



Oude Rijsbergsebaan 25
Breda





Oude Rijsbergsebaan 25, Breda

Deze royale en gemoderniseerde vrijstaande woning is gelegen in het dorp Effen, ten zuidwesten van Breda, in een landelijke, bosrijke omgeving en langs de provinciale weg naar Rijsbergen/Zundert. De gezellige oude dorpskern van Princenhage en het bruisende stadshart van Breda bevinden zich op korte afstand. De uitvalswegen naar de diverse rijkswegen en de NS-stations Breda Centraal en Breda/Prinsenbeek zijn eveneens snel te bereiken.

De woning is in 2020 grondig gerenoveerd en biedt een royaal woonoppervlak van maar liefst 212 m², waardoor het een ideaal gezinshuis is met tal van mogelijkheden. Denk hierbij aan bijv. kantoor/praktijk aan huis. Wel dient men nog rekening te houden met de afwerking van bepaalde ruimten.

Naast ruimte voor spelen, klussen en zwemmen, biedt de achtertuin ook volop gelegenheid om te ontspannen en te genieten op een van de gezellige terrassen. De diverse schuren zijn ideaal voor de hobby-/klusliefhebber of gebruik als opslag.

Wordt dit jouw nieuwe (t)huis? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

Bij het betreden van de hal/entree wordt je oog meteen getrokken tot een prachtige authentieke granieten vloer. Deze ruimte is uitgerust met een vernieuwde meterkast en geeft toegang tot een werkkamer, voorraadmelder, een cv-/wasruimte, toiletruimte én de living. Via een vaste trap is de eerste verdieping bereikbaar.

Afwerking: granieten vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond.

De werkkamer aan de voorzijde is uitgerust met een marmeren schouw.

Afwerking: marmeren vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond.

De toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje is uitgerust met een mozaïek tegelvloer.

Afwerking: mozaïekvloer met deels betegelde en deels stucwerk wanden.

Het plafond is eveneens afgewerkt met stucwerk.

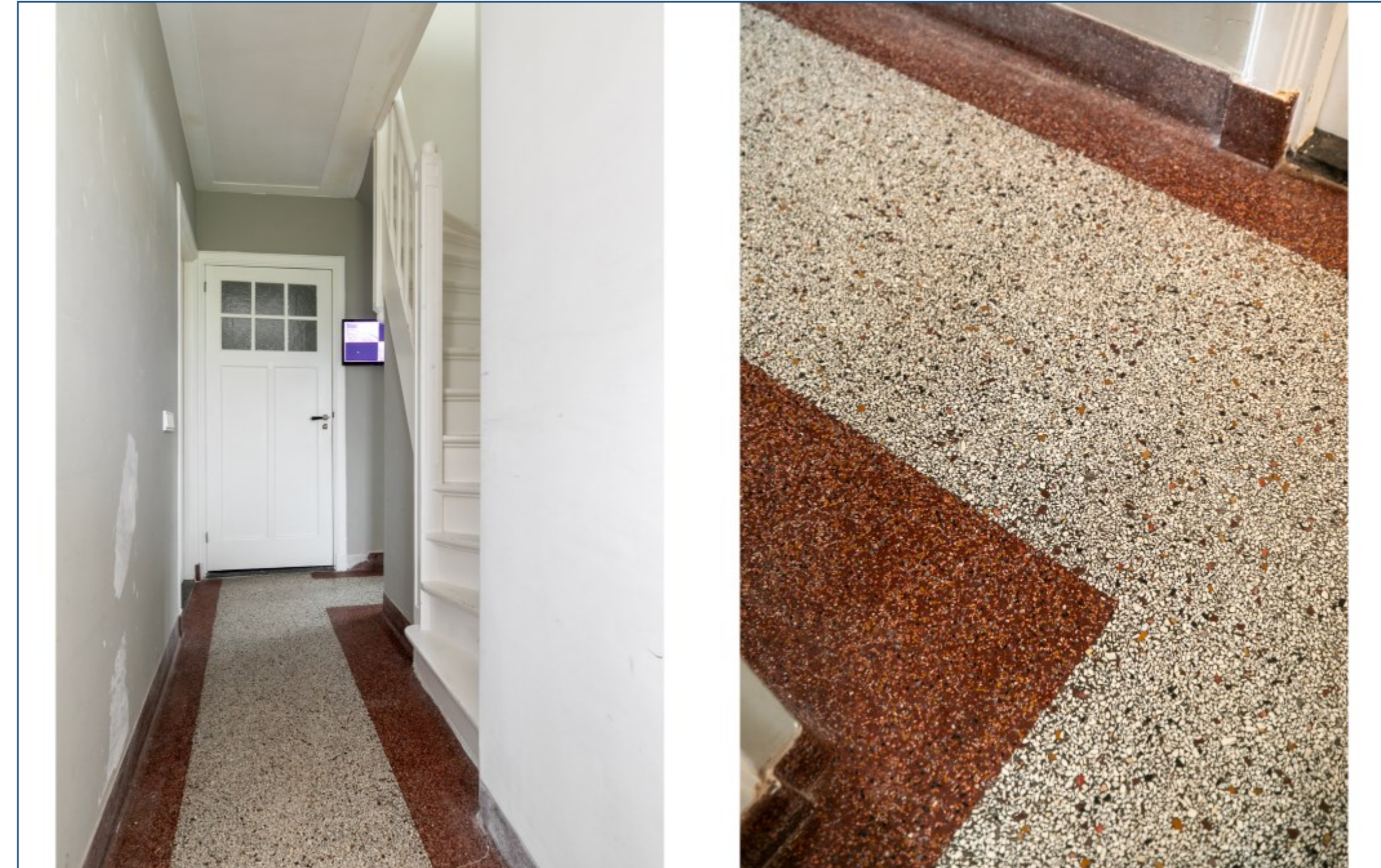
De bijkeuken is voorzien van een wasmachine- en droger aansluiting, de opstelling van de cv combiketel, de vloerverdeler, een stortbak en praktische opbergruimte. Daarnaast zijn er al voorzieningen getroffen voor warm- en koud water waardoor je deze ruimte evt. ook kunt transformeren tot doucheruimte.

Afwerking: tegelvloer met deels betegelde en deels stucwerk wanden.

Het plafond is afgewerkt met stucwerk.

De woonkamer van deze woning, gelegen aan de voorzijde, is een gezellige ruimte waarbij de houthaard niet alleen warmte toevoegt maar ook een knusse ambiance. Deze ruimte staat in open verbinding met de keuken.

Afwerking: houten vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

VERVOLG BEGANE GROND

In 2020 onderging deze woning een prachtige transformatie met een uitbreiding die het woongedeelte aanzienlijk heeft vergroot. Deze uitbouw geniet ontzettend veel lichtinval en vormt nu het kloppende hart van de woning, waar gezelligheid en functionaliteit samenkomen. Via dubbele openslaande tuindeuren is de tuin toegankelijk.

Afwerking: tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots.

De keuken is uitgerust met een strak kookeiland, compleet met een inductie kookplaat en geïntegreerd afzuigstelsel. Aan de andere zijde vind je een aanrecht met spoelbak en nog een kastenwand met een combimagnetron, stoomoven en combi-oven. Tijdens het bereiden van je maaltijden heb je uitzicht op de tuin maar ook op je gasten, dankzij de open opstelling van de keuken. Er is ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor gezellige borrels en uitgebreide diners met familie en/of vrienden. En bij de koude wintermaanden is het ook nog eens heerlijk toeven bij de houtkachel!

De achterentree geeft toegang tot de multifunctionele ruimte en de woonkeuken.

Afwerking: tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond.

Deze multifunctionele ruimte is een waardevolle aanvulling. Of het nu gaat om spelen, ontspannen, werken of slapen, deze ruimte biedt een legio aan mogelijkheden! Deze ruimte heeft een eigen entree waardoor het gebruik als kantoor/praktijk aan huis uitermate geschikt zou zijn.

Afwerking: tegelvloer met deels schoon metselwerk en deels stucwerk wanden.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



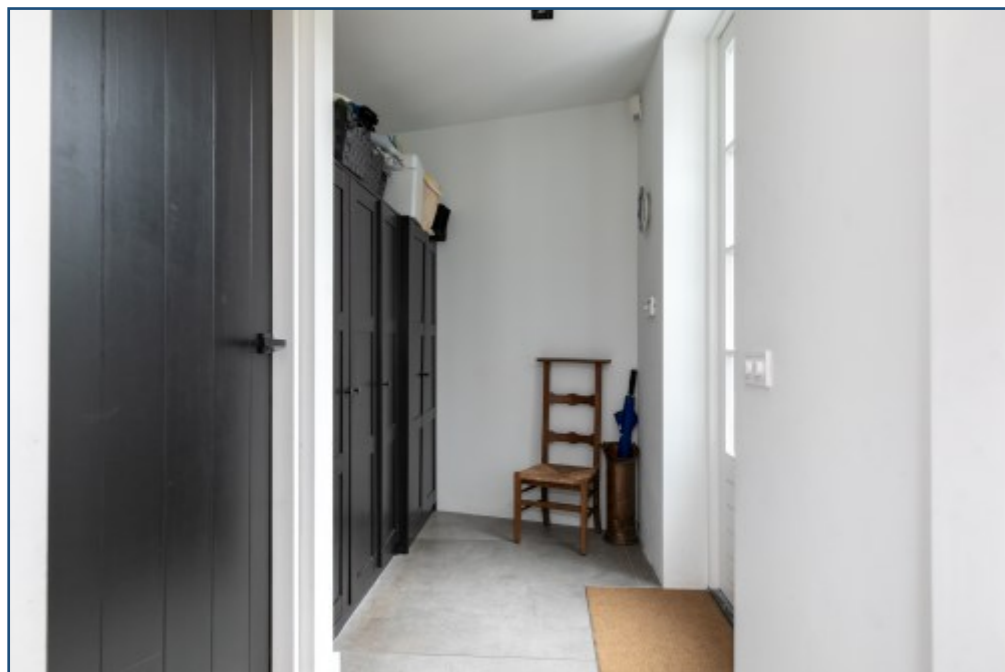
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie grote slaapkamers, een badkamer en een potentiële douche ruimte.
Afwerking: zeil met Hongaarse punt look, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots.

De ouderslaapkamer is voor extra gemak voorzien van een grote inloopkast. Bovendien zijn er aansluitingen voor airco én radiator waardoor je het hele jaar kunt genieten van een comfortabele en aangename temperatuur in de kamer. Daarnaast is deze kamer nog uitgerust met een dakkapel en praktische opbergruimten.
Afwerking: zeil met Hongaarse punt look, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots.

De tweede en derde slaapkamer zijn beide voorzien van een inloopkast, twee dakramen, een draaikiepraam en airco aansluiting.
Afwerking: zeil met Hongaarse punt look, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots.

De badkamer is uitgerust met een vrijstaand ligbad, toilet en douche met douchescherm. Verder is deze ruimte voorzien van een dakkapel.
Afwerking: tegelvloer met deels betegelde en deel stucwerk wanden.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Garage/schuur

Via een lange oprit die is af te sluiten met een hekwerk/poort, bereik je de garage/berging die is opgetrokken met hout en een dak bedekt met golfplaten (asbest). Deze garage is toegankelijk via een kanteldeur en voorzien van elektra.

Afmeting: 5,93 m¹ x 4,36 m¹

Vrijstaande schuur I

Opgetrokken met hout en afgewerkt met een zadeldak bedekt met pannen. Deze schuur is toegankelijk via openslaande houten deuren. Aan de zijkant vindt zich nog een opslagruimte. Ook deze ruimte is voorzien van elektra.

Afmeting: 6,83 m¹ x 3.44 m¹

Vrijstaande schuur II

Opgetrokken met hout en afgewerkt met een zadeldak bedekt met pannen. Deze schuur is toegankelijk via openslaande houten deuren. Ook deze schuur is voorzien van elektra.

Afmeting: 2,89 m¹ x 9.86 m¹

Diepe achtertuin

Naast ruimte voor spelen, klussen en zwemmen, biedt de achtertuin ook volop gelegenheid om te ontspannen en te genieten op een van de gezellige terrassen! In de lente-/zomermaanden geniet je door de aanwezigheid van hoge bomen van veel privacy.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



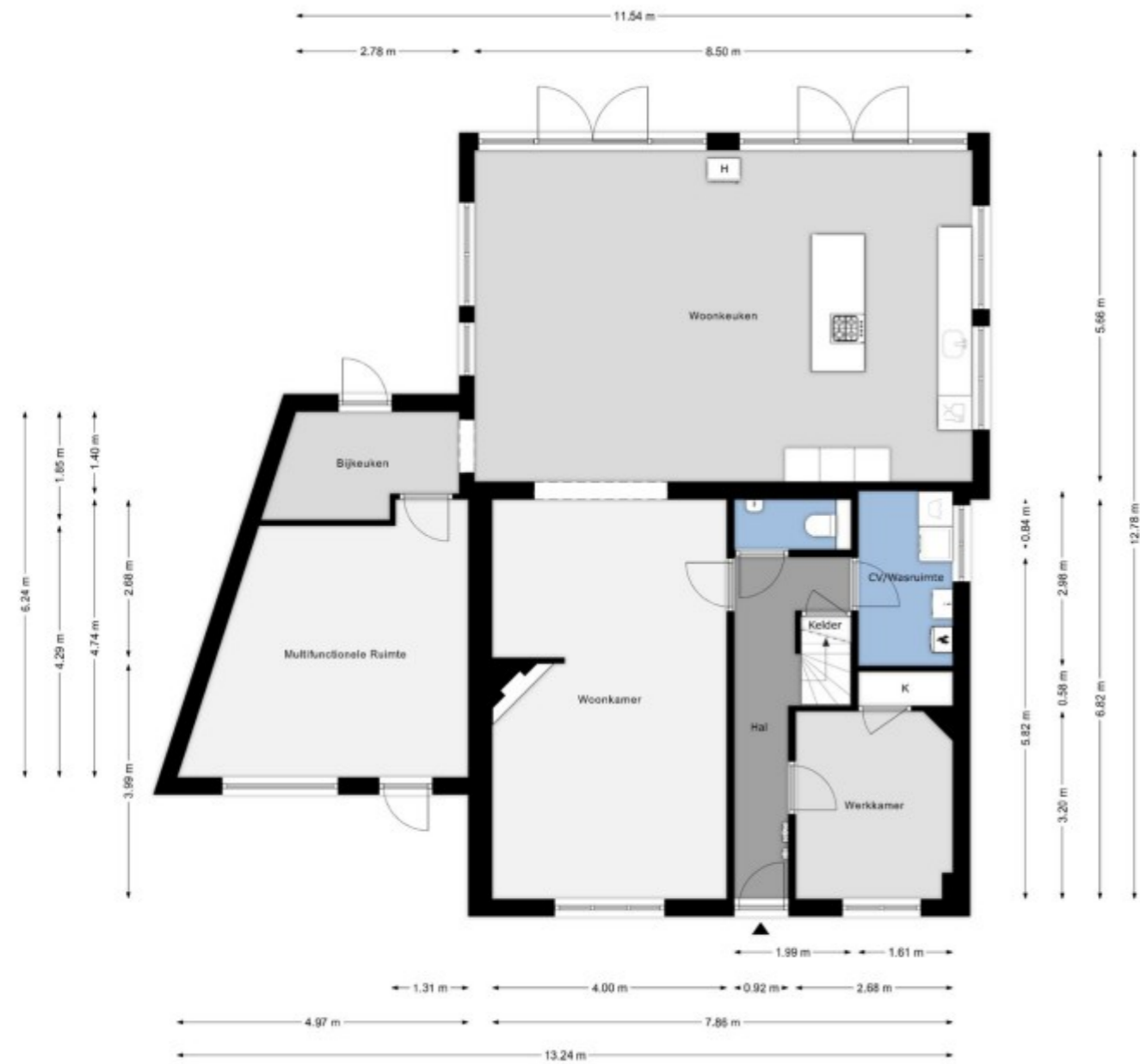
Schalk Makelaardij

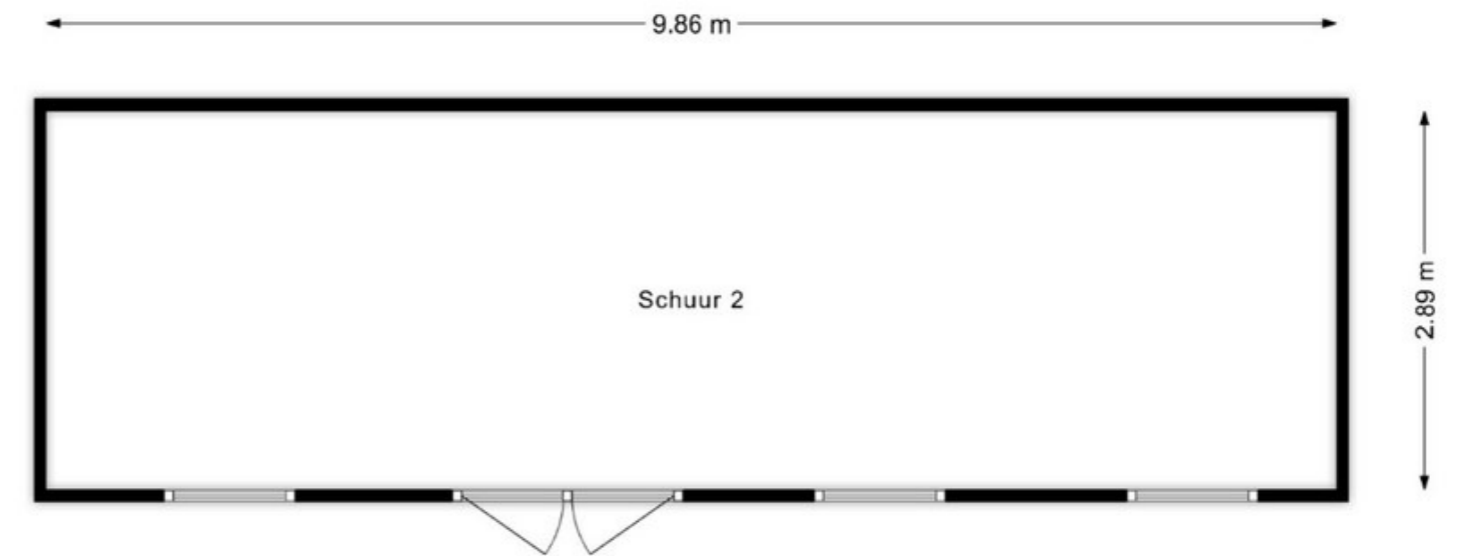
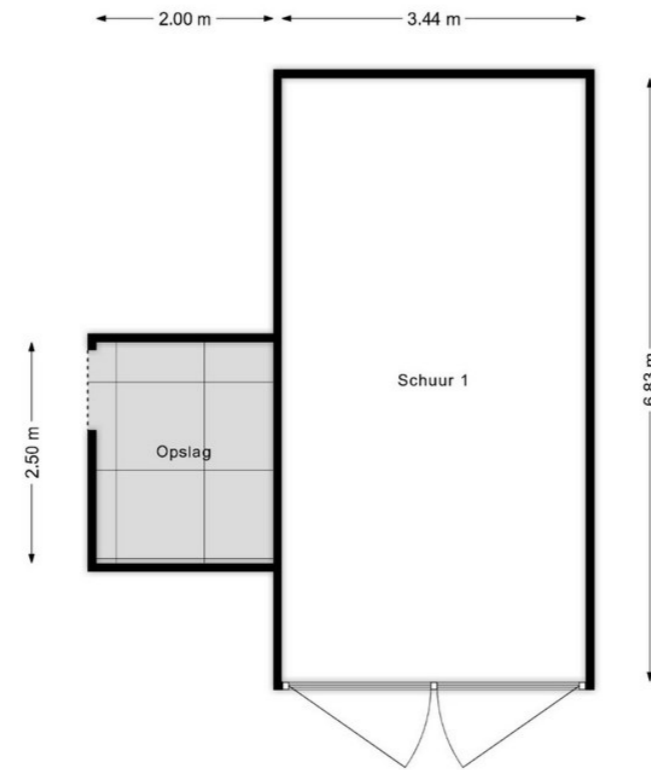


Schalk Makelaardij



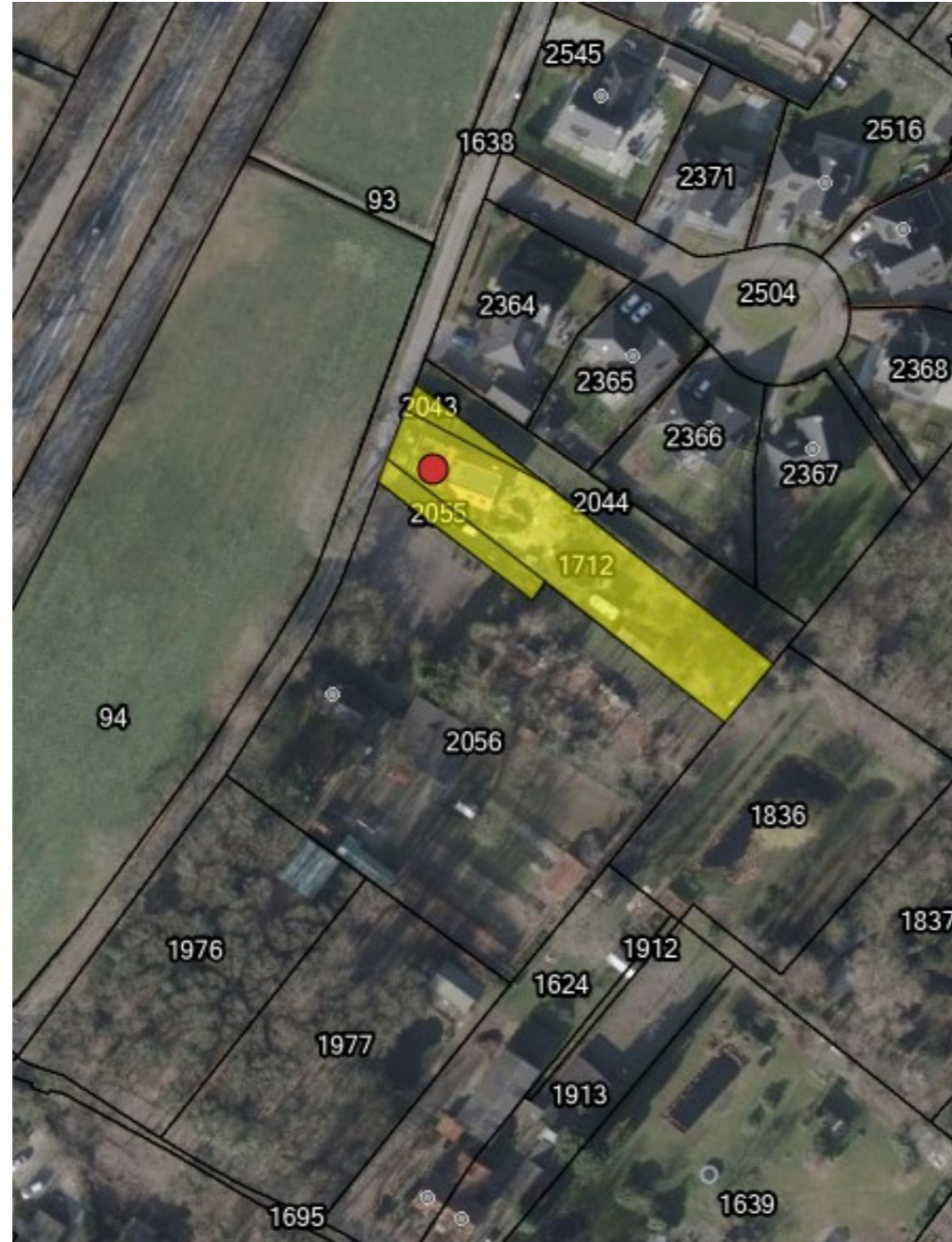
Schalk Makelaardij





KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Princenhage
Sectie : L
Nummer : 1712 + 2055 + 2043
Groot : 1.341 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning.
Bijgebouwen : Garage/berging en een tweetal schuren.

Bouwjaar : 1938 (in 2020 verbouwd/gemoderniseerd).
Inhoud : 751 m³.
Woonoppervlakte : 212 m².
Perceeloppervlakte : 1.341 m².

Bouwstijl : Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.
Begane grond vloer : Deels betonnen en deels houten vloer (betreft vooste gedeelte woonkamer)
1e verdiepingsvloer : Houten vloer.
Isolatie : Dak-, muur- en vloerisolatie.
Kozijnen : Houten kozijnen met dubbele beglazing.
Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Vaillant, bouwjaar: 2014.
Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Vaillant, bouwjaar: 2014.

Energie label :



BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichting is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichting kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.

Schalk Makelaardij
Sint Bavostraat 39a
4891 CG Rijsbergen
Tel: 076-5937000
info@schalkmakelaardij.nl
www.schalkmakelaardij.nl





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl