

Warande 13

4891 VG Rijsbergen



Vraagprijs € 925.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 925.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Villa
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	5
Perceeloppervlakte:	ca. 752 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 270 m ²
Inhoud:	ca. 900 m ³
Overige in pandige ruimte:	ca. 8 m ²
Externe bergruimte:	ca. 16 m ²
Bouwjaar:	1987
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label:	C

Aan een rustige straat aan de rand van Rijsbergen, op een royaal perceel van maar liefst 752 m², staat deze verrassend ruime vrijstaande woning met oprit, sfeervolle leefruimtes en volop mogelijkheden voor het hele gezin. De woning combineert karakter en comfort met een praktische indeling, met onder andere een gastenverblijf op de begane grond, dat tevens gebruikt kan worden als slaapkamer met eigen badkamer. Daarmee is de woning ook uitstekend geschikt voor wie gelijkvloers wil wonen. Met circa 270 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers op de verdieping, meerdere badkamers, een werkkamer, bergzolder, twee bijkeukens en een fraai aangelegde tuin staat hier ruimte, rust en woonplezier centraal.

Ligging

De woning is gelegen in een geliefde woonwijk aan de rand van Rijsbergen. Hier geniet je van een rustige woonomgeving terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Het gezellige dorpscentrum biedt diverse supermarkten, winkels, horecagelegenheden, een basisschool, integraal kindcentrum, medisch centrum en verschillende sportvoorzieningen. Voor liefhebbers van natuur en buitenleven liggen natuurgebieden zoals de Pannenhoef en de Krabbebossen binnen handbereik. Hier kun je eindeloos wandelen, fietsen en genieten van de rust en ruimte die de omgeving te bieden heeft. Ook de bereikbaarheid is uitstekend; binnen circa tien minuten bereik je zowel de A16 richting Rotterdam en Antwerpen als de steden Breda en Etten-Leur.

Bouwaard

Deze degelijk gebouwde vrijstaande woning dateert uit 1987 en is traditioneel opgetrokken in baksteen met spouwmuur. Het karakteristieke zadeldak is gedekt met pannen en draagt bij aan de tijdloze uitstraling van het geheel. De woning beschikt over betonnen vloeren op de begane grond en eerste verdieping, terwijl de tweede verdieping is voorzien van een houten verdiepingsvloer.

Door de jaren heen is veel aandacht besteed aan comfort en duurzaamheid. Zo is de woning voorzien van verschillende isolatie en beschikken de houten kozijnen grotendeels over HR++ beglazing. Daarnaast is de woning voorzien van een alarmsysteem en werd de meterkast gemoderniseerd met een 3-fase aansluiting, geschikt voor onder andere een laadvoorziening voor een elektrische auto.

Begane grond

Via de ruime entree met karaktervolle schoon metselwerk wanden en dubbele deuren kom je binnen in deze verrassend ruime woning. De hal vormt het centrale hart van het huis en geeft toegang tot de woonkamer, een werkruimte, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is voorzien van een gezellige sfeer door de fraaie eikenhouten vloer, de gezellige gashaard en de openslaande tuindeuren. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en creëren een fijne verbinding met de tuin. Aansluitend bevindt zich de royale open keuken, uitgevoerd in landelijke stijl. Deze sfeervolle Tinello-keuken is ingericht in een praktische hoekopstelling en voorzien van een granieten werkblad, vaatwasser, koelkast en spoelbak. Koken wordt hier een plezier dankzij het karaktervolle Boretti 6-pits fornuis met elektrische oven. Vanuit de keuken kijk je uit over de achtertuin, terwijl er volop ruimte is voor een grote eettafel waar familie en vrienden samenkomen.

Een bijzonder pluspunt is het gastenverblijf met slaapkamer en badkamer op de begane grond. Deze moderne ensuite badkamer beschikt over een inloopdouche en wastafelmeubel, aangevuld met een separaat toilet. Daarmee is de woning uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen of een praktijk aan huis.

Achter de keuken bevindt zich de praktische wasruimte met opstelplaats voor wasmachine en droger. Vanuit hier bereik je zowel de tuin als de royale bijkeuken. Deze ruimte beschikt over extra bergruimte, een spoelbak en vaatwasser. Daarnaast bevindt zich hier een tweede badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel.

Eerste verdieping

De ruime overloop biedt toegang tot vier volwaardige slaapkamers en de derde badkamer. Dankzij de praktische indeling is er ruimte voor een groot gezin, extra thuiswerkplek of hobbykamer. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, ruime inlopdouche, dubbele wastafelmeubel en een zwevend toilet.

Via een berging met vaste trap is de bergzolder bereikbaar.

Tuin

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en uitstekend onderhouden tuin waar op elk moment van de dag wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Het perceel van 752 m² biedt volop ruimte en privacy. De tuin beschikt over drie terrassen, een verzorgd gazon en diverse volwassen bomen en beplanting die zorgen voor een groene en rustige uitstraling. De stenen erfafscheiding in combinatie met coniferen draagt bij aan het gevoel van privacy.

Via de zijkant van het perceel bereik je de achterom en aan de voorzijde bevindt zich de ruime oprit, waar plaats is voor meerdere auto's.

Bijzonderheden

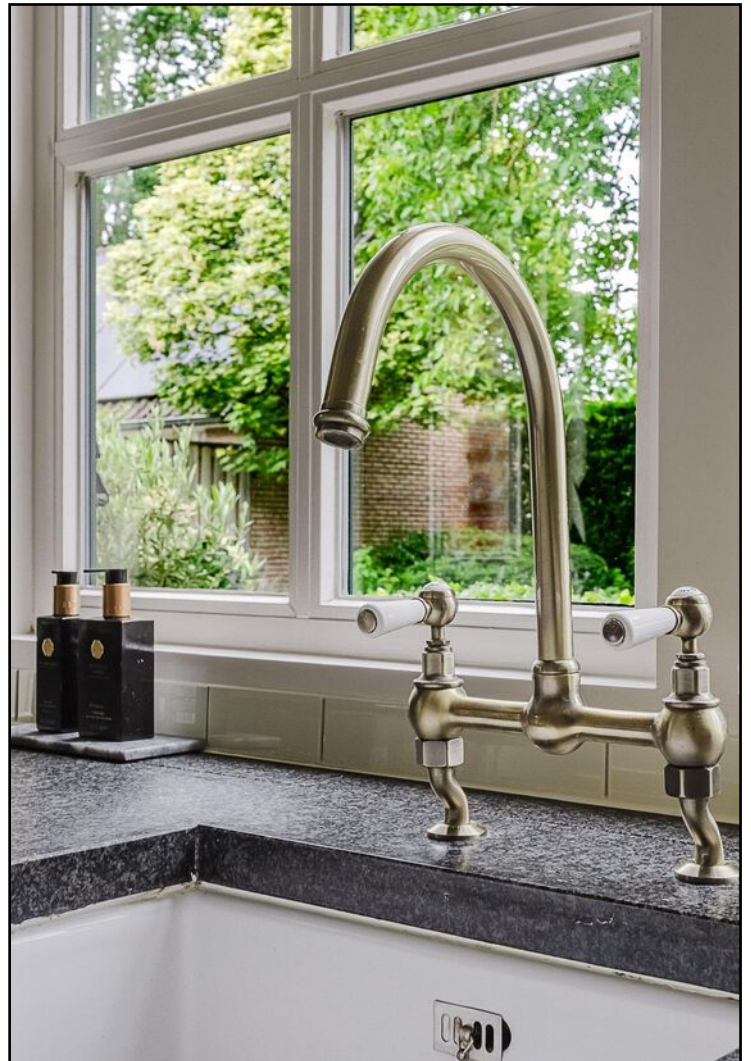
- + Ruime en instapklare vrijstaande woning op een perceel van 752 m²
- + Gastenverblijf met slaapkamer en ensuite badkamer op de begane grond
- + Boretti 6-pits fornuis met elektrische oven
- + In totaal drie badkamers aanwezig
- + Werkkamer op de begane grond
- + Fraai aangelegde en uitstekend onderhouden tuin
- + Rustige ligging aan de rand van Rijsbergen, maar toch alle voorzieningen dichtbij









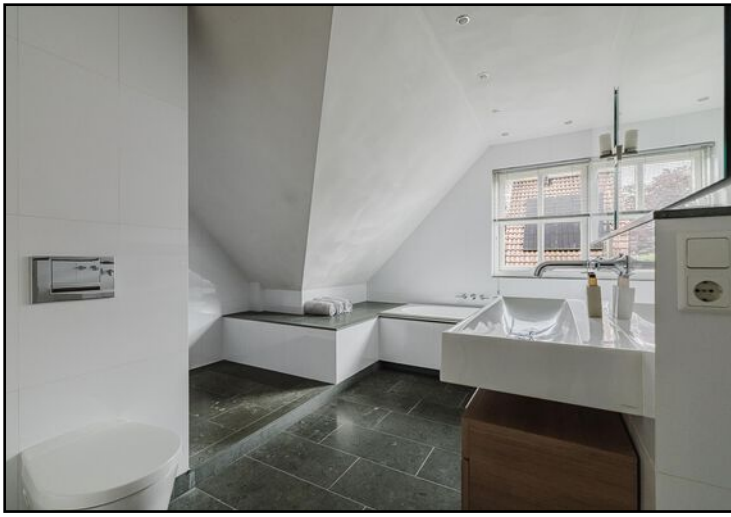


















Begane grond



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

Begane grond 3D



Eerste verdieping

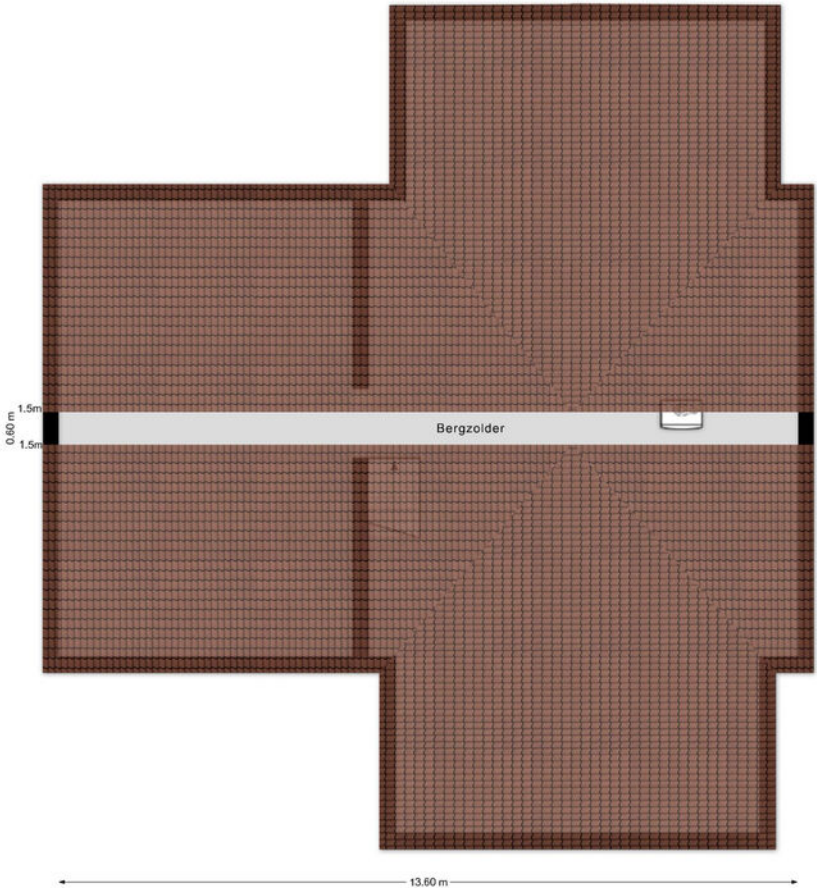


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Eerste verdieping 3D

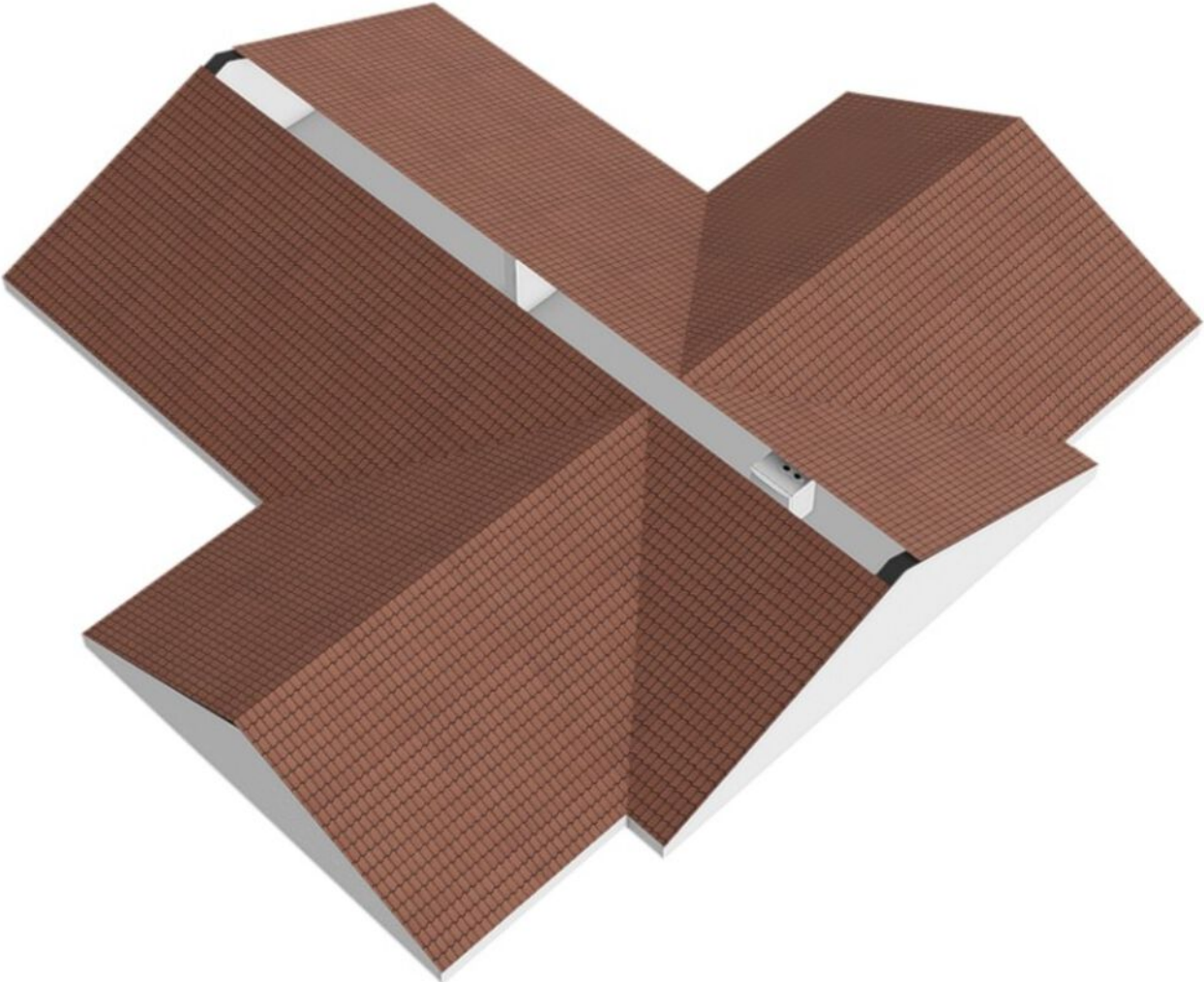


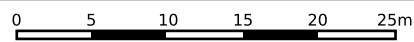
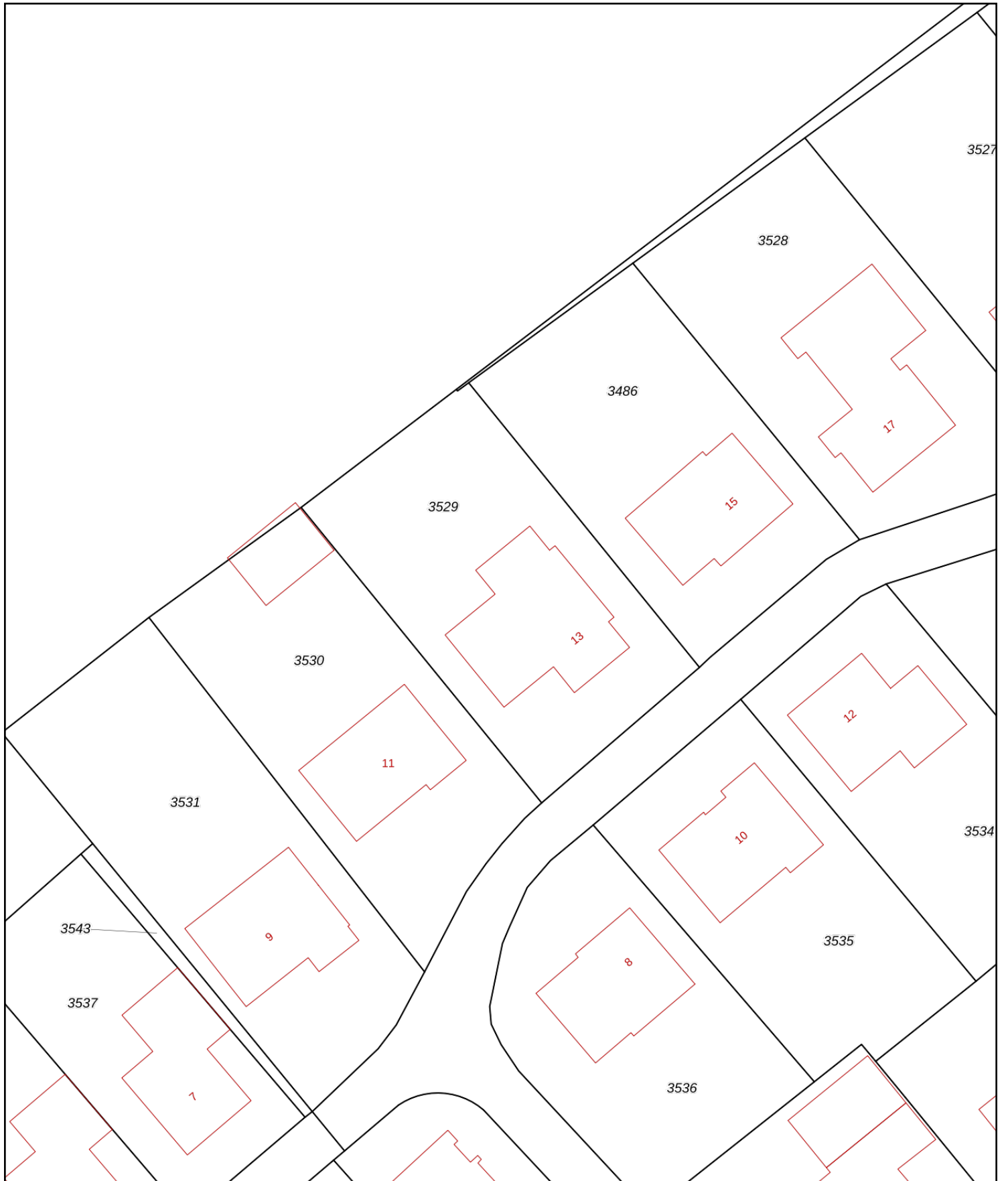
Bergzolder




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Bergzolder 3D



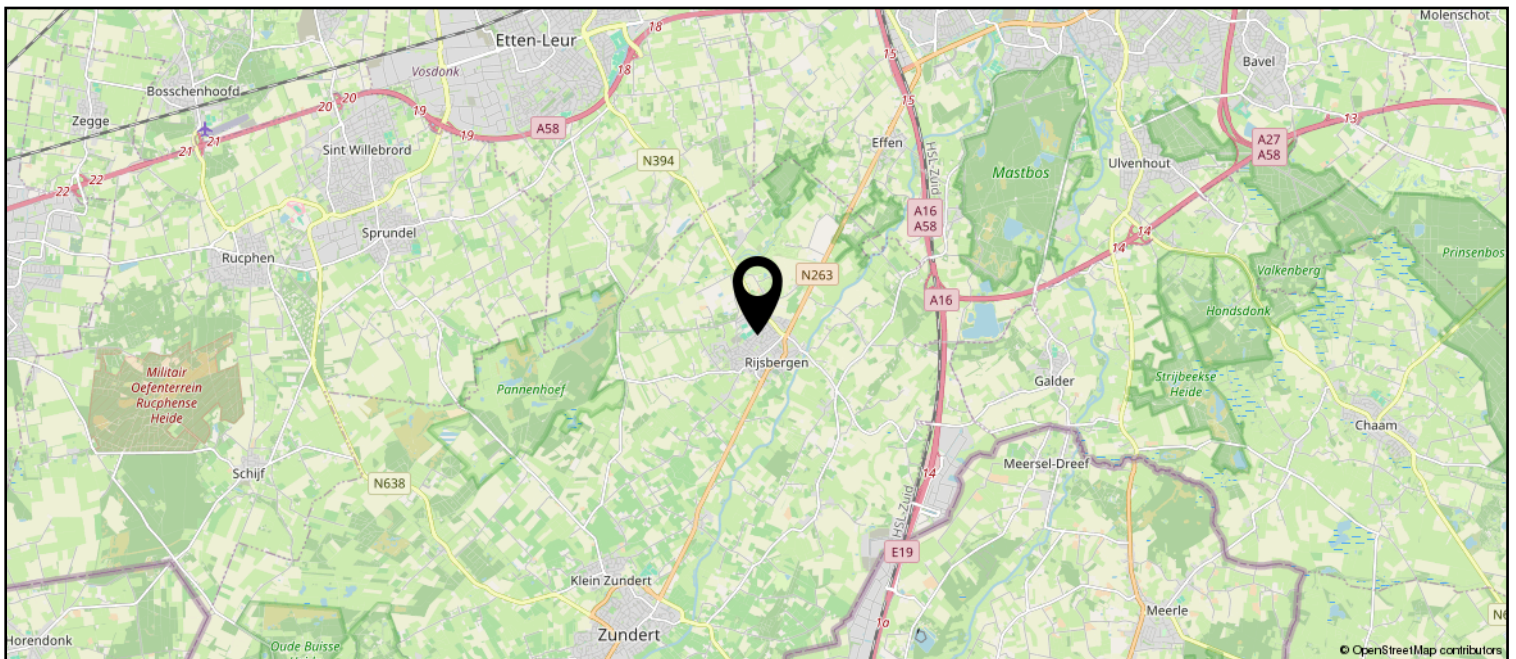
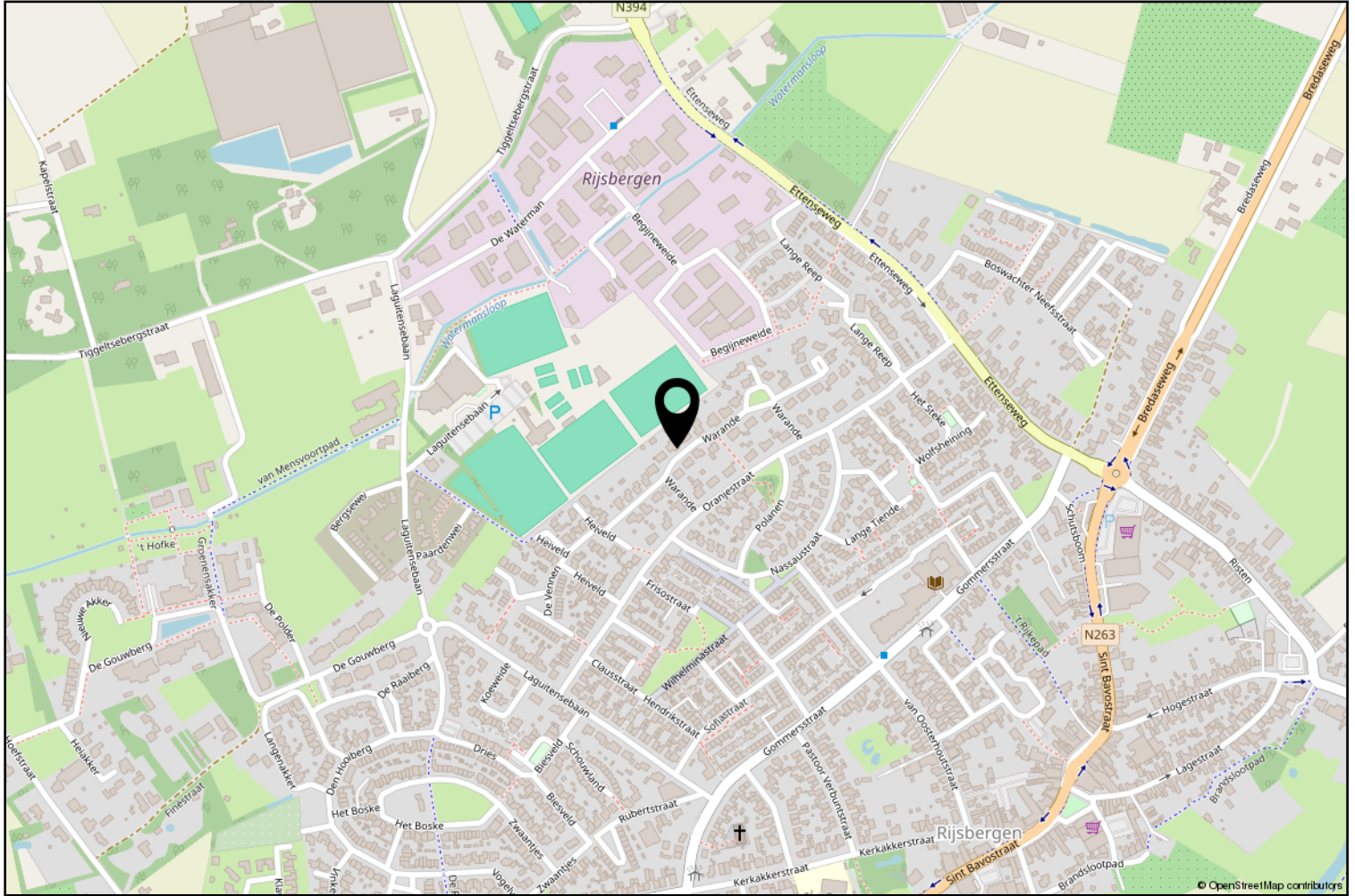


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijsbergen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3529</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast ouderslaapkamer	X		
- Witte kledingkast slaapkamer dochter	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Overig, te weten			
- Bartafel met krukken			X
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
 Keukenaccessoires, te weten			
- Kruidenkastje	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Magnetisch messenrek	X		
- Buffetkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto			X
Camerasysteem		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Pergola	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinmeubilair		X	
- Poort	X		
Overig - Contracten			
Feenstra alarm meldkamer abonnement & service abonnement			Moet worden overgenomen



vanHassel

Gewoonged!



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.