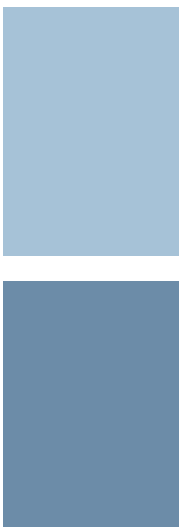




Mauritsstraat 8
Rijsbergen





Mauritsstraat 8, Rijsbergen

Deze fijne hoekwoning mét eigen carport en berging ligt in een autoluwe straat die aan beide kanten doodlopend is, waardoor kinderen hier nog onbezorgd buiten kunnen spelen en jij geniet van een rustige woonomgeving. En toch zit je op loopafstand van het dorpscentrum én de bushalte. Zoek je liever wat natuur op? Met een klein kwartiertje fietsen sta je in natuurgebied “Pannenhoeef”. Een ideale combinatie van rust en bereikbaarheid.

Zodra je de woning binnenstapt, valt de lichte en luchtige leefruimte op de begane grond direct op. De ruime woonkamer en de halfopen keuken vormen samen een sfeervolle plek waar je moeiteloos gezellig kunt tafelen, ontspannen of met het hele gezin samen kunt zijn. Boven verrassen de grote slaapkamers met hun ruimte en mogelijkheden. Iedereen vindt hier zijn eigen comfortabele plek.

De zonnige achtertuin op het zuiden is een absoluut pluspunt. Al vroeg in het voorjaar drink je hier je eerste kopje koffie in het zonnetje, terwijl de elektrische zonwering je in de zomer een koele schuilplek biedt. En ook in het najaar is het hier nog heerlijk toeven, doordat de tuin zoveel zon vangt. Wanneer alles in bloei staat heb je bovendien nauwelijks inkijk, waardoor je volop privacy ervaart.

En dan is er de luxe van een eigen carport met elektrisch bedienbare garagedeur én een praktische berging. Altijd droog en comfortabel parkeren, met extra ruimte voor fietsen en al je opbergspullen — hoe fijn is dat? De woning is bovendien voorzien van kunststof kozijnen (2022), wat zorgt voor een onderhoudsarm karakter én extra duurzaamheid.

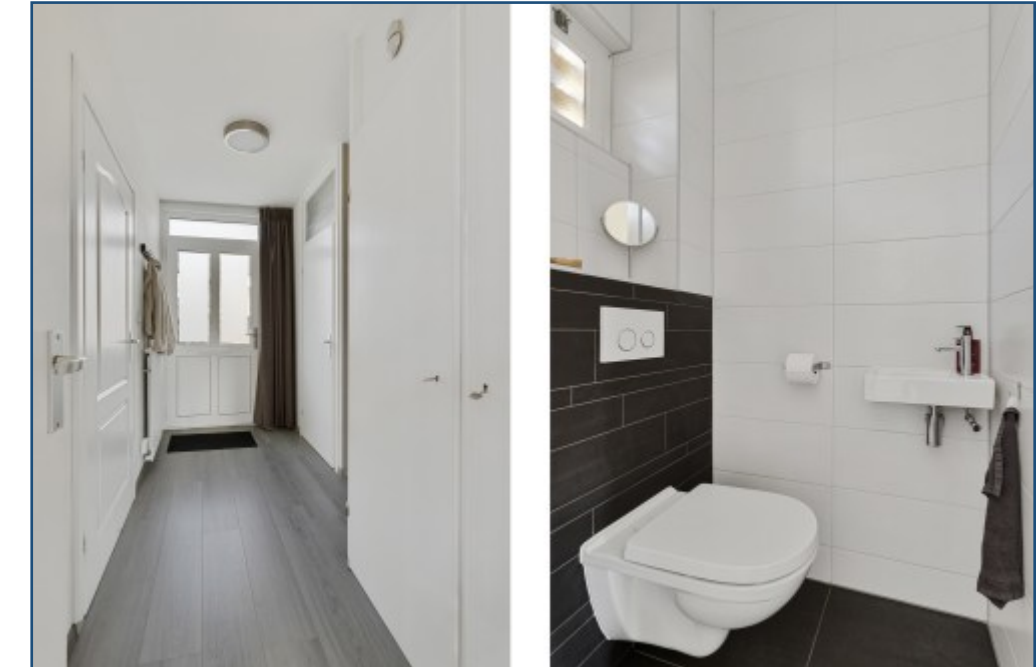
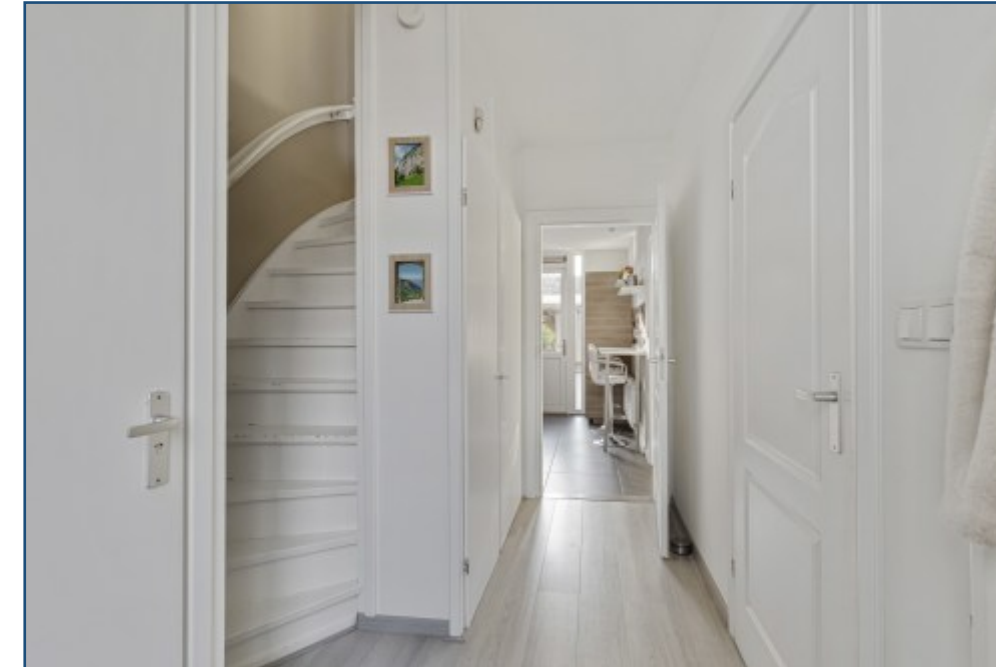
Daarbovenop biedt deze woning nog volop mogelijkheden om verder uit te bouwen, waardoor het écht een huis op de groei is. Ideaal voor wie in de toekomst extra woonruimte wil creëren en het huis volledig naar eigen wensen wil laten meegroeien. Een woning die barst van de pluspunten. Hier woon je écht met gemak en plezier!

BEGANE GROND

Zodra je binnenkomt, valt het lichte en uitnodigende karakter van de **hal** direct op. Hier vind je niet alleen het toilet en de toegang tot de eerste verdieping, maar ook een verrassend **praktische trapkast** waar je moeiteloos al je voorraad en benodigdheden kwijt kunt. Vanuit de hal loop je door naar de gezellige woonkamer of naar de keuken, waardoor je meteen voelt hoe praktisch en prettig de indeling is. Een fijne binnenkomst die je nieuwsgierig maakt naar de rest van de woning!

De heerlijk **lichte woonkamer** geniet van veel lichtinval dankzij de grote ramen aan de voor- en achterzijde, waardoor je direct een ruim en uitnodigend gevoel ervaart. Je kunt hier makkelijk een royale zithoek kwijt én een grote eettafel waar je heerlijk lang kunt tafelen of samenkomen met vrienden en familie. Aan de achterzijde is de woning, over de volledige breedte, bovendien uitgerust met elektrisch bedienbare zonwering. Ideaal om tijdens warme zomermaanden het huis aangenaam koel te houden, terwijl je toch van het licht blijft genieten. Via een doorgang kom je in de halfopen keuken. Zo heb je wel contact met de rest van de leefruimte, maar behoud je tegelijkertijd rust tijdens het koken.

In de **halfopen moderne keuken** kook je met plezier. Je hebt de beschikking over een kunststof aanrechtblad, een gas kookplaat, vaatwasser, combimagnetron, koelvriescombinatie en een rvs afzuigkap. De ruimte is slim ingedeeld, waardoor je meer dan genoeg werk- en opbergruimte hebt. Aan de zijkant is een gezellige plek gecreëerd waar je met twee barkrukken kunt aanschuiven voor een snelle koffie of ontbijt. Via de loopdeur stap je zo de achtertuin in, maar je bereikt vanuit hier ook eenvoudig de hal. Een praktische en prettige keuken die helemaal klaar is voor dagelijks gebruik!





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



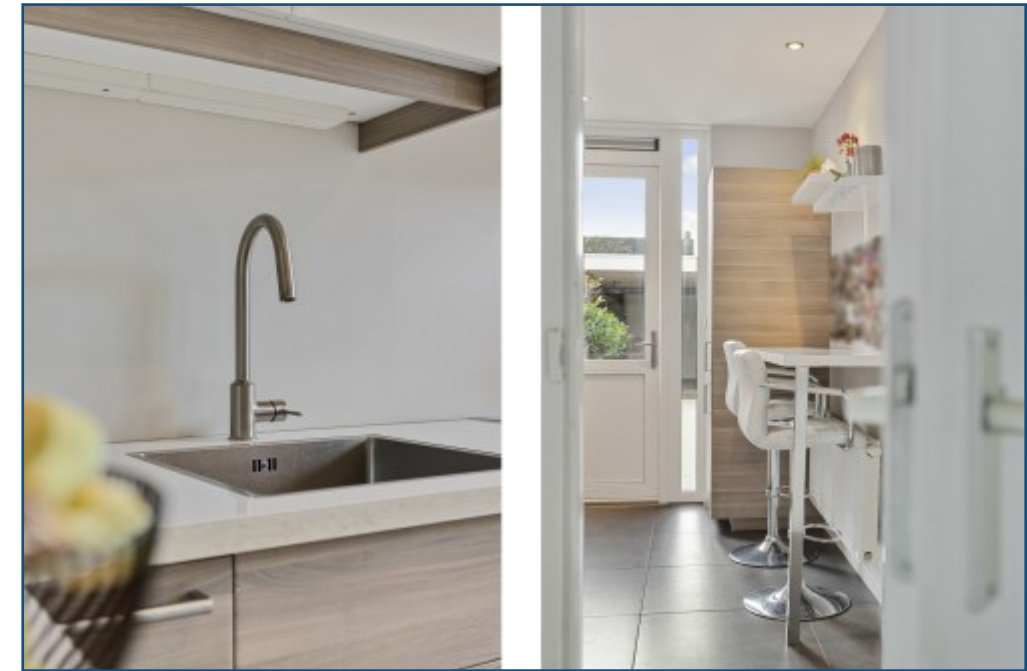
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee grote slaapkamers, een kinder-/kantoorkamer en de badkamer. Via een trap bereik je de tweede verdieping.

De grote ouderslaapkamer is een heerlijke, royale ruimte waar je moeiteloos een groot tweepersoonsbed en een ruime kledingkast kwijt kunt. Dankzij de grote raampartij met twee draai-kiepramen geniet je ook hier weer van een fijne lichtinval.

De grote slaapkamer aan de voorzijde is eveneens een lichte en comfortabele ruimte. Een extra pluspunt is de loopdeur naar het balkon, waardoor je hier ook fijn naar buiten kunt stappen. Een kamer met veel mogelijkheden.

De derde slaapkamer leent zich perfect als kantoorkamer, maar is net zo goed in te richten als kinderkamer of praktische kledingkamer.

De badkamer is eenvoudig en functioneel ingericht met een ligbad met douchecombinatie, een wastafelmeubel en een toilet. Dankzij de aanwezige ramen kun je goed ventileren. Een ruimte die je eventueel nog naar eigen smaak en wensen kunt moderniseren.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



TWEEDE VERDIEPING

De voorzolder is verrassend praktisch ingedeeld en biedt aan beide zijden extra bergruimte, ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Daarnaast vind je hier de opstelling van de cv-ketel en is er plek voor je wasapparatuur. Een functionele ruimte die zorgt voor nóg meer extra opslag en gemak in huis.

De vierde slaapkamer is verrassend ruim en voelt dankzij de dakkapel extra licht en open aan. Hierdoor heb je volop plaats voor een bed, bureau of kast en kun je de kamer helemaal naar jouw wensen inrichten. Aan de zijkanten vind je ook weer praktische opbergruimten achter de knieschotten, ideaal voor spullen die je uit het zicht wilt bewaren. Een fijne, volwaardige slaapkamer die perfect is voor een tiener, logees, als werkkamer óf simpelweg voor gebruik als ouderslaapkamer.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Praktische en gemakkelijk toegankelijke carport

De carport is een absoluut pluspunt. Je bereikt deze via de Clausstraat en parkeert hier comfortabel onder de overkapping. Dankzij de elektrisch bedienbare garagedeur rijd je moeiteloos naar binnen en sta je altijd droog en beschermt. Bij de carport bevindt zich bovendien een praktische berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of extra opslag. Daarnaast is er een achterom aanwezig, waardoor de tuin en berging ook vanaf buiten eenvoudig bereikbaar zijn. Een zeer functionele toevoeging die het wooncomfort nog verder verhoogt. Naast de carport is er rondom de woning ook volop gratis parkeergelegenheid.

Functionele berging met volop opslagmogelijkheden

De berging is een fijne, praktische ruimte die je perfect kunt gebruiken voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of andere spullen die je graag droog wilt opbergen. Dankzij de directe ligging bij de carport is alles gemakkelijk bereikbaar en heb je altijd extra opbergruimte binnen handbereik. Een ideale toevoeging!

Zonnige achtertuin op het zuiden

De achtertuin ligt heerlijk op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Je kunt al vroeg in het voorjaar buiten zitten en op warmere dagen zorgt de elektrische zonwering eenvoudig voor een aangename, koele plek. En ook in het najaar is het hier nog heerlijk toeven, doordat de tuin zoveel zon vangt. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt volop ruimte voor een loungehoek én een eettafel, zodat je hier met gemak lange, gezellige zomerdagen doorbrengt. In het voorjaar geniet je bovendien van extra privacy doordat het groen mooi dichtgroeit, waardoor je nauwelijks inkijk hebt.

Een groot extra voordeel: rondom de woning liggen diverse speelweides waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen. Zo combineer je zonnig buitenleven met een kindvriendelijke omgeving.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

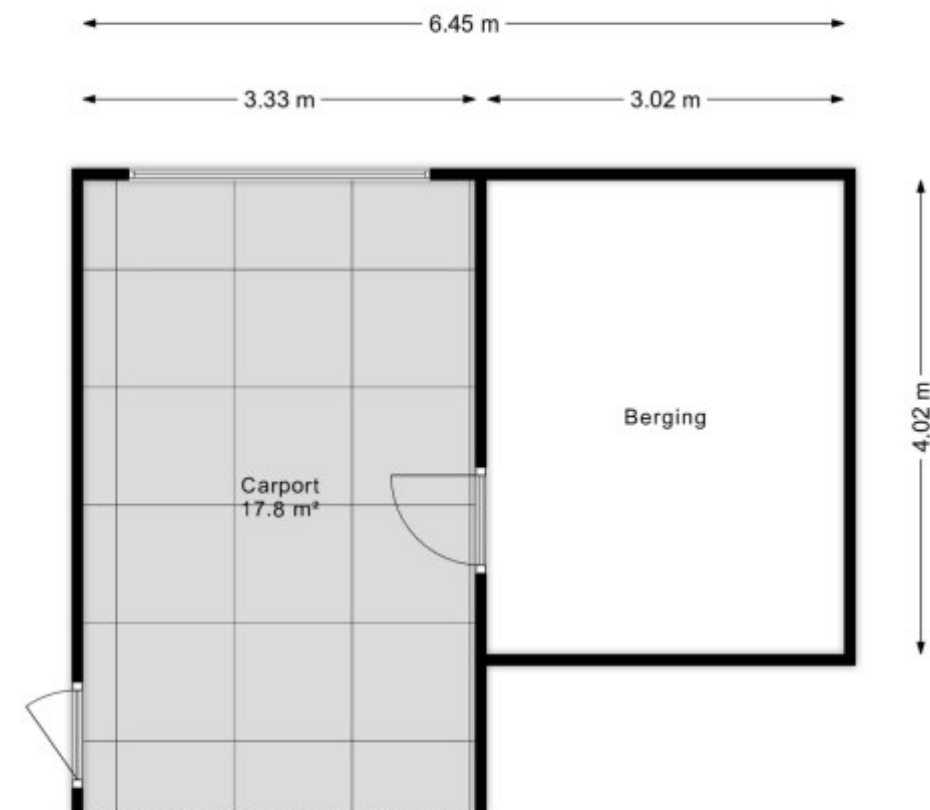
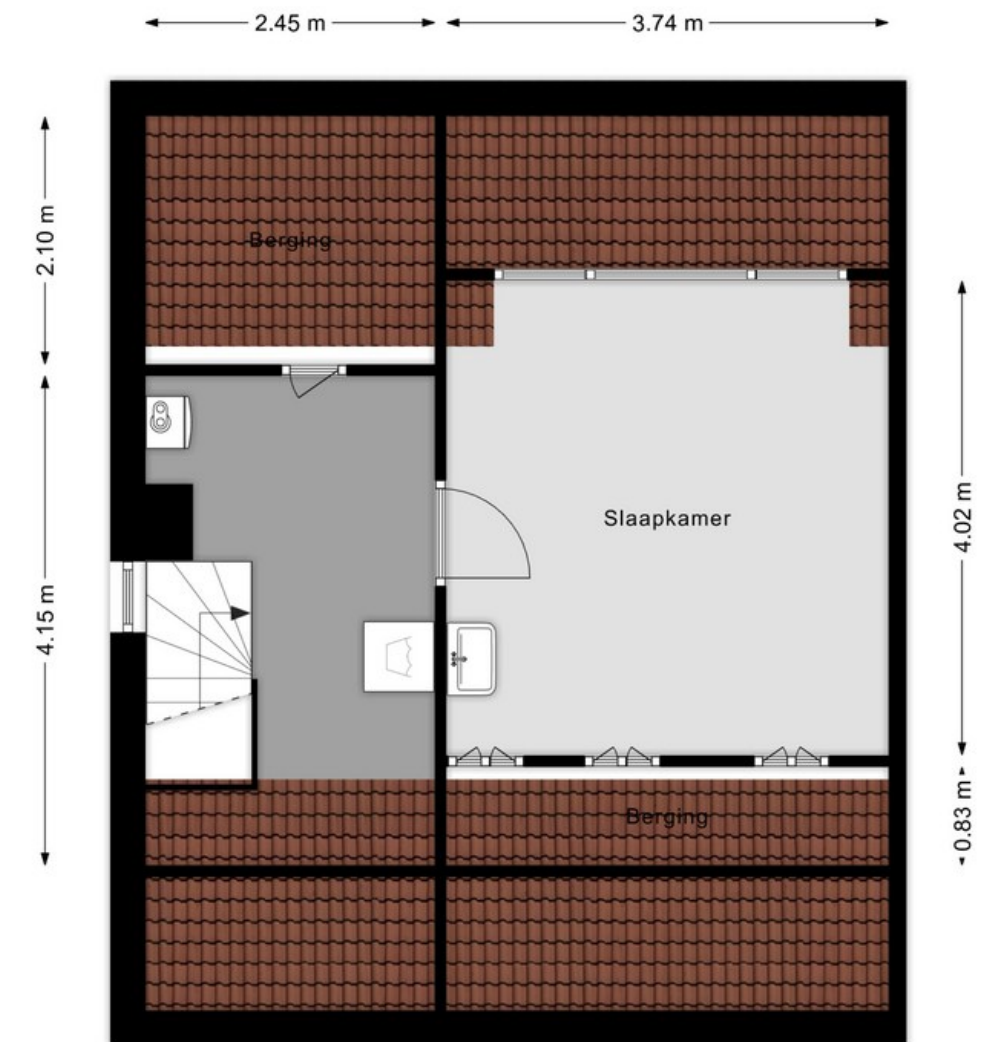
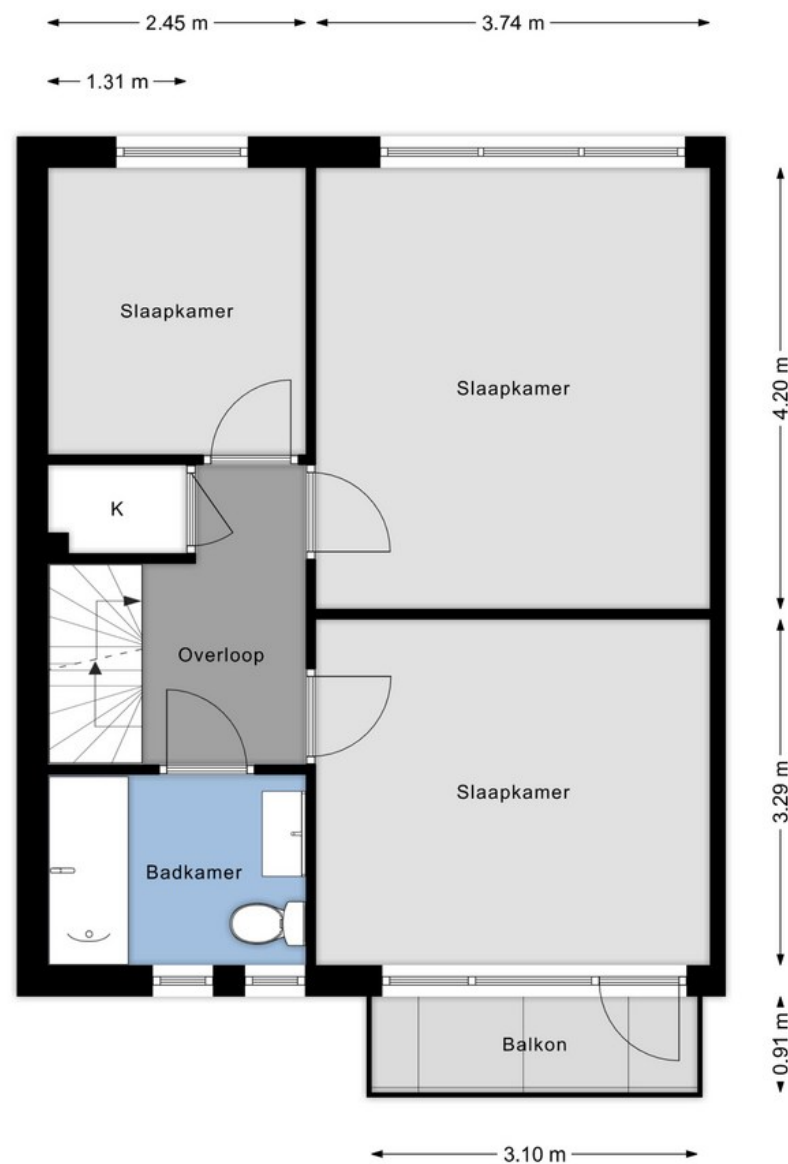
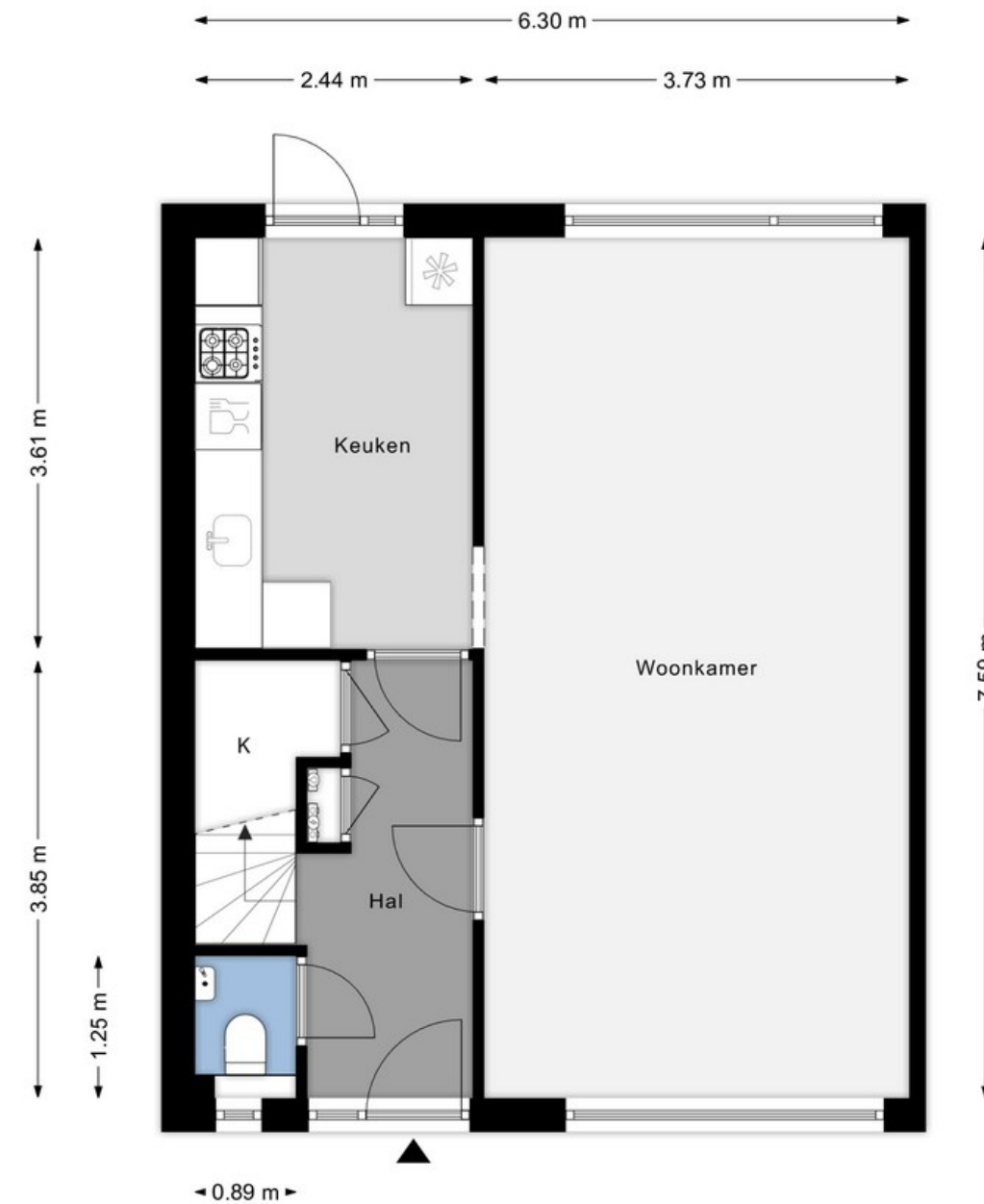


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rijsbergen
Sectie : B
Nummer : 3015
Groot : 189 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning	:	Hoekwoning.
Bijgebouwen	:	Carport met berging.
Bouwjaar	:	1976 (woning is in 2014 volledig verbouwd).
Inhoud	:	417 m³.
Woonoppervlakte	:	120 m².
Perceeloppervlakte	:	189 m².
Bouwstijl	:	Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking	:	Zadeldak met pannen.
Begane grond vloer	:	Betonnen vloer.
1e verdiepingvloer	:	Betonnen vloer.
2e verdiepingvloer	:	Betonnen vloer.
Isolatie	:	Dak-, muur- en vloerisolatie.
Kozijnen	:	Kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Behoudens dakkapel, raam/deur bij balkon en kleine raampje toilet, deze zijn van hout.
Verwarming	:	Middels cv-combiketel. Merk: Remeha Tzerra M28C, bouwjaar: 2014.
Warm water	:	Middels cv-combiketel. Merk: Remeha Tzerra M28C, bouwjaar: 2014.
Bijzonderheden	:	- in 2014 woning volledig verbouwd/gemoderniseerd. - in 2021 nieuw elektrisch zonnescerm - in 2022 kunststof kozijnen en deuren geplaatst - in 2022 platen balkon vervangen voor kunststof (behalve bovenste reling) - in 2022 boeiboorden achterkant berging vervangen door Rockpanel (onderhoudsarm)
Energielabel	:	C

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