



Sint Bavostraat 45

Rijsbergen







Sint Bavostraat 45, Rijsbergen

Midden in het centrum van Rijsbergen staat dit sfeervolle woonhuis met een verrassend ruime indeling en een vrijstaande schuur, met een oppervlakte van 281 m², die het geheel extra bijzonder maakt. Winkels, horeca en overige dorpsvoorzieningen bevinden zich op korte afstand.

Achter de markante gevel gaat een woning schuil met een voor- en achterkamer en suite, een riante woonkeuken, kantoor, bijkeuken, vier slaapkamers en twee badkamers. Paneeldeuren, hoge plafonds, sierlijke schouwen, plafondornamenten en natuursteen verwijzen naar het oorspronkelijke karakter. Ook het vernieuwde schakelmateriaal in nostalgische stijl sluit hier zorgvuldig op aan. De slaapkamer aan de achterzijde valt op door de eigen trapopgang, het hoge plafond en de vele raampartijen.

De vrijstaande schuur onderscheidt zich door de indrukwekkende hoofdruimte met hoge nok, zichtbare gebinten en verschillende niveaus. Het gebouw beschikt bovendien over een kantoor, toiletruimte en meerdere bergingen. Daarmee leent het zich uitstekend voor onder meer hobby's, opslag, een atelier of werken aan huis, voor zover passend binnen de geldende gebruiksregels.

Een karaktervolle woning waarin authentieke details, comfortabel wonen en veelzijdige bijgebouwen op een aantrekkelijke manier samenkomen.

BEGANE GROND

De lange hal vormt een karaktervolle entree en geeft toegang tot de keuken, de zitkamer, de eetkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De authentieke vloer, hoge plafonds, sierlijke boog en fraaie trapopgang benadrukken direct de oorspronkelijke sfeer van de woning.

De royale voorkamer ontvangt volop daglicht door de hoge ramen met wegklapbare binnenluiken aan de straatzijde. Vaste kasten bieden praktische bergruimte, terwijl de natuurstenen schouw en het plafondornament bijdragen aan de oorspronkelijke sfeer. Via de en-suitedeuren staat de ruimte in verbinding met de achterkamer.
De achterkamer biedt voldoende plaats voor een grote eettafel of een comfortabele zithoek. Het hoge zijraam zorgt voor een prettige lichtinval en de tweede schouw met ingebouwde houtkachel geeft ook deze ruimte een eigen uitstraling. Dankzij de afsluitbare en-suitedeuren kunnen beide kamers gezamenlijk én afzonderlijk worden gebruikt.

Het kantoor sluit direct aan op de achterkamer en biedt voldoende plaats voor een ruime werkplek met royale kastenwand. Tevens is er een ruime inbouwkast aanwezig. Het hoge raam zorgt voor aangenaam daglicht, waardoor hier een prettige werk- of studeerkamer ontstaat.

De royale woonkeuken biedt volop ruimte om te koken en uitgebreid te tafelen. Het ruime eiland is voorzien van een spoelbak en biedt veel werk- en bergruimte. Gekookt wordt op het karakteristieke AGA-fornuis, dat een centrale plek in de keuken inneemt. De vier hoge openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en geven direct toegang tot de tuin. Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar en de trap naar de masterbedroom.
De kelder is circa 5,17 x 2,48 meter groot en bereikbaar via een trap. Met een hoogte van circa 1,73 meter en een klein raam biedt deze ruimte praktische opslagmogelijkheden.

De praktische bijkeuken beschikt over een nostalgische uitstortgootsteen, aansluitingen voor wasmachine en gasdroger en een royale kastenwand met veel bergruimte. Een raam zorgt voor natuurlijke lichtinval. Vanuit deze ruimte is de separate toiletruimte bereikbaar.






Flora
Batava II


GRILL SPOT








Roald Dahl













EERSTE VERDIEPING

De ruime en lichte overloop geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer, trapopgang naar de zolder en het dakterras.

De 1e slaapkamer biedt plaats aan twee bedden en een bureau tevens is er een inbouwkast aanwezig. Het hoge schuif raam zorgt voor veel daglicht en benadrukt samen met het hoge plafond het royale karakter van de kamer.

De 2e royale slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een werk- of zithoek. De hoge erker zorgt voor veel daglicht en een fraai uitzicht op de straat. Het hoge plafond en de karakteristieke schouw geven de kamer extra sfeer.

De 3e slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een eenpersoonsbed en is tevens voorzien van een inbouwkast.

De badkamer is praktisch ingericht met een inloopdouche, wastafel en wandcloset. De glazen douchewand behoudt de open uitstraling van de ruimte.

De royale slaapkamer aan de achterzijde is bereikbaar via een eigen trapopgang en ligt daarmee enigszins afzonderlijk van de overige slaapkamers. Door de hoge plafonds, de ramen aan meerdere zijden en de doorlopende, hooggeplaatste raampartijen valt hier uitzonderlijk veel daglicht binnen. De vaste kastenwand biedt volop bergruimte. Vanuit de slaapkamer zijn de aangrenzende badkamer en het dakterras bereikbaar.
De aangrenzende badkamer is royaal van opzet en compleet uitgevoerd met een ligbad, een ruime inloopdouche met meerdere douchefuncties, twee wastafels, een wandcloset en een bidet. Het raam tussen de wastafels brengt veel daglicht binnen en sluit aan bij het lichte karakter van de opbouw.





























TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping bestaat uit een royale, open zolder met een fraaie zichtbare kapconstructie en een authentiek hijswiel. De ramen aan weerszijden zorgen voor daglicht en benadrukken de bijzondere sfeer. Deze verdieping biedt volop bergruimte en mogelijkheden om naar eigen wens in te richten.





EXTERIEUR

Royale vrijstaande schuur met diverse gebruiksmogelijkheden

De royale vrijstaande schuur vormt een bijzonder onderdeel van het geheel en heeft een grondoppervlakte van circa 286 m². De hoofdbouw meet circa 11,25 x 21,52 meter en wordt aan de zijkant aangevuld met een bergingsgedeelte van circa 4,63 x 9,58 meter. De indrukwekkende open ruimte, de hoge nok en de authentieke gebinten geven het gebouw een uniek karakter. Verschillende verhoogde niveaus bieden extra gebruiksruimte en zorgen voor speelse zichtlijnen door de schuur.
Naast de multifunctionele hoofdruimte beschikt het gebouw over een kantoor, toiletruimte en meerdere bergingen. Hierdoor leent de schuur zich uitstekend voor uiteenlopende hobby's, opslag, een atelier of werken aan huis.
De royale kantoorruimte in de schuur biedt plaats aan meerdere werkplekken en beschikt over uitgebreide vaste kasten voor administratie en opslag. Meerdere ramen en openslaande deuren zorgen voor prettig daglicht en een directe verbinding met het buitenterrein. Hierdoor is de ruimte uitstekend geschikt voor werken aan huis.
De lange gang loopt over vrijwel de volledige lengte van de schuur en vormt een praktische verbinding tussen de verschillende ruimtes.

Tuin

De besloten binnenplaats vormt een sfeervolle buitenruimte midden in het centrum van Rijsbergen. Volwassen bomen en gevarieerde beplanting zorgen voor een groen en beschut karakter, terwijl er op verschillende plekken ruimte is om buiten te zitten. Via de openslaande deuren staat de binnenplaats direct in verbinding met de woning. De karakteristieke gevels rondom versterken de authentieke en intieme sfeer.
















OLGA







OVERIGE INFORMATIE

Type woning :	Hoekwoning
Bijgebouwen :	Vrijstaande schuur
Bouwjaar :	1926
Inhoud :	950 m³
Woonoppervlakte :	238 m²
Perceeloppervlakte :	847 m²
Bouwstijl :	Bestaande bouw
Dak en dakbedekking :	Zadeldak met pannen
Begane grond vloer :	Betonnen vloer
1e verdiepingsvloer :	Houten vloer
2e verdiepingsvloer :	Houten vloer
Isolatie :	Gevelisolatie,
Kozijnen :	Houtenkozijnen
Beglazing :	Dubbele beglazing muv 1 dakraam
Installaties :	CV-installatie Nefit bj 2002, gedeeltelijk vloerverwarming
Overig :	Zonnepanelen (22stuks), rolluiken
Energielabel :	

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rijsbergen
Sectie : H
Nummer : 3284
Groot : circa 847 m²

Het kavel dient nog opnieuw ingemeten te worden. Het perceelnummer en de oppervlakte kunnen nog veranderen.




4.15 m
4.73 m
2.59 m
toilet
bijkeuken
k
keuken
kk
kantoor
vw
eetkamer
hal
zitkamer
h : 304
1.38 m
4.39 m
8.09 m
2.41 m
0.78 m
3.50 m
4.30 m
3.84 m
2.01 m
4.14 m
1.19 m
4.97 m


4.10 m
badkamer
kast
dakterras
slaapkamer
slaapkamer
h : 291
overloop
badkamer
k
overloop
slaapkamer
slaapkamer
4.40 m
4.28 m
0.96 m
3.30 m
2.53 m
4.40 m
3.15 m
1.00 m
4.40 m
2.05 m
4.15 m


11.25 m
6.05 m
4.92 m
3.63 m
kantoor
toilet
2.53 m
multifunctionele ruimte
gang
13.60 m
21.52 m
berging
5.58 m
berging
berging
4.00 m
4.20 m
4.63 m
9.28 m

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