

## Verrassend ruime en karaktervolle twee-onder-een- kapwoning met berging

Gelegen in een rustige woonwijk van Rijsbergen aan een klein hofje en op korte afstand alle voorzieningen.

### Warmoeshof 6 te Rijsbergen



<b>Vraagprijs</b>	<b>: € 395.000, - k.k.</b>
<b>Perceeloppervlakte</b>	<b>: 135 m<sup>2</sup></b>
<b>Oplevering</b>	<b>: in overleg</b>

## Algemeen

Wat een verrassend leuke woning is dit! Heerlijk ruim met maar liefst 4 slaapkamers, gelegen aan een leuk en rustig hofje en met een zonnige achtertuin. Wat wil je nog meer?

Het betreft hier een instapklare 2-onder-1-kapwoning gelegen in de wijk de Hooiberg, welke zich kenmerkt als rustig, kindvriendelijk en met voldoende parkeergelegenheid. Op loopafstand vind je het centrum dat voorziet in alle dagelijkse voorzieningen en horeca. Uitvalswegen en sportverenigingen liggen letterlijk om de hoek en ook de basisschool is op loopafstand.

Rijsbergen vormt een prima uitvalsbasis voor woon-werkverkeer richting Breda, Etten-Leur en Roosendaal met uitvalswegen als de A16 en A58 in de directe omgeving. Sportvoorzieningen op loopafstand.

Voor een gezellig dagje en nog uitgebreider shoppen is het centrum van Breda of Etten-Leur gemakkelijk en snel binnen slechts 10 autominuten bereikbaar. Bovendien ligt de bushalte (richting Zundert of richting Breda met NS-station) nagenoeg om de hoek waardoor ook het openbaar vervoer tal van mogelijkheden biedt. Ook natuurliefhebbers zijn hier aan het juiste adres met natuurgebieden als De Pannenhoef, De Krabbenbosschen, Vloeiweide en tevens nabij Aa of Weerij, kan prima gefietst of gewandeld worden.





## Warmoeshof

Een leuk en gezellig hofje met diverse parkeerplaatsen en eenrichtingsverkeer, dat voor een rustige en veilige omgeving zorgt voor haar bewoners.

## Woning

De woning (bwj. ca. 2009) met ca. 387 m<sup>3</sup> inhoud is gelegen in een rustige woonwijk in Rijsbergen aan een sfeervol hofje.

Deze woning is traditioneel gebouwd en opgetrokken met geïsoleerde spouwmuren, geïsoleerde betonnen verdiepingvloeren, geïsoleerd met pannen gedekt dak.

De woning is verder voorzien van hardhouten kozijnen met hr++ beglazing. De woning is aangesloten op gas, water, elektra, KPN-telefoonaansluiting, Ziggo-kabelaansluiting en glasvezelaansluiting, riolering en voorzien van een meterkast met 8 groepen x 220 V en 2 aardlekschakelaars. Verder voorzien van een AWB CV-ketel bwj. 2009, zonnecollector (t.b.v. zonneboiler) en heeft het object een energielabel B.



## Globale indeling begane grond

Entree van de woning via een hal aan de voorzijde met garderobe, meterkast, toilet en toegang tot woonkamer. Het toilet is deels betegeld en v.v. zwevend closet en fonteintje.



## Woonkamer

Laat je verrassen door de ruime en sfeervolle woonkamer met nette laminaatvloer, strakke muren en plafonds. Er is een open trapopgang naar de verdieping en een ruime trapkast. De kamer is voorzien van 2 grote glaspuien, waardoor het daglicht mooi kan binnenvallen.



## Keuken

De moderne open keuken is gelegen aan de achterzijde en heeft een hoekkeuken met inbouwapparatuur zoals een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, enkele spoelbak, koelkast en combi-oven. Deze verkeert in goede staat.

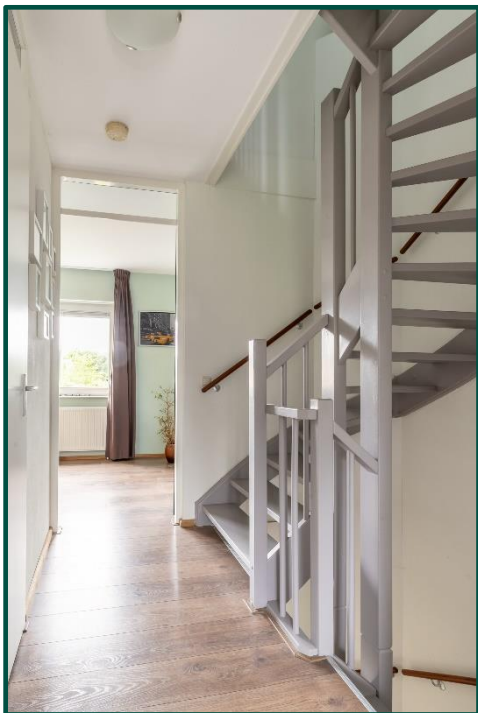


## Globale indeling 1e verdieping

De overloop geeft toegang tot 2 ruime slaapkamers, een nette badkamer en een trapopgang naar de 2<sup>e</sup> verdieping.

De hoofdslaapkamer is gelegen over de gehele breedte aan de voorzijde en heeft een vaste kastenwand met schuifpanelen.

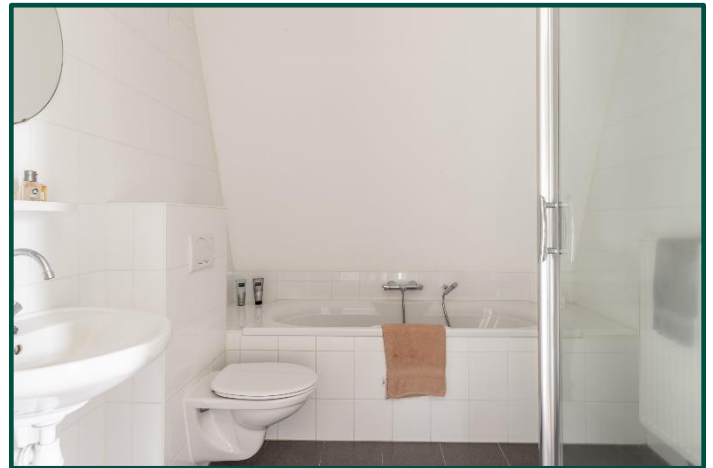
Slaapkamer 2 is gelegen over de gehele breedte aan de achterzijde. Kortom twee prima kamers voor een heerlijke nachtrust in een toch al rustige omgeving.





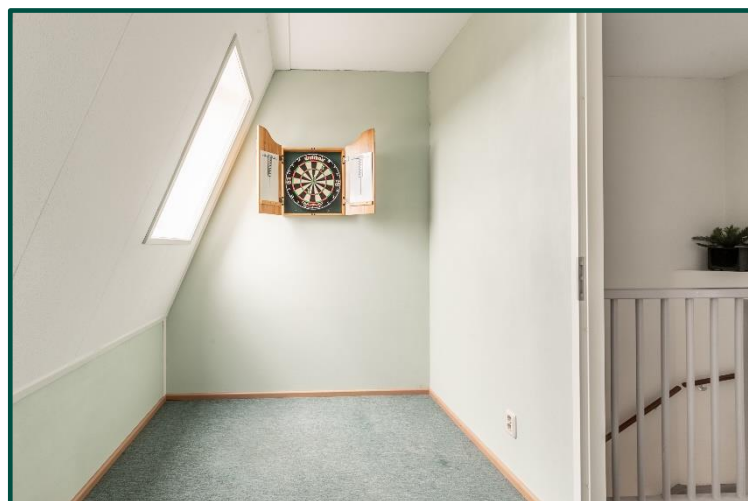
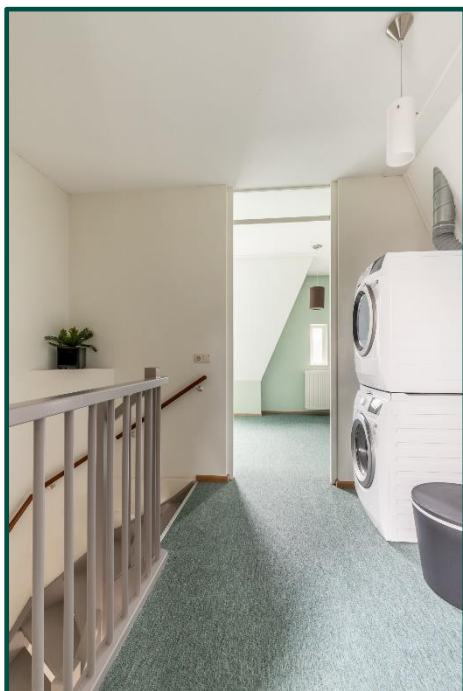
## Badkamer

De geheel betegelde nette en licht badkamer heeft een douche, toilet, ligbad en wastafel. M.u.v. de badkamer is de gehele verdieping v.v. nette laminaatvloer, strakke wanden en plafonds.



## Globale indeling 2<sup>e</sup> Verdieping

De overloop geeft toegang tot 2 nette slaapkamers en heeft een opstelplek voor zowel wasmachine als -droger, cv-ketel, zonneboiler en mechanische ventilatie.



## Tuin en berging

De tuin is gelegen op het zuidwesten, is keurig onderhouden en ingericht met sierbestrating en vaste plantenborders. Er is een nette houten berging met elektra, verder is er een buitenkraan en een afsluitbare achterom. De achterom komt uit in een brandgang, voor slechts enkele woningen.



Bent u nieuwsgierig geworden naar deze woning? Neemt u dan gerust contact met ons op voor het maken van een afspraak.

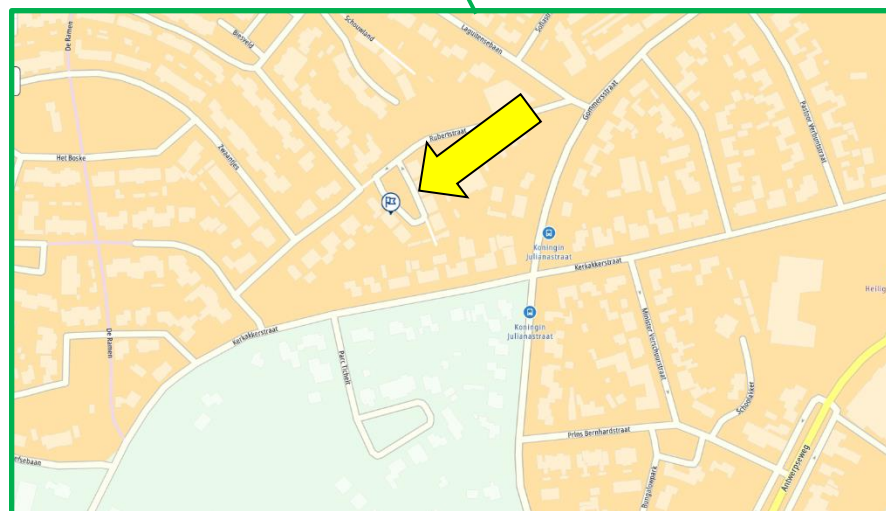
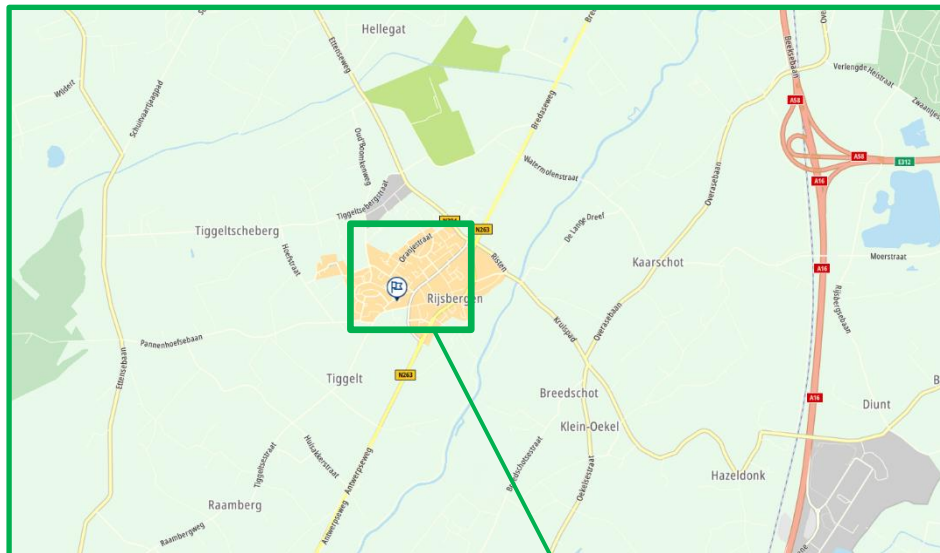
## Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Rijsbergen	H	3765	135 m <sup>2</sup>

## Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Zundert heeft het object een normaal gangbare woonbestemming en zijn er op het object zelf geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Wij wijzen er wel op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken hiertoe geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.

## Ligging



## **Overige bijzonderheden**

\*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te gaan en de directe omgeving te verkennen.

\*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

\*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. Een aspirant-koper krijgt gelegenheid om voor het tekenen van een koopovereenkomst de maatvoering evt. na te lopen.

\*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.


\*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is er geen sprake van een koopovereenkomst.

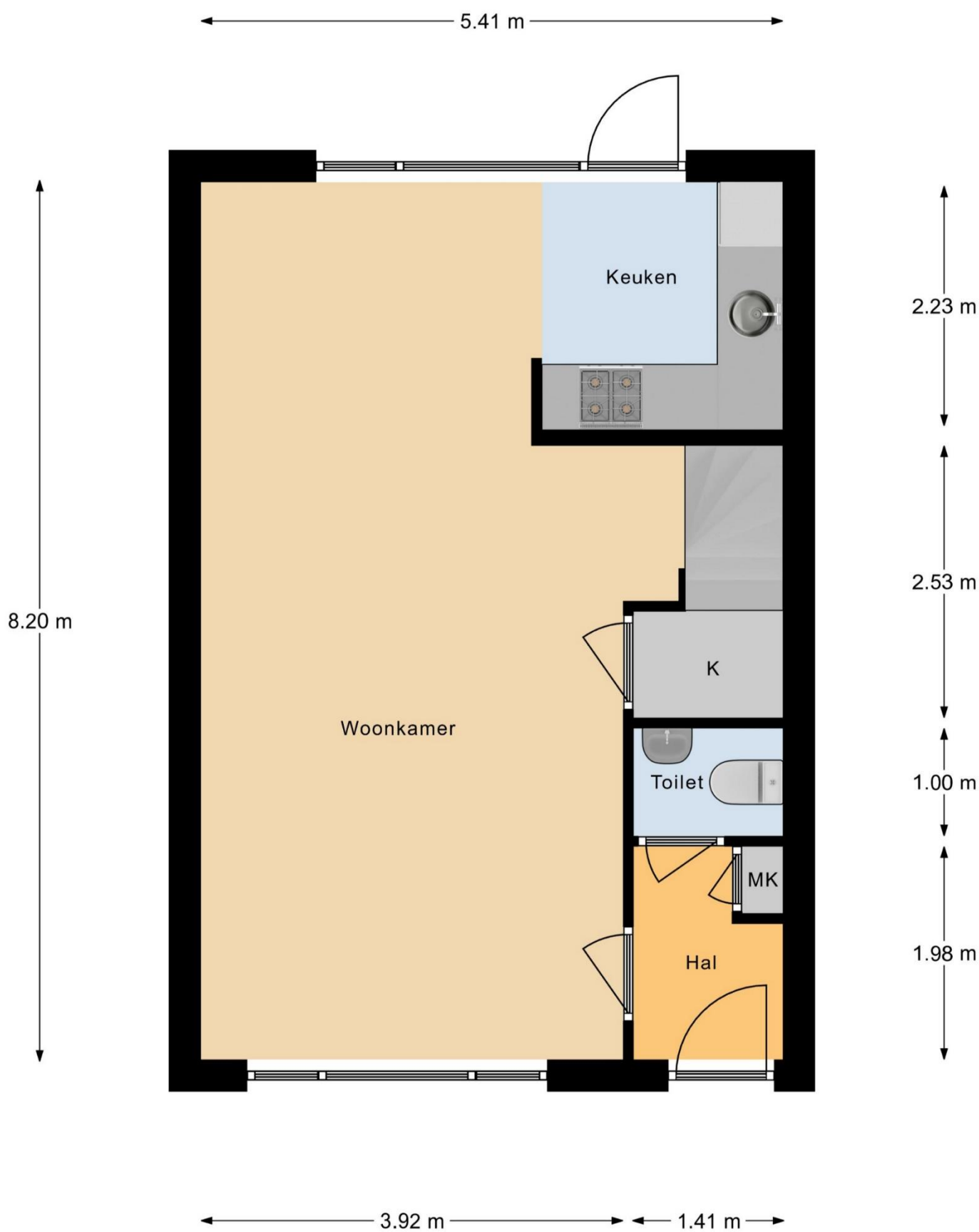
\*

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijsbergen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3765</p> <p>Met uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## Begane Grond

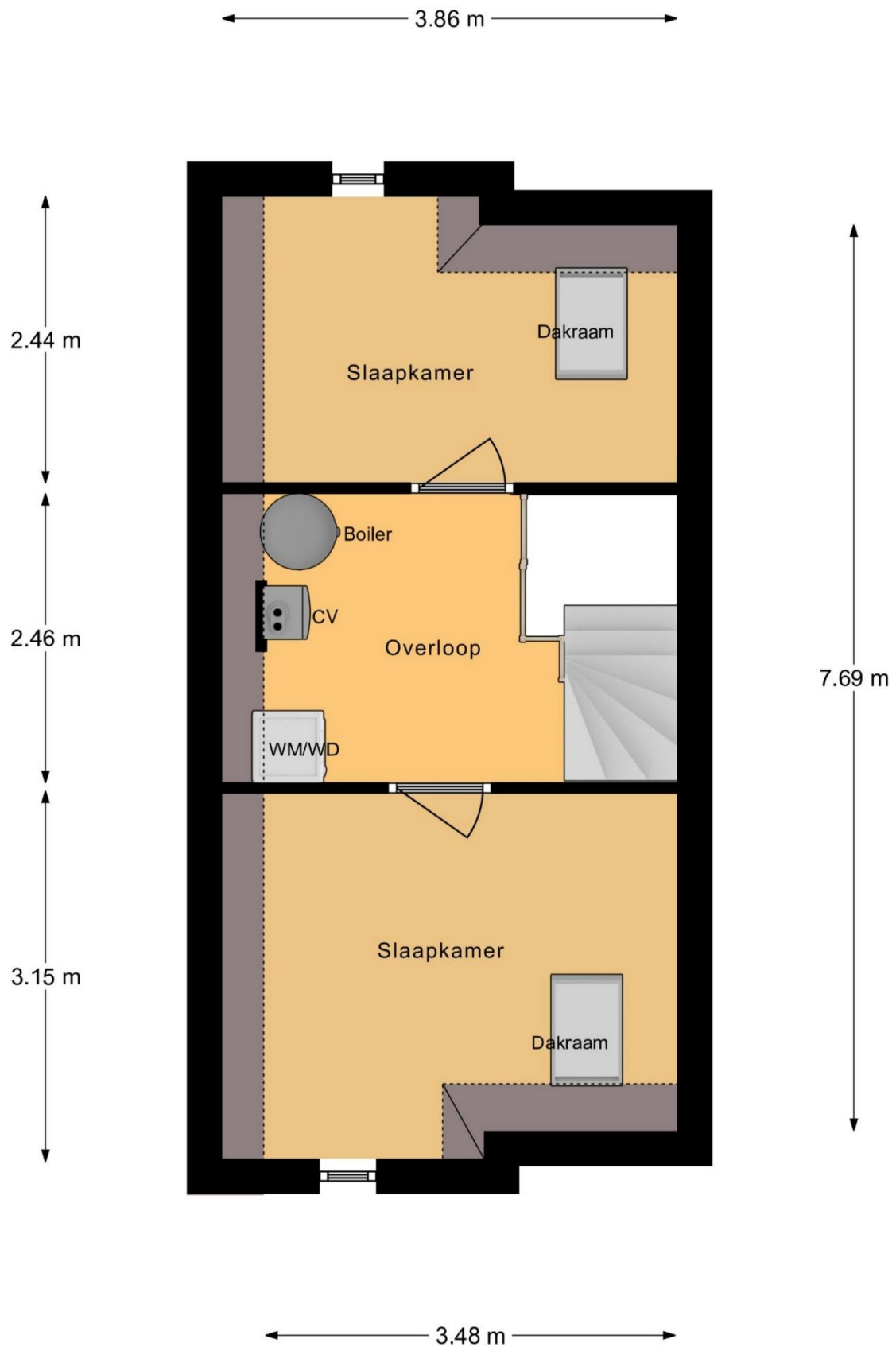
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



## 1e Etage

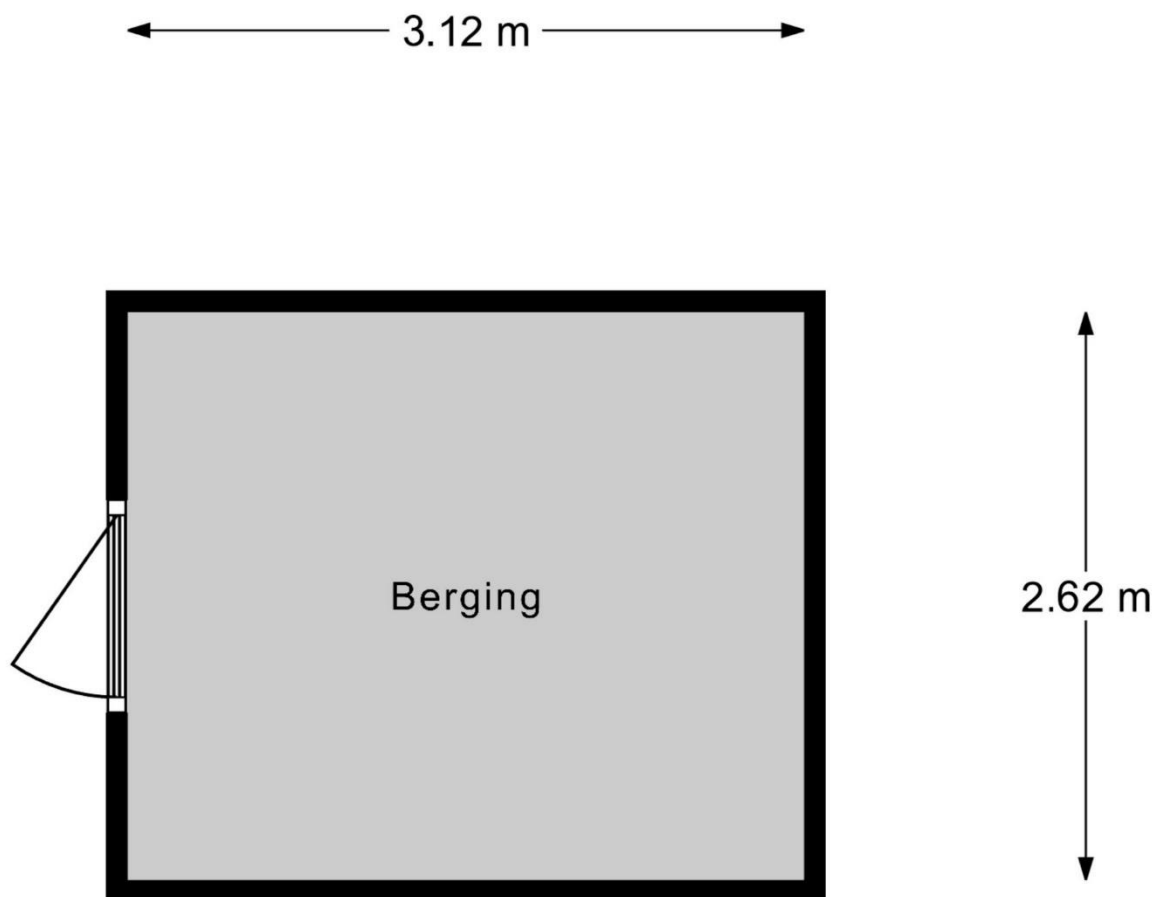
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.





## 2e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



## Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.