

Lagestraat 11

4891 CC Rijsbergen



Vraagprijs € 425.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 425.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 198 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 138 m ²
Inhoud:	ca. 534 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 13 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 10 m ²
Externe bergruimte:	ca. 10 m ²
Bouwjaar:	1950
Ligging:	Aan rustige weg, in centrum
Tuin:	Achtertuint
Berging:	Vrijstaande berging
Verwarming:	C.V.-ketel, Nefit Proline 2025
Isolatie:	Muurisolatie
Energie label:	C

Wonen met volop ruimte én alle voorzieningen op loopafstand? In deze uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning komt het samen.

Deze woning beschikt over een royale living met houtkachel, een moderne woonkeuken, maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers, een riante bergzolder, een vrijstaande stenen berging met bergzolder en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met volop privacy.

Dankzij de eigen, afsluitbare oprit met ruimte voor meerdere auto's en de ligging midden in het centrum van Rijsbergen woon je hier met alle dagelijkse voorzieningen letterlijk op loopafstand.

Ligging

Je woont hier op een fijne locatie midden in het gezellige centrum van Rijsbergen. Voor de dagelijkse boodschappen loop je eenvoudig naar de winkels, de bakker of de supermarkt en ook horecagelegenheden liggen om de hoek. Daarnaast zijn scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen snel bereikbaar. Rijsbergen staat bekend om zijn gemoedelijke karakter, groene omgeving en uitstekende ligging tussen Breda en de Belgische grens. Hier geniet je van de rust van een dorp met alle voorzieningen binnen handbereik.

Begane grond

Via de hal met meterkast en luik richting de kelder, kom je binnen in de royale living met trapopgang naar de eerste verdieping. Dankzij de ruime opzet en de sfeervolle houtkachel is dit een heerlijke plek om samen te komen en te ontspannen. De vloerverwarming in de woonkamer zorgt daarbij voor extra comfort.

Aansluitend bereik je de moderne woonkeuken, vernieuwd in 2020. Deze keuken biedt volop werk- en bergruimte en is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/-magnetron, vaatwasser en een designradiator. Via de loopdeur stap je zo de achtertuin in.

Vanuit de keuken bereik je de eerste badkamer. Deze is compleet ingericht met een inloopdouche, wastafel, zwevend toilet, urinoir en mechanische ventilatie.

De praktische bijkeuken beschikt over een vaste kast met de mogelijkheid voor de wasapparatuur op hoogte te plaatsen, en een uitstortgootsteen. Vanuit hier heb je eveneens toegang tot de achtertuin. Aansluitend bevindt zich nog een handige berging, ook met toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot 4 ruime slaapkamers en de tweede badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste kast, horren en een elektrisch rolluik. Ook de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over praktische vaste kasten.

De tweede badkamer is ingericht met een wastafelmeubel met bijbehorende opbergkast, ligbad met handdouche, zwevend toilet en designradiator. Ideaal voor een gezin of wanneer je graag extra comfort hebt.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping.

Zolderverdieping

De royale zolder biedt volop bergruimte en beschikt over de opstelplaats van de C.V.-ketel (2025).

Tuin

Op het voorste gedeelte van de oprit rust een recht van overpad, tot de afsluitbare poort.

Na de poort kun je meerdere auto's plaatsen en tref je de onderhoudsvriendelijke achtertuin aan welke veel privacy biedt. Je geniet hier van een fraaie sierbestrating, een verhoogd terras en een overkapping waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk buiten kunt zitten.

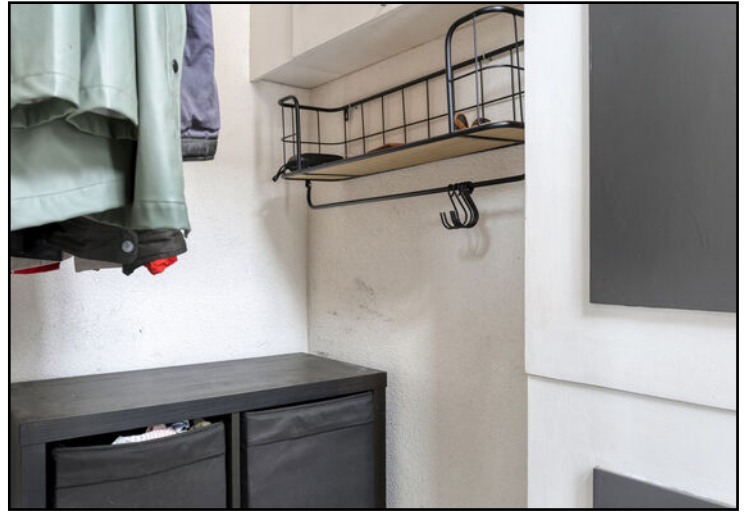
Daarnaast is er elektra aanwezig in de tuin.

Achter op het perceel staat een vrijstaande stenen berging met dubbele deuren, elektra, water, een eigen meterkast en een praktische bergzolder.

Bijzonderheden

- + Royale uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning
- + Grote woonkamer met houtkachel en vloerverwarming
- + Moderne woonkeuken uit 2020
- + Maar liefst vier slaapkamers
- + Twee complete badkamers
- + Recht van overpad op de oprit tot de afsluitbare poort met daarna plaatsing van meerdere auto's mogelijk
- + Vrijstaande stenen berging met bergzolder, elektra, water en eigen meterkast
- + Kunststof kozijnen met HR++ beglazing (m.u.v. badkamer, berging en garage)
- + 14 zonnepanelen (8 op het hoofddak en 6 op de aanbouw)
- + Diverse ramen voorzien van horren en/of rolluiken
- + Dakbedekking plat dak vernieuwd in 2018
- + Glasvezelaansluiting aanwezig

















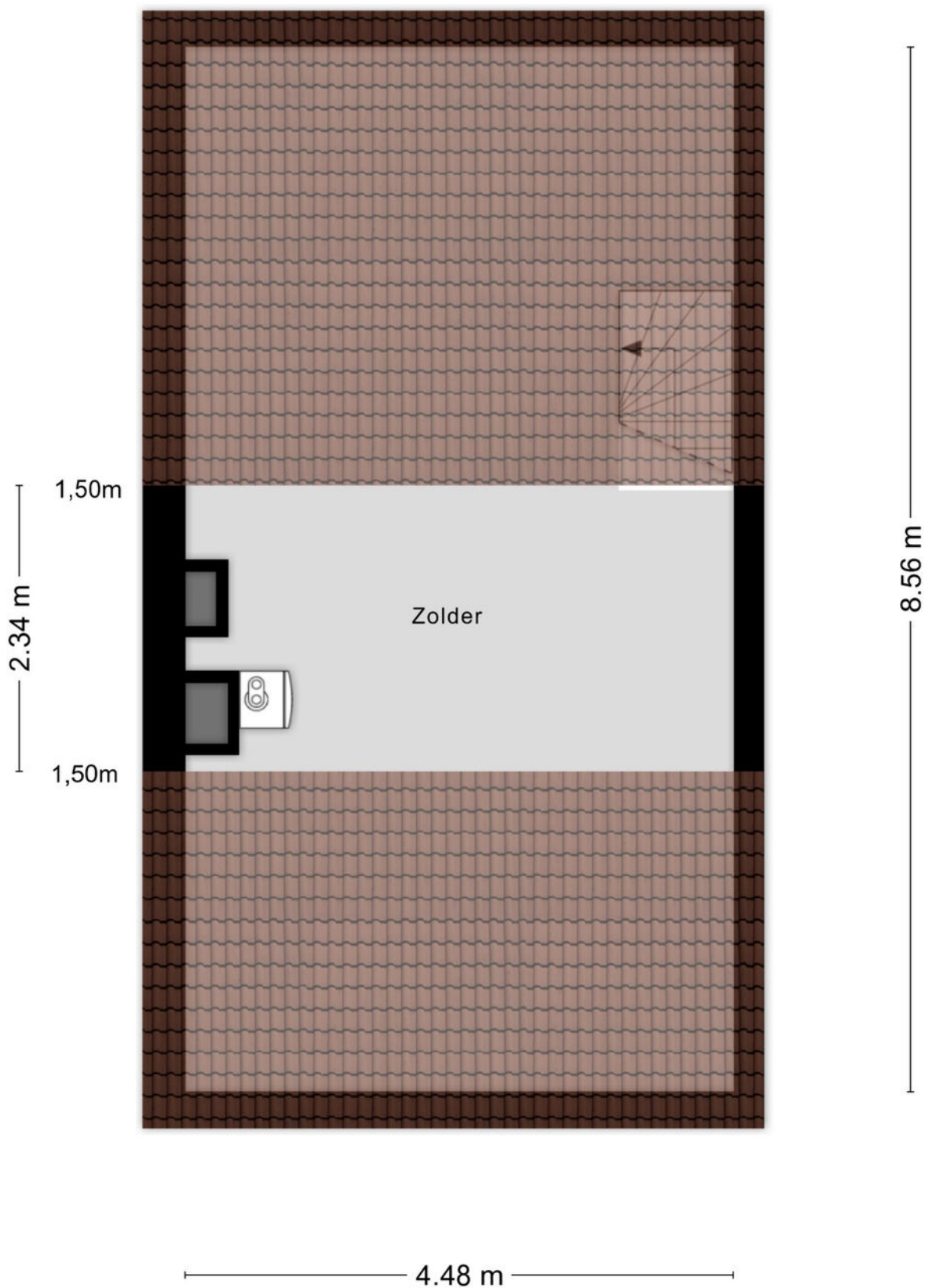
Begane grond



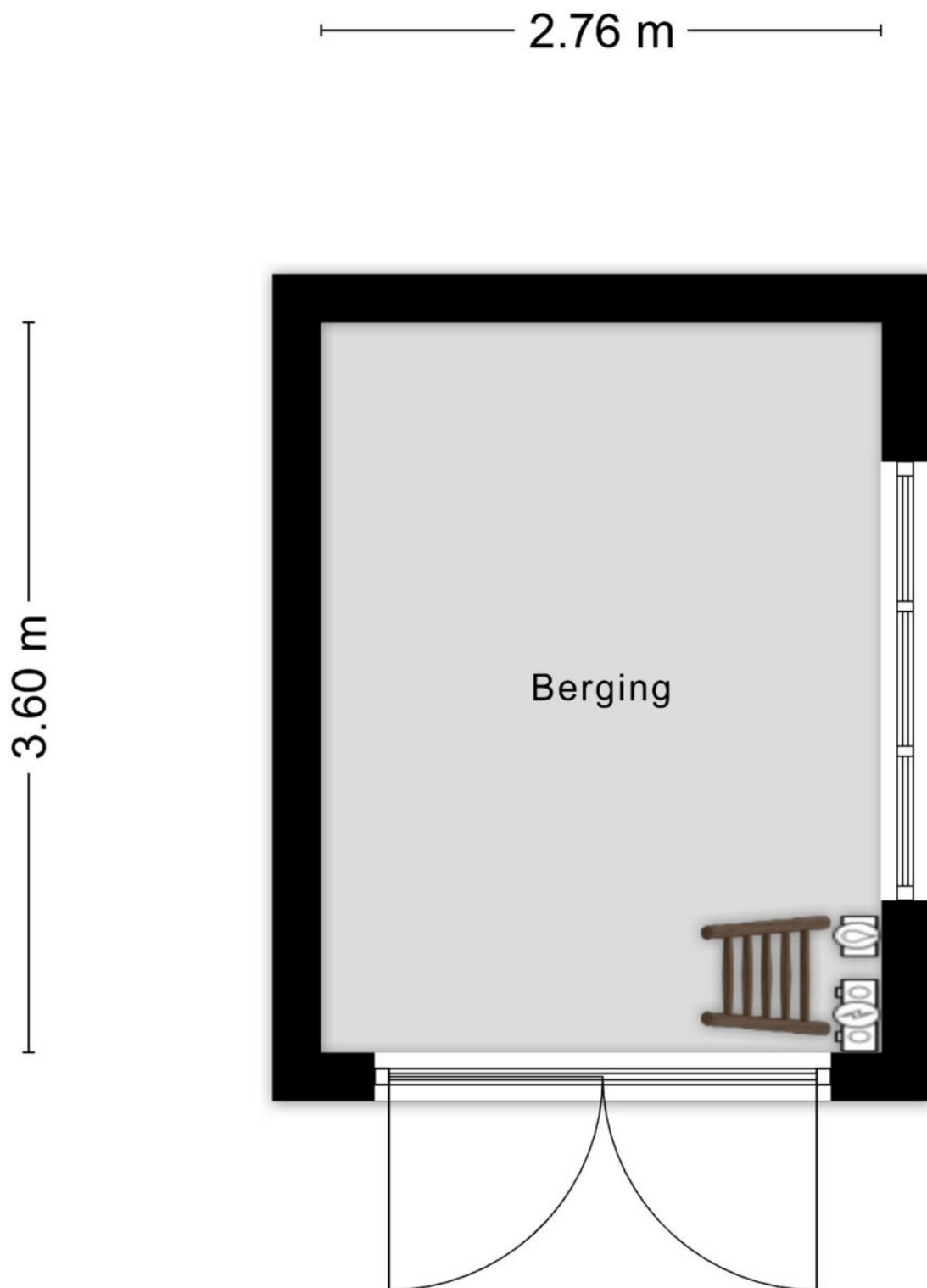
Eerste verdieping



Zolderverdieping

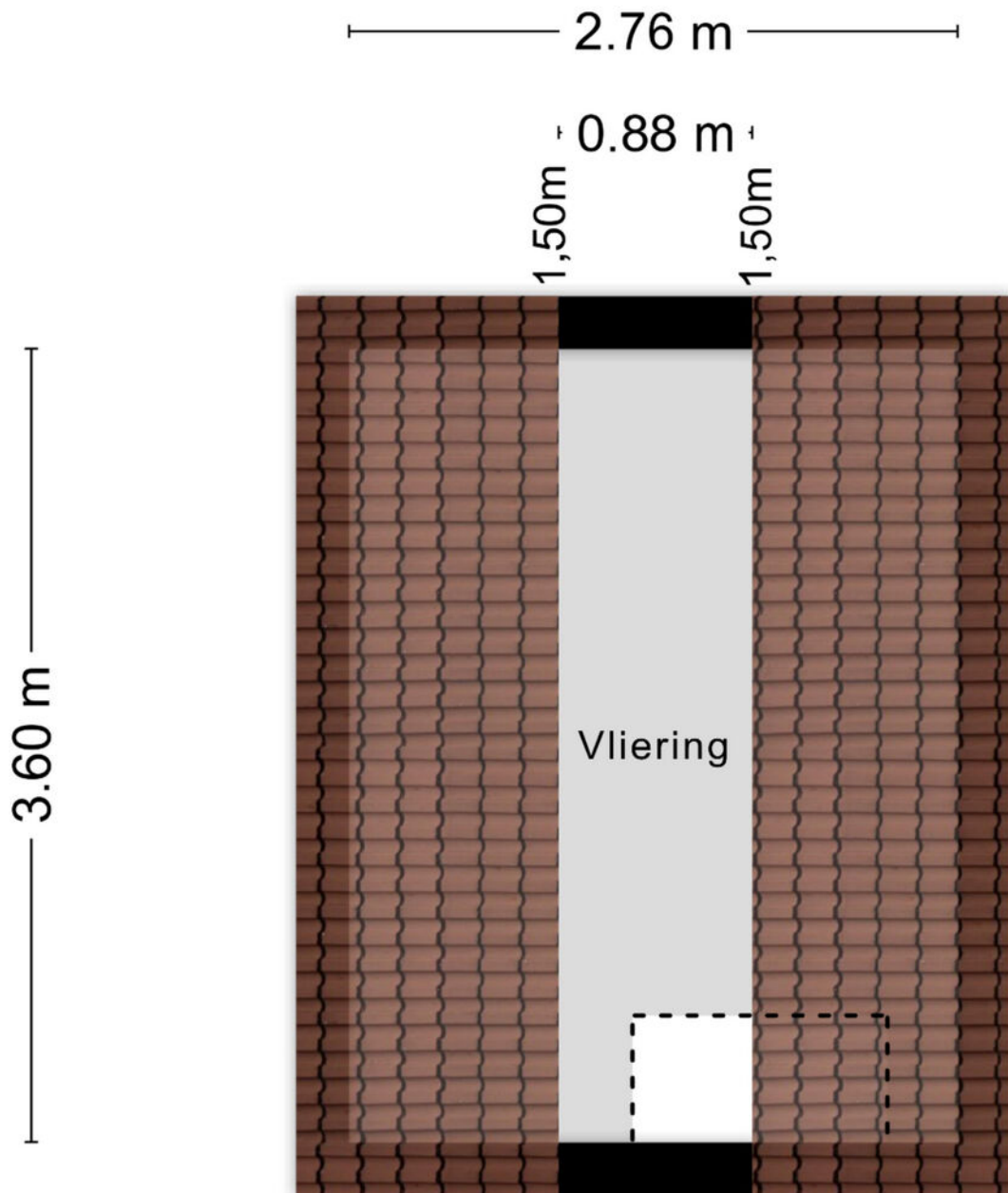


Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rijsbergen

Sectie H

Perceel 2687

kadaster

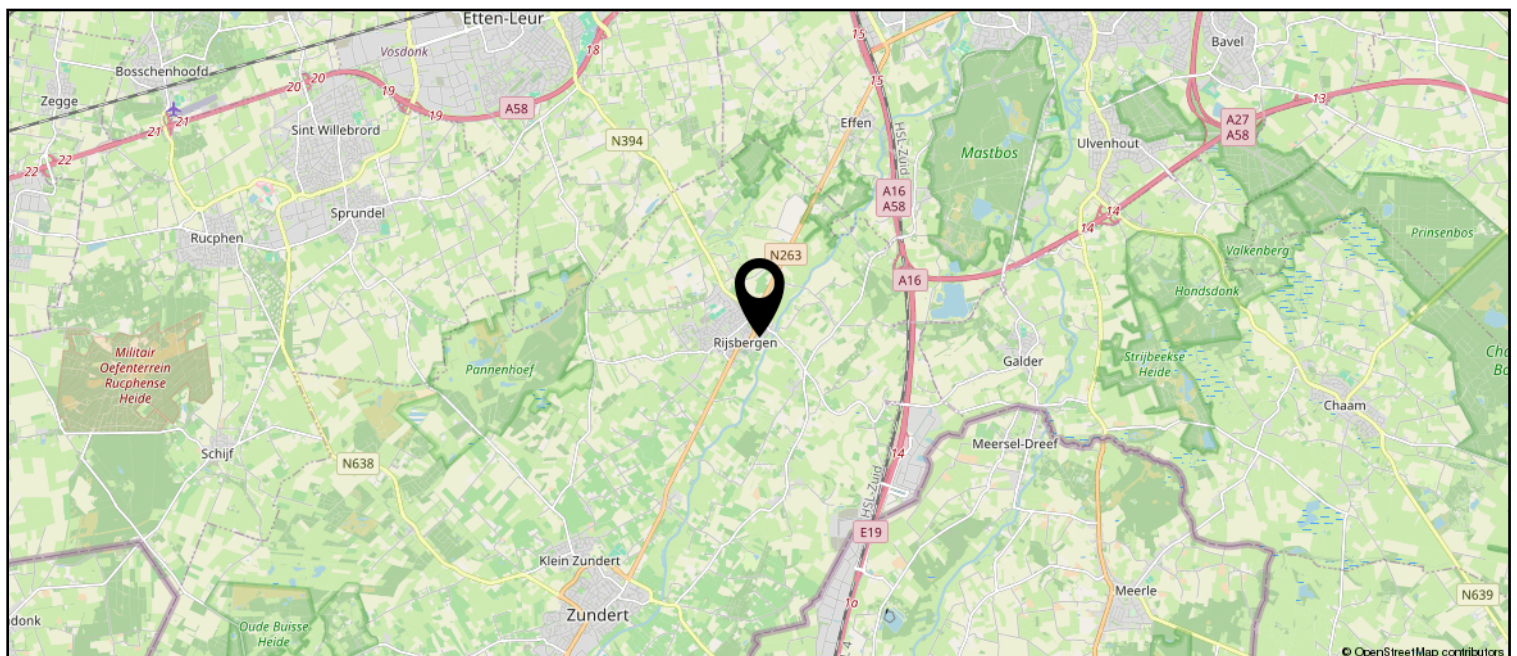
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026

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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	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		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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.



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.