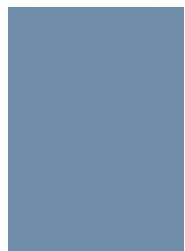
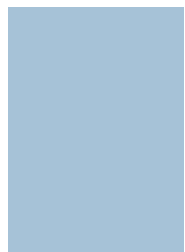




Posthoorn 1
Rucphen





Posthoorn 1, Rucphen

Deze vrijstaande woning met landbouwgrond en diverse bijgebouwen biedt een oase van rust en natuur, direct aan de rand van de uitgestrekte Rucphense Bossen, op een royaal perceel van maar liefst 1,22 hectare. Het is echt een droomlocatie voor natuurliefhebbers en paardenbezitters. Vanuit je tuin wandel je zó de bossen in, te voet of te paard, en de omliggende weides bieden alle ruimte om paarden te houden! Daarnaast bevindt de gezellige dorpskern van Rucphen zich op korte afstand. Hier vind je alles wat je nodig hebt voor je dagelijkse boodschappen.

Een absolute plus aan deze locatie is dat je wordt getraakteerd op een panoramisch uitzicht over de uitgestrekte weides en landerijen. Hier ervaar je het buitenleven op zijn best!

De locatie heeft een agrarische bestemming waardoor particuliere bewoning momenteel niet is toegestaan. Wél is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen het vigerende bestemmingsplan, om de bestemming eventueel te wijzigen naar wonen.

Nieuwsgierig? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

De voorentree geeft toegang tot de toiletruimte, keuken, slaapkamer en badkamer.

Afwerking: tegelvloer, spachtelputz wanden en een mdf plafond.

Meterkast: 4 groepen, 3x krachtstroom en aardlekschakelaarbeveiliging.

De toiletruimte is uitgerust met een zevend toilet en fonteintje.

Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een MDF plafond.

De woonkamer is uitgerust met een schouw voorzien van een gashaard.

Afwerking: zeil op de vloer, behangen wanden en een zachtboard plafond.

De woonkeuken in rechte opstelling is uitgerust met een kunststof aanrechtblad, een spoelbak, 4 pits kookplaat, combimagnetron, vaatwasser en schouw met afzuigkap.

Afwerking: zeil op de vloer met deels betegelde en deels behangen wanden.

Het plafond is afgewerkt met MDF.

De slaapkamer is voorzien van een vaste kast. Door de aanwezigheid van een badkamer kan deze woning als levensloopbestendig worden beschouwd.

Afwerking: zeil op de vloer, behangen wanden en een zachtboard plafond.

Nette badkamer uitgerust met een ligbad met thermostaatkraan en jacuzzi, een douche met douchescherm en thermostaatkraan, een wastafel met meubel, designradiator en wasmachine aansluiting.

Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een MDF 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

EERSTE VERDIEPING

De overloop is voorzien van een inloopkast en geeft toegang tot twee ruime slaapkamers.
Afwerking: vloerbedekking, behangen wanden en een zacht board plafond.

De tweede slaapkamer is voorzien van een inloopkast onder bergruimte.
Afwerking: vloerbedekking, behangen wanden en een zacht board plafond.

De derde slaapkamer is eveneens voorzien van een inloopkast onder de bergruimte.
Afwerking: vloerbedekking, behangen wanden en een zacht board plafond.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Ruime vrijstaande schuur

De schuur is opgetrokken met metselwerk wanden en voorzien van een zadeldak bedekt met asbesthoudende Golfplaten, welke van binnenuit is geïsoleerd met tempex platen. Verder is de schuur voorzien van houten spanten, elektra en is deze toegankelijk via een praktische schuifdeur aan de voorzijde. De zijbouw van de garage is eveneens afgewerkt met een dak bedekt met asbesthoudende golfplaten. Binnenin bevindt zich nog een koelcel.

Deze ruimte is ideaal voor gebruik als opslag of voor de hobby-/klusliefhebber.

Afwerking: 9,65 m¹ x 9,60 m¹

Vrijstaande garage

Opgetrokken met damwand wanden en een zadeldak bedekt met asbesthoudende golfplaten. De ruimte is toegankelijk via een stalen kanteldeur en voorzien van een zandbed vloer.

Afwerking: 4,58 m¹ x 5,66 m¹

Vrijstaande schuur (links van de woning)

De voorzijde is opgetrokken met metselwerk wand, de zijwanden met damwand wanden op metselwerk strookfundering en voorzien van een zadeldak bedekt met asbesthoudende golfplaten. Het dak is niet geïsoleerd. De ruimte beschikt wel over elektra en wateraansluiting. De schuur is toegankelijk via een loopdeur én een grote openslaande deuren. eur.

Afmeting: 7,75 m¹ x 5,60 m¹.

Tuin rondom de woning

Aan de voorzijde van de woning vind je twee ruime opritten, die volop parkeergelegenheid bieden. Ook aan de achterzijde van het weiland is een extra oprit aangelegd, wat voor extra gemak zorgt, zeker voor wie met paarden werkt. De uitgestrekte weides achter de woning zijn perfect geschikt voor het houden van paarden, volledig omheind met weidepalen. Achter de woning vind je bovendien een aantal knusse terrassen, waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Hier word je dagelijks beloond met een panoramisch uitzicht over de weides en landerijen. Daarnaast is er een waterput met een beregeningspomp aanwezig, wat het onderhoud van de weides een stuk eenvoudiger maakt. Een ideale plek voor liefhebbers van rust, ruimte en natuur!





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



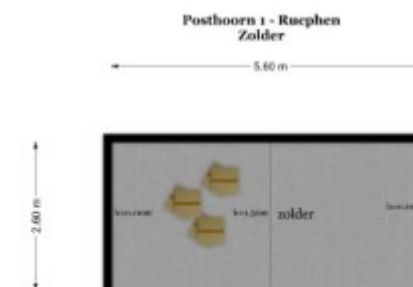
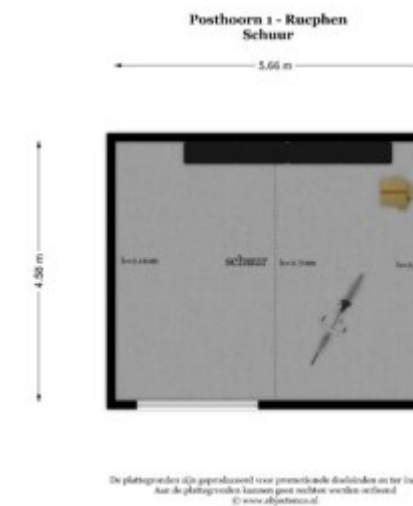
Schalk Makelaardij

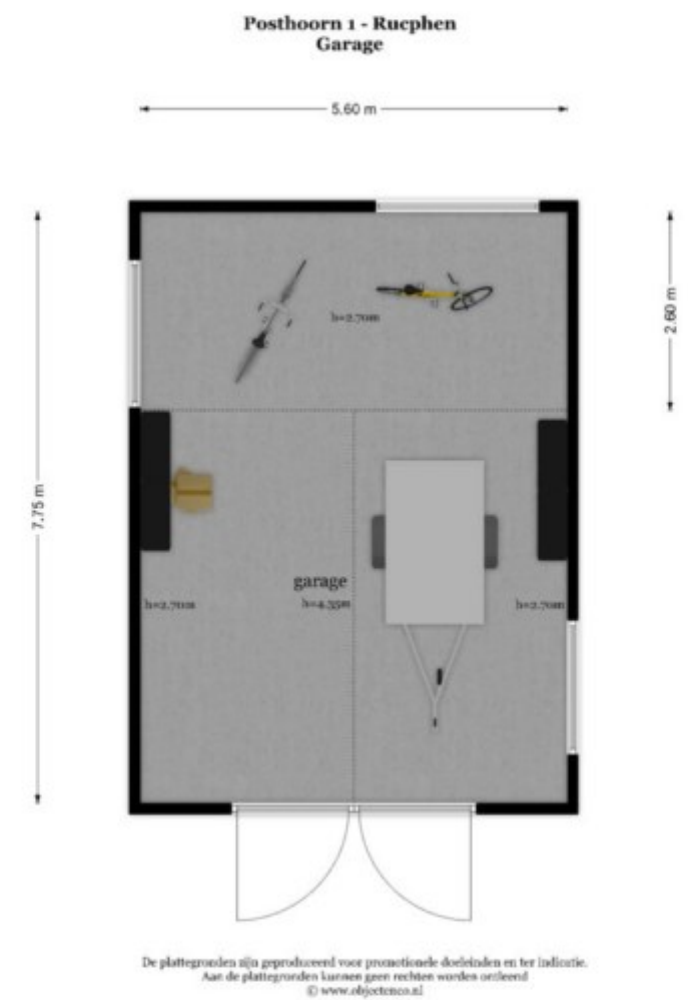


Schalk Makelaardij



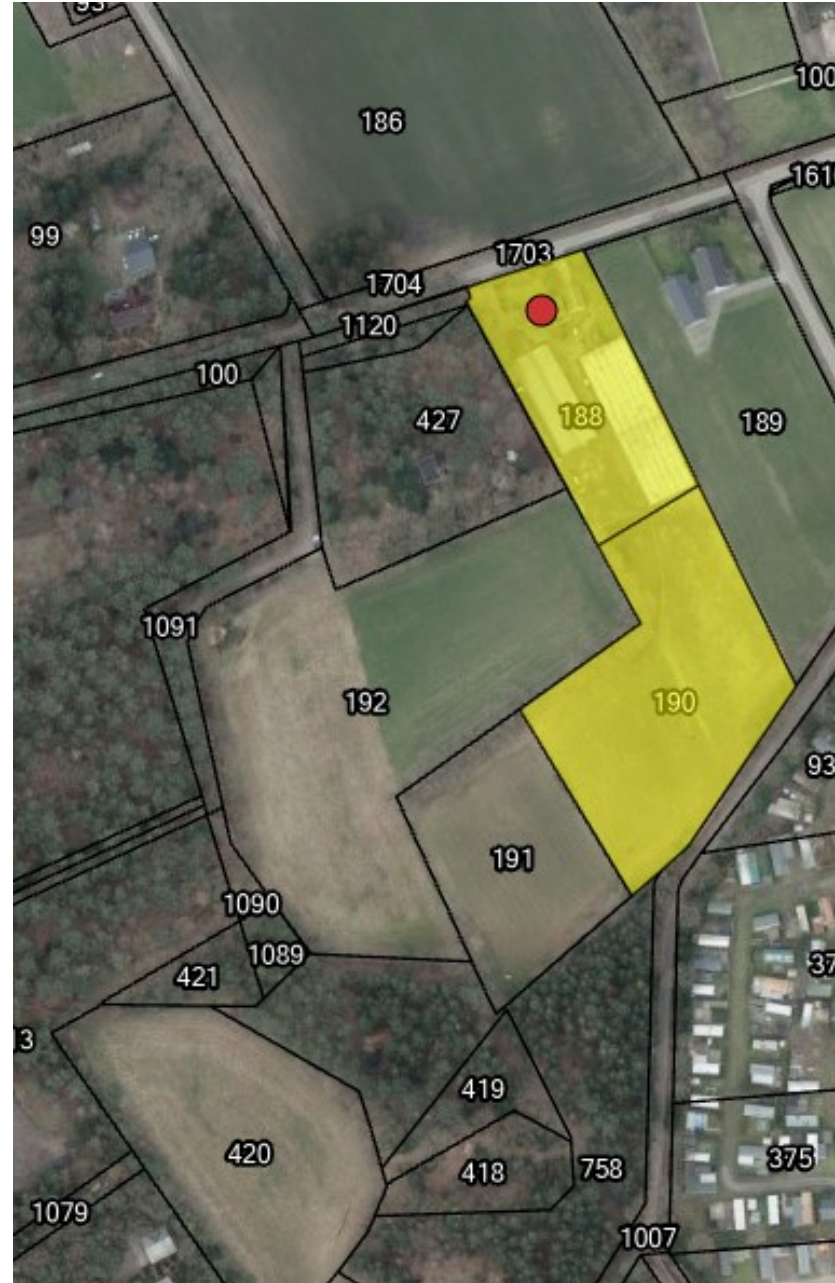
Schalk Makelaardij





KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rucphen
Sectie : P
Nummer : 188 + 190
Groot : 12.235 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning.
Bijgebouwen : Vrijstaande garage, schuren en kas.

Bouwjaar : 1965.
Inhoud : 509 m³.
Woonoppervlakte : 195 m².
Perceeloppervlakte : 1.22.33 ha.

Bouwstijl : Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.
Begane grond vloer : Betonnen vloer.
1e verdiepingvloer : Houten vloer.
Isolatie : Dakisolatie.
Kozijnen : Houten kozijnen met deels dubbele beglazing.
Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Eco Tec Plus, bouwjaar: 2015.
Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Eco Tec Plus, bouwjaar: 2015.

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 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 21 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