

# Boswachter Neefsstraat 1 | Rijsbergen

Vraagprijs € 675.000,- k.k.



# Boswachter Neefsstraat 1 | Rijsbergen



## Kenmerken

Bouwjaar	2019	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noordoost
Type woning	hoekwoning	Inhoud	612 m <sup>3</sup>
Energie label	A	Perceel	305 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	165 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	3		

Wonen met stijl, ruimte én luxe tot in de details. Deze zeer ruime hoekwoning met oprit, een high-end leefkeuken, 3 royale slaapkamers (met de mogelijkheid om er 4 te creëren) en een sfeervolle tuin met overkapping heeft alles in huis om je direct te verrassen. Aan de Boswachter Neefsstraat 1 in Rijsbergen, gelegen in de kindvriendelijke en kleinschalige nieuwbouwwijk De Groene Kamers stap je binnen in een woning waar afwerking, comfort en uitstraling perfect samenkomen. Nieuwsgierig? Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf de WOW factor van deze complete woning.

# Omschrijving

Begane grond met royale leefruimtes

Je komt aan bij deze hoekwoning en merkt het meteen: hier is aandacht aan besteed. De royale oprit, de verzorgde voortuin met grind en diverse vaste planten zorgen voor een verzorgd geheel met veel privacy.

Via de entree stap je binnen in de hal met meterkast (inclusief waterontharder en glasvezelaansluiting) en het toilet (deels betegeld en voorzien van wandcloset en fonteintje). Ook heb je toegang tot de 1e verdieping middels de trapopgang. De stijlvolle deur trekt direct je aandacht en geeft alvast een voorproefje van de sfeer in de woning.

Loop je door, dan kom je in de zeer royale living. Aan de achterzijde ligt de woonkamer, een heerlijke plek met drie openslaande tuindeuren, een sfeervolle haard en een op maat gemaakte wandkast. Alles klopt hier. De trapkast zorgt voor extra praktische bergruimte.

De eetkamer sluit hier mooi op aan en biedt volop ruimte voor een grote eettafel waar je urenlang kunt tafelen met uitzicht op de tuin.

Aan de voorzijde vind je de keuken, en die mag je gerust een eyecatcher noemen. Het kookeiland met zitgedeelte aan het eiland maakt dit een plek waar je samenkomt. Je hebt hier echt alles wat je wenst: een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, en een rechte opstelling met Quooker, vaatwasser, koelkast met vriesvak, wijnklimaatkast, combi-oven met stoomfunctie én een ingebouwd koffieapparaat. Koken wordt hier een feestje.

Vanuit de eetkamer heb je toegang tot de inpandige berging met openslaande deuren. Deze ruimte is multifunctioneel en kun je helemaal naar eigen wens gebruiken, denk aan een hobbyruimte, werkplek of extra opslag.

1e Verdieping met 2 slaapkamers

Op de 1e verdieping kom je op de overloop met toegang tot 2 ruime slaapkamers en de badkamer. Deze verdieping is met zorg en oog voor detail afgewerkt, waarbij een rustige en hoogwaardige uitstraling consequent is doorgevoerd. Dit zorgt voor een aangenaam en verzorgd geheel.

De slaapkamer aan de achterzijde mag met recht de master bedroom worden genoemd.

Deze kamer is strak afgewerkt en voorzien van airconditioning, shutters en een op maat gemaakte grote kast. Alles is hier al doordacht ingericht, waardoor je alleen nog maar hoeft in te richten naar jouw smaak. Een fijne plek waar je echt tot rust komt aan het einde van de dag.

Aan de voorzijde ligt nog een ruime slaapkamer, eveneens voorzien van een maatwerk kast. Ideaal als slaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of bijvoorbeeld een comfortabele werkplek aan huis.

De badkamer is modern, luxe en praktisch ingericht. Je beschikt hier over een inloopdouche met handdouche, een wandcloset en een wastafelmeubel met dubbele wastafel

2e Verdieping met vele mogelijkheden

De 2e verdieping is verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden. Momenteel is het één grote open ruimte, maar hier kun je eenvoudig 2 extra slaapkamers realiseren. Dankzij het vrije uitzicht en de fijne lichtinval door aanwezigheid van 2 zijramen en een dakkapel voelt het hier heerlijk ruim.

Daarnaast vind je hier de technische ruimte met de aansluiting voor wasmachine en droger, een extra wastafel en de opstelling van cv-ketel (Atag,2019) en de hybride warmtepomp (Nefit).

Tuin

De achtertuin is onder architectuur aangelegd met een combinatie van gazon, sierbestrating, borders met vaste planten en sfeerverlichting. Hier kun je zowel in de zon als in de schaduw zitten. Achterin de tuin vind je de overkapping met elektra. Een fijne plek om lang buiten te zitten, ongeacht het seizoen. In de tuin is veel privacy, waardoor het heerlijk rustig vertoeven is. In de achterwand van de overkapping zit de toegangsdeur naar de berging voor het tuingereedschap e.d.

















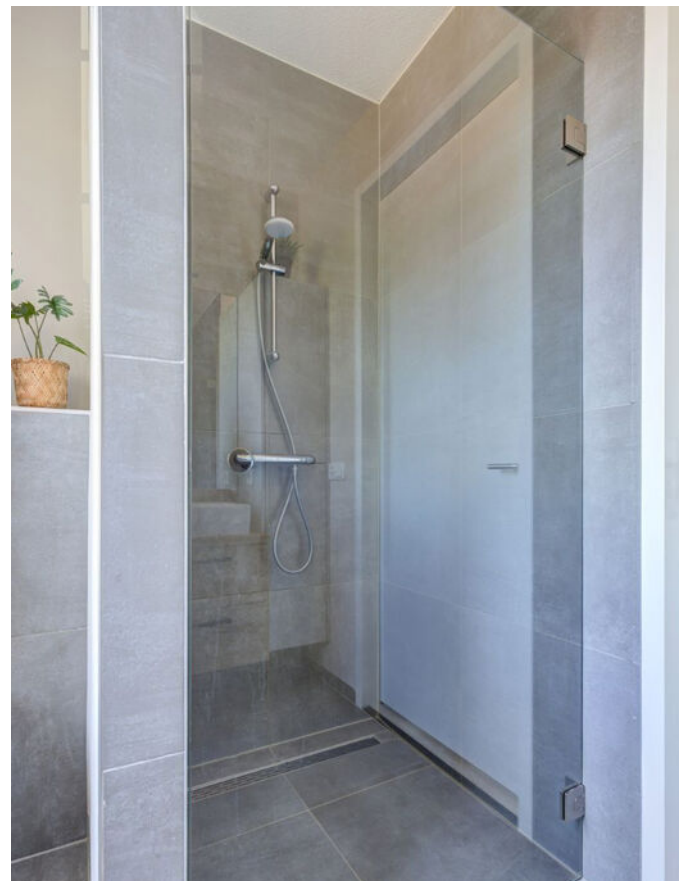






























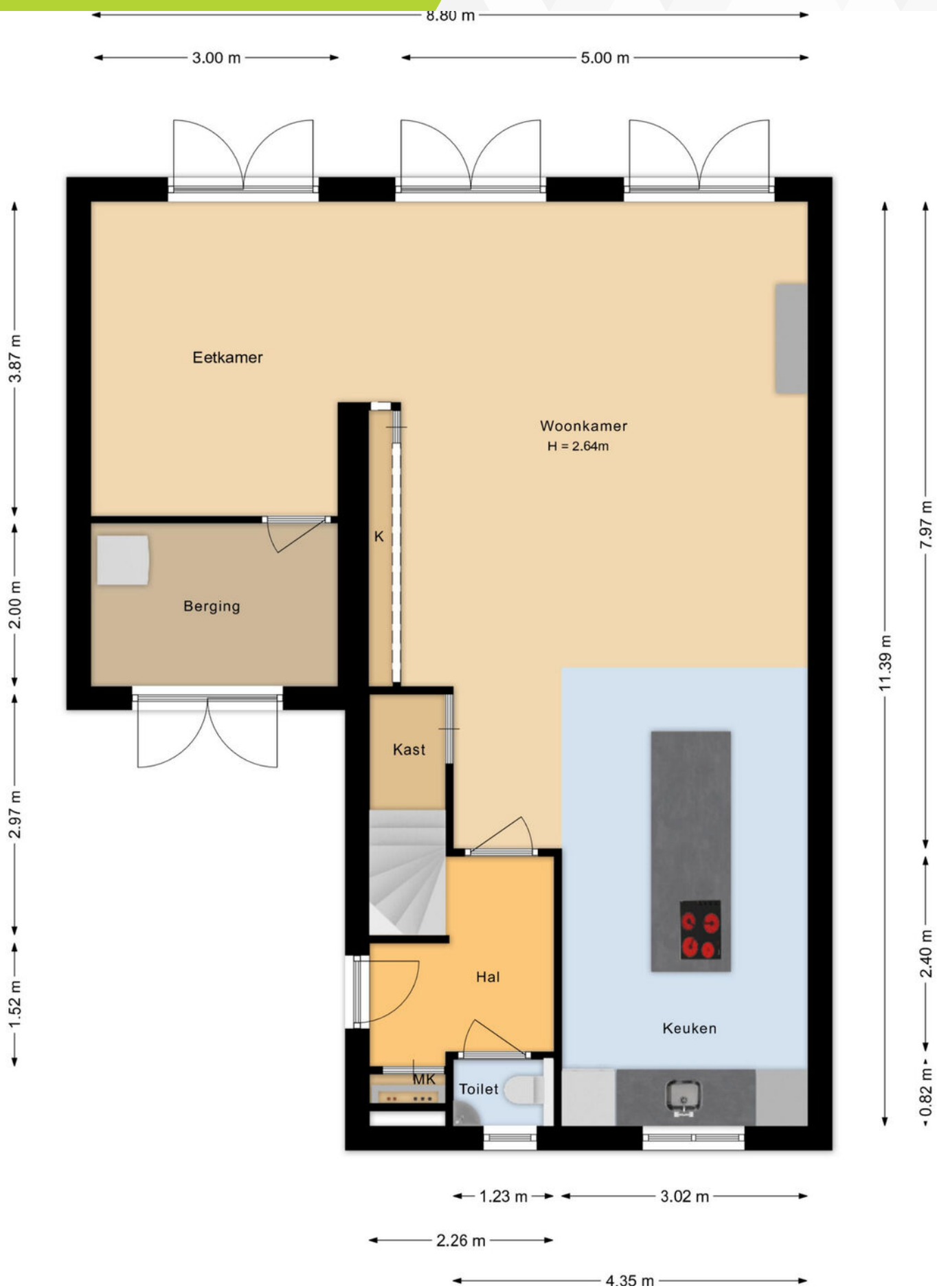




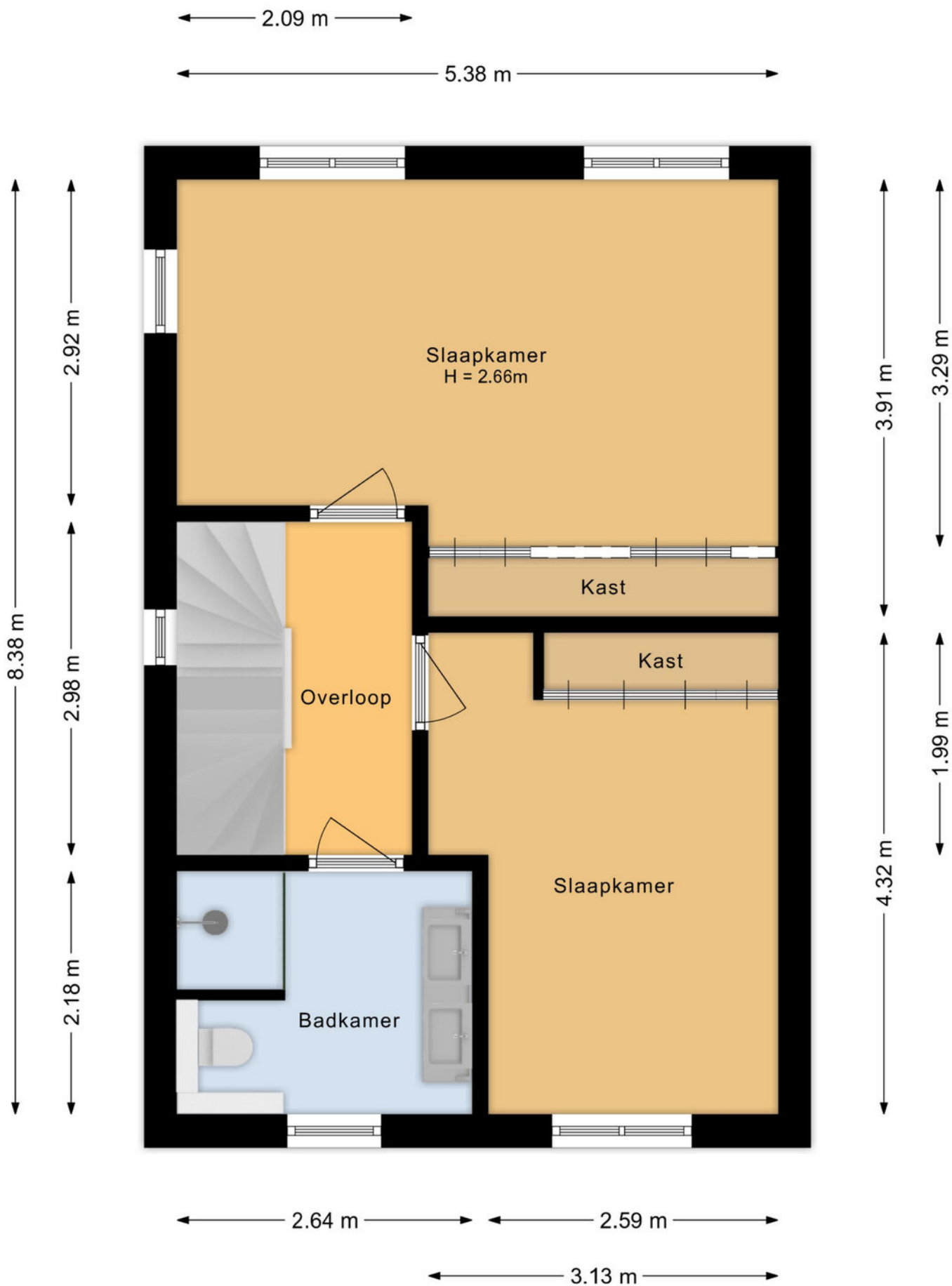




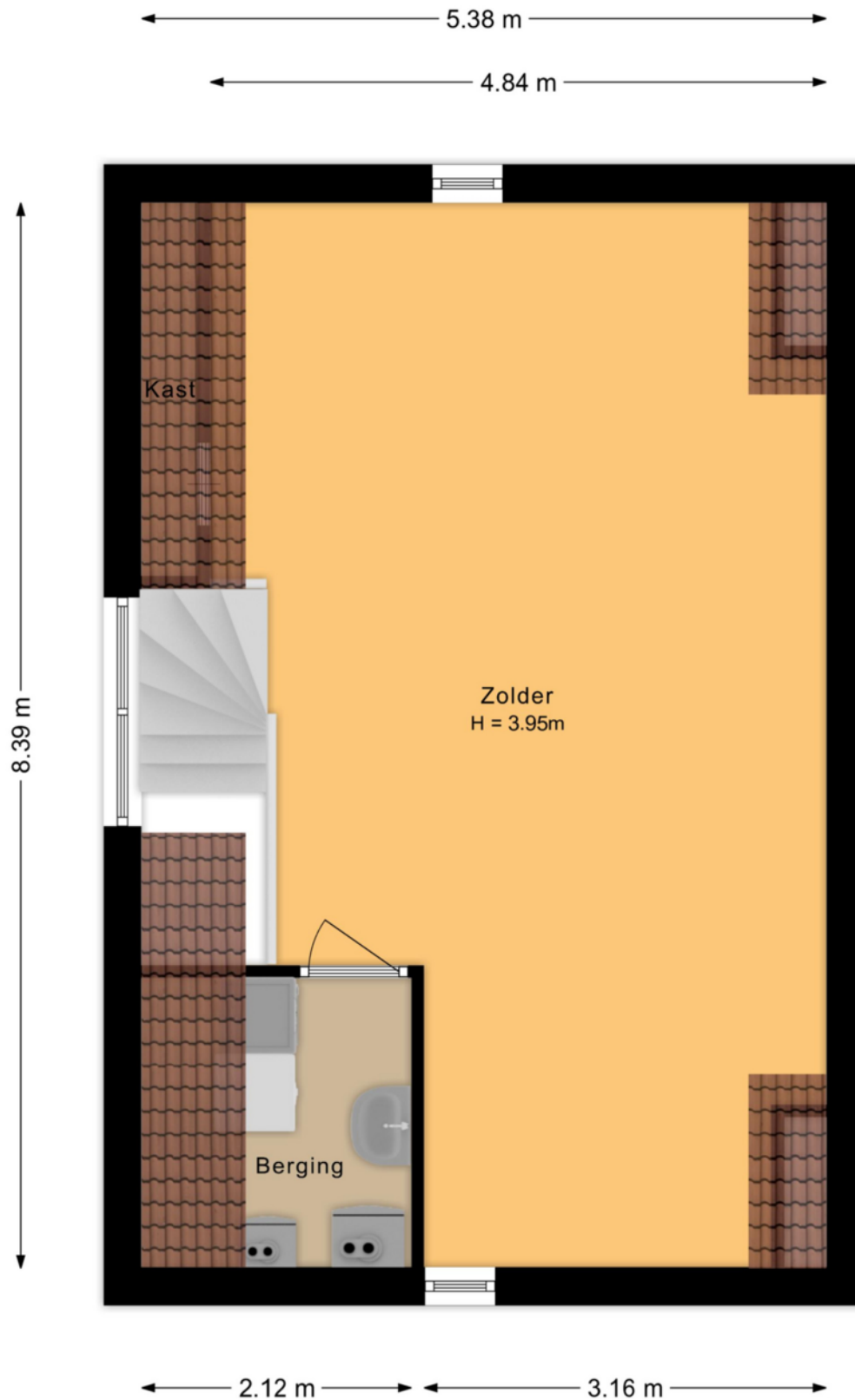
# Plattegronden



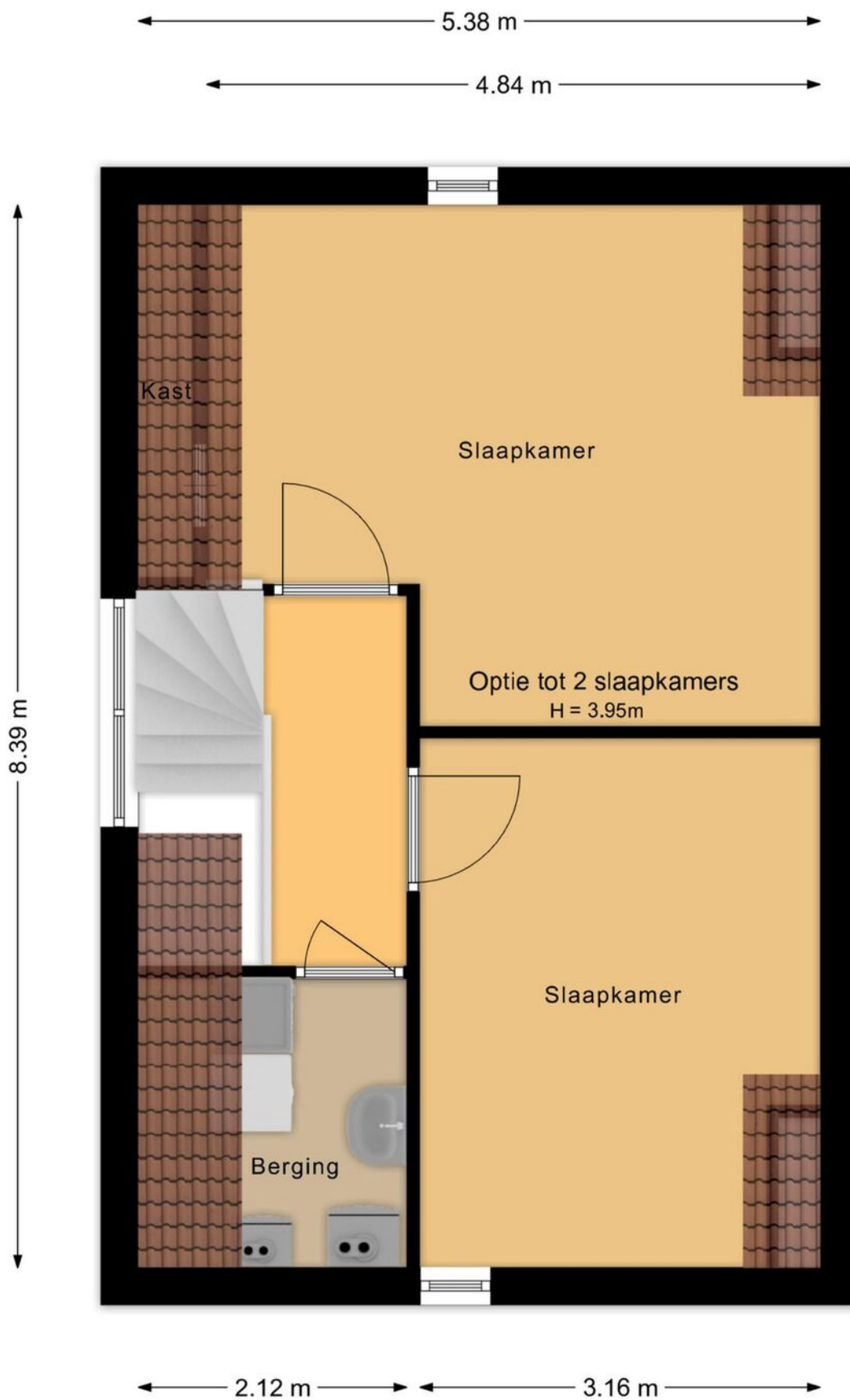
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rijsbergen	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie I	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1025	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 4 september 2025  
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.

## Op de kaart



### Algemeen

- De woning is geheel geïsoleerd met vloer-, muur-, en dakisolatie.
- De woning heeft kunststof kozijnen met dubbele (HR++) beglazing.
- De voordeur en dubbele deuren in de berging zijn van hout.
- De begane grond, 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond is voorzien van een houten Zwitserse visgraatvloer met vloerverwarming.
- In de master bedroom is airconditioning aanwezig die kan verwarmen en koelen.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en in de omgeving is voldoende gratis parkeergelegenheid. Ook bevinden zich 2 laadpalen voor de deur.
- Uitvalswegen van Rijsbergen naar Breda of Etten-Leur zijn in de nabijheid.

Map contributors

## Wonen in Rijsbergen

Wonen in Rijsbergen, een dorp in de gemeente Zundert, staat voor wonen omgeven door natuur. Natuurgebieden/landgoederen de Pannenhoef, de Vloeiweide, de Krabbebossen, Klein Zunderts Heide, het Mastbos en de Galderse Meren: al deze groene parels zijn op korte afstand gelegen. Hier is het al wandelend, fietsend of zwemmend genieten van de (ongerepte) natuur. Wie in Rijsbergen woont, woont bovendien in het hart van het grootste aardbeienteeltgebied van Europa. Heeft u al kennisgemaakt met het Aardbeienterras? Voor alle dagelijkse boodschappen kunt u in Rijsbergen terecht. In het dorpscentrum vindt u supermarkten, allerlei winkels, horeca, een medisch centrum en een 'Integraal Kindcentrum' dat onderdak biedt aan een school, kinderopvang en tussenschoolse opvang. Het dorp heeft bovendien verschillende sportaccommodaties en een actief verenigingsleven. Zo is er een zwembad, een voetbalvereniging, een tennisclub, een golfvereniging en een sportschool. Zin in een dagje uitgebreid winkelen? Breng dan een bezoek aan Breda of Etten-Leur, twee plaatsen met een groot winkelaanbod. Beide binnen vijftien autominuten bereikbaar. Rijsbergen ligt gunstig ten opzichte van de snelweg en het openbaar vervoer. Het dorp is goed bereikbaar. In enkele minuten rijdt u op de A16 richting Rotterdam of de A58 richting Breda/Roosendaal.



# Verkoopvoorwaarden

## Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

## Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

## Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



# Onze diensten

## ▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

## ▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

## ▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

## ▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

## ▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

## ▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



## Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



# Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



**Agnes Tomesen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-51 51 32 44**



**Tim Stassen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-33 35 34 76**



**Marthe Staring**

Makelaar (K-RMT)

**06-34 46 43 41**



**Kim Nooijens**

Makelaar (A-RMT)

**06-42 19 45 80**



**Iris Prins**

Commerciële binnendienst /  
Vastgoedstyliste



**Margot Patist**

Commerciële binnendienst



**Jennifer Brok**

Commerciële binnendienst



**Bjorn van Beek**

Commerciële binnendienst



**Suze Hendickx**

Commerciële binnendienst



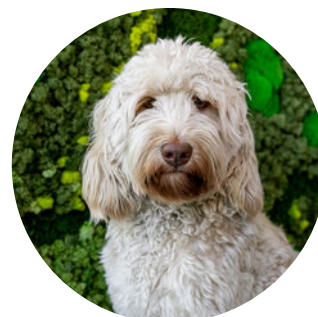
**Manon van Rijsbergen**

Fotograaf



**Iris Ijtsma**

Content Marketeer



**Moos**

Woefende Woning  
Waardeerder



# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | [tomesenmakelaardij.nl](https://tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

