



Paulus Potterstraat 12
Rucphen





Paulus Potterstraat 12, Rucphen

Op een fijne, rustige locatie in een kindvriendelijke woonwijk, op loopafstand van de levendige dorpskern van Rucphen, staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met carport, eigen oprit en zonnige tuin op het zuidwesten.

Deze woning biedt een mooie thuisbasis met vier slaapkamers, een royale woonkamer, een keuken met kookeiland en een praktische bijkeuken én multifunctionele ruimte die ideaal is voor gebruik als kantoor/praktijk aan huis óf gewoon als extra opslag.

Dankzij de fijne indeling, grote raampartijen en de verbinding met de tuin, voelt het huis licht en ruim aan. Hoewel de woning op onderdelen modernisering vraagt, is dit juist dé kans om er helemaal je eigen plek van te maken. Zie jij het al voor je? Een open leefruimte met moderne keuken, eigentijdse badkamer en een sfeervolle tuin waar je tot 's avonds laat in de zon zit?

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

Bij binnenkomst in de woning kom je in de hal, die toegang biedt tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De toiletruimte is uitgerust met een fonteintje.

De woonkamer is ruim en prettig licht, met een fijn uitzicht op de rustige straat. De aanwezige haard zorgt voor extra sfeer en maakt het een aangename plek om thuis te komen. De ruimte staat in halfopen verbinding met de keuken.

De keuken (2011) met lichtkoepel is geplaatst in een hoekopstelling met een centraal kookeiland. Je vindt hier een granieten werkblad, spoelbak, inductiekookplaat, combimagnetron en vaatwasser. Via de schuifpui heb je direct toegang tot de achtertuin – perfect voor zomerse diners of een kop koffie in de ochtendzon. De keuken biedt volop mogelijkheden om met een paar moderne ingrepen om te toveren tot een eigentijdse leefkeuken.

Aansluitend aan de keuken ligt de bijkeuken/berging. Dankzij de lichtkoepel is dit een aangename en praktische ruimte, voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en extra opbergruimte voor bijvoorbeeld een vriezer of voorraadkast. Deze ruimte geeft tevens toegang tot de multifunctionele ruimte die ideaal is voor kantoor/praktijk aan huis of gewoon als extra opslag.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar je toegang hebt tot **drie volwaardige slaapkamers** en de badkamer. De gehele verdieping biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.

De overloop is praktisch ingedeeld en geeft toegang tot een vaste kast, ideaal voor het opbergen van linnengoed en andere benodigdheden.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk licht, met grote raampartijen en praktische indelingen. De kamer aan de achterzijde beschikt over een brede dakkapel, waardoor je hier optimaal profiteert van extra ruimte en licht. Of je nu op zoek bent naar een fijne master bedroom, kinderkamers of een rustige werkplek aan huis, deze verdieping biedt alle flexibiliteit.

De badkamer is deels vervangen in 2023 en voorzien van een toilet, wastafel en een douchecabine met glazen schuifdeur. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Hoewel functioneel in gebruik, kan de ruimte met een update volledig naar de stijl van nu worden gebracht.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je verrast wordt door de ruimte en het licht dankzij de aanwezigheid van een dakraam. De overloop biedt plaats aan de opstelling van de CV-ketel en extra bergruimte onder de schuine kap. Ook is er daglicht dankzij het dakraam, wat deze verdieping een prettige uitstraling geeft.

Aansluitend bevindt zich een royale vierde slaapkamer met een gevelraam, wat zorgt voor een fijne natuurlijke lichtinval. De ruimte is multifunctioneel inzetbaar: als slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of wellicht zelfs als studio voor een tiener. het schuine dak biedt knusse hoekjes voor kasten of een bureau.

Hoewel de afwerking enigszins gedateerd is, ligt hier een geweldige kans om deze verdieping volledig naar eigen inzicht te moderniseren en optimaal te benutten.



EXTERIEUR

Carport (2010) met oprit

Aan de voorzijde van de woning tref je een oprit met carport, met ruimte voor meerdere auto's. Ideaal voor gasten, of voor wie zelf wat extra parkeerruimte wil.

Verzorgd aangelegde voor- en achtertuin

Achter de woning ligt een heerlijk achtertuin op het zuidwesten, waar je vanaf de middag tot in de avond kunt genieten van de zon. Aan de achtergevel is elektrische zonwering aanwezig. De combinatie van sierbestrating, weelderige borders en volwassen beplanting zorgt voor een fijne sfeer en volop privacy. De tuin biedt voldoende ruimte om te ontspannen, tuinieren of gezellig samen te zijn. Centraal in de tuin is een royaal terras gecreëerd – dé plek voor een grote eettafel of loungeset. Dankzij de ligging op het zuidwesten is dit een perfecte plek om lange zomeravonden buiten door te brengen. Via de schuifpui stap je zo vanuit de woonkamer het terras op, wat zorgt voor een prettige overgang tussen binnen en buiten.





Schalk Makelaardij



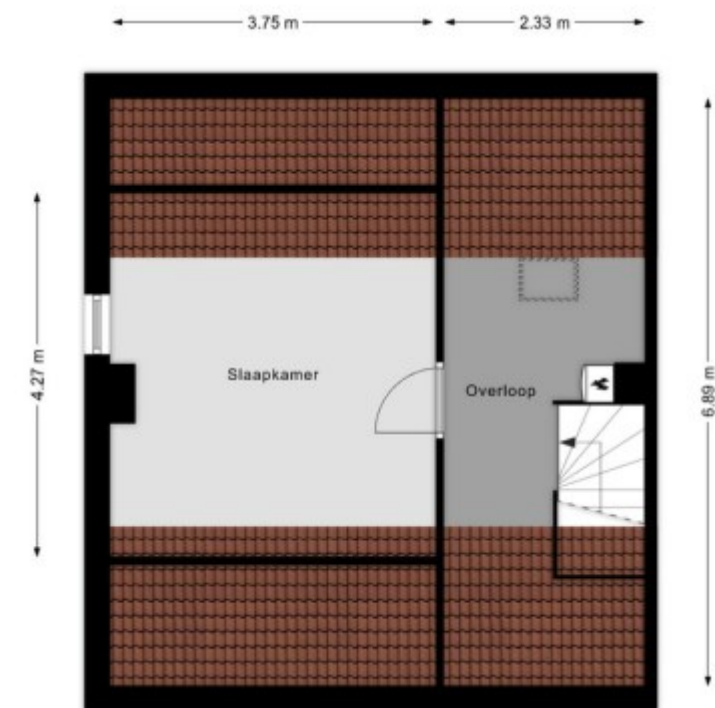
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

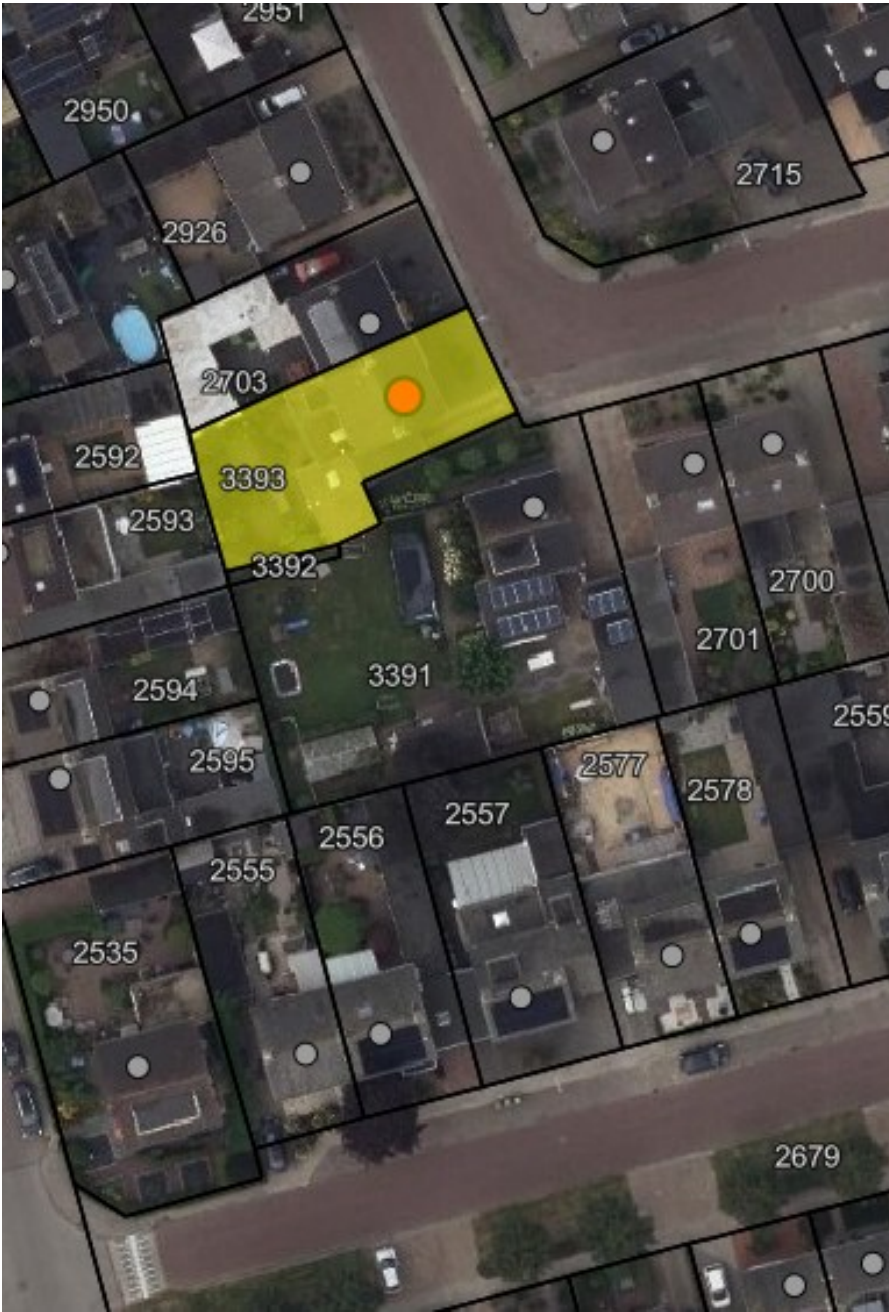


Schalk Makelaardij



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rucphen
Sectie : C
Nummer : 3393
Groot : 288 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Twee-onder-één-kapwoning.
Bijgebouwen : Carport.

Bouwjaar : 1972.
Inhoud : 555 m³.
Woonoppervlakte : 159 m².
Perceeloppervlakte : 288 m².

Bouwstijl : Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.
Begane grond vloer : Betonnen vloer.
1e verdiepingvloer : Betonnen vloer.
2e verdiepingvloer : Houten vloer.
Kozijnen : Houten kozijnen met deels HR en deels enkele beglazing.
Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Remeha, bouwjaar: 2010.
Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Remeha, bouwjaar: 2010.
Overig : Meterkast en elektra beneden in 2015 vervangen.

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.

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