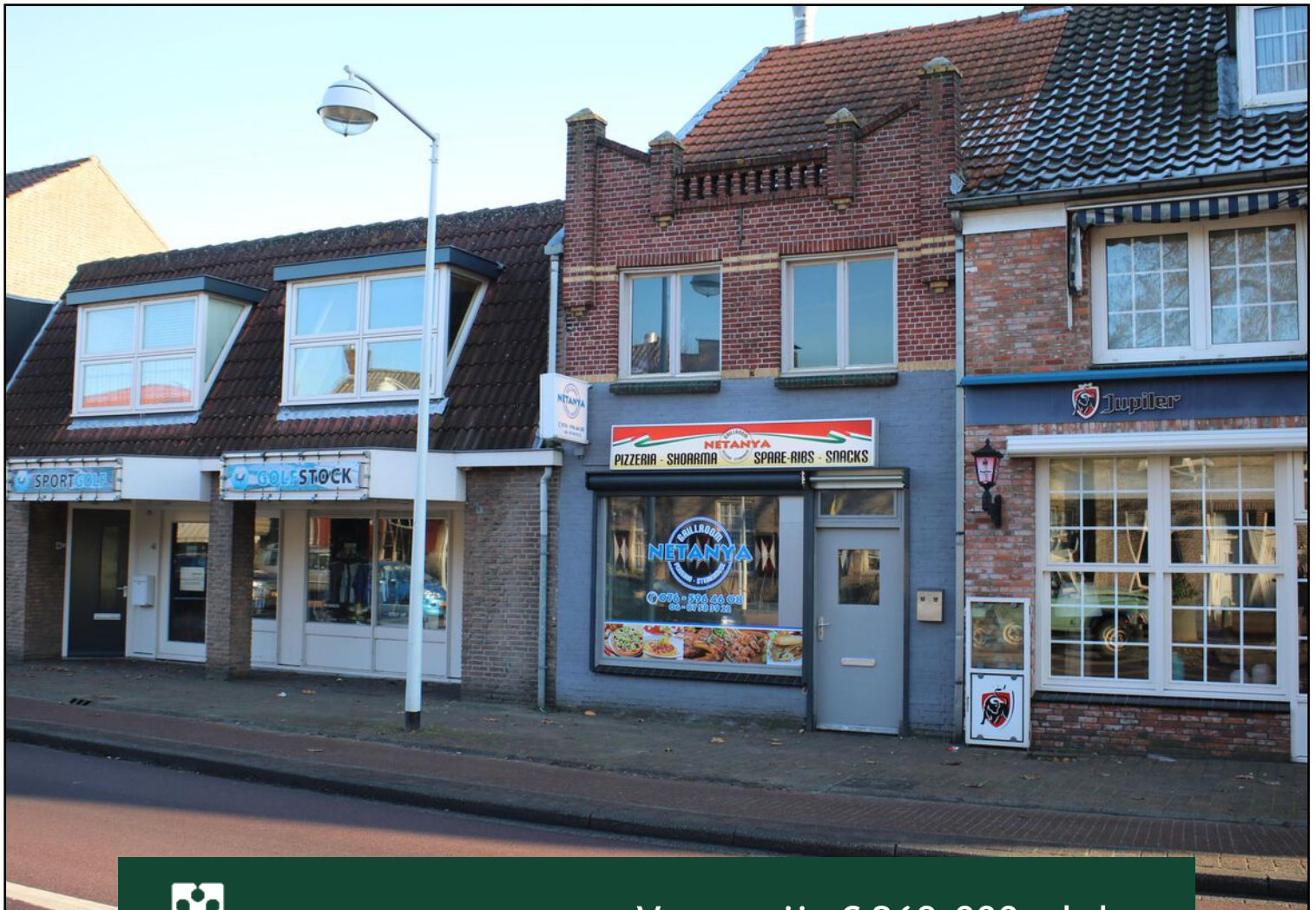


# Sint Bavostraat 64 - 64a

4891 CK Rijsbergen



Vraagprijs € 269.000,- k.k.



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)  
og@vanhasselmakelaars.nl | www.vanhasselmakelaars.nl

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 269.000,- k.k.
Soort woning:	Horecazaak en appartement
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers :	1
Perceeloppervlakte:	ca. 196 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 91 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 720 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte:	ca. 111 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 49 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1910
Ligging:	In centrum
Tuin:	Zonneterras
Verwarming:	C.v.-ketel

## **Algemeen**

In het centrum gelegen karakteristiek pand met op de begane grond een horecazaak en op de verdieping een bovenwoning met eigen achteringang en dakterras.

## **Ligging**

Het pand is gelegen in het centrum van Rijsbergen met voldoende parkeerplaatsen in de nabije omgeving. In het dorpscentrum zijn meerdere winkels, cafés, restaurants, integraal kindcentrum, kinderopvang, bso en diverse sportaccommodaties. De aansluiting op de snelweg A58 Breda-Roosendaal is op ca. 10 autominuten gelegen. Het uitgestrekte buitengebied van Rijsbergen staat garant voor heerlijke ontspanning door te wandelen en te fietsen.

## **Bijzonderheden**

Karakteristiek pand;  
Bouwjaar 1910, diverse malen verbouwd en uitgebreid aan achterzijde;  
Hardhouten kozijnen met gedeeltelijke isolerende beglazing;  
Houten verdiepingsvloeren;  
Houten kapconstructie met pannen gedekt.

## **Begane grond**

De ingang van de horecazaak is aan de Hoofdstraat gelegen. Hal met meterkast welke toegang geeft tot het horecagedeelte, welke bestaat uit een restaurant met afhaalbalie en achterin het pand is de keuken, waarin de opstelplaats voor de CV-ketel, deze geeft ook verwarming aan de bovenwoning. Via het restaurant zijn middels een gang de toiletruimtes bereikbaar. In de keuken is een zijdeur naar de buitenplaats. Bij de achteringang zit ook de trap voor toegang van de bovenwoning. De burens maken ook gebruik van deze gang (recht van overpad).

## **Eerste verdieping**

Via een poort in de zijstraat en pad is er toegang tot de bovenwoning via een vaste open trap. Het platte dak boven de horecakeuken doet dienst als dakterras en er is een houten afscheiding tussen het dak en het dak van de bovenburen.

Entree met toegang tot badkamer, keuken en woonkamer. De badkamer is voorzien van een vaste kast met boiler (120l.) welke de badkamer warm water biedt, verder is er een douchecabine, toilet, buitenraam, opstelplaats voor wasmachine en wastafel. In de gang diverse vaste kasten. In de keuken een elektrische close in boiler. Woonkamer voorzien van een vaste trapkast.

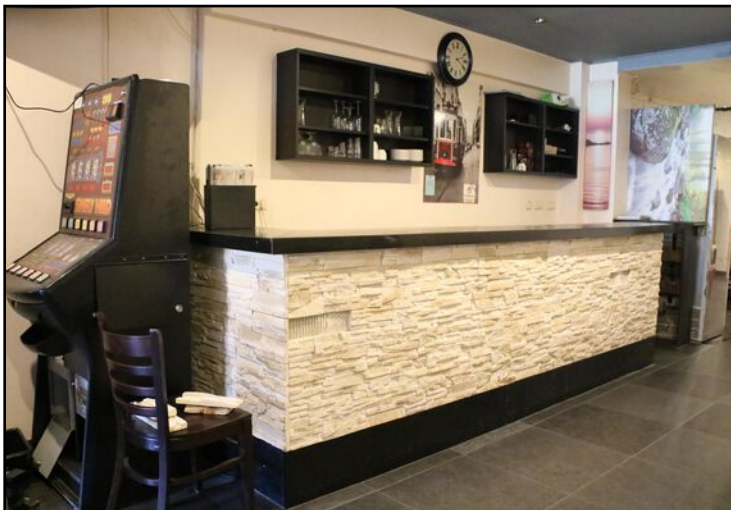
## **Tweede verdieping**

Via de overloop is een luikje in het plafond naar een bergzoldertje en de slaapkamer bereikbaar. In de slaapkamer een dakraam en een inloopkast.

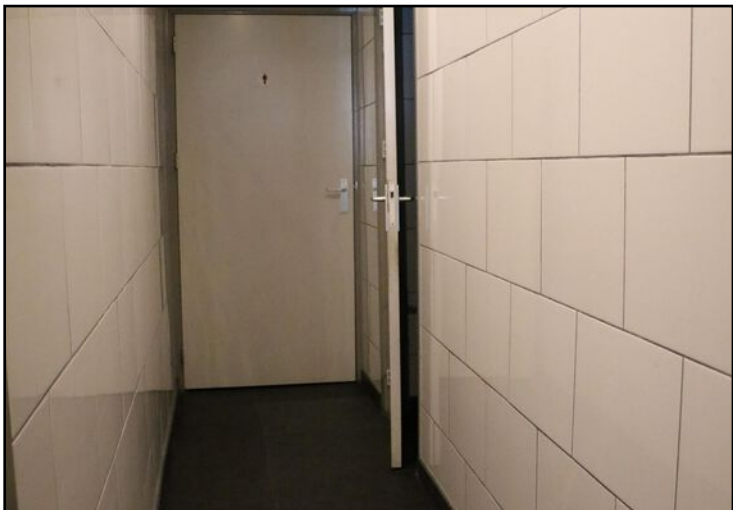
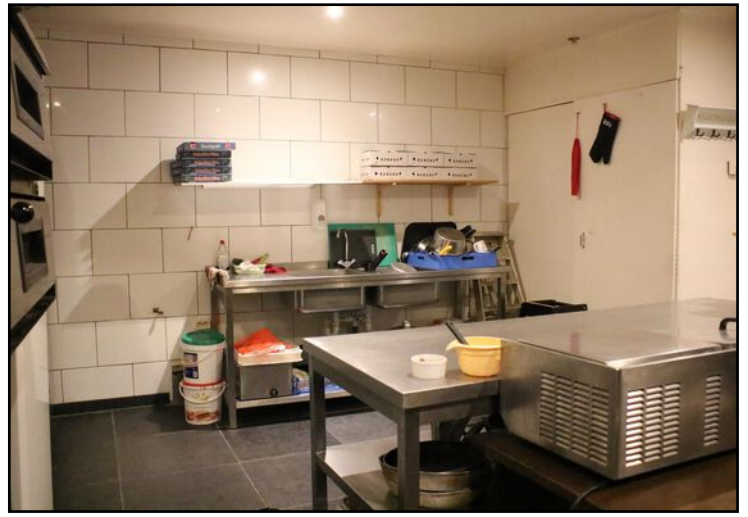
## **Bestemmingsplan**

Dit pand valt onder bestemmingsplan 'Centrum', functieaanduiding wonen en functieaanduiding horeca.





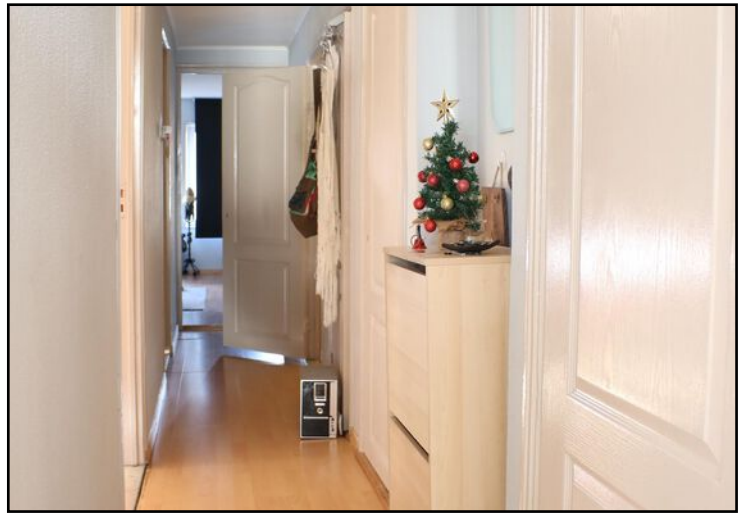




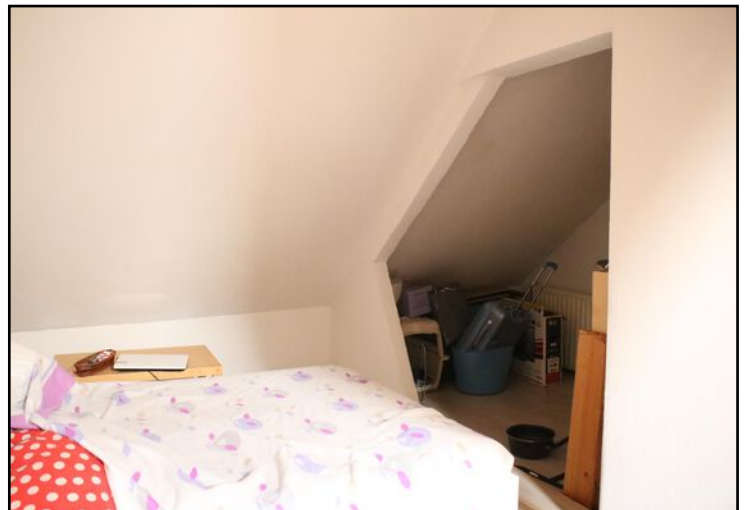
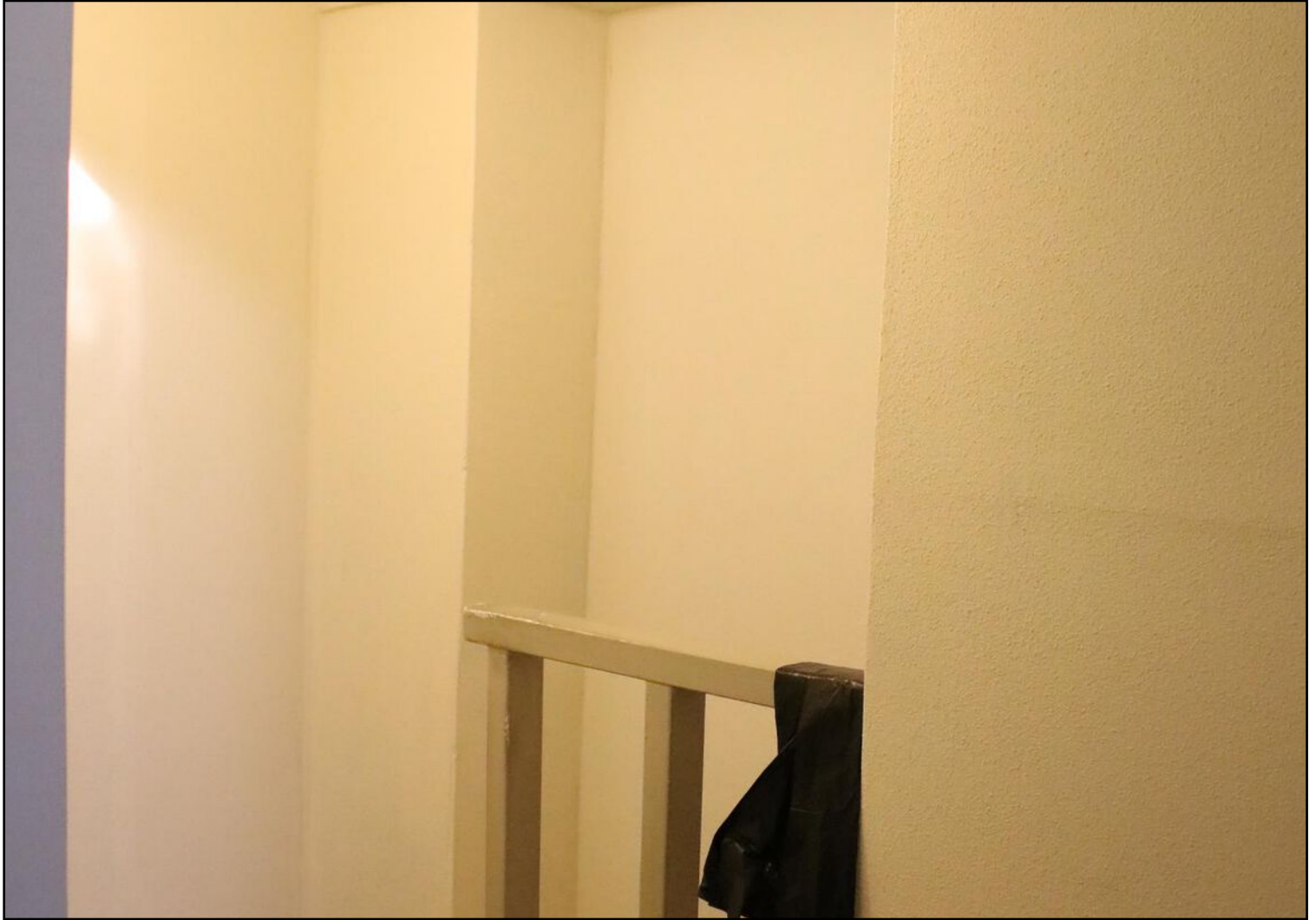
















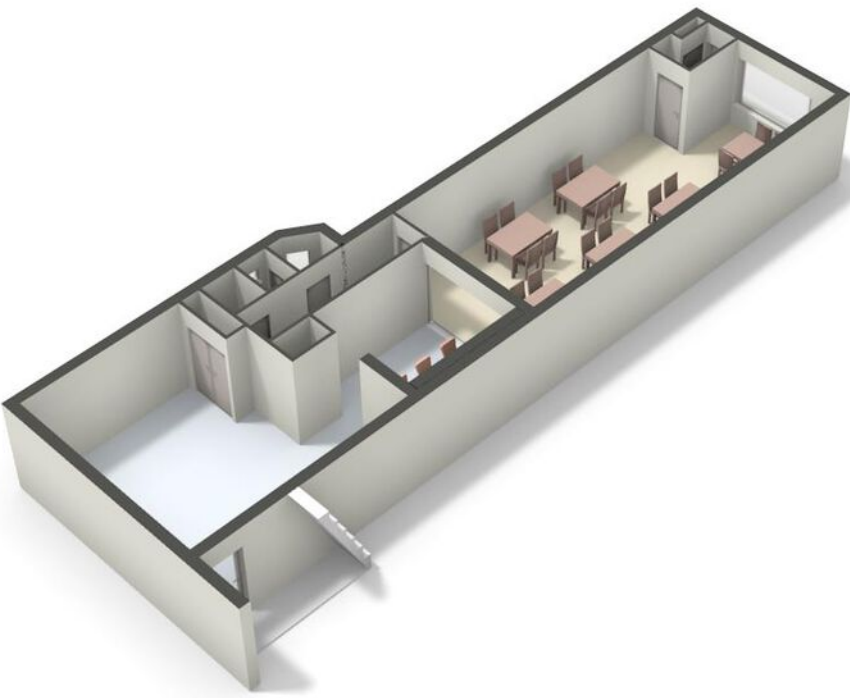
# Begane grond



Begane Grond



# Begane grond 3D

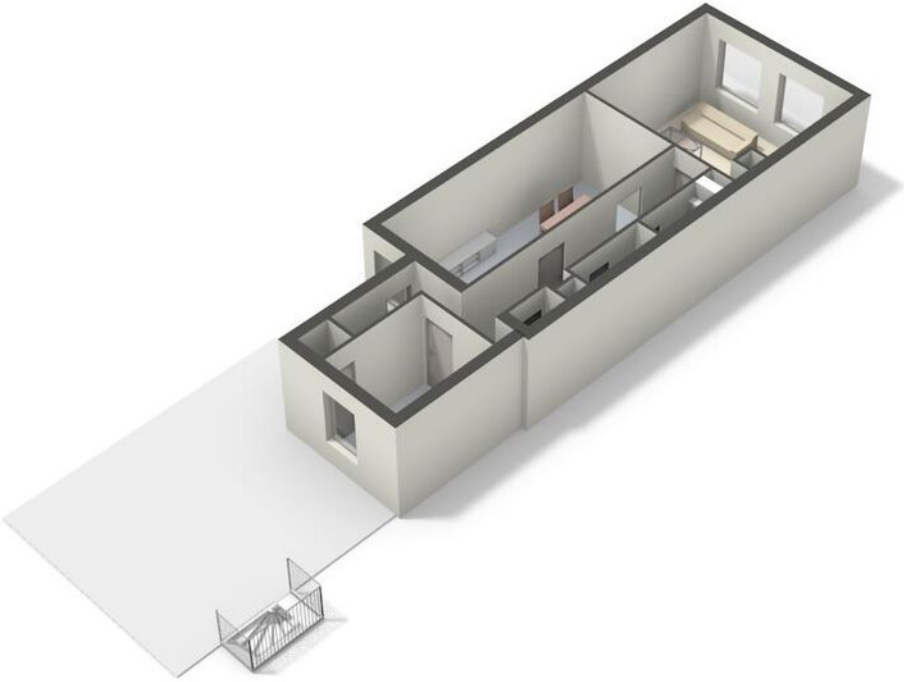


# Eerste verdieping

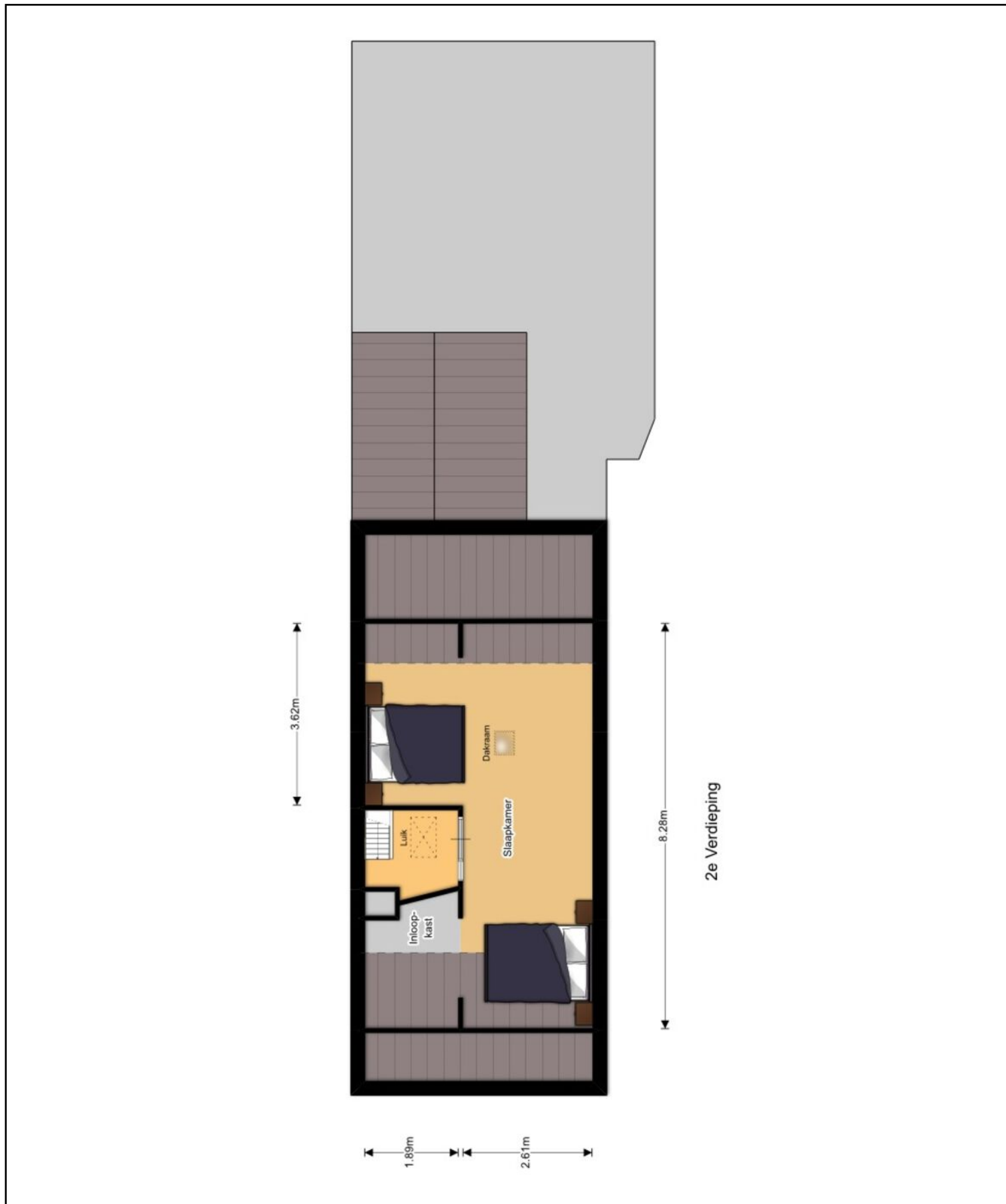




# Eerste verdieping 3D

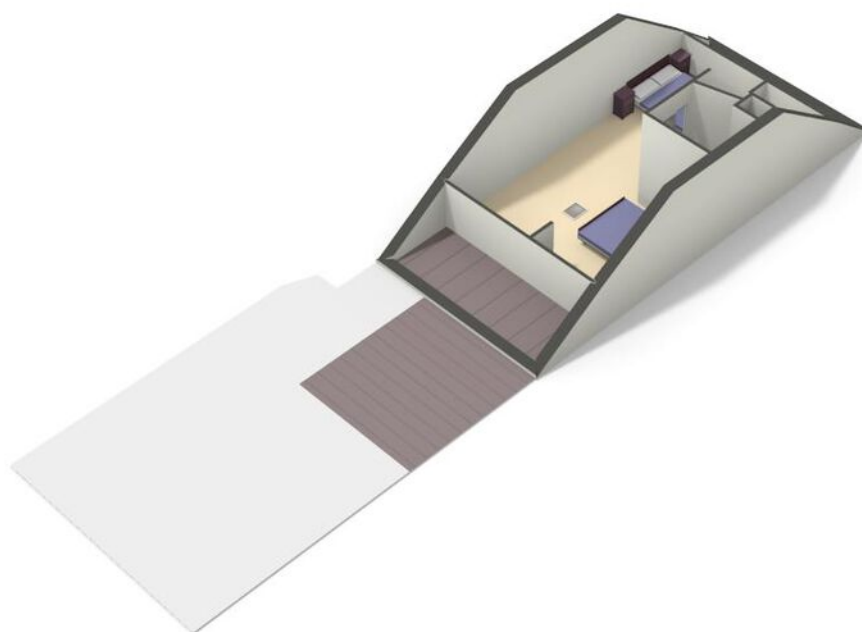


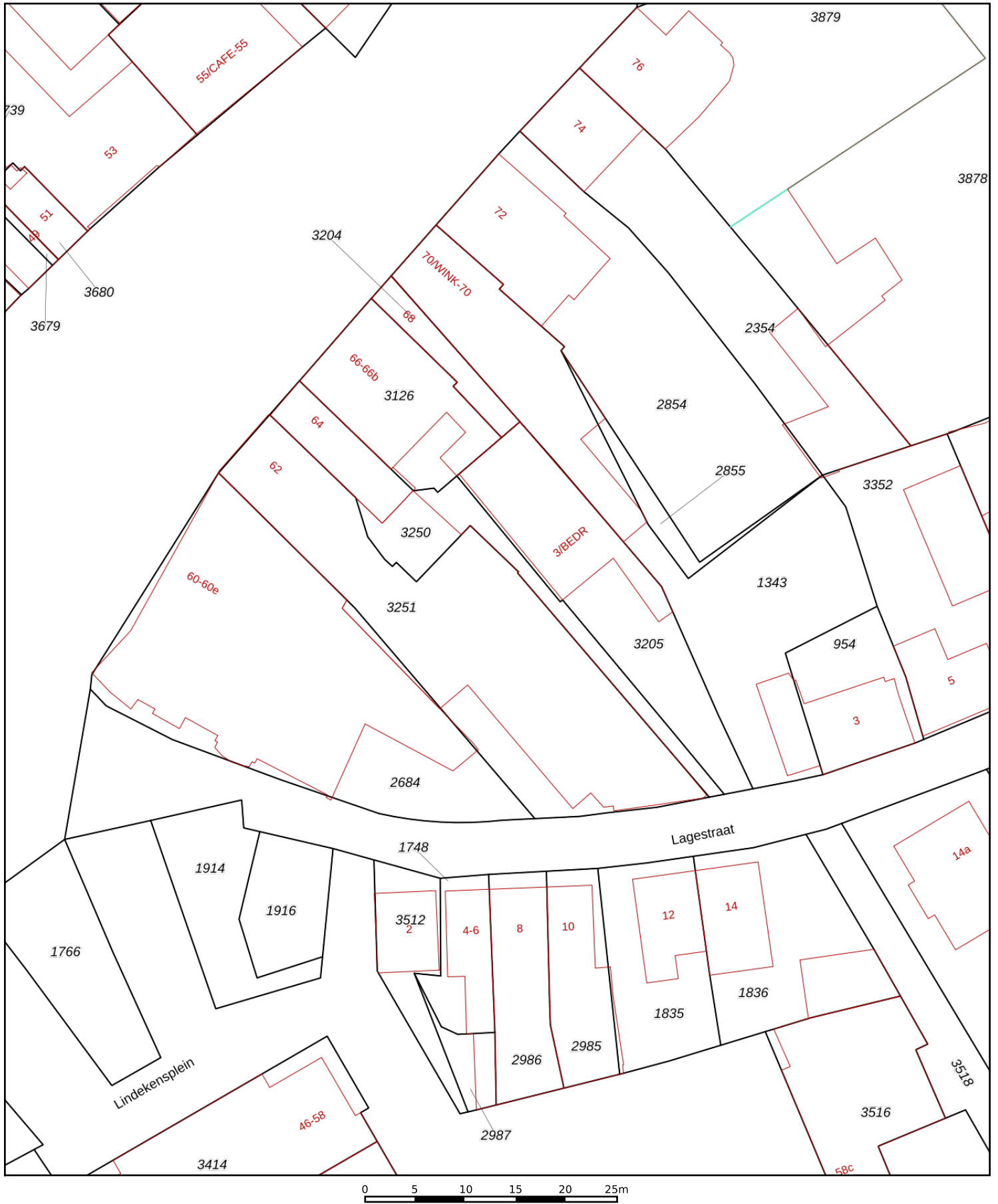
# Tweede verdieping






# Tweede verdieping 3D





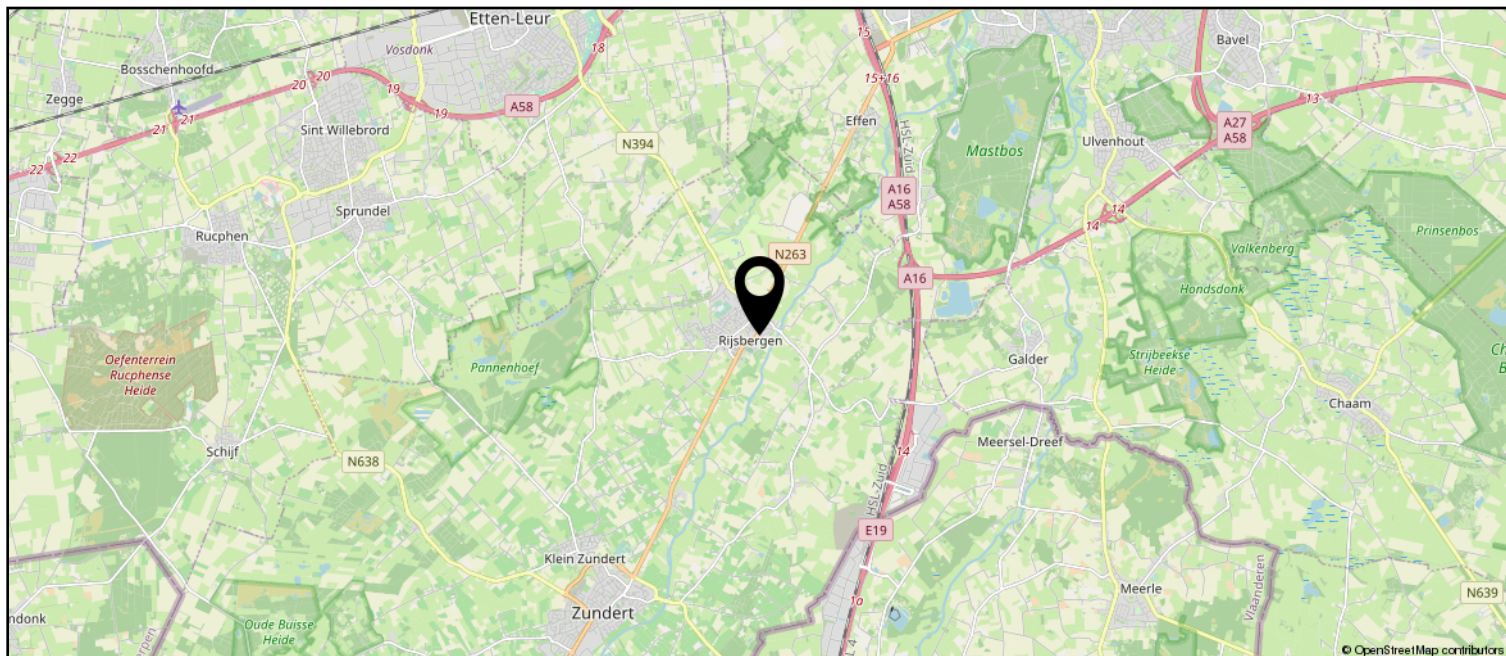
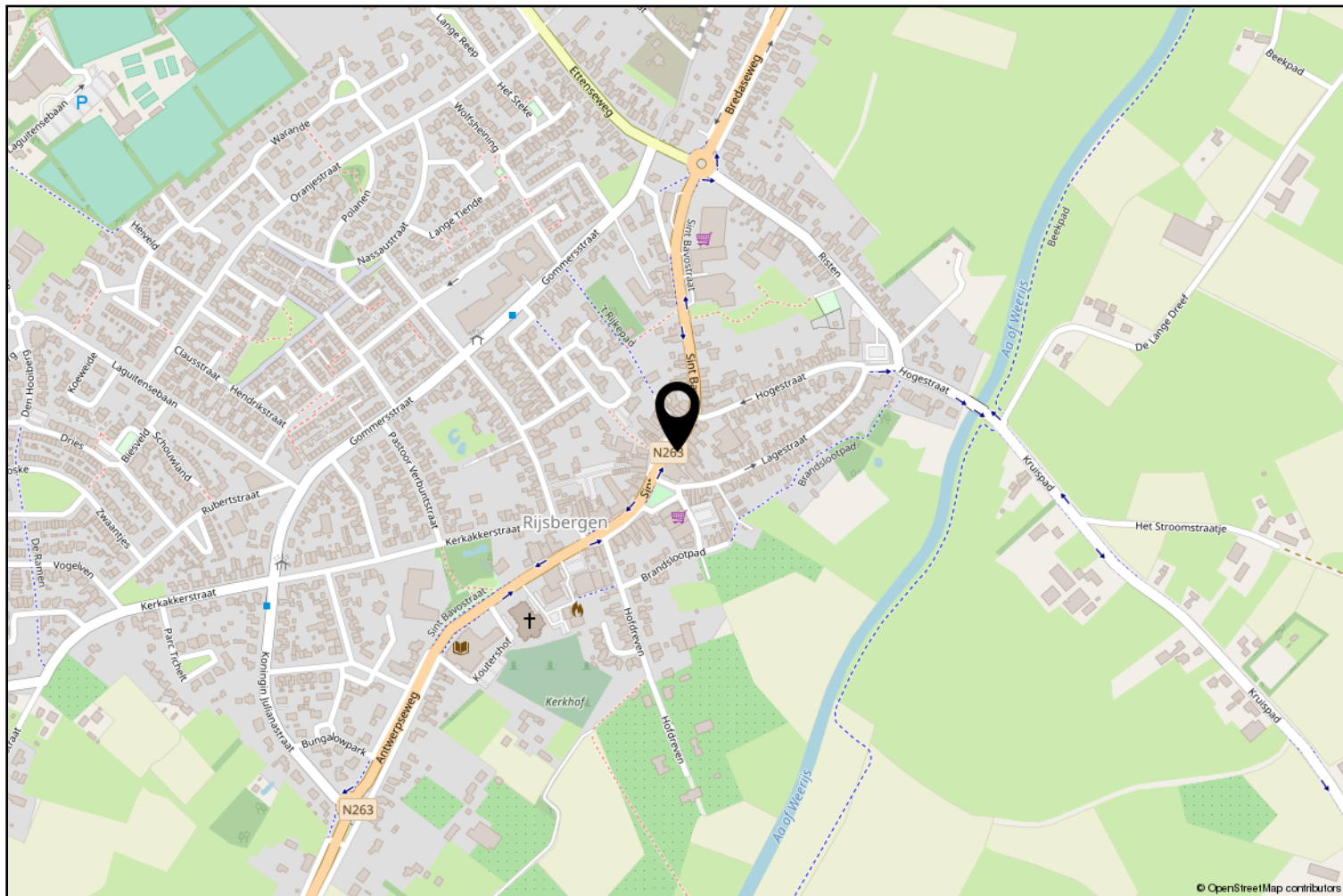
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijsbergen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3250</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 april 2023  
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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			
Boiler: Ja			





vanHassel

*Gewoonged!*

Zundert en haar kerkdorpen liggen omsloten door prachtige natuurgebieden en staan bekend om haar aardbeien- en boomkwekerijen. De wereldberoemde schilder Vincent van Gogh is hier geboren. Jaarlijks op de eerste zondag van september trekt 's werelds grootste bloemencorso door de Zundertse straten. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid zijn kenmerkend voor de inwoners van de gehele gemeente.

## Ton Jochems

Sinds 2000 ben ik werkzaam bij Van Hassel Makelaars o.g. als makelaar / taxateur met de specialisaties Wonen, Agrarisch en Landelijk vastgoed, alsmede planschade en onteigening.  
Ik sta u graag te woord via 06-53782780 of [tjochems@vanhasselmakelaars.nl](mailto:tjochems@vanhasselmakelaars.nl)



# Verkoopinformatie

## Bezichtiging

Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Onze verkoper(s), maar ook wij, stellen het daarom op prijs indien u uw bevindingen enkele dagen na de bezichtiging telefonisch of per e-mail aan ons kenbaar wilt maken.

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van de Makelaars (NVM). In deze koopakte wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een **waarborgsom of bankgarantie** opgenomen van 10% van de koopsom. De definitieve koop komt pas tot stand op het moment dat voornoemde schriftelijke koopakte door zowel koper(s) als verkoper(s) is ondertekend.

## Financiering

Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheek werken wij nauw samen met betrouwbare partners in de regio. Wij verwijzen u graag door.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Indien u in het koopcontract een voorbehoud van financiering wilt (laten) opnemen dan adviseren wij u dit tijdens de onderhandelingen aan ons door te geven.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze.

## Erecode

Als NVM-Makelaar zijn wij ons bewust van het belang van onze functie in het maatschappelijk verkeer. Wij oefenen ons vak naar eer en geweten uit. Zijn betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen. Wij streven naar optimale kwaliteit in onze dienstverlening. In onze communicatie waken wij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over onze werkwijze, belangen en positie.

## Energielabel

Verkoper dient bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel te overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is.

Voor meer informatie: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)

## Toelichtingsclausule NEN2580

De verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580.

Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

## Vragen?

Neem dan telefonisch contact met ons op via 076-5975900 / 0165-348545 of [og@vanhasselmakelaars.nl](mailto:og@vanhasselmakelaars.nl). Schroom niet om binnen te lopen in ons kantoor te Zundert of Rucphen.





### Over ons

Van Hassel Makelaars o.g. is sinds 1992 actief in de regionale woningmarkt. Wij zijn uitgegroeid tot één van de toonaangevende vastgoedspecialisten in de regio Zundert/Rijsbergen/Rucphen/Etten-Leur en omgeving. Onze dienstverlening kenmerkt zich door een persoonlijke en actieve benadering.

Met ons enthousiaste team van inmiddels 14 medewerkers streven wij ernaar om de aan- of verkoop van uw huis voor u zonder zorgen te laten verlopen. Een missie waarin wij inmiddels 25 jaar slagen.

### Ons kantoor

Van Hassel Makelaars o.g. is een middelgroot, veelzijdig en goed bereikbaar makelaarskantoor wat al geruime tijd aangesloten is bij de branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

We zijn als regiospecialisten al jarenlang actief in de bestaande woningmarkt, nieuwbouw, bedrijfspanden, agrarisch en landelijk vastgoed.

Onze taxateurs letten bij het taxeren van de woning of andere objecten op alle aspecten, die van invloed kunnen zijn op de waarde, zoals locatie, inhoud, bouwjaar, kwaliteit, bouwkundige- en onderhoudsstaat en courantheid. De bevindingen worden weergegeven in het taxatierapport.

### Onze vestigingen

Van Hassel Makelaars o.g. heeft twee vestigingen. In Zundert en Rucphen zijn kantoren gevestigd en in Rijsbergen is een kijketalage met ons aanbod gevestigd.



#### Kantoor Zundert

Molenstraat 50, 4881 CS Zundert  
Tel.: 076-5975900

**Open:** Maandag tot en met vrijdag  
van 8.30 uur tot 17.30 uur  
Zaterdag van 9.30 uur tot 12.30 uur



#### Kantoor Rucphen

Raadhuisstraat 19, 4715 CB Rucphen  
Tel.: 0165-348545

**Open:** Woensdag tot en met vrijdag  
van 9.30 uur tot 13.00 uur en van  
13.30 uur tot 17.00 uur



#### Etalage Rijsbergen

Sint Bavostraat 33, 4891 CG Rijsbergen  
Tel.: 076-5975900

**Wij adviseren u om tijdens de openingstijden vooraf een afspraak te maken, onze makelaars kunnen bezet of afwezig zijn in verband met afspraken buiten de deur. Buiten onze openingstijden zijn wij op afspraak geopend.**