

**TOFF
WONEN**

Als het om (t)huis gaat!

TOFFwonen
0165 - 32 67 27
www.toffwonen.nl

**WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER**

46

SPOORSTRAAT

ZEGGE

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 473.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, tussenverdieping
Woonlaag	2e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1967
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	95 m ²
Inhoud	349 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	In centrum Nabij school Nabij snelweg
---------	---

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Verwarmingssysteem	Warmtepomp

KENMERKEN

Heeft een balkon	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

OMSCHRIJVING

Welkom bij Spoorstraat 46 in Zegge, een gloednieuw appartement voor wie comfort, stijl én energiezuinigheid hoog in het vaandel heeft staan.

In het hart van dit pittoreske dorp, dat bekendstaat om zijn rust, groene omgeving en landelijke charme, vind je nu een unieke kans: een voormalige dierenwinkel die getransformeerd is tot vijf spiksplinternieuwe appartementen. Meteen valt de sfeer op, waar oud en nieuw elkaar prachtig ontmoeten.

Dit appartement is gelijkvloers en daardoor ideaal voor elke levensfase, van starters en jonge gezinnen tot senioren die vooral comfortabel en zonder drempels willen wonen. Daarbij is het hele complex uitgerust met een moderne warmtepomp en vloerverwarming: zo combineer je gemak met lage energiekosten en een duurzaam karakter.

Wonen in Zegge betekent genieten van de sfeer en het karakter van een rustig, landelijk dorp. Wandelen of fietsen in het groene buitengebied? Dat begint vrijwel bij je voordeur. Toch is de stad dichtbij: mede dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen ben je in een mum van tijd in Breda, Roosendaal of zelfs Antwerpen. Zo combineer je het beste van twee werelden; rust, ruimte én goede bereikbaarheid.

Kortom... Dit appartement biedt een prettige woonsfeer, is instapklaar, energiezuinig én aanpasbaar aan jouw wensen. Je woont hier met alle gemakken van nieuwbouw in het knusse en vriendelijke hart van Zegge.

Spring jij in het diepe en maak jij van Spoorstraat 46 jouw nieuwe thuis? Bel of mail voor een bezichtiging en laat je verrassen door de mogelijkheden! Wie weet ben jij binnenkort de trotse eigenaar van deze buitenkans!

INDELING

Zodra je via de gezamenlijke entree binnenstapt, proef je de vernieuwde sfeer. Via de nette trapopgang bereik je jouw eigen verdieping. De royale hal in de woning zelf biedt toegang tot alle vertrekken en huisvest bovendien het separate toilet, een praktische wasruimte en een technische ruimte, alles binnen handbereik.

De lichte woonkamer mag er zijn! Grote raampartijen zorgen hier voor een zee aan daglicht en bieden prachtig uitzicht op de omgeving. Of je nu een gezellige zithoek, knusse eethoek of misschien wel een werkplek wilt creëren; hier is het allemaal mogelijk.

De basis is strak: een hoogwaardige PVC-vloer die naadloos overloopt in alle woonvertrekken, gecombineerd met een tijdloze inrichting en vloerverwarming die overal voor behaaglijk comfort zorgt.

Goed nieuws voor de culinaire liefhebber: de keuken wordt in overleg nog naar jouw wensen geplaatst. Hier kun je zelf de puntjes op de i zetten! Dat geeft niet alleen vrijheid, maar biedt ook mogelijkheden om deze ruimte echt naar jouw leefstijl vorm te geven.

Naast de woonkamer tellen we drie comfortabele slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde grenzen aan een fijn balkon. Perfect om in de ochtend te genieten van een kop koffie of 's avonds nog even buiten te zitten met uitzicht. Slaapkamer, hobbyruimte, thuishkantoor of logeerkamer, jij bepaalt de indeling!

Even relaxen na een lange dag doe je in de stijlvolle badkamer, compleet betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche, strak wastafelmeubel en een tweede toilet. Luxe hoeft niet beperkt te blijven tot hotels!

BIJZONDERHEDEN

PARKEERPLAATS

Voor wie écht zorgeloos wil wonen, is er optioneel een privéparkeerplaats op eigen terrein te koop (€ 6.500,- k.k.). Handig en veilig, vooral als je waarde hecht aan altijd een plekje voor je deur. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende gratis parkeergelegenheid voor jezelf en je bezoek.

DISCLAIMER:

Dit appartement maakt deel uit van een project dat zich (deels) nog in de afbouwfase bevindt. Zowel het appartement zelf als de algemene ruimtes en het buitenterrein zijn mogelijk nog niet volledig voltooid op het moment van bezichtiging en/of aankoop.

Aan de in deze brochure opgenomen informatie, plattegronden, impressies en eventuele mondelinge mededelingen kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de definitieve uitvoering, afwerking en oplevering.

TOFFwonen treedt op als verkopend makelaar en is niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk voor afspraken, toezeggingen of verplichtingen die worden gemaakt of aangegaan tussen koper en de verkoper/projectontwikkelaar dan wel de Vereniging van Eigenaars (VvE), in het bijzonder met betrekking tot de afwerking van het appartement, de algemene ruimtes en het buitenterrein.

Kopers wordt geadviseerd om alle afspraken omtrent afwerking, oplevering en eventuele meer- en minderwerkopties rechtstreeks en schriftelijk vast te leggen met de verkoper/projectontwikkelaar en/of de VvE.

Ten tijde van het tot stand komen van deze brochure is er voor de appartement nog geen definitief energielabel aanwezig. Verkoper zal hiervoor de opdracht verstrekken op het moment dat het appartement volledig is afgebouwd.

De brochure maakt geen deel uit van de contractstukken.

Ten aanzien van de juistheid van deze informatie kan door TOFFwonen en verkoper geen aansprakelijkheid worden aanvaard. Aan de vermelde informatie en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Partijen verklaren dat eventuele afwijkingen met de werkelijke situatie nimmer tot aansprakelijkheid van verkoper of diens makelaar kunnen leiden, noch kunnen deze afwijkingen van invloed zijn op de verkoopprijs. De opgegeven bruto inhouden zijn indicatief. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Ook aan de bruto inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.











PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: zan

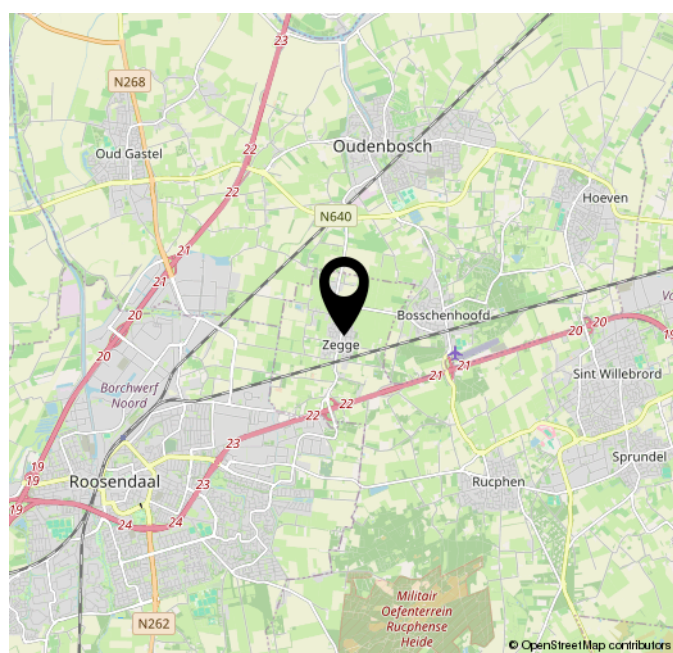
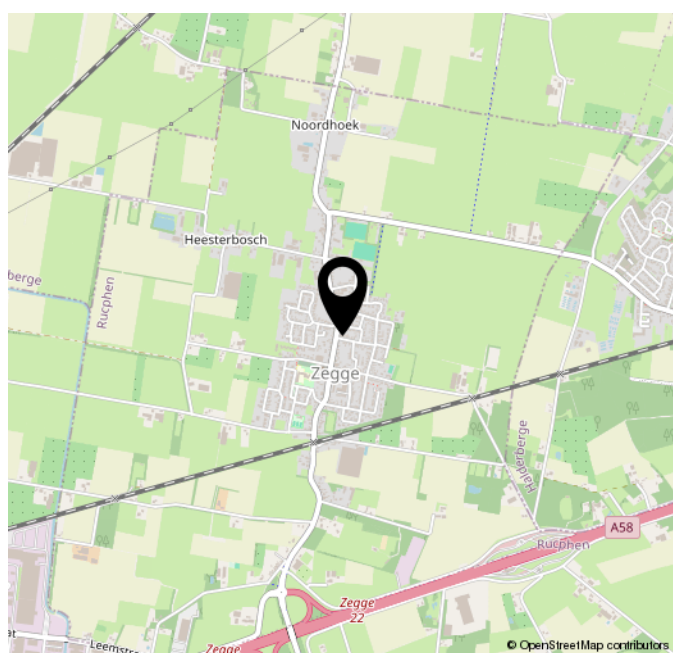
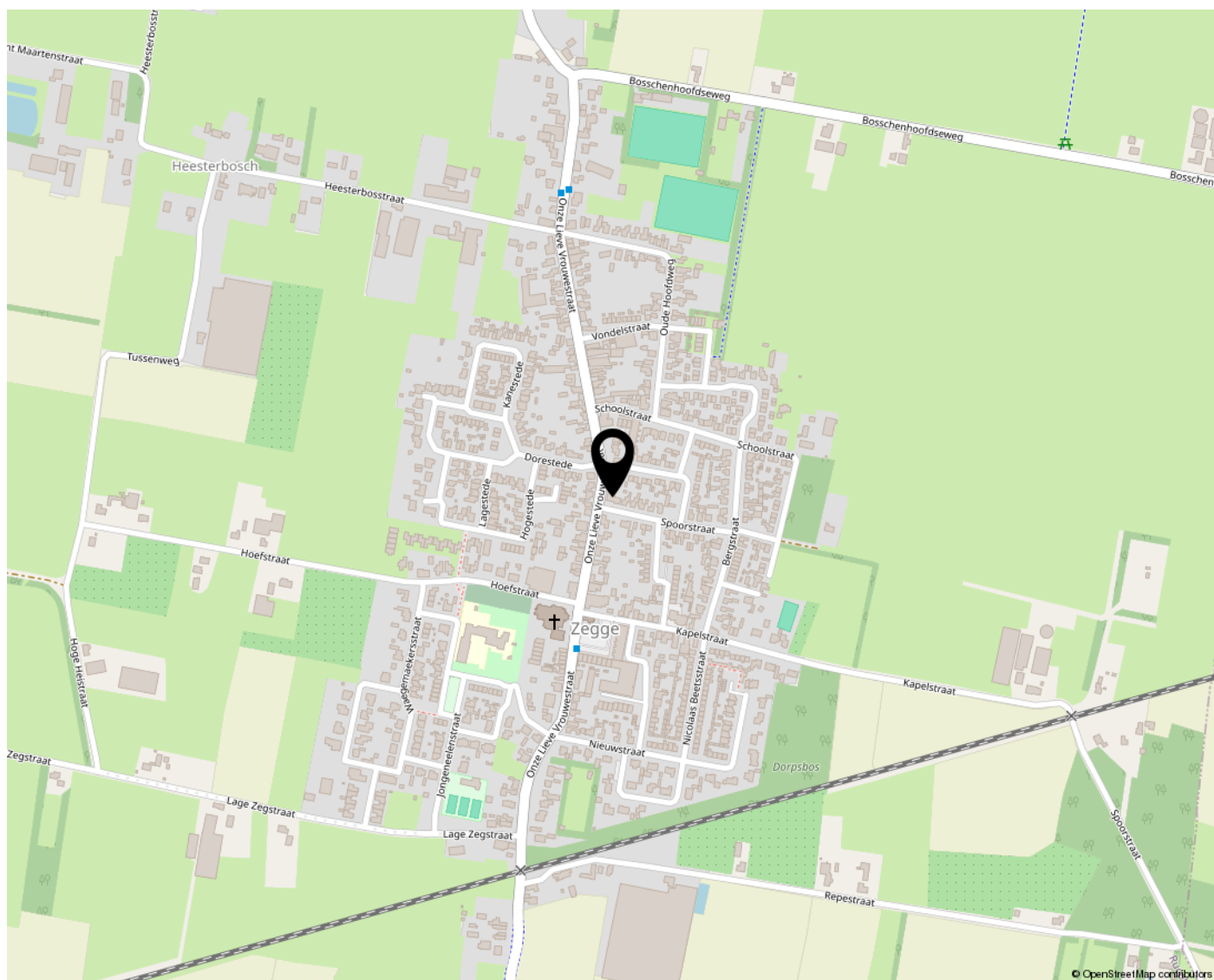


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rucphen	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2828	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART





Welkom bij de **TOFF**ste makelaar!

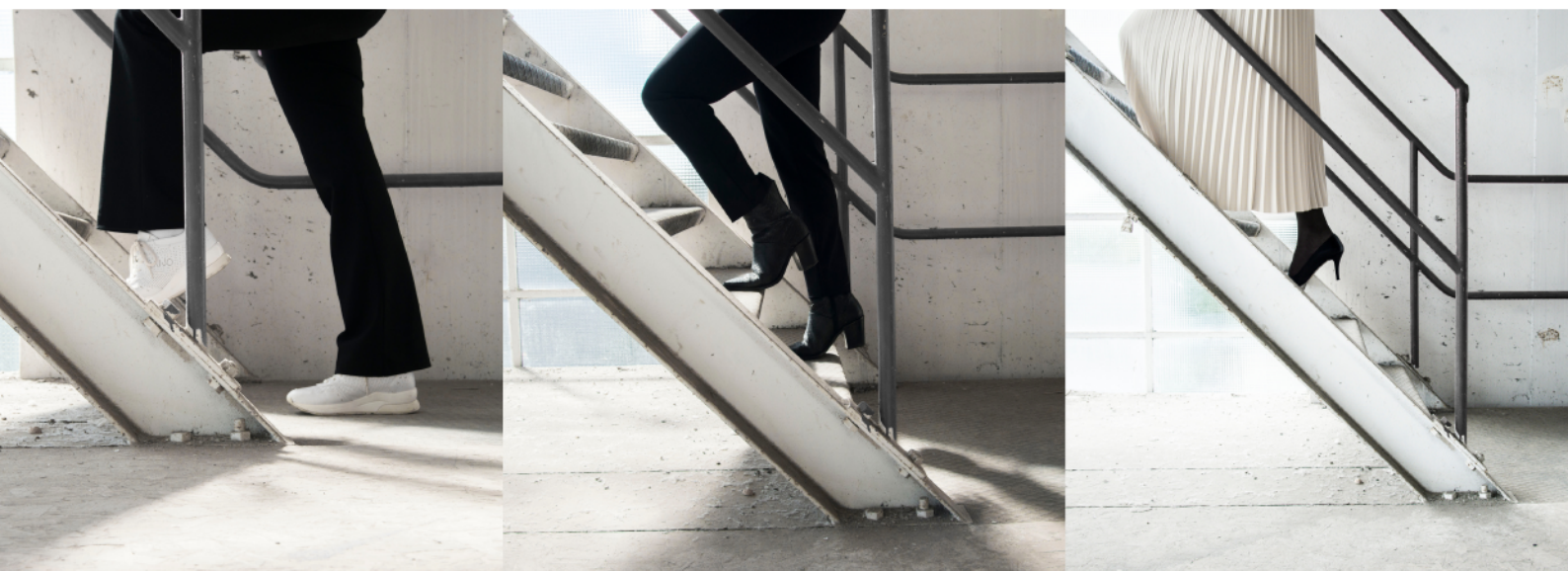
Verkopen dat doen we samen! Het is onze missie om met onze unieke en persoonlijke aanpak van iemands huis een andermands droomhuis te maken. Dat doen we met aandacht voor de klant, enthousiasme en 200% inzet. Niet voor niets is onze slogan: TOFFwonen, als het om (t)huis gaat!

Wij zijn gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt, hebben ruim 20 jaar kennis en ervaring en begeleiden jou graag in het volledige aan- en verkooptraject.

Doordat wij midden in de lokale samenleving staan, hebben wij een enorm netwerk opgebouwd. Zowel online als offline kun je niet om ons heen.

Bij TOFFwonen realiseren wij hoe spannend en belangrijk het verkopen en kopen van een huis is en daarom:

- Nemen we de tijd nemen om naar je te luisteren;
- Zullen we helder en open met je communiceren;
- Houden we je voortdurend op de hoogte blijven van nieuwe ontwikkelingen;
- Zijn we er voor je, ook buiten kantooruren.



**TOFF
WONEN**

Als het om (t)huis gaat!

TOFFwonen

0165 - 32 67 27

www.toffwonen.nl

**Bossschendijk 193 E
4731DD Oudenbosch**

