



Rijksweg 138, 4849 BS Dorst
Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.

Omschrijving

Rijksweg 138, 4849 BS Dorst

Een prachtig vrijstaand woonhuis op een ruim perceel (5397 m²) met apart gelegen woonunit (93 m²) en compleet eigen voorzieningen. Ideaal voor dubbele bewoning of een apart kantoor aan huis. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid onder en naast de carport. Naast en achter de woning is een wei waar men paarden kan houden of een hondenpension kan starten. Voor wie op zoek is naar ruimte in combinatie met werk of dubbele bewoning voor kinderen of ouders in de mantelzorg, dan is dit de ideale plek om te wonen. Dit object van formaat is alleen te beoordelen na een bezichtiging.
(Minder grond is mogelijk)

Bouwjaar: 1934; woonoppervlakte: ca. 207 m²; perceel 5397 m²; Oplevering: in overleg.

De Rijksweg is van oudsher de verbindingsweg van Breda naar Tilburg en dit woonhuis fungeerde jaren geleden als restaurant langs deze belangrijke route. Op het gedeelte waar deze woning aan de Rijksweg is gesitueerd is een 50 km-zone van toepassing.

Het woonhuis is op ca. 5 autominuten van Breda en 10 autominuten van Tilburg gelegen. De verbinding ten opzichte van de A27 is perfect. Zowel Breda, Rijen als Tilburg beschikken over een Station. Dorst is een dorp met voldoende winkels, een manege, recreatie-/sportfaciliteiten en het grenst aan een bosrijke omgeving.

INDELING:

BEGANE GROND:

Entree/hal met toegang naar de woonkamer, toilet en badkamer en voorzien van een houten vloer; toilet hangend closet en fonteintje; badkamer met royale inloopdouche met dubbele douche, royale whirlpool ligbad en een dubbele wastafel met meubel; woonkamer (ca. 65 m²) met een allesbrander, glas-in-lood bovenlichten en voorzien van dezelfde houten vloer; tussenportaal met trapopgang en meterkast; leefkeuken (ca. 26 m²) met een plavuizenvloer, dubbele tuindeuren en een moderne keukeninrichting voorzien van een granito aanrechtblad. Een 6 pits Boretti kookfornuis met grillplaat en daaronder een oven, een afzuigkap, een vaatwasmachine, koelkast en een combi-magnetron (allen van Siemens). Bijkeuken met wasmachine aansluiting en de plaats van de Hr combiketel.

EERSTE VERDIEPING:

- Overloop met toegang naar de zolder;
 - slaapkamer achterzijde (ca. 10 m²) met een inbouwkast;
 - slaapkamer voorzijde (ca. 10 m²) met een vaste kast;
 - slaapkamer voorzijde (ca. 17 m²) met dakkapel en extra bergzolder;
 - slaapkamer voorzijde (ca. 14 m²) met een extra bergzolder;
 - badkamer voorzien van een hangend closet, douchecabine en een wastafel.
- Nagenoeg de gehele verdieping is voorzien van een PVC vloer.

TWEEDE VERDIEPING:

Bergzolder te bereiken door middel van een vlizotrap.

TUIN:

De tuin is rondom het huis, de achtertuin is met poort en groene afscheiding afgesloten en geeft veel privacy. Er zijn diverse terrassen, een gazon, een buitendouche en een overkapping voor een knus zitje of een Jacuzzi. Achter de haag

is een grote wei die bij de woning hoort.

BIJGEBOUW:

Begane grond:

Vanuit de carport is de aparte woonunit te bereiken. Woonkamer (ca. 20 m²) met trapkast en een trap naar de eerste verdieping, waarop een laminaatvloer ligt; de open keuken met moderne inrichting is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasmachine en een koelkast; het toilet bestaat uit een hangend closet en een fonteintje; moderne badkamer met doorgang naar de slaapkamer heeft een inloopdouche en een wastafel; slaapkamer achterzijde (ca. 25 m²) is voorzien van een laminaatvloer, tuindeur en vlizotrap naar de bergzolder.

Eerste verdieping:

Slaapkamer (ca. 6 m²) met dakvenster en laminaatvloer.

Bijzonderheden zijn:

- Energielabel C.
- Elektra is voorzien van 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en 3 fase 25A.
- Verwarming en warmwater door middel van een HR combiketel Nefit (2020).
- Volledige dakisolatie en rondom dubbele beglazing.
- Voor- en achtertuin hebben een beregeningsinstallatie.
- 32 zonnepanelen met een totaal aan 13600 Wp.
- dakpannen zijn in 2018 vervangen

Parkeren:

Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Onder de carport zijn twee parkeerplaatsen en ernaast nog drie parkeerplaatsen.

Omgeving:

Dorst is een groen en geliefd kerkdorp in de gemeente Oosterhout, gelegen tussen Breda en Tilburg. Het dorp heeft een rustige en gemoedelijke uitstraling en staat bekend om zijn sterke dorpsgevoel en fraaie ligging aan de rand van uitgestrekte natuurgebieden. Ondanks het bescheiden formaat beschikt Dorst over diverse dagelijkse voorzieningen. In het dorp zijn onder meer een supermarkt, horecagelegenheden, sportvoorzieningen en enkele speciaalzaken aanwezig. Voor een uitgebreide winkelaanbod zijn de centra van Oosterhout en Breda snel bereikbaar. Voor gezinnen is Dorst aantrekkelijk vanwege de aanwezigheid van basisschool Marcoen en verschillende sport- en verenigingsactiviteiten. Het dorp kent een actief verenigingsleven, wat bijdraagt aan de sociale samenhang. Op recreatief gebied biedt Dorst volop mogelijkheden. Nabij ligt het populaire natuurgebied Boswachterij Dorst met wandel-, fiets- en mountainbike routes. Dankzij de combinatie van rust, natuur en centrale ligging is Dorst een aantrekkelijke woonomgeving voor jong en oud.

Biedingen:

De vraagprijs is een uitnodiging tot het komen van een bieding. Een overeenkomst komt tot stand op basis van prijs, oplevering en ontbindende voorwaarden. Indien er meerdere kandidaten zich tegelijk aanmelden zal eenieder een gelijke kans krijgen om de woning te bezichtigen. Bij grote belangstelling kan de verkoper besluiten om via inschrijving/ biedingsprocedure de verkoop voort te zetten. Biedingen worden uitsluitend via Move.nl aangenomen. Hierdoor heeft verkoper volledig inzicht in alle biedingen. Ideale Makelaar zorgt voor een transparant proces. Nadat de koop is gesloten en de 3 dagen bedenktijd zijn verlopen, kunnen de andere kandidaat-kopers inzage krijgen in het biedingsproces.

Koopovereenkomst:

Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een



bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief. Aan eventuele onjuistheden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.



Ideale Makelaar
Bredaseweg 35 E
4901 KN, OOSTERHOUT
Tel: 0162-462187
E-mail: info@idealemakelaar.nl
www.idealemakelaar.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.295.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 858 m ³
Perceel oppervlakte	: 5.397 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 280 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1934
Ligging	: Vrij uitzicht
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Carport
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Locatie

Rijksweg 138
4849 BS DORST







































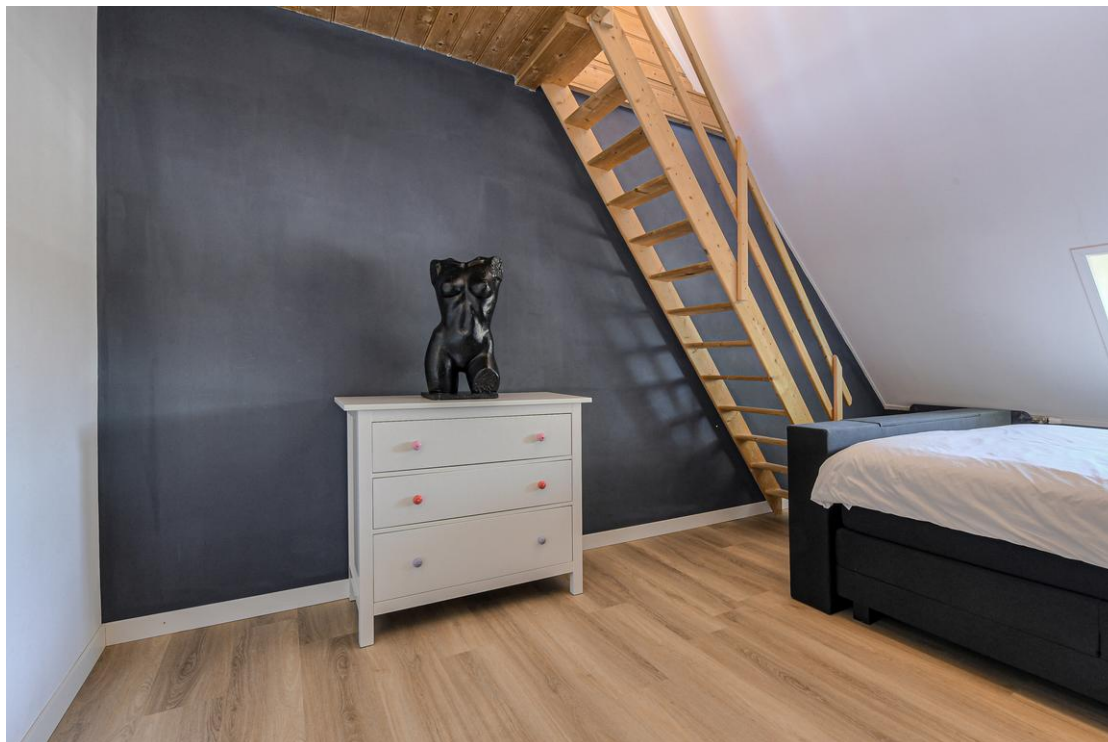






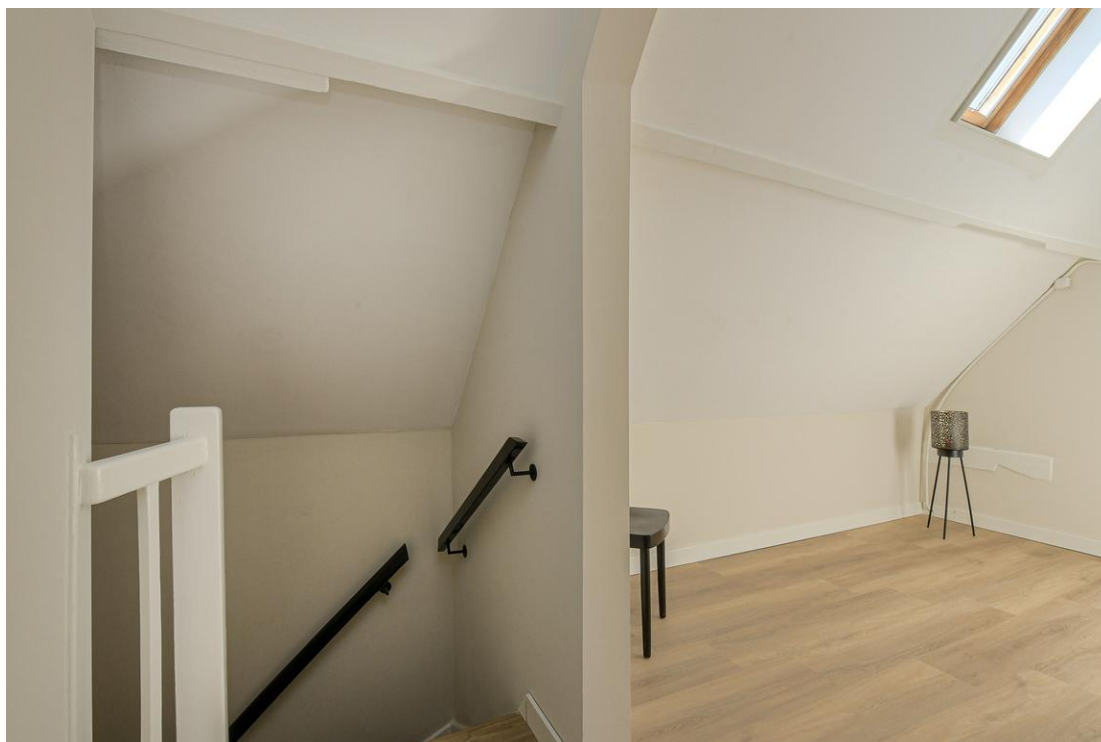




















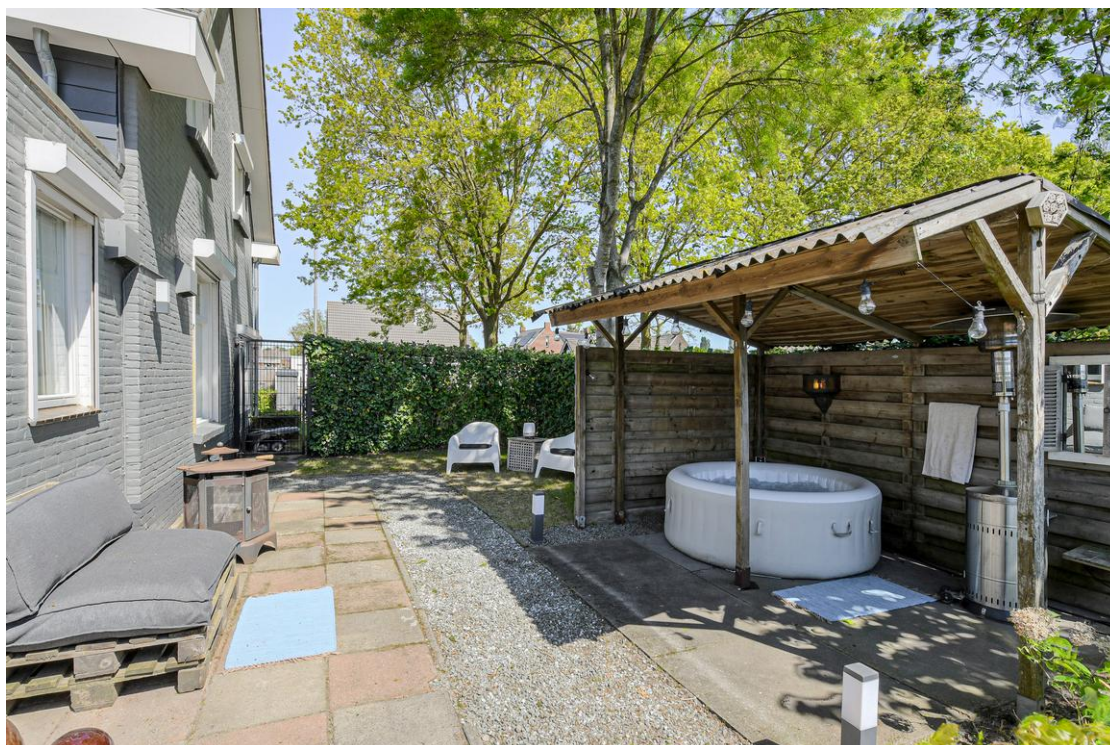






































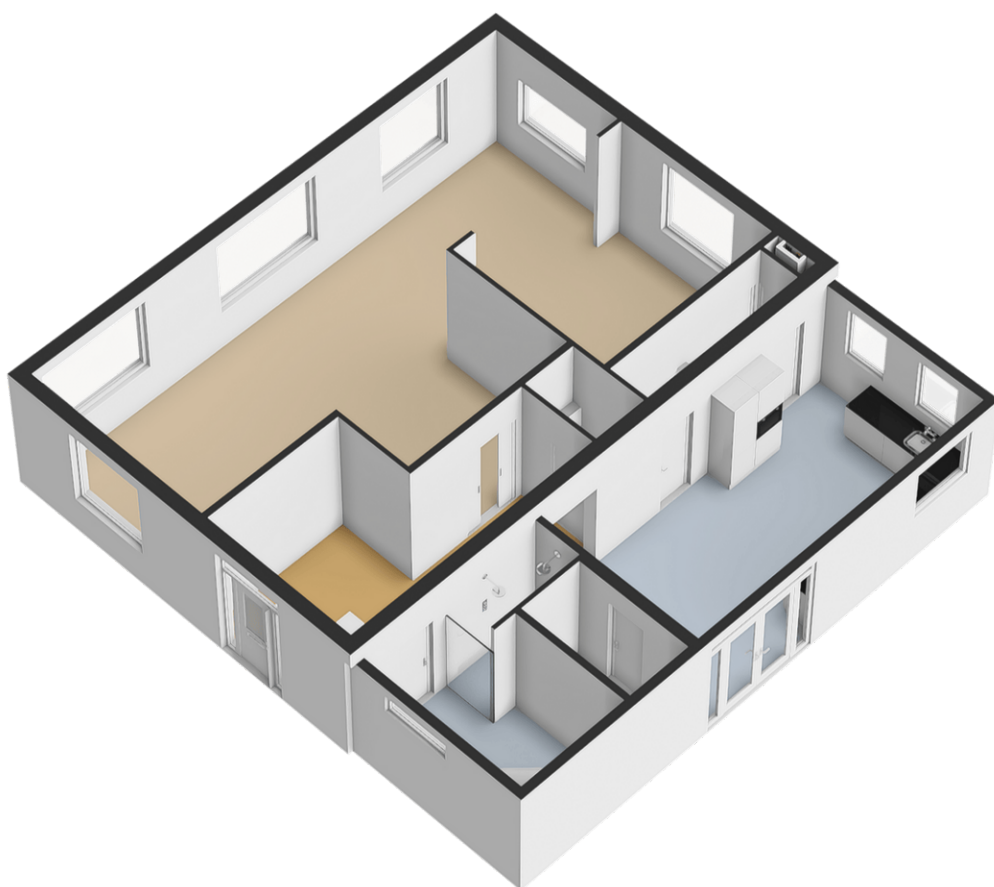




Plattegrond



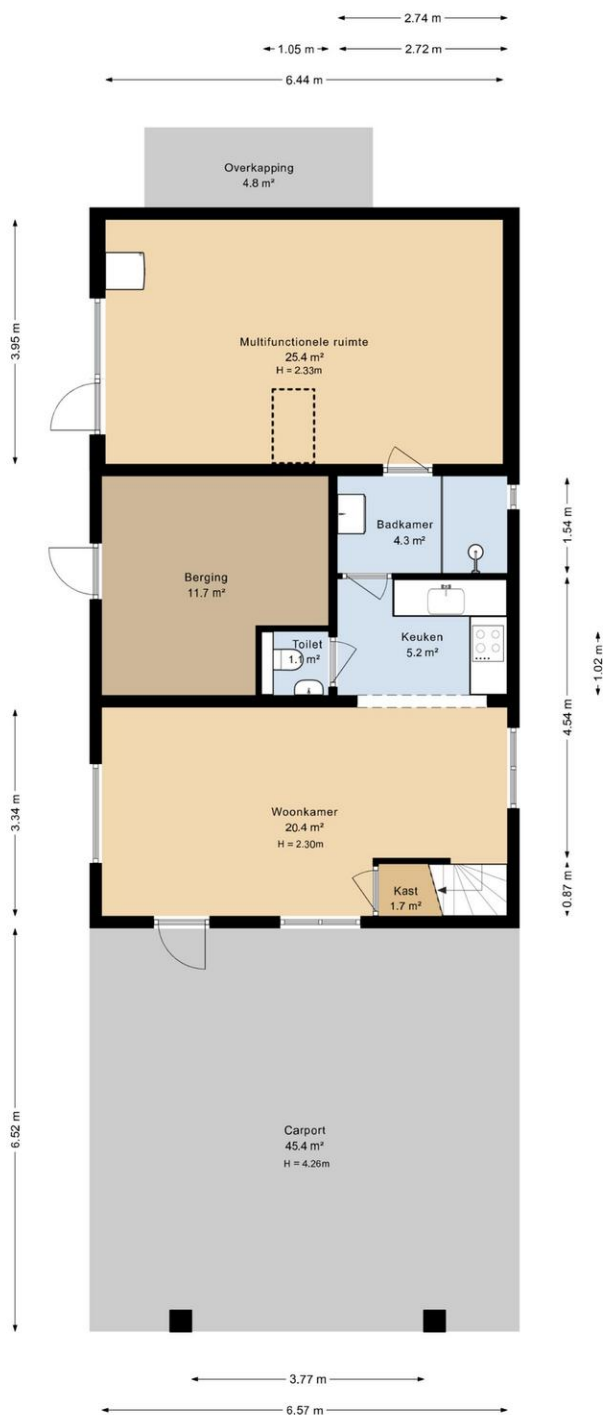
Plattegrond



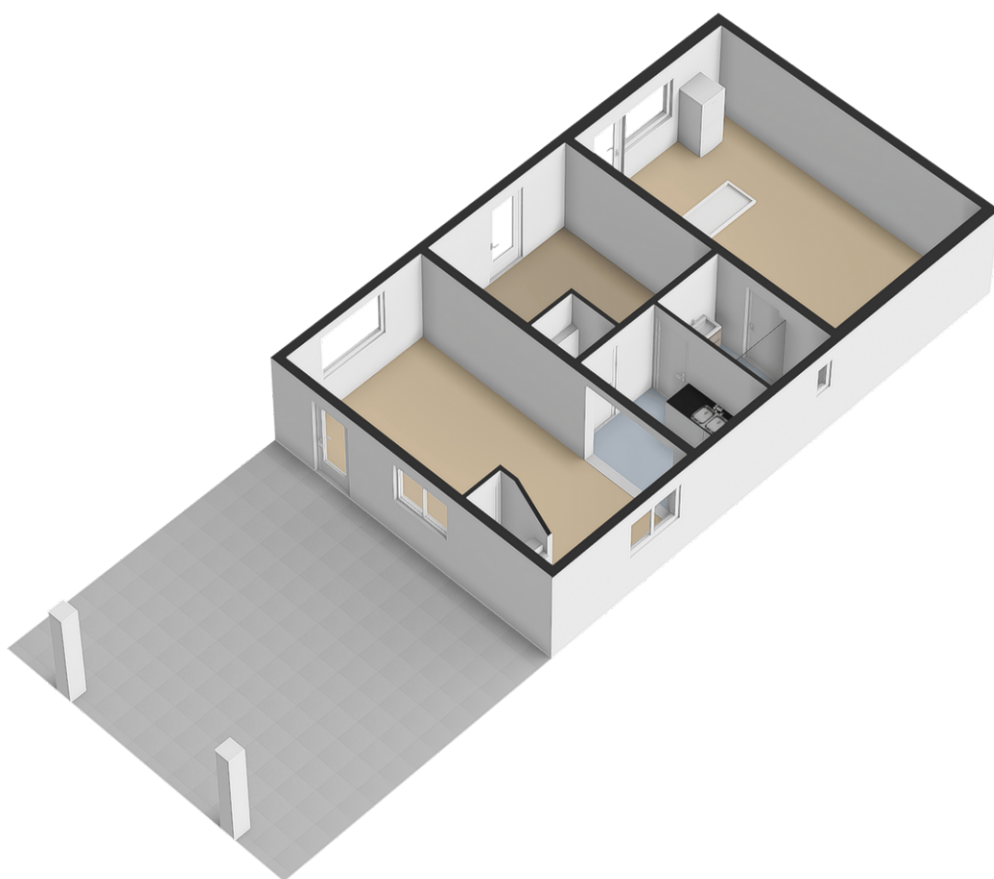
Plattegrond



Plattegrond



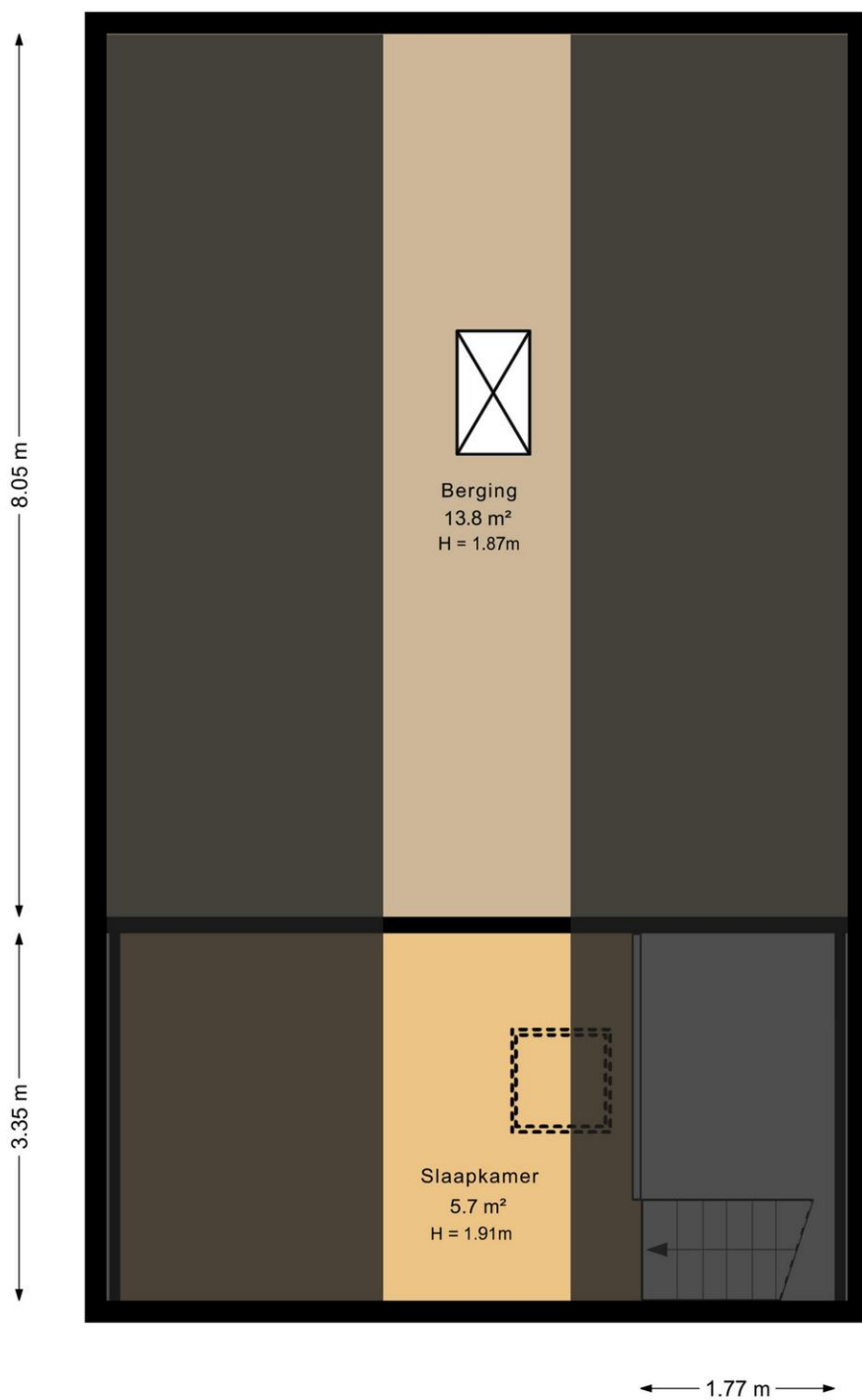
Plattegrond



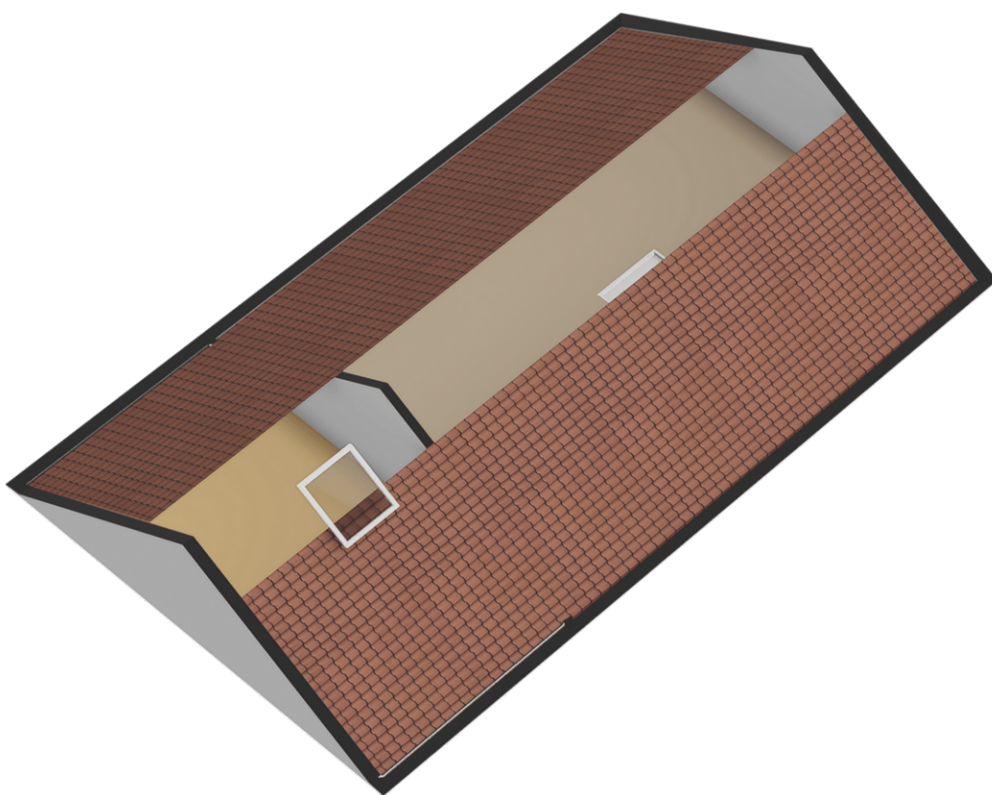
Plattegrond



Plattegrond



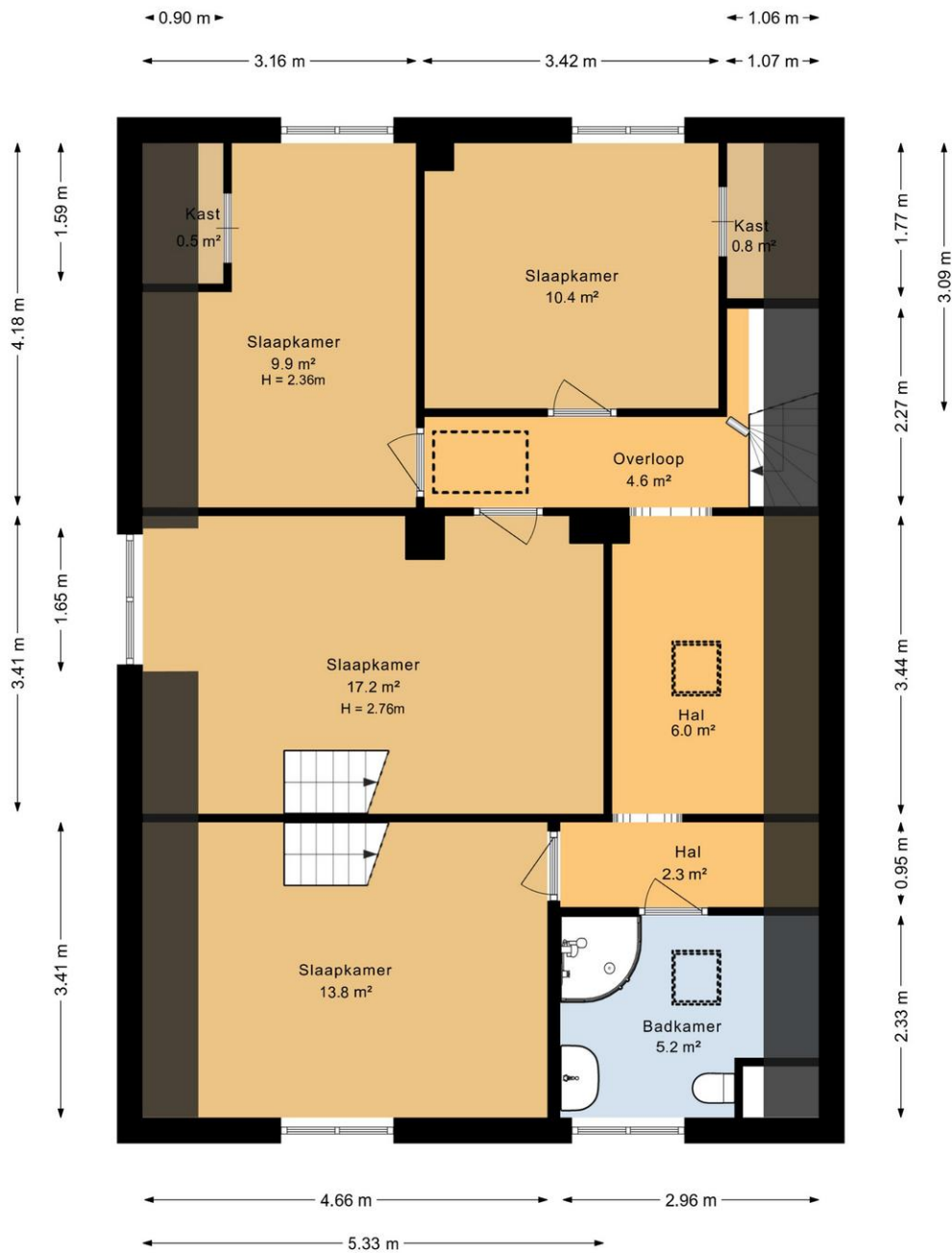
Plattegrond



Plattegrond



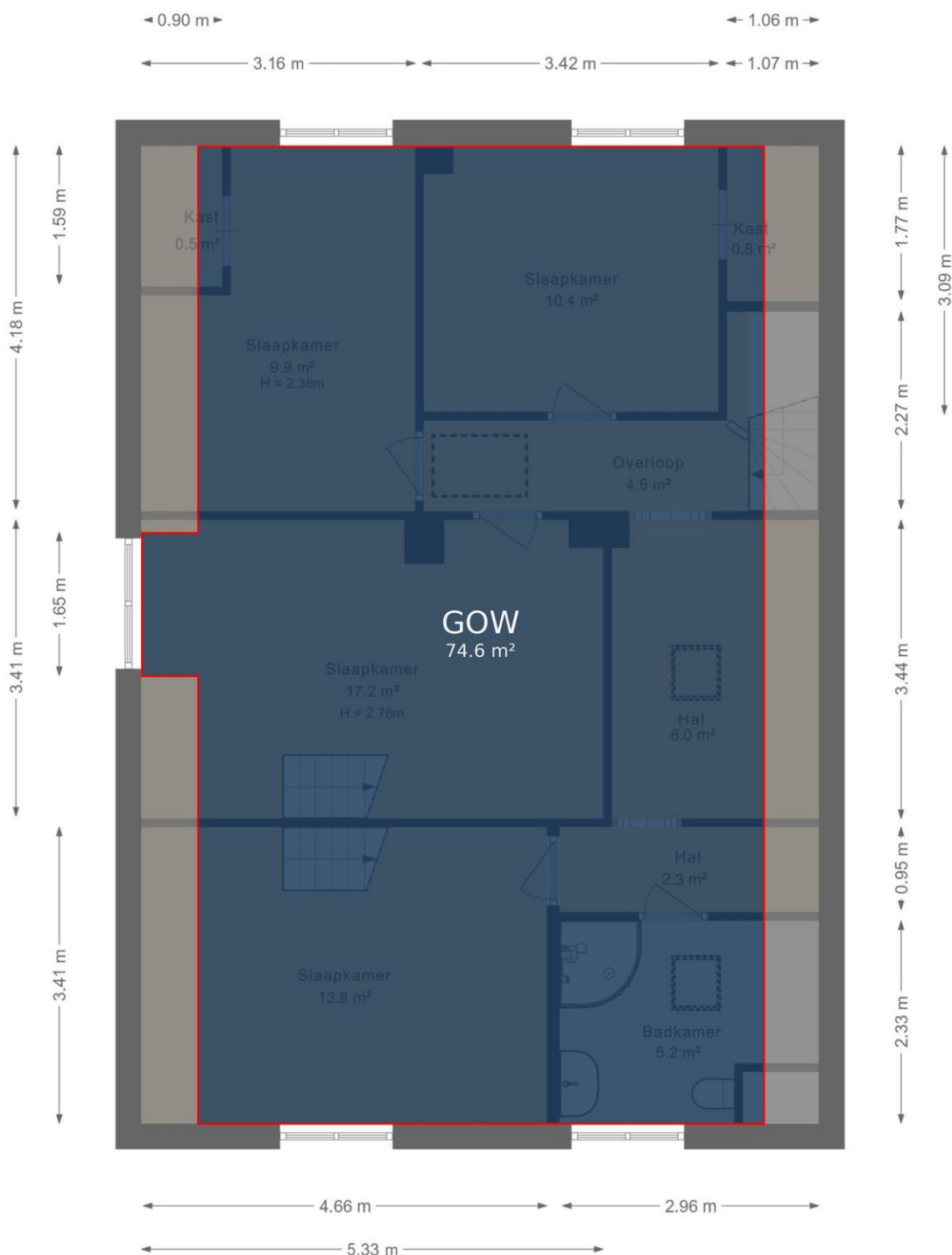
Plattegrond



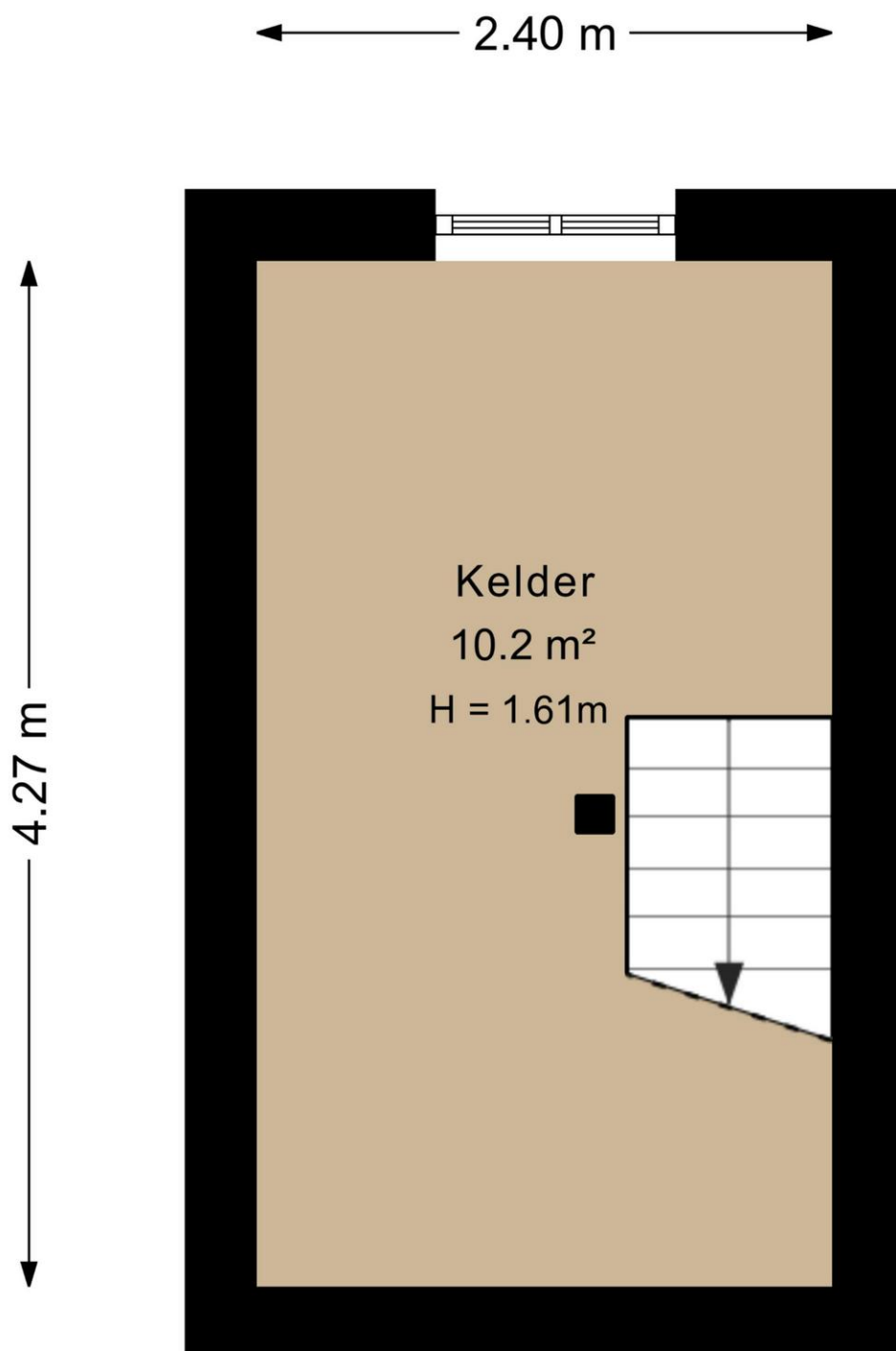
Plattegrond



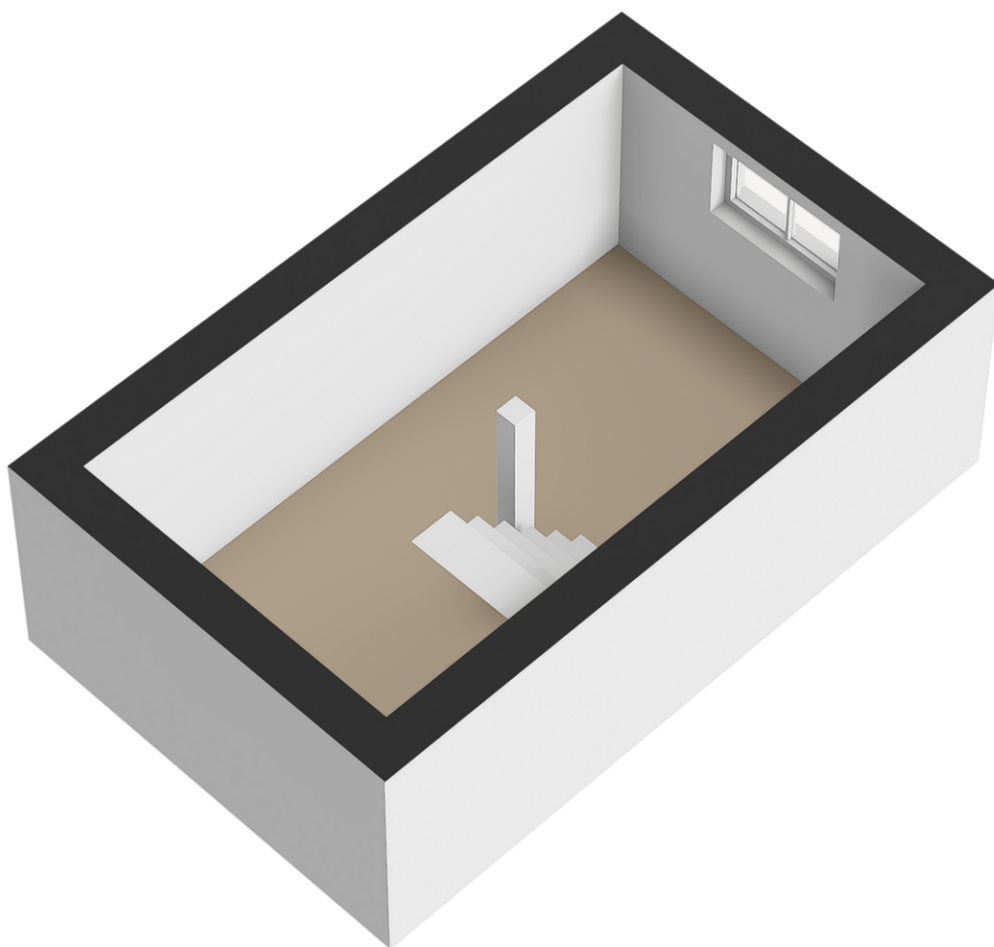
Plattegrond



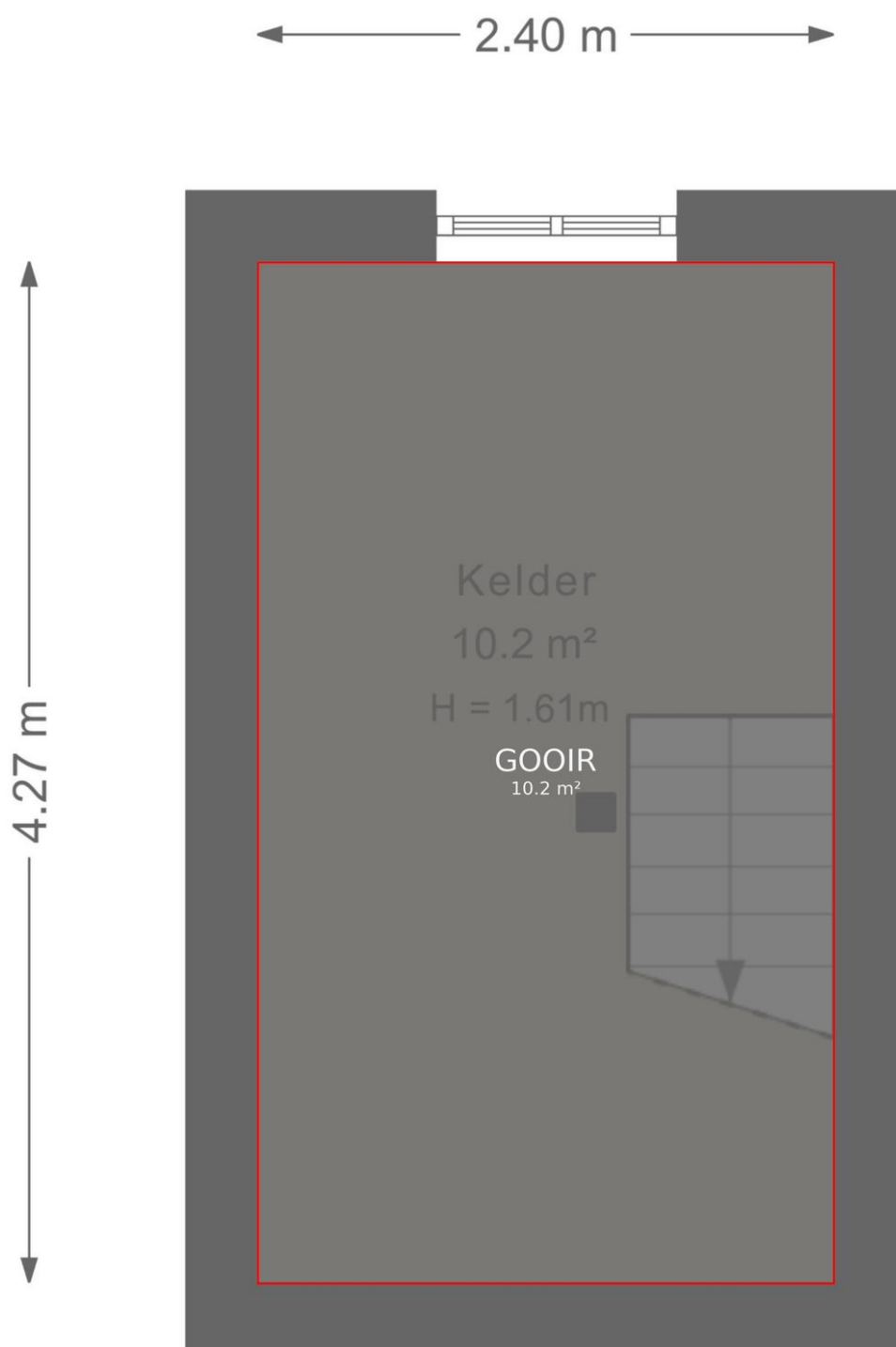
Plattegrond



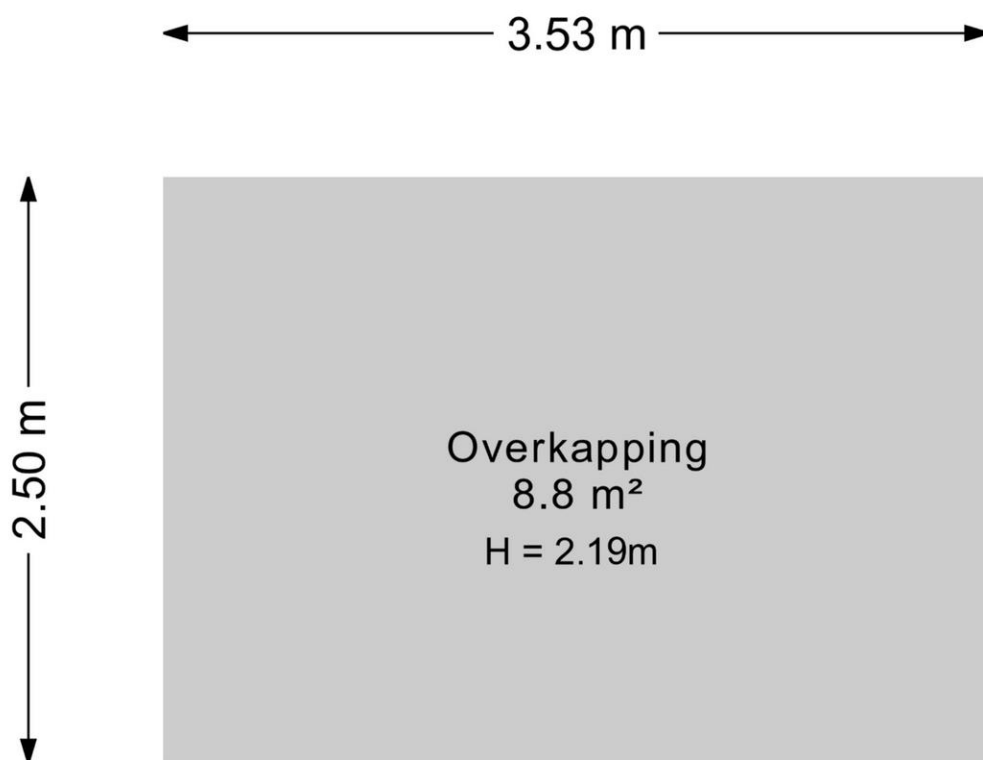
Plattegrond



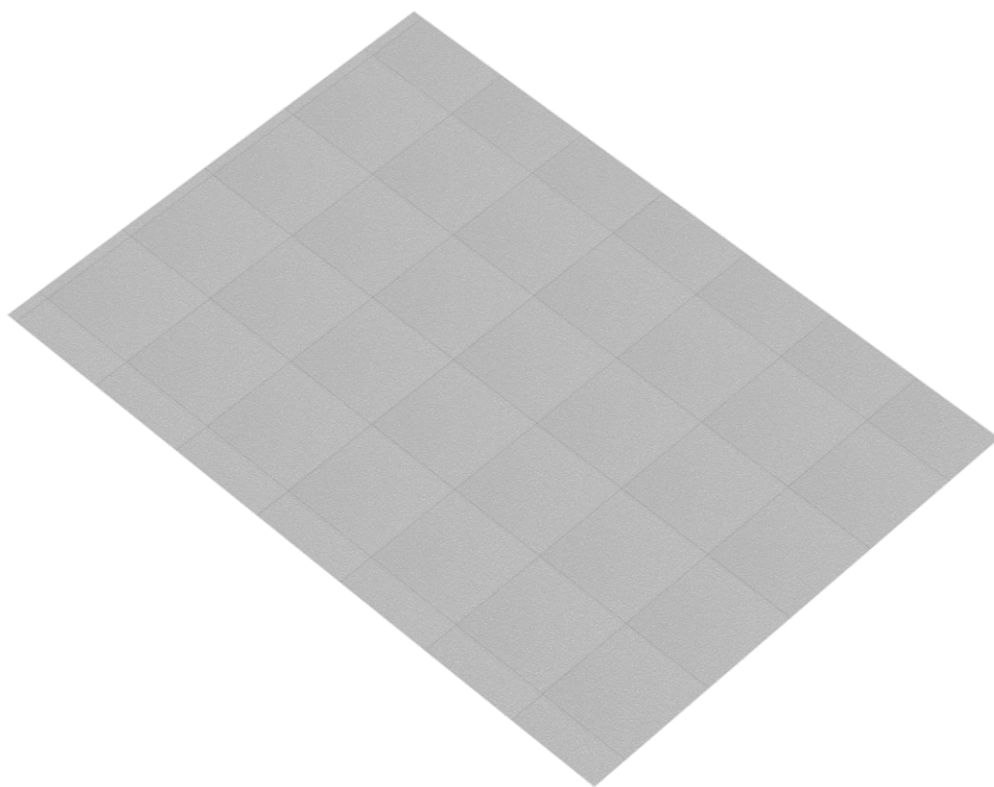
Plattegrond



Plattegrond



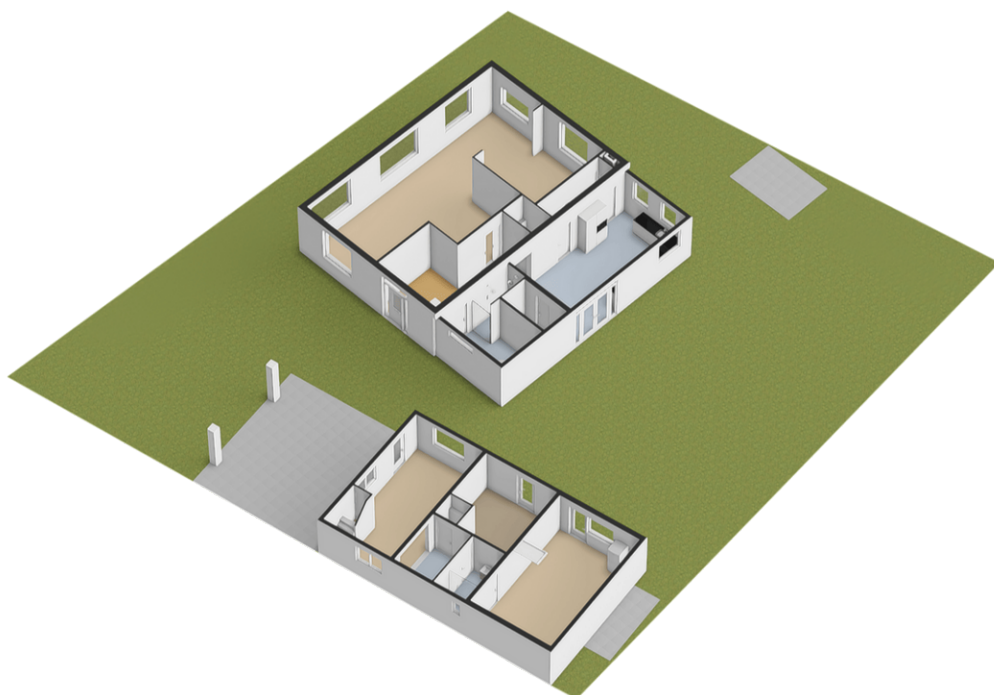
Plattegrond



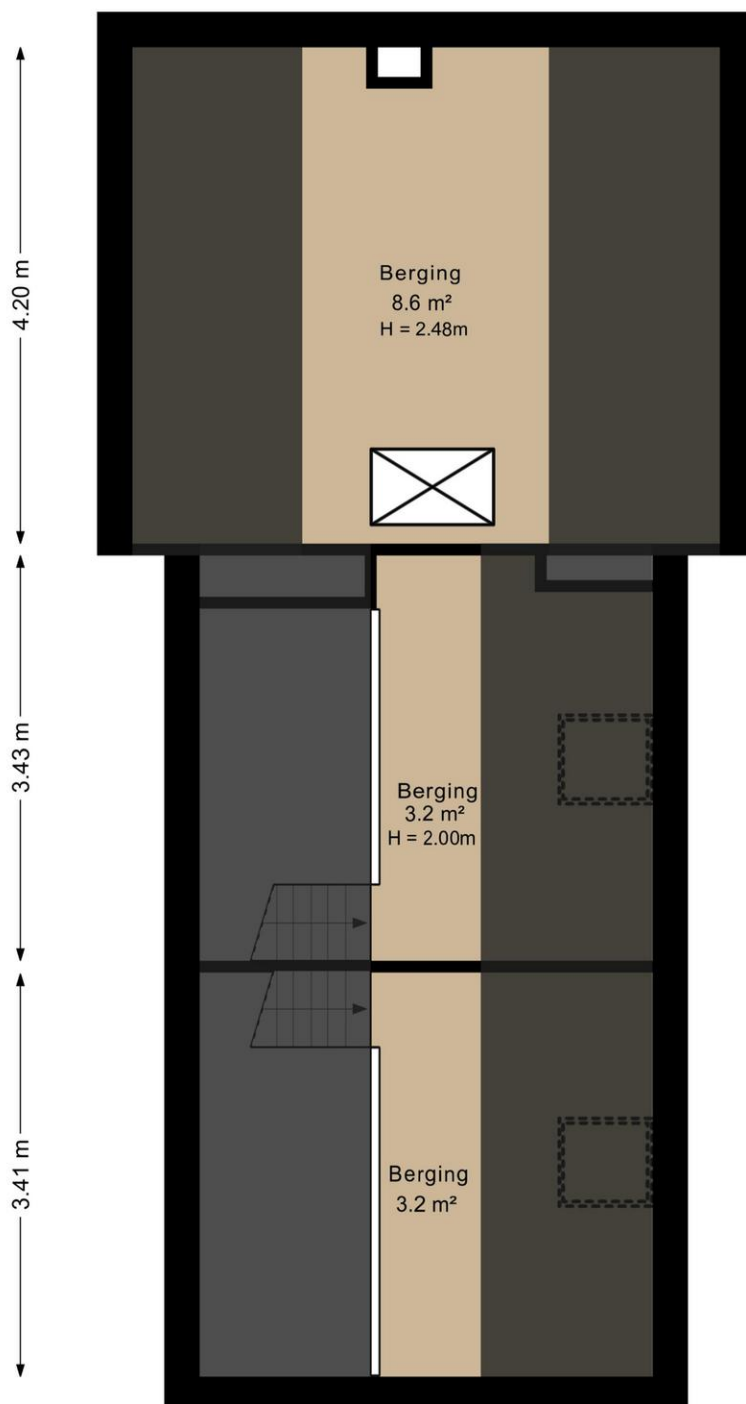
Plattegrond



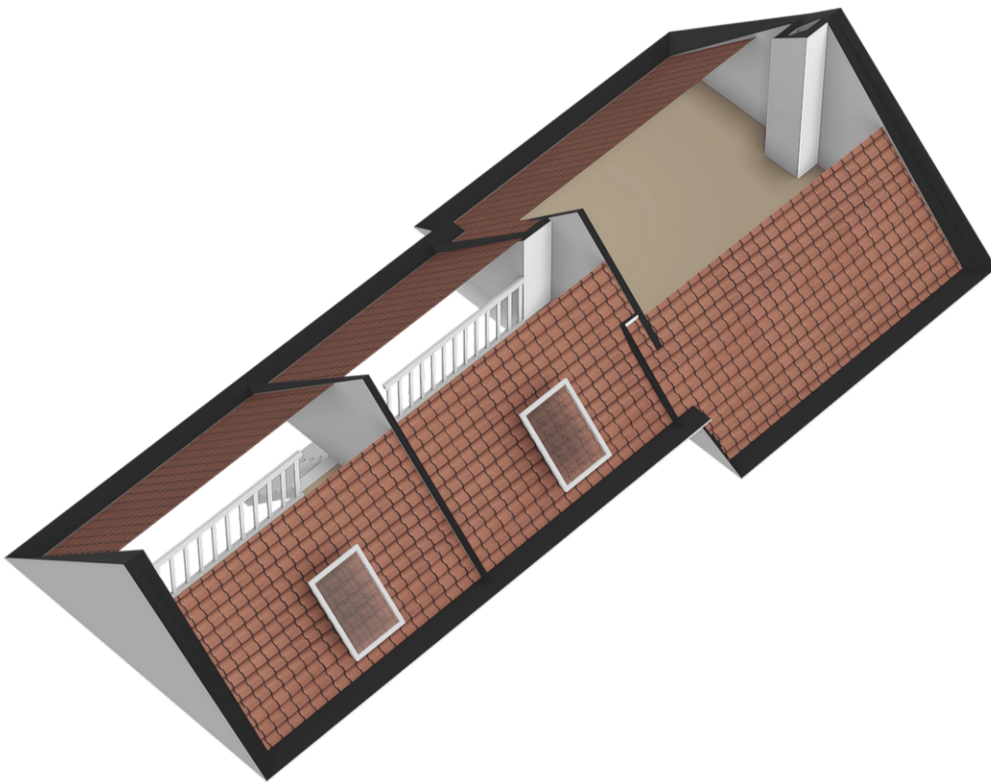
Plattegrond



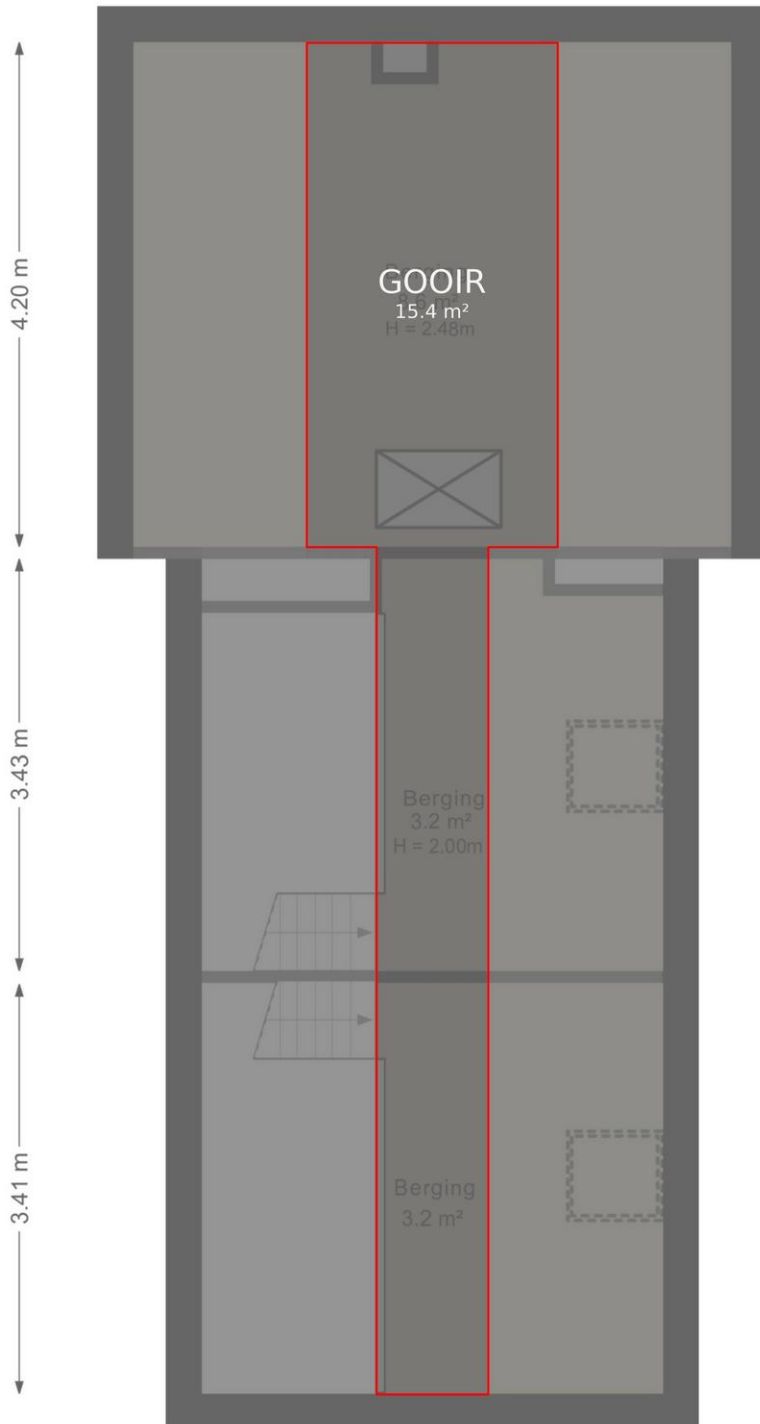
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) ☒ ☐ ☐ ☐

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keukenaccessoires, te weten:

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☒	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒



☐	☐	☐	☒
☐	☐	☐	☒



Ideale Makelaar
Bredaseweg 35 E
4901 KN, OOSTERHOUT
Tel: 0162-462187
E-mail: info@idealemakelaar.nl
www.idealemakelaar.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Robotmaaiers 2 stuks	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Alarminstallatie van Verisure				
-				



CMS titel

U kunt de tekst van de CMS pagina voor de brochure aanpassen onder Instellingen > Templates > Vrije tekst pagina's. Het indexnummer van deze pagina is 8010.

Qua opmaak kunt u alleen gebruik maken van *cursief*, onderstreept en **dikgedrukt**.