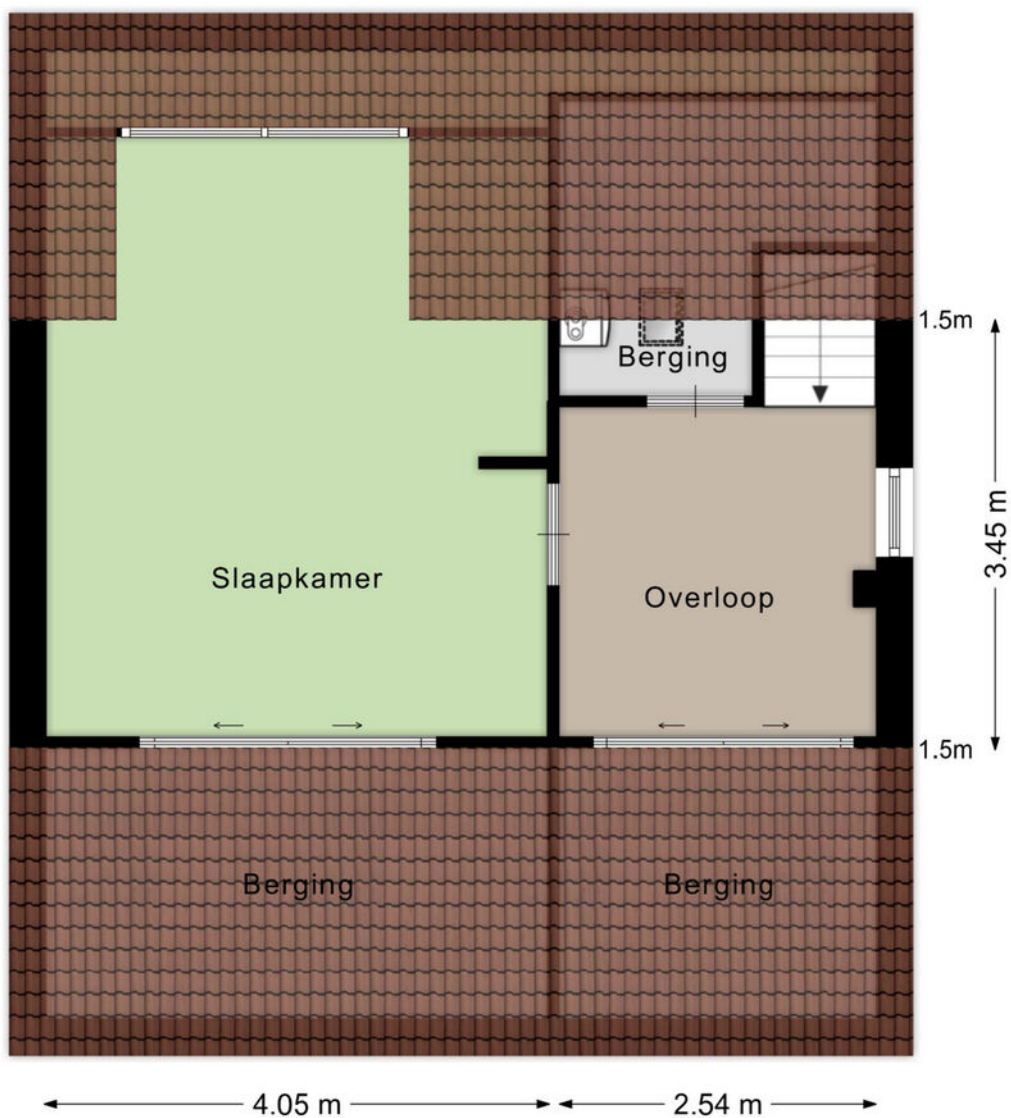
© BrikkR Vastgoedpresentaties

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

# Eerste verdieping 3D



# Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

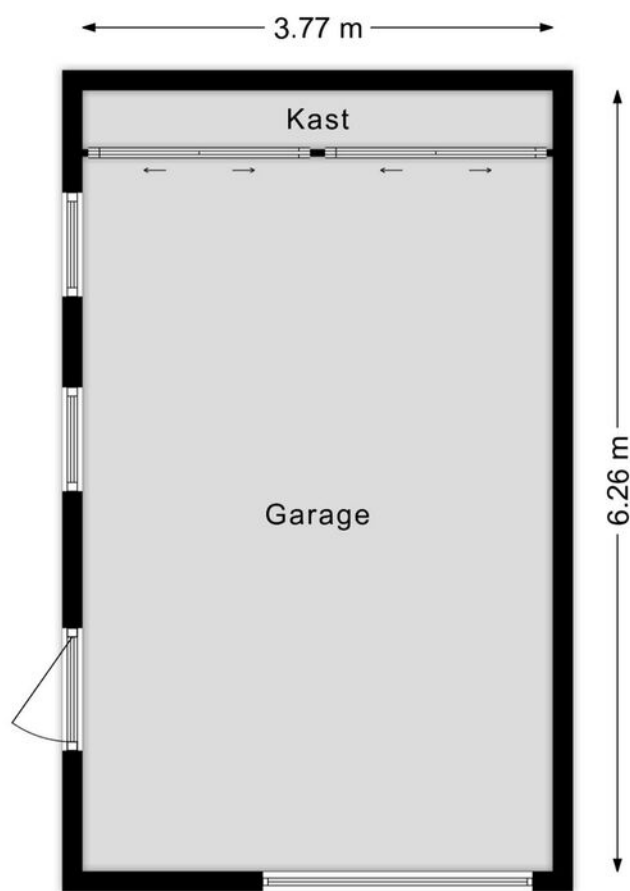
© Brikkv Vastgoedpresentaties

□www.brikkv.nl□

# Tweede verdieping 3D



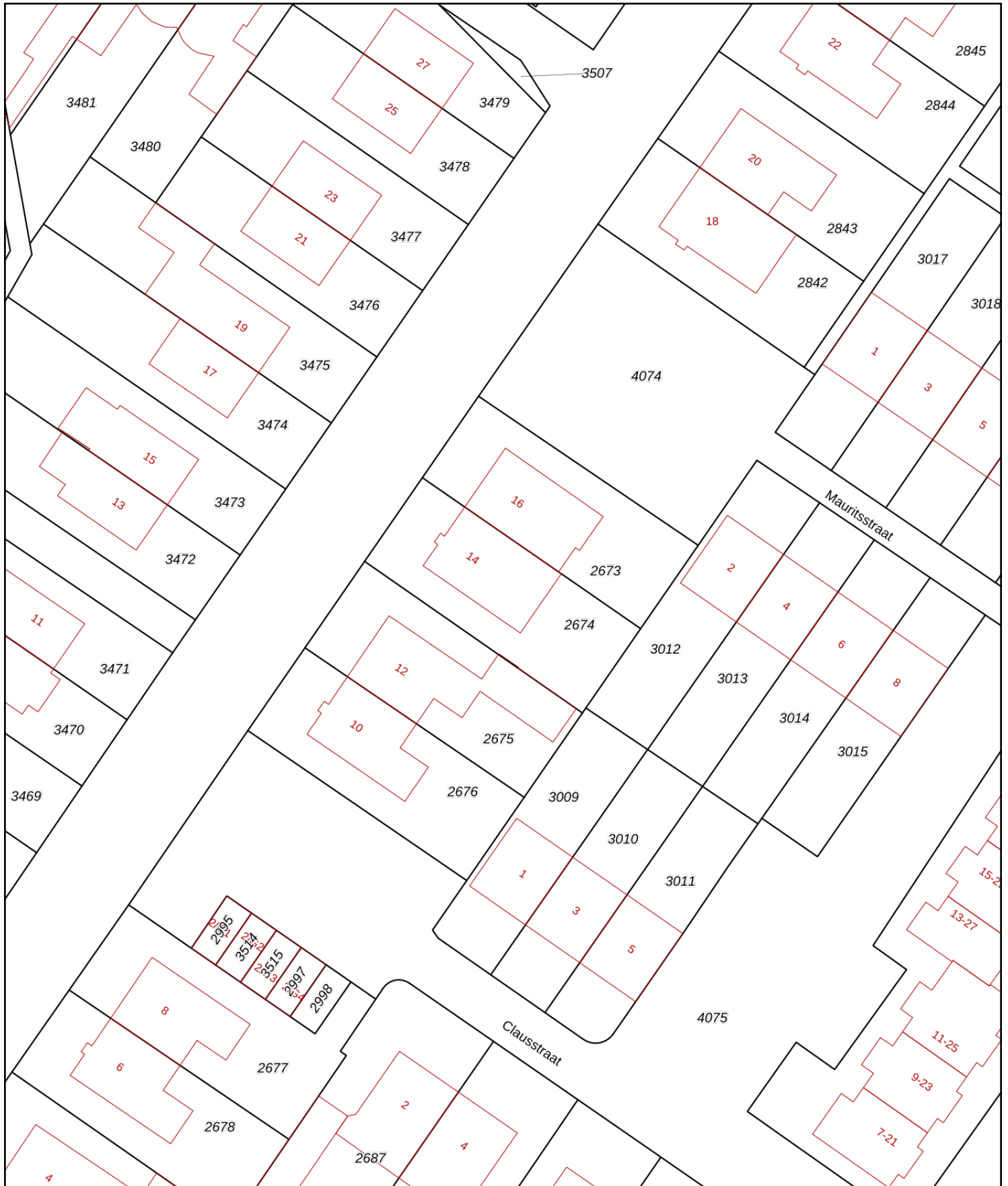
# Garage




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Brikk Vastgoedpresentaties

□www.brikk.nl□

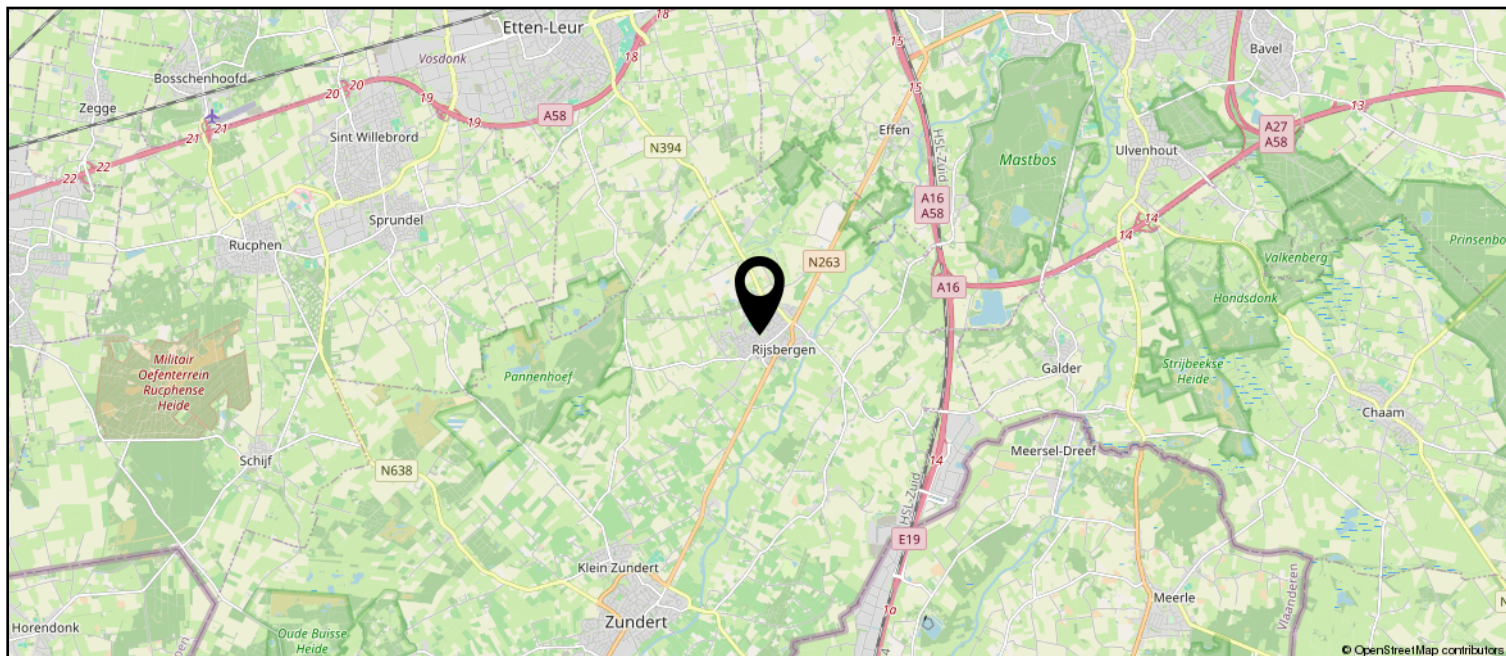
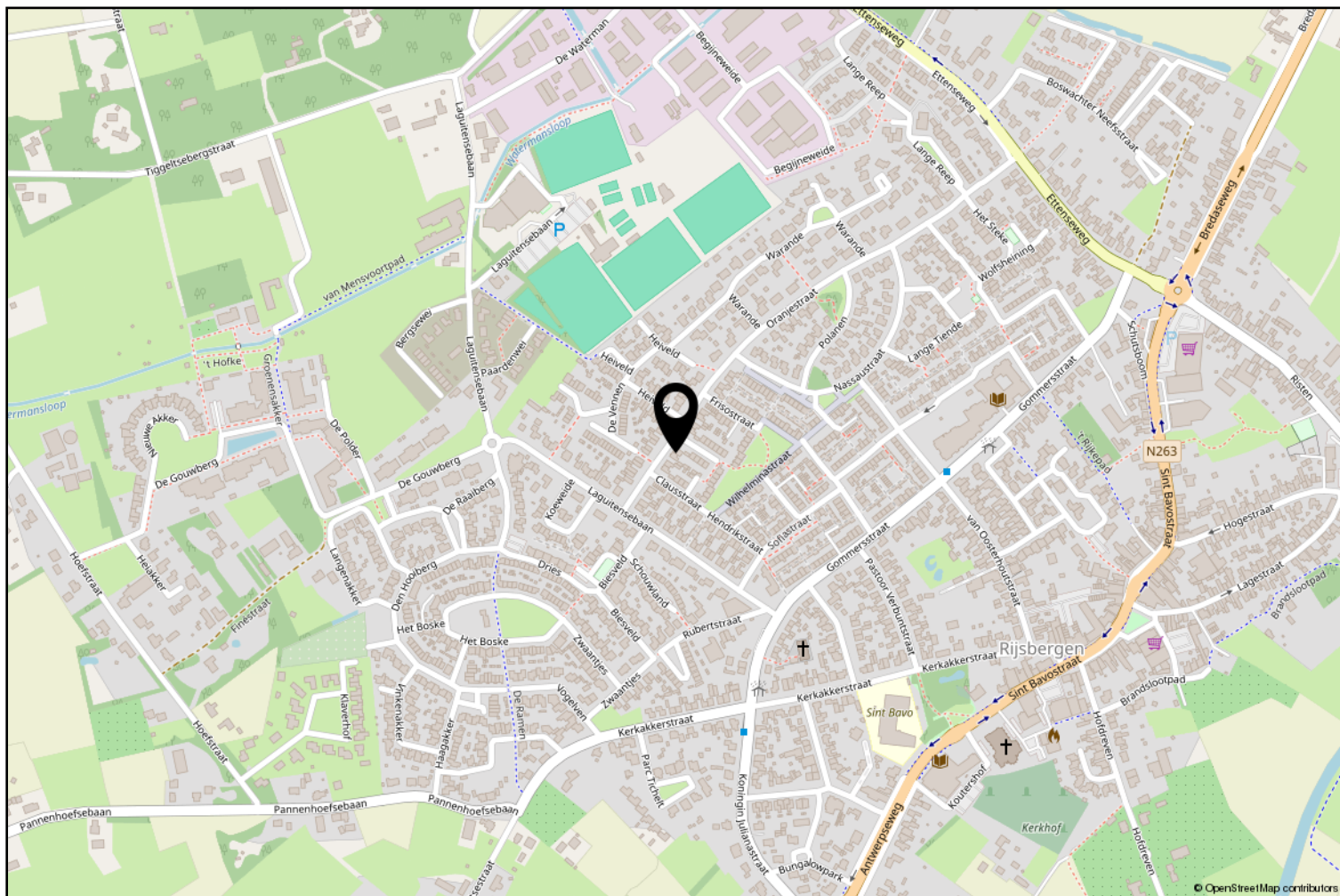


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijsbergen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2674</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 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 op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vakkenkast woonkamer/bureau			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
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](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.***