

Margrietstraat 5

4891 XA Rijsbergen



Vraagprijs € 430.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 430.000,- k.k.
Soort woning:	Tussenwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 188 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 126 m ²
Inhoud:	ca. 413 m ³
Externe bergruimte:	ca. 19 m ²
Bouwjaar:	1961
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Bijgebouw:	Berging/schuur
Verwarming:	C.V.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel, elektrische verwarming
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas
Energie label:	D

Ruimte, sfeer en gemak komen hier op een mooie manier samen. Deze instapklare tussenwoning is volledig gemoderniseerd en biedt onder andere een royale uitgebouwde woonkamer, een moderne open keuken, vier (slaap)kamers en een zonnige achtertuin.

Ligging

Je woont hier aan een rustige straat, op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen. Het gezellige dorpscentrum ligt op loopafstand en biedt een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en sportvoorzieningen. Ook een basisschool, kinderopvang en medisch centrum bevinden zich in de directe omgeving. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Breda, Etten-Leur en Roosendaal goed bereikbaar. Houd je van wandelen of fietsen? Dan kun je je hart ophalen in het prachtige buitengebied met uitgestrekte natuurgebieden en landgoederen in de omgeving.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en praktische trapkast. Vanuit hier loop je door naar de sfeervolle woonkamer met open keuken. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is hier een verrassend ruime leefruimte ontstaan waar je volop mogelijkheden hebt voor een royale zithoek en een gezellige eethoek.

De woonkamer beschikt over een fraaie houtkachel die zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden. Via de schuifpui heb je direct contact met de tuin en geniet je van veel lichtinval.

De moderne open keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. Een fijne plek om uitgebreid te koken of gezellig met vrienden en familie samen te zijn.

Aansluitend bevindt zich de handige bijkeuken met lichtkoepel, aansluitingen voor wasapparatuur en een directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers, een separate toiletruimte en de badkamer.

De slaapkamers zijn van een prettig formaat en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of hobbyruimte. De badkamer is royaal opgezet en compleet ingericht met een ligbad, douchecabine met regendouche, dubbele wastafel met meubel en een designradiator. Dankzij de elektrische vloerverwarming geniet je hier van extra comfort. Vanaf één van de slaapkamers bereik je via een vaste trap de tweede verdieping.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit één grote, verzorgde ruimte die momenteel wordt gebruikt als kantoor, maar zich uitstekend leent als vierde slaapkamer. De brede dakkapel zorgt voor veel extra ruimte en een prettige lichtinval. Daarnaast is er voldoende bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Een veelzijdige verdieping die je volledig naar eigen wens kunt inrichten.

Berging/schuur

Achter in de tuin bevindt zich een solide, in spouw gebouwde berging/schuur die uit twee ruimtes bestaat. Dankzij de loopdeur aan de tuinzijde, de extra toegang via de achtergelegen brandgang én de sectionaaldeur is deze ruimte bijzonder praktisch in gebruik. Ideaal voor het stallen van een motor, fietsen, het opbergen van gereedschap of als hobbyruimte. Een waardevolle aanvulling op de woning.

Tuin

De verzorgde achtertuin is gelegen op het geliefde zuidwesten, waardoor je hier optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. Direct achter de woning ligt een fijn terras waar je heerlijk kunt ontspannen of gezellig buiten kunt eten. En wil je uit de zon? Dan kun je gebruikmaken van het zonnesherm.

De tuin heeft verder voorzien een sfeervolle vijver, diverse groenvoorzieningen en een overdekte opslag voor bijv. hout. Dankzij de goede afmetingen biedt de tuin volop ruimte voor zowel ontspanning als tuinliefhebbers.

Bijzonderheden

- + Royale uitbouw over de volledige breedte
- + Ruime badkamer met ligbad, (regen-) douche (-cabine) en dubbele wastafel met meubel
- + Separate toiletruimte op de 1e verdieping
- + Inbouwapparatuur en keukenblad vernieuwd in 2024
- + Nieuw voegwerk gevels in 2016
- + Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2014
- + Vernieuwde elektra en meterkast (2014)
- + Zonnige achtertuin op het zuidwesten
- + Airco-installaties
- + Vrijstaande schuur/berging met sectionaaldeur
- + Zonnepanelen worden thans gehuurd doch kunnen worden overgenomen of afgekocht

Een woning met verrassend veel ruimte, een verzorgde afwerking en een fijne ligging.
Hier hoeft je alleen nog maar je spullen neer te zetten!

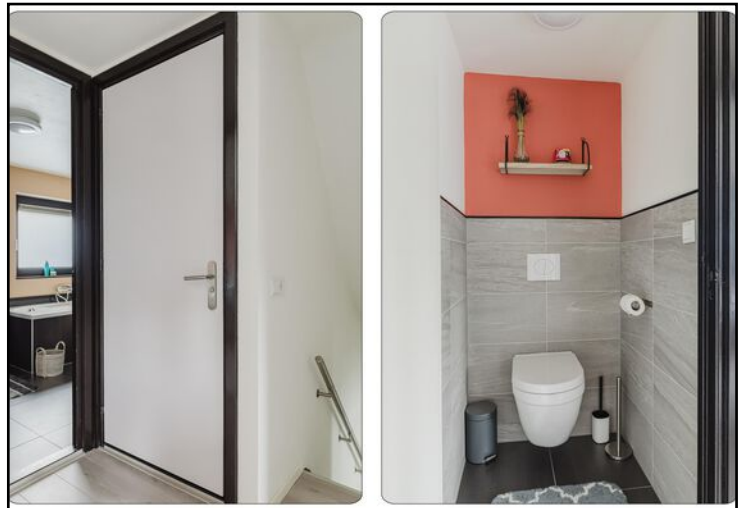


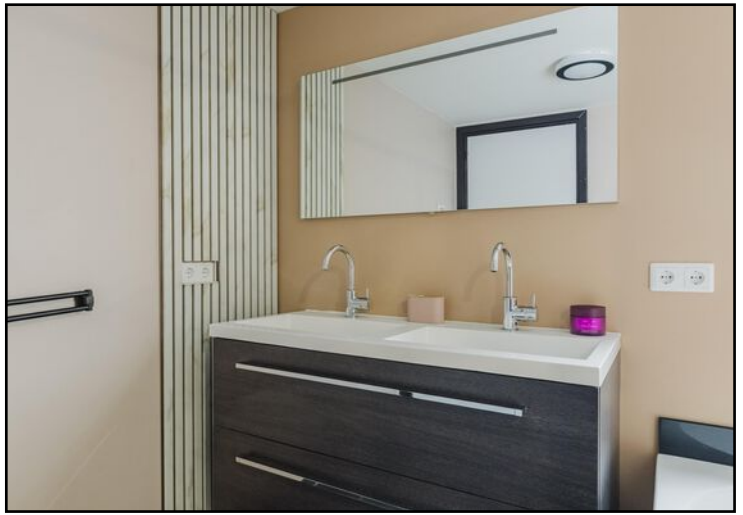




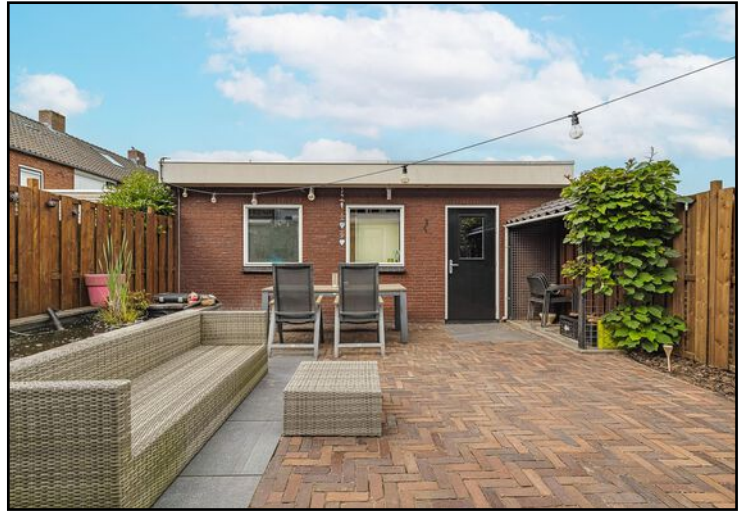






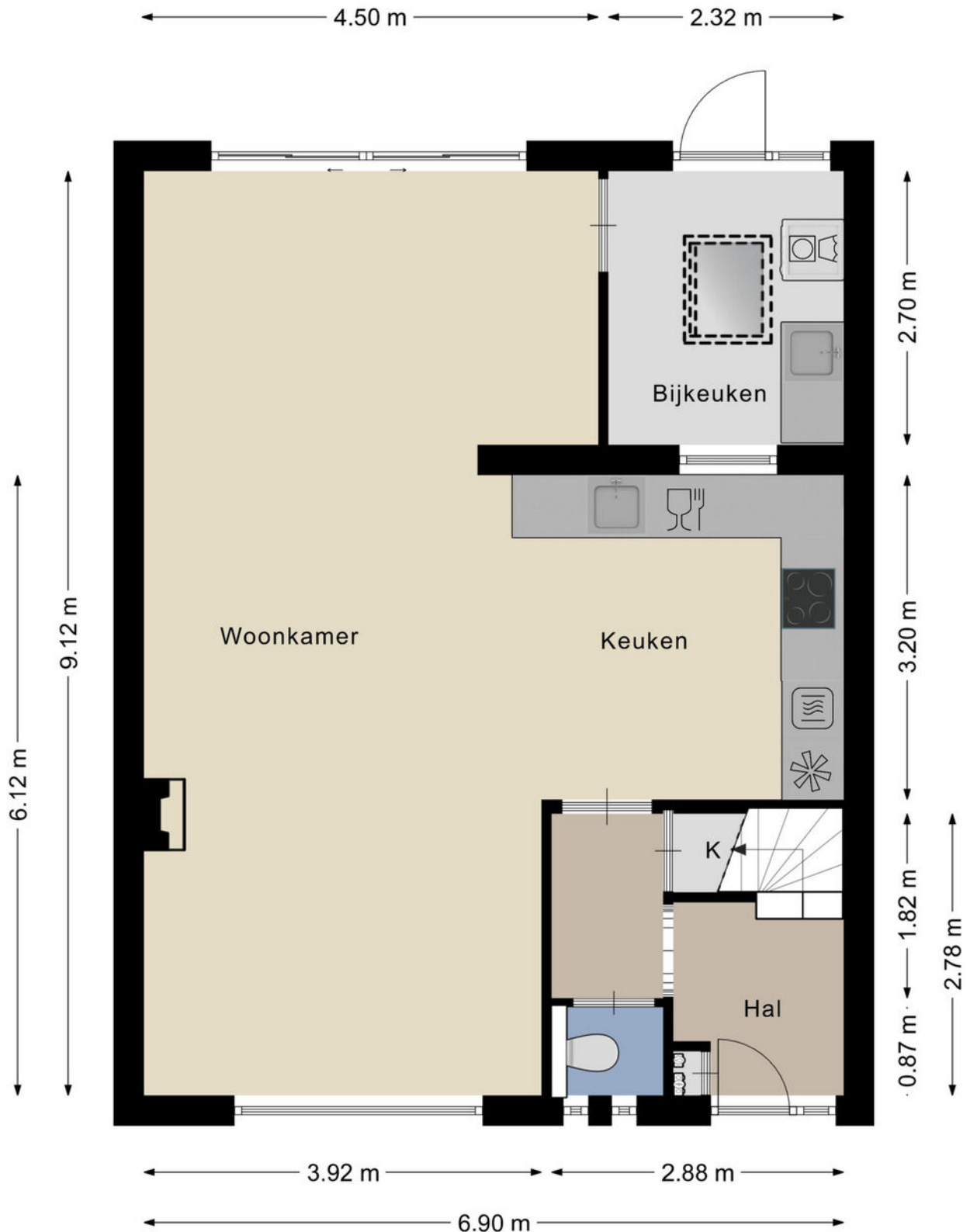








Begane grond

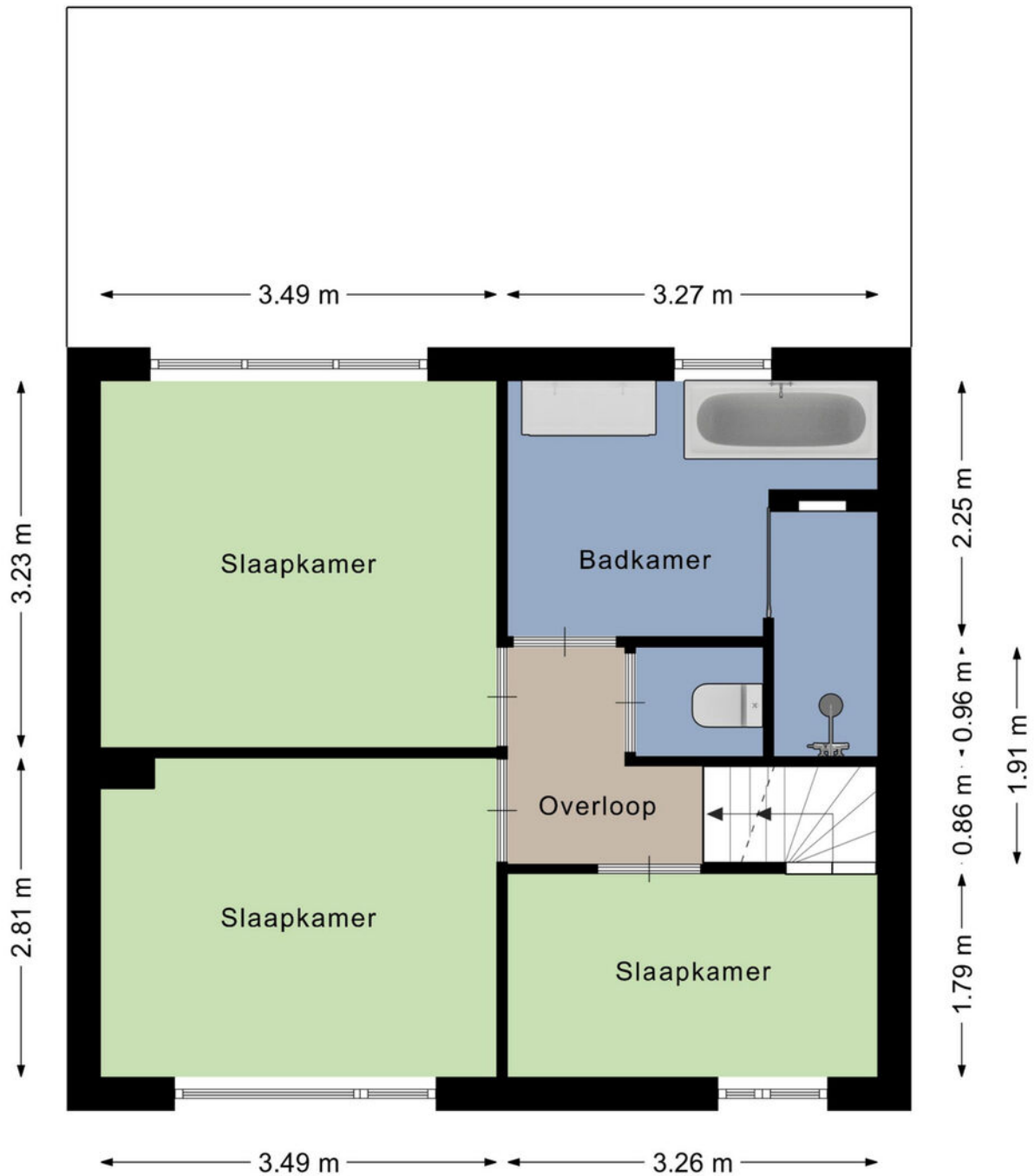


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© BrikkR Vastgoedpresentaties
www.brikkR.nl

Begane grond 3D

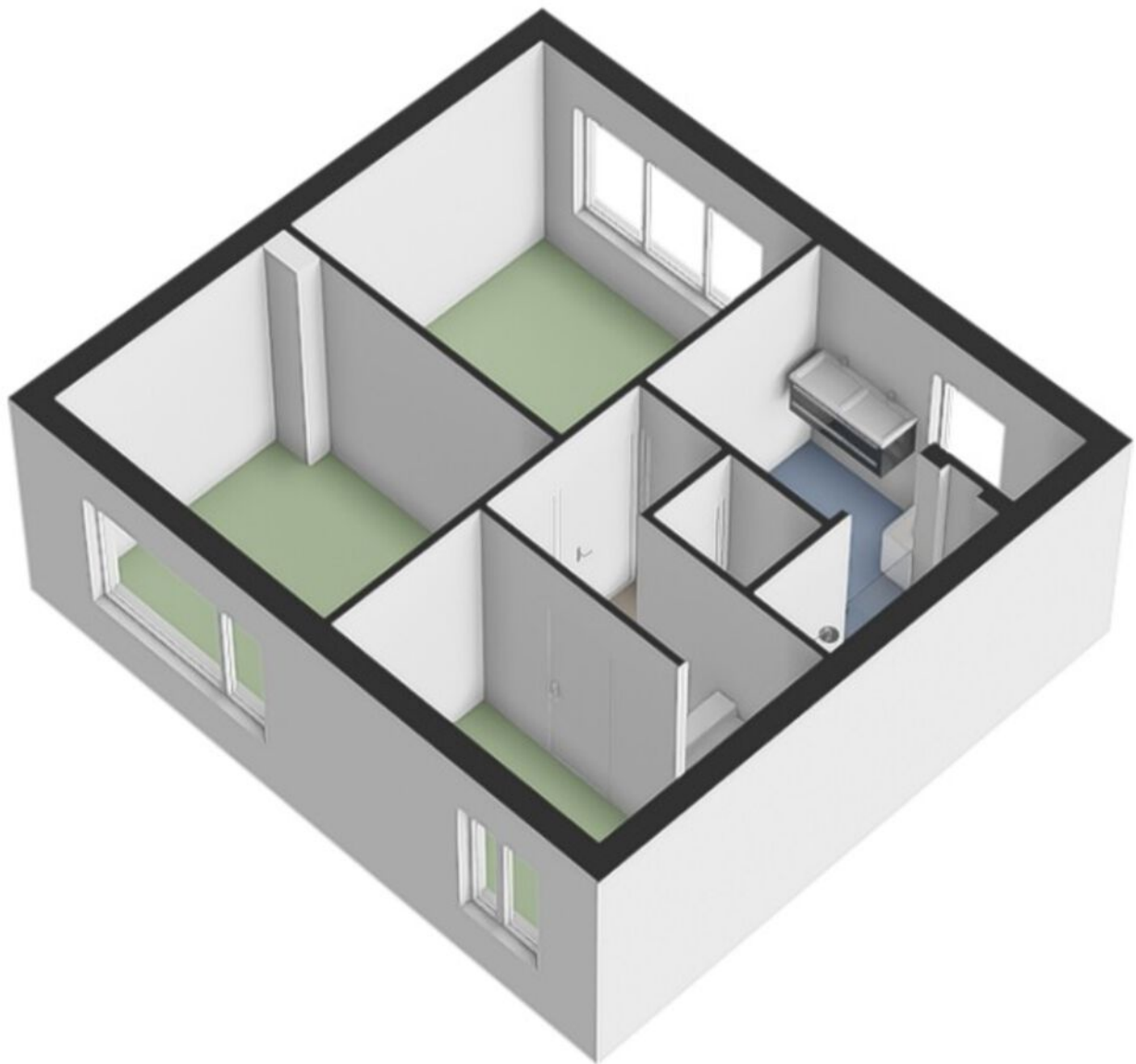


Eerste verdieping

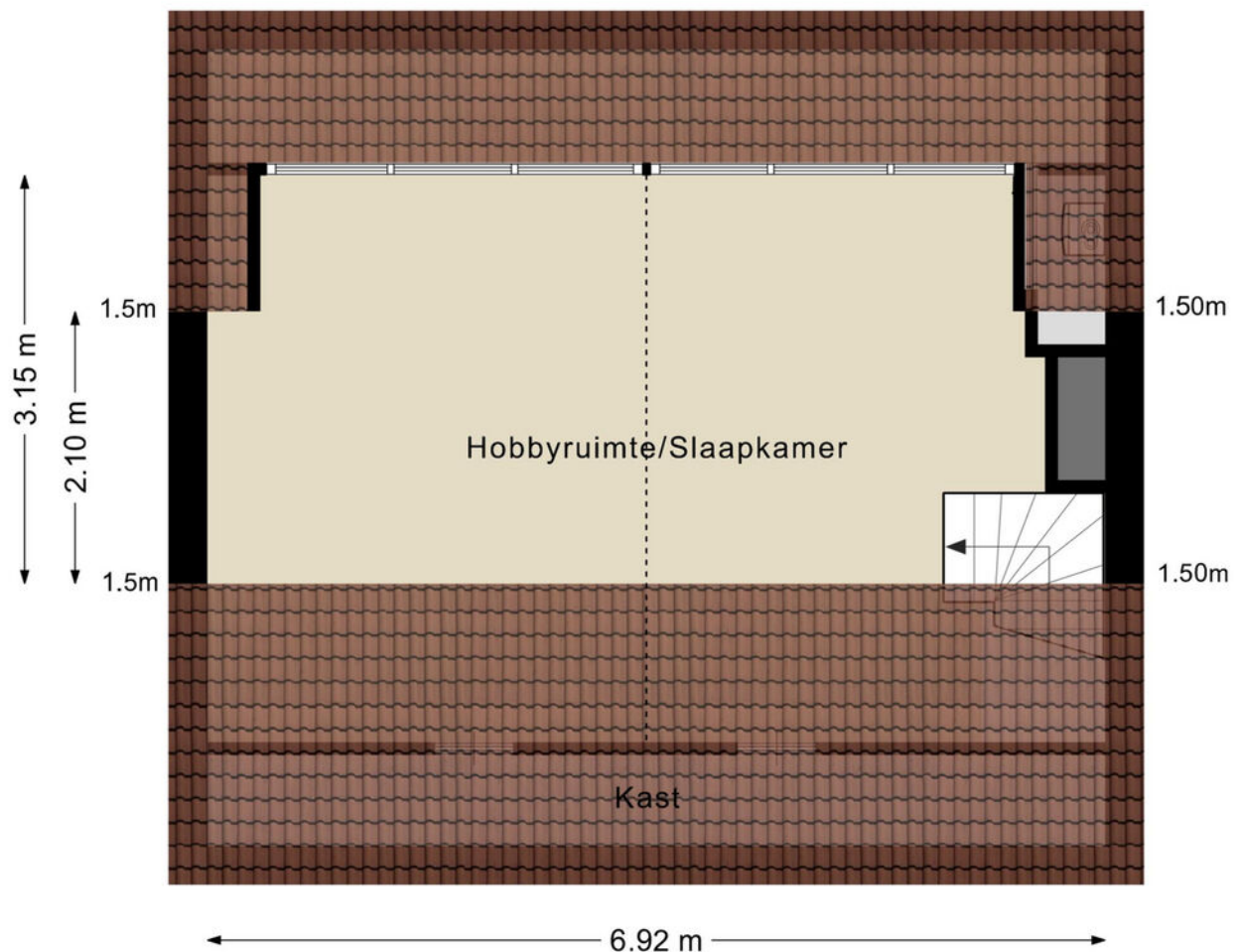


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Eerste verdieping 3D

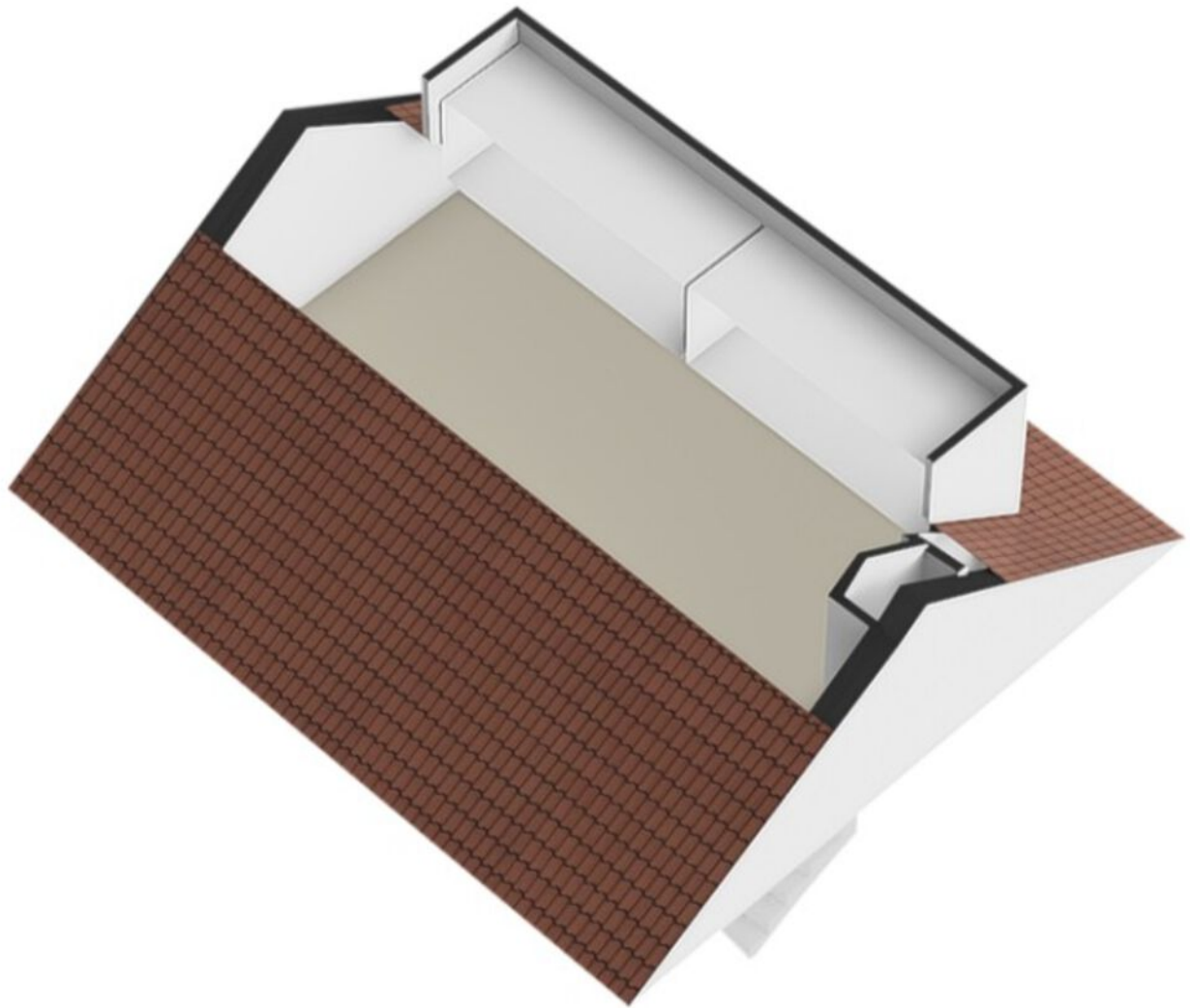


Tweede verdieping

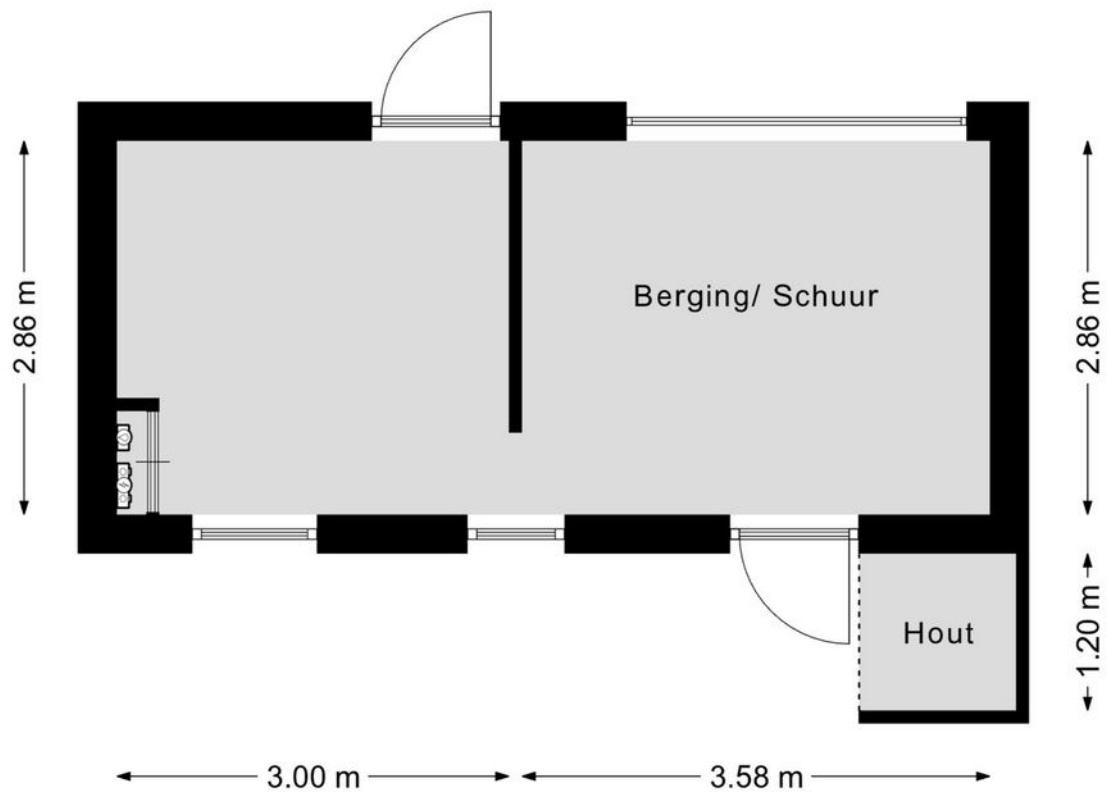


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkrr Vastgoedpresentaties
www.brikkrr.nl

Tweede verdieping 3D

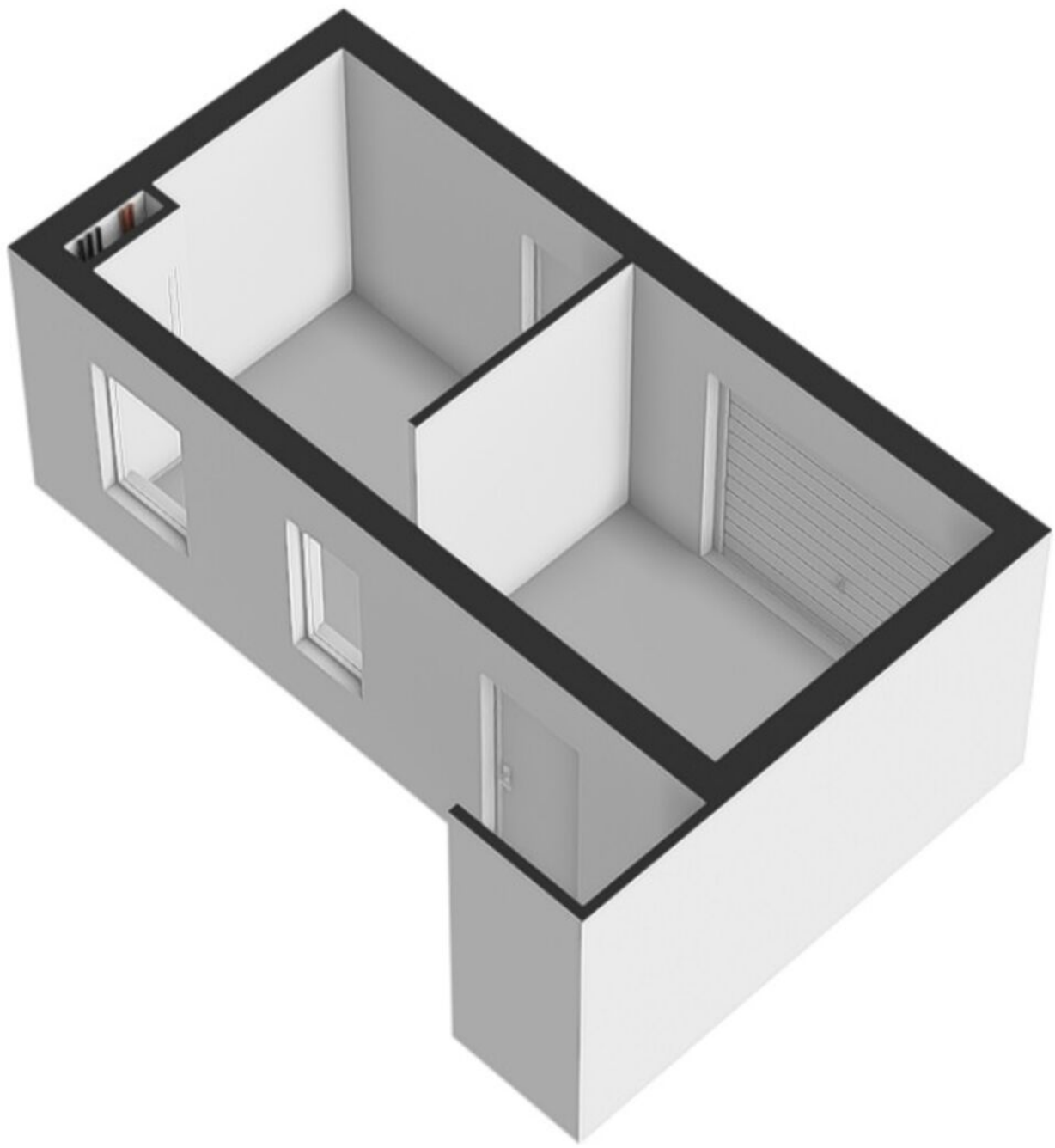


Berging/schuur

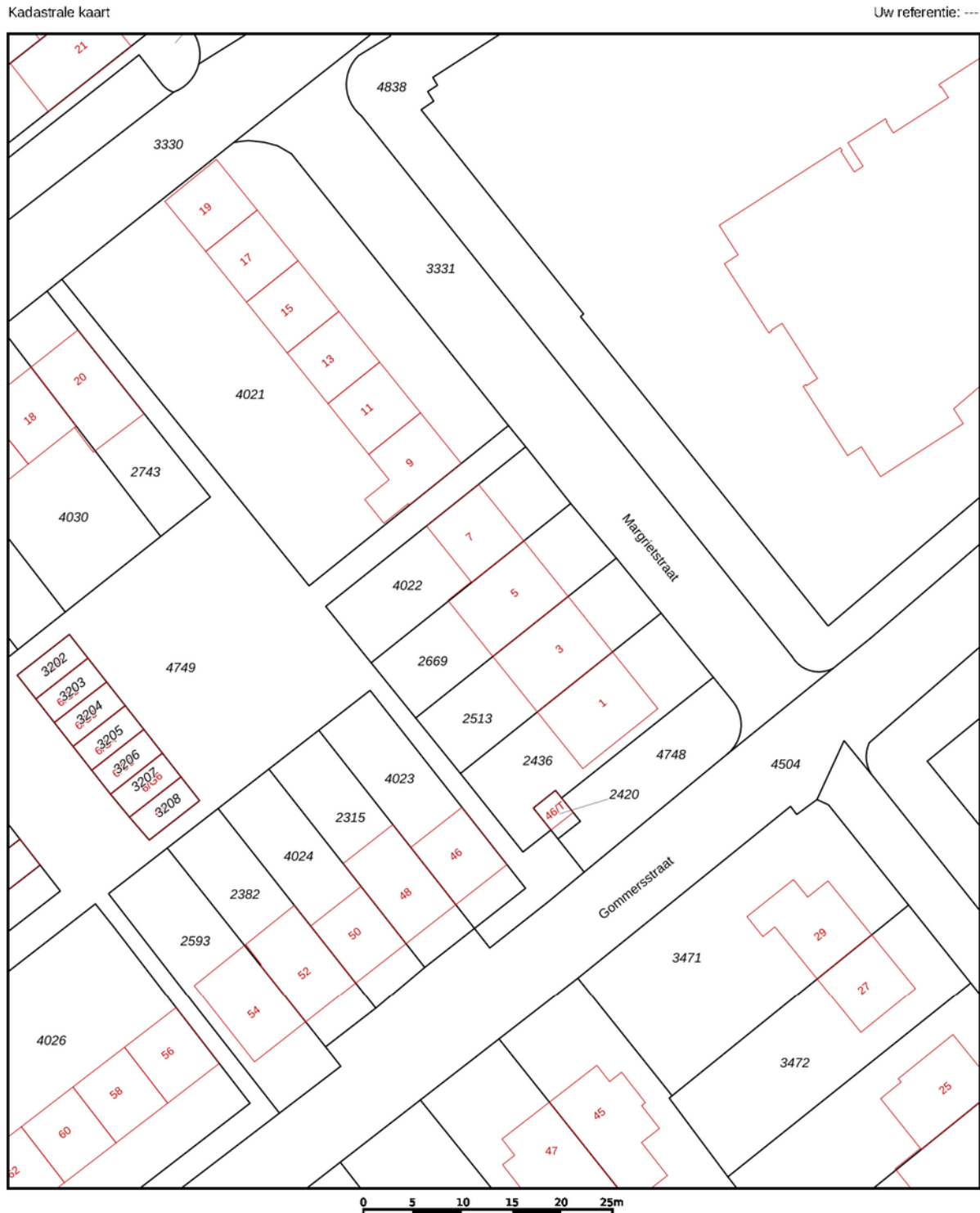


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Berging/schuur 3D

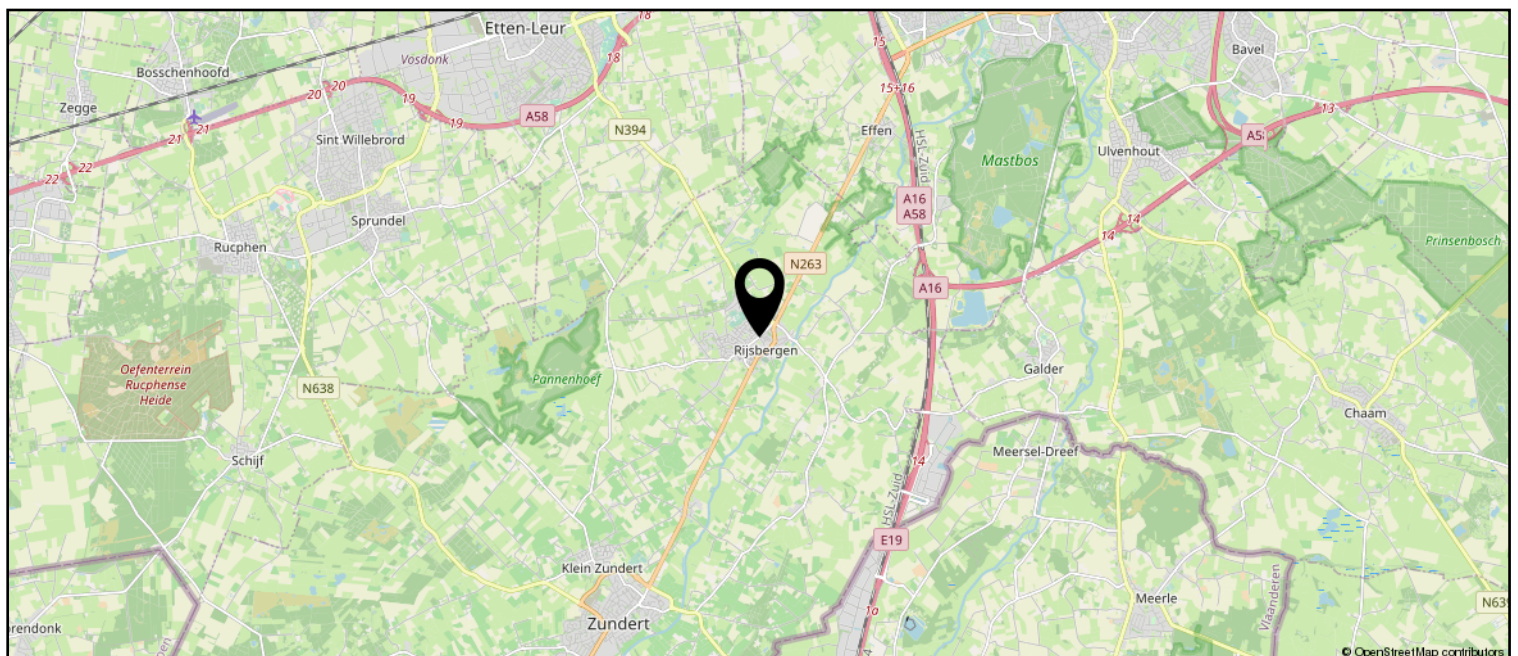
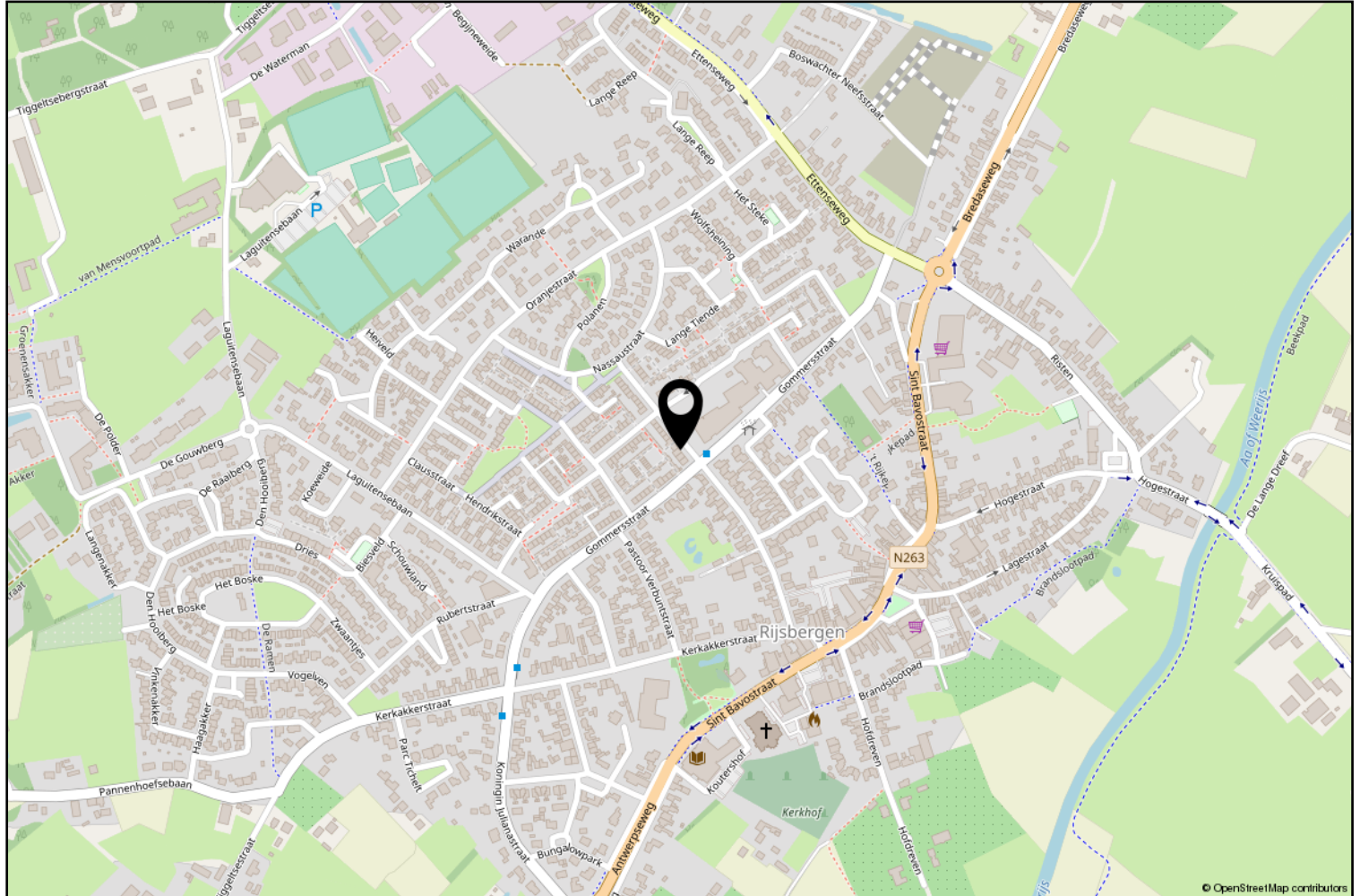


Kadastrale kaart



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Rijsbergen B 2669	kadaster 
---	--	---

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermbel)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Ja			



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.