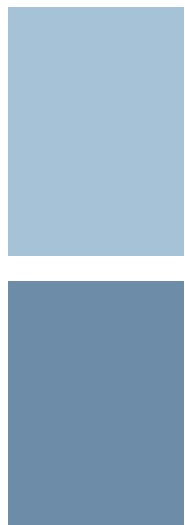




Bredaseweg 1
Rijsbergen





Bredaseweg 1, Rijsbergen

Aan de rand van het dorpshart, op steenworpafstand van de Lidl, een bushalte richting Breda en de uitvalswegen naar zowel Breda als Etten-Leur, staat deze twee-onder-één-kapwoning met aangebouwde én inpandig bereikbare garage, grote oprit en fijne achtertuin. Een uiterst praktische en centrale ligging, perfect voor wie graag alles binnen handbereik heeft.

De woning is in 2022/2023 deels gemoderniseerd en biedt een prettige mix van comfort en eigentijdse leefruimte. Zo beschikt de begane grond over een nieuwe vloer met vloerverwarming, zijn de kozijnen uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof, is er een toegangsdeur vanuit de keuken naar de garage geplaatst, is de toilet vernieuwd én is in 2023 een energiezuinige cv-ketel geplaatst die voorbereid is op hybride verwarming!

Binnen wacht een lichte, royale woonkamer met sfeervolle erker aan de voorzijde, voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De open verbinding met de eetkamer en keuken zorgt voor een ruimtelijk en samenhangend geheel. Op de verdieping vind je twee grote slaapkamers, een praktische kledingkamer en een nette badkamer. Extra bergruimte is beschikbaar op de bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap.

Via de schuifpui in de woonkamer sta je direct in de achtertuin. Met een strak gazon, zonnig terras, druppel- en sproeisysteem en een brede toegangspoort is deze tuin ook bijzonder praktisch. Het grote formaat biedt altijd een plekje in de zon of juist in de schaduw. Ideaal voor elk moment van de dag.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

BEGANE GROND (geheel voorzien van vloerverwarming)

De entree/hal geeft toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

De vernieuwde toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet en fonteintje.

De royale woonkamer biedt een heerlijke combinatie van ruimte, licht en sfeer. Dankzij de grote raampartijen komt het daglicht rijkelijk binnen, wat zorgt voor een warme en uitnodigende ambiance. De royale zithoek met erker aan de voorzijde biedt volop plaats voor het hele gezin of gezellige avonden met vrienden. De ramen in de erker zijn elk voorzien van afzonderlijk elektrisch bedienbare rolluiken, die desgewenst via een timer zijn in te stellen. De open verbinding met de eethoek en het zicht op de tuin versterken het gevoel van ruimte en de connectie met buiten. Via de schuifpui is er bovendien directe toegang tot de achtertuin. Ook is er in 2023 een nieuw rookkanaal met dubbelwandige pijp gerealiseerd, wat de ruimte voorbereidt op diverse verwarmingsmogelijkheden, zoals een pellet kachel of haard. De doorkijk naar de keuken geeft het geheel een open en verbonden karakter.

De keuken vormt een prettige verbinding tussen de leefruimtes en is uitgerust met een kunststof aanrechtblad, een spoelbak, een inductie kookplaat, combimagnetron, vaatwasser (2024) en een afzuigkap. Verder biedt deze ruimte nog plaats aan een koelkast en vriezer. Dankzij de praktische indeling is er volop werk- en opbergruimte beschikbaar, terwijl het grote raam en de tuindeur zorgen voor veel licht en een fijn contact met buiten. De keuken sluit direct aan op de eetkamer, wat het geheel een open en uitnodigend karakter geeft. Ideaal voor wie graag kookt én verbonden blijft met het gezelschap! Een absolute plus is dat er in een toegangsdeur naar de garage is gerealiseerd.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

De bovenverdieping beschikt over twee ruime slaapkamers die dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en luchtig aanvoelen. Beide kamers bieden volop ruimte voor een groot bed en extra meubilair, en vormen daarmee een fijne plek om tot rust te komen. Eén slaapkamer is ook voorzien van een wastafel. Daarnaast is er een aparte kamer ingericht als kledingkamer, wat zorgt voor extra gemak en overzicht. Ideaal voor wie graag alles netjes georganiseerd houdt of behoefte heeft aan extra bergruimte.

De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een douche en een toilet, met natuurlijk daglicht.

TWEEDE VERDIEPING

Bergzolder bereikbaar via een vlizotrap (in 2017 vervangen) en voorzien van de opstelling van de cv ketel. De ruimte is voorzien van een Velux dakraam.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Aangebouwde garage

De aangebouwde garage is meer dan alleen een plek om je auto te stallen. Opgetrokken in baksteen (spouw) en toegankelijk via een elektrisch bedienbare kunststof sectionaaldeur vanaf de oprit, een loopdeur vanuit de tuin én rechtstreeks vanuit de keuken, is deze ruimte zowel praktisch als veelzijdig in gebruik. Binnen is het aangenaam vertoeven dankzij de aanwezige cv-verwarming, elektra en wateraansluiting. Een lichtkoepel zorgt voor natuurlijk daglicht, en ook een gasaansluiting is aanwezig. Ideaal voor wie droomt van een werkplaats of hobbyruimte aan huis. De lange oprit voor de garage biedt bovendien volop plaats aan meerdere auto's. Kortom: een multifunctionele ruimte die perfect past bij het comfort van deze woning!

Afmeting: 7,91 m¹ x 3,33 m¹

Verzorgd aangelegde voor- en achtertuin

De achtertuin is een verrassend ruime tuin waar je op elk moment van de dag kunt kiezen tussen zon of schaduw. Dankzij het royale formaat is er altijd een prettig plekje om te ontspannen, of je nu wilt genieten van een goed boek of een gezellige barbecue met vrienden. Een fijn gazon, sierbestrating, een tuinhuis en een zonnig terras zorgen voor een prettige indeling, terwijl volwassen beplanting en volgroeide bomen privacy en sfeer creëren. Aan de zijkant bevindt zich een grote toegangspoort, ideaal voor het veilig stallen van bijvoorbeeld een caravan, aanhanger of camper op eigen terrein. Daarnaast is de achtertuin voorzien van een druppelslangensysteem, wat het onderhoud vergemakkelijkt en je planten ook tijdens warme zomerdagen in topconditie houdt. Ook de voortuin is voorzien van druppelslangen en een pop-up sproei systeem. Kortom, een heerlijke tuin met volop mogelijkheden voor ontspanning én praktisch gebruik!





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



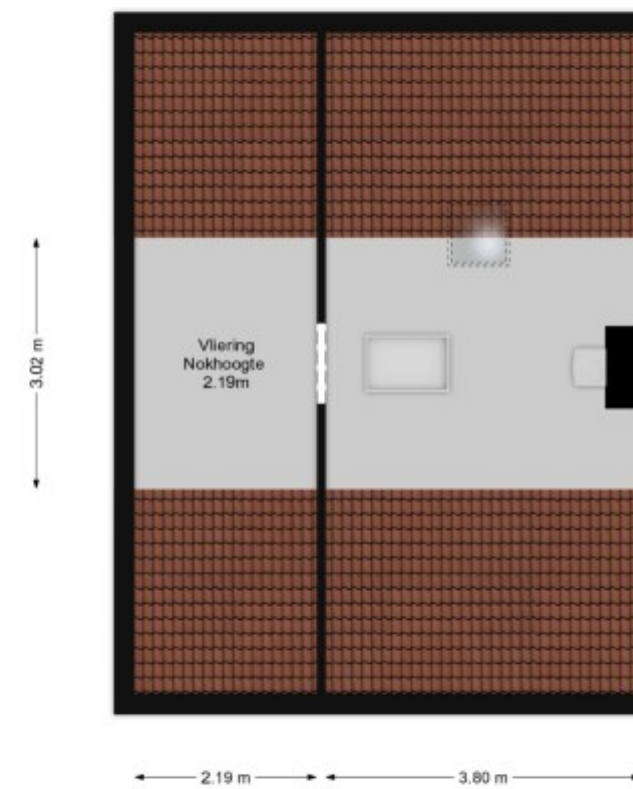
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

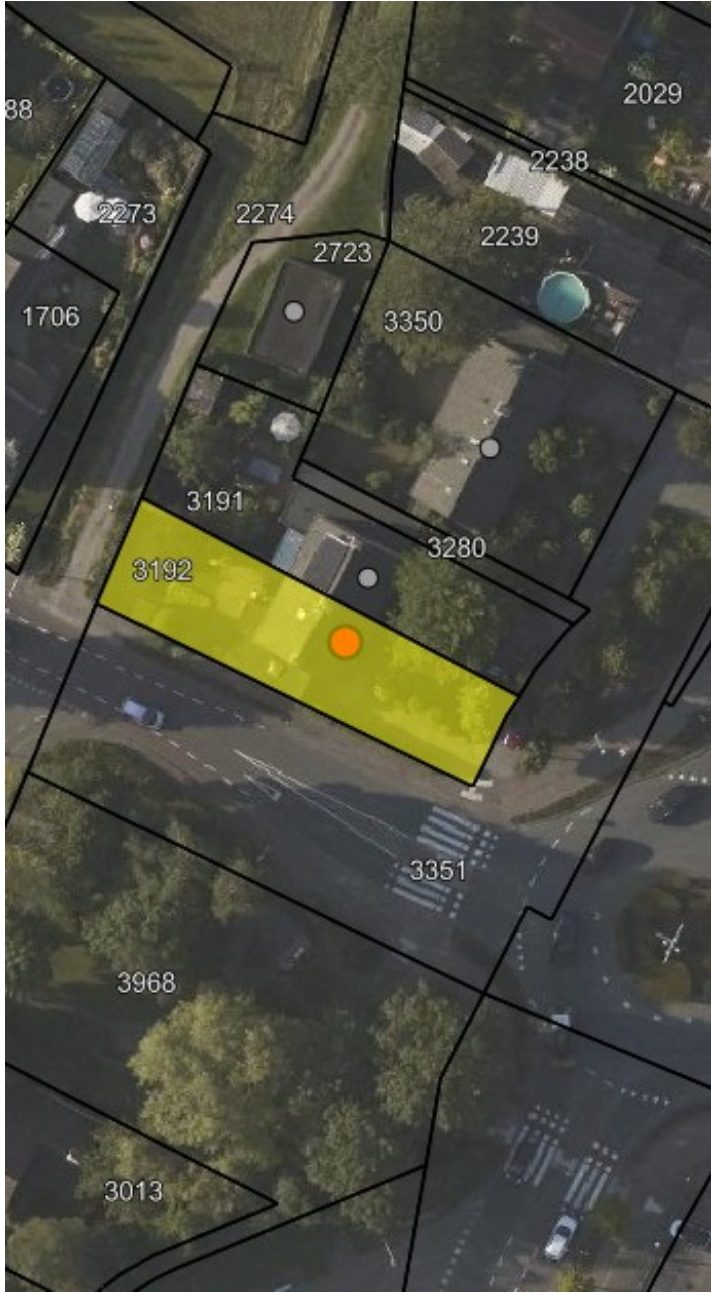


Schalk Makelaardij



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rijsbergen
Sectie : H
Nummer : 3192
Groot : 395 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning	:	Twee-onder-één-kapwoning.
Bijgebouwen	:	Aangebouwde en inpandig bereikbare garage.
Bouwjaar	:	1968.
Inhoud	:	539 m³.
Woonoppervlakte	:	108 m².
Perceeloppervlakte	:	395 m².
Bouwstijl	:	Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking	:	Zadeldak met pannen. Plat dak garage compleet vervangen eind 2024 inclusief lood en regenpijpen.
Begane grond vloer	:	Betonnen vloer.
1e verdiepingvloer	:	Betonnen vloer.
2e verdiepingvloer	:	Houten vloer.
Isolatie	:	Dak-, muur- en vloerisolatie.
Kozijnen	:	Kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
Installaties	:	Middels cv-combiketel. Merk: Atag, bouwjaar: 2023. (Hybride proof is mogelijk). en vloerverwarming over de gehele begane grond.
Overig	:	- deels voorzien van rolluiken - alle buitendeuren zijn van kunststof - in 2023 een nieuw rookkanaal gerealiseerd.
Energie label	:	B

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
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl