



Sint Bavostraat 49
Rijsbergen





Sint Bavostraat 49, Rijsbergen

Ben je handig en op zoek naar een woning met karakter, midden in het hart van Rijsbergen?
Dan is dit je kans!

Deze charmante woning met kenmerkende gevel en authentieke uitstraling biedt volop mogelijkheden voor wie de handen uit de mouwen wil steken.

Gelegen in de gezellige dorpskern word je hier 's ochtends wakker met de geur van verse broodjes. Want de ambachtelijke bakker is je buurman! Alle winkels, horecagelegenheden en zelfs de bushalte richting Breda zijn op loopafstand. Een perfecte plek voor wie houdt van het gemak van voorzieningen dichtbij, gecombineerd met het dorpse leven.

De woning is gedateerd en heeft modernisering nodig, maar biedt nieuwe bewoners dé uitgelezen kans om het geheel naar eigen smaak te verbouwen. De echte verrassing ligt echter achter de woning: een maar liefst 25 meter diepe achtertuin met volop groen en privacy. Hier kun je met wat aandacht een heerlijke buitenruimte realiseren, en dat midden in het dorp. Een unicum! Daarnaast is er een vrijstaande stenen berging op het perceel aanwezig, ideaal voor opslag van gereedschap of fietsen. Het dak van de berging verdient wel aandacht, maar met wat liefde maak je hier een zeer bruikbare extra ruimte van.

Direct achter de woning bevindt zich een ruime parkeerplaats met volop gratis parkeergelegenheid. Daarnaast zijn er ook aan de straatzijde diverse parkeerhavens beschikbaar, waar je eveneens kosteloos kunt parkeren. Ideaal voor bewoners én bezoekers.

Kortom, een woning vol potentie op een unieke locatie. Ideaal voor starters of klussers die hun eigen woonwensen willen realiseren op een centrale plek in Rijsbergen.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

Via de voorentree bereik je de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is voorzien van meerdere raampartijen aan zowel de voor- als zijkant, wat zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht. De ruimte is langwerpig en daardoor goed in te delen met verschillende opstellingen. Een extra pluspunt is de praktische kelder, ideaal voor extra bergruimte.

De gesloten keuken is eenvoudig uitgevoerd en biedt ruimte voor een eettafel bij het raam. De keukenopstelling is voorzien van de nodige kastruimte, een gaskookplaat en een oven, maar is verouderd en toe aan modernisering. Het raam aan de zijkant zorgt voor extra natuurlijk licht.

De achter entree biedt toegang tot de toiletruimte, de doucheruimte en de keuken.

De badkamer bevindt zich hier op de begane grond en is functioneel ingericht met een douchehoek, wastafel en aansluitingen voor de wasmachine. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een raam voor natuurlijke ventilatie. Hoewel de badkamer enigszins gedateerd is, is deze goed bruikbaar en biedt het een prima basis voor modernisering naar eigen smaak.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



EERSTE VERDIEPING

Via de overloop, die is voorzien van een vaste kast, zijn drie volwaardige slaapkamers bereikbaar. De kamers zijn elk voorzien van een groot raam, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Eén van de slaapkamers springt eruit met drie ingebouwde kasten, ideaal voor het netjes opbergen van kleding en spullen. De ruimtes zijn functioneel en praktisch in te delen.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Vrijstaande schuur/berging

Op het perceel bevindt zich een vrijstaande stenen berging/schuur, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of tuinmeubilair. De ruimte is functioneel, maar het dak verkeert in matige staat en is aan vervanging toe. Voor wie handig is, biedt dit een mooie kans om er een praktische en nette opslagruimte van te maken die perfect aansluit bij de maar liefst 25 meter diepe tuin.

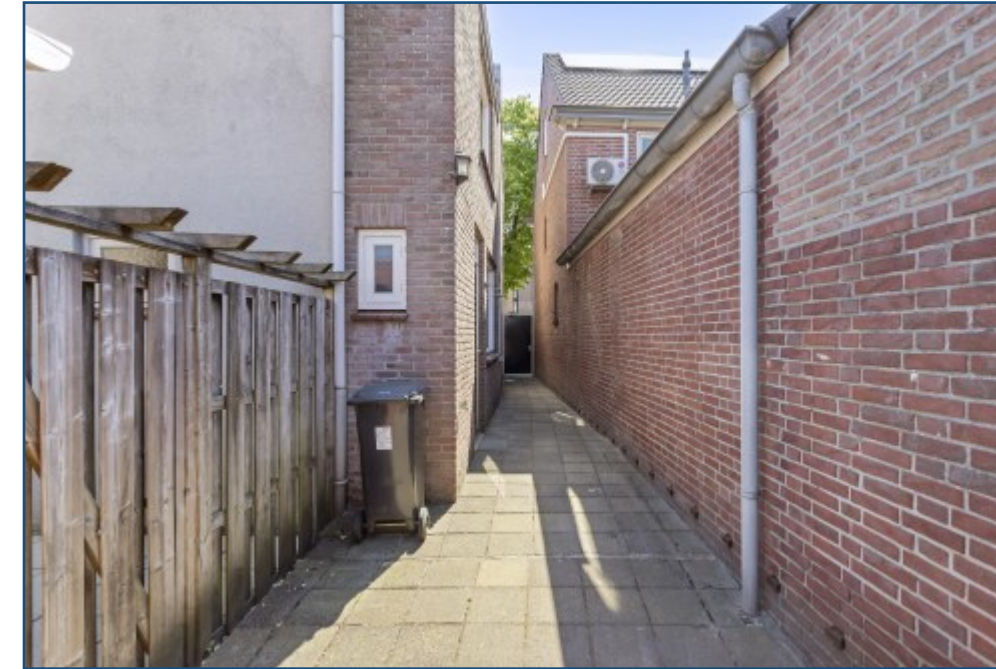
Afmeting: 2,84 m¹ x 3,82 m¹.

Verrassend diepe achtertuin

De achtertuin is met een diepte van circa 25 meter opvallend royaal en vormt daarmee een uniek kenmerk van deze woning, zeker gezien de ligging midden in het dorp! Ondanks de bescheiden breedte van ongeveer 4 meter biedt de tuin verrassend veel ruimte en privacy. De combinatie van bestrating, volwassen groen en een beschut terras achterin maakt het tot een prettige buitenruimte waar je volop kunt genieten. Een buitenkans voor tuinliefhebbers die op zoek zijn naar rust en groen, zonder het centrum te hoeven verlaten!

Recht van overpad

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich een poort die toegang geeft tot de achtertuin. Deze doorgang valt onder een recht van overpad. Dit houdt in dat de bewoners van nummer 51 eveneens gerechtigd zijn om via dit pad hun eigen tuin te bereiken. Een praktische oplossing die de bereikbaarheid van de achterzijde voor beide woningen waarborgt.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



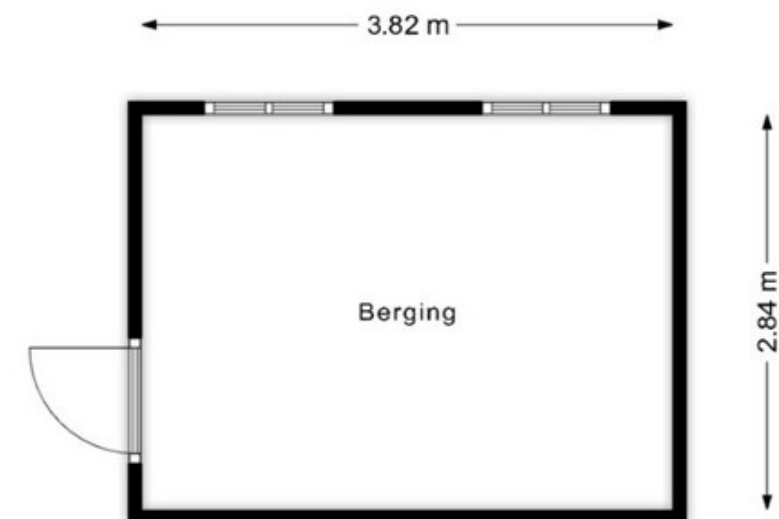
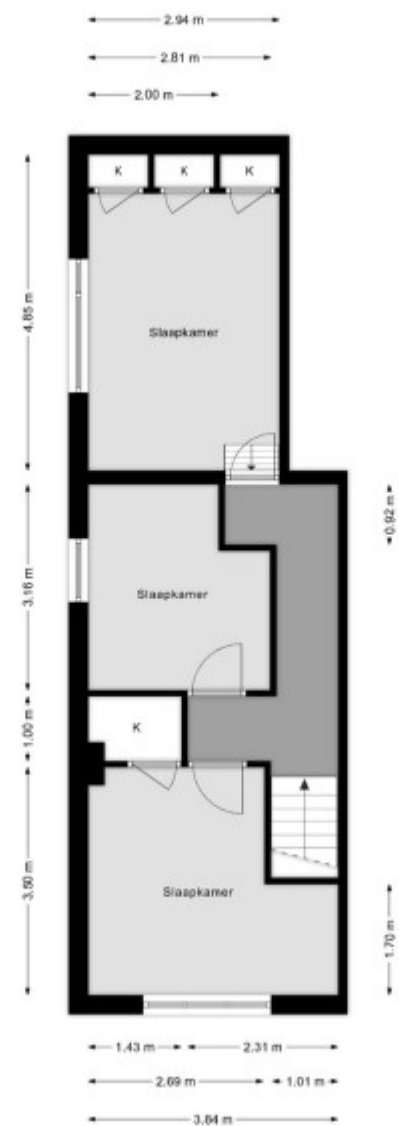
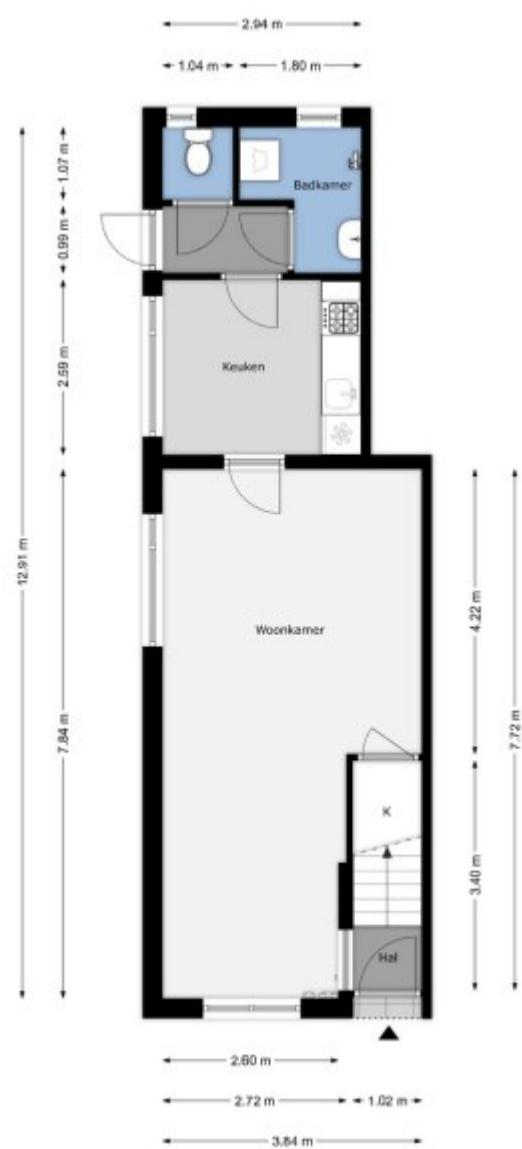
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rijsbergen
Sectie : H
Nummer : 3679 + 2508
Groot : 224 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Twee-onder-één-kapwoning.
Bijgebouwen : Vrijstaande stenen berging/schuur.

Bouwjaar : 1932.
Inhoud : 322 m³.
Woonoppervlakte : 90 m².
Perceeloppervlakte : 224 m².

Dak en dakbedekking : Plat dak.
Begane grond vloer : Betonnen vloer.
1e verdiepingsvloer : Houten vloer.
Kozijnen : Houten kozijnen met grotendeels enkele beglazing.
De voorzijde op de begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van dubbele beglazing.

Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Nefit, bouwjaar: 2020.
Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Nefit, bouwjaar: 2020.

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