



Warande 28
Rijsbergen





Warande 28, Rijsbergen

Deze vrijstaande woning met slaapkamer op de begane grond, inpandig bereikbare garage, royale oprit én heerlijke achtertuin is gelegen op een uitstekende locatie in de geliefde woonwijk 'Warande'.

Hier woon je heerlijk rustig, terwijl supermarkten, winkels, horeca, scholen, sportvereningen, kinderopvang en de bushalte allemaal op loopafstand liggen. Bovendien bereik je in korte tijd natuurgebied "Pannenhoef" maar ook het bruisende stadscentrum van Breda!

De woning beschikt over een royale en speelse indeling met veel lichtinval dankzij de vele raampartijen. Extra bijzonder is de slaapkamer op de begane grond met de mogelijkheid om een doucheruimte te realiseren, waardoor de woning ook levensloopbestendig kan worden gemaakt. Op de verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers en een badkamer.

Ook buiten klopt het plaatje volledig. De tuin rondom biedt meerdere gezellige zitplekken, volop groen, voldoende privacy en een prachtige Japanse sierkers die direct in het oog springt. De grote garage biedt daarnaast volop mogelijkheden voor de hobby-/klusliefhebber.

Een heerlijke vrijstaande woning waar ruimte en een topligging perfect samenkomen!

BEGANE GROND

De hal/entree verwelkomt je direct met een ruimtelijk gevoel. Naast de voordeur zorgt het glas-in-lood raam voor een subtiel karakter. De garderobenis biedt een praktische plek voor jassen en schoenen. Verder is de hal voorzien van een alarminstallatie en geeft het toegang tot alle vertrekken op de begane grond en via een vaste trapopgang eveneens toegang tot de eerste verdieping.

De toiletruimte is uitgerust met een staand toilet en fonteintje

De trapkast biedt verrassend veel praktische berg ruimte dankzij de aanwezige legplanken. Ideaal voor voorraad, huishoudelijke spullen of alles wat je graag netjes uit het zicht houdt.

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de royale opzet en de vele raampartijen geniet je hier de hele dag van een prettige hoeveelheid daglicht en een mooi contact met buiten. De gaskachel maakt het geheel tot een warme en uitnodigende leefruimte. Door de ruime indeling zijn er verschillende mogelijkheden voor een comfortabele zitopstelling en gezellige leefhoek.

De eetkamer staat in open verbinding met de woonkamer, waardoor er een fijne en gezellige leefruimte ontstaat. Ook hier geniet je weer van veel lichtinval en prettig contact met buiten. Of je nu uitgebreid wilt tafelen met familie en vrienden, rustig de dag begint met een kop koffie of gezellig natafelt tot in de late uurtjes, deze ruimte leent zich daar perfect voor. De open indeling zorgt bovendien voor een ruimtelijk en uitnodigend gevoel in huis.















VERVOLG BEGANE GROND

De keuken is ruim van opzet en vormt een heerlijke plek voor iedereen die van koken en gezelligheid houdt. Dankzij de praktische indeling en de vele kastruimte heb je hier alles binnen handbereik. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een koelkast, vrieskast, vaatwasser, stoomoven, heteluchtoven, afzuigkap en een spoelbak. Daarnaast beschik je over een 4 pits gaskookplaat met extra wokpit, een pannencarrousel en een handige apothekerskast. Het composiet werkblad biedt volop ruimte om uitgebreid te koken, terwijl de baropstelling uitnodigt om 's ochtends rustig wakker te worden met een kop koffie of juist gezellig aan te schuiven terwijl er gekookt wordt. Dankzij de fijne lichtinval en het uitzicht naar buiten voelt de keuken bovendien heerlijk open en aangenaam aan.

De bijkeuken/achterentree is toegankelijk vanuit zowel de keuken als buiten en vormt een praktische aanvulling op de begane grond. Hier beschik je over de aansluitingen ten behoeve van de wasmachine en droger, waardoor deze ruimte ideaal is als extra huishoudelijke ruimte. Dankzij de directe toegang naar buiten is dit bovendien een fijne plek voor het dagelijks in en uit lopen van de woning.

De ouderslaapkamer op de begane grond maakt deze woning extra veelzijdig. De ruimte beschikt over veel lichtinval en een praktische inbouwkast met legplanken. Aangrenzend bevindt zich de inloopkast, welke eventueel de mogelijkheid biedt om een douchruimte te realiseren. Hierdoor ontstaat de kans om de woning volledig levensloopbestendig te maken en gelijkvloers te wonen.









EERSTE VERDIEPING

De overloop vormt een lichte en nette verbinding tussen de verschillende ruimtes op deze verdieping. De paneeldeuren zorgen daarbij voor een verzorgde uitstraling die mooi aansluit bij de rest van de woning.

De tweede slaapkamer is royaal van formaat en geeft via een deur toegang tot het balkon/terras. Daarnaast zorgen de twee dakramen voor een prettige en open sfeer.

De tweede en derde slaapkamer zijn beide voorzien van een groot dakraam waarvan één slaapkamer via een luik met vlizotrap toegang geeft tot de bergzolder voor nóg meer extra bergruimte.

De aparte toiletruimte is uitgerust met een fonteintje en opbergluik; ideaal voor het netjes opbergen van bijvoorbeeld toiletartikelen of huishoudelijke spullen.

Ook de badkamer is royaal van formaat. Hier beschik je over een heerlijk ligbad met jetstream, een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een dubbele wastafel met meubel en een medicijnkast. Diverse ramen zorgen hiervoor natuurlijke ventilatie. Een complete badkamer waar je iedere dag in alle rust kunt starten of afsluiten.















EXTERIEUR

Aangebouwde en inpandig bereikbare garage

De aangebouwde garage is opvallend ruim opgezet en daardoor ideaal voor wie graag extra bergruimte of een hobby-/klusruimte aan huis wil hebben. Dankzij de betonnen vloer, elektra, wateraansluiting, elektrische garagedeur aan de voorzijde én loopdeur vanuit de hal, beschik je hier over een complete en multifunctionele ruimte met volop gebruiksgemak.

Afmeting: 6,85 m x 3,81 m.

Heerlijke achtertuin

De tuin rondom de woning is met zichtbaar veel zorg en aandacht aangelegd en voelt direct als een heerlijke plek om buiten te leven. Het royale terras aan de woning nodigt uit om lange zomeravonden buiten door te brengen, terwijl de verschillende paadjes, groene borders en sfeervolle hoekjes de tuin een speels en verzorgd karakter geven. De absolute blikvanger is zonder twijfel de prachtige Japanse sierkers, die in bloei zorgt voor een bijna schilderachtig plaatje en de tuin enorm veel sfeer geeft. Daarnaast zorgen de volwassen beplanting, hagen en het vele groen voor een prettig gevoel van rust en privacy. Of je nu graag tuiniert, wilt genieten van de zon of juist een rustig plekje in de schaduw zoekt, hier vind je altijd een fijne plek. Ook praktisch is er volop ruimte. De twee vrijstaande tuinhuisjes bieden extra bergruimte voor bijvoorbeeld tuinspullen of fietsen. Daarnaast beschikt de tuin naast de garage over een achterom, ideaal om eenvoudig met de fiets of containers achterom te gaan.







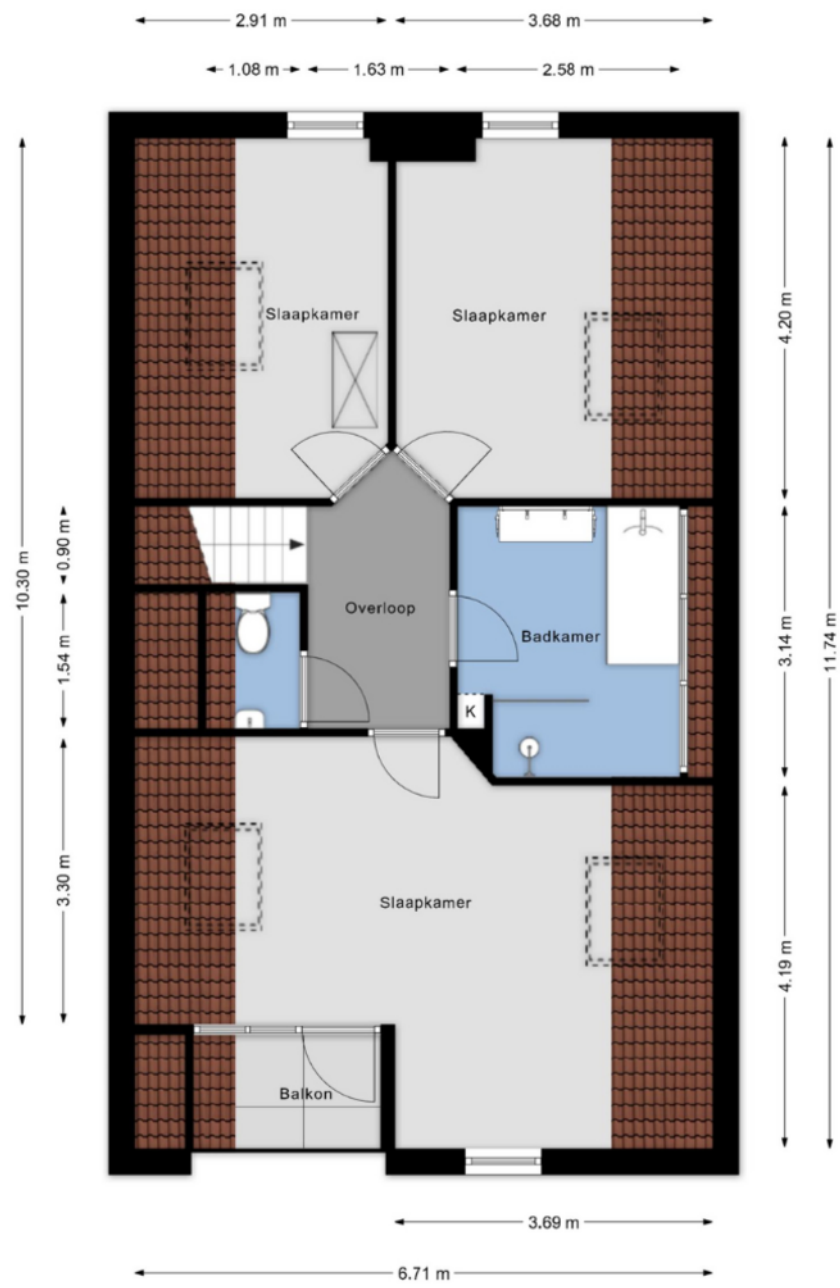


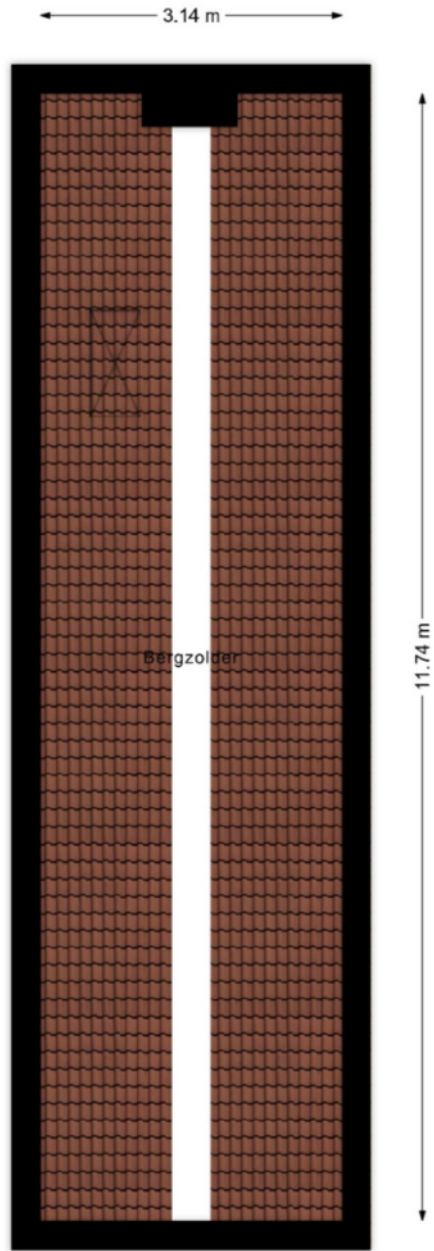


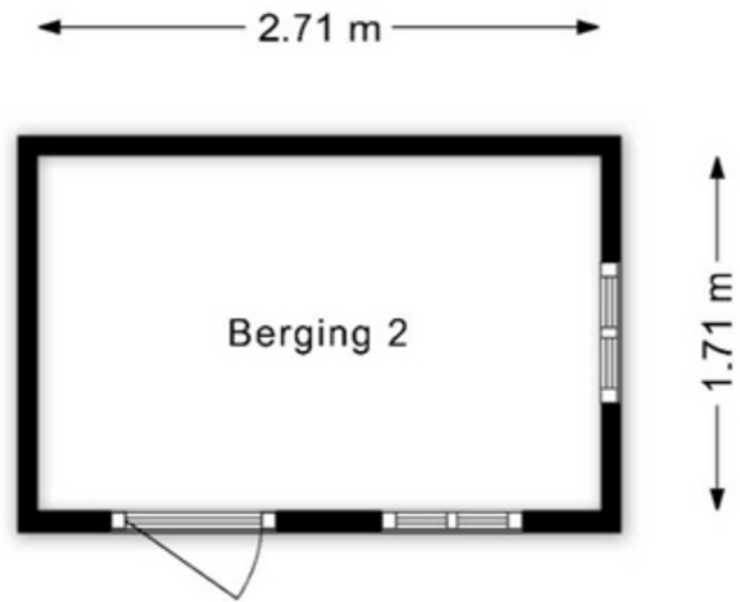
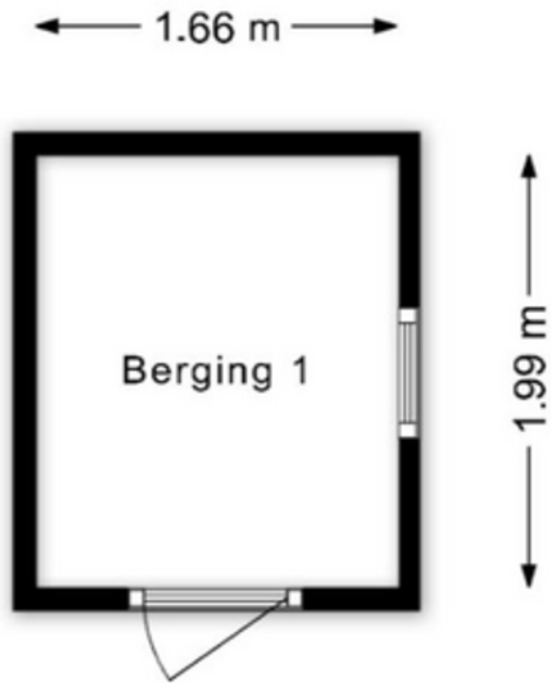






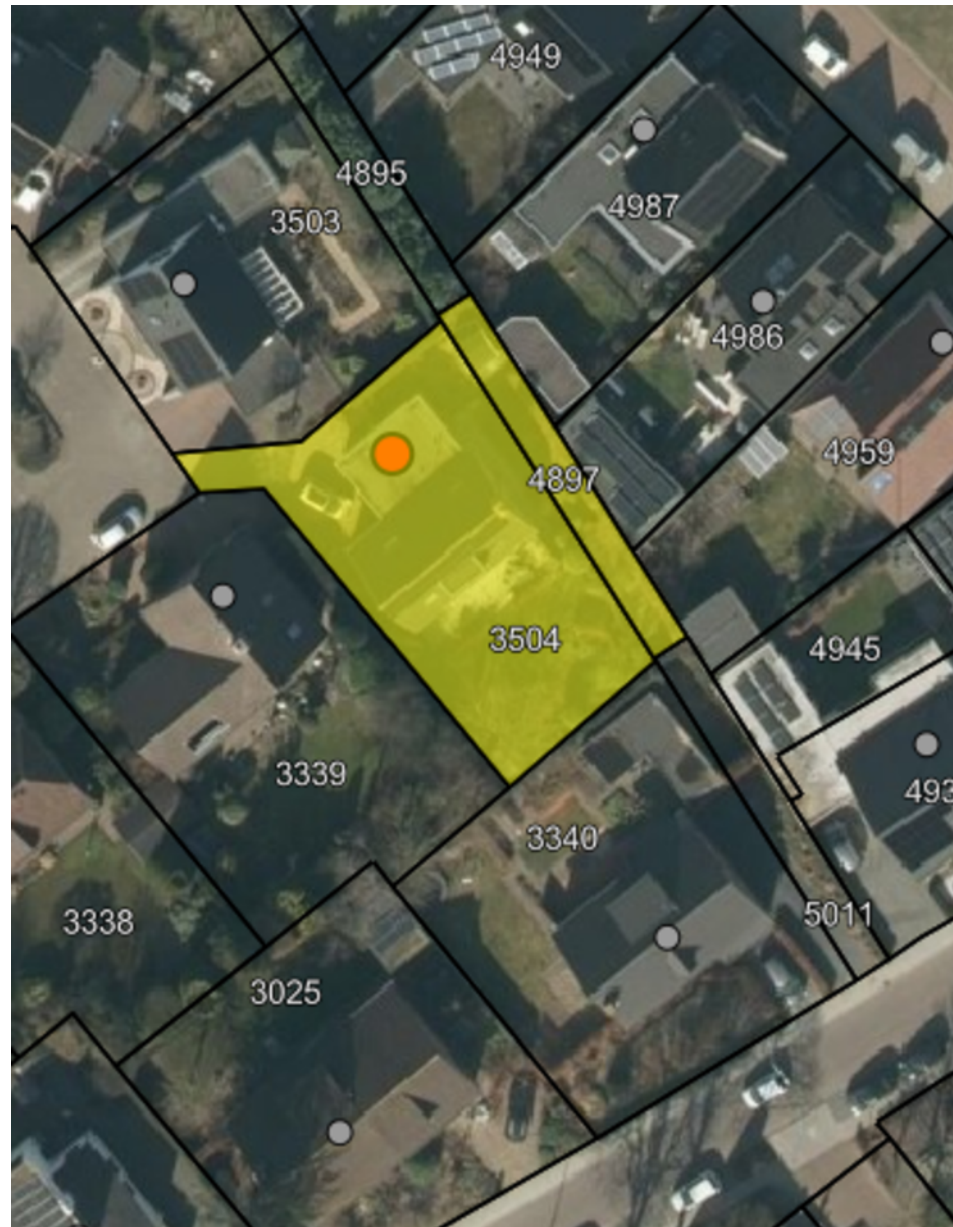






KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rijsbergen
Sectie : B
Nummer : 3504 + 4897
Groot : 630 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning :	Vrijstaande woning
Bijgebouwen :	Vrijstaand tuinhuis en aangebouwde garage
Bouwjaar :	1986
Inhoud :	645 m ³
Woonoppervlakte :	146
Perceeloppervlakte :	630 m ²
Bouwstijl :	Baksteen (spouw)
Dak en dakbedekking :	Zadeldak met pannen
Begane grond vloer :	Betonnen vloer
1e verdiepingsvloer :	Betonnen vloer
2e verdiepingsvloer :	Houten vloer
Isolatie :	Dak, muur, vloerisolatie én dubbele beglazing
Kozijnen :	Hardhouten kozijnen
Installaties :	Cv ketel (Vaillant, bouwjaar: 2021) en elektrische boiler.
Overig :	Na 2010: nieuwe keuken, badkamer, dakramen, dakkapel én volledig nieuw stucwerk
Energie label:	

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