

# TE KOOP



**Raadhuisstraat 55**

**Terheijden**

**Instapklare energiezuinige 2/o/1-kap**



\\ Hoofdstraat 35, 4844 CA Terheijden \\ 076-5933134 \\ info@reimus-makelaardij.nl \\ reimus-makelaardij.nl \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**101m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**110m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**374m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**1895**

ENERGIELABEL  
**A**



# Omschrijving

Deze instapklare, volledig gemoderniseerde en energiezuinige geschakelde twee-onder-een-kapwoning ligt op een gewilde woonlocatie op loopafstand van het centrum van Terheijden.

Met een woonoppervlakte van circa 101 m<sup>2</sup> beschikt de woning over een sfeervolle woonkamer met balkenplafond, een aparte eetkamer, een semi-open keuken, drie slaapkamers, een badkamer en een bergzolder. De verzorgde en gezellige achtertuin is gelegen op het noordoosten en beschikt over een terras, berging en een achterom.

De woning heeft energielabel 'A' met voorzieningen zoals HR+ en HR++ glas, 7 zonnepanelen, een warmtepomp en vloerverwarming op de begane grond.

## BEGANE GROND

### ENTREE-HAL

Overdekte entree bij de voordeur.

Hal met meterkast, toiletruimte en via een zwarte houten deur met glas toegang tot de woonkamer.

### TOILET

Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

### WOONKAMER

De woonkamer heeft een hoog plafond met originele houten balken, wat zorgt voor karakter en een gevoel van ruimte. De woonkamer staat in verbinding met de eetkamer en worden afgesloten met een moderne zwart houten deur voorzien van glas. Daarnaast is er een mooie houten trapopgang naar de eerste verdieping.

### EETKAMER

De eetkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een vaste kast en een ruime voorraad kast welke voorzien is van een praktische houten schuifdeur. In deze kastruimte is de Intergas cv-ketel is geplaatst. Via openslaande tuindeuren is er direct toegang tot de achtertuin. De eetkamer staat in open verbinding met de keuken.

### KEUKEN

De semi-open keuken heeft een lichte inrichting en is uitgevoerd met een L-vormig hardstenen aanrechtblad. De keuken is voorzien van een 4-pits keramische kookplaat, combi-oven, rvs-afzuigkap, rvs-spoelbak met mengkraan en diverse onder- en bovenkasten met lades. Vanuit de keuken is er een loopdeur naar de achtertuin.

## EERSTE VERDIEPING

### OVERLOOP

Er is een ruime overloop met 2 Velux dakramen welke voor veel lichtinval zorgen.

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een extra kast met aansluitingen voor de wasmachine en droger. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

# Omschrijving (vervolg)

## SLAAPKAMERS

- Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde en, is voorzien van een dakkapel en bergruimte achter knieschotten.
- Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde, heeft een Velux dakraam.
- Slaapkamer 3, eveneens aan de voorzijde, beschikt over een dakkapel en een luik naar de bergzolder.

## BADKAMER

De lager gelegen badkamer is bereikbaar via drie treden en is gedeeltelijk betegeld. De ruimte is ingericht met een wandcloset, inloopdouche, wastafelmeubel, spiegelkast, radiator en een dakkapel die zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

## TWEEDE VERDIEPING

### ZOLDER

Ruime bergzolder, bereikbaar via een luik met vlizotrap vanuit slaapkamer 3.

## ACHTERTUIN

De gezellige achtertuin is verzorgd aangelegd en gelegen op het noordoosten (circa 7 x 6 m). De tuin is voorzien van sierbestrating, een terras, borders en de opstelplaats van de warmtepomp met houten ombouw.

## BERGING

Daarnaast is er een vrijstaande geïsoleerde houten berging met plat dak en schuifdeur en een achterom.

## BIJZONDERHEDEN

- Geschakelde twee-onder-een-kapwoning met berging
- Bouwjaar circa 1895
- In 2019 gerenoveerd en gemoderniseerd
- Volledig geïsoleerd
- HR+ en HR++ glas
- 7 zonnepanelen
- Hybride warmtepomp (Daikin, 2019)
- Cv-ketel Intergas HRE-A CW5 (2019)
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Woonkamer en aparte eetkamer
- Semii-open keuken
- Drie slaapkamers
- Modern sanitair
- Verzorgde en privacy biedende achtertuin

# De afmetingen van de kamers/ruimten zijn op de plattegronden terug te vinden.

# Omschrijving (vervolg)

## DE VERKOPER VERTELT...

Toen we het huis voor het eerst binnenstapten waren we op slag verliefd. Het authentieke karakter, de praktische leefruimte en de speelsheid van het huis door verrassende hoekjes en niveauverschillen spraken ons direct aan. Het balkenplafond in de woonkamer geeft een stoere en warme uitstraling. Door het hoge plafond en de open verbinding naar de eetkamer voelt het geheel ruimtelijk aan. De openslaande tuindeuren in de eetkamer zorgen ervoor dat binnen en buiten mooi in elkaar overloopt.

De eetkamer staat in verbinding met de semi open keuken, welke licht en praktisch is ingericht. Het is voor ons een plek waar geleefd wordt met ons gezin, familie en vrienden.

De indeling op de eerste verdieping ervaren we als prettig, met een ruime overloop, drie slaapkamers, een badkamer en inbouwkast. In 2024 hebben we een zolder ingebouwd, wat zorgt voor verrassend veel extra bergruimte.

De achtertuin voelt als een echte stadstuin: knus en compact. Door het niveauverschil heeft het een speels karakter. De geïsoleerde berging biedt praktische opbergruimte voor fietsen en (tuin)gereedschap.

De woning is gelegen aan een van de mooiste straten van Terheijden, op loopafstand van de dorpskern en met de Kleine Schans om de hoek.

Wat dit huis extra bijzonder maakt, is dat het dateert uit 1895 en in 2019 grondig is gemoderniseerd. Met volledige isolatie, zonnepanelen, een warmtepomp en vloerverwarming is het huis energiezuinig en klaar voor de toekomst.

We hebben met veel plezier in deze woning gewoond. Het is een plek met veel sfeer en eigenheid, waar oud en nieuw mooi samenkomen.

## HEB JE INTERESSE IN DEZE WONING?

Tijdens een bezichtiging ervaar je zelf de prettige indeling, lichtinval en sfeer van deze woning.

Bel ons via 076-593 3134 voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door.

## TERHEIJDEN EN OMGEVING

Terheijden is een charmant en gastvrij dorp waar rust, ruimte en gemak harmonieus samenkomen. Met alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer op loopafstand leef je hier in het hart van een hechte gemeenschap.

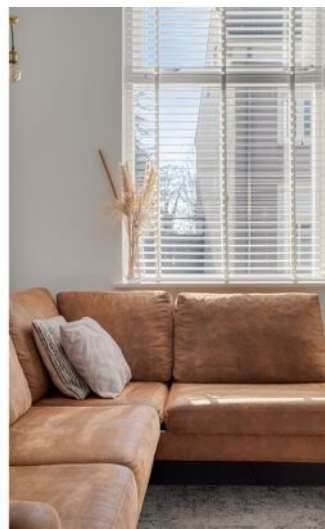
De groene omgeving nodigt uit tot wandel- en fietstochten langs de Mark, de historische Schans, het polderlandschap en de nabijgelegen bossen, terwijl de jachthaven met fietspontje extra recreatiemogelijkheden biedt. Bovendien beschikt Terheijden, zowel in het dorp zelf als in de nabije omgeving, over diverse binnen- en buitensportfaciliteiten, van teamsporten tot individuele sport- en wellnessmogelijkheden.

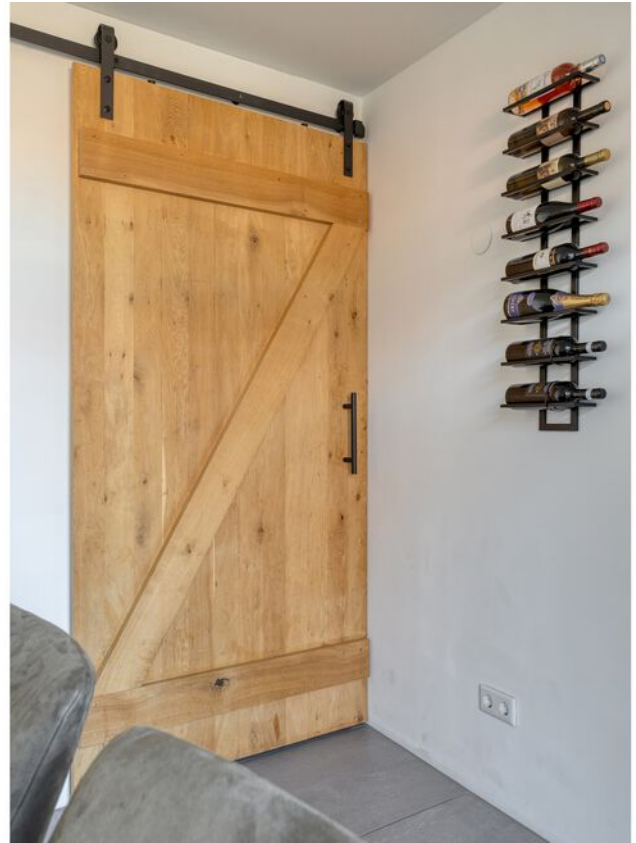
Dankzij de uitstekende verbindingen naar de A59, A16 en A27 én de korte afstand tot Breda en Oosterhout geniet je hier van het beste van twee werelden: landelijk en ontspannen wonen met de stad altijd binnen handbereik.

Kortom, Terheijden biedt alles voor wie zoekt naar een complete, levendige en fijne woonomgeving.





























# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 445.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1895
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	110 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	101 m <sup>2</sup>
Inhoud	374 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij school Nabij snelweg
---------	--

## Tuin

Type	Achtereinde
Hoofdtuin	Ja

# Kenmerken

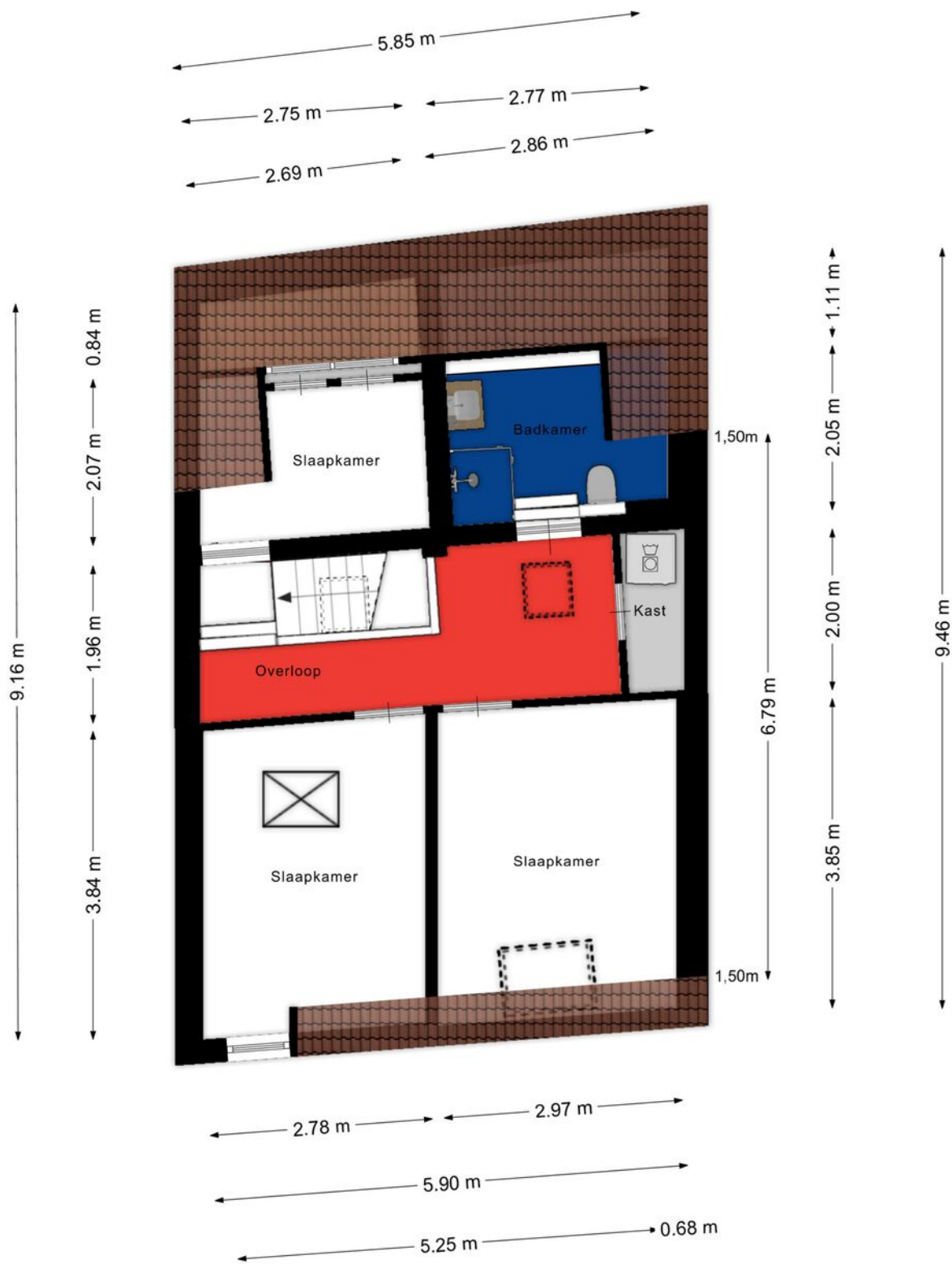
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
<b>Energieverbruik</b>	
Energietabel	A
<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Intergas HRE-A cw5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond

# Plattegrond



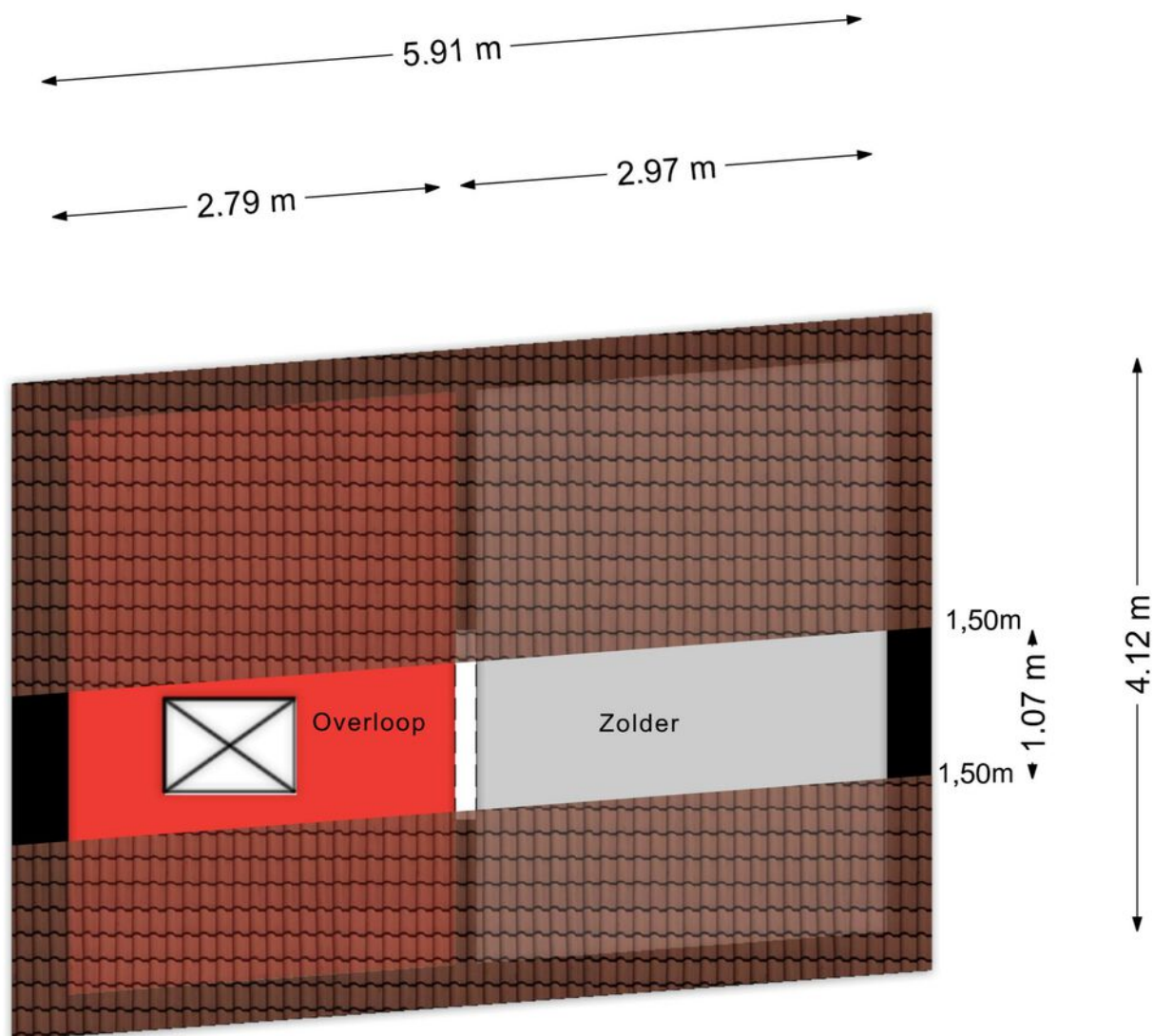
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



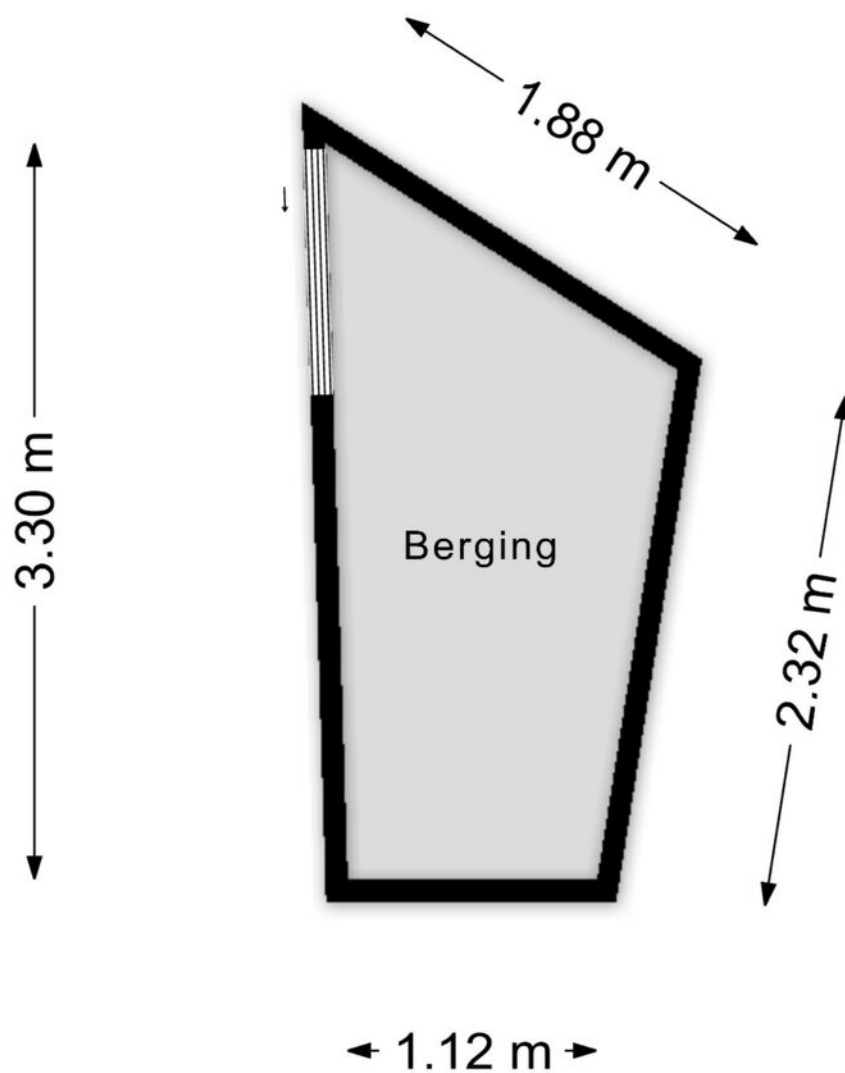
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

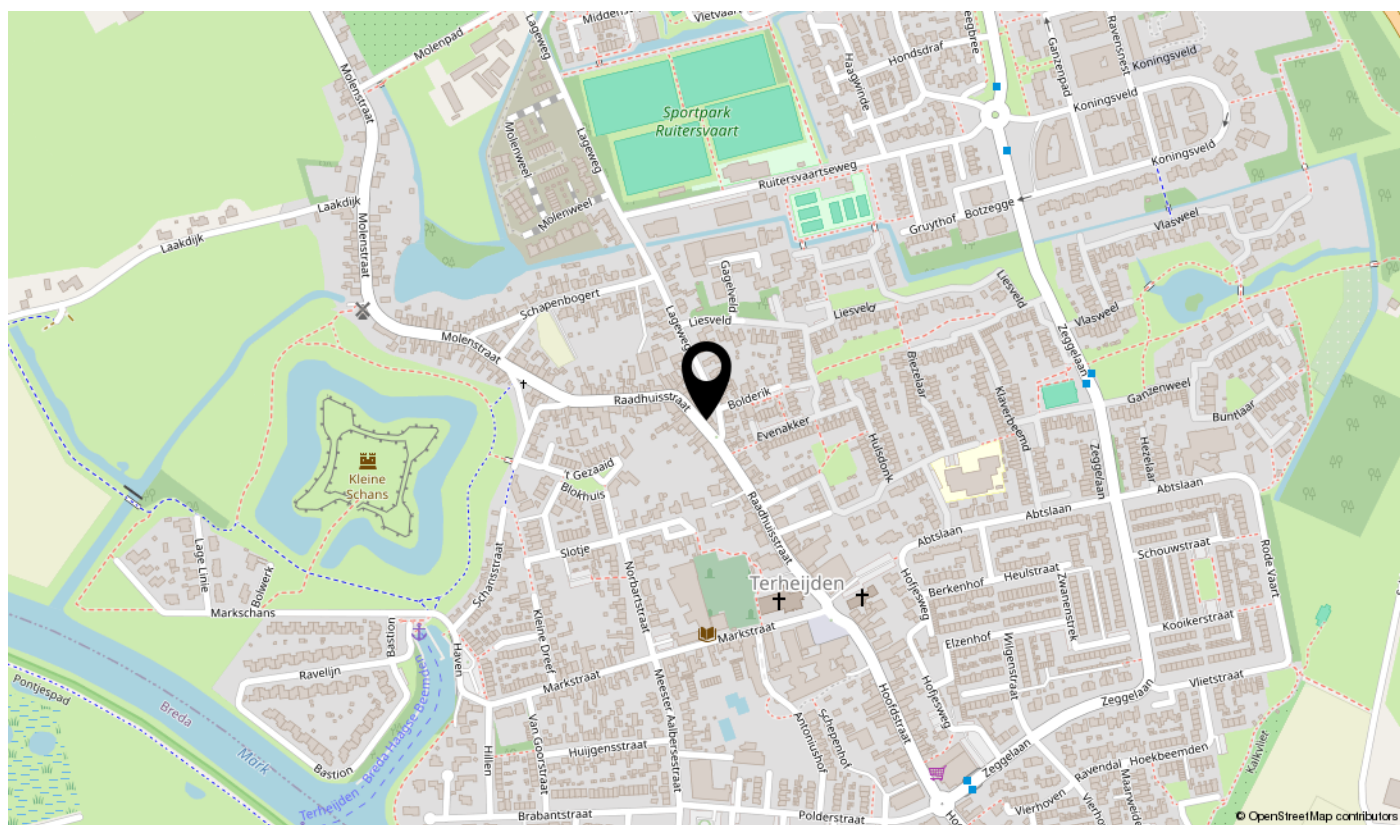
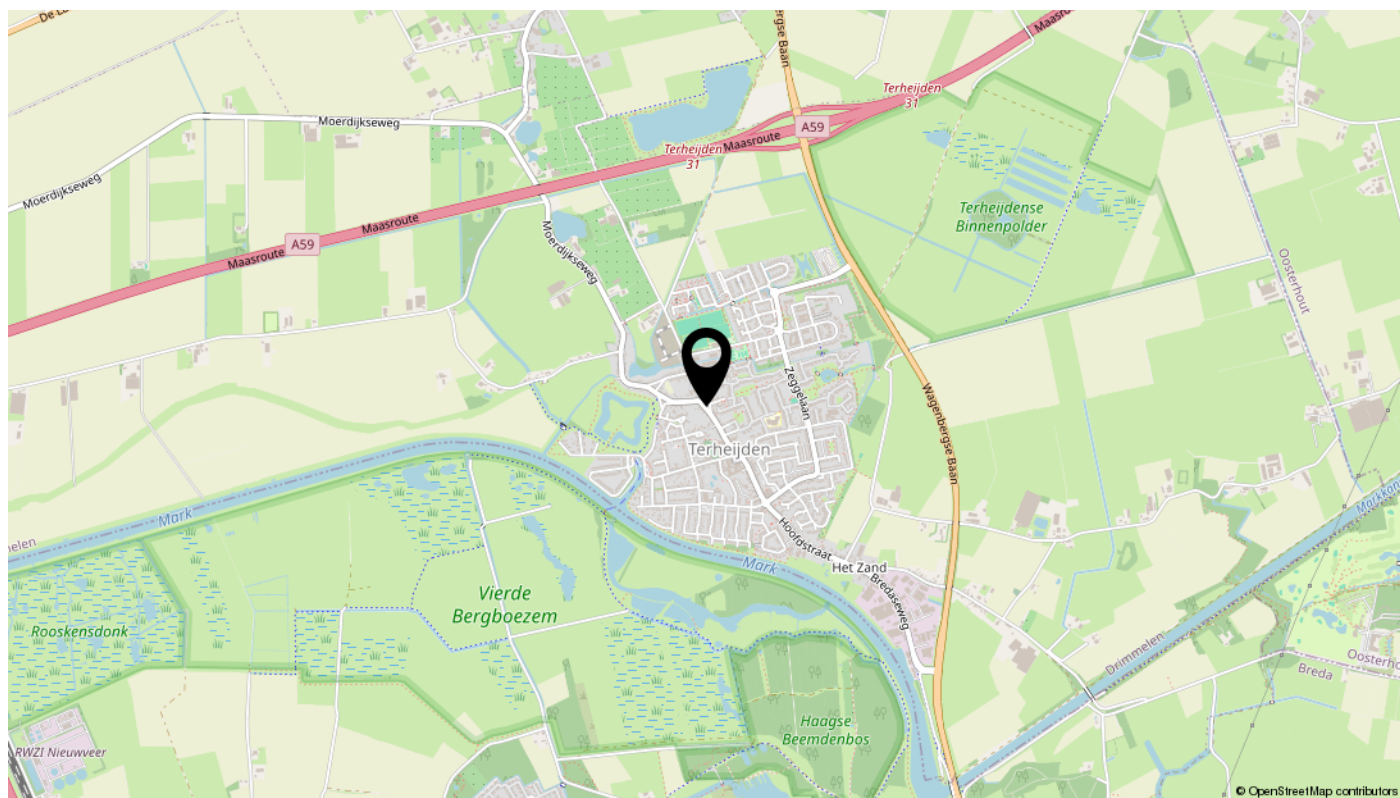
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Locatie



# Algemeen

## ALGEMEEN & VAN TOEPASSING

- Biedingen worden uitsluitend in behandeling genomen ná een bezichtiging.
- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de Vastgoed Nederland koopovereenkomst mede vastgesteld door de Nederlandse brancheorganisatie Voor Makelaars en Vereniging Eigen Huis.
- Een koopovereenkomst (tussen natuurlijke personen) komt uitsluitend tot stand onder de opschortende voorwaarde dat zowel verkoper als koper de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan rechten ontleen.
- In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Afhankelijk van het bouwjaar wordt een koopovereenkomst, welke gehanteerd wordt door Reimus Makelaardij, standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule c.q. 'as is where is' clausule.
- Reimus Makelaardij wijst hiermee koper, in het kader van zijn onderzoeksplicht, op de mogelijkheid van het laten uitvoeren van o.m. een bouwkundige keuring en/of het inschakelen van een aankoopmakelaar of anderszins.
- Deze vrijblijvende informatie is door Reimus Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen desgewenst door koper worden gecontroleerd c.q. nagemeten.
- Door Reimus Makelaardij wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid w.o. tekeningen, jaartallen, schaal aanduidingen oppervlaktematen of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

# Interesse

Bel ons voor een bezichtigingsafspraak!

