

TE KOOP



Werfkens 1, Rijsbergen

Vraagprijs € 700.000 k.k.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wagenberg

076 8503961
www.vanteteringmakelaardij.nl
info@vanteteringmakelaardij.nl



Van Tetering Makelaardij
De makelaar waar je op kunt bouwen!



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
165 m²

Perceeloppervlakte
355 m²

Inhoud
697 m³

Energie label
A

> Omschrijving

Royale instapklaare vrijstaand geschakelde woning, voorzien van energielabel A, 14 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond, een luxe keuken (bj. 2025), nieuwe kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing (2025), aanpandige garage, overkapping en eigen oprit. Rustig gelegen op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen en speeltuintjes op een perceel van ca. 355 m².

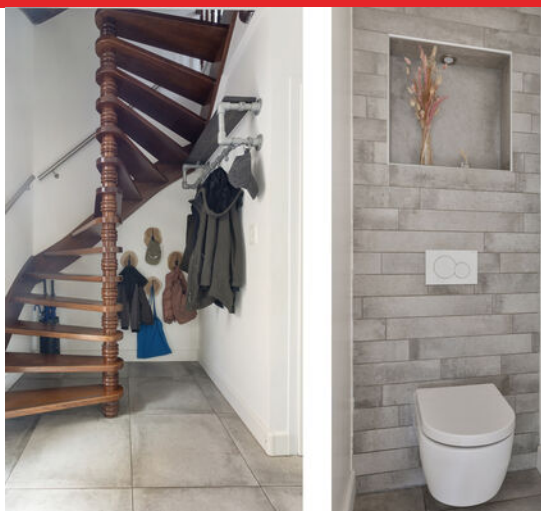
De woning is gebouwd omstreeks 1978 en heeft een inhoud van ca. 697 m³ en een woonoppervlakte van ca. 165 m² (excl. de aanpandige garage). De woning is opgetrokken in een traditioneel gedegen bouwconstructie bestaande uit metselwerk spouwmuren (nageïsoleerd), geïsoleerde betonnen begane grondvloer, betonnen verdiepingsvloeren, kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing (2025) en het geïsoleerde dak is gedekt met pannen en voorzien van 14 zonnepanelen (bj. 2021). De woning wordt verwarmd middels een Nefit topline cv-combiketel (bj. 2012) en beschikt over vloerverwarming op de gehele begane grond, inclusief de garage. Alle draai-kiepramen beschikken over inzethorren en de woning is rondom grotendeels voorzien van rolluiken.

Begane grond

De entree is afgewerkt met een tegelvloer en stucwerk als wand- en plafondbewerking. De entree is voorzien van een meterkast (13x 220V, 4 aardlekschakelaars en 3-fase aansluiting) en geeft toegang tot de woonkamer, de keuken, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Het toilet is afgewerkt met een tegelvloer, deels tegelwerk en deels stucwerk als wandafwerking en stucwerk als plafondbewerking. Het toilet is voorzien van een hangend closet en een fonteintje.

De royale woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer en stucwerk als wand- en plafondbewerking. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel en middels de schuifpui (incl. hor) is de achtertuin met overkapping bereikbaar.





De luxe keuken (bj. 2025) is afgewerkt met een tegelvloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking. De keuken beschikt over een natuurstenen aanrechtblad en is voorzien van een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker, een (stoom)oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en spoelbak. De keuken beschikt tevens over een airco (Daikin, 2025). Middels de tuindeur (met hor) is de achtertuin bereikbaar en vanuit de keuken is tevens aanpandige garage bereikbaar.

De garage (in gebruik als bijkeuken) is afgewerkt met een tegelvloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking. De ruimte beschikt over een interieurkast met daarin de wasmachine en droger en tevens een gootsteen. De dubbele tuindeur (incl. hor) geeft toegang tot de achtertuin. De garage is volledig geïsoleerd en tevens zeer geschikt voor het creëren van een slaapkamer op de begane grond.

Eerste verdieping

De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De overloop beschikt over een airco (Daikin, 2025).

De drie slaapkamers zijn allen afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking. De grote slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft toegang tot het balkon.

De badkamer is afgewerkt met tegels als vloer- en wandafwerking en een stucwerk plafond. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, hangend closet, badkamermeubel met wastafel en radiator.

Tweede verdieping

De royale voorzolder is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking met spotverlichting. Op de voorzolder bevindt zich de opstelplaats voor de Nefit cv-combiketel en middels de vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

De vierde slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking. De slaapkamer is beschikt over een wastafel, een airco (Daikin 2025) en een bergruimte. Middels de vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

De tuin

De nette achtertuin is gelegen op het noordoosten en voorzien van gazon, sierbestrating en borders met meerjarige beplanting. Tevens beschikt de tuin over een sfeervolle overkapping, voorzien van elektra. Achter in de tuin bevindt zich een houten ombouw voor de kliko's en naast de woning bevindt zich een houten berging. Via de berging is de voortuin bereikbaar. De voortuin is voorzien van bestrating en meerjarige beplanting. De voortuin en oprit bieden ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein, de oprit betreft gemeentegrond.

Algemeen

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.

- Afhankelijk van het bouwjaar is een koopovereenkomst welke gehanteerd wordt ten kantore van 'Van Tetering Makelaardij' standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule.

- Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.







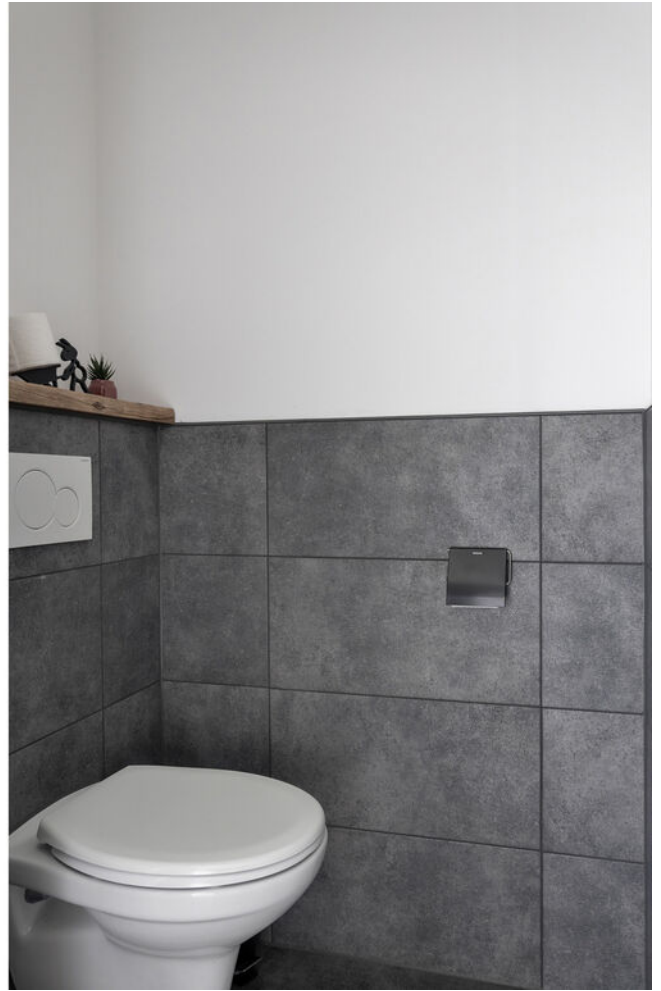


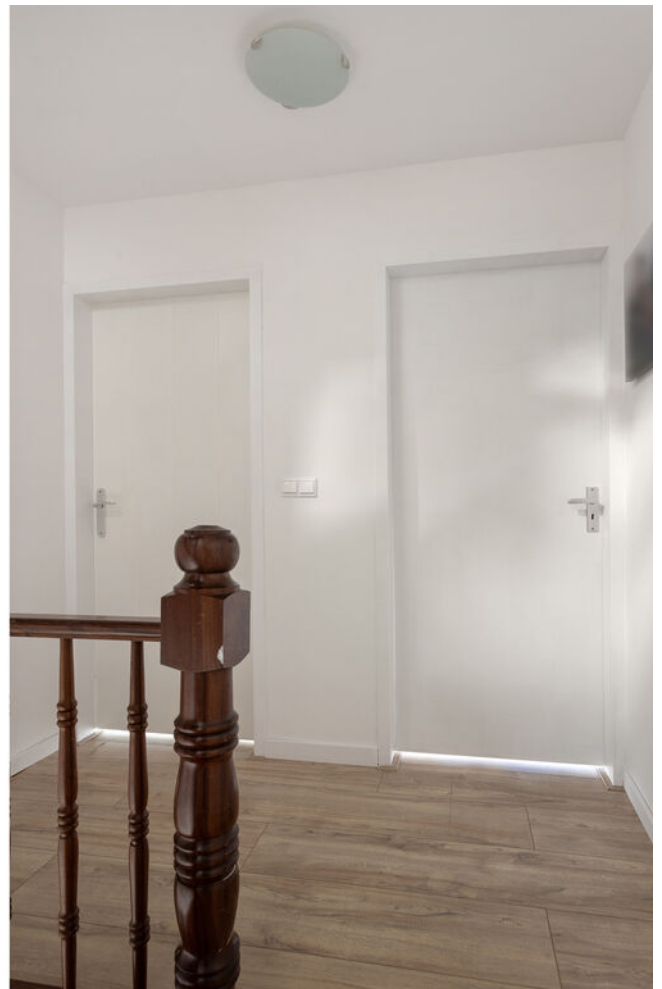


































> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

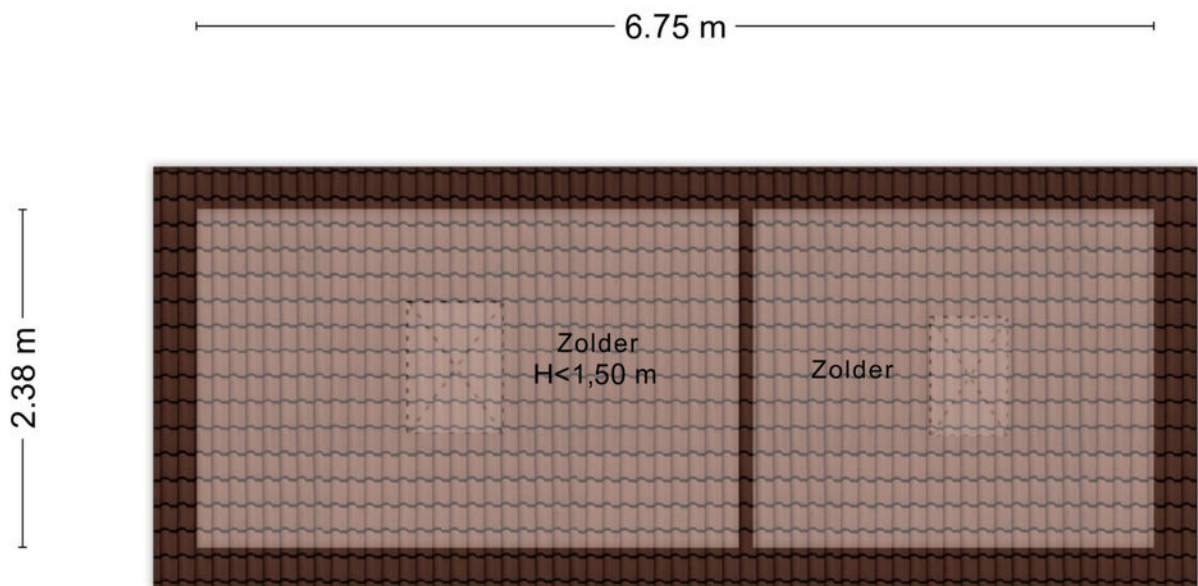
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

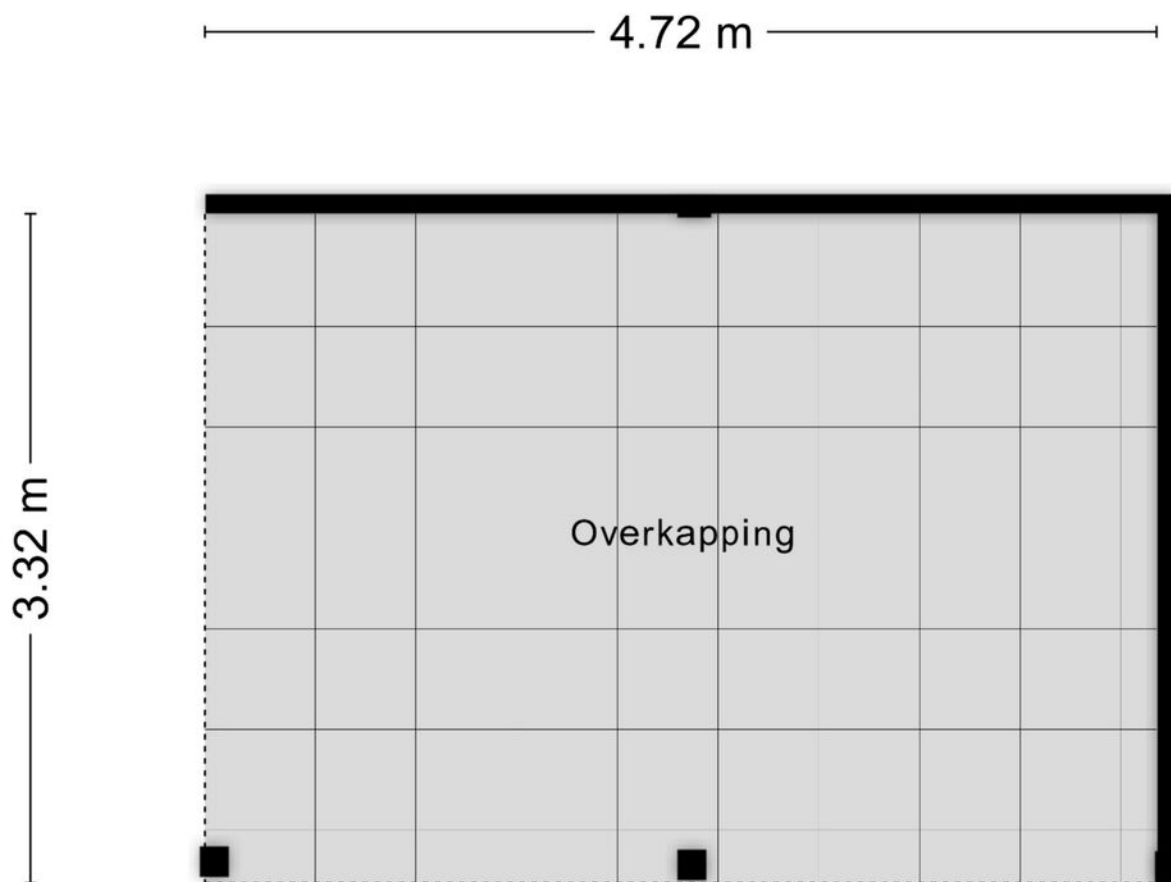
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van Tetering Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Werfkens 1
Postcode/plaats	4891wx, Rijsbergen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 12-06-2026

Datum meetrapport 16-06-2026

Certificaatnummer 1661351

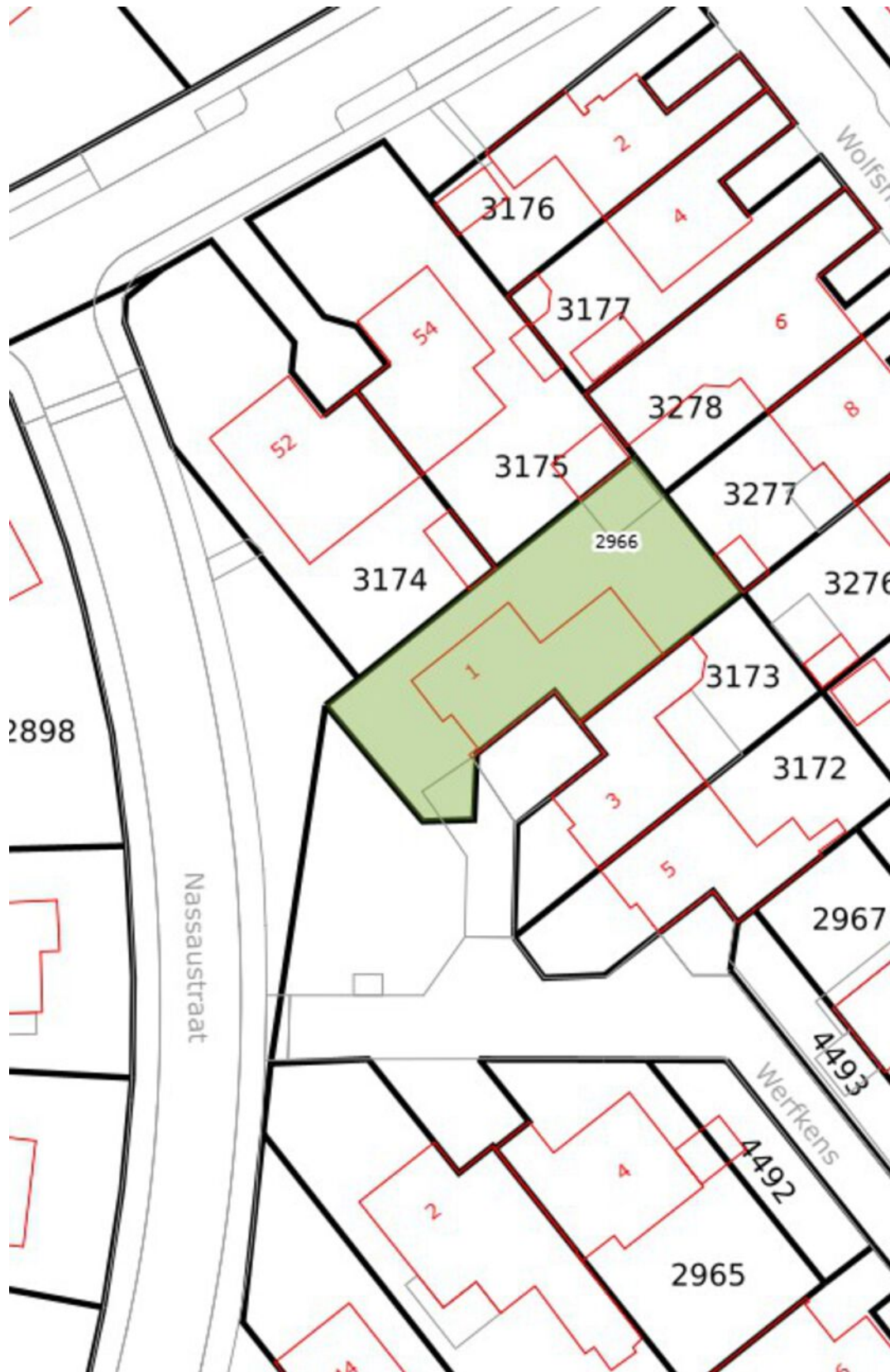
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	165,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	22,40	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	10,00	M ²
Externe bergruimte	14,40	M ²
Bruto vloeroppervlak	250,40	M ²
Bruto inhoud woning	696,55	M ³

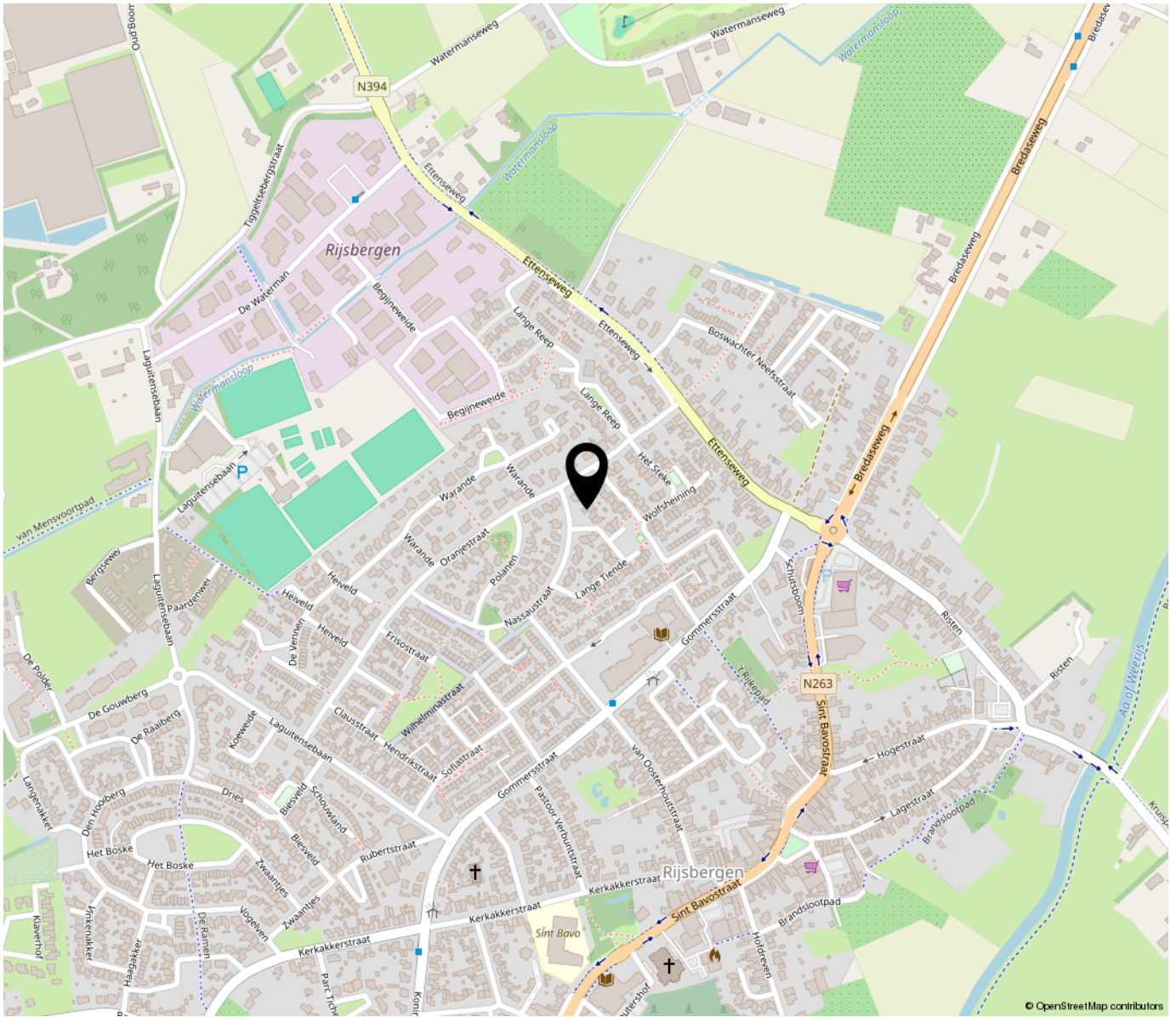
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

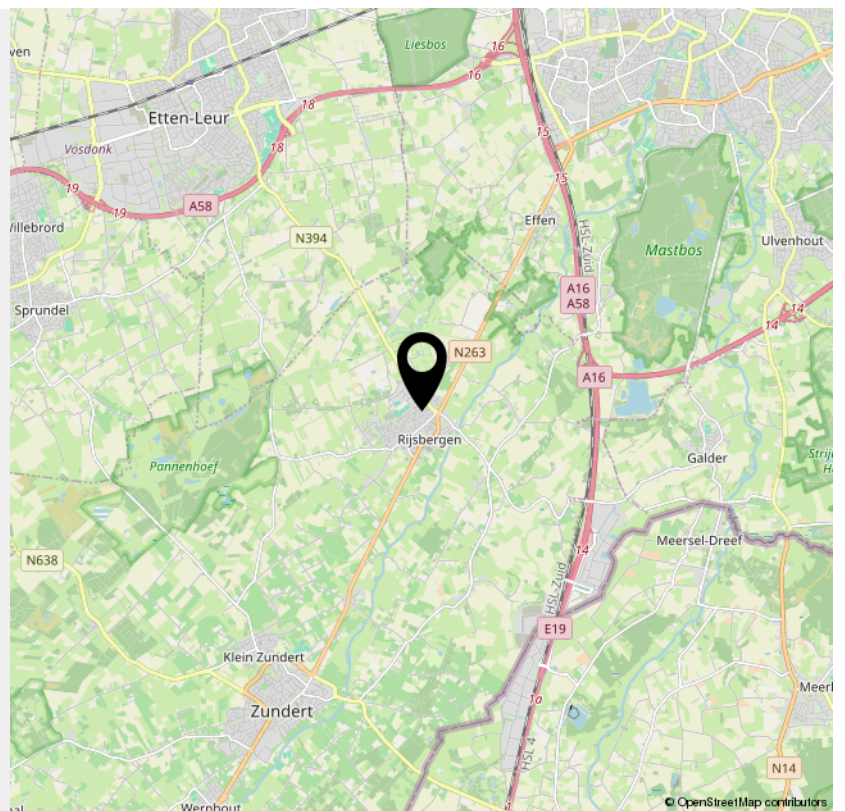
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Werfkens 1





**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wagenberg

076 8503961
www.vanteteringmakelaardij.nl
info@vanteteringmakelaardij.nl


Van Tetering Makelaardij
De makelaar waar je op kunt bouwen!