

Welkom

www.dorpswonen.nl



Diessen

Rijtseweg 15

€695.000,- K.K.



Welkom

Bij Dorpswonen Makelaardij

Dorpswonen Midden-Brabant wordt geleid door Roel en Gitte van Hoof vanuit het kantoor aan de Bukkumweg 24H in Hilvarenbeek. Samen vormen zij een hecht vader-dochterteam waarin ervaring en eigentijdse vastgoedkennis elkaar versterken.

Het kantoor richt zich op karaktervolle woningen in dorpen en het buitengebied in Midden-Brabant. Woningen met een eigen verhaal, gelegen op plekken met identiteit en sfeer. Door de sterke regionale betrokkenheid kent Dorpswonen de omgeving van binnenuit en wordt goed aangevoeld wat mensen aantrekt om juist hier te wonen.

Met een achtergrond in de agrarische sector en jarenlange regionale ervaring brengt Roel een praktische, nuchtere blik mee op het buitengebied. Gitte voegt hier haar vastgoedkundige achtergrond en moderne kijk op wonen aan toe. Deze combinatie zorgt voor persoonlijke begeleiding, eerlijk advies en een duidelijke aanpak.

Dorpswonen Midden-Brabant begeleidt bij zowel verkoop als aankoop met volledige aandacht voor de woonwens en de woning.

Ook uw woning verkopen? Neem dan contact met ons op!



Jouw makelaar

Roel van Hoof

vanhoof@dorpswonen.nl

013 - 234 0340

06 - 51525374

Praktische informatie

Overdracht

Vraagprijs
Aanvaarding

€695.000,- kosten koper
In overleg

Bouw

Type object
Soort bouw
Bouwperiode
Isolatievormen

Vrijstaande woning
Bestaande bouw
1963
HR++ glas, dubbel glas, vloerisolatie, dakisolatie
en gevelisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte overige inpandige ruimten
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

540 m²
129,1 m²
511,1 m³
8,7 m²
57 m²
80,6 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
6 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging

Aan rustige weg in woonwijk

Tuin

Type
Hoofdtuin
Ligging
Heeft een achterom

Voor- en achtertuin
Achtertuin
Noorden
Ja

Energieverbruik

Energielabel

B (geldig tot 25-08-2036)

Cv-ketel

Merk
Bouwjaar
Eigendom

Nefit
2019
Eigendom

Uitrusting

Warm water
Verwarmingssysteem

Heeft schuur/berging

Middels HR combi-ketel
Middels HR combi-ketel, airconditioning en
pelletkachels
Garage, overkapping, berging, carport

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigendom

Omschrijving

van de woning

Rijtseweg 15: vrijstaand wonen met ruimte, privacy en volop mogelijkheden

Vrijstaand wonen op een royaal perceel (540 m²), midden in Diessen, met een verrassende hoeveelheid ruimte binnen én buiten. Rijtseweg 15 is een vrijstaande woning uit 1963 met circa 129,1 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een diepe achtertuin en maar liefst 57 m² aan externe bergruimte en 80,6 m² aan gebouwgebonden buitenruimte. De diverse garages, bergingen, carport en overkappingen maken het geheel bijzonder veelzijdig.

De woning vormt een goede basis en biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren. Tegelijkertijd is er al geïnvesteerd in verduurzaming. Zo beschikt de woning over energielabel B, 14 zonnepanelen, grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas en dak-, gevel-, en vloerisolatie. Een woning voor wie vrijstaand wil wonen, veel ruimte zoekt en graag zelf bepaalt hoe die ruimte wordt gebruikt.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, bergkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de kelder. De kelder vormt een praktische aanvulling op de woning en biedt volop ruimte voor voorraad en opslag.

Vanuit de hal bereik je de ruime woonkamer aan de voorzijde van de woning. Dankzij de royale afmetingen is hier niet alleen plaats voor een comfortabele zithoek, maar bijvoorbeeld ook voor een werkplek, leeshoek of speelhoek. De woonkamer is voorzien van gestucte wanden en plafonds en een houten vloer met daarop vloerbedekking.

Een pelletkachel zorgt voor extra sfeer en kan bovendien een groot deel van de woning verwarmen, waardoor het gebruik van de cv-installatie kan worden beperkt. De pelletkachel wordt ter overname aangeboden.

De woonkamer staat in verbinding met de halfopen keuken met vloerverwarming. Deze is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, inductiekookplaat met afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser. De apparatuur dateert grotendeels van omstreeks 2020. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor koken en tafelen hier prettig samenkomen.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. Hier vind je een bergkast met de opstelling van de HR combi-ketel, een wastafel, de toiletruimte en extra plek voor bijvoorbeeld een koelkast of vriezer. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar.

Eerste verdieping

De lange overloop, voorzien van airconditioning en een kurkvloer, geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. Eén van deze kamers is voorzien van een kurkvloer, terwijl de andere kamer is afgewerkt met vloerbedekking. De kamers beschikken over kunststof kozijnen en zijn flexibel in te richten als slaap-, werk- of hobbykamer.

De ruime, volledig betegelde badkamer is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een wastafelmeubel, groot ligbad en een separate douche. Daarnaast is hier ook vloerverwarming aanwezig voor extra comfort. Door de royale afmetingen is er volop bewegingsruimte.

De derde en grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Vanuit hier kijk je uit over de diepe achtertuin. De kamer is voorzien van vloerbedekking en beschikt over een praktische vaste kast.

Zolder

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze verdieping biedt extra opslagruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Buitenruimte

Wie graag buiten leeft, zit hier goed. De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een bestraatte oprit met toegang tot het achterterrein.

De diepe achtertuin is zonder twijfel één van de sterke punten van deze woning. De tuin is gelegen op het noorden, maar dankzij de royale diepte zijn er gedurende de dag verschillende plekken om van de zon te genieten. Daarbij is er nauwelijks inkijk vanuit omliggende woningen, waardoor je hier veel privacy ervaart.

De tuin is verzorgd aangelegd en biedt volop ruimte voor meerdere terrassen, een speelplek voor kinderen of juist een groene tuin met verschillende zitplekken. Achter in de tuin ontstaat een fijne plek om in alle rust van het uitzicht richting de woning te genieten. Ook voor lange zomeravonden met familie en vrienden is hier meer dan genoeg ruimte.

Bijgebouwen

Ook de hoeveelheid bijgebouwen maakt Rijtseweg 15 bijzonder. Direct bij de woning bevindt zich een carport met aansluitend een ruime garage. Deze biedt plaats aan een personenauto en beschikt over een bergzolder. De garage is voorzien van een krachtstroomaansluiting (400 volt) en twee radiatoren, waardoor de ruimte goed verwarmd kan worden. Daarnaast is een pelletkachel aanwezig. Deze voorzieningen maken de garage geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals parkeren, klussen, hobby of extra opslag.

Aansluitend is een multifunctionele overdekte ruimte gerealiseerd die momenteel onder andere als sportruimte kan worden gebruikt. Dankzij de aanwezige screens kan deze ruimte grotendeels worden afgesloten. Een fijne plek voor sport, hobby, ontspanning of bijvoorbeeld een gezellige buitenkamer.

Daarnaast is er een afzonderlijke berging voor onder andere fietsen en tuingereedschap. Aan de andere zijde van het perceel bevindt zich bovendien nog een tweede berging met extra opslagmogelijkheden.

Kortom: aan praktische ruimte geen gebrek. Of je nu ruimte zoekt voor hobby's, auto's, fietsen, opslag, klussen of sporten aan huis, de verschillende bijgebouwen bieden volop mogelijkheden om het geheel passend te maken bij jouw woonwensen.

Omgeving

Rijtseweg 15 ligt aan een rustige doorgaande weg in de kern van Diessen. Het dorp heeft een gemoedelijk Brabants karakter en beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, horeca, basisschool en verschillende verenigingen.

Sportvereniging Hercules bevindt zich op zeer korte afstand van de woning. Ook andere voorzieningen in het dorp zijn gemakkelijk te voet of met de fiets bereikbaar.

Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen ligt Hilvarenbeek op korte afstand. Daarnaast zijn Tilburg en omliggende plaatsen goed bereikbaar via de nabijgelegen uitvalswegen. Door Diessen rijden busverbindingen richting omliggende plaatsen.

Hier woon je dus rustig en ruim, terwijl de dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn.

Algemeen

- Woonoppervlakte: 129,10 m²
- Vrijstaande woning op een royaal perceel naar eigen smaak te moderniseren
- Drie slaapkamers
- Energielabel B: dak-, gevel- en vloerisolatiemet 14 zonnepanelen en grotendeels HR++ glas
- Pelletkachel in de woonkamer en garage, ter overname
- Diepe en privacyrijke achtertuin
- Veel multifunctionele bijgebouwen: garage, carport, twee bergingen en overdekte ruimtes
- Gelegen in de kern van Diessen, nabij dagelijkse voorzieningen

Woning *in beeld*





































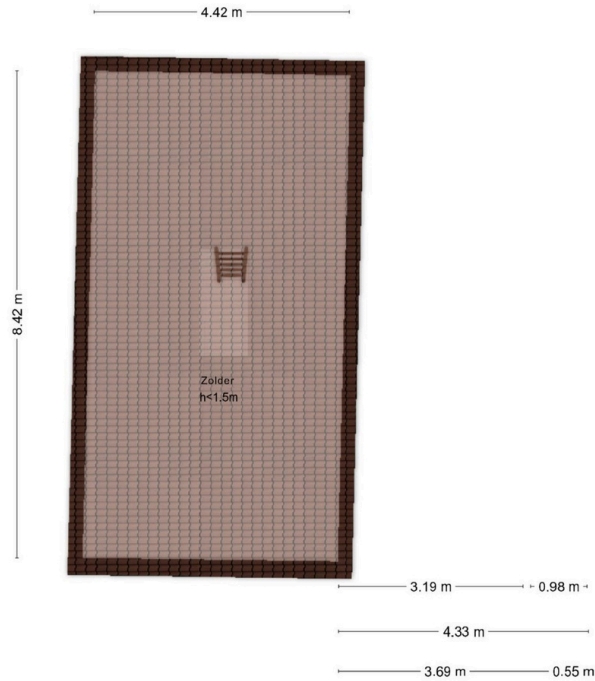


Plattegrond

begane grond

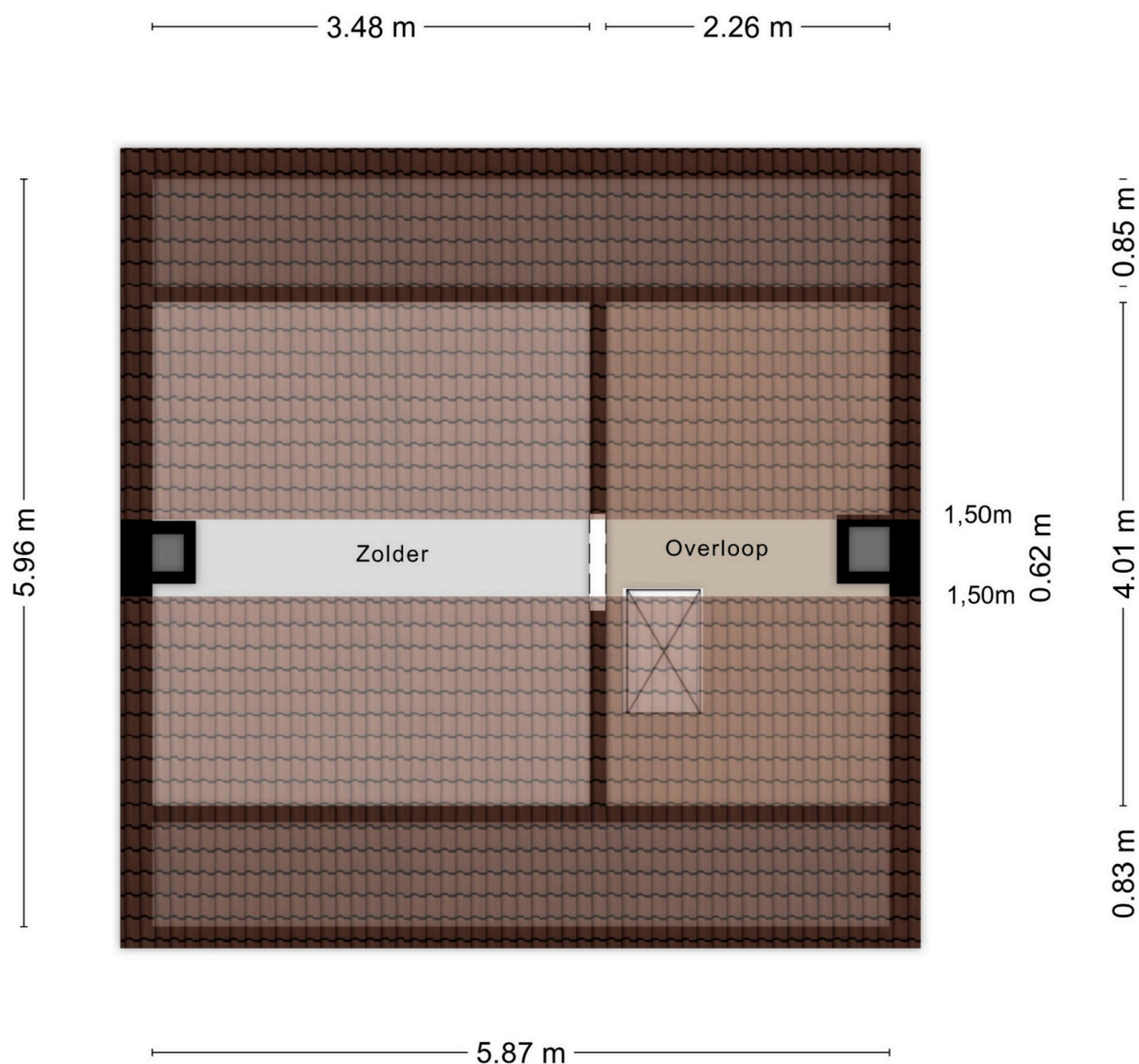


Plattegrond



Plattegrond

zolder

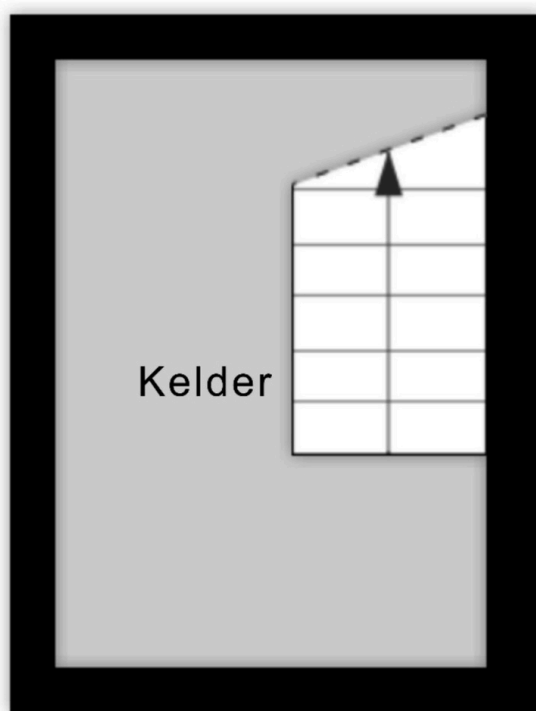


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

kelder

1.90 m

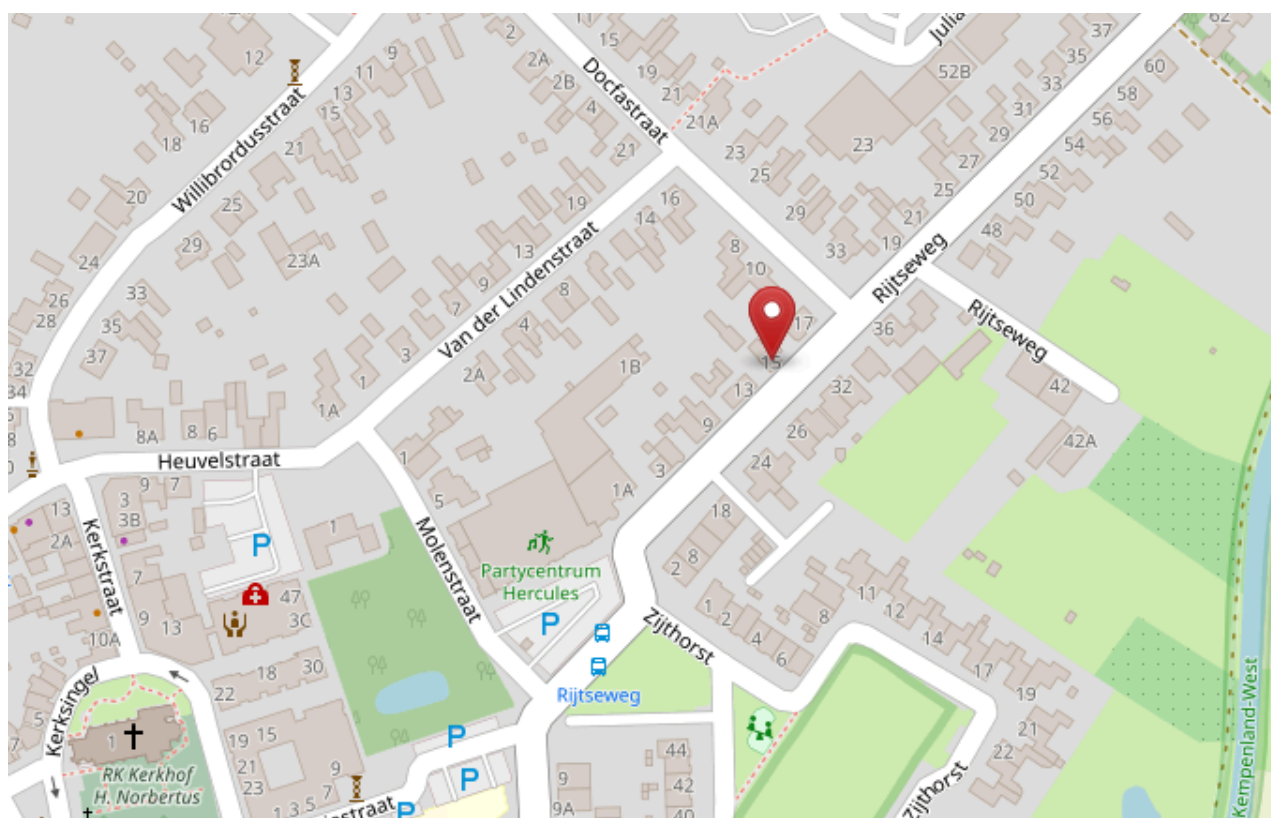
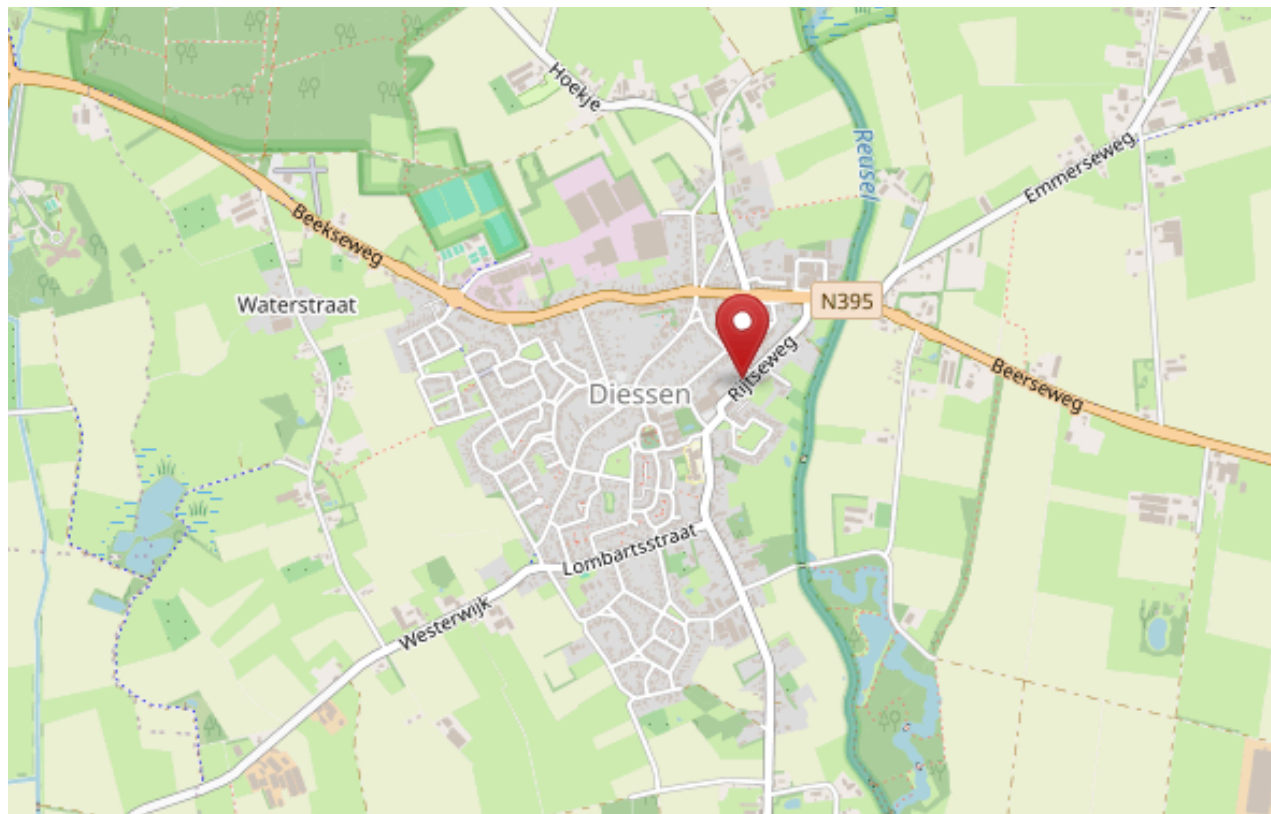


2.68 m

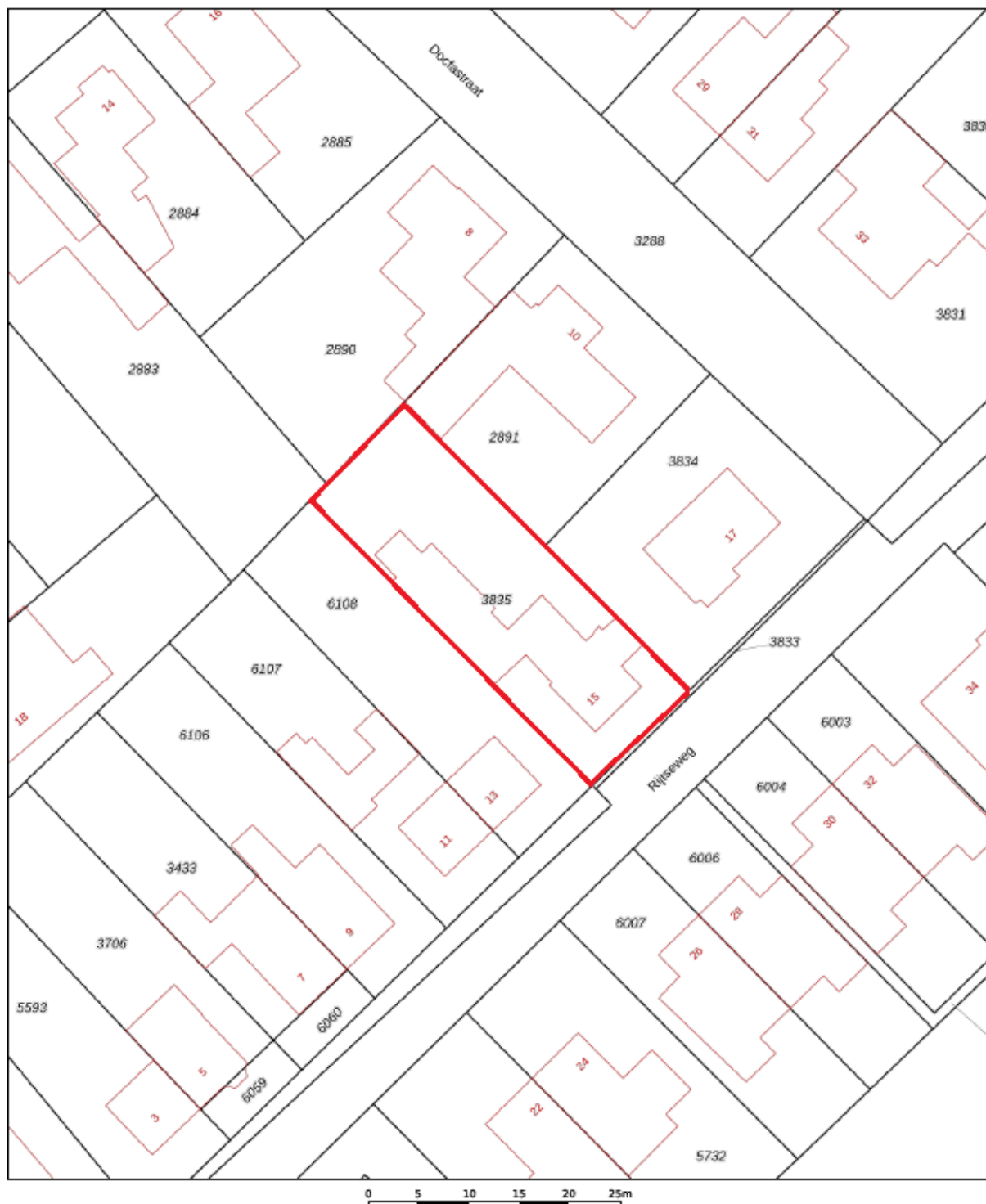
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie

woont u hier binnenkort?



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Diessen
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3835
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 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 databankrecht.	
			

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken – ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn – geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	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:				
(Losse) kasten	☒	☐	☐	☐
Boeken / legplanken	☒	☐	☐	☐
Kast toilet boven	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
kurkvloer	☒	☐	☐	☐
Open haard, kachel:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
pelletkachel huis en garage	☐	☐	☒	☐
Overige zaken, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophang systeem	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				

Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Oven	☐	☐	☐	☒
Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☐	☒
Vriezer	☐	☐	☒	☐
Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐

Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐

Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐

Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☐	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

(Broei) kas	☐	☐	☐	☒
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overige zaken

(Sier) hek	☐	☐	☐	☒
------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Vlaggenmast (houder)	☒	☐	☐	☐
----------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overig

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

Belangrijke informatie

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen we u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de richtlijnen van VastgoedNed.

Bankgarantie/waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden VastgoedNed

Wij zijn lid van VastgoedNed. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumenten- voorwaarden dan wel de Algemene voorwaarden van VastgoedNed van toepassing. U kunt deze documentatie bij ons opvragen.

VastgoedNed

VastgoedNed is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedNed biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om het kopen, verkopen, huren, verhuren of het taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienst-verlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van VastgoedNed deskundigheidsbevordering, belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.



Kantoor Hilvarenbeek

Bukkumweg 24H
5081 CT Hilvarenbeek

013 - 234 0340
middenbrabant@dorpswonen.nl



Openingstijden

Maandag t/m vrijdag:
08.00 - 17:30 uur

www.dorpswonen.nl

**Volg ons ook op
Facebook & Instagram!**

Het laatste nieuws, leuke weetjes en de
mooiste woingen!

