

Luxe en royale geheel instapklare vrijstaande woning
op ruim perceel in rustige en gewilde woonwijk

Vissenbergdreef 7A te Sprundel



Vraagprijs	: € 1.075.000, - k.k.
Perceeloppervlakte	: 1.488 m²
Oplevering	: Vanaf januari 2027

Algemeen

Deze woning is een absolute parel !

Recent gebouwd in de fraaie jaren 30 stijl en afgewerkt met een hoge mate van luxe en energiezuinig wooncomfort. Bovendien kenmerkt de gehele woning zich als ruim, licht en bijzonder sfeervol. De woning (bj. 2024) telt maar liefst 4 riante slaapkamers, 2 badkamers en levensbestendige bewoning op de begane grond is al gerealiseerd.

Gebouwd in de befaamde en gewilde woonwijk De Vissenberg aan de rand van Sprundel en tevens geschikt te maken voor een evt. beroep aan huis met een evt. aparte ingang.

De dorpskern van Sprundel ligt letterlijk om de hoek en biedt voorzieningen als een bakker, slagerijen, horeca, basisschool en voetbalvelden. Daarnaast biedt het dorp een rijk verenigingsleven.

De uitvalsweg A58 zorgt ervoor dat ook Etten-Leur, Breda en Antwerpen binnen handbereik zijn met hun nog uitgebreidere voorzieningenniveau. Natuurliefhebbers zijn hier ook aan het juiste adres met tal van recreatiemogelijkheden om te wandelen, fietsen en paardrijden. Op korte afstand gelegen van De Rucphense Bossen en de Pannenhoef. Dit laatste maakt deel uit van een aantal aangeschakelde natuurgebieden, welke van de zuidkant van Breda doorloopt tot in Nieuwmoer in België met daarin de beroemde waterloopjes De Turfvaert en De Bijloop. Een gebied met ook een aantal gerenommeerde uitbatingen, zoals Het Anker, Het Pannehuske, De Moerse Bossen en de Menmoerhoeve.



Woning

Deze vrijstaande woning is omstreeks 2024 traditioneel gebouwd en heeft thans maar liefst ca. 215 m² woonoppervlakte en ca. 885 m³ inhoud.

Netjes en degelijk opgetrokken met spouwmuren, betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren en voorzien van een zgn. tentdak, welke met pannen is gedekt en welke ruimte biedt aan een ruime zolderverdieping. De woning is geheel geïsoleerd.

Voorzien van een luchtwarmtepomp, een extra groot boilervat zodat er altijd genoeg warm water is, een waterontharder, mechanische ventilatie, glasvezel en 12 zonnepanelen.

Voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met houtnerf aan zowel binnen als buitenzijde met hr++ glas met insectenhorren en op de verdieping voorzien van rolluiken.

Overall ligt vloerverwarming die zowel verwarmt als koelt en iedere ruimte heeft een eigen regelaar. Een meterkast is voorzien van o.a. 12 groepen en voldoende aardlekschakelaars.

Deze zeer energiezuinige woning heeft een definitief energielabel A+++, dat geldig is tot 01-07-2036.



Sfeerproeven begint hier al bij de eerste aanblik van de fraaie woning met een voortuin vol jonge bloeiende hortensia's.

Entree van het perceel via een ruime oprit met toegang tot woonhuis, garage, voor- en achtertuin. De oprit is v.v. antraciet grind en biedt plaats aan meerdere auto's. Vanaf de oprit ook toegang naar achter via twee paden.



Globale indeling begane grond

Entree via een stijlvolle hal met chique toegangsdeur en met een open houten trapopgang naar de verdieping, een meterkast, een toilet, v.v. zwevend closet en fonteintje en toegang tot woonkamer middels een fraaie zwart stalen taatsdeur met glas.

Op de begane grond zijn alle wanden en plafonds glad gestuct, ligt er een nette en moderne tegelvloer met hoge plinten en met vloerverwarming en -koeling en zijn er mooie binnendeuren.



Woonkamer

De L-vormige riante woonkamer is al net zo sfeervol ingericht en mooi afgewerkt met een erker aan de voorzijde, grote raampartijen en plek voor een grote eettafel aan de achterzijde, met openslaande tuindeuren richting het terras.



Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich een moderne open keuken met vaste kastenwand, kookschiereiland en inbouwapparatuur zoals een enkele spoelbak met Quooker kraan, Bora inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, vaatwasser, combi-oven, oven, extra grote koelkast en extra grote vriezer. Alles is in 2024 ingericht.



Slaapkamer op begane grond, achterhal en badkamer

Vanuit de keuken is er toegang tot een achterhal van waaruit zowel de slaapkamer, wasruimte, garage en tuin toegankelijk zijn.

De ruime slaapkamer heeft direct toegang naar een eigen zeer ruimte ensuite badkamer en -inloopkast.



De geheel betegelde en bovenal luxe badkamer is ingericht met een inloopdouche, toilet, meubel met dubbele wastafel en spiegel met verlichting en voorzien van zgn. bovenlichten voor natuurlijke lichtinval.



De wasruimte heeft niet alleen een opstelplek voor de wasapparatuur maar ook voor de luchtwarmtepomp en extra boiler.



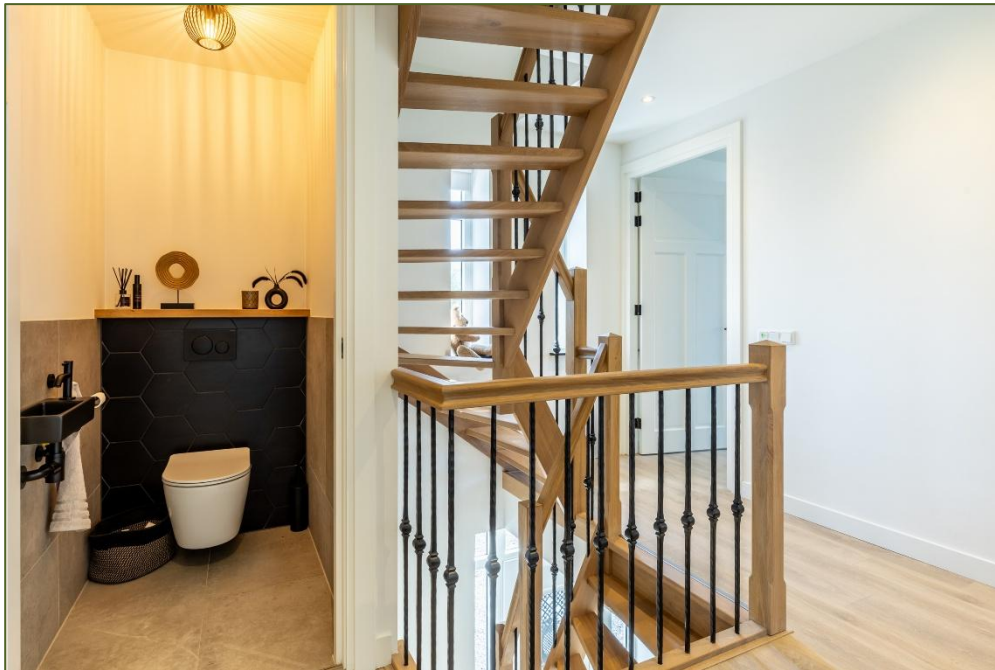
Garage

De inpandige garage is v.v. wateraansluiting, elektra, een elektrisch en op afstand bedienbare garagedeur, is geïsoleerd en heeft net zoals de rest van de woning ook vloerverwarming en koeling.



Globale indeling 1^e verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, een nette badkamer, een separaat toilet en trapopgang naar de 2e verdieping. De gehele verdieping is v.v. een laminaatvloer, rolluiken en insectenhorren.





De moderne, fraaie badkamer is ingericht met een inloopdouche, ligbad, meubel met dubbele wastafel en spiegel met verlichting en verwarming.



Globale indeling 2^e Verdieping

Middels de vaste trap is deze verdieping bereikbaar en biedt volop mogelijkheden.

Het is nu ingericht als bergzolder maar door de hoge nok (maar liefs 3.14m) en de aanwezigheid van dakramen zijn de mogelijkheden ongekend.

Hier kan makkelijk nog een extra slaapkamer gecreëerd worden.



Tuin

Grenzend aan de woning is er een riant bestraat terras dat wordt omsloten door een enorm gazon met prachtige hoge, oude bomen waaronder een mooie treurwilg en kastanjeboom, die bovendien ook nog eens de nodige privacy en schaduw bieden. De tuin is zeker nog verder naar eigen inzicht in te richten.

Het is gelegen op het zuidoosten maar door de enorme afmeting is er volop zon dan wel schaduw. Verder vind je hier tuinverlichting, elektrapunten en een buitenkraan.

Aan weerszijden van de woning is er een afsluitbare achterom met toegang tot de oprit en voortuin. Het gehele perceel wordt omgeven door een halfhoog hekwerk.





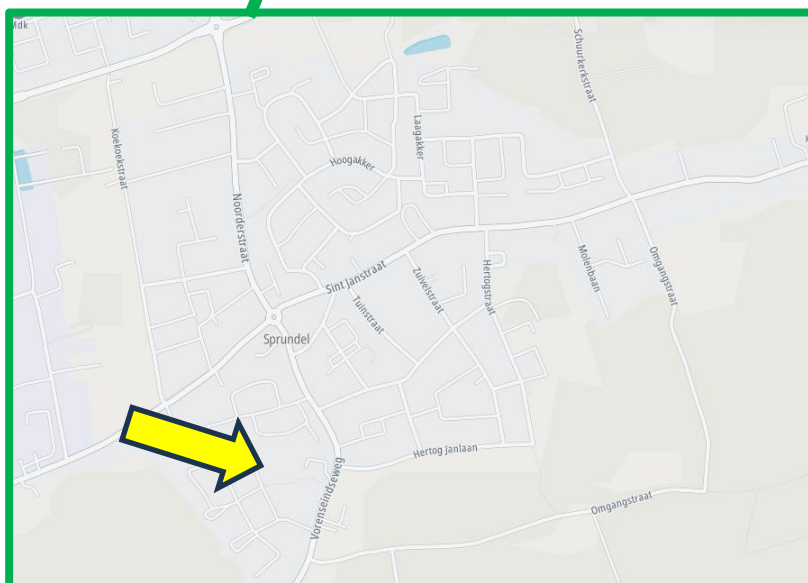
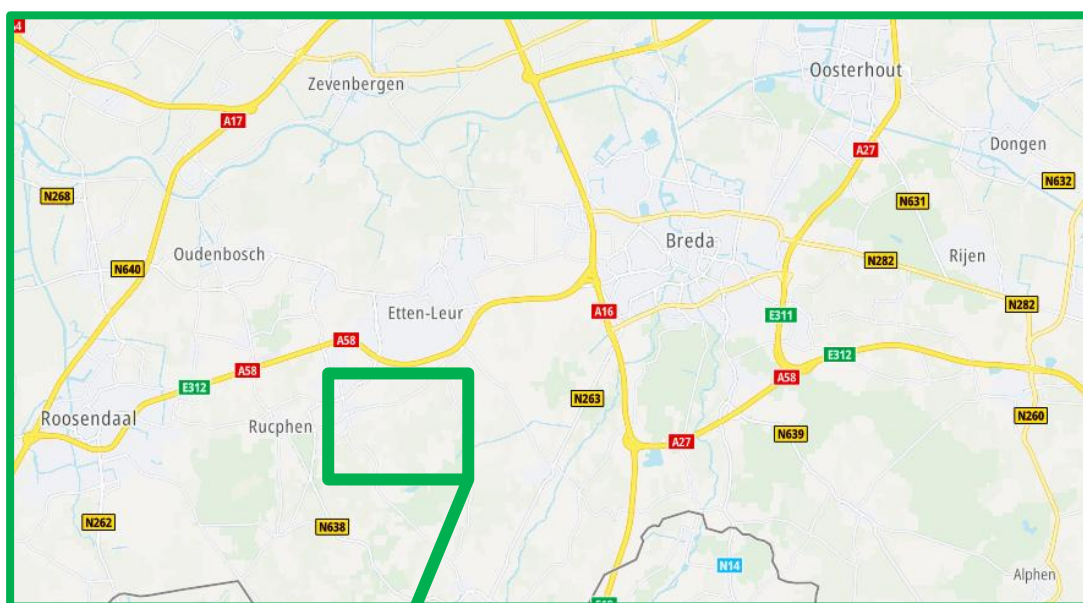
Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Rucphen	F	5992	119 m ²
Rucphen	F	5993	1.369 m ²
			=====
Totaal			1.488 m ²

Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Rucphen heeft de woning een woonbestemming en de voortuin een tuinbestemming. Wij wijzen er wel op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken hiertoe of voor de omgeving geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.

Ligging





0 10 20 30 40 50m

Overige bijzonderheden

*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te gaan en de directe omgeving te verkennen.

*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. Een aspirant-koper krijgt gelegenheid om voor het tekenen van een koopovereenkomst de maatvoering evt. na te lopen.

*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang er geen door alle partijen ondergetekende koopovereenkomst is, is er geen sprake van een koopovereenkomst.

*

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

*

Volgens de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden ligt de woning in een niet kwetsbaar gebied



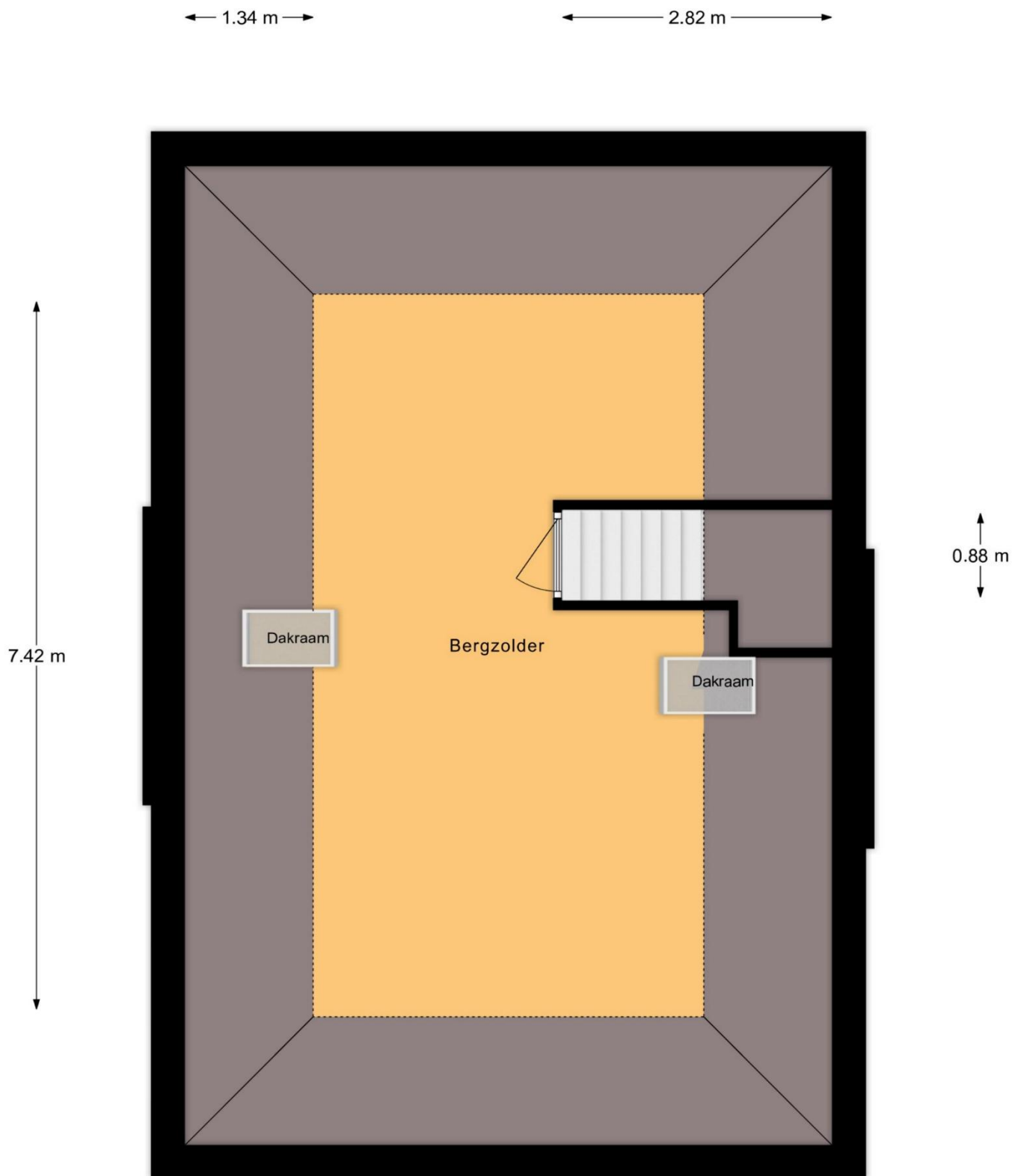
Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend



1e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend



2e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend

