Welkom

www.dorpswonen.nl









Riethoven

Wikkestraat 1

€715.000,- K.K.

dorps wonen .nl makelaardij

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	€715.000,- kosten koper
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Twee-onder-een-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1973
Isolatievormen	Dakisolatie, spouwmuur, volledig HR++-glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	510 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	154 m²
Inhoud	545,42 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimte	- m²
Oppervlakte externe bergruimte	64,2 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	68,7 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	8 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg in woonwijk nabij centrum

Tuin

Type	Voor- en achtertuin
Ligging	Zuiden
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Garage en (afsluitbare) tuinkamer

Energieverbruik

Energielabel	A+ (geldig tot 20-10-2036)

Installaties

warmte-installaties	CV-ketel i.c.m. hybride warmtepomp, airconditioning, gaskachel en houtkachel
Eigendom	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom

Omschrijving
van de woning

Verrassend ruim wonen, met een tuinkamer als absolute eyecatcher!

Wie denkt dat een twee-onder-een-kapwoning niet verrassend ruim kan zijn, laat zich bij Wikkestraat 1 in Riethoven graag verrassen! Deze goed onderhouden woning uit 1973 biedt maar liefst circa 154 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een sfeervolle tuinkamer, een royale garage met verdieping en een zonnige achtertuin op het zuiden. Met energielabel A+, 16 zonnepanelen, HR++-glas, een moderne keuken en een in 2024 vernieuwde tweede verdieping is dit een woning waar ruimte, comfort en veelzijdigheid op een prettige manier samenkomen. Ook aan parkeergelegenheid geen gebrek: op de ruime oprit is plaats voor maar liefst twee auto's.

De absolute blikvanger? De tuinkamer tussen de woning en de garage. Een heerlijke, lichte ruimte waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Tel daar de uitgebreide garage en de fijne tuin bij op en je begrijpt: hier beschik je over veel meer ruimte dan je op het eerste gezicht zou verwachten!

Indeling

Begane grond

Onder de overkapping bij de voordeur begint de kennismaking met deze woning. Je komt binnen in de hal, die toegang biedt tot het toilet met fonteintje, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en biedt volop plaats aan een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Een fijne plek om samen te komen, te ontspannen of uitgebreid te tafelen. De gaskachel voegt daarbij extra sfeer en warmte toe. De lichte kleurstelling, het strakke plafond met subtiele details en de inbouwspots zorgen voor een verzorgde uitstraling. De lichtbruine tegelvloer loopt door over de gehele begane grond en geeft het geheel een rustige basis.

Vanuit de woonkamer leidt een fraaie stalen binnendeur met glas je naar de moderne keuken. Deze is uitgevoerd in een warme houtlook, gecombineerd met een strak grijs werkblad. Aan apparatuur ontbreekt het niet: je beschikt hier over een vaatwasser, een vierpits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een koelkast, een combi-stoomoven en een Quooker. Bovendien is er ruimte voor een extra zitje, bijvoorbeeld om de dag rustig te beginnen met een kop koffie.

Aansluitend vind je de praktische bijkeuken met vaste kasten, aansluitingen voor de wasmachine en droger en ruimte voor extra voorraad. De aanwezige vriezer wordt ter overname aangeboden.

Ook aan comfort is gedacht. De begane grond is voorzien van warmwater-vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat.

De tuinkamer

En dan die bijzondere ruimte die deze woning nét dat beetje extra geeft. Tussen de woning en de garage bevindt zich een royale tuinkamer van circa 60 m². Een plek die je niet iedere dag tegenkomt bij een twee-onder-een-kapwoning!

Dankzij de twee lichtkoepels valt er volop natuurlijk daglicht naar binnen. De grote glazen wand aan de tuinzijde kan volledig worden geopend, waardoor de ruimte op mooie dagen direct in verbinding staat met de achtertuin. Liever wat meer beschutting? Dan sluit je de tuinkamer eenvoudig af en geniet je van een comfortabele, beschutte plek. De aanwezige houtkachel, die ter overname wordt aangeboden, zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden.

Of je hier nu uitgebreid wilt tafelen met familie en vrienden, een fijne loungeplek wilt creëren of gewoon wilt genieten van het uitzicht op de tuin: deze ruimte leent zich voor allerlei mogelijkheden. Ook via de voorzijde van de woning is de tuinkamer bereikbaar, via een grote houten deur. Hier is bovendien ruimte om fietsen te stallen.

Een verlengstuk van je woning, met de vrijheid om de ruimte helemaal naar eigen wens te gebruiken.

De garage

Alsof de woning en tuinkamer nog niet genoeg ruimte bieden, beschikt het geheel ook over een royale garage van bijna 65 m² aan externe bergruimte. De garage is voorzien van een roldeur, elektra en water en beschikt over twee verdiepingen, die met een vaste trap met elkaar zijn verbonden.

Natuurlijk biedt de garage ruimte voor het stallen van een auto. Maar denk ook eens aan een werkplaats, een hobbyruimte, opslag of een combinatie daarvan. Voor wie graag klust of extra ruimte aan huis zoekt, biedt dit bijgebouw volop mogelijkheden.

De combinatie van de garage en de tuinkamer maakt het geheel bijzonder veelzijdig. Praktische ruimte en comfortabel gebruik gaan hier hand in hand.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping, met uitzondering van de badkamer, is voorzien van een tijdloze laminaatvloer. Iedere slaapkamer beschikt over een radiator.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een praktische inbouwkast. Een tweede slaapkamer (ook aan de achterzijde) is ideaal als kinder-, logeer- of hobbykamer in te richten. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is eveneens veelzijdig in te richten.

De badkamer is volledig betegeld en verzorgd uitgevoerd. Je vindt hier een wastafelmeubel met kastruimte, een toilet, een ligbad en een designradiator. Een complete badkamer met alles wat je dagelijks nodig hebt.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Deze verdieping is in 2024 volledig verbouwd en uitgebreid. Dat zie je terug in de moderne afwerking, de eigentijdse visgraadvloer en de prettige lichtinval dankzij de dakkapellen aan beide zijden.

Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, waarmee het totaal op vijf slaapkamers komt. De vierde slaapkamer is uitstekend geschikt als extra slaap- of logeerkamer. De vijfde kamer is momenteel ingericht als kantoor en vormt dankzij de dakkapel een fijne, lichte werkplek. Natuurlijk kun je deze ruimte ook gebruiken als hobbykamer of extra slaapkamer.

Daarnaast beschikt de verdieping over een tweede badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche. Ook is er een praktische bergkast aanwezig en vind je achter de badkamer de opstelling van de cv-ketel in combinatie met de hybride warmtepomp. Boven het trapgat hangt een airconditioning voor extra comfort.

Een volwaardige verdieping die dankzij de recente verbouwing helemaal aansluit bij de woonwensen van nu.

Een zonnige achtertuin op het zuiden

Ook buiten is het prettig vertoeven. De achtertuin is verzorgd aangelegd en ligt op het zuiden, waardoor je hier volop kunt genieten van de zon. Daarnaast is er bijna tot geen inkijk van omliggende woningen. De combinatie van bestrating en gazon zorgt voor een praktische indeling, met ruimte voor een terras, een speelplek of een groene invulling naar eigen smaak.

Direct aan de woning bevindt zich bovendien een kleine overkapping. Een handige plek voor bijvoorbeeld tuingereedschap, speelgoed of andere spullen die je graag droog en uit het zicht wilt opbergen.

En dankzij de directe verbinding met de tuinkamer haal je op zonnige dagen het buitenleven eenvoudig naar binnen. Zet de glazen wand open, schuif aan voor een lange lunch of geniet op een zomeravond nog even na van de dag. Hier loopt binnen moeiteloos over in buiten.

Wonen in Riethoven

Riethoven is een gemoedelijk Brabants dorp in de gemeente Bergeijk, waar het dorpse karakter en het dagelijkse gemak prettig samengaan. Hier woon je in een omgeving met een eigen dorpsgevoel, waar verenigingen, ontmoeting en het buitenleven een belangrijke rol spelen.

Voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen kun je terecht in Riethoven en het nabijgelegen Bergeijk. Ook voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen liggen omliggende plaatsen binnen bereik. Daarnaast biedt de landelijke omgeving volop mogelijkheden om eropuit te trekken voor een wandeling of fietstocht.

Zo woon je hier met de rust en het karakter van een dorp, terwijl diverse voorzieningen en omliggende plaatsen goed bereikbaar zijn.

Algemeen

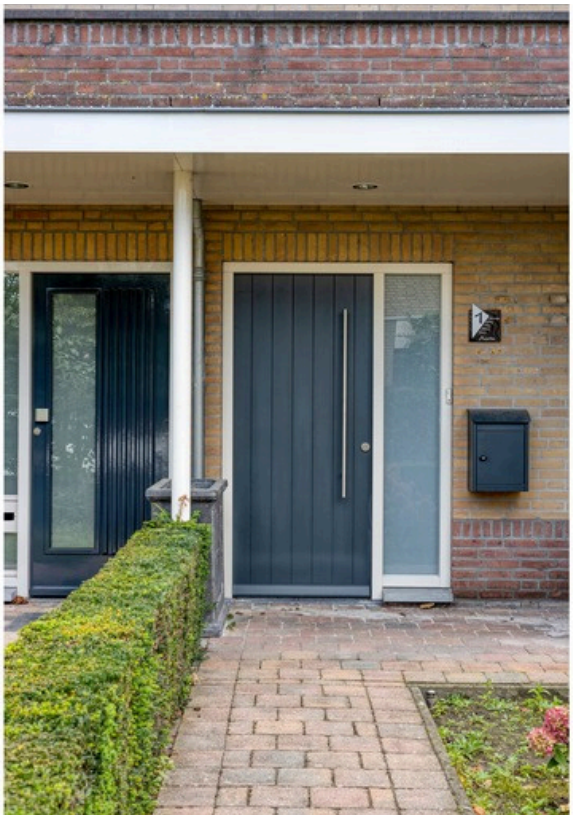
- Twee-onder-een-kapwoning uit 1973
- Woonoppervlakte circa 154 m²
- Energielabel A+: o.a. dakisolatie, spouwmuurisolatie, 16 zonnepanelen en HR++-glas
- Vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Tweede verdieping in 2024 verbouwd en uitgebreid
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur
- Vloerverwarming op de begane grond
- Hybride warmtepomp in combinatie met de cv-ketel
- Twee badkamers
- Tuinkamer van circa 60 m² met twee lichtkoepels, een te openen glazen wand en houtkachel ter overname
- Garage van bijna 65 m² met roldeur, elektra, water en een verdieping bereikbaar via een vaste trap
- Verzorgde achtertuin op het zuiden met weinig tot geen inkijk
- Ruime oprit met plaats voor twee auto's

Wikkestraat 1 is een woning die je echt van binnen moet ervaren. De combinatie van vijf slaapkamers, een royale tuinkamer, een grote garage en een zonnige tuin maakt dit een bijzonder veelzijdig geheel. Of je nu een gezin hebt, op zoek bent naar extra ruimte om thuis te werken, een hobby wilt uitoefenen of behoefte hebt aan een ruime werkplaats: deze woning biedt volop mogelijkheden. De tuinkamer kan naar wens worden ingericht als verlengstuk van de leefruimte, terwijl de garage zich uitstekend leent voor uiteenlopende doeleinden. Juist die flexibiliteit maakt dit een plek die zich aanpast aan jouw woonwensen, plannen en levensfase.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de brochure.

Woning *in beeld*

























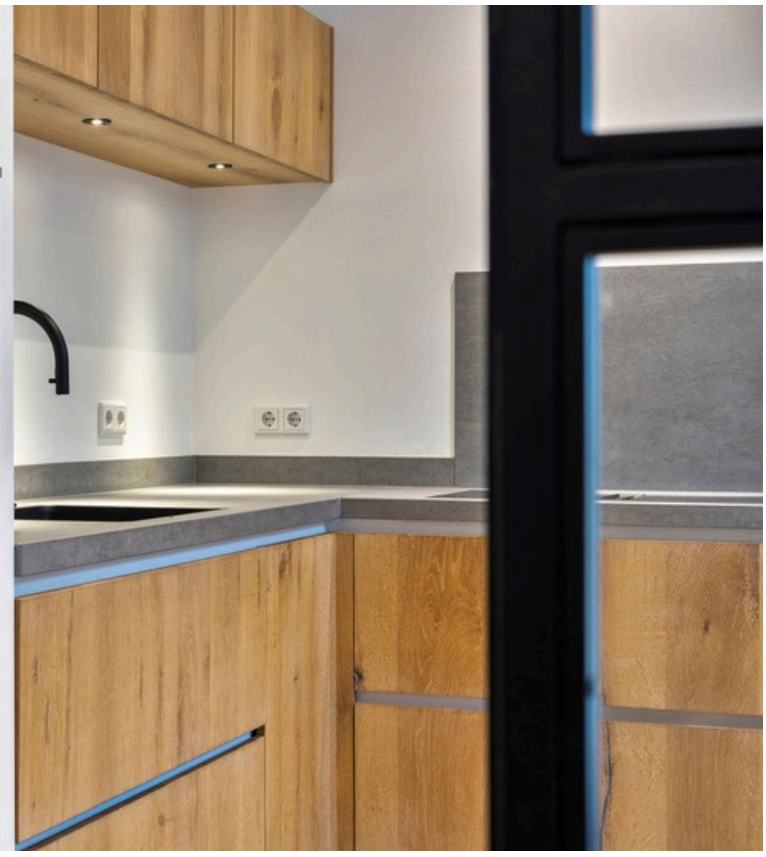



















































FINN
MILOU
SENN























Plattegrond

begane grond



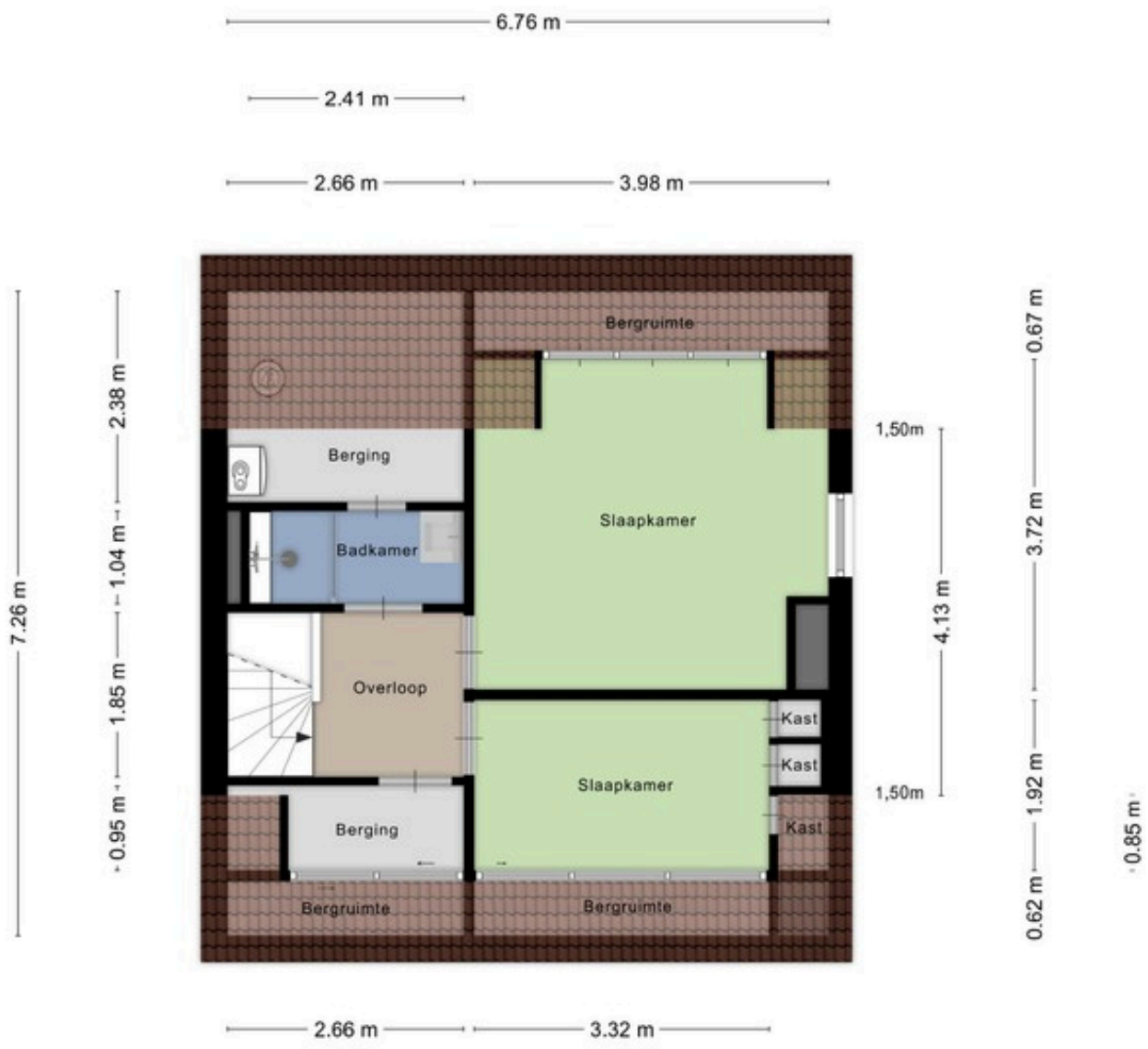
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond
eerste verdieping



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

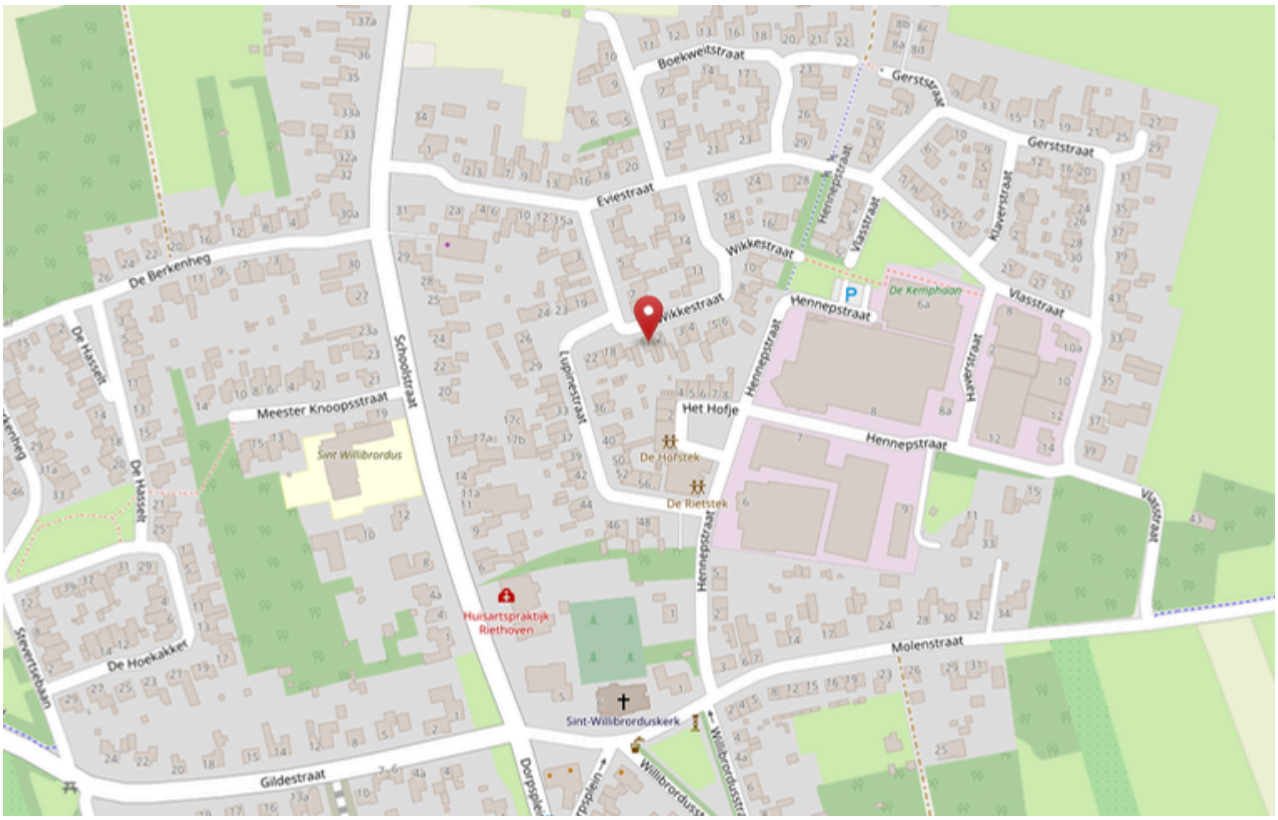
Plattegrond *tweede verdieping*

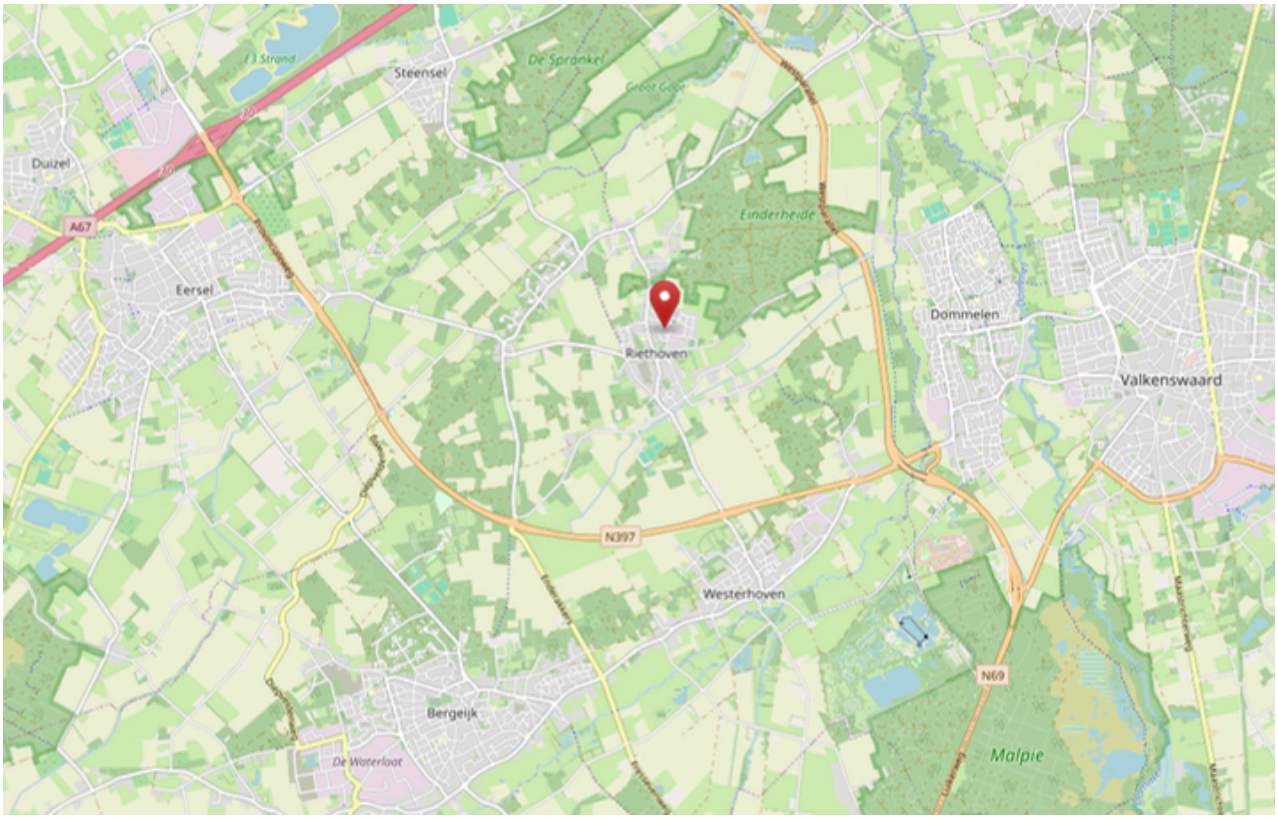


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

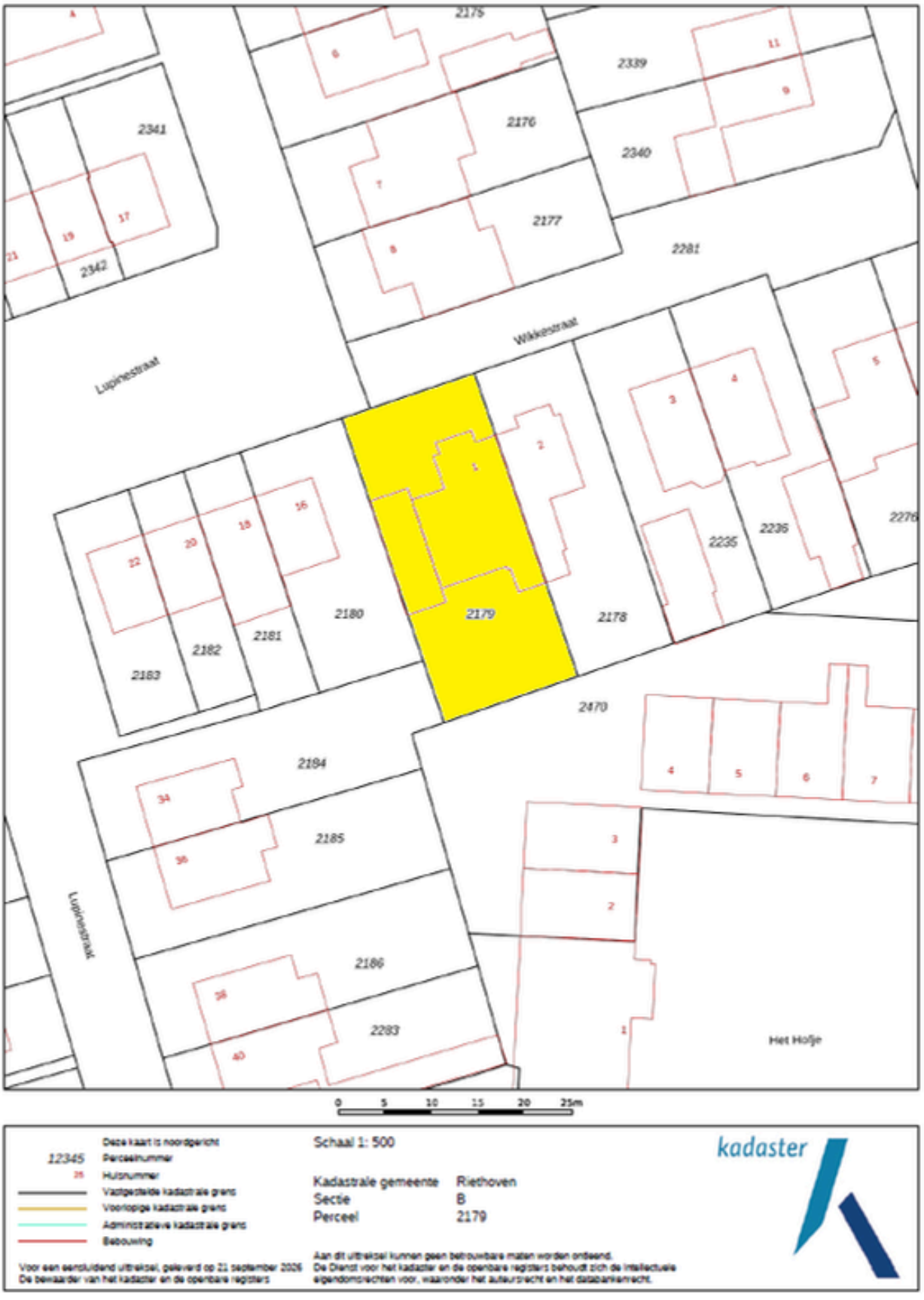
Locatie

woont u hier binnenkort?





Kadastrale kaart



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 acheraf te voorkomen.

Woning *Interieur*	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Verlichting, te weten:				
– inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
– Lamp woonkamer boven tafel	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
– Inbouwkasten	☒	☐	☐	☐
– Losse kasten	☐	☒	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel (overkapping)	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Inductie 4-pits met inbouwafzuiging	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer bijkeuken	☐	☐	☒	☐
– Combi-stoomoven	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toiletaccessoires:				
–	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
–	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– boiler	☒	☐	☐	☐
– geiser	☐	☐	☐	☐
– Hybride warmtepomp	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

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	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

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 schrijftelijk 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 bedenktijk 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 woningen!