

Zeer ruime, vrijstaande en levensloopbestendige woning met inpandige garage en vrijstaande berging op ruim perceel en met fraai uitzicht op de Sprundelse molen De Hoop.

Molenbaan 8A te Sprundel



Vraagprijs	: € 775.000, - k.k.
Perceeloppervlakte	: 838 m²
Oplevering	: In overleg

Algemeen

Deze woning is een absolute parel op ook nog eens een zeer mooie en rustige plek.

De woning (bw. 1998) is door de huidige bewoners onder architectuur gebouwd en kent een (voor die tijd) hoge mate van wooncomfort en afwerking.

Er is een ruime inpandige garage met een multifunctionele verdieping, een ruime vrijstaande stenen berging in de tuin, er zijn 3 hele riante slaapkamers (makkelijk op te delen in 4), 2 badkamers en met mogelijkheid tot het slapen op de begane grond.

Door de enorme ruimte ook zeer geschikt voor grote gezinnen, ruimte voor hobby of bijv. kantoor aan huis.

De ligging is ideaal: de woning is gelegen aan een doodlopende kindvriendelijke straat met enkel bestemmingsverkeer. En er is vrij uitzicht aan de voorzijde met zicht op het pleintje met de uit 1840 stammende bergmolen De Hoop en een jeu-de-boulesbaan. De dorpskern met haar voorzieningen ligt ook direct om de hoek. Sprundel biedt diverse voorzieningen op loopafstand, zoals een bakker, slagerijen, cafetaria's en overige horeca, een fraai vernieuwd gemeenschapshuis in de kerk, basisschool en voetbalvelden. Tevens zijn Rucphen en St. Willebrord op korte afstand gelegen voor evt. andere voorzieningen.

De uitvalsweg A58 zorgt ervoor dat Etten-Leur, Breda, Roosendaal, Zeeland en Antwerpen binnen handbereik zijn met hun nog uitgebreidere voorzieningenniveau.

Natuurlijke liefhebbers 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. Een gebied met een aantal gerenommeerde uitbatingen, zoals Het Anker, Het Pannehuske, De Moerse Bossen en de Menmoerhoeve.



Met fraai vooruitzicht op de molen en jeu de boules baan.

Woning

Deze vrijstaande woning heeft thans maar liefst ca. 231 m² woonoppervlakte en ca. 1.015 m³ inhoud. Netjes en degelijk opgetrokken met spouwmuren, betonnen begane grond- en 1^e verdiepingsvloer, houten 2^e verdiepingsvloer en voorzien van een zadeldak, welke met pannen is gedekt. De woning is geheel geïsoleerd en voorzien van een alarminstallatie en een centraal stofzuigsysteem. Voorzien van hardhouten kozijnen, welke worden omlijst door markiezen. Een meterkast is voorzien van o.a. 8x 220V, 2x aardlek en krachtstroom. Warm water en verwarming geschiedt middels een Remeha cv-ketel (2016). Deze woning heeft een definitief energielabel B dat geldig is tot september 2036



Entree van het perceel via een ruime en nette bestraatte oprit met toegang tot zowel woonhuis als garage en voortuin. De bestraatte oprit biedt plaats aan diverse auto's en is v.v. verlichting.

Globale indeling begane grond

U betreedt de woning via de ruime hal met garderobe, meterkast, toilet, geheel betegeld en v.v. staand closet en fonteintje, eiken trapopgang met sierlijk gevormde trap naar de verdieping en toegang tot zowel woonkamer als slaapkamer. De hal is v.v. lichte natuurstenen vloer, schoonmetselwerk muren en een strak plafond met sierlijsten.



Woonkamer

De riante woonkamer heeft een prettige lichtinval door de rondom gelegen kamerhoge raampartijen, er ligt een parketvloer, het plafond is v.v. sierlijsten en inbouwspots, er is een schuifpui richting het terras en een schouw met gashaard. Aan drie zijden uitkijkend op de groenrijke tuin.



Keuken

De open keuken is in u-opstelling met leuke koffiehoeek en zitje, en is v.v. inbouwapparatuur zoals een 1,5 spoelbak, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-oven. Vanuit de keuken is er toegang tot het portaal met toegang tot zowel terras als bijkeuken en vaste kast.



Slaapkamer en badkamer op begane grond

Vanuit de hal is er ook toegang tot een slaapkamer aan de voorzijde. Zoals de rest van de woning is ook deze slaapkamer ruim van opzet en is er bovendien een ensuite badkamer met wastafel en douche.



Bijkeuken

De ruime bijkeuken is ingericht met een keukenblok met spoelbak, opstelplek voor de wasapparatuur en er is een directe toegang tot de inpandige garage.



Garage

De ruime garage is v.v. een elektrisch bedienbare roldeur, een loopdeur richting tuin en er is een vaste kast met opstelplek voor de cv-ketel en het centraal stofzuigstelsel.

Daarnaast is er een open trapopgang met degelijke vaste trap naar de bovenverdieping.

Deze verdieping heeft een nokhoogte van maar liefst 3.50m en biedt daardoor, (evt. met dakkapel) tal van mogelijkheden zoals extra slaapkamers, een gym, bergzolder of loungekamer.



Globale indeling 1^e verdieping

De overloop geeft toegang tot 2 hele riante slaapkamers (kozijnen met boven- en zijlichten), de badkamer en een werkkamer.

De ruime slaapkamer aan de achterzijde is ingericht met een vaste kastenwand.

De slaapkamer aan de voorzijde (thans als hobby- en biljartkamer in gebruik) is gelegen over de gehele breedte van de woning en zelfs na opsplitsing kunnen 2 hele ruime slaapkamers gecreëerd worden. Bovendien is hier ook het luik met de vlizotrap waarmee de bergzolder toegankelijk is. Aan de achterzijde is tevens een werk/hobbykamer gelegen.







Badkamer

De ruime en geheel betegelde badkamer is v.v. dakkapel, ligbad, douche, meubel met dubbele wastafel, spiegel met verlichting en 2^e toilet.



Globale indeling 2^e Verdieping

De bergzolder is toegankelijk middels het luik met vlizotrap, is gelegen boven de gehele woning en de nokhoogte meet hier ruim 3,00m. Door het plaatsen van een vaste trap en dakramen zouden hier indien gewenst ook slaapkamers gecreëerd kunnen worden.



Tuin

De tuin is keurig onderhouden en ingericht met een bestraat terras grenzend aan de woonkamer en een flink gazon met vaste plantenborders met volgroeide planten, struiken en bomen. Het is gelegen op het zuidwesten, privacy biedend en wordt omheind door een stenen opbouw met smeedijzeren hekwerk. Er zijn altijd schaduw en zonplekjes te vinden in deze fraaie en groenrijke tuin.



De zijtuin en voortuin zijn ingericht met weelderige bloemen- en plantenborders.
Verder is er een beregeningsinstallatie en een buitenkraan.



Berging

Achter in de tuin staat een vrijstaande dubbelsteens berging, v.v. dubbele deuren, ramen en elektra. Het is thans in gebruik als werkplaats maar ook hier zijn de mogelijkheden eindeloos, zoals bijvoorbeeld een gym of mancave.



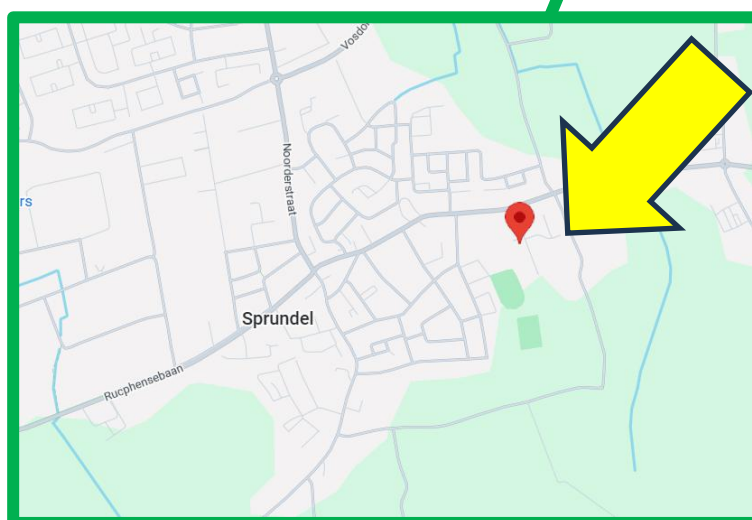
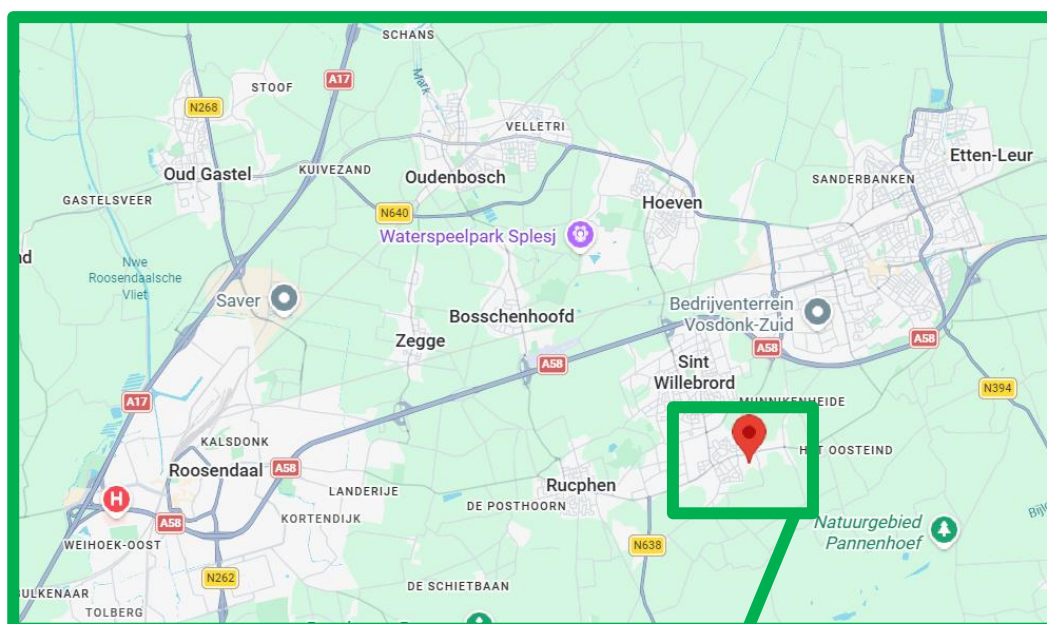
Kadastrale bekendheid

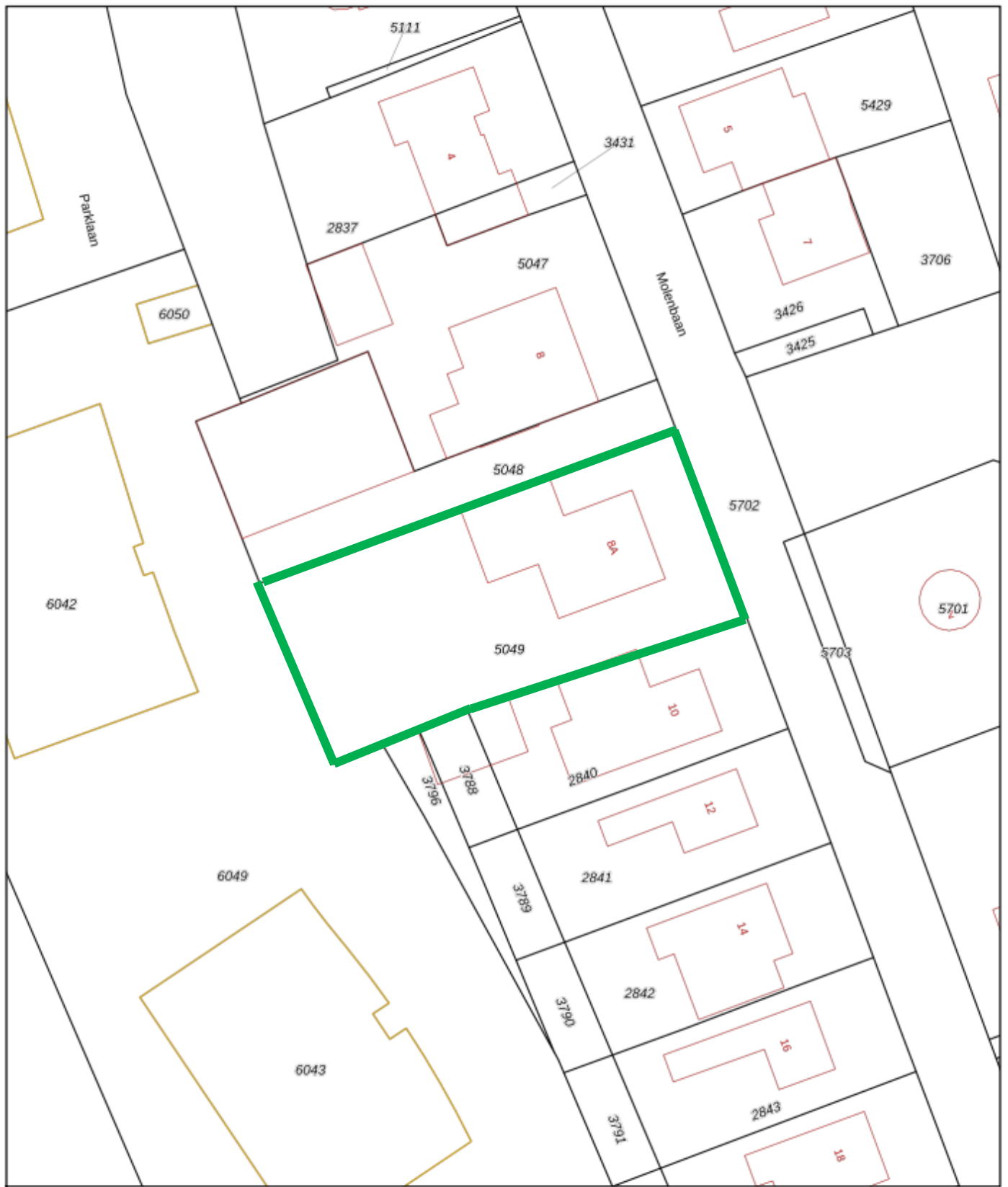
Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Rucphen	F	5049	838 m ²

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. Aan de achterzijde wordt thans een fraai nieuwbouwproject 't Rozenkwartier gerealiseerd dat vermoedelijk in de loop van 2027 gereed is. Hier komen kleinschalige appartementen te staan bestaande uit achter deze woning slechts 2 woonlagen met een plat dak.

Ligging





0 5 10 15 20 25m

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

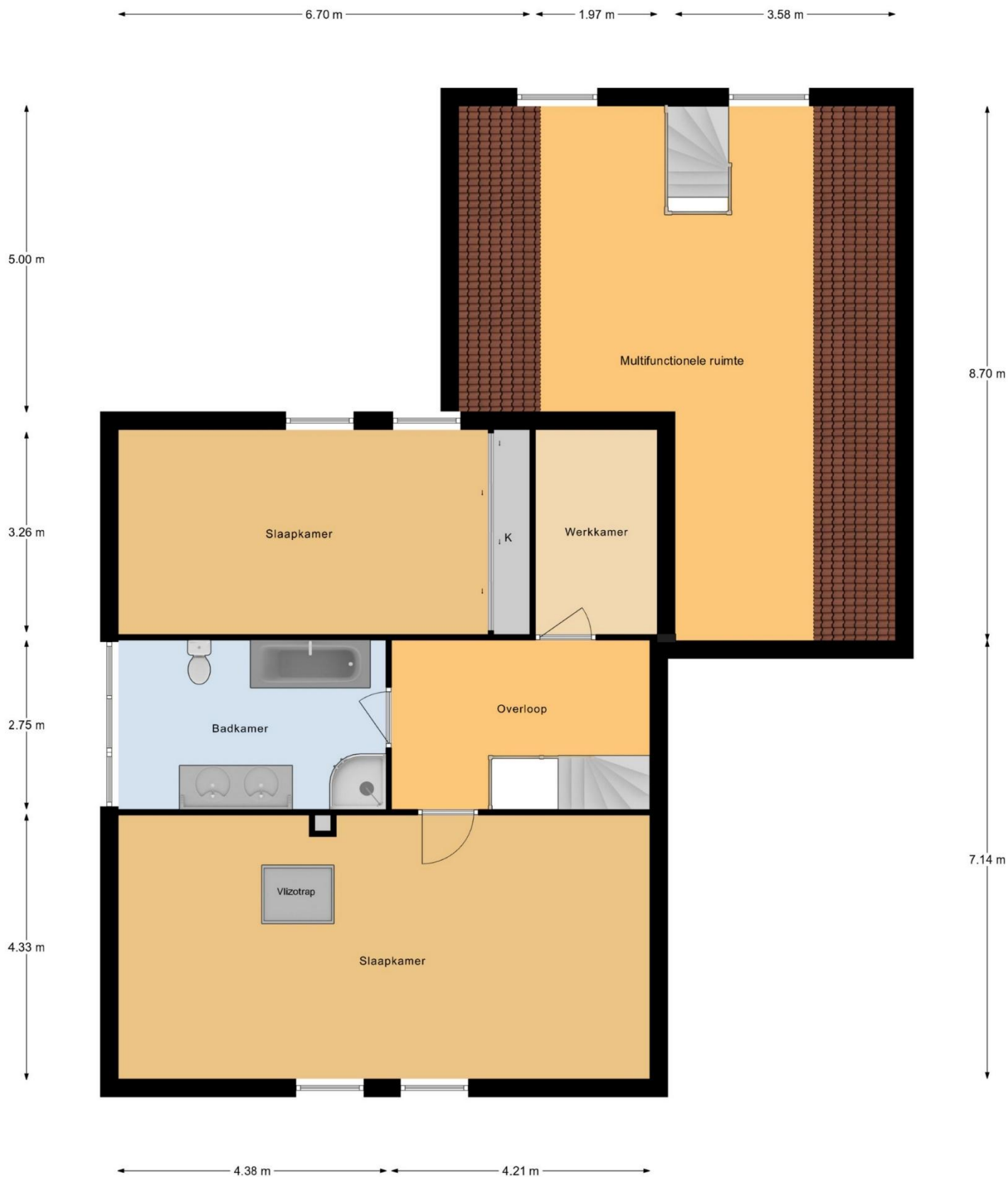
*

Evt. koper is ermee bekend dat de woning meer dan 28 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de huidige bouwkwiteit worden gesteld aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de bouw. Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid van gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de woning. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele verborgen gebreken die de koper redelijkerwijs kon verwachten gezien de leeftijd van de woning en in de koopovereenkomst wordt daartoe een zgn. gebruikelijke ouderdomsclausule opgenomen.



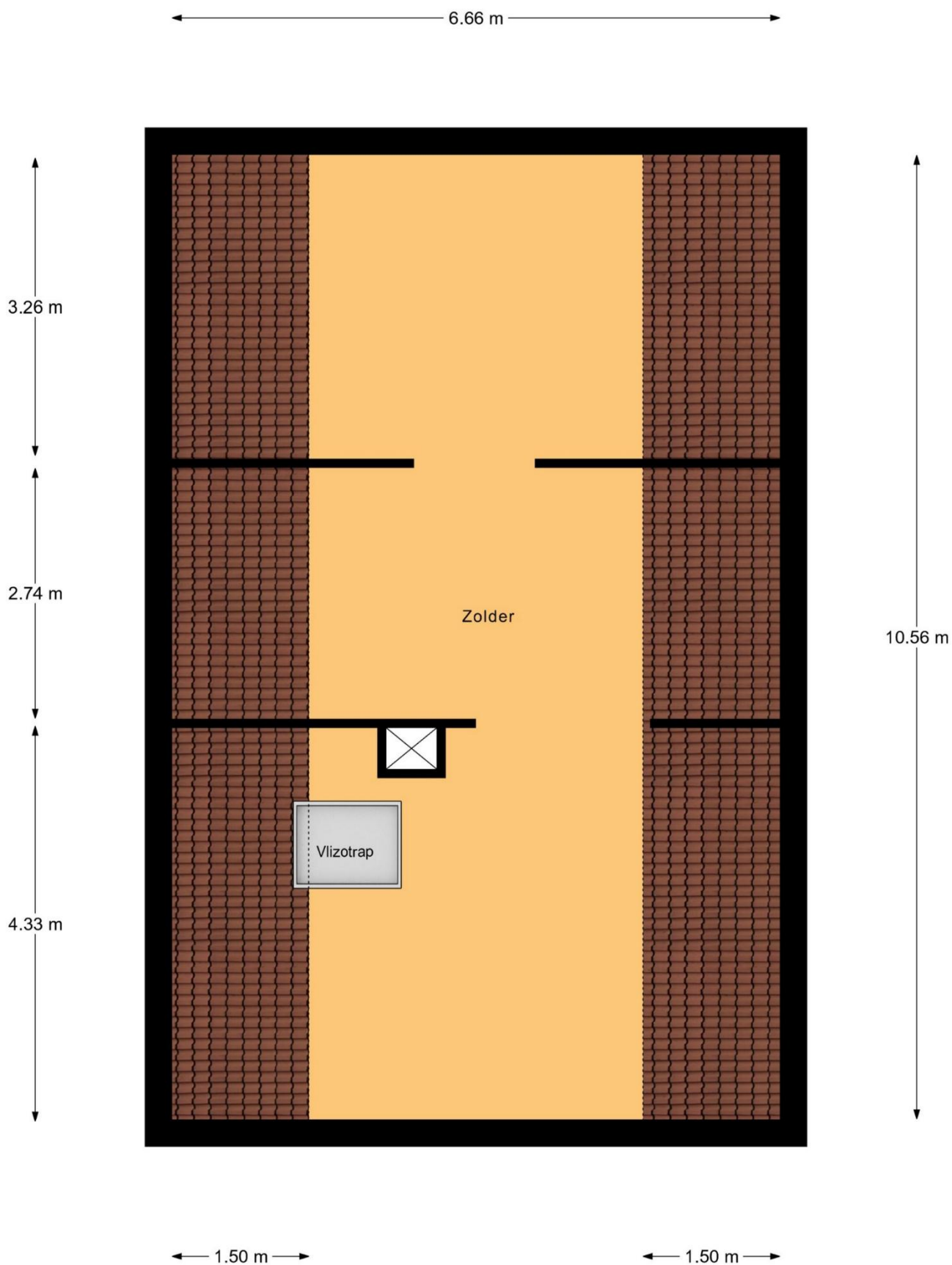
Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



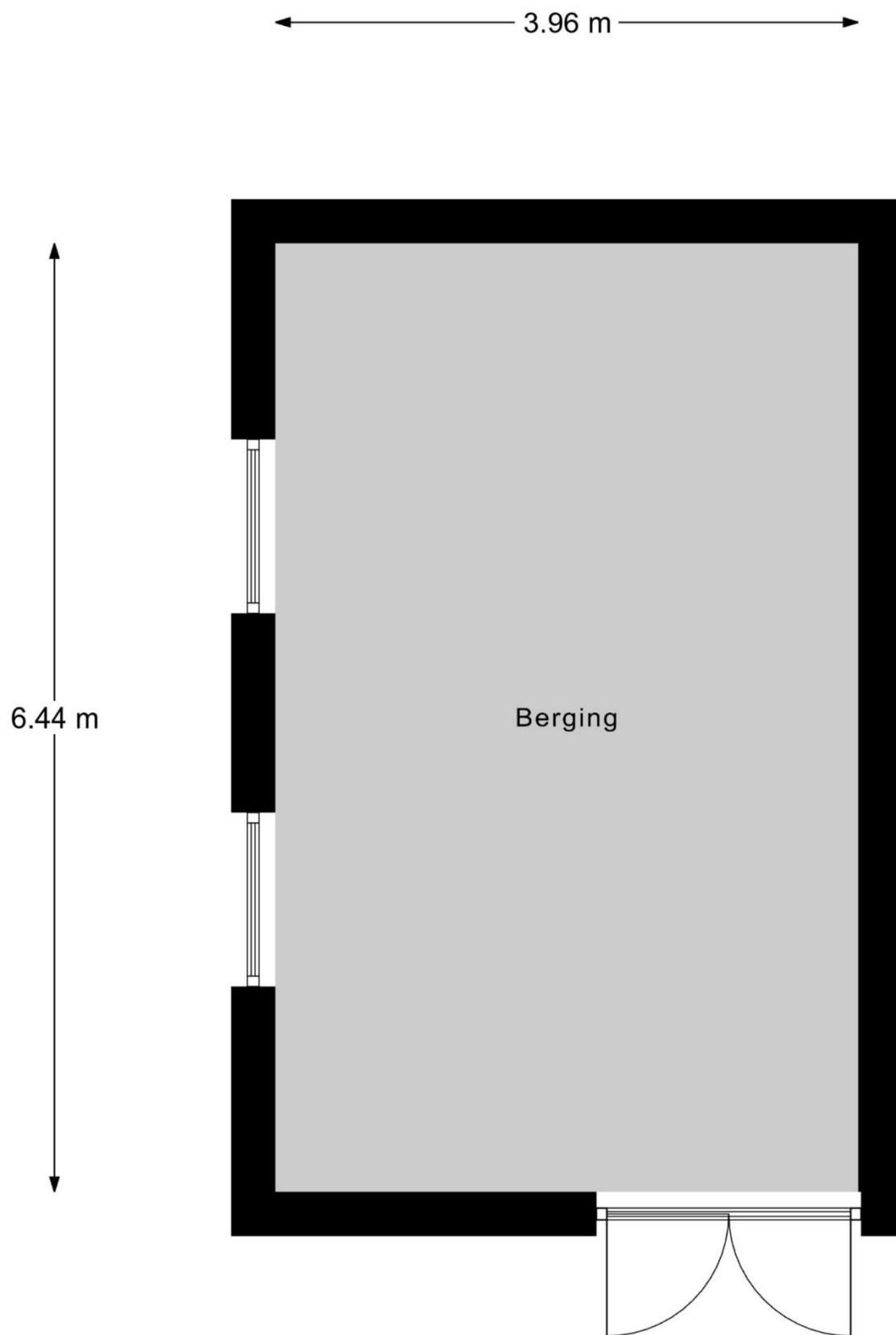
Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Bergzolder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

