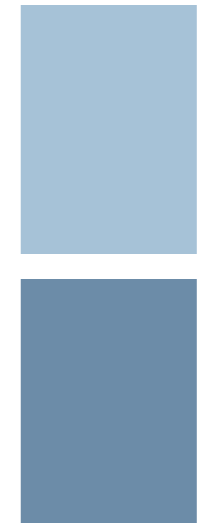




**Nieuw-Ginnekebaan 6**  
**Rijsbergen**





## Nieuw-Ginnekekensebaan 6, Rijsbergen

Op zoek naar een royale en karakteristieke langgevelboerderij met mogelijkheden voor dubbele bewoning, mantelzorg, een au pair, atelier en/of een aan huis gebonden beroep? Lees snel verder!

Deze boerderij ademt sfeer, boordevol karakter en beschikt over een waanzinnig wooncomfort met een woonoppervlak van maar liefst 394 m<sup>2</sup>.

De boerderij is voorzien van een inpandige schuur/werkplaats, een carport/stalling en schuur/dierenverblijf én is gelegen op een perceel van 4.560 m<sup>2</sup> met blijvend vrij uitzicht over natuurgebied "De Breebroeken". De A16 ligt om de hoek, ideaal voor de niet-thuis werkers. Ook het bruisende stadscentrum van Breda, recreatieplas én wandelgebied "Galderse Meren" en het dorpscentrum van Rijsbergen zijn op korte afstand bereikbaar.

Deze langgevelboerderij is in 2002 en 2021 met veel vakmanschap verbouwd tot een heerlijk en uniek familiehuis met maar liefst 3 complete wooneenheden, elk met hun eigen charme. In de privacy biedende tuin hebben kinderen een waanzinnige jeugd.

Nieuwsgierig naar dit unieke object? Enkel een bezichtiging geeft de juiste indruk.

## **BEGANE GROND- WOONGEDEELTE I**

*Betreft vanaf de voorzijde gezien, het linker gedeelte van de langgevelboerderij. Dit inpandige woongedeelte is bereikbaar via een eigen ingang (loopdeur) vanaf de oprit maar ook via de bijkeuken die gesitueerd is tussen 'woongedeelte I' en 'woongedeelte II'.*

Knusse woonkamer voorzien van een schouw met inzethaard en nog een extra rookkanaal. In de wintermaanden zit je er dus altijd warm bij. Via een open trap is de eerste verdieping bereikbaar.

*Afwerking: grenen houten vloer stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots.*

*Meterkast: 20 groepen, aardlekschakelaar en krachtstroom.*

Nette badkamer, gesitueerd in de opkamer, uitgerust met een douche met scherm en thermostaatkraan, toilet en designradiator.

*Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, betegelde wanden en een stucwerk plafond.*

Open keuken in rechte- en hoekopstelling. De keuken is uitgerust met een houten aanrechtblad, een spoelbak, 5 pits gaskookplaat, combimagnetron, koelkast, pannencarrousel en vaatwasser. Via een loopdeur is de ruime kelder bereikbaar, ideaal voor al je voorraden! Middels openslaande tuindeuren betrek je heel eenvoudig het buitenterras erbij en geniet je van het blijvend uitzicht over de tuin!

*Afwerking: grenen houten vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond met inbouwspots.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

## EERSTE VERDIEPING - WOONGEDEEELTE I

*Vanuit de woonkamer is via een open trap de eerste verdieping bereikbaar.*

Slaapkamer (1): voorzien van twee Velux dakramen die zorgen voor een prettige lichtinval. Een mooi detail zijn de fraaie houten gebinten in het zicht. Via een loopdeur bereik je de tweede kamer.

*Afwerking: houten vloer, stucwerk wanden en een schuurwerk plafond met inbouwspots.*

Slaap-/kantoorkamer (2): ook deze ruimte is voorzien van twee grote Velux dakramen en kan eventueel ook dienst doen als bijv. grote inloopkast of extra opslagruimte.

*Afwerking: houten vloer, schuurwerk wanden en een schuurwerk plafond met inbouwspots.*







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

## **BEGANE GROND - WOONGEDEELTE II**

*Betreft vanaf de voorzijde gezien, het middelste en tevens grootste gedeelte van de woonboerderij. Dit inpandige woongedeelte is bereikbaar via een eigen ingang (loopdeur) vanaf de oprit maar ook via ‘woongedeelte I’ en ‘woongedeelte III’. Dit woongedeelte ademt boordevol sfeer, karakter en kent vele authentieke details.*

Achterentree/bijkeuken met toegang tot de royale woonkeuken, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping én toegang tot ‘woongedeelte I’. De ruimte is voorzien van praktische kastruimte en een werkblad met daaronder de wasmachine– en droger aansluiting.

*Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en een gipsplaten plafond met inbouwspots.*

Riante woonkeuken die samen met de living het middelpunt vormt van deze boerderij en volop ruimte biedt aan een grote eettafel voor de hele familie. De plavuizen vloeren, fraaie houten gebinten en originele details dragen bij aan een authentieke uitstraling. De keuken in hoekopstelling heeft een landelijke uitstraling en is uitgerust met een Belgisch arduin aanrechtblad, een vierkante spoelbak, 5 pits gaskookplaat, koelkast, pannencarrousel en afzuigkap met schouw. De leefkeuken heeft aan de voor en achterzijde open slaande tuindeuren waarbij je aan de achterzijde prachtig uitzicht hebt over de uitgestrekte weides en landerijen!

*Afwerking: boeren plavuizen met vloerverwarming, stucwerk wanden en een wit geschilderd houten balken plafond.*

Sfeervolle en riante living uitgerust met een eigen bar en diverse raampartijen die voor veel lichtinval zorgen maar je ook in directe verbinding brengen met het buitenleven. Een heerlijke plek die je uitnodigt om 's avonds na een drukke dag heerlijk in de bank te ploffen óf gezellig samen te zijn met familie/vrienden. In de wintermaanden zit je er heerlijk bij dankzij de aanwezigheid van twee rookkanalen.

*Afwerking: houten vloer, stucwerk wanden en een wit geschilderd houten balken plafond.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





## EERSTE VERDIEPING - WOONGEDEELTE II

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte. De ruimte is voorzien van twee Velux dakramen en fraaie houten gebinten in het zicht.

*Afwerking: houten vloer, stucwerk wanden en een grenen kraaldelen plafond.*

Nette badkamer voorzien van een hoek ligbad met whirlpool en thermostaatkraan, douche met thermostaatkraan, 'zwevend' toilet, designradiator, wastafelmeubel en Velux dakraam.

*Afwerking: houten vloer, betegelde wanden met daarboven stucwerk en een grenen kraaldelen plafond.*

Slaapkamer (1): voorzien van twee Velux dakramen en een vaste kast.

*Afwerking: houten vloer, stucwerk wanden en een grenen kraaldelen plafond.*

Slaapkamer (2): voorzien van één Velux dakraam.

*Afwerking: grenen vloer, stucwerk wanden en een grenen kraaldelen plafond.*

Multifunctionele ruimte (3): kan tevens dienst doen als speel of logeerkamer. Deze kamer is voorzien van drie Velux dakramen.

*Afwerking: grenen vloer, stucwerk wanden en kraaldelen plafond met inbouwspots.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





### **BEGANE GROND - WOONGEDEELTE III**

*Betreft vanaf de voorzijde gezien, het rechtse gedeelte van de woonboerderij (bouwjaar:2021). Dit inpandige woongedeelte is bereikbaar via een eigen ingang (loopdeur) vanaf de oprit maar ook via de schuur/werkplaats.*

Voorentree/hal met toegang de slaapkamer, woonkamer, keuken en badkamer.  
*Afwerking: laminaatvloer, stucwerk wanden en een grenen kraaldelen plafond*

Woonkamer met open keuken die dankzij de raampartijen volop lichtinval geniet. Ook deze ruimte is voorzien van een rookkanaal waardoor het hier in de koude maanden heerlijk toeven is.  
*Afwerking: laminaatvloer, stucwerk wanden en grenen kraaldelen plafond.*

Moderne keuken uitgerust met een kunststof aanrechtblad, spoelbak, keramische kookplaat, combimagnetron, RVS afzuigkap en wasmachine aansluiting. De keuken is tevens voorzien van een (ontbijt)bar.  
*Afwerking: laminaatvloer, geschilderde houten delen op de wanden en een grenen kraaldelen plafond.*

Moderne badkamer uitgerust met inlopdouche met thermostaatkraan, een wastafel en toilet.  
*Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een grenen kralen plafond met inbouwspots.*

Slaapkamer (1):  
*Afwerking: laminaatvloer, stucwerk wanden en grenen kraaldelen plafond.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

## EXTERIEUR

### **Inpandige schuur/werkplaats**

De inpandige garage is afgewerkt met deels grindtegels en deels zand. Deze ruimte is vanaf de oprit toegankelijk via openslaande houten deuren. Ook is deze ruimte toegankelijk via woongedeelte 2 en 3.

### **Carport/caravanstalling**

Opgetrokken met hout op stenen voet en afgewerkt met een mansarde dak bedekt met pannen. Deze ruimte biedt plaats aan twee voertuigen en beschikt daarnaast nog over een bergzolder en is tevens voorzien van elektra.

Aan deze carport is nog een veranda/hondenverblijf gebouwd.

*Afmeting: 5,94 m<sup>1</sup> x 9,74 m<sup>1</sup>.*

### **Vrijstaande schuur/dierenverblijf**

Opgetrokken met hout en afgewerkt met een lessenaarsdak bedekt met golfplaten. De ruimte is toegankelijk via dubbele openslaande houten deuren en een loopdeur.

*Afmeting: 8,55 m<sup>1</sup> x 5,85 m<sup>1</sup>*

### **Privacy biedende tuin rondom de woning**

De woning is gelegen op een perceel van 4.560 m<sup>2</sup> waardoor je de zon gedurende de gehele dag kunt volgen dankzij diverse terrassen rondom het huis. Grote bomen aan de rand van het perceel zorgen voor optimale privacy. De oprit wordt afgesloten via een hekwerk met poort en biedt volop parkeergelegenheid.







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

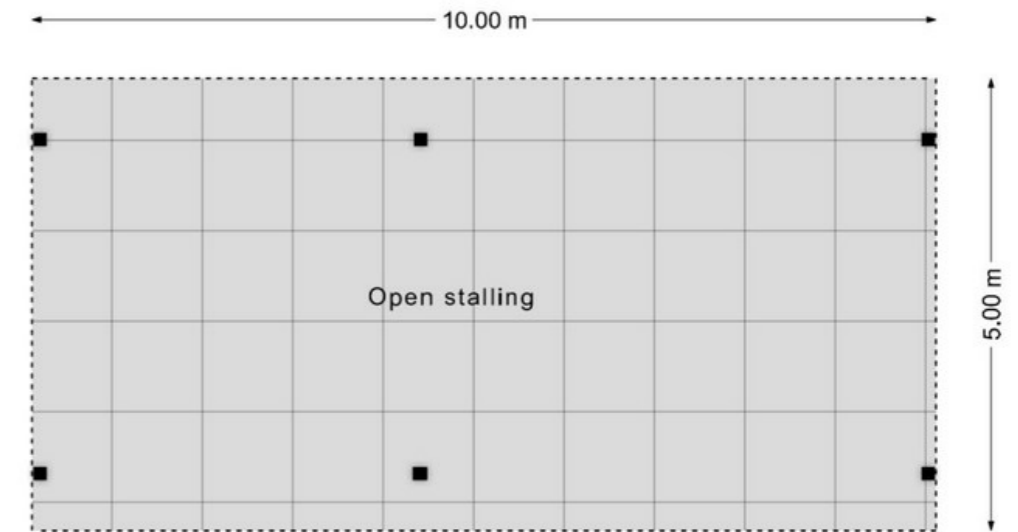
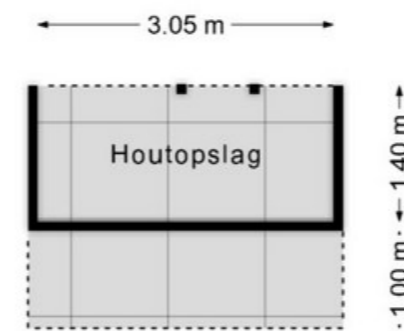
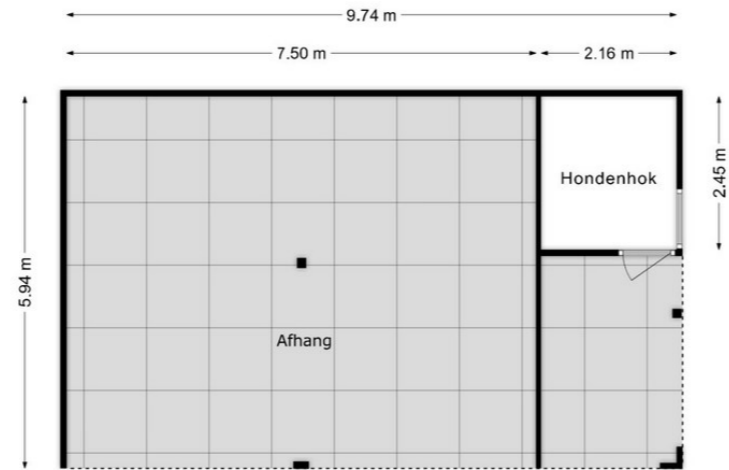
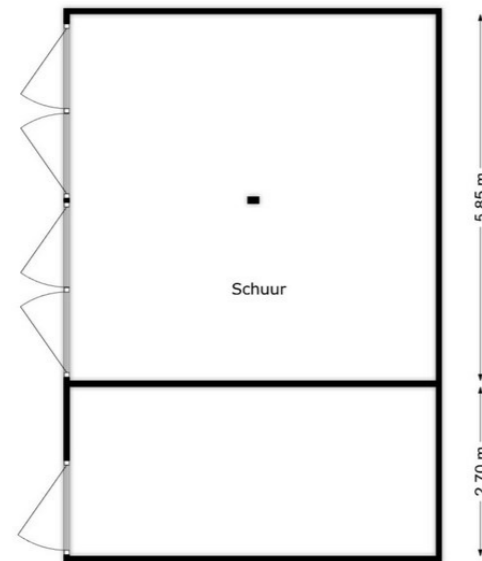
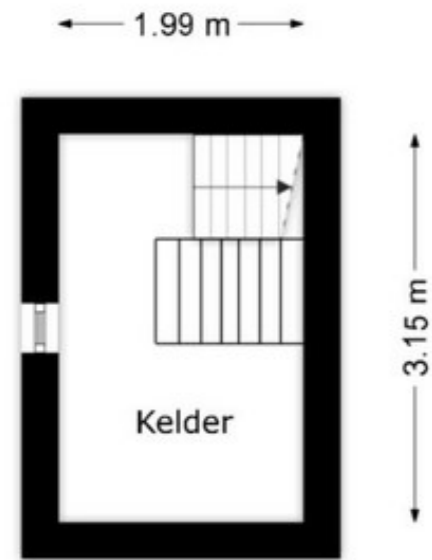


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rijsbergen  
Sectie : K  
Nummer : 741  
Groot : 45 aren en 60 centiaren



## OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Langgevelboerderij.  
Bijgebouwen : Vrijstaande schuur/dierenverblijf en carport/stalling.

Bouwjaar : 1926 (in 2002 en 2021 verbouwd).  
Inhoud : 1.741 m<sup>3</sup>.  
Woonoppervlakte : 394 m<sup>2</sup>.  
Perceeloppervlakte : 4.560 m<sup>2</sup>.

Bouwstijl : Baksteen (spouw).  
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.  
Begane grond vloer : Betonnen verdiepingsvloer.  
1e verdiepingsvloer : Houten verdiepingsvloer  
2e verdiepingsvloer : Houten verdiepingsvloer.  
Isolatie : Muur- en dakisolatie (nageïsoleerd) + vloerisolatie.  
Kozijnen : Deels houten en deels kunststof kozijnen met deels HR++ en deels dubbele beglazing.  
Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Nefit, bouwjaar: 2002.  
Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Nefit, bouwjaar: 2002.  
Overig : - Camera- en alarmsysteem aanwezig.  
- Schoon grond verklaring aanwezig.

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.

**BUITEN  
STATE**

BUITENKANSEN  
IN WONEN



### Buitenwonen

Het gevoel van het echte 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 buiten-gevoel 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 m<sup>2</sup>;
- 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 20 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 buiten-gebied. 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](mailto:info@schalkmakelaardij.nl) | [www.schalkmakelaardij.nl](http://www.schalkmakelaardij.nl)