

Pastoor van Leijsenstraat 14

4721 AR Schijf



Vraagprijs € 525.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 525.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning met uitgebouwde keuken en vrijstaande garage
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 450 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 128 m ²
Inhoud:	ca. 472 m ³
Overige in pandige ruimte:	ca. 4 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 15 m ²
Externe bergruimte:	ca. 41 m ²
Bouwjaar:	1965, aanbouw en garage van latere data
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin:	Voortuin, zijtuin, achtertuin
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v. combi ketel Intergas Kombi (bouwjaar 2023), houtkachel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, isolerende beglazingen
Energielabel:	C

Een royaal uitgebouwd vrijstaand woonhuis met op de begane grond een L-vormige woonkamer, uitgebouwde keuken + bijkeuken + berging + badkamer, overkapte doorgang naar ruime garage-berging met vliering en met mogelijkheid tot dubbele garage. Op de verdieping zijn 4 slaapkamers, een toiletruimte en een vlizotrap naar een bergzolder. Diepe en nette voortuin, achtertuin op het noorden met achterom poort aan de linkerzijde van het huis (via de overdekte houtopslag).

Ligging

Dit huis is gelegen in een nieuwbouwwijk aan de vroegere rand van het dorp in een bosrijke omgeving. Het dorpscentrum van Schijf voorziet in een supermarkt, enkele winkels, cafés, restaurants, basisschool, multifunctioneel centrum en diverse sportaccommodaties. Voor een uitgebreidere keuze in supermarkten en winkels zijn de dorpscentra van Rucphen en Zundert op respectievelijk 5 en 10 autominuten gelegen. De aansluiting op de snelweg A58 Breda-Bergen-op-Zoom is op ca. 10-15 autominuten gelegen, evenals Breda Airport bij Bosschenhoofd. Het uitgestrekte buitengebied van Schijf staat garant voor diverse manieren van ontspanning zoals wandelen, fietsen, etc.

Bouwaard

Het oorspronkelijke huis is van bouwjaar 1965, de aanbouw en de garage zijn van latere bouwdata. Het huis en de aanbouw zijn traditioneel gebouwd met betonnen begane grondvloer, houten verdiepings- en zoldervloeren. De gemetselde spouwmuren zijn voorzien van (na-)isolatie en grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazingen en handbediende rolluiken. De houten kapconstructie van het oorspronkelijke huis is voorzien van na-isolatie aan de binnenzijde, de aanbouw heeft isolerende dakplaten als dakbeschot. De schuine daken zijn voorzien van dakpannen. Het warm water en de verwarming komen van een Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A cv ketel, bouwjaar 2023.

Begane grond

Vanuit de hal (met overdekte voordeur) heeft u toegang tot de woonkamer, de meterkast (vernieuwd in 2021) en de verdieping via de gestoffeerde trap. De woonkamer met airco unit beschikt over een vrijstaande houtkachel, deur naar de provisie-/kelderkast en een open doorgang naar de aangebouwde keuken. Het keukenblok in hoekopstelling beschikt over een hoge kast met koel-/ vrieskast, vaatwasser (buiten gebruik), 1¼ spoelbak, 5-pits inductie kookplaat, oven, afzuigkap, apothekers ladekast, onder en bovenkasten en een kunststof blad. In de bijkeuken is een extra elektra verdeelkast aanwezig alsmede de aansluitingen voor de wasmachine en droger. In de berging is de combi cv-ketel ondergebracht. De badkamer (2020) is ingericht met een staand verhoogd toilet, groot ligbad, inloofdouche met hand- en regen-sproeier, design radiator, dubbele wastafel met meubel en spiegel en beschikt over mechanische ventilatie.

Verdieping + zolder

De overloop met vlizotrap geeft toegang tot een toiletruimte en 3 slaapkamers, waarvan één de doorgang vormt naar een grote extra slaapkamer boven de uitbouw keuken. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een airco unit en een vaste kast in de dakschuinte. De toiletruimte heeft een Sany Broyeur (elektrisch toilet) en een fonteintje. De slaapkamer rechtsachter heeft een vaste kast. De slaapkamer linksachter heeft 2 vaste kasten en een dakraam. Deze slaapkamer fungeert als doorgang naar de extra 4e slaapkamer met dakkapel en fraai afgewerkte bergruimte in de dakschuinten. De zolder is bereikbaar middels de vlizotrap en kan gebruikt worden als bergruimte.

Vervolg omschrijving op volgende pagina

Vervolg omschrijving

Garage-berging

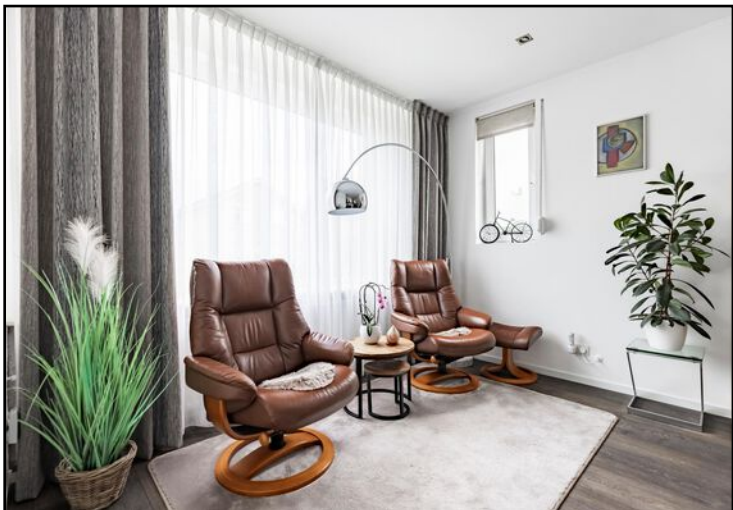
Via de met een lichtstraat overdekte buitenruimte kunt u naar de garage-berging. De garage-berging is voorzien van een betonnen begane grondvloer, gemetselde spouwmuren, kunststof kozijnen met isolerende beglazingen, houten verdiepingsvloer en houten kapconstructie met isolerende dakplaten, gedekt met pannen. Aan de opritzijde is een roldeur en een houten kozijn met loopdeur. Door het kozijn met loopdeur te vervangen door een roldeur heeft u een dubbele garage. Via de later tussengeplaatste kozijnwand kunt u door de loopdeur naar de berging, welke over een achterdeur naar de achtertuin beschikt.

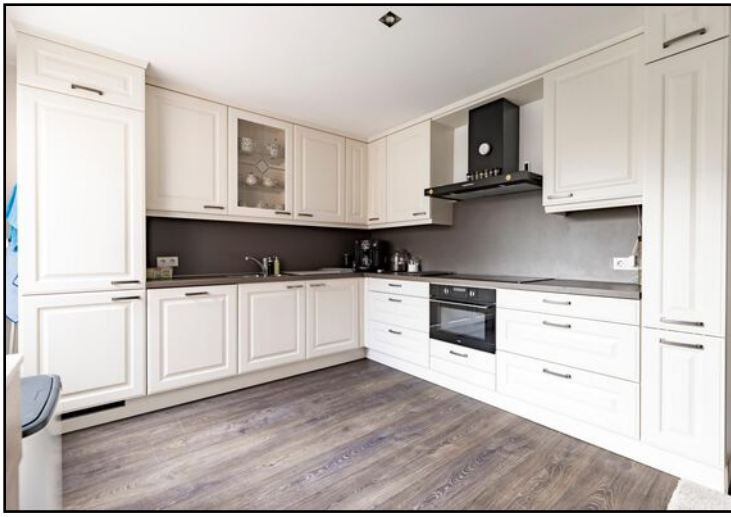
Tuin

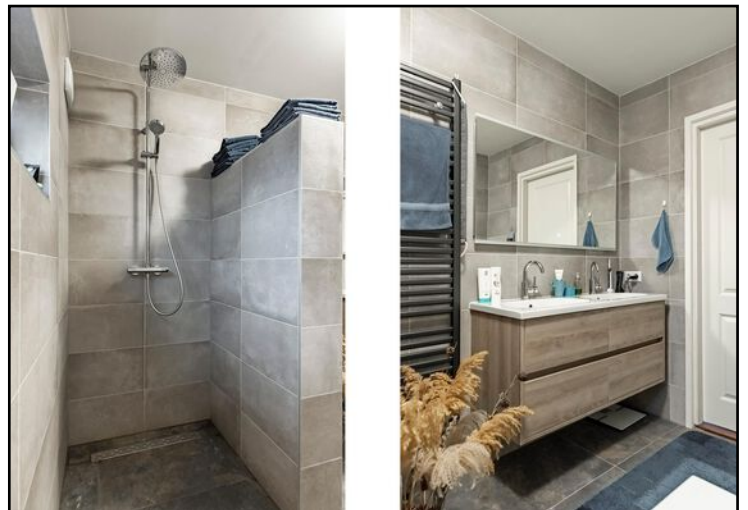
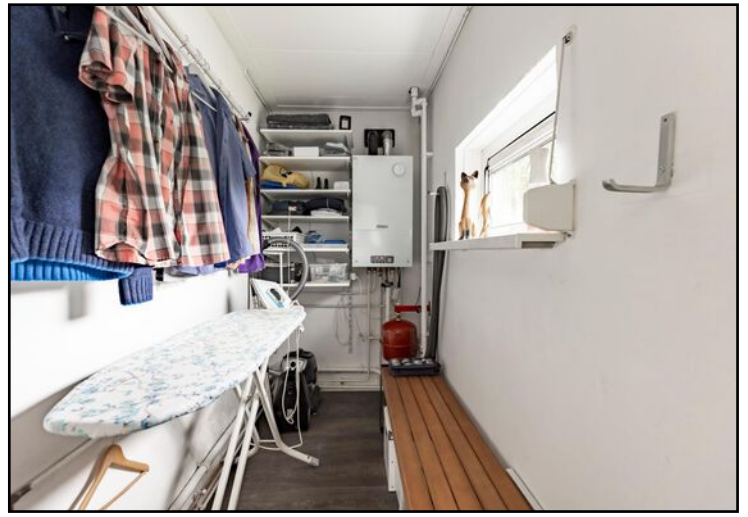
De voortuin bestaat uit speels aangelegde plant- en bloemborders, waartussen grijs grind. De borders zijn gevuld met vaste planten coniferen. Links naast het huis loopt een grindpad naar de overdekte houtopslag met houten achterom poort aan de achtertuinzijde. Rechts van de voortuin is een brede oprit gesitueerd waarop 4 auto's kunnen parkeren. Achter de berging is een overdekt terras waar u heerlijk kunt zitten. De achtertuin bestaat uit een kunststof gazon met een pad naar de achterzijde, grindpad achter de aanbouw en voorlangs de coniferen achter scheiding. Voor het overdekte terras en achter de berging is een bestraat terras. De overdekte buitenruimte tussen aanbouw en de garage-berging is aan de tuinzijde af te sluiten met een roldeur.

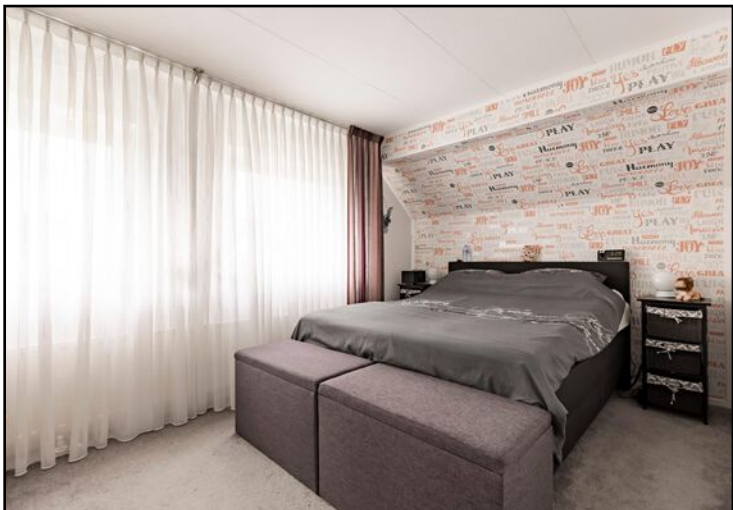
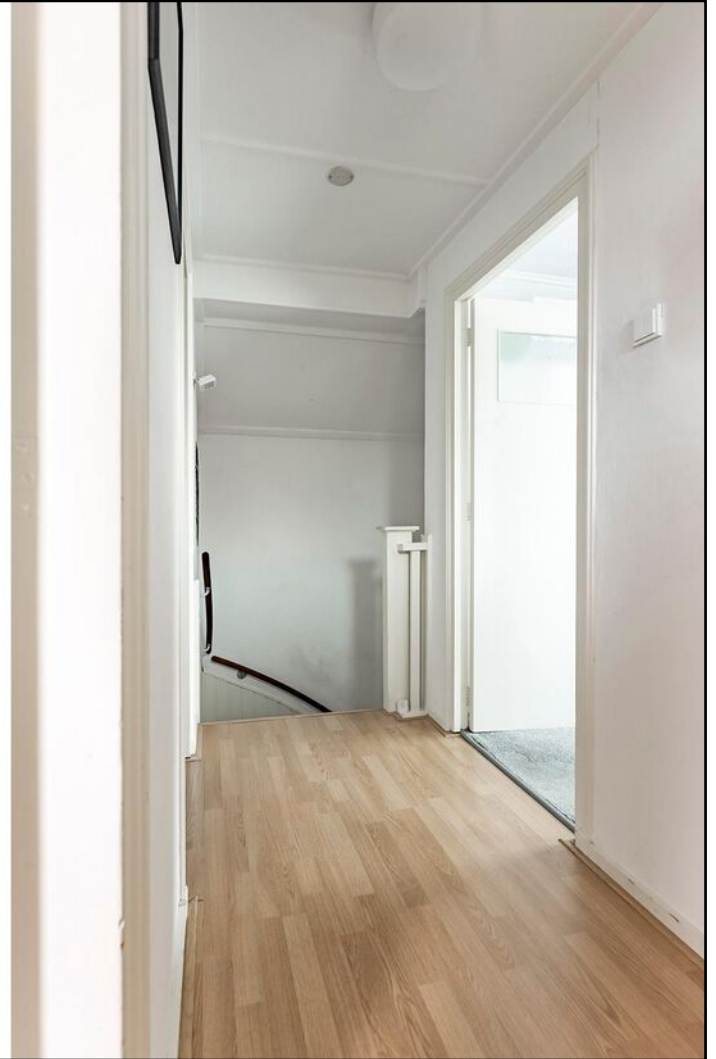
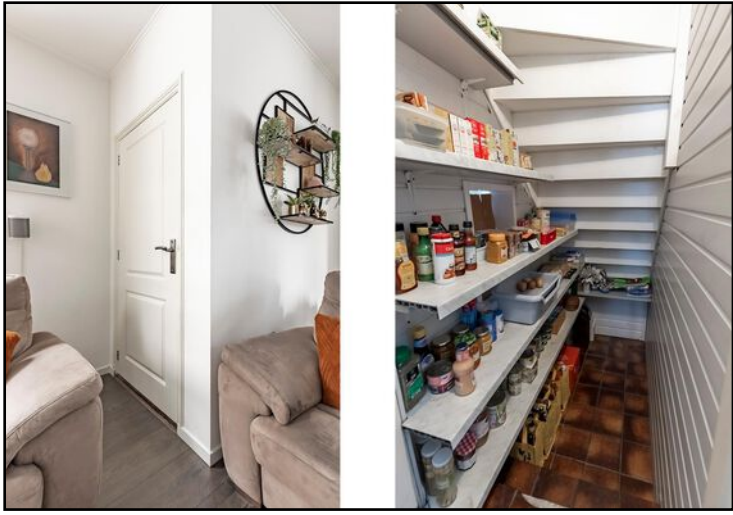


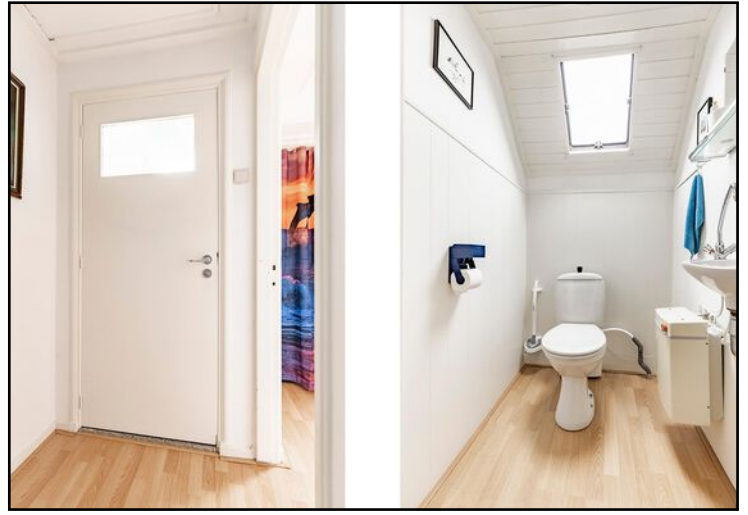






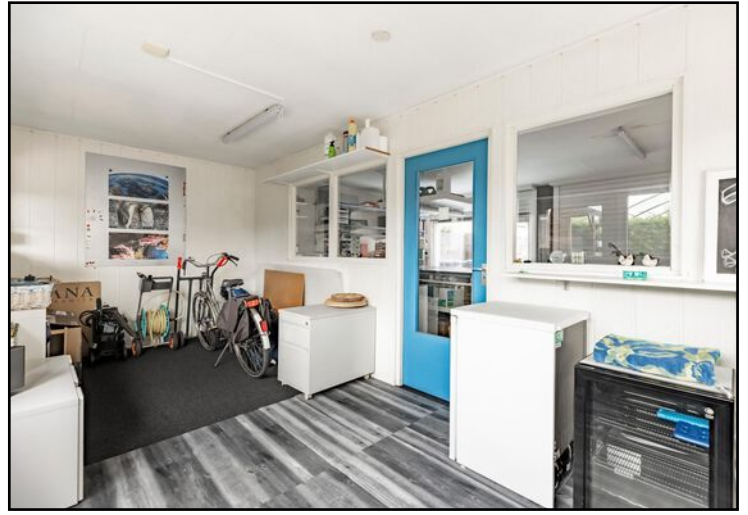


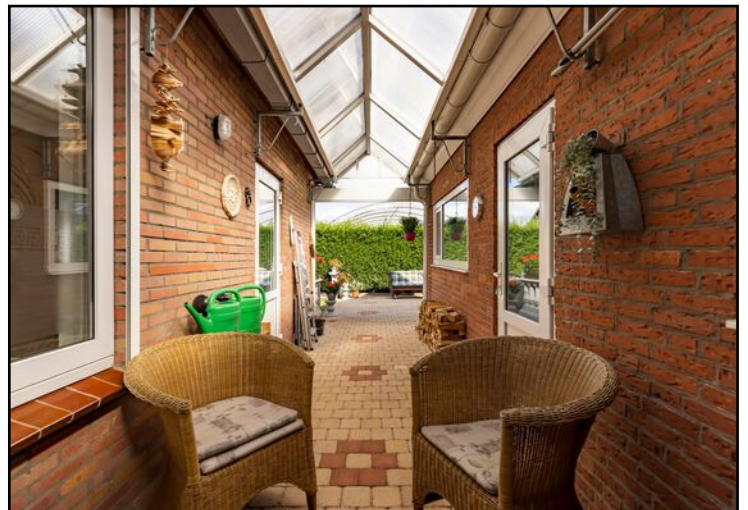
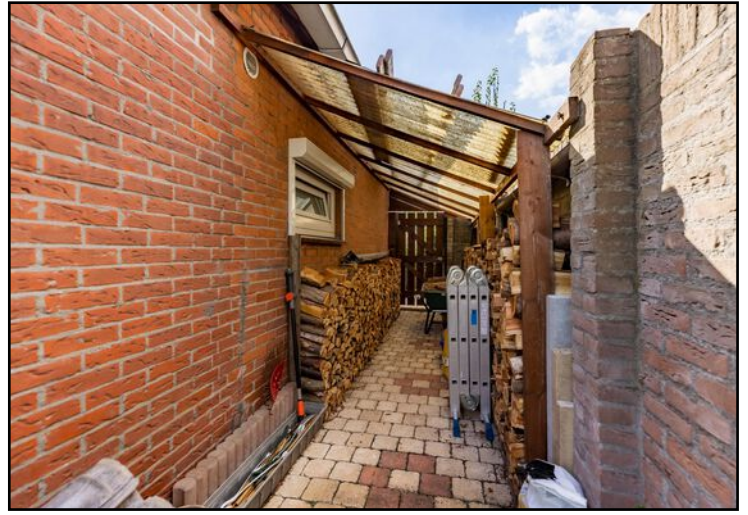






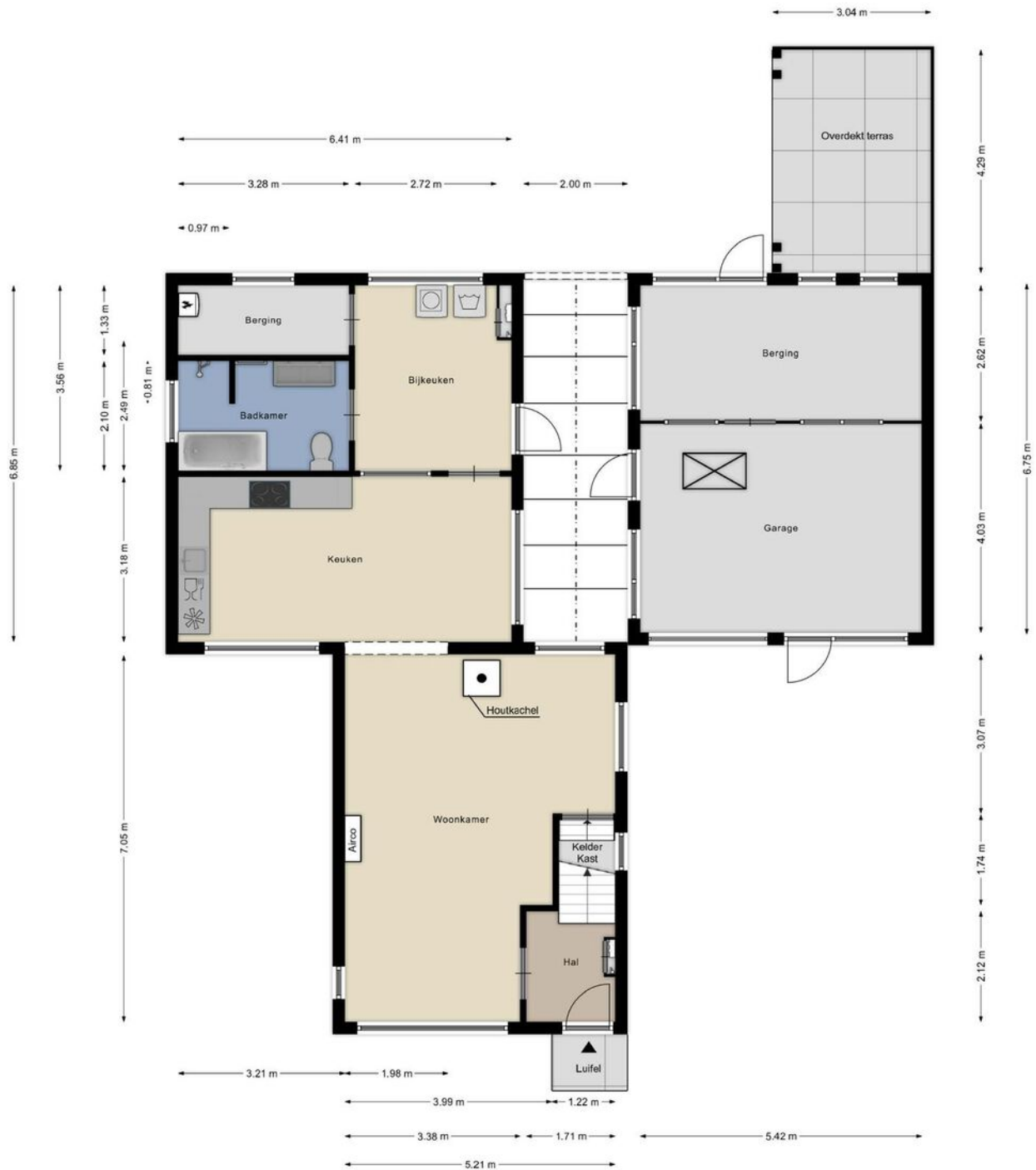








Begane grond

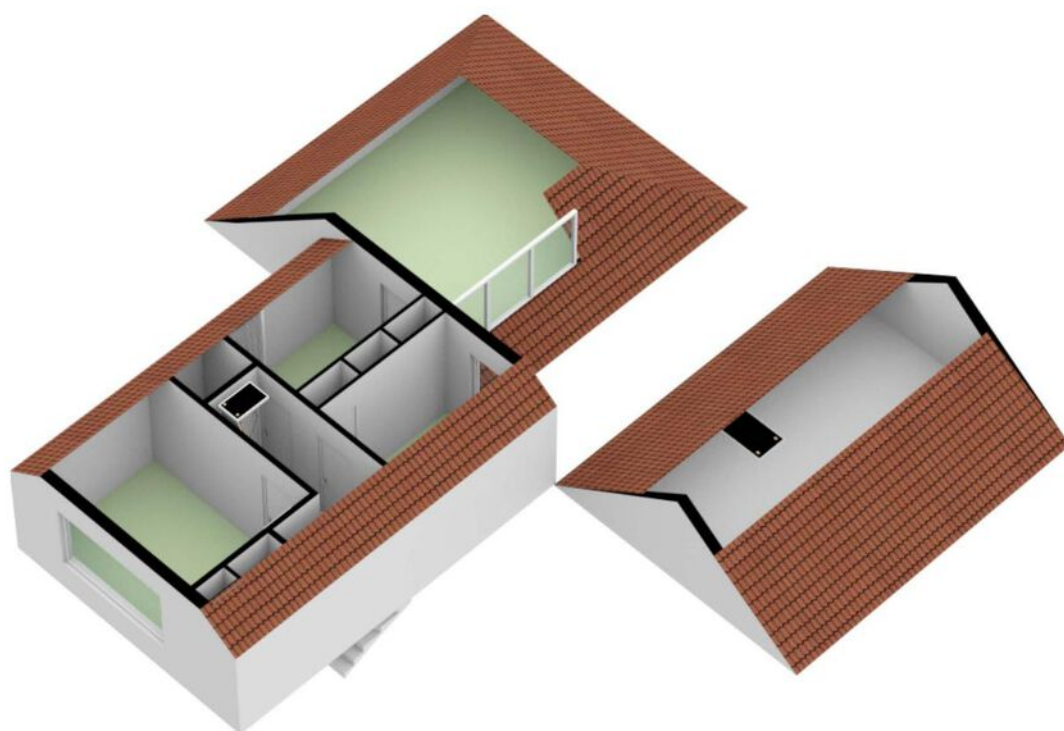


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© G3D Multimedia Visuals
www.g3d.nl

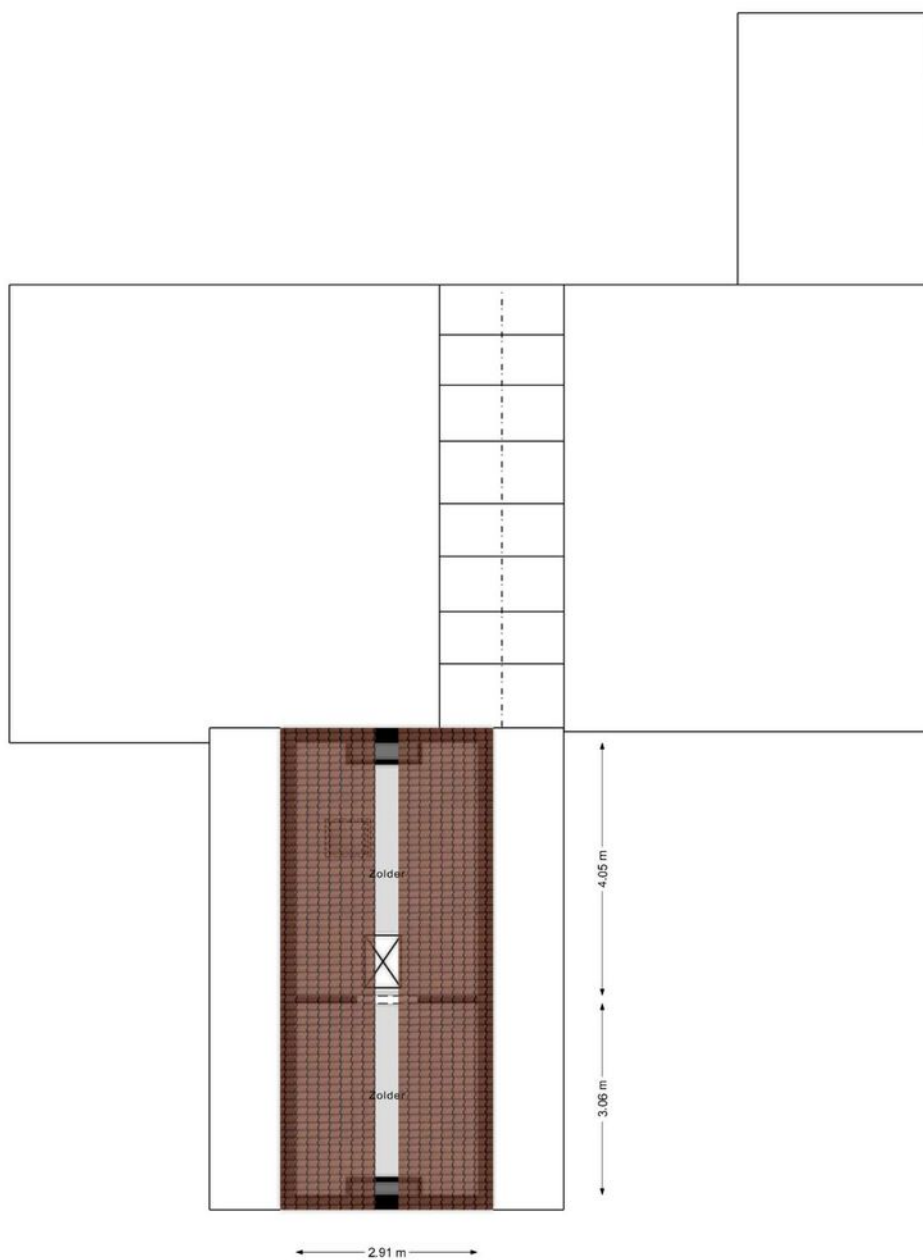
Begane grond 3D



Verdieping 3D

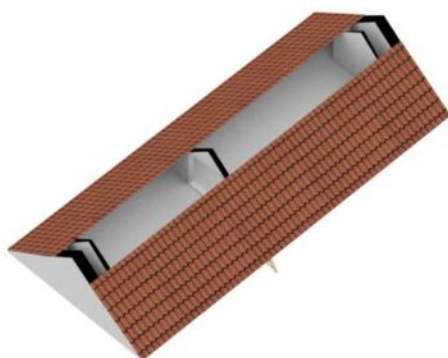


Zolder




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© G3D Multimedia Visuals
www.g3d.nl

Zolder 3D



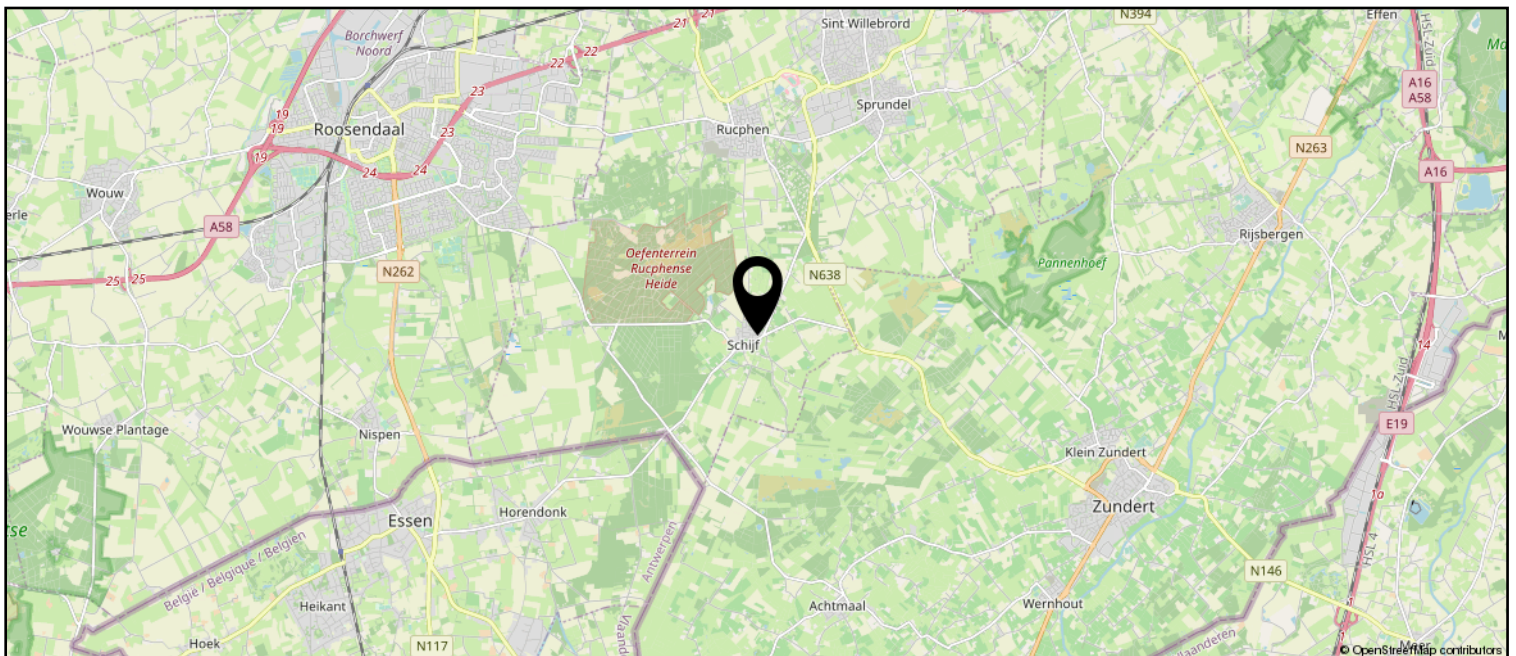
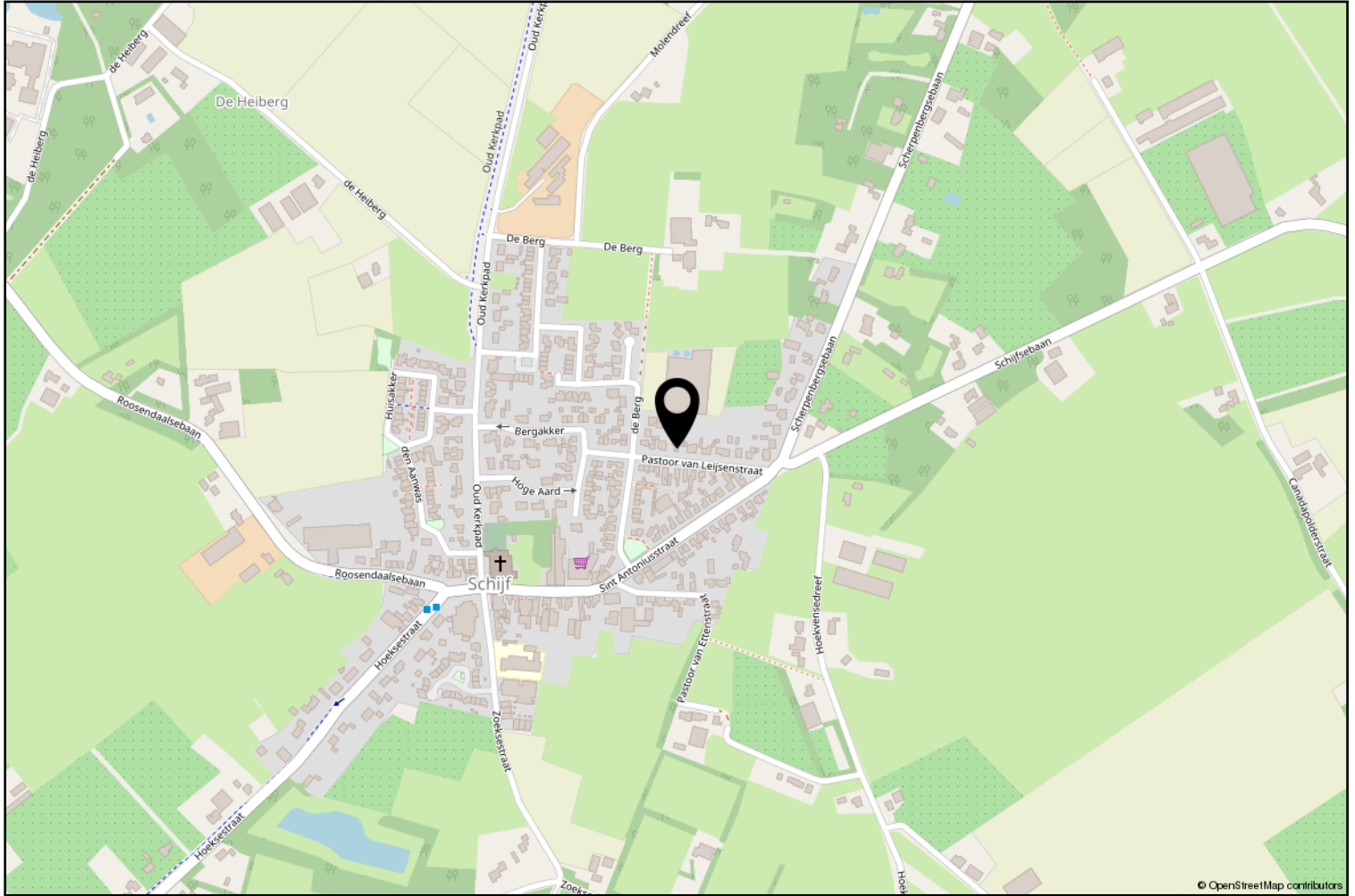


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rucphen</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 1247</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juni 2022
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





vanHassel

Gewoongoed!

Rucphen en haar kerkdorpen staan bekend om haar bosrijke omgeving en vele fiets- en wandelroutes. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid in de gehele gemeente zijn kenmerkend voor de inwoners van deze gemeente. De Internationale Cyclocross en Dorpenomloop zijn bekende (fiets) evenementen die jaarlijks vele bezoekers trekken.

Werner Kools

Sinds 2016 ben ik werkzaam bij Van Hassel Makelaars o.g. als kandidaat makelaar. Als u op zoek bent naar een koop- of huurwoning of wilt verkopen of verhuren, kijk ik graag met u mee. U kunt mij bereiken via 06-30153620 of wkools@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.