



Lijsterbesstraat 23
ST. WILLEBRORD





Lijsterbesstraat 23

Aan de Lijsterbesstraat 23 in Sint Willebrord ligt deze sfeervolle vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 1.705 m², waar ruimte, groen en privacy samenkomen. De woning heeft een charmante uitstraling en wordt omringd door een fraai aangelegde tuin met volwassen bomen, kleurrijke borders en verschillende terrassen. Hier combineer je het dorpse wonen met de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en de omliggende natuur.

Ook binnen biedt de woning volop ruimte en een aangename woonsfeer. De praktische indeling beschikt over vier slaapkamers, waarvan drie op de eerste verdieping en één op de begane grond. Deze laatste ruimte is ook uitstekend geschikt als werkkamer, hobbyruimte of voor andere doeleinden. Met energielabel A+ beschikt de woning bovendien over een gunstige energieprestatie, wat bijdraagt aan comfortabel en energiezuinig wonen.

De tuin vormt een van de grootste pluspunten van het geheel. Direct aan de woning bevindt zich een royale overkapping waar je beschut kunt zitten en uitkijkt over het groen. Verderop staat een sfeervol vrijstaand buitenverblijf met buitenhaard en een eigen verblijfsruimte. De vrijstaande berging van circa 28,5 m² biedt praktische opslagruimte en aan de voorzijde beschik je over een ruime oprit met een dubbele carport.

Een fijne plek voor wie graag ruim woont en volop wil genieten van het buitenleven.

BEGANE GROND

Je komt deze woning binnen in een sfeervolle en verzorgde hal, waar de fraaie trapopgang en stijlvolle paneeldeuren direct opvallen. De hal geeft toegang tot de meterkast, keuken, toiletruimte en praktische trapkast.

De ruime woonkeuken heeft een warme, gezellige uitstraling en biedt volop ruimte om samen te koken en te tafelen. De keuken is praktisch ingericht met een royale hoekopstelling en is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, koelkast, combi-oven, vaatwasser en een spoelbak met Quooker-kraan. Het composieten werkblad en de ruime kastruimte maken het geheel compleet. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden zicht op de tuin. De eethoek vormt een fijne plek om uitgebreid te genieten van een maaltijd of gezellig samen te zitten.

De royale woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een ruime eethoek. De vele raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en een mooi uitzicht op de tuin. De centraal geplaatste gashaard vormt een warme blikvanger en zorgt voor een gezellige verbinding tussen het zit- en eetgedeelte. Vanuit de eethoek geven openslaande tuindeuren toegang tot het overdekte terras, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen.

De praktische bijkeuken biedt ruimte voor een garderobe en vormt de verbinding met het washok, de tuin en de aangrenzende slaapkamer. Het washok beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger, boiler voor warmtepomp en biedt extra bergruimte. De slaapkamer heeft een prettig formaat en daglicht via het raam. Deze ruimte is ook geschikt als werkkamer, hobbyruimte of speelkamer.



















EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een afzonderlijke cv-ruimte.

De eerste slaapkamer is royaal van formaat en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullend meubilair. De twee ramen zorgen voor een prettige lichtinval en de aangrenzende inloopkast biedt praktische hang- en legmogelijkheden.

De tweede slaapkamer heeft een speelse indeling dankzij het schuine dakvlak. Er is voldoende ruimte voor een bed en een bureau, waardoor de kamer uitstekend geschikt is als kinder- of werkkamer.

De derde slaapkamer beschikt eveneens over een fijne lichtinval en een schuin dakvlak dat de ruimte een sfeervol karakter geeft. De kamer biedt plaats aan een bed en aanvullend meubilair en is daarmee geschikt als kinder-, logeer- of hobbykamer.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een afzonderlijke douchecabine met regen- en handdouche, een wastafel en een wandcloset. Dankzij het raam profiteert de ruimte van het daglicht.

De afzonderlijke cv-ruimte biedt plaats aan de cv-installatie en beschikt over een vlizotrap die toegang geeft tot de bergzolder, waar extra opbergruimte aanwezig is.















EXTERIEUR

Buitenverblijf met overkapping

Het sfeervolle buitenverblijf vormt een volwaardige tweede plek om te ontspannen en samen te komen, midden in het groen van de tuin. De ruime overkapping biedt volop plaats om gezellig buiten te zitten, met een gemetselde buitenhaard die ook op koelere dagen voor een aangename sfeer zorgt. Aansluitend bevindt zich een afsluitbare verblijfsruimte met een zitgedeelte en een pantry met spoelbak. De hoge nok en zichtbare balken geven het geheel een karakteristieke uitstraling. Zo geniet je hier van een fijne combinatie van binnen en buiten, met alle ruimte om familie en vrienden te ontvangen.

Houten berging met bergzolder

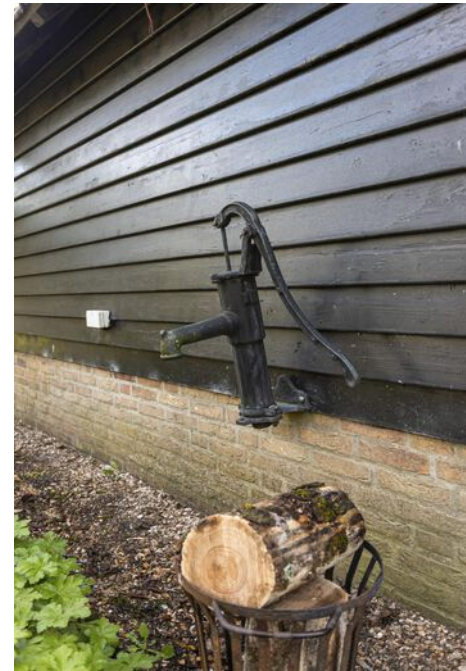
Rechts van de woning bevindt zich een vrijstaande geïsoleerde houten berging van circa 28,5 m² (5,20 x 5,49 meter). Deze biedt volop ruimte voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen en overige spullen.

Carport

Aan de voorzijde van de woning ligt een royale oprit met een afsluitbare dubbele toegangspoort en volop parkeergelegenheid op eigen terrein. De ruime carport biedt plaats aan twee auto's, zodat je deze beschut kunt parkeren. Daarnaast zijn de voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van een laadpunt voor een elektrische auto.











EXTERIEUR (vervolg)

Overkapping achterzijde woning

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale overkapping die over vrijwel de gehele breedte van de woning doorloopt. Hier zijn verschillende gezellige zitplekken en een ruime eethoek ingericht, waar je heerlijk beschut van het buitenleven kunt genieten. De lichtstraat zorgt voor extra daglicht onder de overkapping, terwijl je vanuit de verschillende zitplekken mooi uitkijkt over de groene tuin.

Tuin

De royale, fraai aangelegde tuin is een van de grote pluspunten van deze woning. Het uitgestrekte gazon, de volwassen bomen en de gevarieerde beplanting zorgen voor een sfeervol en groen geheel met volop ruimte en privacy. Verspreid door de tuin vind je verschillende terrassen en zitplekken, waardoor je op ieder moment van de dag een fijne plek hebt om van het buitenleven te genieten. De combinatie van open gazons, groene borders en slingerende paden geeft de tuin een speels en afwisselend karakter.

Verderop in de tuin staat het sfeervolle buitenverblijf. Achter dit buitenverblijf bevindt zich nog een praktische ruimte, die momenteel wordt gebruikt voor het houden van bijen, maar ook uitstekend dienst kan doen als berging voor bijvoorbeeld een zitmaaier en tuingereedschap. Daarnaast zijn er een kas en een kippenverblijf aanwezig, die de tuin extra mogelijkheden geven voor liefhebbers van tuinieren en het buitenleven.









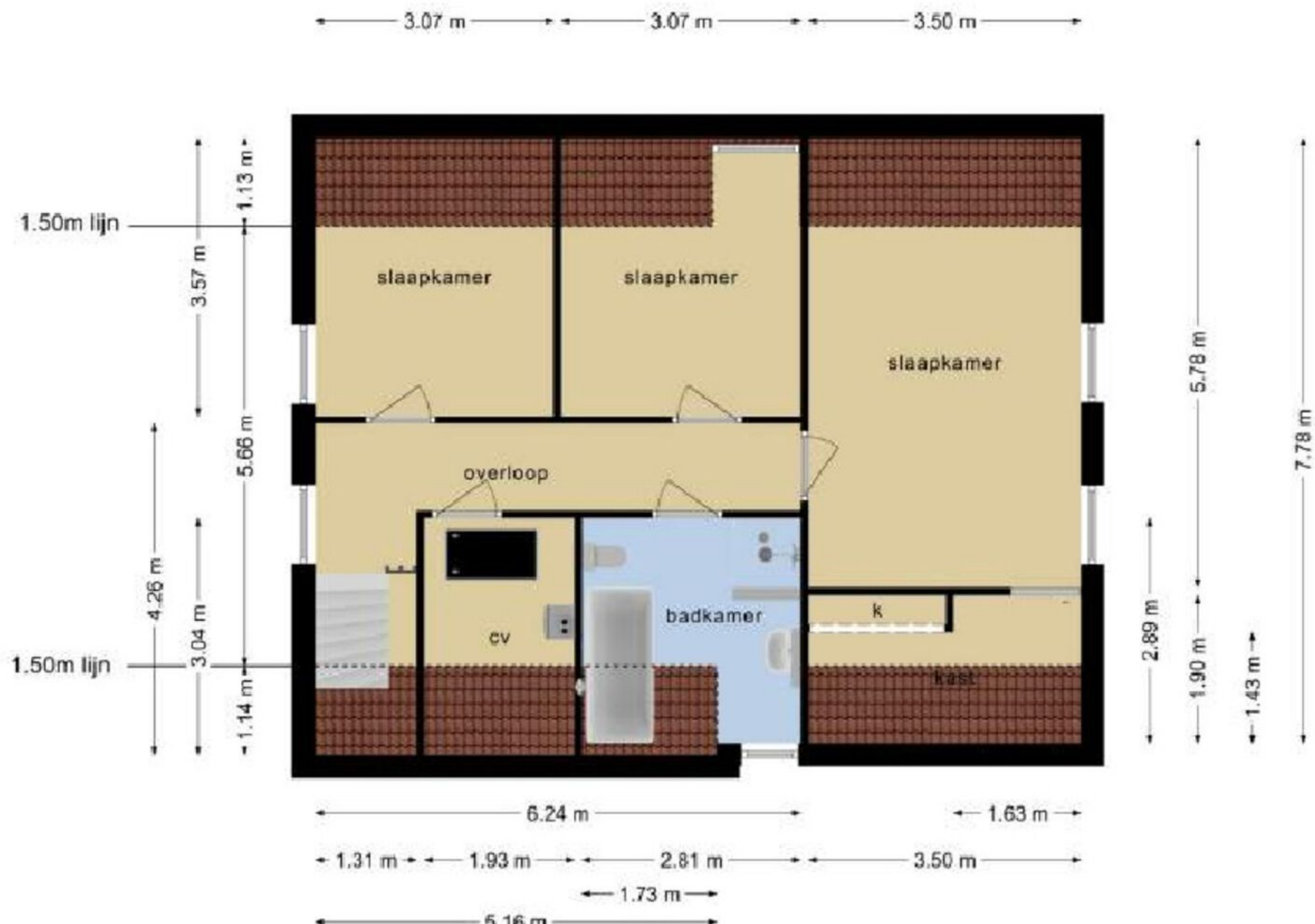


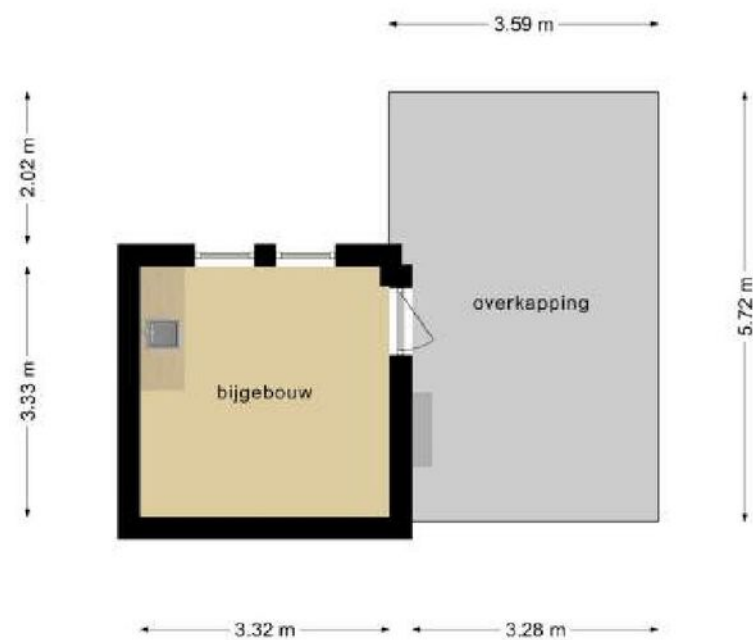
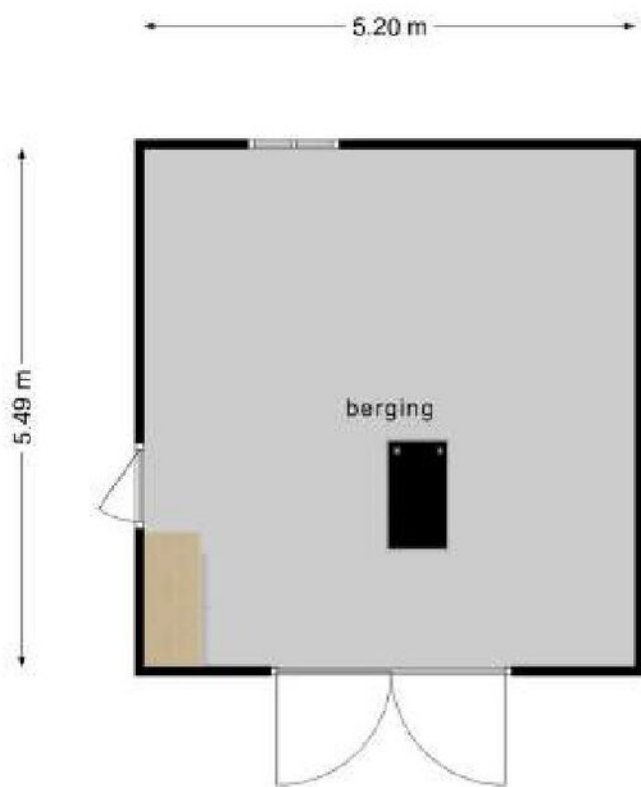












KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rucphen
Sectie : D
Nummer : 9306
Groot : 1705 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning :	vrijstaande woning
Bijgebouwen :	Buitenverblijf, berging en carport
Bouwjaar :	2000
Inhoud :	620 m ³
Woonoppervlakte :	151 m ²
Perceeloppervlakte :	1705 m ²
Bouwstijl :	Bestaande bouw
Dak en dakbedekking :	Zadeldak met pannen
Begane grond vloer :	Betonnenvloer
1e verdiepingsvloer :	Betonnenvloer
Isolatie :	volledig geïsoleerd
Kozijnen :	Houten kozijnen
Beglazing :	Dubbele beglazing
Installaties :	CV Nefit Ecomline HR, vloerverwarming begane grond en badkamer boven, gashaard, propaangastank
Overig :	Zonnepanelen (34st) en 3 accu's voor opslag, domoticasysteem



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.

BUITEN STATE

BUITENKANSEN
IN WONEN



Buitenwonen

Het gevoel van het èchte buitenwonen? Dat is wonen te midden van groen, rust en ruimte. Of u nu op zoek bent naar een authentieke woonboerderij of een koper zoekt voor uw vrijstaande woning in het buitengebied – bij Schalk Makelaardij is uw buitengevoel in goede handen.

Wanneer is een woning een Buitenstate?

Een potentiële Buitenstate is te herkennen aan de volgende criteria:

- ligging buiten de bebouwde kom;
- aan alle zijden vrijstaand;
- perceelgrootte van tenminste 1.000 m²;
- uitstraling van rust en ruimte. Is aan drie van de vier kenmerken voldaan? Dan mag de woning als Buitenstate worden aangemerkt. Het gaat dus met name om de woonbeleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een gewone gezinswoning.

Buitenstate

Buitenstate is een landelijk label van NVM- makelaars die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Het gaat hierbij om vrij gelegen woningen met een beleving van rust en ruimte.

Selectie

Schalk Makelaardij is één van de 23 Buitenstate-vestigingen in Nederland en werd geselecteerd op basis van vakkennis en jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen in het buitengebied. Ook de servicegerichte dienstverlening heeft bijgedragen aan het mogen voeren van dit exclusieve label.

Wat maakt Buitenstate zo bijzonder?

De aangesloten makelaars hebben jarenlange kennis en ervaring van het buitengebied en weten daardoor wat belangrijk is in de bemiddeling bij de aan- en verkoop van deze specifieke objecten. Vaak zijn het makelaars die ook actief zijn in agrarisch onroerend goed. Zij weten daardoor veel van de wet- en regelgeving in het buitengebied. Bij een unieke woning hoort een unieke dienstverlening. De aan- of verkoop van een Buitenstate is dan ook maatwerk!

Schalk Makelaardij

Uw Buitenstate - of uw verlangen ernaar - is in vertrouwde handen bij Schalk Makelaardij. U kunt er op vertrouwen dat één van de belangrijkste beslissingen in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld. De Buitenstate-makelaars van Schalk Makelaardij verstaan hun vak. Ze zijn vertrouwd met de gewoontes en gebruiken van het platteland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten en te verkopen.



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