

Boswachter Neefsstraat 5

4891 WR Rijsbergen



Vraagprijs € 470.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 470.000,- k.k.
Soort woning:	Tussenwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 170 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 122 m ²
Inhoud:	ca. 490 m ³
Externe bergruimte:	ca. 15 m ²
Bouwjaar:	2019
Ligging:	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Berging:	Vrijstaande berging van Douglas hout
Verwarming:	C.v.-ketel (Nefit, 2019)
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

De woning is in 2023 aan de achterzijde uitgebouwd en beschikt over een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de diepe achtertuin, een moderne open keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime tweede verdieping die ideaal is als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Dankzij de volledige isolatie, onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met isolerende beglazing en de verzorgde afwerking woon je hier comfortabel en toekomstgericht. Een fijne woning voor wie modern, rustig en centraal wil wonen, met de voorzieningen van Rijsbergen dichtbij en Breda en Etten-Leur op korte afstand.

Ligging

De woning ligt rustig in de jonge nieuwbouwwijk De Groene Kamers, aan de noordzijde van Rijsbergen. Hier woon je in een moderne woonomgeving met voornamelijk bestemmingsverkeer, terwijl de dorpsvoorzieningen toch dichtbij zijn. Rijsbergen heeft een prettig dorps karakter met onder andere supermarkten, een bakker, basisschool, bibliotheek, sportverenigingen en diverse andere voorzieningen op korte afstand. Ook de bushalte is vlakbij gelegen. Vanuit de dichtstbijzijnde bushalte sta je binnen korte tijd in het bruisende centrum van Breda. Daarnaast zijn Breda en Etten-Leur met de auto in circa 10 minuten bereikbaar. Zo combineer je hier het rustige, dorpse wonen met de praktische voordelen van voorzieningen en steden in de directe omgeving.

Begane grond

Je komt de woning binnen in de hal met toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken in een fraaie antraciete kleurstelling. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een kookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, combi-oven/magnetron en vaatwasser. Dankzij het raam aan de voorzijde kijk je prettig uit op de straat. Aansluitend is er ruimte voor een gezellige eethoek en de trapkast zorgt voor praktische extra bergruimte. Aan de achterzijde ligt de uitgebouwde woonkamer, waar de grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor veel licht en een fijne verbinding met de tuin. De inbouwspots geven de ruimte een moderne en verzorgde uitstraling. Hier komen koken, eten en ontspannen mooi samen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en geschikt als slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. De grote slaapkamer is voorzien van een elektrisch rolluik. De badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, opbergkast, inloopdouche en toilet. De nette en moderne afwerking sluit goed aan bij de rest van de woning.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is verrassend ruim en licht. Dankzij het dakraam komt er prettig daglicht binnen. Op deze verdieping bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasapparatuur. De ruimte wordt op dit moment gebruikt als extra slaapkamer, maar biedt meerdere mogelijkheden. Denk aan een ruime werkplek, hobbykamer of extra slaapkamer. Ook is de verdieping eenvoudig anders in te delen, afhankelijk van jouw woonwensen.

Tuin met ruime berging

De diepe achtertuin is een fijne plek om buiten te zitten. Direct aan de woning ligt een terras, met daarnaast een gazon en plantenborder. Door de diepte van de tuin kun je op verschillende momenten van de dag een fijne plek in de zon of schaduw vinden. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging van Douglas hout. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap of extra opslag. De tuin is daarnaast bereikbaar via een achterom. De schutting, deels uitgevoerd in hout, geeft de tuin een sfeervolle en verzorgde uitstraling.

Bijzonderheden

- + Instapklare, moderne tussenwoning, gebouwd in 2019
- + In 2023 uitgebouwd aan de achterzijde
- + Gelegen in de jonge en rustige wijk De Groene Kamers
- + Volledig geïsoleerd en energiezuinig
- + Kunststof kozijnen voorzien van isolerende beglazing
- + Vloerverwarming op de begane grond
- + Ruime tweede verdieping, geschikt als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer
- + Diepe achtertuin met terras, gazon, border, berging en achterom







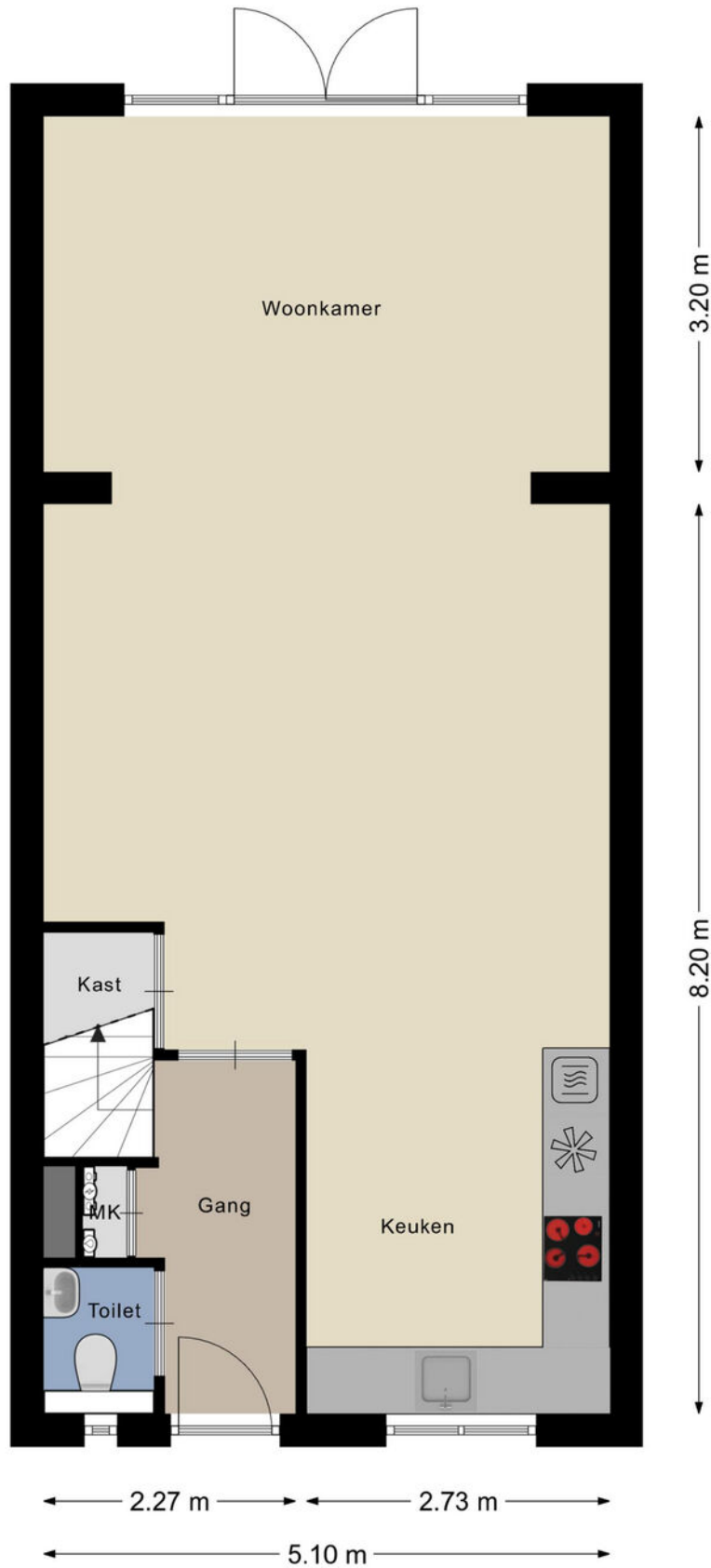






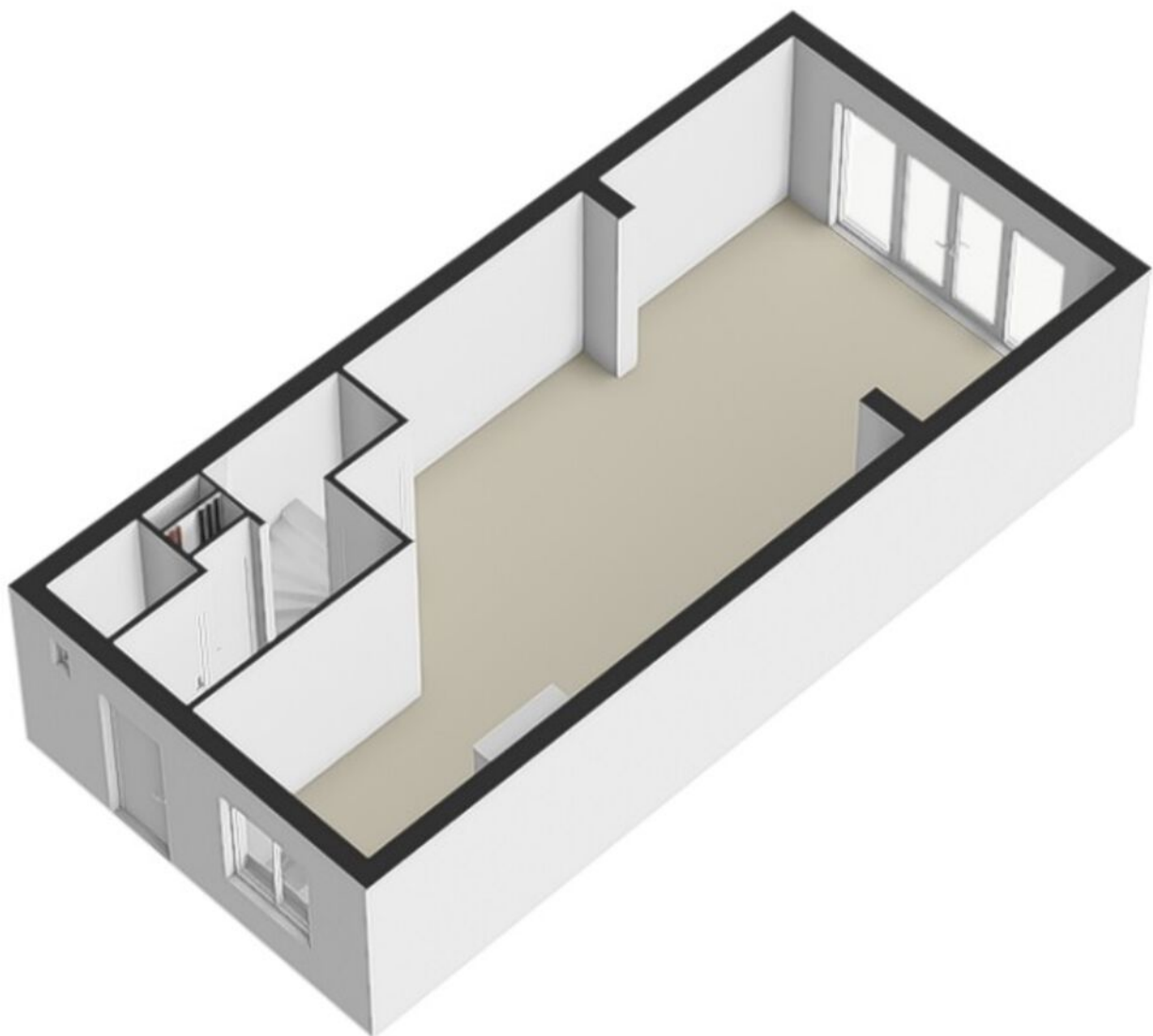


Begane grond

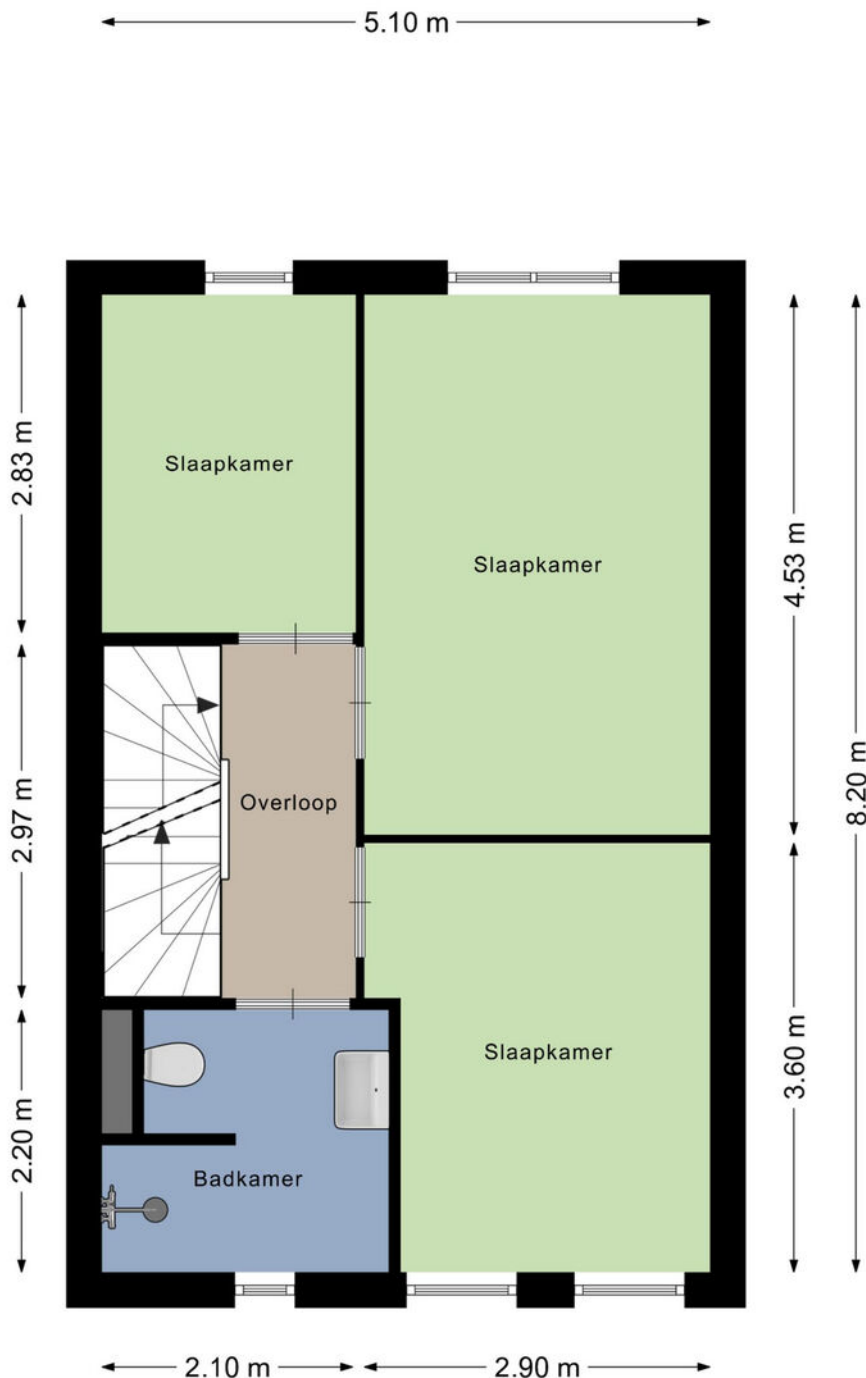


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Begane grond 3D

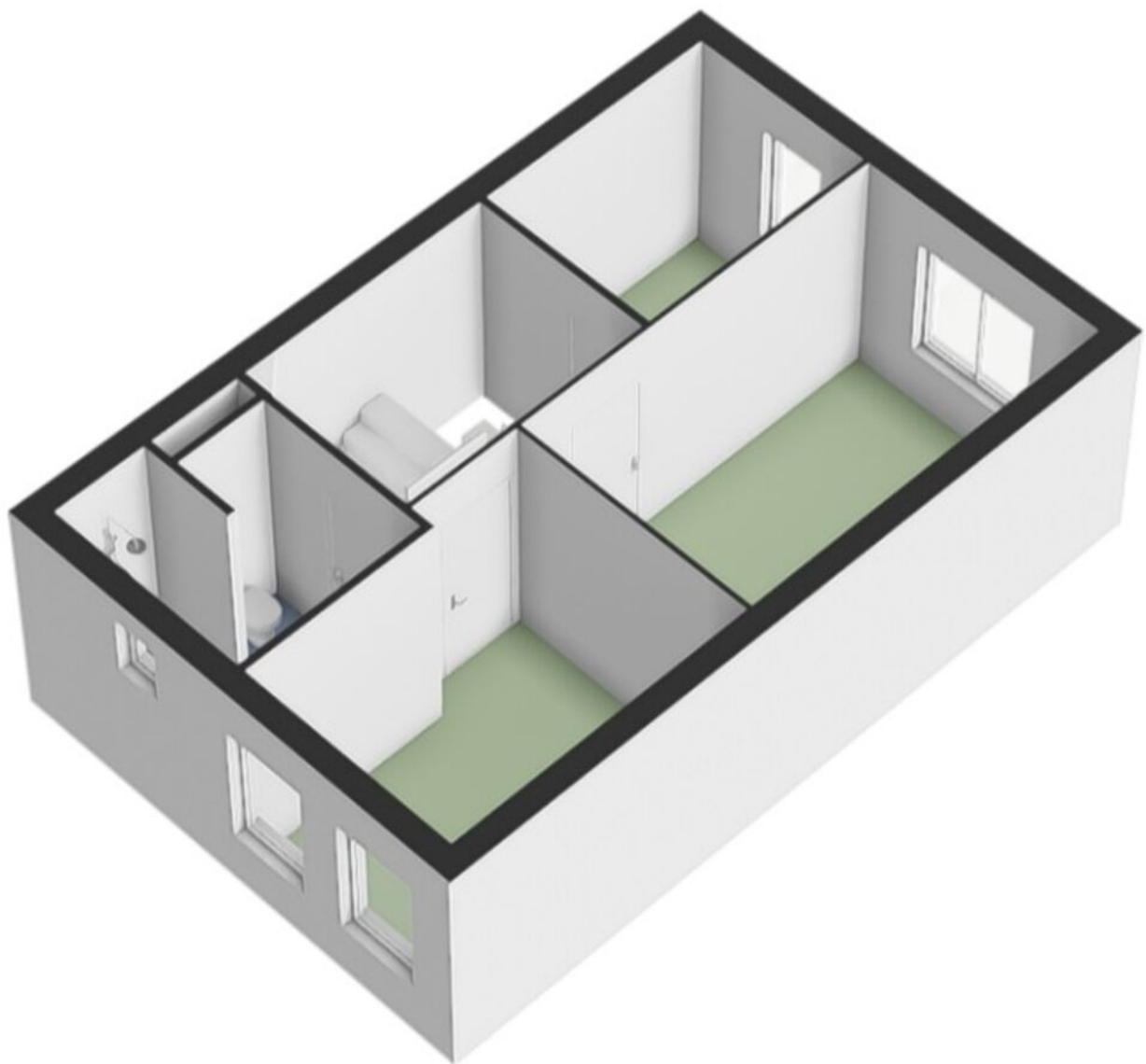


Eerste verdieping

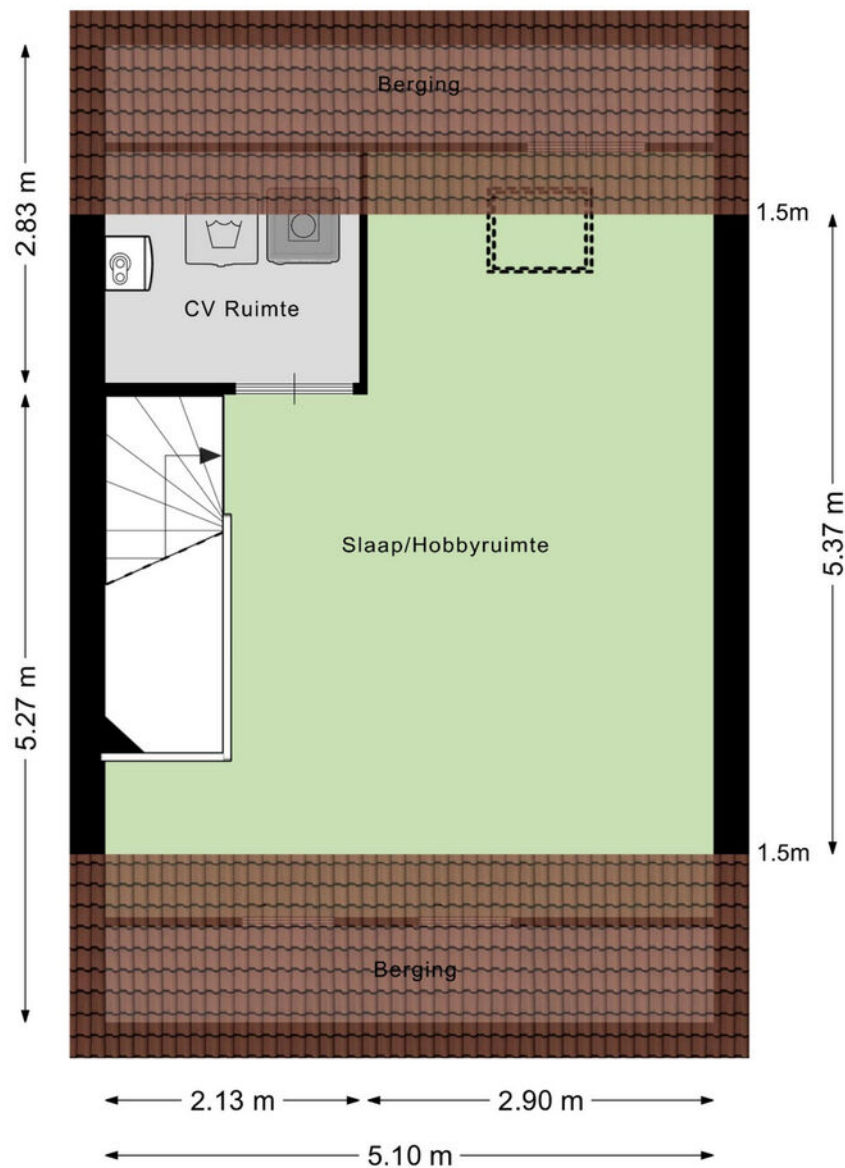


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Eerste verdieping 3D

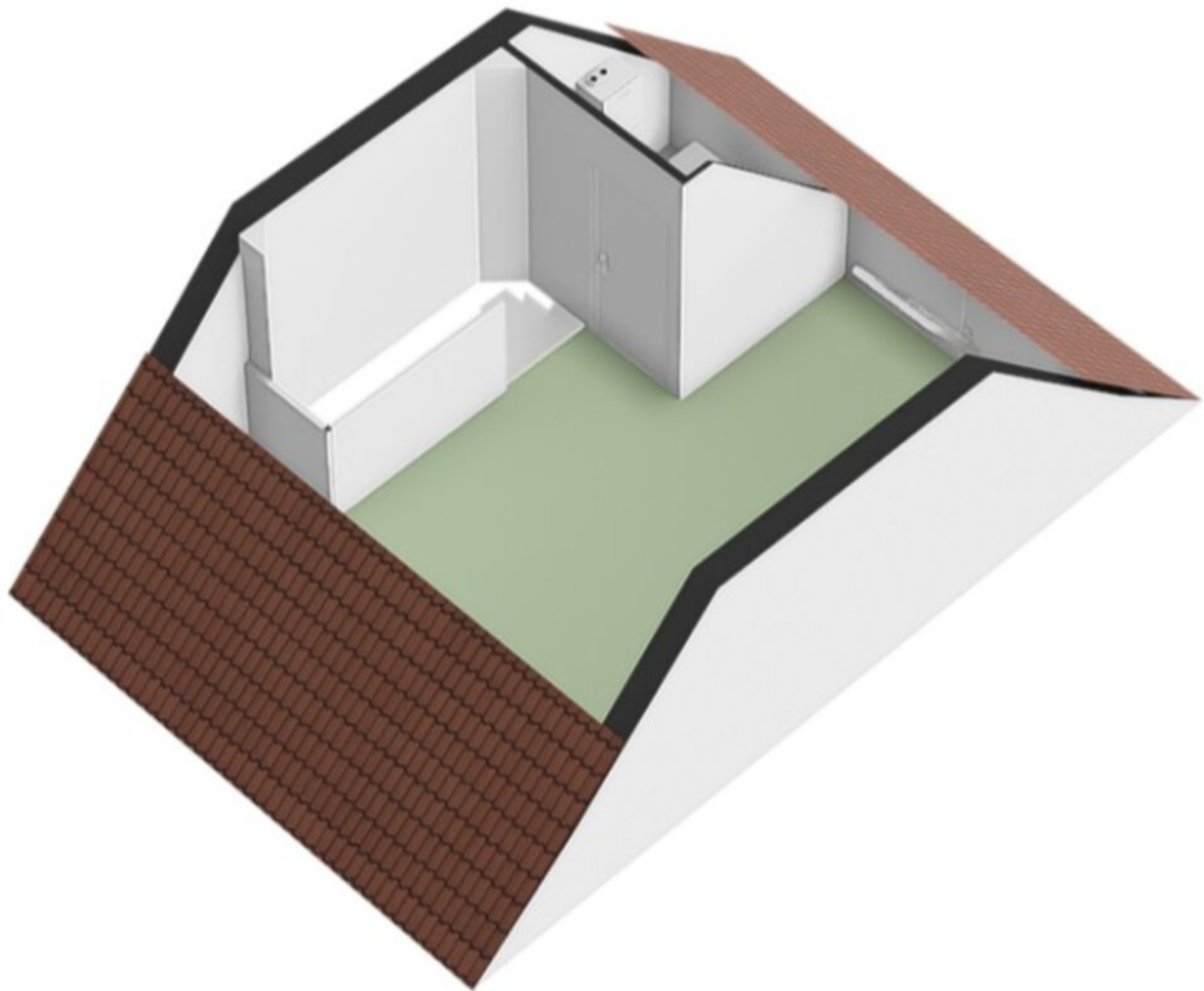


Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© BrikkR Vastgoedpresentaties
www.brikkR.nl

Tweede verdieping 3D





0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rijsbergen

Sectie I

Perceel 1112

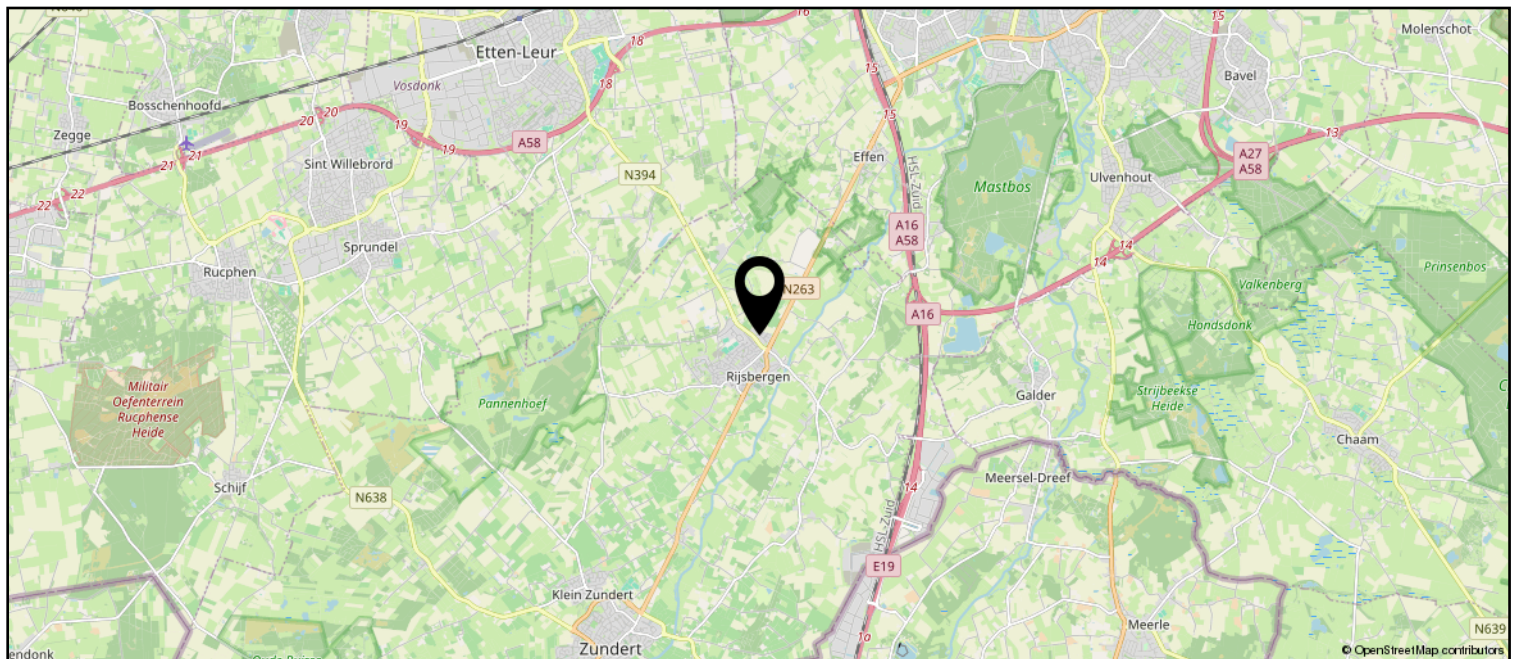
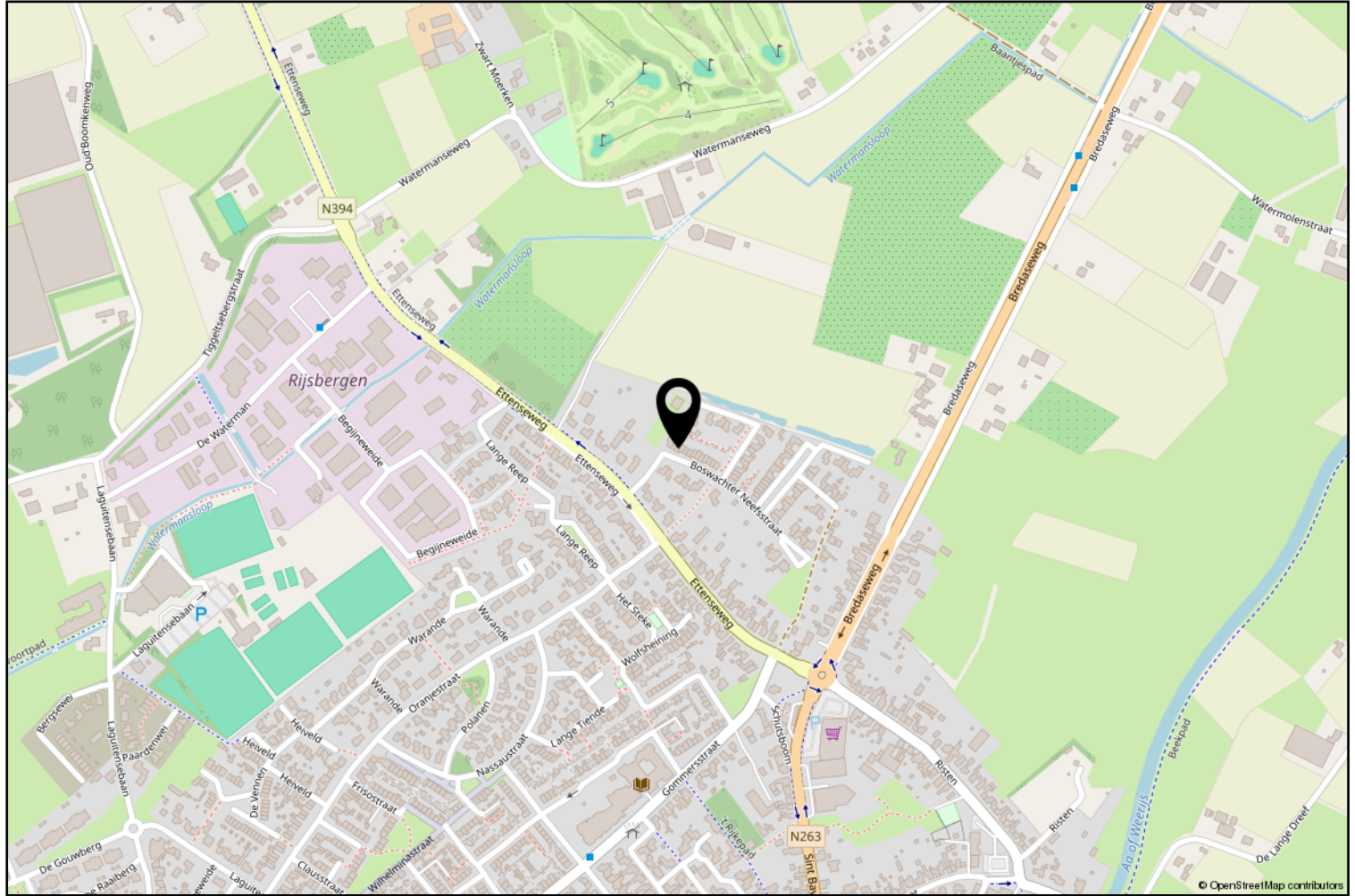
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	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.



NR.1 REGIO 9
MAKELAARS





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.