



Polderstraat 15
Sprundel





Polderstraat 15, Sprundel

Droom jij van een leven in de natuur, omringd door rust en ruimte? Dan is dit jouw kans!

Deze prachtige vrijstaande woning met schuur/garage, paardenstallen en weiland is gelegen in het buitengebied van Sprundel, aan een rustige weg zonder doorgaand verkeer. De woning is perfect gelegen tussen de dorpskern van Sprundel en Etten-Leur, waardoor je het beste van twee werelden kunt ervaren: de rustige, landelijke omgeving en de nabijheid van alle benodigde voorzieningen. Je vindt hier winkels, scholen en gezellige eetgelegenheden op korte afstand, wat het leven hier bijzonder comfortabel maakt.

Met een royaal perceel van maar liefst 5.745 m² biedt deze woning volop ruimte voor zowel binnen- als buitenactiviteiten. De huidige eigenaar heeft altijd de omliggende weilanden gehuurd/gepacht, wat een mooie kans biedt voor dierenliefhebbers. De overname van huur/pacht behoort tot de mogelijkheden, zodat je direct kunt genieten van de ruimte én de mogelijkheden die deze locatie te bieden heeft.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree/hal met toegang tot woonkeuken en vaste trap naar de eerste verdieping.

Afwerking: Tegelvloer, spachtelputz wanden en witte houten schroten plafond.

De ruime woonkeuken heeft een hoekopstelling en is uitgerust met een kuststof werkblad, spoelbak, vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap ingebouwd in de schouw, 2 elektrische ovens, koelkast en kastruimte. Vanuit de keuken is er een portaal. Het portaal geeft toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de woonkamer en de achter entree.

Afwerking: Tegelvloer, granol wanden, aluminium plafonddelen met spotverlichting en rolluik.

Meterkast: 7 groepen, 1 aardlekschakelaar en krachtstroom

Moderne toiletruimte met staande toilet.

Afwerking: Tegelvloer, deel tegels en deels stuc wanden en stucwerk plafond.

Lichte ruime woonkamer met schouw.

Afwerking: Tegelvloer, granol wanden en aluminium plafonddelen met spots.

De zeer royale achter entree is voorzien openslaande tuindeuren die toegang geven tot de achtertuin.

Vanuit de achter entree is er toegang tot schuur en de hal. Via de hal is er toegang naar de achteringang.

Afwerking: Tegelvloer, schoon metselwerk wanden en kunststof plafonddelen.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, een inloopkast en de badkamer
Afwerking: Laminaatvloer, spachtelputz wanden en houten schroten plafond.

Slaapkamer 1: een ruime slaapkamer aan de rechter voorzijde van de woning met ingebouwde kast waarin cv-combiketel is gesitueerd.
Afwerking: Laminaatvloer, stucwerk wanden, houten schroten plafond en rolluik.

Slaapkamer 2: een slaapkamer aan de rechter achterzijde van de woning.
Afwerking: Laminaatvloer, stucwerk wanden, houten schroten plafond en rolluik.

Slaapkamer 3: een ruime slaapkamer aan de linker voorzijde van de woning.
Afwerking: Laminaatvloer, spachtelputz wanden, houten schroten plafond en rolluik.

Nette badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel met meubel, designradiator, toilet en de aansluiting voor de wasmachine is hier aanwezig.
Afwerking: Tegelvloer, wandtegels, MDF plafond met spots en rolluik





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



EXTERIEUR

Inpandig bereikbare schuur met garage, kantoorruimte en een bergzolder

De schuur is gemakkelijk bereikbaar via de achterentree of de praktische loopdeur vanaf de oprit. Opgetrokken uit baksteen (spouw) en een zadeldak bedekt met asbesthoudende golfplaten, biedt de schuur volop ruimte. De elektrisch bedienbare kunststof sectionaaldeur biedt eenvoudig toegang, terwijl de ruimte zelf voorzien is van zowel elektra als wateraansluiting. Een vaste trap leidt naar de bergzolder, ideaal voor extra opslag.

Vanuit de schuur heb je toegang tot een multifunctionele garage en een kantoorruimte. De garage fungeert momenteel als bar/café en is uitgerust met elektra en een sectionaaldeur, perfect voor zowel werk- als ontspanningsdoeleinden.

De kantoorruimte, voorzien van twee ingebouwde kasten, is niet alleen praktisch maar ook volledig uitgerust met elektra en krachtstroom, ideaal voor zakelijke toepassingen of creatieve projecten.



Carport met berging

Vanaf de oprit bereik je een ruime carport met bijbehorende berging. Deze carport is opgetrokken in hout en afgewerkt met een zadeldak voorzien van dakpanelen. Met afmetingen van 9,5 x 5,69 meter biedt de carport ruimte voor het parkeren van 2 tot 3 auto's, terwijl de berging van 2,2 x 5,69 meter extra opslagmogelijkheden biedt.

Paardenstal met 5 boxen

Daarnaast beschikt het terrein over een goed uitgeruste paardenstal, perfect voor liefhebbers van het buitenleven met paarden. Deze stal van 15,69 x 6,04 meter is voorzien van vijf ruime stallen, waarvan vier met een handig buitenluik. Er is een poetsplaats met wateraansluiting en een ruime opslag voor hooi en tuig – alles wat je nodig hebt om het je paarden comfortabel te maken!

Keurig aangelegde tuin rondom de woning

Deze tuin is keurig aangelegd, met kleurrijke borders vol vaste planten, een strak gazon en een vijver die het geheel tot leven brengt. Meerdere terrassen met sierbestrating nodigen uit om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Op diverse plekken is elektra aangelegd voor extra gemak. En als kers op de taart: een geitenweide voor de dierenliefhebbers én een moestuin voor liefhebbers van vers uit eigen tuin!

Overig

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een weiland van circa 2,5 hectare te gebruiken, inclusief een dres-surbak met verlichting. Dit terrein is beschikbaar voor huur of pacht, en er is zelfs de optie om de bestaande huur- of pachtovereenkomst over te nemen. Een perfecte kans indien er behoefte is aan extra ruimte en faciliteiten!





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

PLATTEGRONDEN



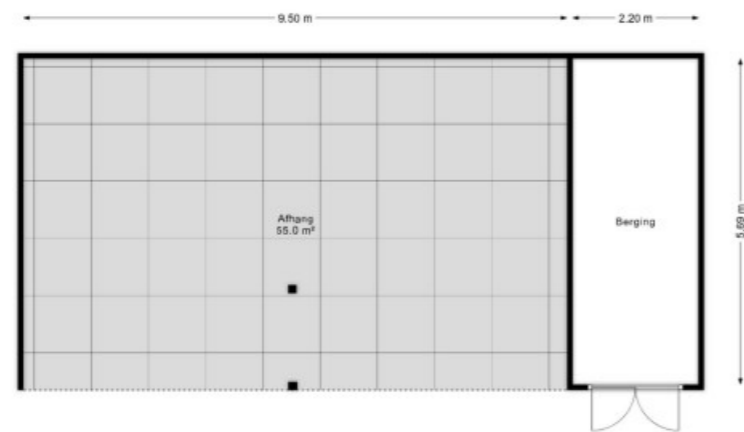
Begane grond

*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*



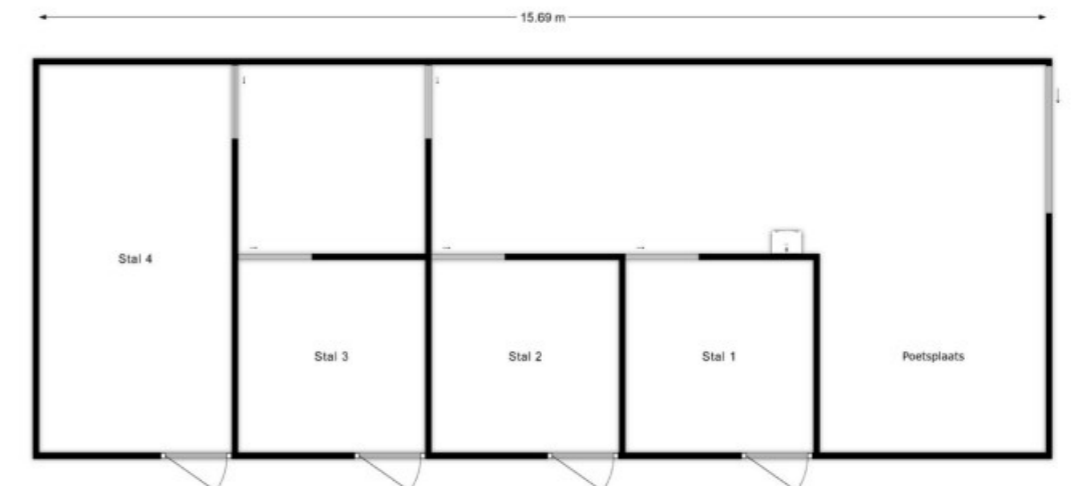
1e verdieping

*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*



*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

Berging



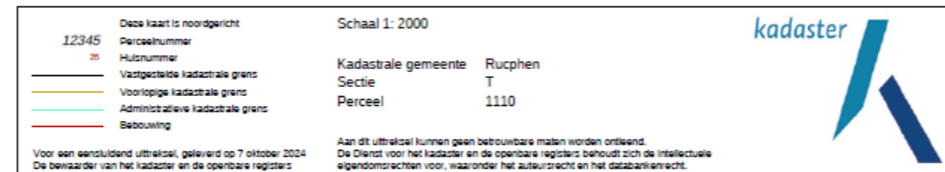
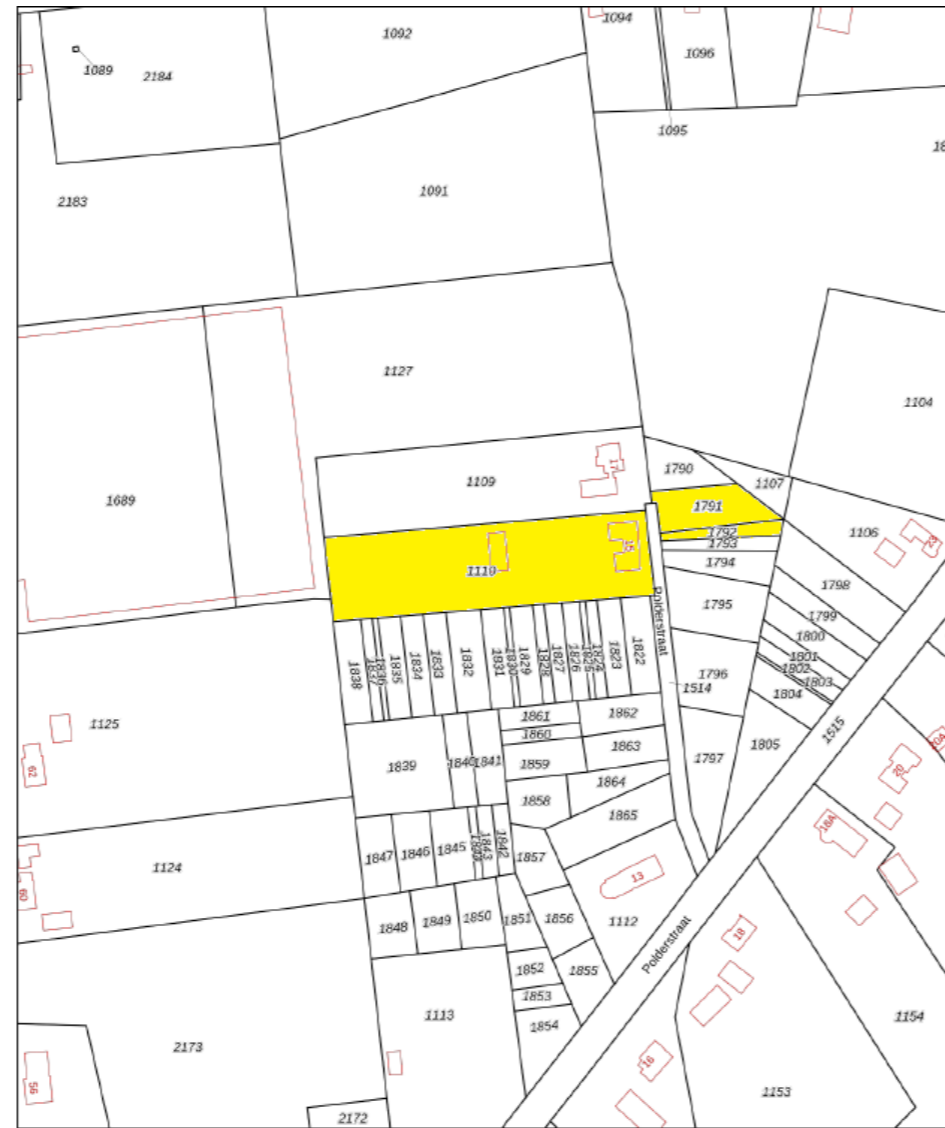
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

Paardenstal

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rucphen
Sectie : T
Nummers : 1110, 1791 en 1792
Groot : 5.745 m²

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een weiland van circa 2,5 hectare te gebruiken, inclusief een dressuurbak met verlichting. Dit terrein is beschikbaar voor huur of pacht, en er is zelfs de optie om de bestaande huur- of pachtovereenkomst over te nemen. Een perfecte kans indien er behoefte is aan extra ruimte en faciliteiten!



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning
Bijgebouwen : Inpandige garage en paardenstallen.

Bouwjaar : 1966.
Inhoud : 948 m³.
Woonoppervlakte : 170 m².
Perceeloppervlakte : 5.745 m².

Bouwstijl : Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.
Begane grond vloer : Betonnen vloer.
1e verdiepingvloer : Houten vloer.
Isolatie : Dak-, muur- en vloerisolatie.
Kozijnen : Houten kozijnen met dubbele beglazing.
Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Remeha bouwjaar: 2019
Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Remeha, bouwjaar:2019
Overig : Gedeeltelijk voorzien van rolluiken

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