

Koningin Emmastraat 8

4891 XG Rijsbergen



Vraagprijs € 415.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 415.000,- k.k.
Soort woning:	Eindwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 125 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 130 m ²
Inhoud:	ca. 425 m ³
Bouwjaar:	1971, verbouwd in 2016/2017
Ligging:	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Verwarming:	C.v.-ketel Nefit Ecomline HR, houtkachel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energie label:	B

Instapklare eindwoning met verrassend veel ruimte, comfort en mogelijkheden

Ben je op zoek naar een woning waar je direct naartoe kunt verhuizen zonder te hoeven verbouwen? Dan is Koningin Emmastraat 8 in Rijsbergen absoluut een bezichtiging waard. Deze uitstekend onderhouden en gemoderniseerde eindwoning combineert ruimte, sfeer, comfort en duurzaamheid op een rustige locatie nabij alle dagelijkse voorzieningen.

Ligging

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Rijsbergen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich ruime openbare parkeergelegenheid, inclusief twee publieke laadpalen voor elektrische auto's. Via het naastgelegen gangpad is de achtertuin eenvoudig achterom bereikbaar. Winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Begane grond

Je komt binnen in de hal met meterkast, moderne toiletruimte met fonteintje en de trapopgang naar de verdieping.

De woonkamer verrast direct door de ruimte. Hier is volop plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel. De sfeervolle houtkachel zorgt voor warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden. De aangebouwde keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

Achter de keuken bevindt zich een multifunctionele ruimte. De wasmachine en droger zijn netjes weggewerkt in een vaste kastenwand, waardoor de ruimte haar verzorgde uitstraling behoudt. Dankzij de afmetingen en indeling is deze ruimte eenvoudig in te richten als slaap-, werk- of hobbykamer. Daarmee biedt de woning volop flexibiliteit voor nu én voor de toekomst.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee royale slaapkamers (voorheen drie), beide voorzien van airconditioning.

De stijlvolle badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een wastafelmeubel en een royale inloopdouche. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte met toilet en urinoir.

Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is het circa 30 m² grote platte dak bereikbaar. Deze ruimte was voorheen ingericht als dakterras en biedt diverse mogelijkheden voor toekomstig gebruik.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich een dakraam, een praktische thuiswerkplek en verrassend veel goed bereikbare bergruimte.

Aansluitend bevindt zich een royale derde slaapkamer. De dakkapel zorgt voor een ruimtelijk gevoel en veel natuurlijke lichtinval. Dankzij de goede isolatie en de aanwezige airconditioning geniet je hier het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat.

Tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, een groene haag en leibomen.

De achtertuin is misschien niet groot, maar juist daardoor onderhoudsvriendelijk en bijzonder sfeervol. Het gezellige terras is een heerlijke plek om tijdens een zonnige zomerdag te ontspannen, een boek te lezen of gezellig buiten te eten. Dankzij de directe verbinding met zowel de keuken als de multifunctionele ruimte via de schuifpui voelt de tuin als een verlengstuk van de woning. Een heerlijke buitenruimte waar sfeer, rust en gebruiksgemak samenkomen.

Duurzaam en comfortabel wonen

Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort is aan de toekomst gedacht. Zo beschikt de woning over 12 zonnepanelen, grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing en volledig geïsoleerde gevels. Aan de voorzijde zijn bovendien rolluiken geplaatst, die bijdragen aan een aangenaam binnenklimaat gedurende alle seizoenen.

Daarnaast beschikt de woning over een eigen laadpunt voor een elektrische auto en bevinden zich direct tegenover de woning twee publieke laadpalen.

Bijzonderheden

- Instapklaar en gemoderniseerd in 2018/2019
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Royale woonkamer met sfeervolle houtkachel
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur
- Multifunctionele ruimte op de begane grond
- Drie slaapkamers met de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren
- Circa 30 m² bereikbaar plat dak met mogelijkheden voor toekomstig gebruik
- Moderne badkamer met royale inloopdouche
- Separaat toilet met urinoir
- Praktische thuiswerkplek op zolder
- Veel goed bereikbare bergruimte
- 12 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerde gevels
- Rolluiken aan de voorzijde
- Eigen laadpunt en twee publieke laadpalen tegenover de woning
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas
- Mogelijkheid tot het huren van een achtergelegen garage (in overleg)

Kortom

Koningin Emmastraat 8 is een woning die blijft verrassen. Achter de verzorgde gevel schuilt een ruime, instapklare woning waar comfort, sfeer en duurzaamheid samenkomen. Met drie slaapkamers, een multifunctionele extra ruimte, volop bergruimte, een mogelijk dakterras en diverse duurzame voorzieningen biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor jarenlang woonplezier. Kom kijken en ervaar zelf de ruimte en mogelijkheden

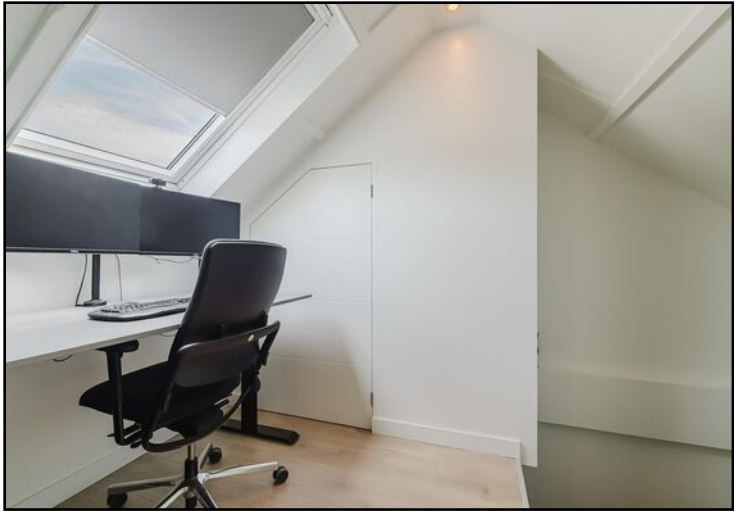








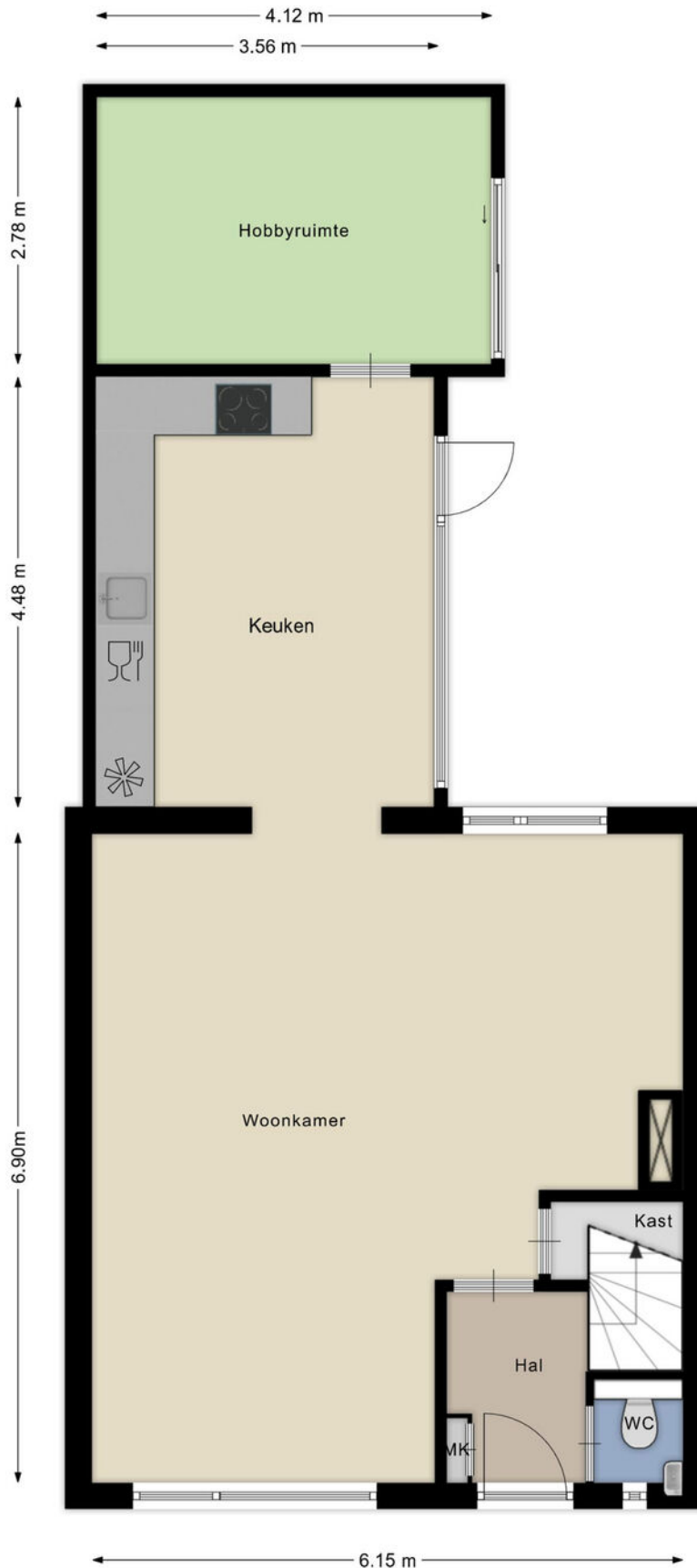




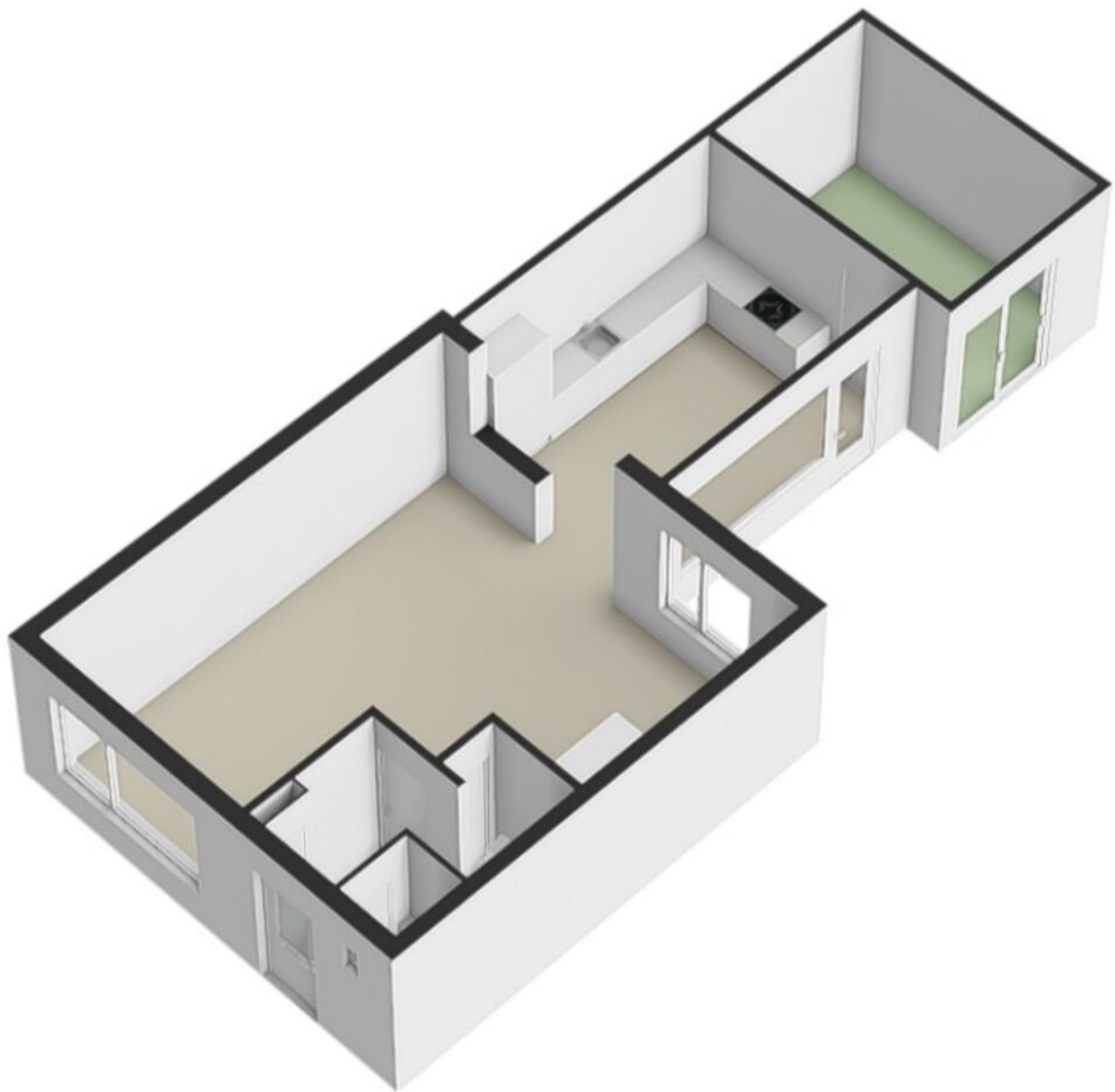




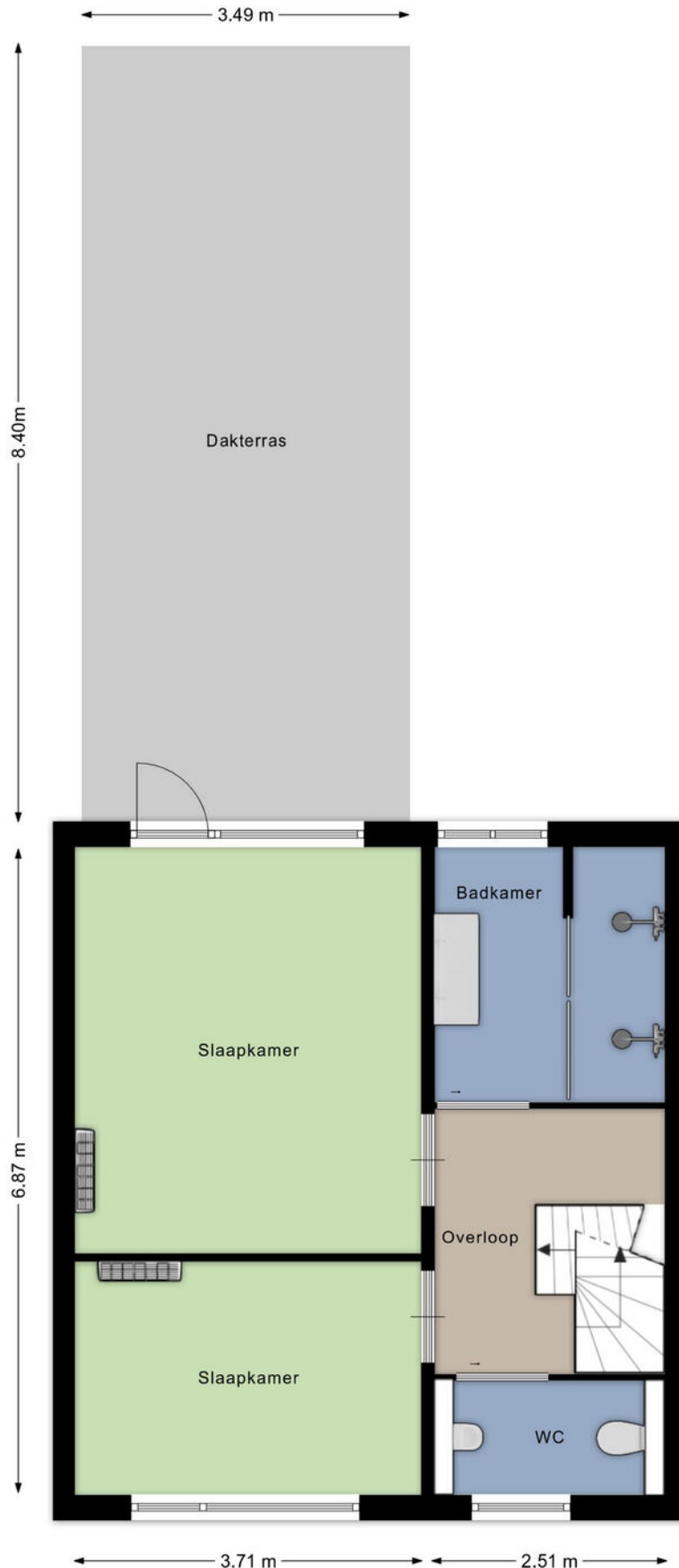
Begane grond



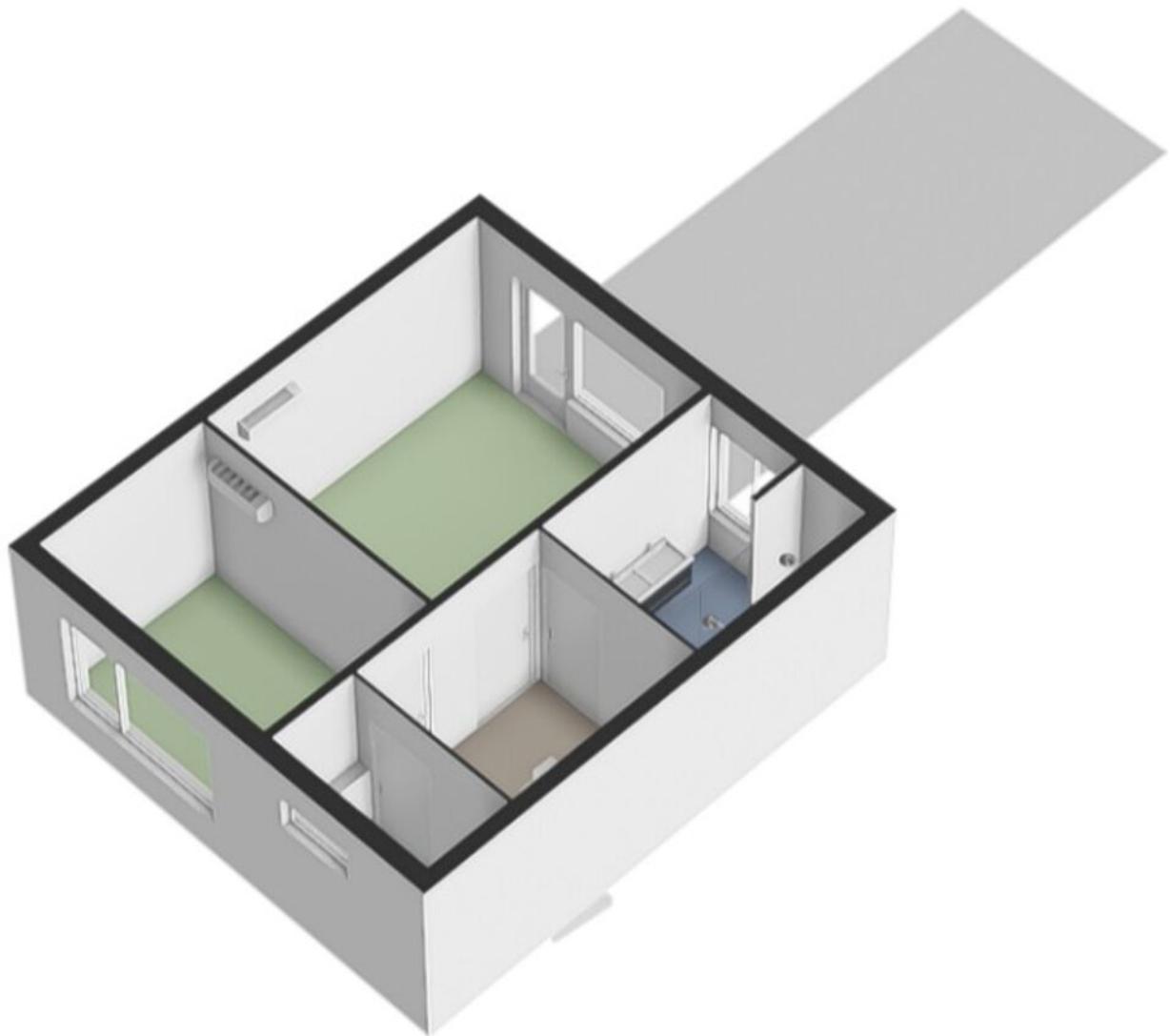
Begane grond 3D



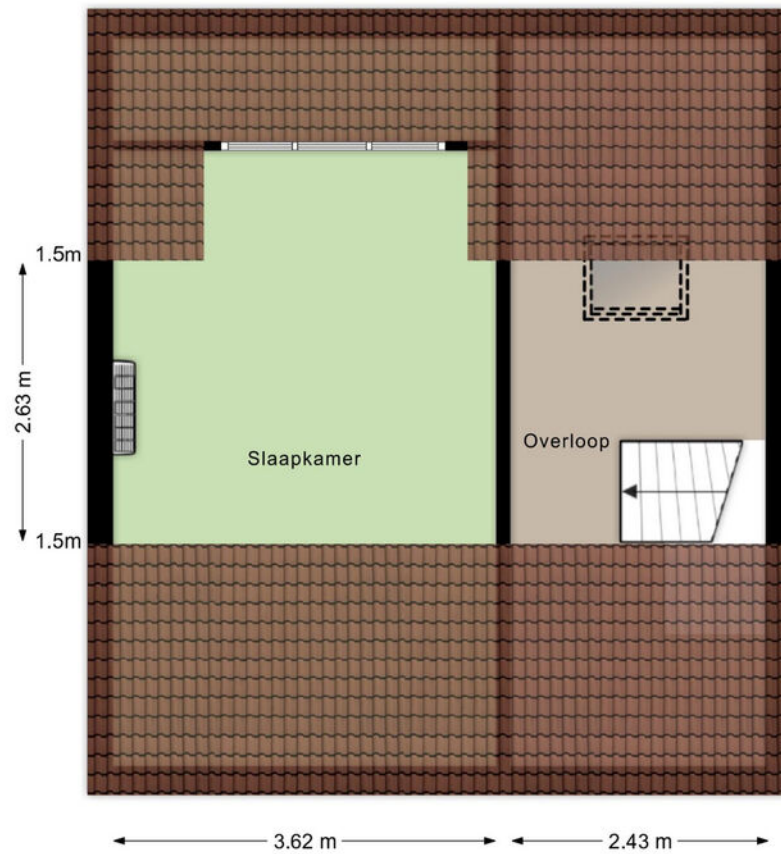
Eerste verdieping



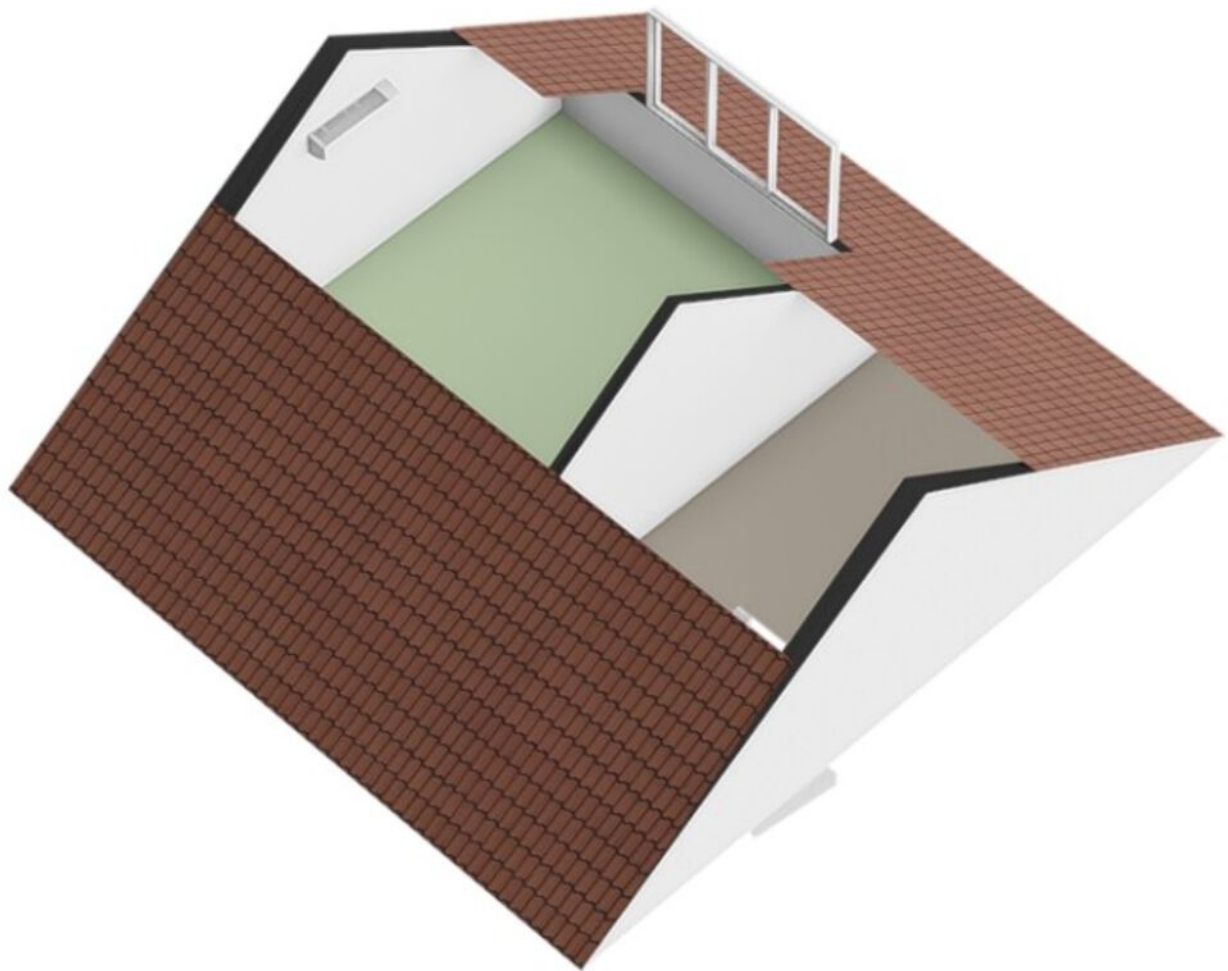
Eerste verdieping 3D



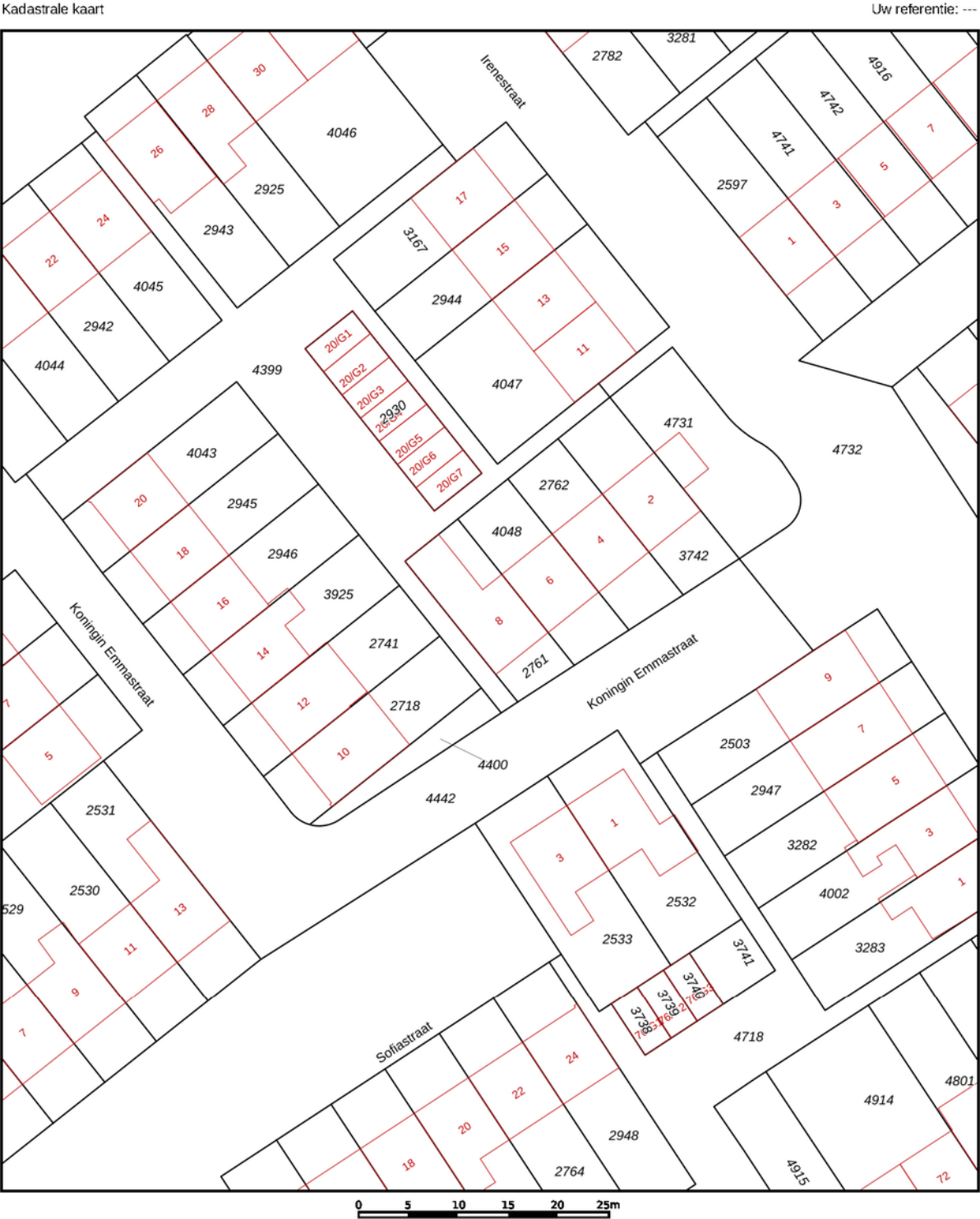
Zolder



Zolder 3 D



Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rijsbergen

Sectie B

Perceel 2761

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

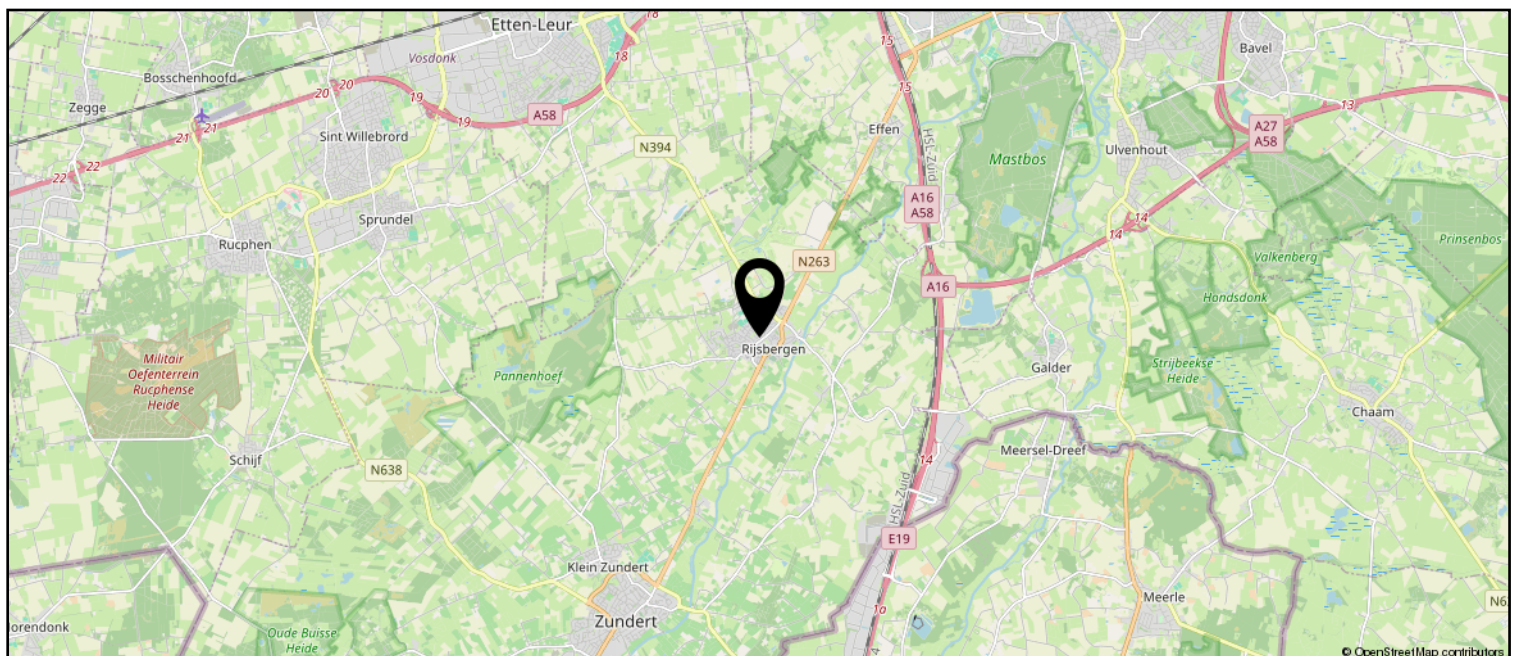
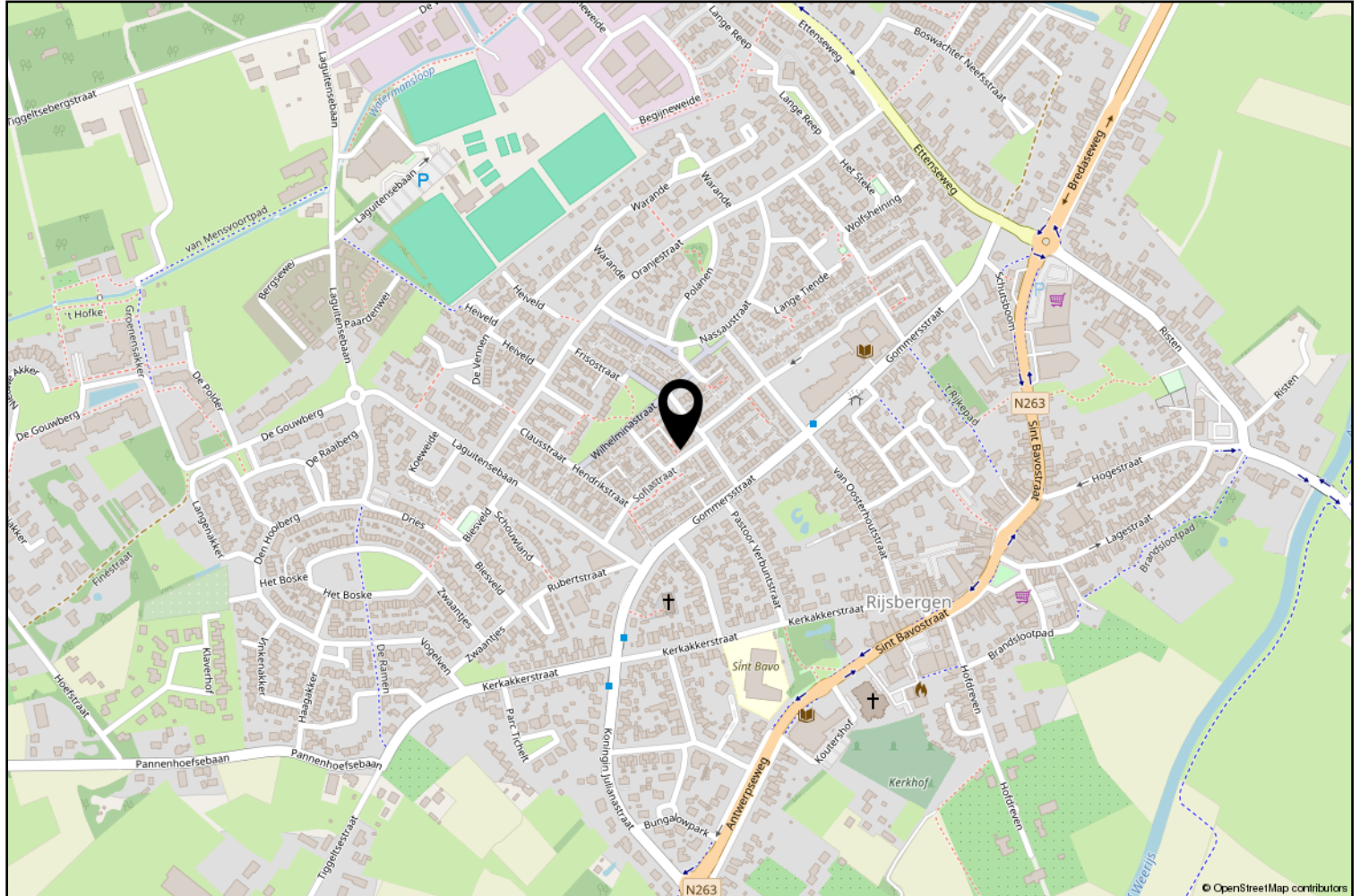
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- buitenlampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- rolluiken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- spiegel met ledverlichting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



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.



NR.1 REGIO 9
MAKELAARS

