



Werfkens 5
Rijsbergen





Werfkens 5, Rijsbergen

Op zoek naar een twee-onder-één-kap woning met aangebouwde garage, eigen oprit én een verrassend royale indeling? Dan is deze woning absoluut het bekijken waard.

Gelegen op een fijne en rustige locatie met onder andere de bushalte, kinderboerderij, diverse sportverenigingen en het dorpscentrum op korte loopafstand. Daarnaast woon je hier prettig vrij, doordat je aan de voorzijde niet direct inkijk hebt bij tegenovergelegen woningen.

Ook het naastgelegen speeltuintje zorgt voor een extra groen en ruimtelijk gevoel rondom de woning.

Binnen beschik je over een ruime living met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan voor en achterzijde. De schuifpui zorgt voor een prettige verbinding met de tuin, terwijl de keuken praktisch is ingericht en volop bergruimte biedt. Verdeeld over de verdiepingen heb je de beschikking over meerdere slaapkamers, een badkamer, een ruime zolderverdieping en diverse praktische bergruimtes, waardoor deze woning volop mogelijkheden biedt voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyliefhebbers.

Ook buiten is het heerlijk genieten. De achtertuin is verzorgd aangelegd met meerdere zitplekken, volwassen beplanting en volop privacy. Een fijne woning met veel leefruimte, een praktische indeling en een aantrekkelijke ligging dichtbij voorzieningen én groen!

BEGANE GROND

De hal/entree geeft toegang tot de toiletruimte, een praktische kelder op stahoogte, living en de vaste trap naar de eerste verdieping.

De living vormt het hart van de woning en beschikt over een prettige, langgerekte indeling met volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Dankzij de grote raampartijen aan voor en achterzijde geniet je hier van een aangename lichtinval gedurende de dag. De inzethaard zorgt voor extra sfeer en maakt het een heerlijke plek om op koudere dagen gezellig samen te komen. Vanuit de woonkamer kijk je prettig uit op het groen aan de voorzijde, terwijl de schuifpui aan de achterzijde zorgt voor een fijne verbinding met de tuin. Op zonnige dagen zet je deze eenvoudig open, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Daarnaast zijn de ramen voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en privacy. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, een fijne plek om uitgebreid te tafelen met uitzicht op de tuin. De hoge raampartij en schuifpui zorgen hier voor een open en lichte sfeer. Vanuit de eetkamer heb je bovendien direct toegang tot de keuken, wat zorgt voor een praktische indeling van het leefgedeelte.

De keuken in hoekopstelling is praktisch ingericht en voorzien van een kunststof aanrechtblad met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, elektrische oven, combimagnetron, vaatwasser en een koelkast met vriesvak. Daarnaast zorgt de handige pannen carrousel ervoor dat de beschikbare ruimte optimaal benut wordt. Vanuit de keuken loop je bovendien zo de tuin in.

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



















EERSTE VERDIEPING

De overloop vormt een centrale verbinding tussen de verschillende ruimtes op de eerste verdieping en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische vaste kast. Dankzij deze vaste kastruimte heb je extra plek voor bijvoorbeeld linnengoed, kleding of andere spullen die je graag netjes uit het zicht houdt.

De ouderslaapkamer is ruim van opzet en beschikt over grote raampartijen, waardoor de kamer prettig licht aanvoelt. Een extra pluspunt is het directe toegang tot het balkon. Hier kun je in alle rust even buiten zitten en genieten van het uitzicht op de groene woonomgeving.

De andere twee slaapkamers zijn ook prettig van formaat waarvan één slaapkamer is voorzien van een vaste kast.

De oorspronkelijke badkamer is uitgerust met een ligbad met thermostaatkraan, douche met thermostaatkraan, toilet, radiator, wastafel en toilet.















TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte en is ingedeeld met een ruime voorzolder en een grote slaapkamer. De voorzolder vormt een praktische tussenruimte die je bijvoorbeeld kunt gebruiken voor opslag, een hobbyplek of het creëren van een extra werkhoek. Hier is tevens de opstelling van de cv ketel gesitueerd. Dankzij de raampartijen voelt deze verdieping bovendien aangenaam licht aan.

De vierde slaapkamer op deze verdieping is royaal van formaat en beschikt over een dakkapel, wat zorgt voor extra leefruimte en een prettige lichtinval. Daarnaast is de kamer voorzien van een wastafel en praktische bergruimte onder de dakschuinte, waardoor de beschikbare ruimte optimaal benut wordt. Hierdoor leent deze verdieping zich uitstekend als extra slaapkamer, hobbyruimte of rustige thuiswerkplek.







EXTERIEUR

Aangebouwde garage met eigen oprit

De aangebouwde garage is een praktische en multifunctionele ruimte die voor verschillende doeleinden geschikt is. Dankzij de cv verwarming is het hier ook tijdens koudere dagen aangenaam verblijven, wat de ruimte niet alleen geschikt maakt voor opslag, maar bijvoorbeeld ook voor hobby's of klussen. Daarnaast zijn er elektra en een wateraansluiting aanwezig, wat zorgt voor extra gebruiksgemak. De garage is toegankelijk via openslaande houten deuren aan de voorzijde.

Verzorgd aangelegde achtertuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van groen, privacy en meerdere plekken om heerlijk buiten te zitten. Dankzij de afwisseling van beplanting, borders en terrassen voelt de tuin sfeervol en uitnodigend aan. Er is altijd wel een plekje te vinden om van de zon of juist van de schaduw te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras dat mooi aansluit op de woonkamer en keuken, waardoor binnen en buiten prettig in elkaar overlopen. Een extra pluspunt is de ligging naast een speeltuintje met diverse speeltoestellen en groenvoorzieningen. Hierdoor heb je niet alleen extra speelruimte vlakbij, maar profiteer je ook van een vrij en groen gevoel aan de achterzijde van de woning.

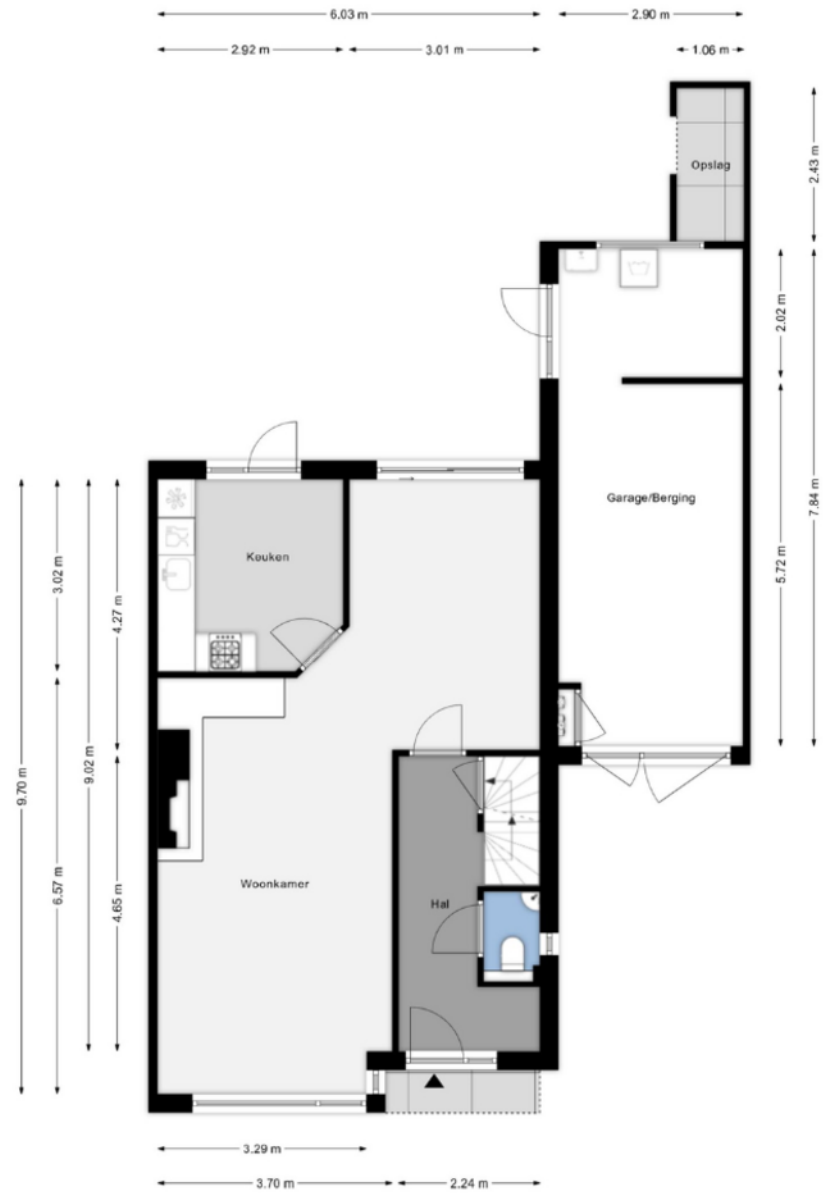
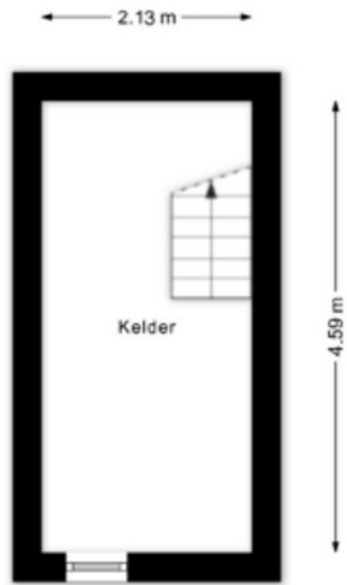








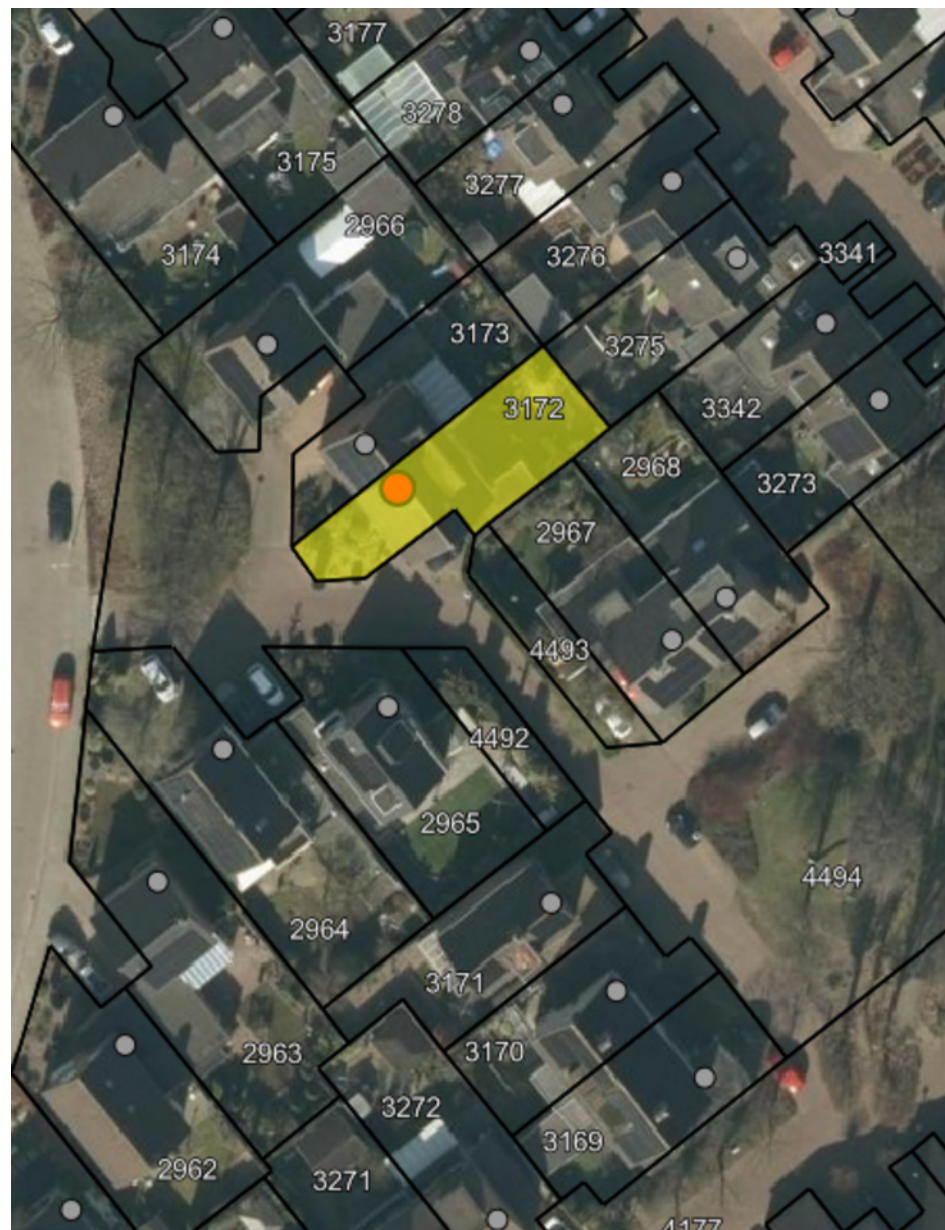






KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rijsbergen
Sectie : B
Nummer : 3172
Groot : 233 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning :	Twee-onder-één-kapwoning
Bijgebouwen :	Aangebouwde garage
Bouwjaar :	1978
Inhoud :	642 m ³
Woonoppervlakte :	148 m ²
Perceeloppervlakte :	233 m ²
Bouwstijl :	Baksteen (spouw)
Dak en dakbedekking :	Zadeldak bedekt met pannen
Begane grond vloer :	Betonnen vloer
1e verdiepingsvloer :	Betonnen vloer
2e verdiepingsvloer :	betonnen vloer
Kozijnen :	Houten kozijnen
Isolatie:	Dak- en muurisolatie
Beglazing :	Gedeeltelijk dubbele beglazing
Installaties :	Middels cv combiketel (merk: Nefit, bouwjaar: 2014)



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
076 593 70 00

info@schalkmakelaardij.nl
www.schalkmakelaardij.nl





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl