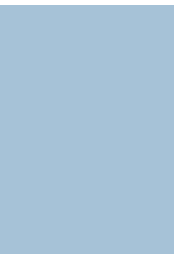




Roosendaalsebaan 19

Schijf





Roosendaalsebaan 19, Schijf

Rust, ruimte en natuur: exclusief wonen in een bosrijke omgeving

Te midden van een idyllische, bosrijke omgeving, bereikbaar via een schilderachtig privé bospad, staat dit vrijstaande landhuis op een perceel van 4.920 m². Hier geniet je van 100 % privacy met aan de voorzijde weides uitzicht over de uitgestrekte landerijen.

Deze unieke woning combineert comfort en functionaliteit: een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een uitgestrekte tuin met volledige privacy en een royaal overdekt terras dat naadloos aansluit op het huis. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande garage en een carport, wat zorgt voor optimaal gebruiksgemak. De 32 zonnepanelen (geïnstalleerd (2021), dragen bij aan een energiezuinige woonervaring. Bovendien biedt deze woning de perfecte mogelijkheid voor **mantelzorg**, **dubbele bewoning** of een **kantoor/praktijk** aan huis!

Op korte afstand bevindt zich het centrum van Schijf met diverse winkels, een supermarkt, horecagelegenheden, sportfaciliteiten en een basisschool. Voor een uitgebreider winkelaanbod liggen de dorpen Rucphen en Zundert op slechts 5 à 10 minuten rijden. De centrale ligging maakt woon-werkverkeer eenvoudig: binnen circa 10 minuten bereik je de snelweg A58 richting Breda en Bergen op Zoom.

De directe omgeving biedt een ongeëvenaarde leef kwaliteit voor natuurliefhebbers, met eindeloze wandel- en fietsroutes door het omliggende landschap. Een droomlocatie voor wie op zoek is naar rust, ruimte en exclusief wonen in de natuur!

BEGANE GROND

De voorentree/hal geeft toegang tot de kantoorruimte, badkamer en living.

Afwerking: tegelvloer, schoon metselwerk wanden en een gips platen plafond.

Meterkast: 12 groepen en aardlekschakelaarbeveiliging.

De kantoorruimte is een veelzijdige ruimte met een knusse houtkachel en een praktische aansluiting voor wasmachine en droger. Dankzij de eigen entree naar buiten is deze ruimte perfect geschikt voor een kantoor/praktijk aan huis. Uiteraard is deze kamer eenvoudig om te toveren tot een hobbyruimte, speelkamer óf extra slaapkamer.

Afwerking: pvc vloer, stucwerk wanden en een wit geschilderd houten delen plafond met nok in het zicht.

Deze sfeervolle living ademt warmte en karakter, met houten balken die de hoogte en ruimtelijkheid van de ruimte benadrukken. De imposante houtkachel vormt het kloppende hart van de kamer, terwijl de authentieke tegelvloer een charmante, rustieke uitstraling toevoegt. Dankzij de grote raampartijen, dakramen en drie directe toegangen tot buiten vloeit binnen moeiteloos over in buiten, waardoor je optimaal kunt genieten van de omringende natuur. De open trapopgang leidt naar de eerste verdieping, wat de ruimte een extra gevoel van openheid en verbinding geeft. Een heerlijke plek om te ontspannen, samen te zijn en het buitenleven te omarmen!

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

Het plafond is afgewerkt met houten delen.

Deze landelijke open keuken in hoekopstelling is uitgerust met een kunststof aanrechtblad, een spoelbak met meng/spoelkraan, 5-pits gaskookplaat, vaatwasser en afzuigkap. De warme houten kastfronten en open kruidenrekjes ademen een authentieke sfeer, perfect passend bij de rest van de woning.

Aangrenzend bevindt zich het eetgedeelte, waar de grote raampartijen en directe verbinding met buiten het gevoel van vrijheid en natuur versterken. Koken en tafelen met uitzicht op het groen – wat een plaatje!

Afwerking: tegelvloer, stucwerk wanden en een gips platen plafond.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



VERVOLG BEGANE GROND

Slaapkamer (1): nu in gebruik als wijnopslag.

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

Het plafond is afgewerkt met houten delen.

Slaapkamer (2): deze ruimte heeft een toegangsdeur naar buiten.

Afwerking: tegelvloer, stucwerk wanden en een wit geschilderd houten delen plafond.

Slaapkamer (3): een plek om volledig tot rust te komen. Momenteel ingericht als ontspanningsruimte met sauna en directe toegang naar buiten. Deze kamer beschikt bovendien over een eigen en suite badkamer.

Afwerking: tegelvloer, stucwerk wanden en een houten delen plafond.

De badkamer en suite (1) is voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, een zwevend toilet en een wastafel.

Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een gips platen plafond.

De tweede badkamer is voorzien van een douchecabine, een zwevend toilet en een wastafel

Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een gips platen plafond.

De praktisch en efficiënte stookruimte herbergt de Vaillant ecoTEC classic cv-ketel en biedt voldoende opbergruimte voor technische installaties.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

De ruime overloop leidt naar twee licht overgoten slaapkamers, dankzij de royale dakkapellen die een overvloed aan natuurlijk licht binnenlaten. Deze ambiance maakt de ruimte uitermate geschikt voor gebruik als bijvoorbeeld werkkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van praktische kastruimte, strategisch gepositioneerd onder de schuine daken, wat bijdraagt aan het optimaliseren van de ruimte. Het is belangrijk om rekening te houden met mogelijke moderniseringskosten, die nodig kunnen zijn om de ruimte volledig naar eigen wens en de huidige normen te brengen.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Vrijstaande garage

Deze ruime garage, met een grote elektrische deur aan de voorzijde en een praktische loopdeur aan de linkerzijde, biedt volop mogelijkheden. De ruimte van ca. 34 m² is niet alleen uitgerust met elektra, maar beschikt ook over een handige vloering, ideaal voor extra opbergruimte. Of je nu een camper, caravan of andere waardevolle bezitting wilt stallen, deze vrijstaande garage is de perfecte oplossing.

Afmeting: 8,90 m¹ x 3,90 m¹.

Privacy biedende tuin rondom de woning

De ruime en geheel omheinde achter tuin is een waar paradijs, met een uitgestrekte overkapping die moeiteloos versmelt met de woning en een ingebouwde barbecue waar heerlijke zomerse avonden tot leven komen. Stel je voor: genieten van lange zomeravonden met familie en vrienden, het geruis van de bomen met fluitende vogels op de achtergrond. Maar dat is nog niet alles. De tuin biedt ook praktische toevoegingen zoals een houtopslag, een carport voor 3 auto's en een hobbykas, perfect voor het kweken van je eigen bloemen of groenten. Het groen wordt omlijst door een weelderig bos, diverse fruitbomen en een Amerikaanse eik waardoor je volledig in je eigen privé-oase vertoeft, terwijl de kinderen zich naar hartenlust kunnen uitleven in de royale speelruimte. Het open gedeelte biedt een prachtig uitzicht over de omliggende landerijen! Een serene plek om te verkennen en de natuur in al haar pracht te ervaren. Genieten van het buitenleven doe je op deze locatie!





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

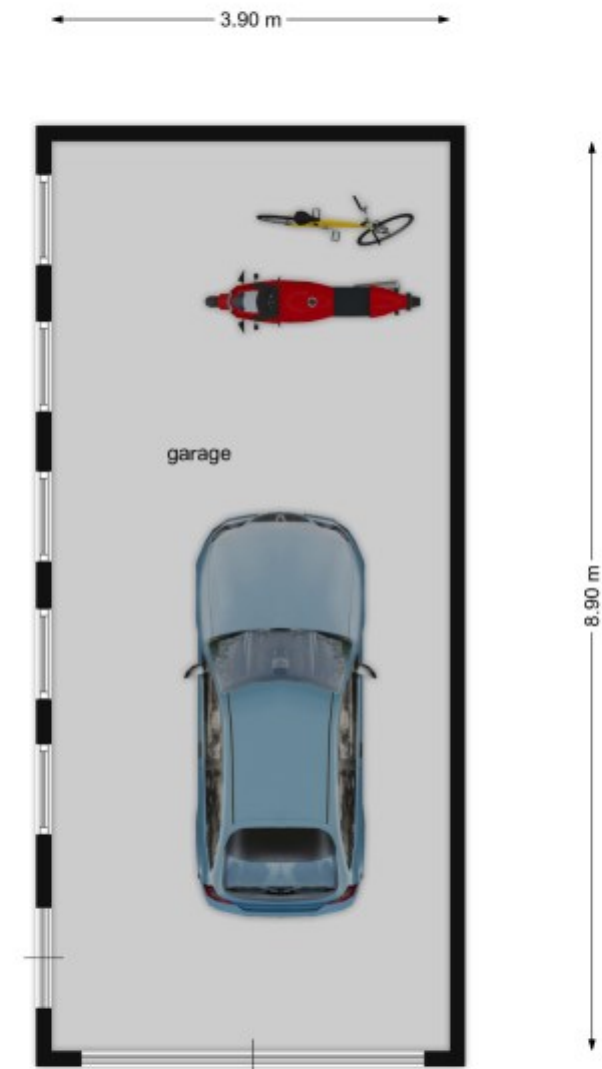
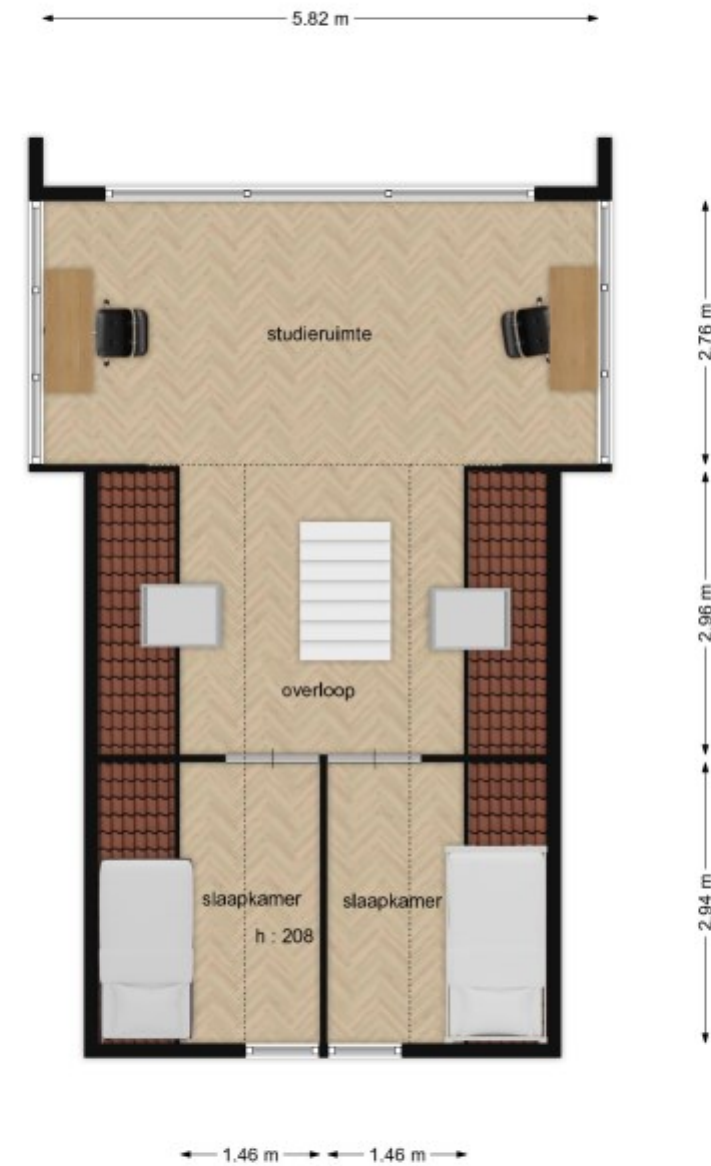




Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rucphen
Sectie : K
Nummer : 1691
Groot : 4.920 m².



OVERIGE INFORMATIE

- Type woning : Vrijstaande woning.
Bijgebouwen : Vrijstaande garage, carport en hobbykas.
- Bouwjaar : Circa 1900 (in 1960 ingrijpend verbouwd)
Inhoud : 815 m³.
Woonoppervlakte : 211 m².
Perceeloppervlakte : 4.920 m².
- Bouwstijl : Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen. (dak woonhuis in 1995 vervangen).
Begane grond vloer : Betonnen vloer.
1e verdiepingsvloer : Houten vloer.
Isolatie : Dakisolatie.
Kozijnen : Houten kozijnen met dubbele beglazing.
Verwarming : Middels cv-installatie (Nefit, bouwjaar: 2020) en een haard.
Overig : Voorzien van glasvezel, een grondwaterput en een propaantank t.b.v. gas.

Energielabel :

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 bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging 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.



Buitenwonen

Het gevoel van het èchte buitenwonen? Dat is wonen te midden van groen, rust en ruimte. Of u nu op zoek bent naar een authentieke woonboerderij of een koper zoekt voor uw vrijstaande woning in het buitengebied – bij Schalk Makelaardij is uw buiten-gevoel in goede handen.

Wanneer is een woning een Buitenstate?

Een potentiële Buitenstate is te herkennen aan de volgende criteria:

- ligging buiten de bebouwde kom;
- aan alle zijden vrijstaand;
- perceelgrootte van tenminste 1.000 m²;
- uitstraling van rust en ruimte.

Is aan drie van de vier kenmerken voldaan? Dan mag de woning als Buitenstate worden aangemerkt. Het gaat dus met name om de woon-beleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een ge-wone gezinswoning.

Buitenstate

Buitenstate is een landelijk label van NVM-makelaars die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Het gaat hierbij om vrij gelegen woningen met een beleving van rust en ruimte.

Selectie

Schalk Makelaardij is één van de 21 Buitenstate-vestigingen in Nederland en werd geselecteerd op basis van vakkennis en jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen in het buitengebied. Ook de servicegerichte dienstverlening heeft bijgedragen aan het mogen voeren van dit exclusieve label.

Wat maakt Buitenstate zo bijzonder?

De aangesloten makelaars hebben jarenlange kennis en ervaring van het buitengebied en weten daardoor wat belangrijk is in de bemiddeling bij de aan- en verkoop van deze specifieke objecten. Vaak zijn het makelaars die ook actief zijn in agrarisch onroerend goed. Zij weten daardoor veel van de wet- en regelgeving in het buitengebied. Bij een unieke woning hoort een unieke dienstverlening. De aan- of verkoop van een Buitenstate is dan ook maatwerk!

Schalk Makelaardij

Uw Buitenstate - of uw verlangen ernaar - is in vertrouwde handen bij Schalk Makelaardij. U kunt er op vertrouwen dat één van de belangrijkste beslissingen in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld. De Buitenstate-makelaars van Schalk Makelaardij verstaan hun vak. Ze zijn vertrouwd met de gewoontes en gebruiken van het plat-teland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten èn te verkopen.



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