



Oekelsbos 27, 4891 SM Rijsbergen

Vraagprijs € 725.000,- k.k.



Charles Nagelkerke Makelaardij
 Mauritsstraat 3
 4811 EN, BREDA
 Tel: 076-5656750
 E-mail: info@makelaarinbreda.nl
www.makelaarinbreda.nl

Omschrijving

Oekelsbos 27, 4891 SM Rijsbergen

Vrijstaande woning op royaal perceel in het Oekelsbos – rust, ruimte en privacy

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning in een bosrijke omgeving, nabij het dorp Rijsbergen en op slechts 15 minuten rijden van Breda? Dan is deze woning, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.905 m², absoluut het bekijken waard!

Deze unieke woning ligt in het geliefde Oekelsbos, een kleinschalig woonbos waar meerdere vrijstaande woningen zijn gebouwd. De ligging biedt een zeldzame combinatie van rust, ruimte en privacy, omringd door een prachtig landschap van weilanden en kleine bossen. Een ideale plek voor wie op zoek is naar een groene, landelijke leefomgeving met toch alle voorzieningen binnen handbereik.

Bouwjaar: 1994

Woonoppervlakte: 91m²

Perceel: 1905 m²

Energielabel C

Inhoud: 344m³

INDELING

BEGANE GROND

Ruime entree/hal met nette laminaatvloer, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot toiletruimte, praktische en multifunctionele bijkeuken en de woonkamer.

Geheel betegelde, moderne toiletruimte voorzien van een vrijhangend toilet en een fonteintje.

Ruime, heerlijke tuingerichte en zeer lichte living met nette laminaatvloer v.v. vloerverwarming, strak gestuukte wanden en plafond, veel raampartijen en een schuifpui naar de privacy biedende bostuin.

De semi-open keuken in L-opstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur met o.a. een vaatwasser, een oven, 4-pits keramische kookplaat en nieuwe koelkast. De keuken is verder voorzien van veel onder- en bovenkasten een granieten werkblad met een 1 1/3 RVS spoelbak..

Vanuit de eerder genoemde hal is de de royale in pandige bijkeuken te bereiken. Hier bevindt zich de cv-opstelling (Nefit, december 2023) en de aansluitingen voor wasapparatuur. Deze praktische ruimte is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en een loopdeur naar de ruime tuin. Deze ruimte is zeer eenvoudig om te bouwen tot slaapkamer met mogelijkheid voor een extra (kleine) badkamer, waarmee de woning geschikt wordt voor gelijkvloers wonen.

1E VERDIEPING

Ruime, lichte overloop met nette laminaatvloer, inbouwkast en toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I (ca. 4.02x2.19m) gelegen aan de achterzijde met nette laminaatvloer en gestuukte wanden en plafond.

Hoofdslaapkamer II (ca. 4.02x3.04m) ook gelegen aan de achterzijde met idem afwerking als slaapkamer I.

Betegelde badkamer met ligbad, toilet en wastafel.

Het is mogelijk de 1e verdieping uit te breiden door het plaatsen van een dakkapel. Uitbreiding badkamer is mogelijk middels het toevoegen van de inbouwkast.

TUIN

Heerlijke, privacy biedende en bosrijke tuin rondom de woning. Aan de achterzijde- en zijzijde bevinden zich 2 ruim opgezette terrassen, tevens beschikt de tuin over een groot gazon, veel vaste beplanting, volwassen boompartijen en hoor je letterlijk de vogeltje fluiten! De gehele tuin is afgezet met een Heras hekwerk en beschikt het aan de voorzijde over een afsluitbare poort. Er is volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

BIJZONDERHEDEN

De woning is goed onderhouden is en in 2023 van binnen en buiten geschilderd;

De woning beschikt over vloer, dak- en muurisolatie en is nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing;

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en radiatoren;

Hardhouten kozijnen met draai/kiepramen v.v. diverse roosters;

De woning heeft een energielabel C;

Er zijn mogelijkheden de woning uit te breiden en te voorzien van een groot bijgebouw (uitbreidingsmogelijkheden zijn op te vragen bij ons kantoor);

Verkoper heeft de woning zelf niet bewoond er zal daarom in de koopakte een niet-bewoningsclausule worden opgenomen;;

Aanvaarding in overleg / per direct mogelijk.

KOOPOVEREENKOMST:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Tevens zal in de koopakte de ouderdomsclausule en niet-bewoningsclausule worden opgenomen. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

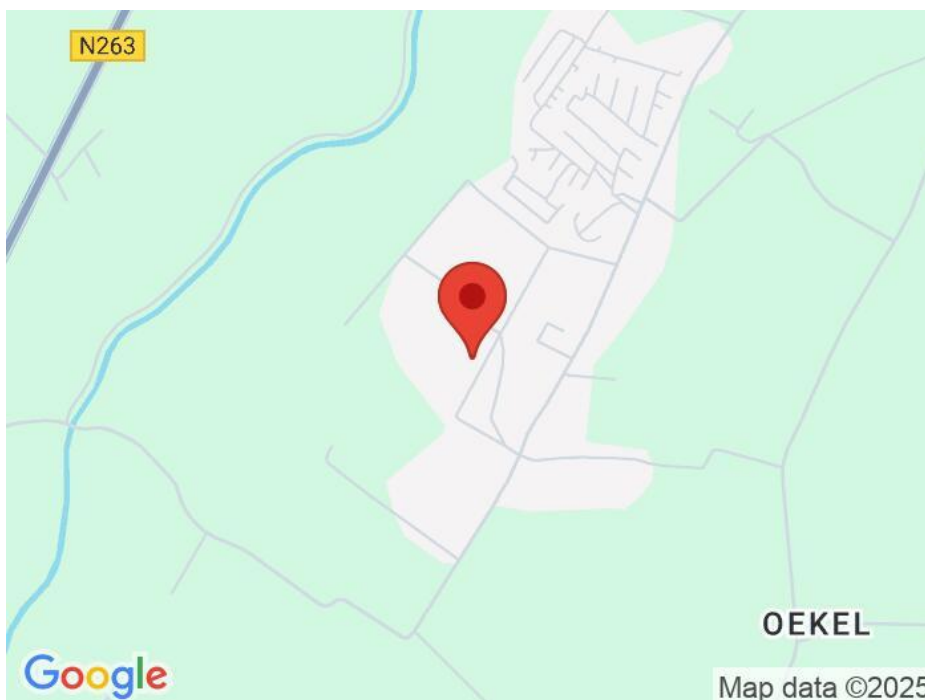
Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 725.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 344 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.905 m ²
Woonoppervlakte inclusief bijkeuken / berging	: 91 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1994
Ligging	: Aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Bostuin	: Bostuin rondom
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

Oekelsbos 27
4891 SM RIJSBERGEN













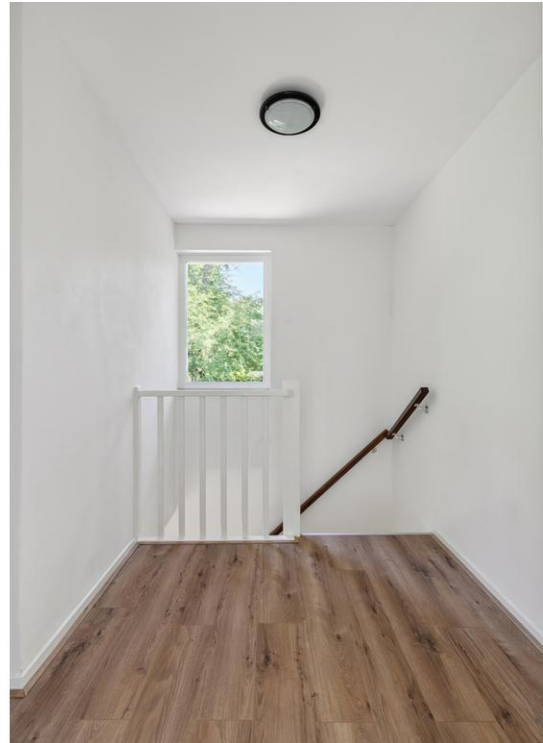








































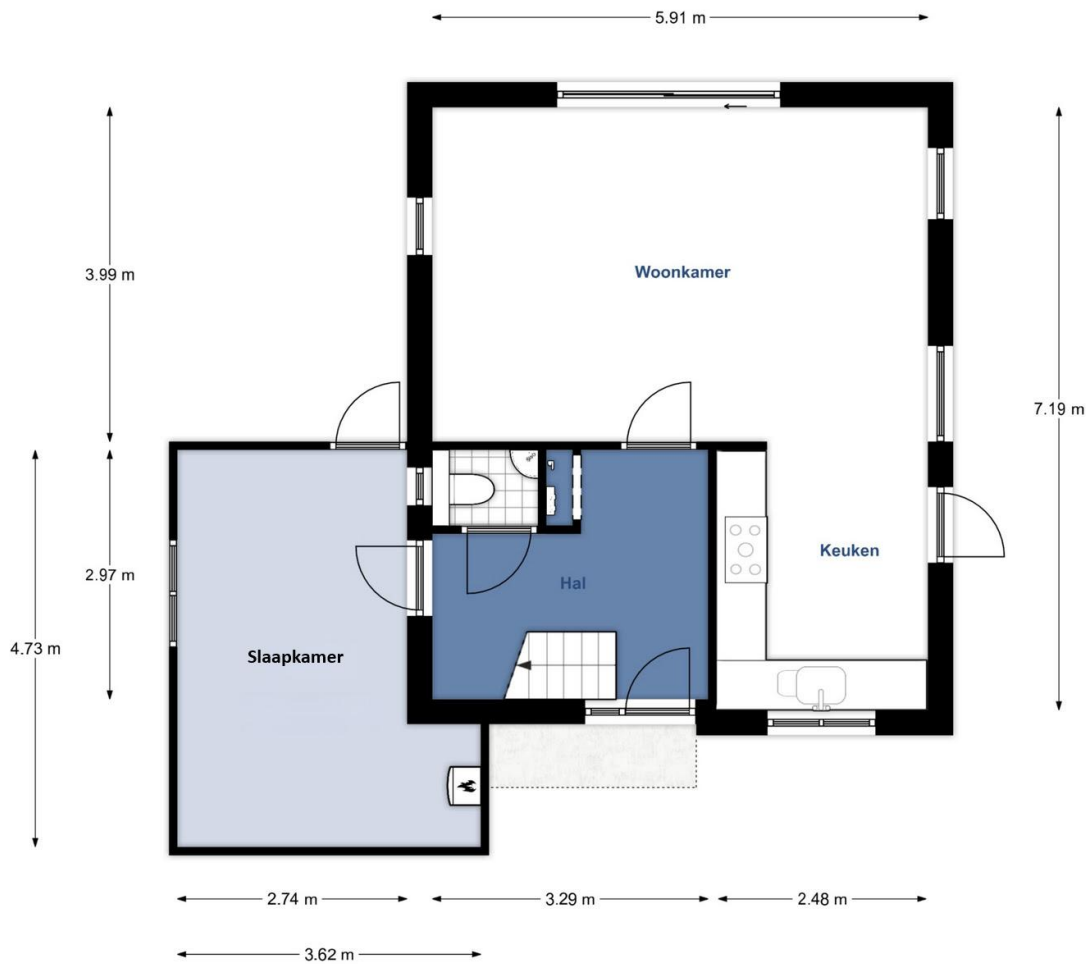






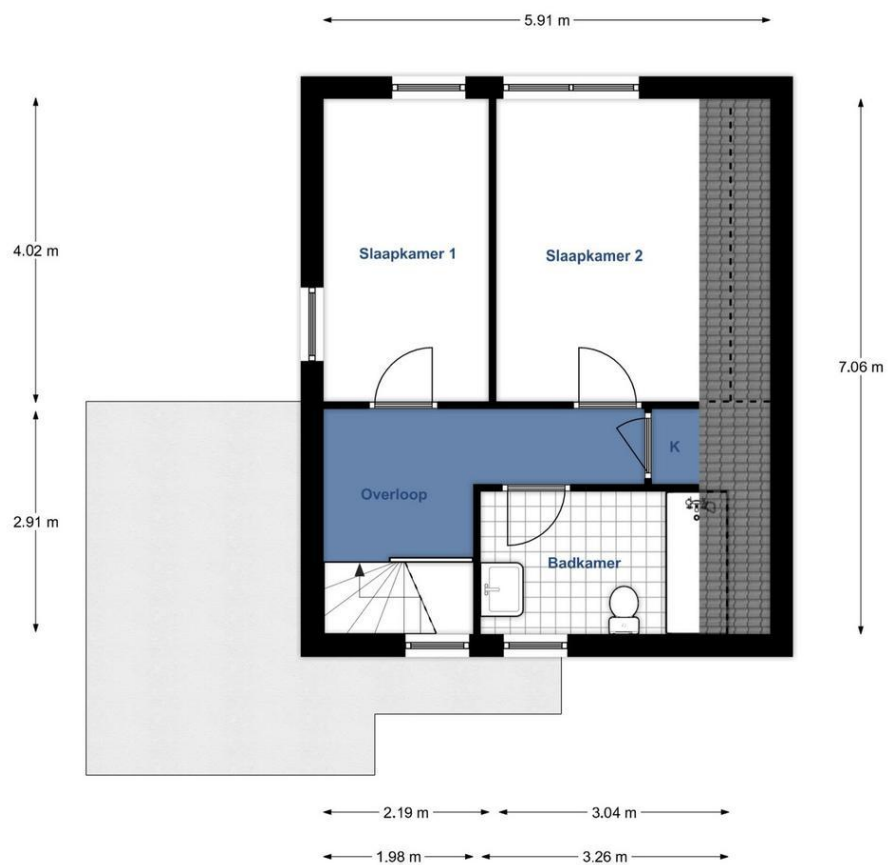


Plattegrond



Begane grond, Oekelsbos 27 te Rijsbergen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



1e Verdieping, Oekelsbos 27 te Rijsbergen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl