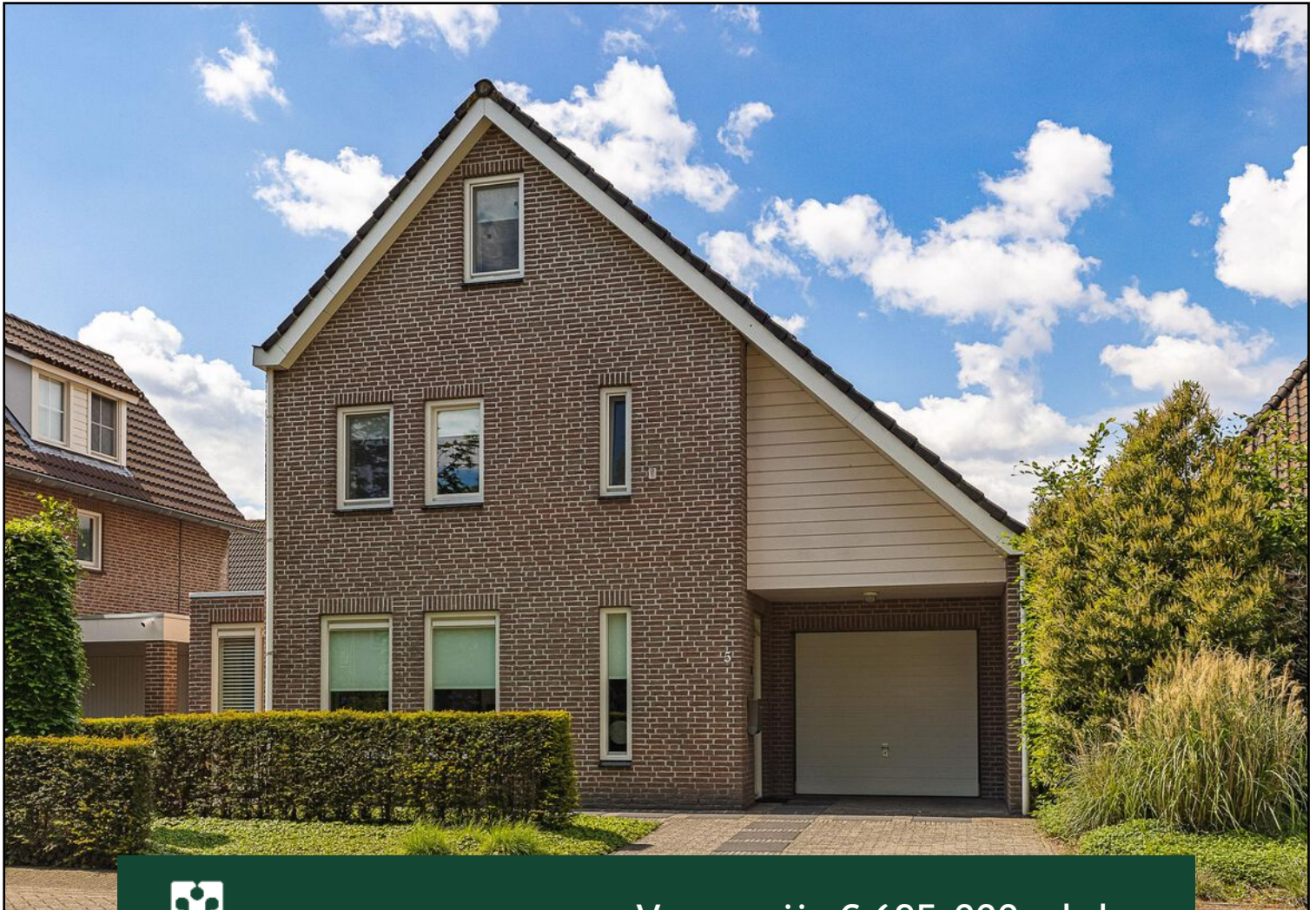


De Raaiberg 5

4891 NK Rijsbergen



Vraagprijs € 695.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 695.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 347 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 156 m ²
Inhoud:	ca. 604 m ³
Overige inpanidige ruimte:	ca. 26 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 6 m ²
Externe bergruimte:	ca. 9 m ²
Bouwjaar:	1991
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint
Garage:	Aangebouwd steen
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie-label:	C

Sommige huizen voelen meteen goed. De Raaiberg 5 is er zo één: een ruime, vrijstaande gezinswoning waar je binnenkomt en denkt: hier kunnen we zó in. Licht, ruimte en sfeer gaan hier hand in hand. Door de verbouwing in 2008 én de zonnige achtertuin op het zuidwesten is dit huis compleet.

Ligging

Rijsbergen is een heerlijk dorp: je woont er rustig, maar met alle voorzieningen dichtbij. Het centrum biedt een supermarkt, winkels en gezellige restaurants en cafés, en er is een actief verenigingsleven. Buiten spelen, wandelen of fietsen? Dat kan op loopafstand, met natuur-/bosgebied de Pannenhoef en kinderboerderij de Leijhoeve om de hoek. Bovendien zit je qua bereikbaarheid perfect: Breda ligt op circa 15 minuten en ook Etten-Leur is dichtbij. Rustig wonen met de stad binnen bereik.

Bouwaard

De woning is traditioneel gebouwd in 1991 en is in 2008 gedeeltelijk verbouwd én uitgebreid. Dat merk je direct: de begane grond voelt extra ruim, de afwerking is strak en de sfeer is van nu. In datzelfde jaar zijn ook belangrijke verbeteringen gedaan, zoals de keuken, een massief eiken vloer, de gashaard én vernieuwde beglazing met HR++ glas. De badkamer is in 2010 volledig gerenoveerd. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van duurzame hardhouten kozijnen (Merbau).

Begane grond / Indeling

Hier begint het woongenot meteen. De begane grond is een schitterende open leefruimte met een fijne doorzonwoonkamer: heerlijk licht, ruim opgezet en met een indeling die klopt voor dagelijks gezinsleven.

De uitbouw aan de linkerkant maakt echt het verschil: je hebt net dat extra stuk ruimte waardoor de woonkamer royaal aanvoelt. De massief houten eiken vloer geeft warmte en karakter, en samen met de gashaard ontstaat er een sfeer die je elke dag opnieuw wilt ervaren. In de zomer zorgt de airco voor comfort; in de winter kan hij ook verwarmen.

Aan de achterzijde verbindt de schuifpui het binnenleven naadloos met buiten. Zet 'm open en je loopt zo de tuin in: ideaal als de kinderen buiten spelen of als je met vrienden lang tafelt.

De semi-open keuken sluit mooi aan op de living: koken en toch in contact blijven met iedereen. Alles is strak en verzorgd: glad gestucte wanden, netjes geschilderd en helemaal passend bij de woonstijl van nu.

En praktisch is het ook: vanuit de keuken bereik je de ruime bijkeuken, perfect voor was, voorraad en extra bergruimte, met direct daarnaast de inpandige garage.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers (waarvan een momenteel dient als inloopkast), een badkamer met toilet en een berging. Een fijne gezinsverdieping: overzichtelijk, ruim genoeg en vooral netjes afgewerkt. De vloer op de eerste (en ook tweede) verdieping is uitgevoerd in laminaat, waardoor het geheel rustig en instapklaar aanvoelt. Daarnaast is er een ruime bergruimte onder de schuine kap: altijd handig voor koffers, seizoenspullen en alles wat je graag uit het zicht houdt.

Tweede verdieping

De tweede verdieping verrast met ruimte én mogelijkheden. Deze zolder is ingedeeld in twee ruimtes: een voorkamer/overloop en een vierde (slaap)kamer. Ideaal als thuishok of slaapkamer.

Garage / bijgebouwen

De inpandige garage is zo'n pluspunt waar je elke dag blij van wordt. Je loopt droog naar binnen, hebt ruimte voor fietsen, hobby's en opslag, en de garage is bovendien praktisch ingericht met o.a. elektra, water en een kanteldeur.

De combinatie met de bijkeuken maakt dit een huis dat niet alleen mooi is, maar ook praktisch voor het dagelijks leven. En parkeren? Dat kan gewoon op eigen oprit.

Tuin / buitenruimte

De achtertuin is precies wat je hoopt bij een vrijstaand huis: een fijn formaat, verzorgd en met een gunstige zonligging op het zuidwesten. Hier pak je de zon tot laat en geniet je van het buitenleven zoals het bedoeld is.

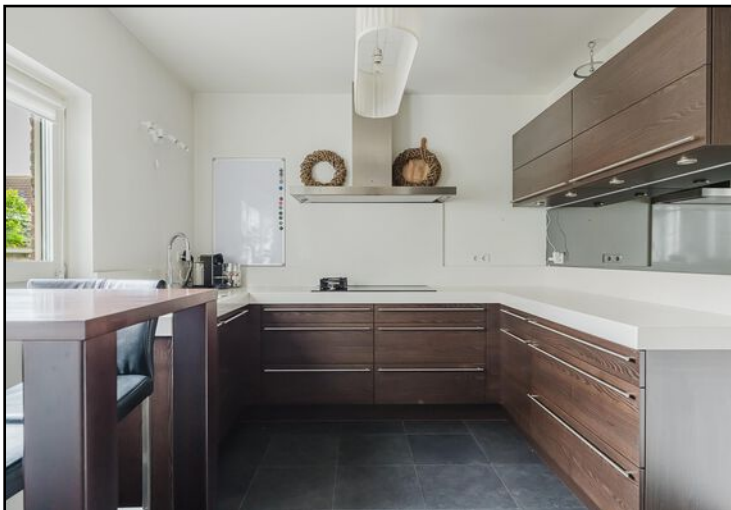
De absolute blikvanger is de royale overkapping die in 2020 is geplaatst: een echte buitenkamer waar je al vroeg in het seizoen kunt zitten en waar zomeravonden vanzelf langer worden. Daarnaast is er praktische bergruimte voor tuinspullen, alles netjes uit het zicht.

Bijzonderheden

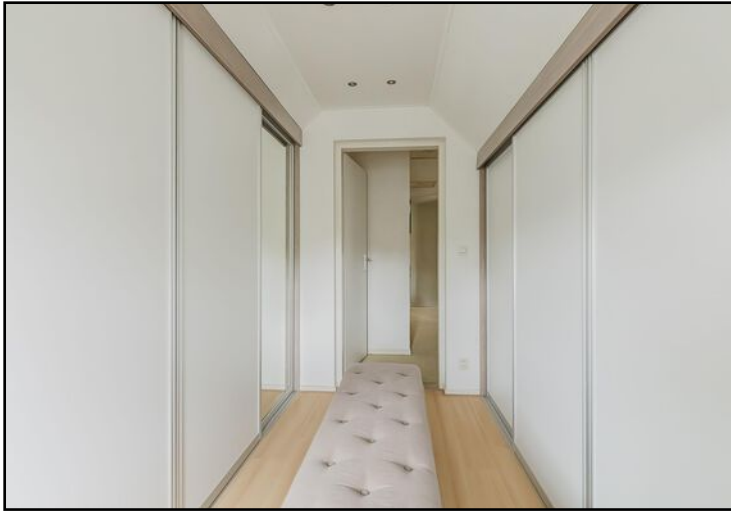
- + Ruime vrijstaande gezinswoning in Rijsbergen, nabij dorpskern
- + Bouwjaar 1991, gedeeltelijk verbouwd én uitgebouwd in 2008
- + Sfeervolle gashaard en airco voor extra comfort
- + Inpandige garage + ruime bijkeuken: praktisch en veelzijdig
- + Zonnige tuin op zuidwesten met royale overkapping



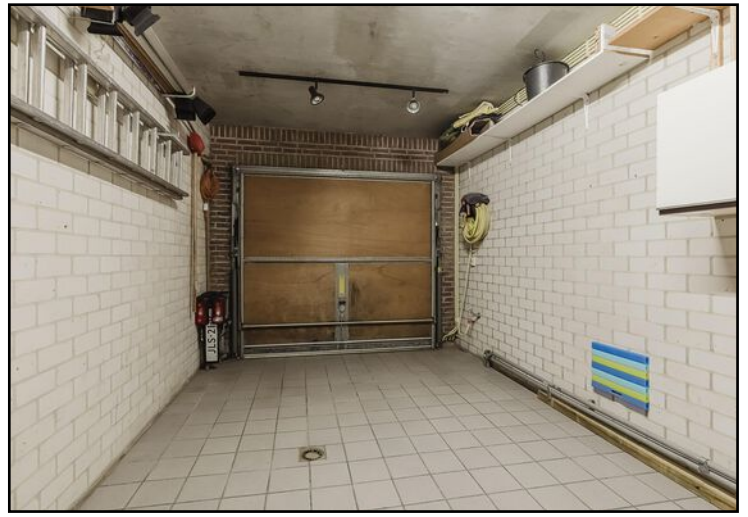
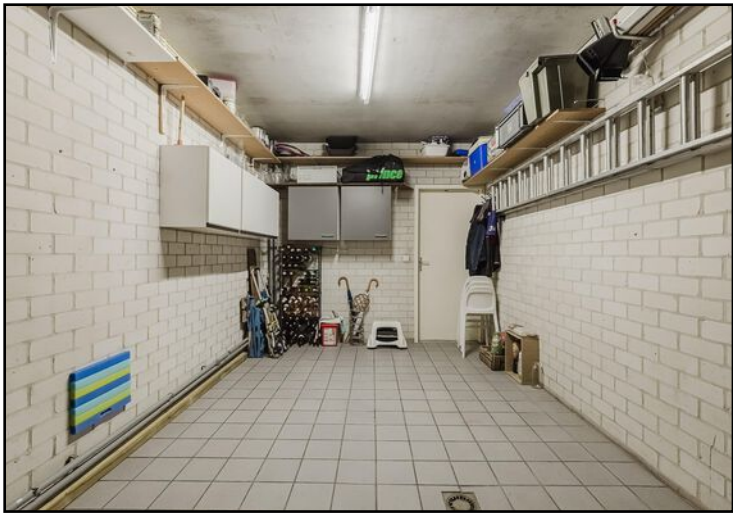
















Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikr Vastgoedpresentaties
www.brikr.nl

Begane grond 3D



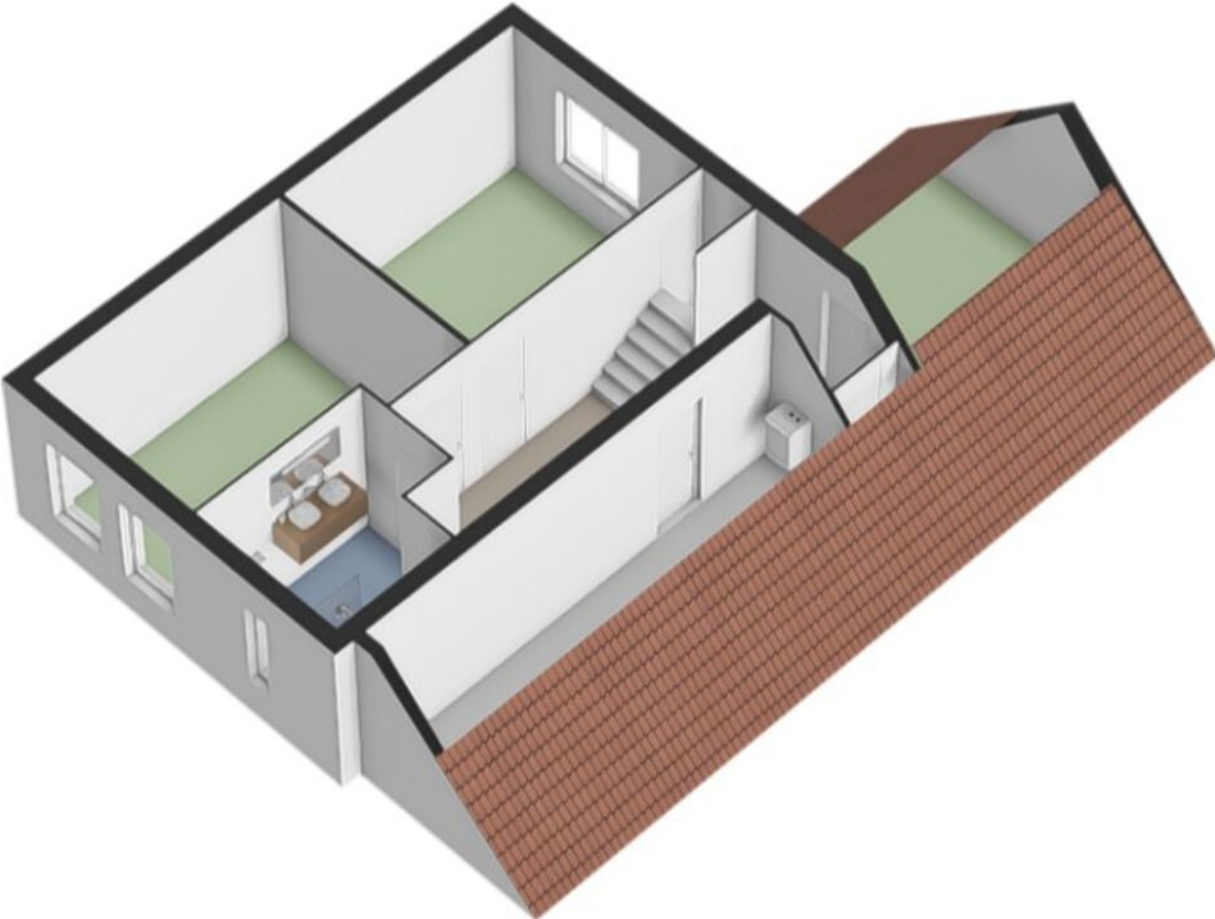
Eerste verdieping



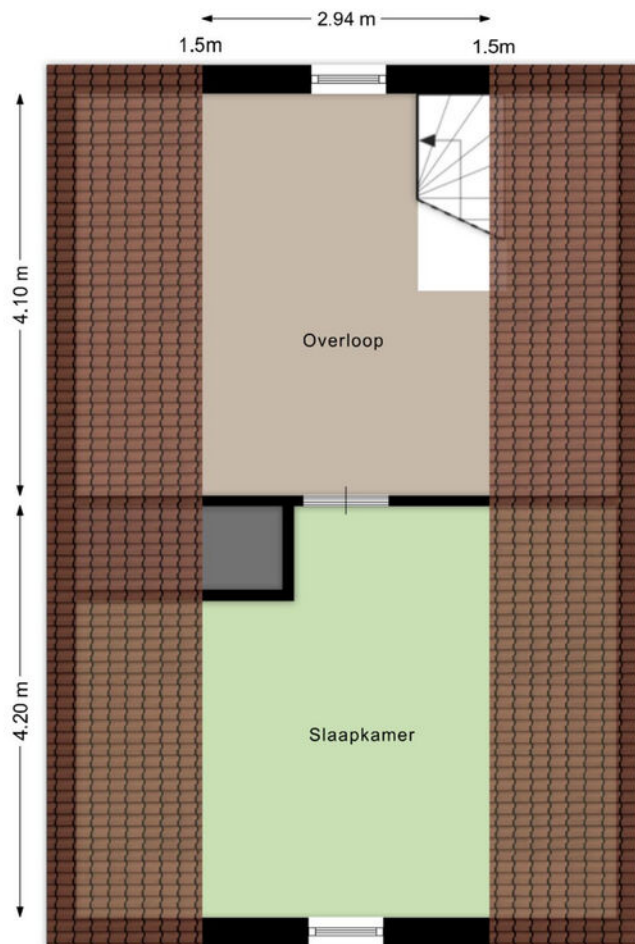
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Eerste verdieping 3D

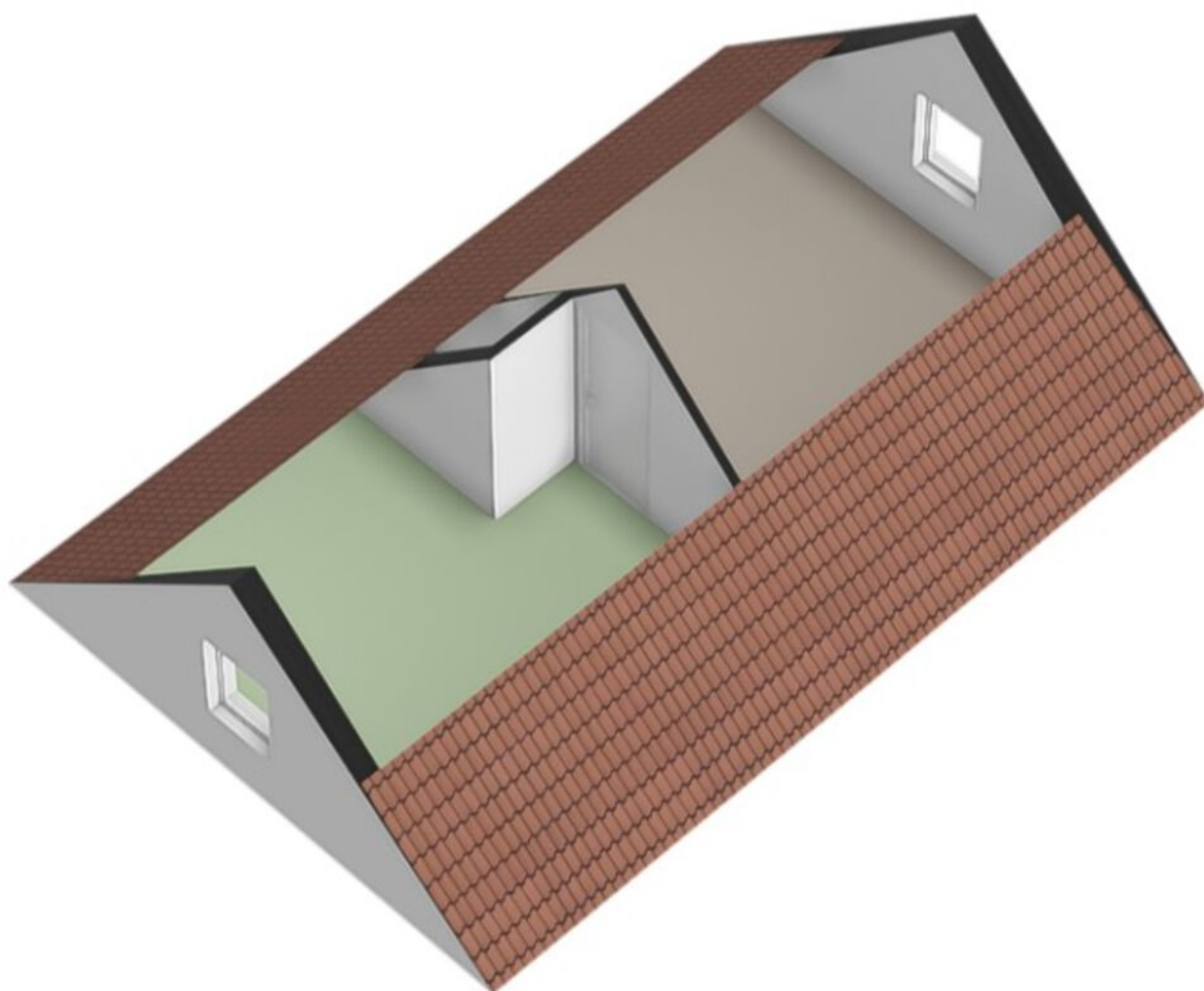


Tweede verdieping

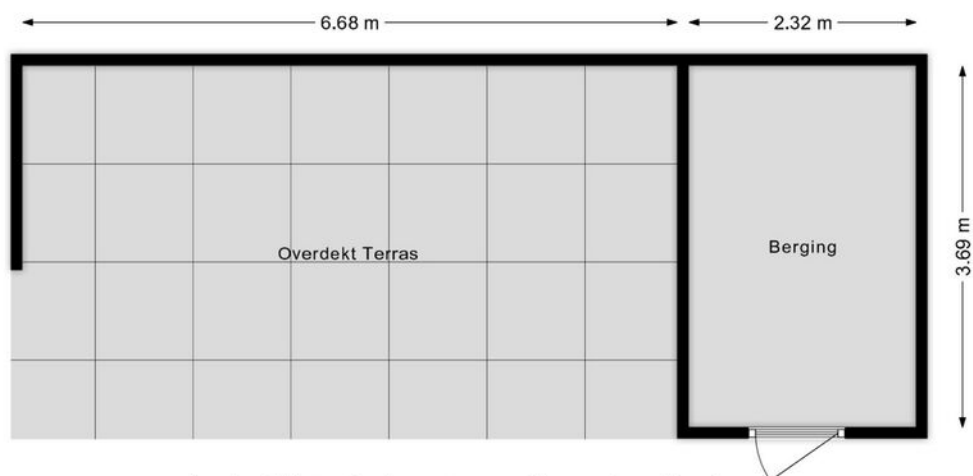


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Tweede verdieping 3D

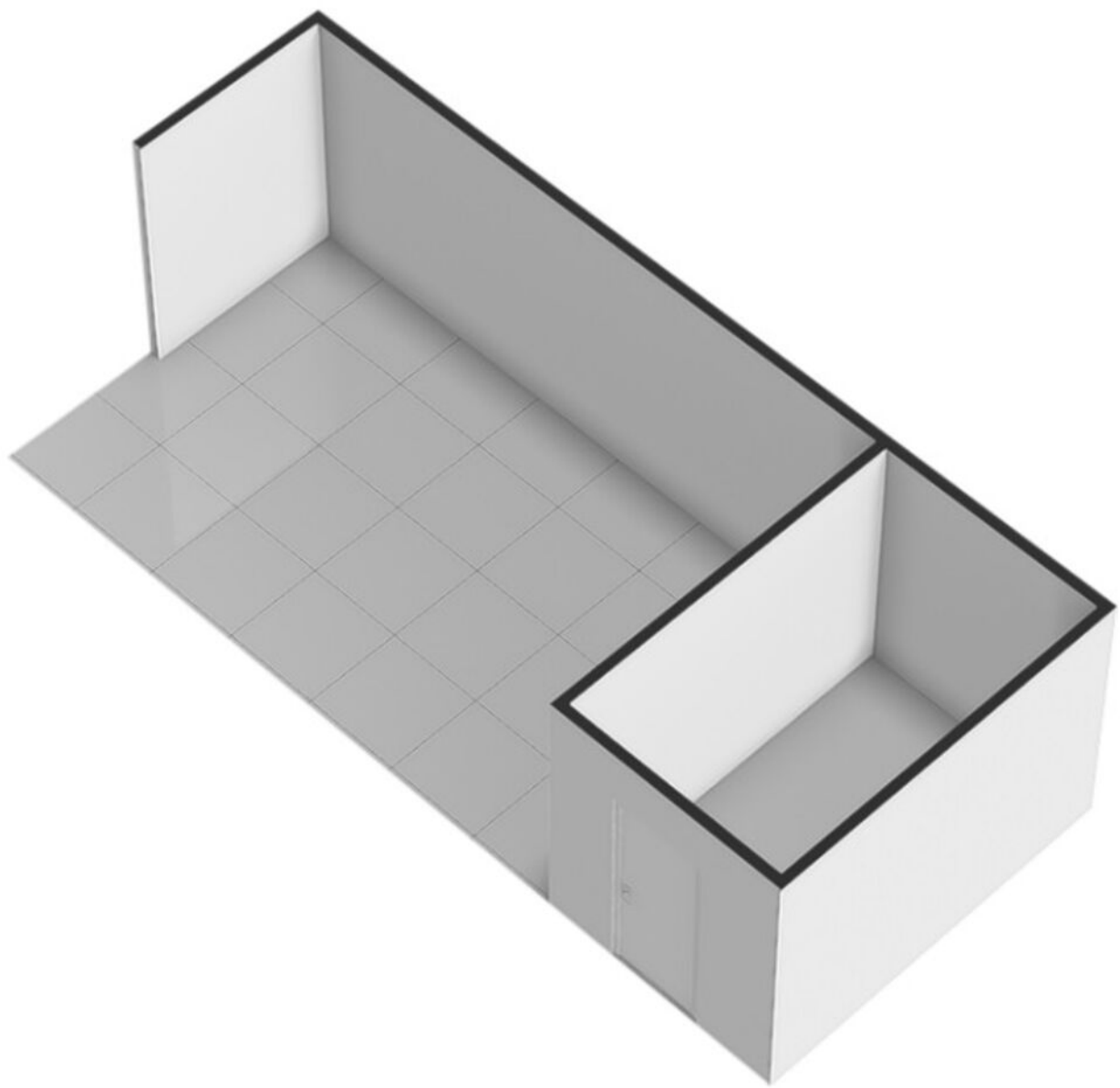


Overkapping, Berging




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

Overkapping, Berging 3D



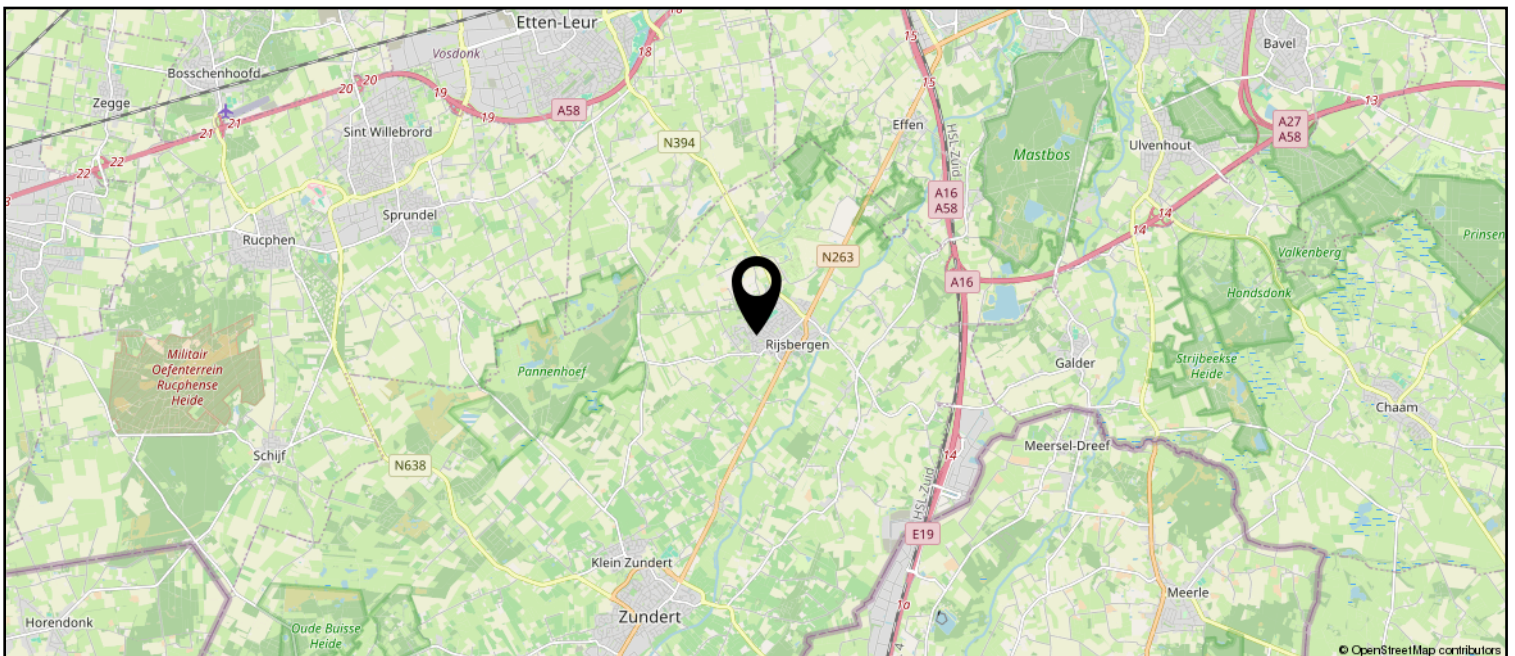
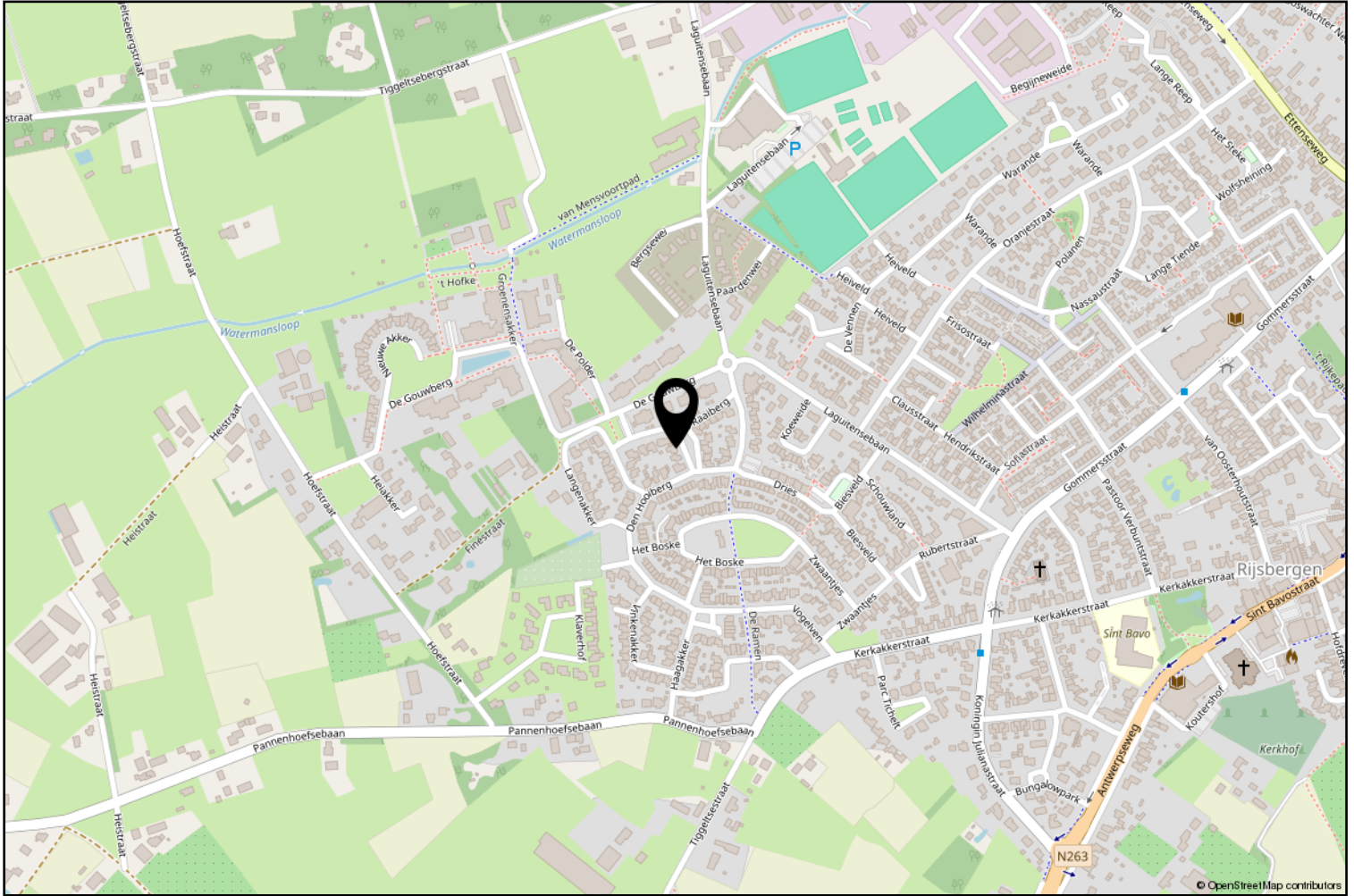


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijsbergen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3775</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 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 - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- muurschappen in kleine bergingsruimte op 1ste verdieping		X	
- Ijzeren stelling in tuinhuis		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen van de hoofdslaapkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Spiegel badkamer		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Inbouwkoelkast in de keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Thermostaat Nest		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Wandspotjes in overkapping		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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.