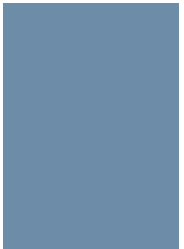
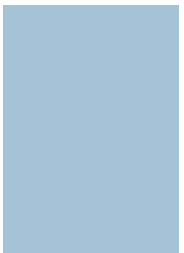




Waterstraat 3

Sprundel





Waterstraat 3, Sprundel

Rust, ruimte en exclusief wonen in het buitengebied maar toch op korte afstand van de dorpskern!

Gelegen in een groenrijke omgeving, bevindt zich deze prachtige, energiezuinige én riet gedekte langgevelboerderij (A+) op een ruim perceel van 7.315 m². Een oase van rust en ruimte, waar je kunt genieten van de vrijheid en privacy van het buitenleven. Deze woning, gebouwd in 2015, combineert karakteristieke charme met modern wooncomfort en is tot in de puntjes afgewerkt. Op het perceel staat tevens een vrijstaande schuur uit 2016 met dubbele carport, die een scala aan mogelijkheden biedt voor hobby, werk of opslag.

Daarnaast is deze boerderij uitermate geschikt voor het hobbymatig houden van paarden en/of kleinvee. Op vijf kilometer afstand bevindt zich natuurgebied **Pannenhoef**, waar rust en natuur samenkomen. De A58 is snel en eenvoudig bereikbaar, én de dorpskern ligt op slechts drie minuten fietsen, waardoor deze idyllische locatie optimaal is ontsloten.

Met een woonoppervlakte van maar liefst **333 m²**, een ruime living met veel lichtinval, een open keuken, een slaap-en badkamer op de begane grond én een royale multifunctionele ruimte, biedt deze woning optimaal wooncomfort en een scala aan mogelijkheden voor bijvoorbeeld kantoor/praktijk aan huis en/of mantelzorgwoning. Daarnaast is de woning bijzonder energiezuinig dankzij de aanwezigheid van 24 zonnepanelen, HR++ beglazing en grotendeels vloerverwarming!

Deze fraai aangelegde, volledig afgesloten tuin biedt optimale privacy en is toegankelijk via een elektrische toegangspoort. In de tuin staat een majestueuze notenboom van ruim 160 jaar oud, terwijl bonte en groene spechten regelmatig neerstrijken in dit groene paradijs. Als leuk detail komt een nieuwsgierige eekhoorn hier elke dag zijn noten halen. Met meerdere terrassen, zowel in de zon als in de schaduw, is er altijd een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven!

BEGANE GROND (geheel voorzien van vloerverwarming)

Bij binnenkomst in de hal ervaar je direct de ruimtelijkheid en warme uitstraling van de woning. De hoge plafonds en open trap met sierlijke balustrade creëren een statige eerste indruk. De afwerking met lichte tinten en warme houtaccenten draagt bij aan een stijlvolle en uitnodigende sfeer. Vanuit de hal zijn verschillende vertrekken bereikbaar, waaronder de slaapkamer en de living met open keuken.

De ruime living is een heerlijke plek om samen te komen. Dankzij de grote raampartijen wordt de ruimte overspoeld met natuurlijk licht, wat zorgt voor een open en luchtige sfeer. De gezellige zithoek is rondom een sfeervolle gashaard gesitueerd, perfect voor knusse winteravonden. De open indeling zorgt ervoor dat de living naadloos overloopt in de keuken en het eetgedeelte.

De open keuken in hoekopstelling is uitgerust met een composiet aanrechtblad, een quooker, een koelkast, twee ovens, een inductiekookplaat, een close-in boiler, een pannencarrousel, een vaatwasser (2023), een spoelbak en een afzuigkap. Deze keuken biedt alle gemakken die je maar kunt wensen. De openslaande deuren naar de achtertuin maken het mogelijk om het buitenleven naar binnen te halen en zomers heerlijk te dineren op het terras.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



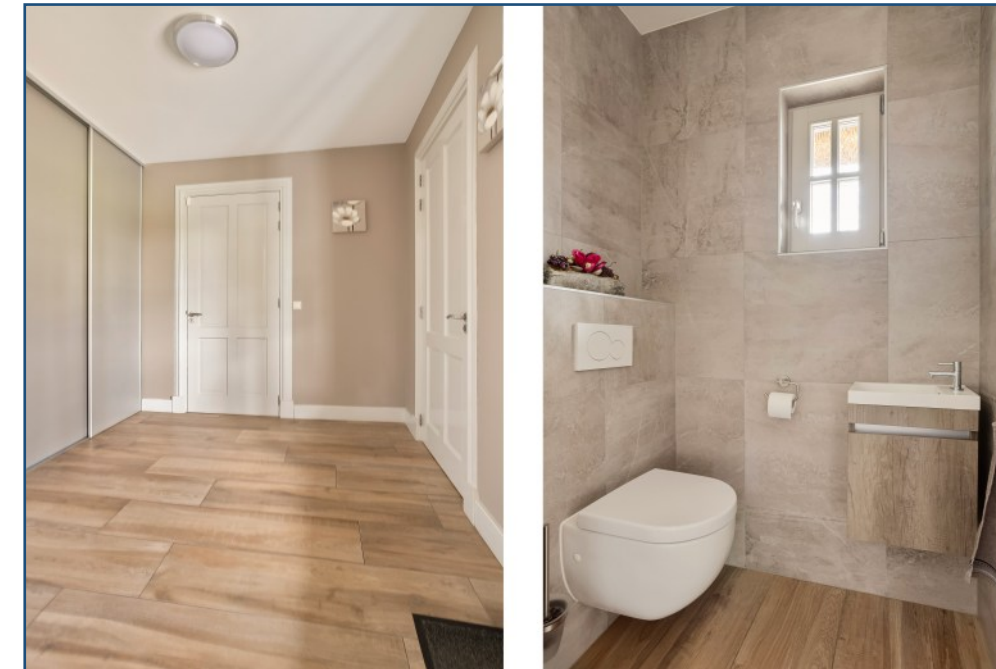
Schalk Makelaardij

VERVOLG BEGANE GROND (geheel voorzien van vloerverwarming)

De praktische bijkeuken is ruim opgezet en beschikt over een wasmachine- en drogeraansluiting, evenals een ruime wandkast voor extra opslag.

De indrukwekkende multifunctionele ruimte met Frans eiken kap is een echte blikvanger. De robuuste houten spanten en het hoge plafond geven een unieke uitstraling en een gevoel van ruimte. Deze veelzijdige ruimte biedt eindeloze mogelijkheden, van een sfeervolle ontspanningsruimte tot een hobby- of werkatelier. De ruimte is voorzien van een keuken met koelkast en vriezer, een stortbak en royale openslaande deuren (2,75 m hoog), wat zorgt voor extra comfort en functionaliteit. Of je nu wilt biljarten, gasten wilt ontvangen of rustig wilt werken, deze ruimte past zich moeiteloos aan jouw wensen aan.

Op de begane grond bevindt zich tevens nog **een ruime slaapkamer met grote inloopkast**, ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen. De **aangrenzende badkamer** is luxe uitgevoerd en beschikt over een inloofdouche met sunshower, hand- en regendouche én thermostaatkraan, een dubbele wastafel, toilet en designradiator. Dankzij de vloerverwarming geniet je hier van optimaal comfort.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

De bovenverdieping biedt een ruime overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de tweede badkamer. Grote raampartijen en een dakraam zorgen hier voor een prettige lichtinval.

De tweede slaapkamer aan de rechter achterzijde is voorzien van een praktische wandkast die veel opbergruimte biedt. Dankzij het raam wordt de kamer overspoeld met natuurlijk daglicht.

De **derde** en de **vierde** slaapkamer zijn beide voorzien van een dakkapel.

De tweede badkamer op deze verdieping is modern en compleet uitgerust met een inloopdouche met hand- en stortfunctie en thermostaatkraan, een vrijstaand ligbad, een wastafel met meubel, toilet, designradiator én twee Velux dakramen voor extra ventilatie. Ook hier is vloerverwarming aanwezig, waardoor je altijd geniet van een aangenaam klimaat.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Vrijstaande schuur met dubbele carport

Deze ruime en veelzijdige schuur combineert functionaliteit met een landelijke uitstraling en is volledig in harmonie met de woning en het omliggende perceel. De schuur is doordacht ingedeeld en biedt diverse gebruiksmogelijkheden. De dubbele carport (ca. 5,48 x 7,48 m) biedt plaats aan meerdere voertuigen. De open constructie met robuuste houten palen draagt bij aan de landelijke charme. Het centrale gedeelte (ca. 8,13 x 4,60 m) biedt volop opslag- en werkruimte. Dankzij de dubbele toegangsdeuren is het eenvoudig om grotere materialen, gereedschappen of tuinmachines naar binnen en buiten te verplaatsen. Aan de rechterzijde bevindt zich een aparte opslagruimte (ca. 1,70 x 4,60 m), ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of andere benodigdheden. Aan de zijkant is een knusse overkapping (ca. 4,60 x 4,60 m) gerealiseerd, een perfecte plek om beschut te genieten van het buitenleven. Op het dak van de schuur zijn zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan een energiezuinige woning. De oprit voor de schuur biedt daarnaast volop parkeergelegenheid.

Afmeting: 15,31 m¹ x 7,48 m¹.

Fraai aangelegde tuin rondom de woning

De tuin rondom de woning is met oog voor detail aangelegd en vormt een harmonieuze verlenging van het landelijke karakter van de woning. Hier ervaar je rust, ruimte en de schoonheid van het buitenleven. Het perceel is volledig omheind, wat niet alleen privacy biedt, maar ook een veilig en beschut gevoel geeft. Een statige, 160 jaar oude notenboom domineert de tuin en biedt een thuis aan diverse vogelsoorten, waaronder de bonte en groene specht. De royale gazons, omzoomd door volwassen bomen en zorgvuldig onderhouden beplanting, zorgen voor een natuurlijke en uitnodigende sfeer. Dankzij het efficiënte beregeningssysteem blijft het groen altijd in topconditie. Op het ruime terras, grenzend aan de woning, is het heerlijk genieten van de zon, een zomerse barbecue of een goed boek in alle rust. De tuin biedt volop mogelijkheden voor ontspanning, spel en tuinieren. En alsof dat nog niet genoeg is, heeft deze tuin ook een vaste bewoner: een speelse eekhoorn die elke dag trouw zijn noten komt halen.

Of je nu wilt ontspannen met een kop koffie, de rust van de natuur wilt ervaren of actief bezig wilt zijn in je eigen groene oase, deze tuin biedt het allemaal. Hier leef je niet alleen buiten, je beleeft het!





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

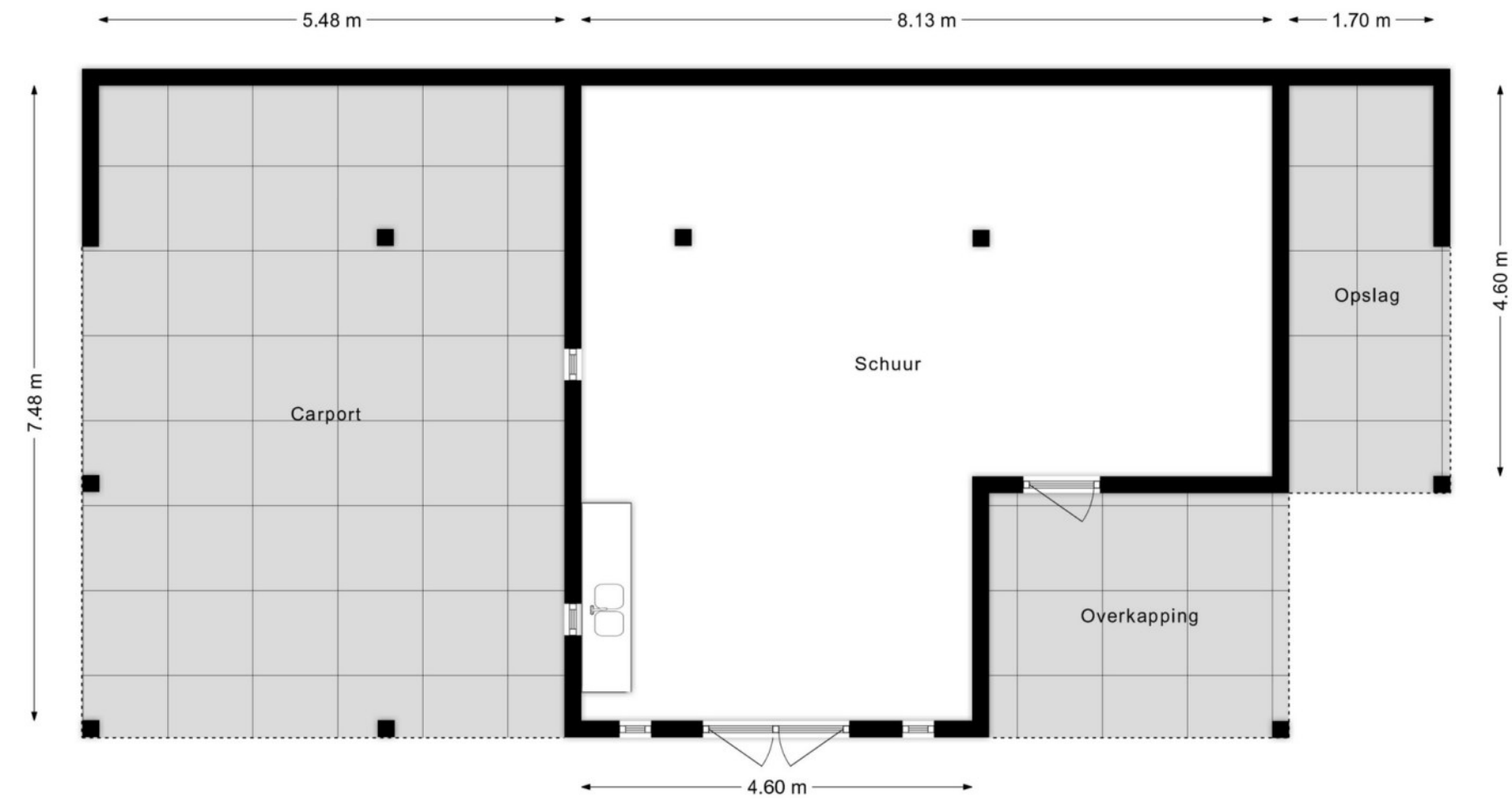
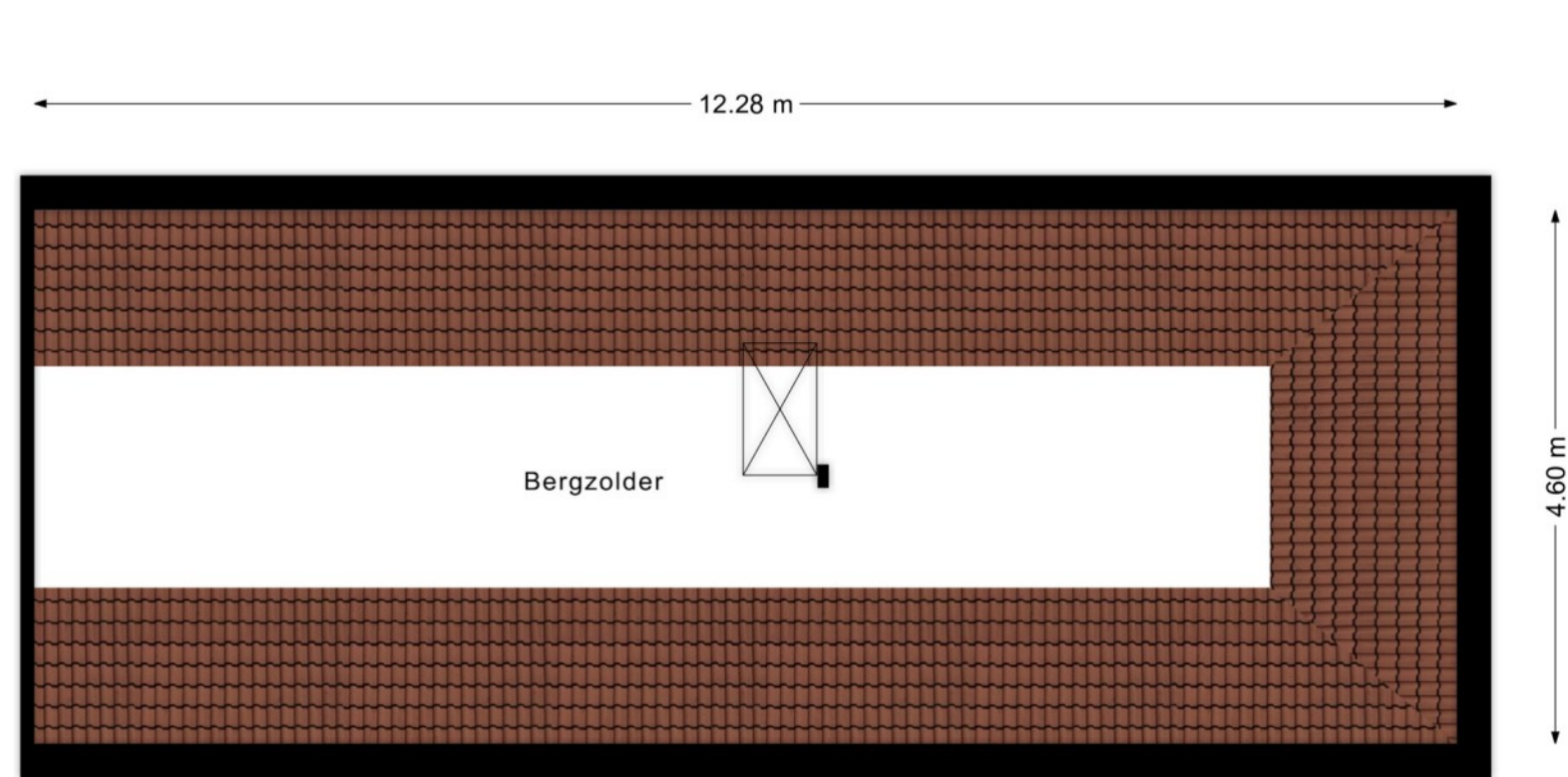


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rucphen
Sectie : T
Nummer : 208
Groot : 7.315 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Langgevelboerderij.
Bijgebouwen : Vrijstaande schuur met dubbele carport.

Bouwjaar : 2015.
Inhoud : 1.529 m³.
Woonoppervlakte : 333 m².
Perceeloppervlakte : 7.315 m².

Bouwstijl : Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking : Zadeldak bedekt met riet.
Begane grond vloer : Betonnen vloer.
1e verdiepingvloer : Betonnen vloer.
2e verdiepingvloer : Houten vloer.
Isolatie : Dak-, muur- en vloerisolatie.
Kozijnen : Houten kozijnen met HR++ beglazing.
Verwarming : Middels cv-combiketel, bouwjaar: 2015.
Warm water : Middels cv-combiketel, bouwjaar: 2015.
Overig : Voorzien van 24 zonnepanelen en glasvezel aansluiting.

Energielabel :

A+

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.

BUITEN
STATE

BUITENKANSEN
IN WONEN



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 en te verkopen.



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