

De Vennen 19

4891 VA Rijsbergen



Vraagprijs € 375.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 375.000,- k.k.
Soort woning:	Tussenwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 125 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 105 m ²
Inhoud	ca. 338 m ³
Externe bergruimte:	ca. 8 m ²
Bouwjaar:	1983
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Aan een rustig hofje in Rijsbergen staat deze ruime en fraai ingedeelde tussenwoning met berging en zonnige tuin. Hier woon je heerlijk rustig, met het dorpscentrum op loopafstand en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een fijne gezinswoning met verrassend veel ruimte, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een royale zolder met een vierde slaapkamer.

Ligging

De woning ligt in een rustige woonomgeving zonder doorgaand verkeer. Op slechts enkele minuten lopen bereik je het centrum van Rijsbergen met winkels, scholen en sportvoorzieningen. Ook bushaltes bevinden zich op korte loopafstand.

Via de N263 zijn de uitvalswegen richting de A16 (Rotterdam - Breda - Antwerpen) en A58 (Bergen op Zoom - Breda - Tilburg - Eindhoven) uitstekend bereikbaar. Daarnaast liggen zowel Breda als Etten-Leur op korte rijafstand, waardoor je profiteert van een centrale en goed ontsloten ligging.

Bouwaard

De woning is gebouwd in 1983 en op degelijke, traditionele wijze uitgevoerd. De constructie bestaat uit betonvloeren op zowel de begane grond als de verdiepingen en spouwmuren. Het dak is gedekt met dakpannen. De woning beschikt over deels houten en deels kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Verwarming en warm water worden verzorgd door een cv-combiketel (2019). Daarnaast is er mechanische ventilatie aanwezig. Ook beschikt de woning over 7 stuks zonnepanelen (2023).

Begane grond

Via de hal kom je in de woning. Hier vind je de meterkast, een geheel betegeld toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer. De woonkamer is ruim opgezet en gelegen aan de achterzijde van de woning. Dankzij de directe verbinding met de tuin ontstaat er een prettige lichtinval en een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast. De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd met een rechte opstelling. De keuken is voorzien van een RVS-spoelbak, 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasser en aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de keuken heb je bovendien een leuk uitzicht op het voorgelegen hofje.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie lichte slaapkamers. Eén van de slaapkamers is voorzien van een telefoonaansluiting.

De badkamer is geheel betegeld en netjes uitgevoerd met een ligbad inclusief douchegarnituur en douchewand, een toilet en een wastafelmeubel met spiegelkast.

Tweede verdieping

De ruime zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en voorzien van een dakraam. Op deze verdieping bevindt zich een vierde slaapkamer, of mogelijkheden voor een extra werkruimte of hobbykamer. Tevens zijn hier de cv-combiketel en de aansluiting voor de wasmachine te vinden. Verder is er volop bergruimte aanwezig.

Tuin met berging

De woning beschikt over een onderhoudsvrije voortuin. Aan de achterzijde ligt een prettig overdekt terras waar je heerlijk buiten kunt zitten.

Achter de woning bevindt zich een halfsteense berging met bitumen dakbedekking. De berging is circa 3,65 x 2,10 meter groot en voorzien van elektra, ideaal voor opslag of hobbygebruik.

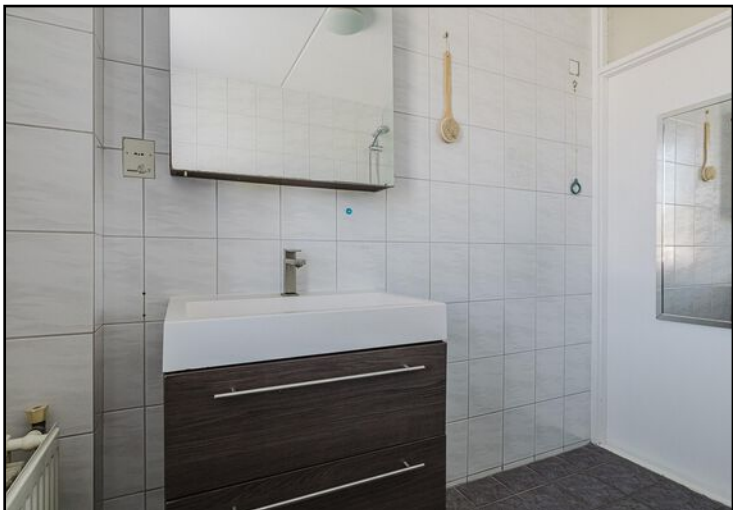
Bijzonderheden:

- + Ruime zolder met 4e slaapkamer
- + Zonnige achtertuin met terras en berging
- + Gunstige ligging nabij centrum en uitvalswegen













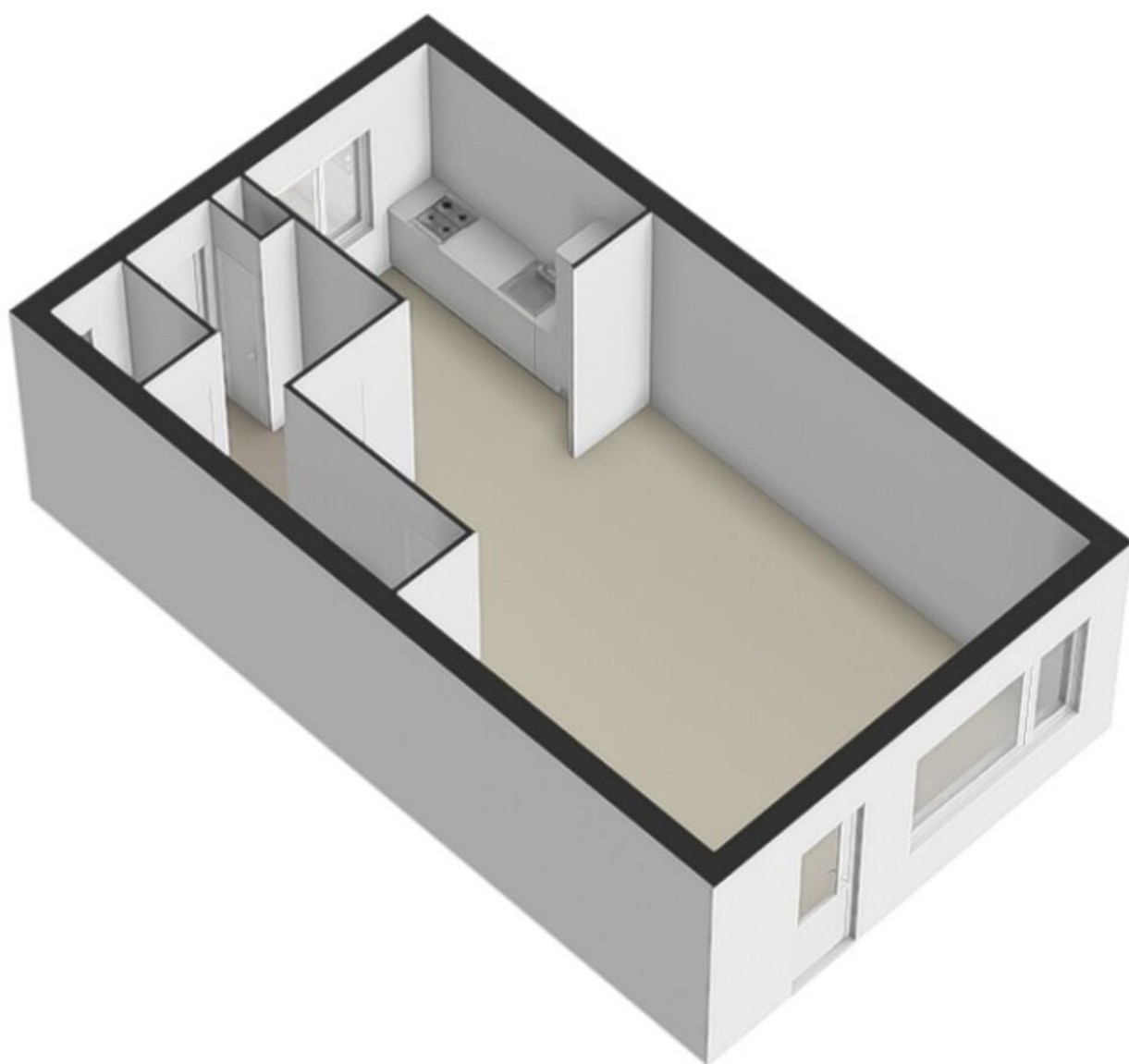


Begane grond

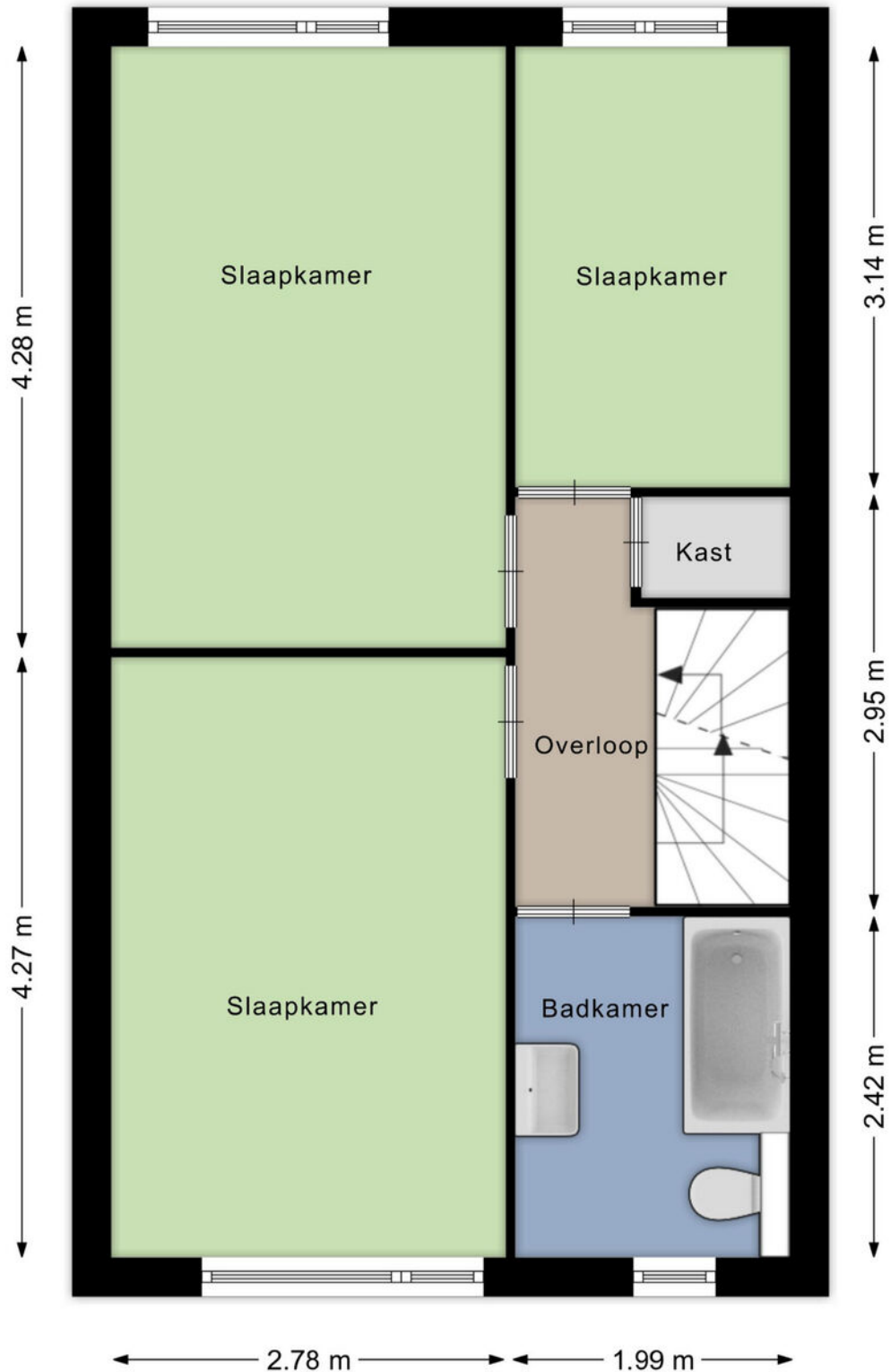


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Begane grond 3D

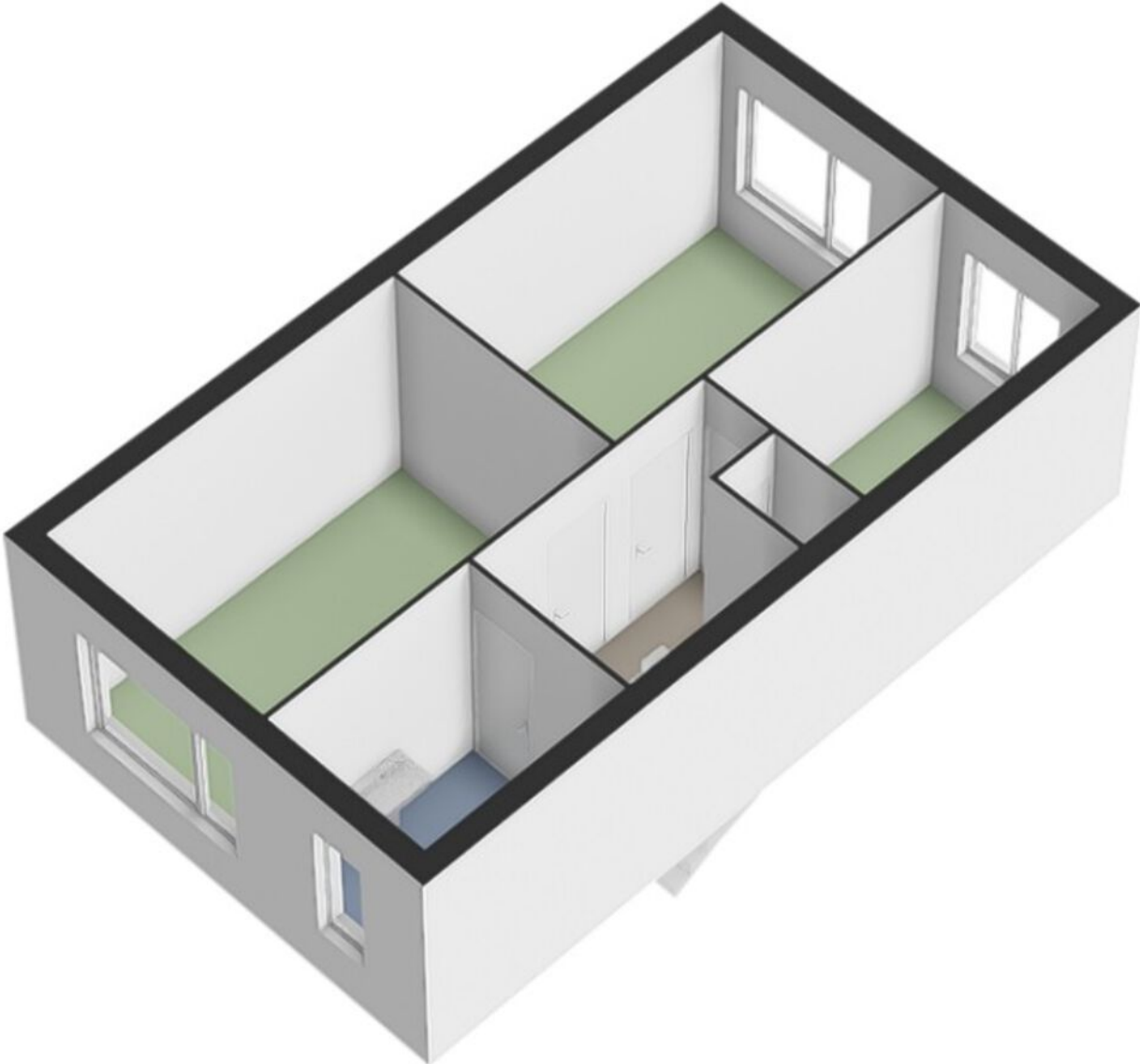


Eerste verdieping

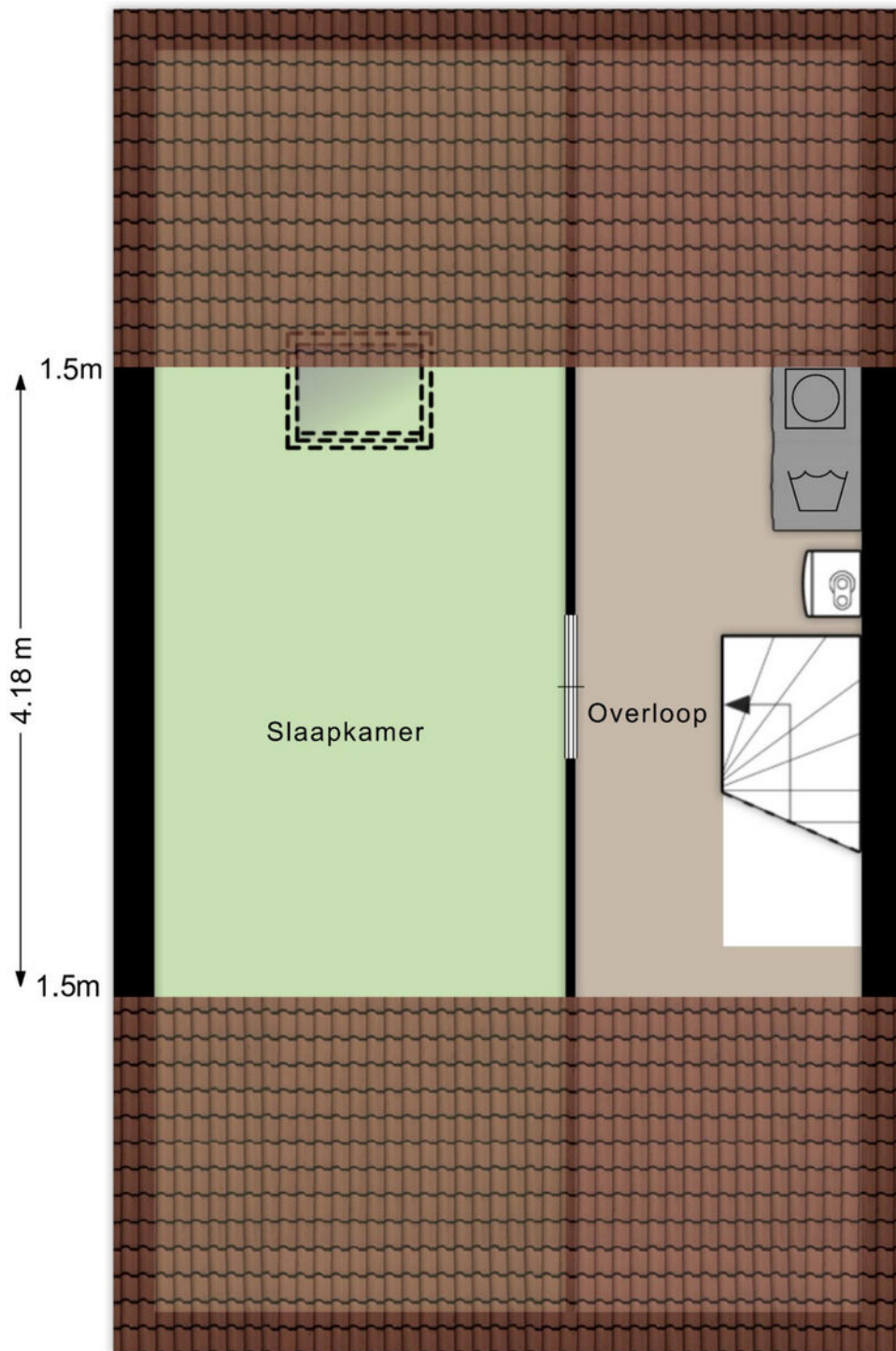


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Eerste verdieping 3D

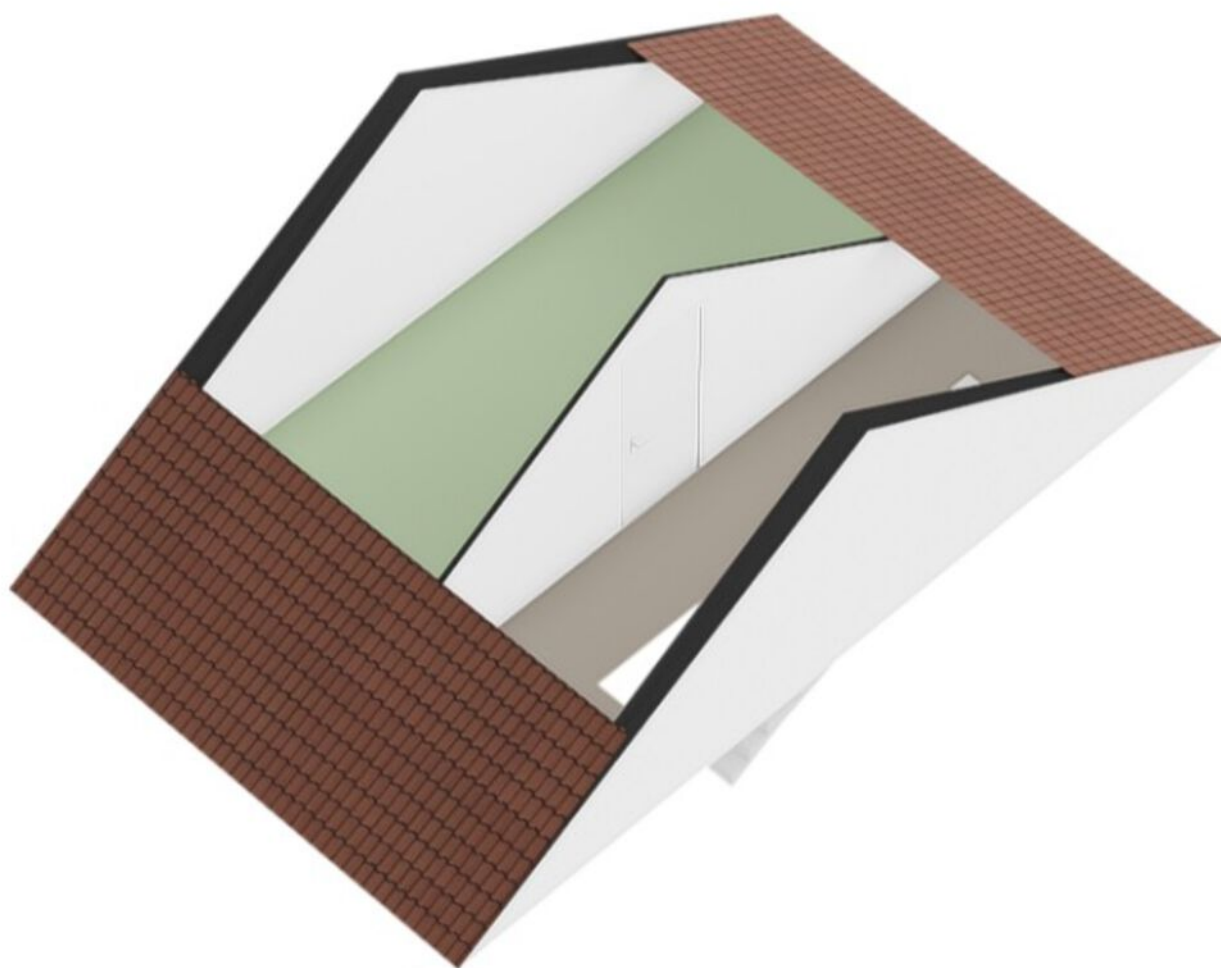


Tweede verdieping




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

Tweede verdieping 3D



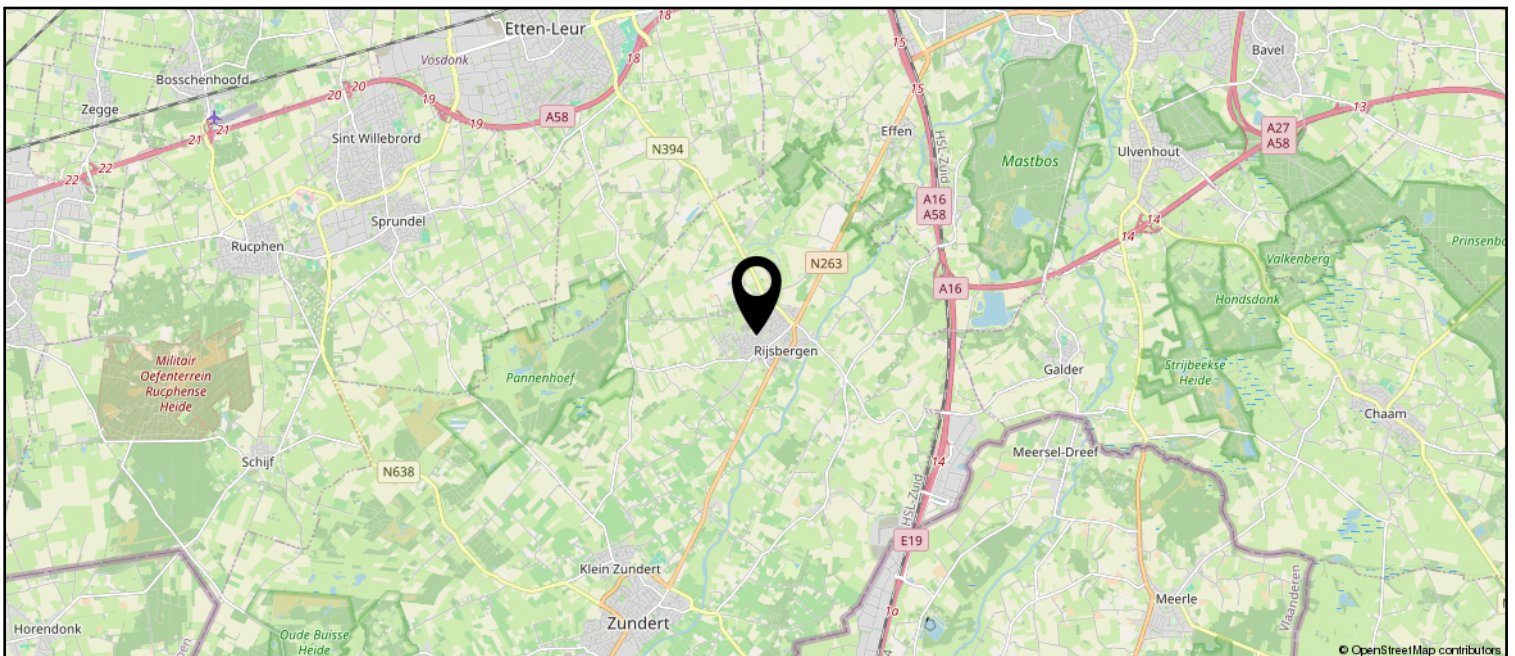
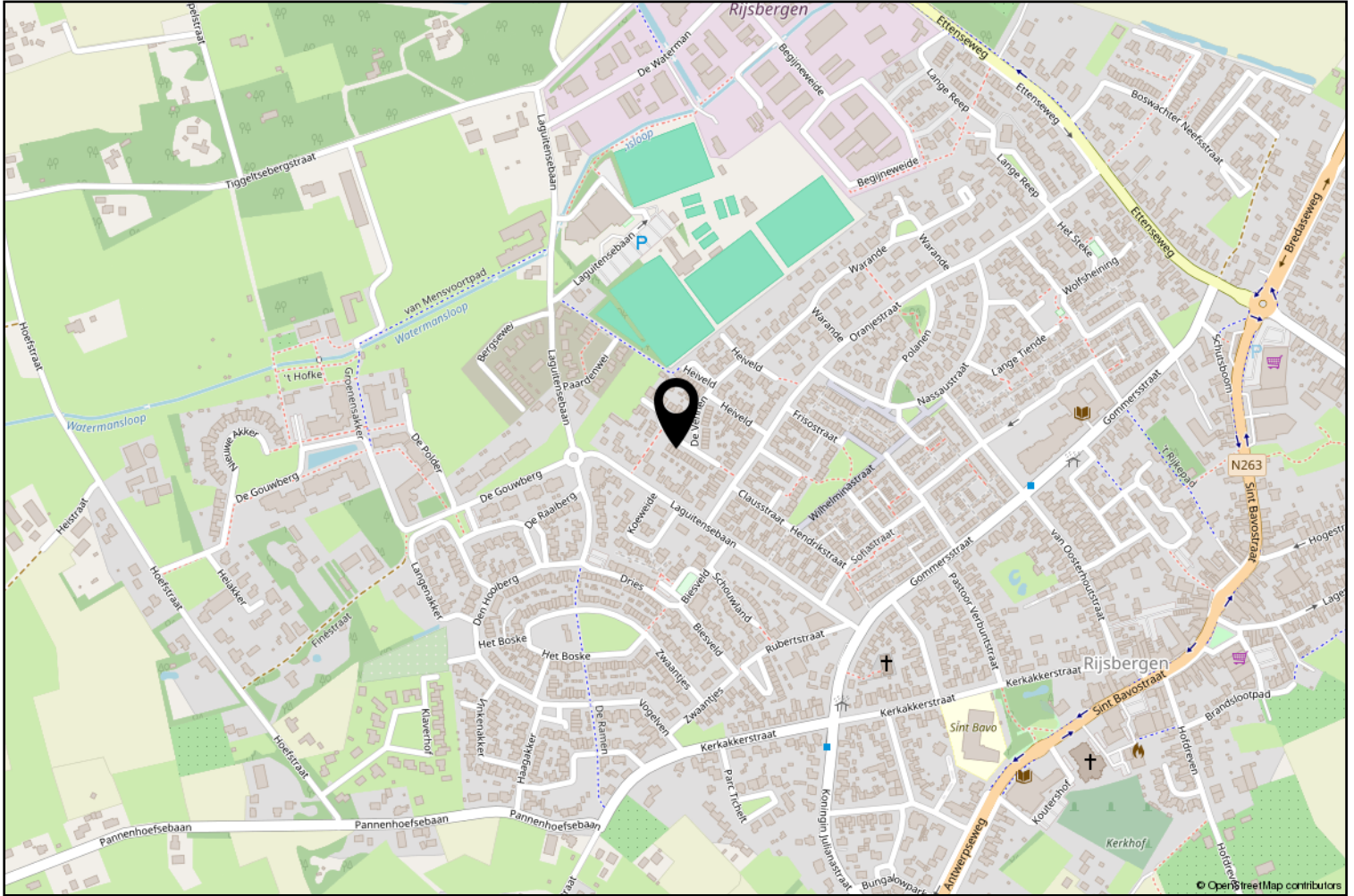


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijsbergen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3357</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 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
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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.