

DICHTBIJ HUIS



WILLEMS MAKELAARS

0. van Rijsselberghestr. 73 | Breda

Verrassend ruime tussenwoning
€ 375.000,- k.k.





Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1969
Kamers	6
Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	164 m ²
Inhoud	480 m ³
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Externe bergruimte	12 m ²
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel (combi-HR; 2013)
Isolatie	dubbel glas en HR++
Energie label	A

BEKIJK DEZE WONING ONLINE

octave van rijsselberghestraat73.nl



WILLEMS MAKELAARS

Octave van Rijsselberghestraat 73, Breda



**Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!**



Verrassend ruime eengezinswoning

Verrassend ruime tussenwoning (5 slaapkamers!) met vrijstaande stenen berging, gelegen in een rustige en waterrijke woonbuurt aan de rand van de bebouwde kom van Breda.

Locatie

Deze eengezinswoning is gelegen in een rustige woonstraat in de wijk Hoge Vucht in het noordoosten van Breda. In de directe omgeving van de woning bevindt zich het buitengebied van de gemeente (Lage Vuchtpolder) met zijn fraaie landschap. In de nabijheid treft u het winkelcentrum Hoge Vucht aan, alsmede openbaar vervoer (bus) en diverse (basis)scholen. Goede aansluiting op de uitvalswegen naar de rijkswegen A16 (Breda - Rotterdam), A27 / A58 (Utrecht - Breda - Tilburg) en A59 (Zevenbergen - Den Bosch).

Omschrijving

Deze woning is verrassend ruim (veel bergruimte) en beschikt over 4 slaapkamers op de 1e verdieping en 1 volwaardige slaapkamer met dakkapel op de 2e verdieping.

De keuken en badkamer zijn eenvoudig ingericht. In de achtertuin staat een stenen berging die tevens toegang geeft tot de brandgang.

De meterkast omvat 8 groepen met 2 aardlekschakelaars.

De verwarming wordt verzorgd door een cv-ketel (HR-combi; 2013).

Indeling (voor de maatvoering verwijzen wij u naar de plattegronden)

Begane grond

Entree/tochtportaal met meterkast.

Gang met trapopgang, trapkast en toilet met fontein.

Ruime woonkamer met tuindeur en grote ramen, waardoor veel licht binnentreedt.

Royale keuken met tuindeur, aansluitpunt voor de wasmachine en eenvoudige inrichting.

Houten aanbouw, die in gebruik is als bijkeuken.

Eerste verdieping

Ruime overloop met trapopgang.

2 Voor slaapkamers met vaste kast.

2 Achterslaapkamers met vaste kast.

Geheel betegelde badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel met 2 kommen en 2e toilet.

Tweede verdieping

Voorzolder met 2 bergkasten; in één daarvan de cv-ketel en in de andere de omvormer van de zonnepanelen.

Zolderkamer met dakkapel.

Bijzonderheden:

- in 2017 zijn de kozijnen, op die van de voordeur en de keuken na, vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas

- 18 zonnepanelen, gesitueerd op het oosten
- mooie, rustige ligging met uitzicht op groen en water

- zeer ruime woning met 5 slaapkamers

- de houten aanbouw staat los van de woning en is eenvoudig te verwijderen.

Benieuwd geworden naar deze zeer ruime woning?
Maak dan snel een afspraak met Joep!

met maar liefst 5 slaapkamers

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





































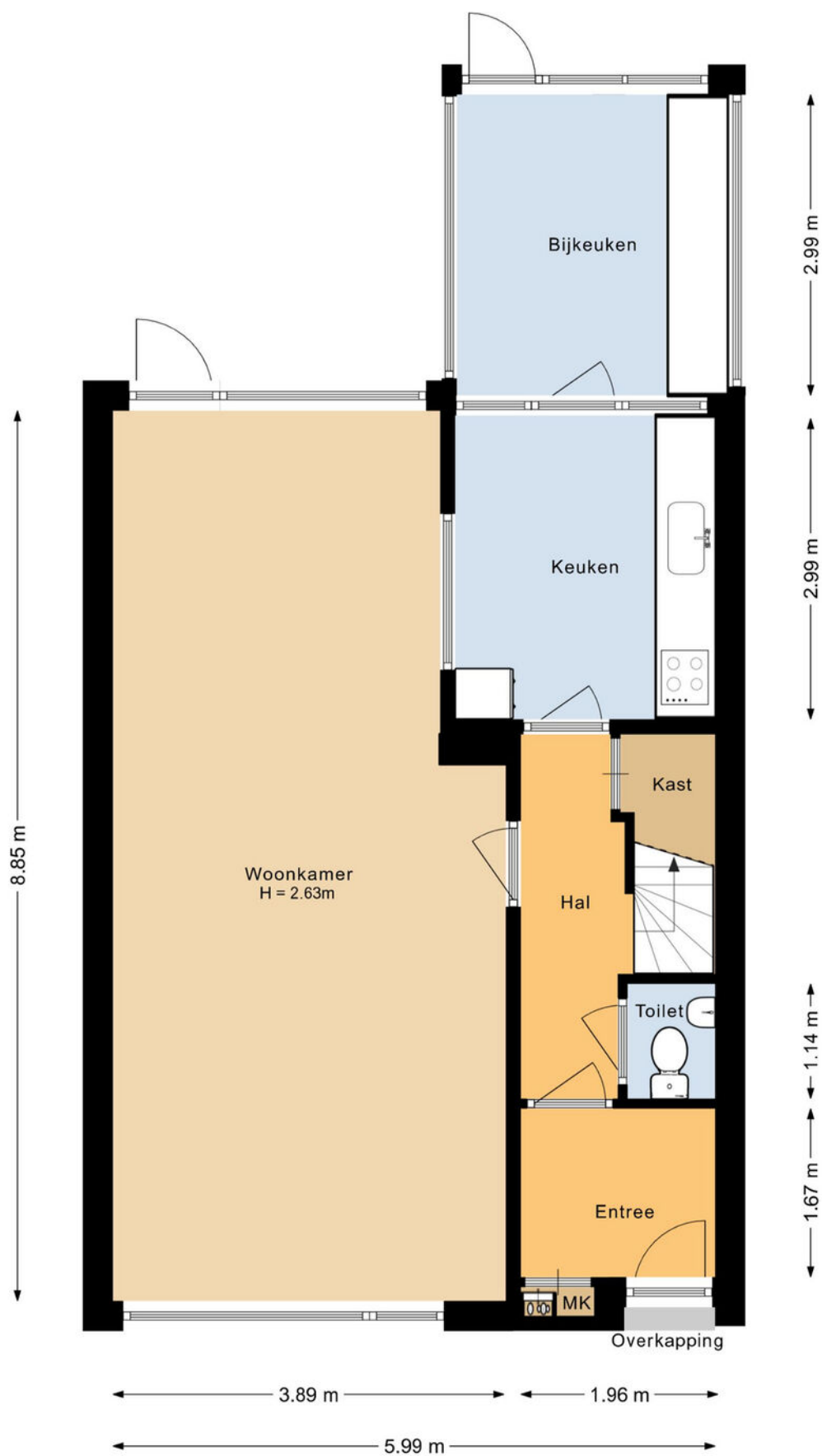
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegel op schuifdeur badkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- oven	X		
- close in boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

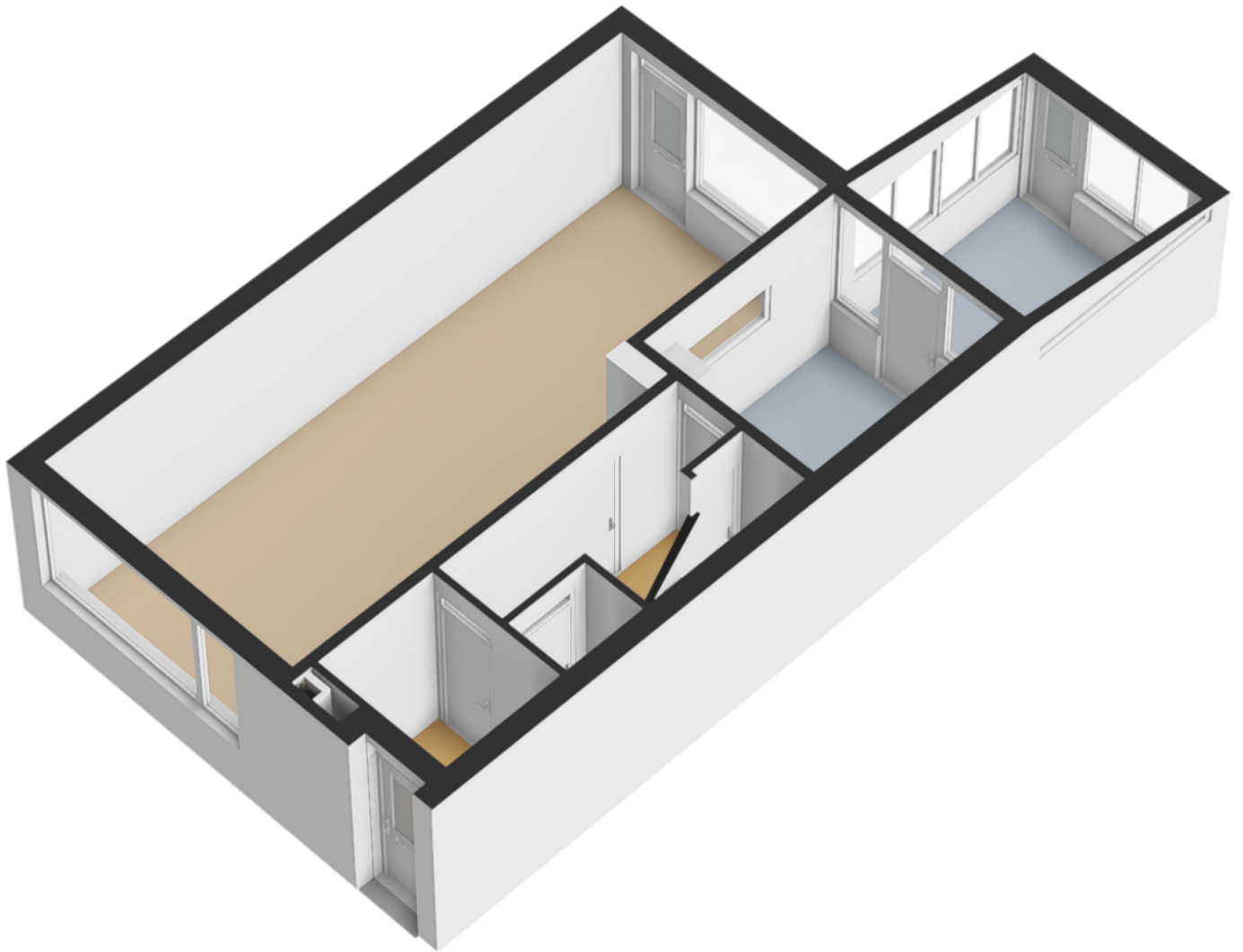
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overn ame
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Plattegronden

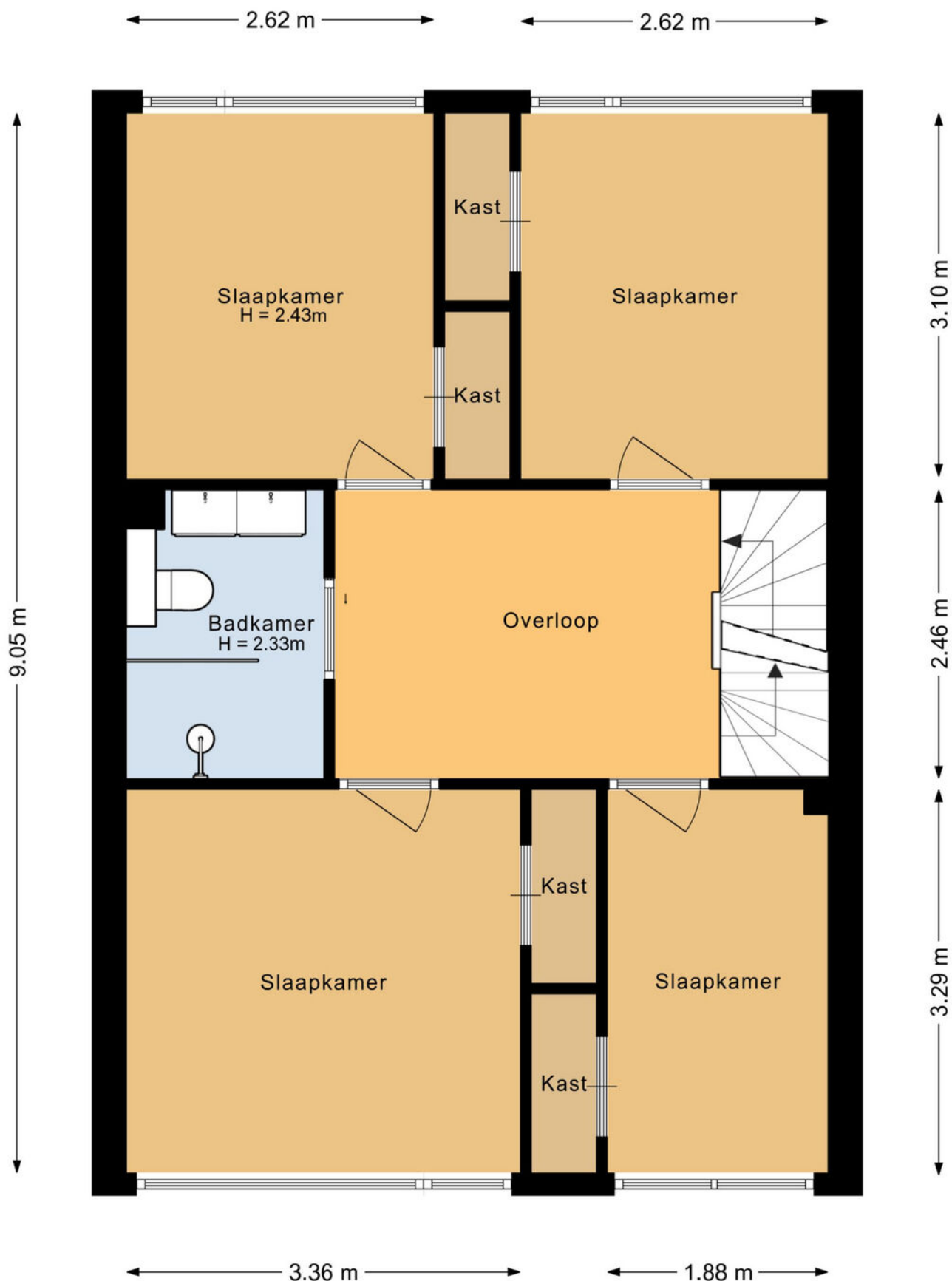


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

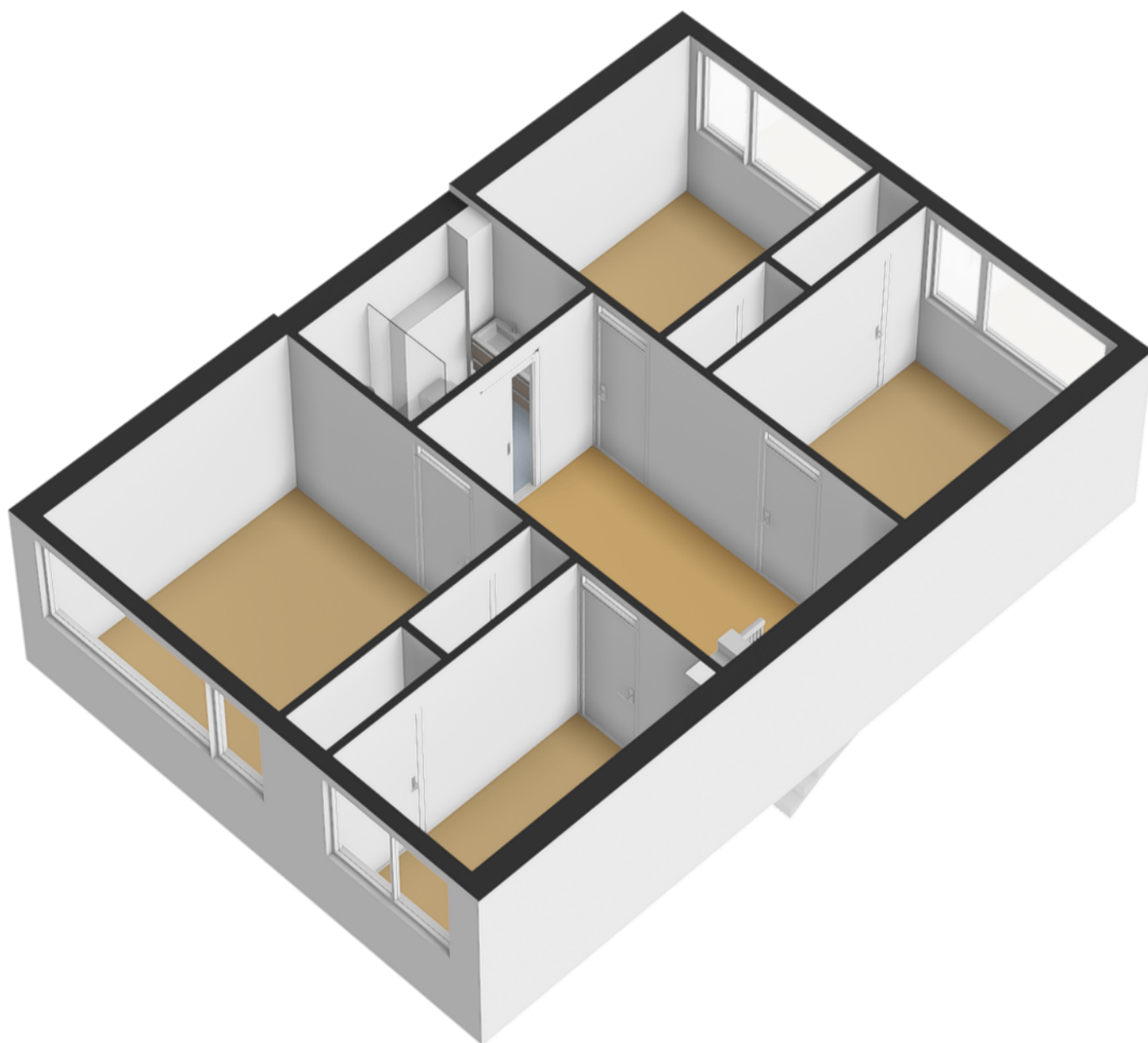


Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

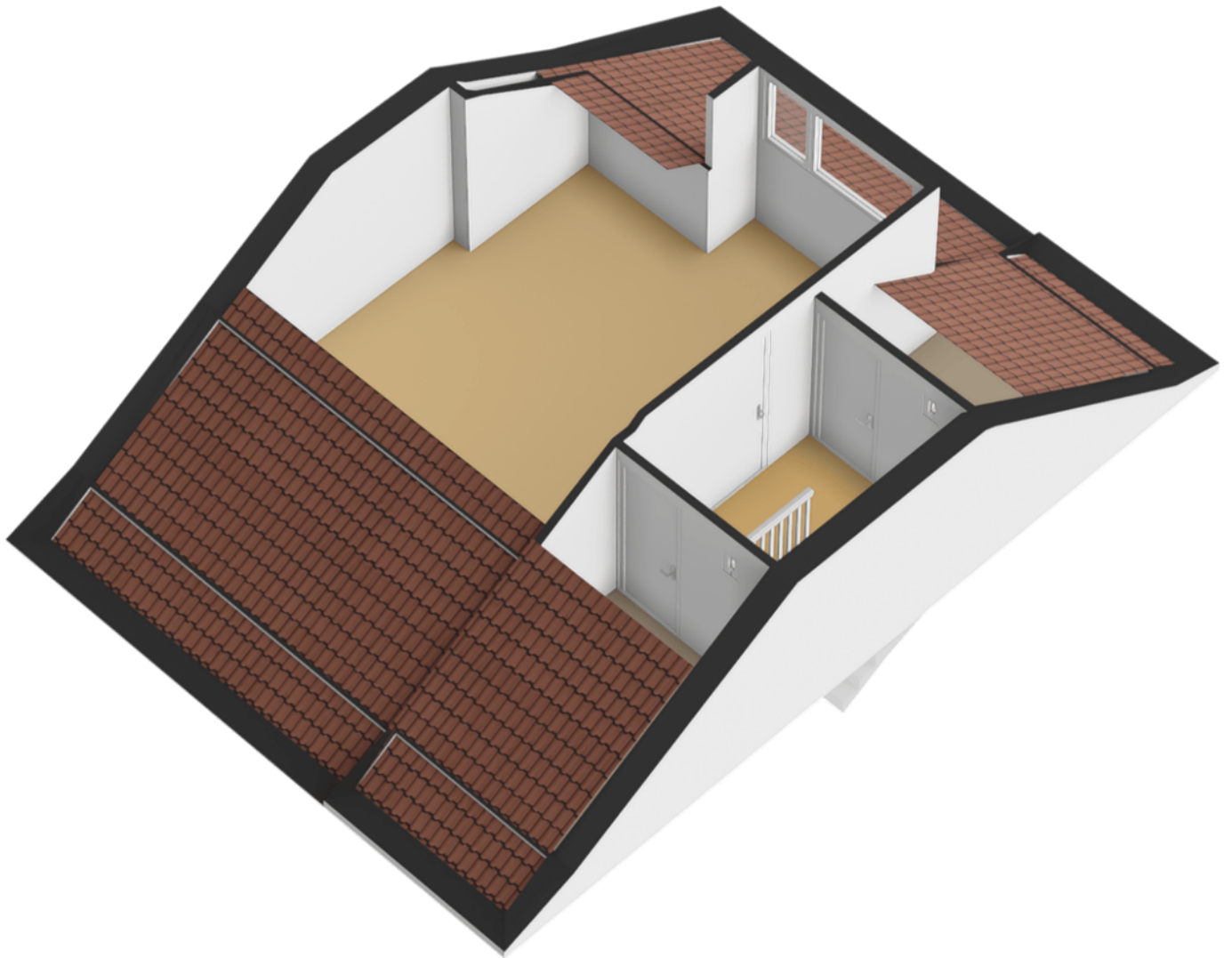


Plattegronden

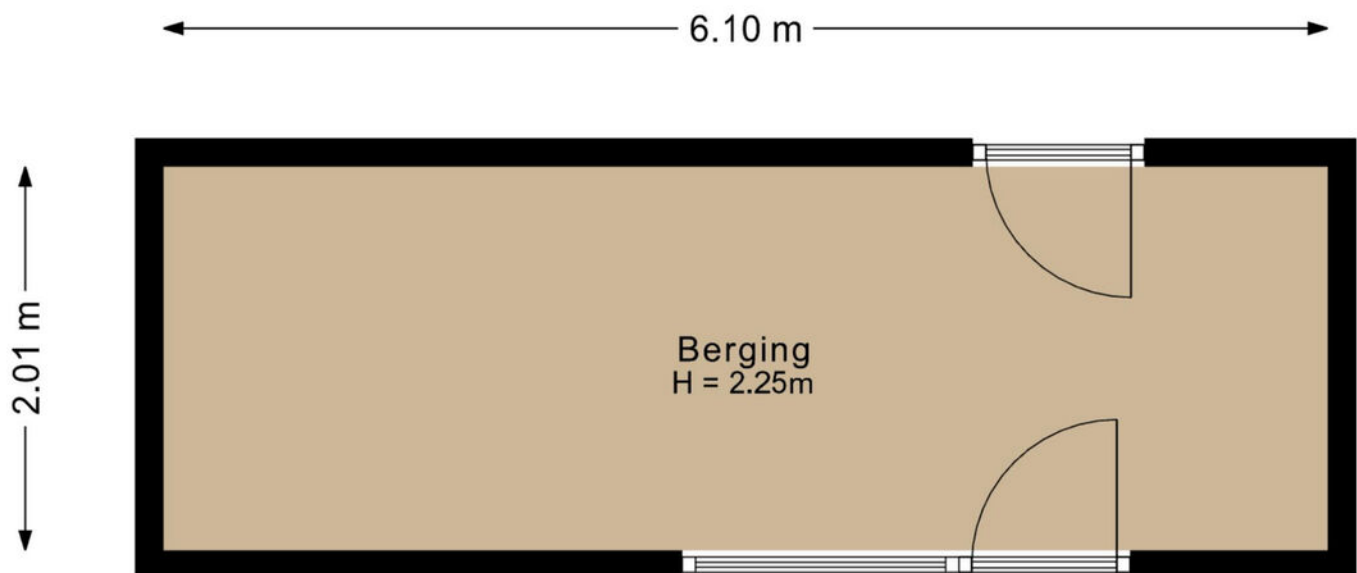


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegronden

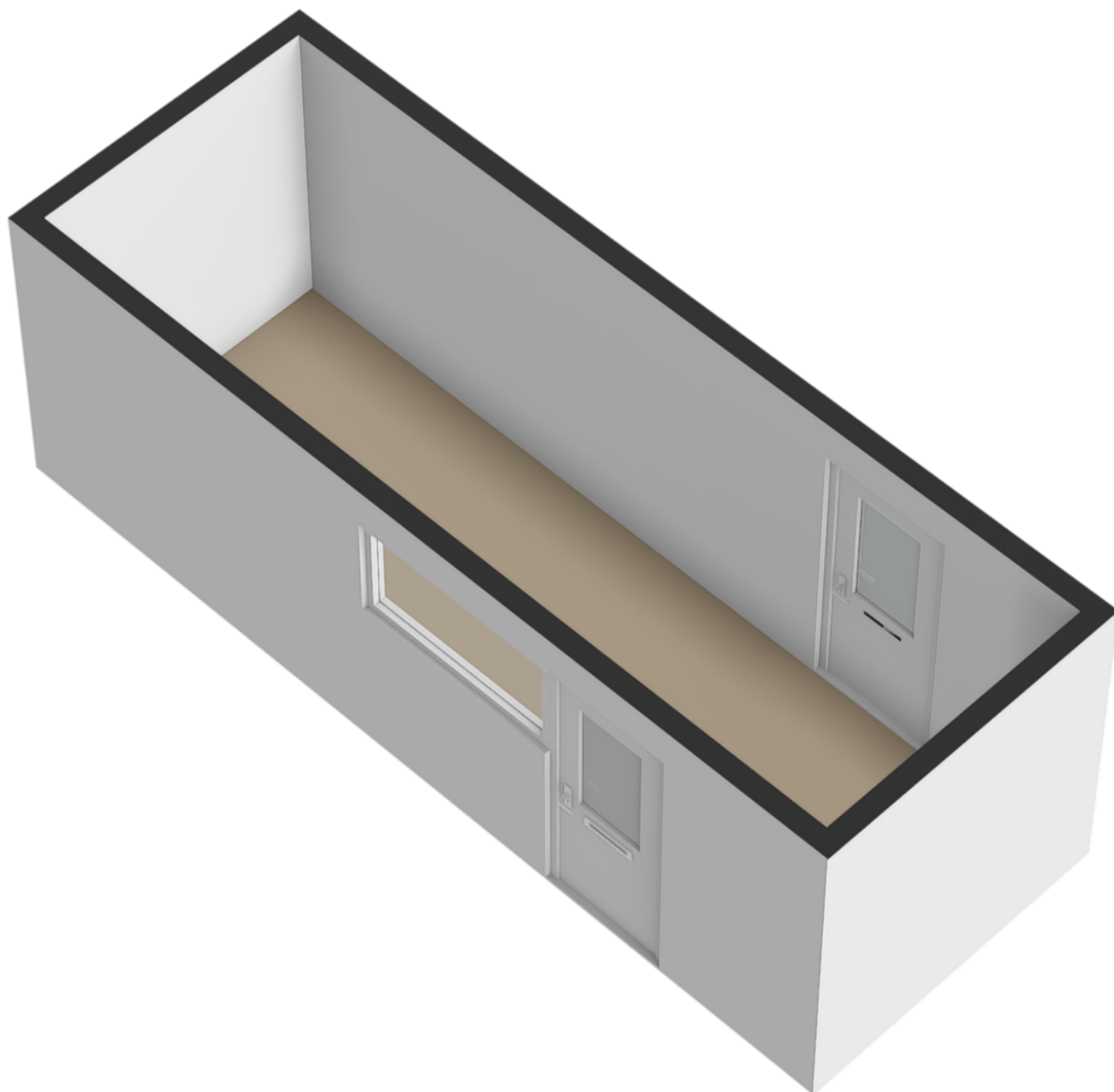


Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

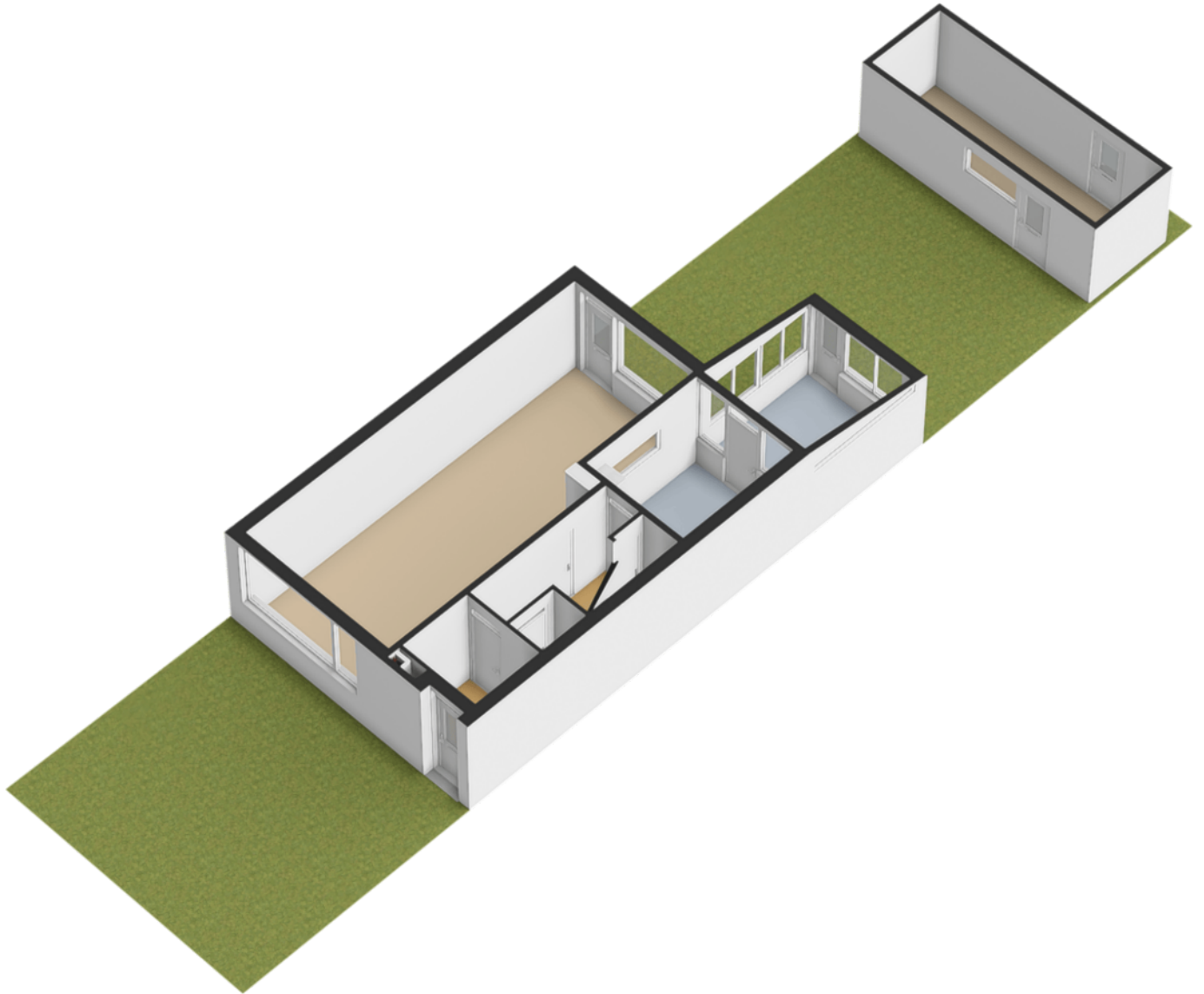
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie G

Perceel 7453

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Wie is Joep Willems?

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zomaar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit één van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven, schakel je een makelaar in met een open mind en een goede naam in de regio; iemand bij wie je je goed voelt. Als ervaren, no-nonsense makelaar heeft Joep Willems de nodige connecties en kent hij de markt op zijn duimpje.

Joep is geboren en getogen in Breda en heeft al meer dan 35 jaar ervaring in alle facetten van de makelaardij. Zijn kantoor is per 1 september 2024 gevestigd aan de Smederijstraat 2 in Breda, na daarvoor 22 jaar aan de Vierwindenstraat 34 te hebben gezeten.

Joep Willems levert die extra service en samenwerking waarmee juist jij als klant tevreden zult zijn. Hij weet hoe het proces in zijn werk gaat en heeft er plezier in. Neem contact op of kom eens langs, de deur staat altijd voor je open!



DICHTBIJ HUIS

**076
531
0900**



Heeft u belangstelling in begeleiding bij de aan- of verkoop van uw woning? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak
