



Bredaseweg 12
Rijsbergen





Bredaseweg 12, Rijsbergen

Wonen en eventueel werken combineren? Dit is jouw kans!

Deze unieke vrijstaande woning, met een maar liefst 32 meter diepe achtertuin, is gelegen op een mooi perceel van 1.055 m² aan de rand van het gezellige dorpscentrum van Rijsbergen. De bruisende stad Breda ligt op korte afstand, net als de snelwegen A58 en A16. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht in het dorp, terwijl natuurliefhebbers hun hart kunnen ophalen in het nabijgelegen natuurgebied de Aa of Weerijs, waar heerlijke wandelingen en ontspanning in de natuur wachten.

Deze voormalige slagerij heeft een rijke historie en beschikt over authentieke elementen zoals glas-in-loodramen en klassieke paneeldeuren, die het karakter en de charme van het pand versterken. Hoewel het interieur vraagt om een eigentijdse touch, biedt het nieuwe bewoners de ideale kans om hun dromen werkelijkheid te maken en het huis volledig naar eigen smaak te transformeren.

Het object omvat een voormalig slagerij, compleet met een koelcel, hal en bereidingsruimte. Verder heeft de woning een sfeervolle woonkamer die via elegante en suite deuren in verbinding staat met de eetkamer. Daarnaast is er een keuken met kelder en een berging. Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, aangevuld met een extra woongedeelte dat veelzijdig kan worden ingezet, bijvoorbeeld als extra slaapkamers of een comfortabele werkruimte.

Nieuwsgierig naar de rest? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

De achter-entree geeft toegang tot een vaste kast, keuken, berging en vaste trap naar de eerste verdieping.

Afwerking: granieten vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.

De woonkeuken is uitgerust met een keukenblok met houten aanrechtblad, spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Vanuit de keuken zijn de kelder, achtertuin, de achter entree en de eetkamer bereikbaar.

Afwerking: tegelvloer, wandtegels met daarboven stucwerk en plafond houten delen.

De eetkamer, voorzien van een elegante marmeren schouw en prachtige glas-in-loodramen, straalt een bijzondere charme uit. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot de keuken, terwijl de en-suite deuren met glas-in-lood een stijlvolle verbinding maken met de woonkamer. Deze indeling creëert een harmonieus geheel.

Afwerking: vloerbedekking, deels stucwerk wanden en deels geschilderd schoonmetselwerk en een stucwerk plafond met sierlijsten.

De woonkamer, verrijkt met een erker en een elegante marmeren schouw met gashaard, biedt een warme en uitnodigende sfeer. Vaste kasten voegen extra charme toe, terwijl de en-suite deuren met glas-in-lood een fraaie doorgang naar de eetkamer creëren.

Afwerking: vloerbedekking, deels stucwerk wanden, deels geschilderd schoonmetselwerk en deels geschilderde houten planken een stucwerk plafond met sierlijsten.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



VERVOLG BEGANE GROND

De voormalige slagerij "Slagerij Graumans" was een bekende naam in Rijsbergen en had een belangrijke plaats in de lokale gemeenschap. De slagerij stond bekend om zijn ambachtelijke producten, waarbij kwaliteit en versheid hoog in het vaandel stonden. Klanten konden er terecht voor een breed assortiment aan vleeswaren, vaak bereid volgens traditionele recepten. De slagerij fungeerde niet alleen als winkel, maar ook als ontmoetingsplek voor bewoners van het dorp, waar men kennis kon maken met de lokale slager en zijn vakmanschap.

De slagerij is gelegen aan de voorzijde en geeft toegang tot de voorbereidingsruimte en een koelcel.
Afwerking: tegelvloer, wandtegels en een houten delen plafond.

Hal met een wastafel en toegang tot de voormalige winkel/slagerij, koelcel en de voormalige bereidingsruimte

Voormalige bereidingsruimte met openslaande deuren naar de oprit en toegang tot de koelcel.
Afwerking: Tegelvloer, wandtegels en een kunststof delen plafond.

Vanuit de buitenzijde te bereiken toiletruimte
Afwerking: Tegelvloer, wandtegels met daarboven stucwerk en een houten delen plafond.

De berging, bereikbaar via de buitenzijde of oprit, biedt volop praktische mogelijkheden. Deze ruimte beschikt over een handige kast, een rookkast en is voorzien van een compact keukenblokje. Ook vind je hier de cv-ketel en een loopdeur die directe toegang geeft tot de tuin. Aan de berging zijn bovendien twee stalletjes gebouwd, die extra opbergruimte bieden.

Tevens vanaf de buitenzijde/oprit te bereiken een kelder gelegen onder de voormalige bereidingsruimte





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot vijf slaapkamers, de badkamer, toiletruimte en een extra eet- en woonkamer.
Afwerking: vloerbedekking, stucwerk wanden en een zachtboard plafond.

De eerste verdieping beschikt over maar liefst vijf royale slaapkamers. Eén van de slaapkamers is voorzien van een ruime inloopkast, welke voorheen als doucheruimte werd gebruikt. De kamer aan de voorzijde van de woning, heeft gediend als eet- en woonkamer en straalt charme uit met een sfeervolle schouw en openslaande deuren naar het balkon. Uiteraard kan deze kamer naar wens worden ingericht als extra slaap- of werkkamers, wat volop flexibiliteit biedt voor een veelzijdige indeling.

Afwerking: vloerbedekking, wanden behangen en zachtboard plafond. De kamer aan de voorzijde is afgewerkt met een houten delen plafond.

De ruime badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine en een wastafelmeubel.
Afwerking: tegelvloer, wandtegels en een wit geschilderd houten delen plafond.

Toiletruimte.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



EXTERIEUR

Garage

De garage is opgetrokken uit hout en heeft een asbesthoudend golfplaten dak. Toegang krijg je via een stalen kanteldeur, maar ook via een loopdeur. Daarnaast is de garage voorzien van elektriciteit, wat het gebruik ervan extra praktisch maakt voor verschillende doeleinden.

Vogel volières

Opgetrokken met steen (spouw) en voorzien van een platdak met een lichtkoepel en voorzien van een aangebouwde buiten-volières.

Diepe achtertuin

De achtertuin is maar liefst 32 meter diep waardoor je altijd een plekje in de zon of schaduw kunt vinden. Verder is de tuin voorzien van terrassen, een gazon en een moestuin.





Schalk Makelaardij



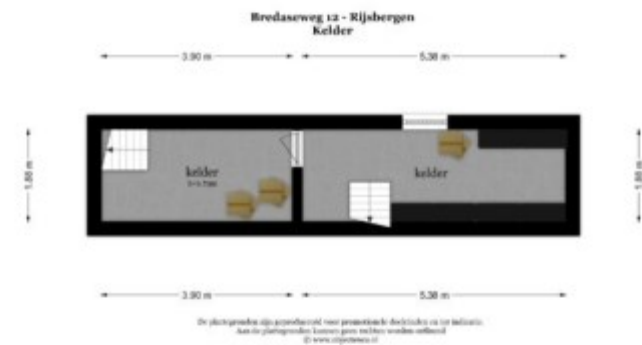
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



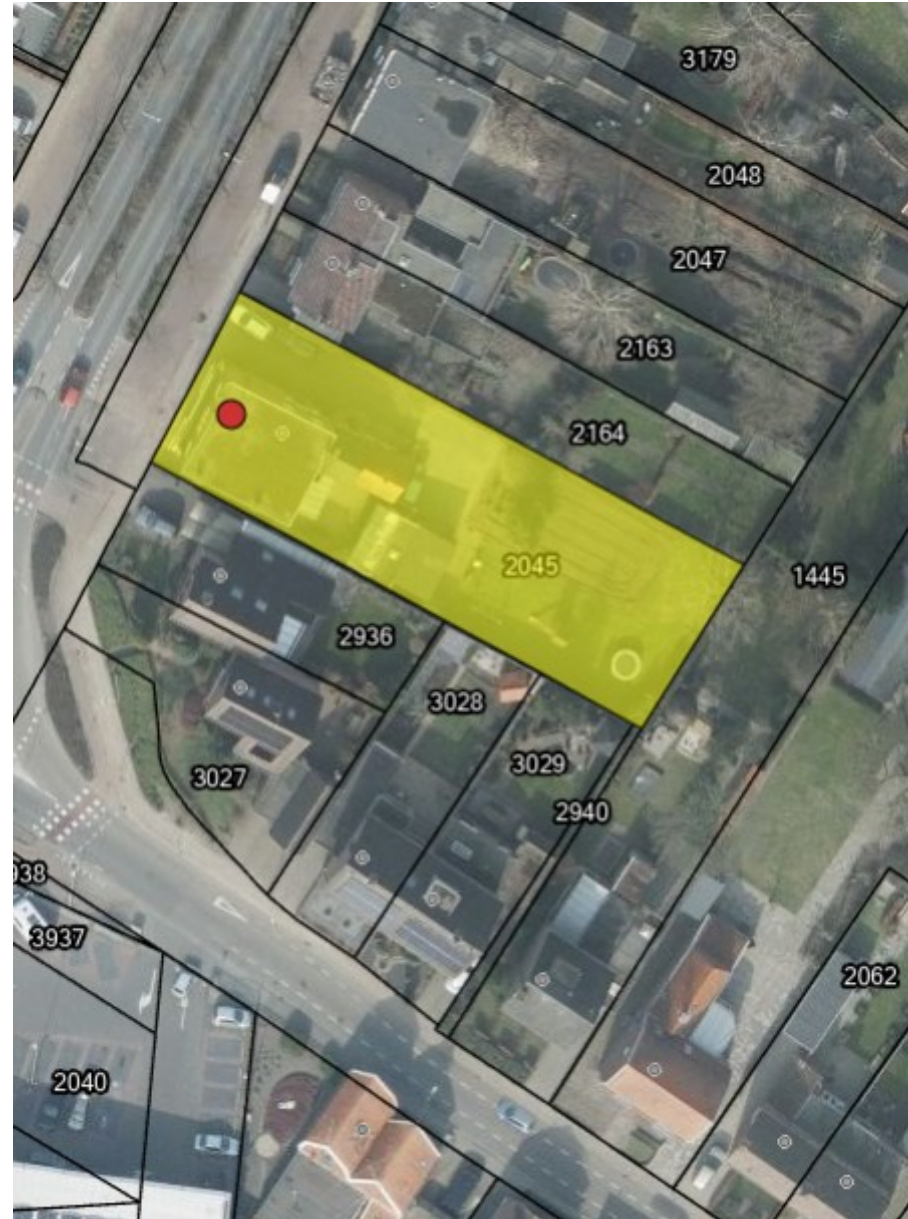
KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rijsbergen
Sectie : H
Nummer : 2045
Groot : 1.055 m²

BESTEMMINGSPLAN:

Het object heeft een 'gemengde' bestemming met de functieaanduidingen 'wonen' en 'detailhandel'. Dit biedt de unieke mogelijkheid om hier niet alleen comfortabel te wonen, maar ook je eigen onderneming te starten.

Uiteraard is dit alles binnen de kaders van het bestemmingsplan, waardoor je de perfecte balans kunt vinden tussen privéleven en zakelijke ambities. Een ideale plek voor wie wonen en werken wil combineren op één locatie!



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning.
Bijgebouwen : Garage, berging en vogelvolières.

Bouwjaar : 1930.
Inhoud : 1.285 m³.
Woonoppervlakte : 220 m².
Perceeloppervlakte : 1.055 m².

Bouwstijl : Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking : Plat dak met bitumen dakbedekking.
Begane grond vloer : Deels beton en deels houten vloer.
1e verdiepingsvloer : Houten vloer.
Isolatie : Geen isolatie.
Kozijnen : Houten kozijnen met deels dubbele beglazing.
Verwarming : Middels cv-ketel. Merk: Ferroli, bouwjaar: 1981
Warm water : Middels boiler. Merk: Remeha, bouwjaar: 2017 (386 liter)

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 bezichting is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichting 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
Tel: 076-5937000
info@schalkmakelaardij.nl
www.schalkmakelaardij.nl





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