



Rozenbloemstraat 61 Made

Ruime vrijstaande woning aan de rand van het dorp, nabij het centrum van Made. Voorzien van een loods, veranda, weiland en verdere aanhorigheden op circa 4.772 m² grond.

StaalMakelaars

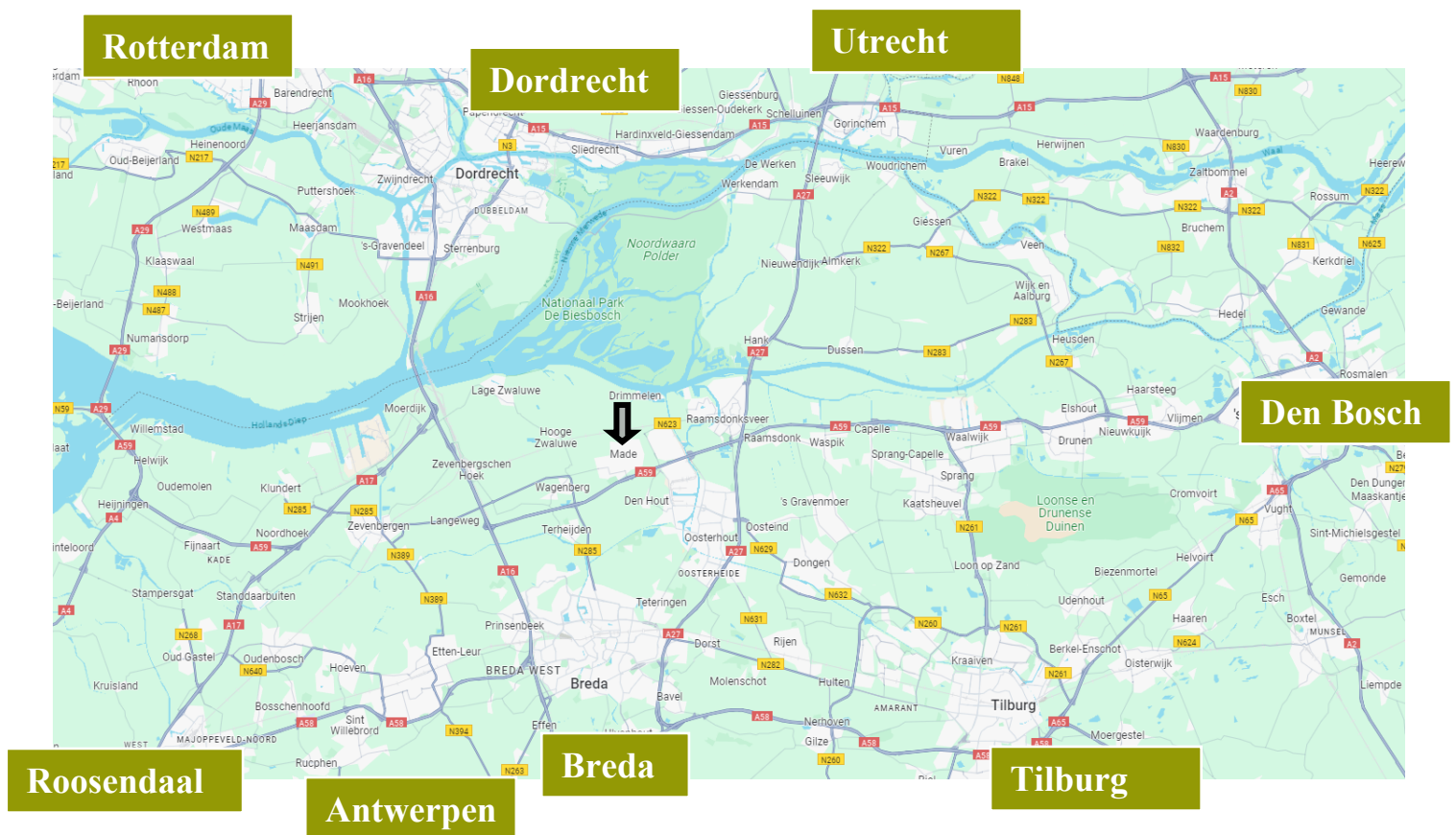
Situering

Deze woning is ideaal gelegen aan de rand van het pittoreske dorp, wat betekent dat je kunt genieten van de rust en de natuurlijke schoonheid van de omgeving. Maar tegelijkertijd ben je slechts een korte wandeling verwijderd van het bruisende centrum van het dorp. Dit betekent dat je gemakkelijk toegang hebt tot uitgebreide voorzieningen, allemaal op loopafstand. Het object bestaat uit een vrijstaande woning met loods, oprit, tuin, erf, weide die geheel omringd door een brabantse wildhaag en verdere aanhorigheden gelegen op circa 4.772 m² grond.

Aan de linkerzijde van de woning wordt een bouwkveld gerealiseerd. Later in de brochure treft u meer informatie inzake dit plan.

Made is een dorp in het bruisende Brabant, in de gemeente Made en Drimmelen. Enkele voorzieningen van Made zijn een basisschool, kinderopvang, tandarts, huisarts en diverse winkels en supermarkten. Het is een gemeente met een actief verenigingsleven. Ook het naastgelegen Raamsdonksveer (ca. 8 autominuten), Drimmelen (ca 7 autominuten), Breda (ca. 20 autominuten) , Oosterhout (ca. 13 autominuten) en Den Bosch (ca. 36 autominuten) zijn op korte afstand bereikbaar.

Het dorp heeft een aantal rijksmonumenten en een prachtige kerk. In Made woon je op korte afstand van het Natuurpark Liniehof en de Biesbosch en de jachthaven van Drimmelen; hier vind je onder andere mooie wandel- en fietsroutes. Ideaal voor iedereen die houdt van het buitenleven.



StaalMakelaars



De woning

Deze unieke woning is gebouwd omstreeks 1933 en is in 2003/2004 geheel gerenoveerd. Het woonhuis staat op een ruim perceel van circa 4.772 m² grond en heeft een woonoppervlakte van circa 279 m² en een inhoud van circa 1.090 m³.

De woning is opgetrokken in een gedegen bouwconstructie bestaande uit geïsoleerde metselwerk spouwmuren. Verder is de woning voorzien van een deels houten en deels betonnen begane grondvloer, houten verdiepingsvloeren en hardhouten kozijnen met HR+ beglazing (2003). De zoldervloer is in 2003 volledig vernieuwd en in dit jaar zijn tevens de dakkapellen geplaatst.

Het zadeldak met pannen is in 2010 vernieuwd en geïsoleerd. Het achterhuis is voorzien van een steensmuur met steenwolisolatie en aan de buitenzijde afgewerkt met houten gepotdekselde delen. De gehele veranda is in 2005 geheel vernieuwd.

De woning en het achterhuis worden verwarmd middels een Nefit HR cv-ketel (bj. 2003) en beschikt over een wateraansluiting, kabel, gasaansluiting, riolering, elektra, 14 zonnepalen (bj. september 2020 (340 Wp)), Excellent zonneboiler 43 kW (150 L) en een waterreservoir onder de veranda voor opslag van hemelwater en welke is aangesloten op het rioolstelsel van de woning.



StaalMakelaars





Indeling

De entree geeft toegang tot de centrale hal. De hal biedt toegang tot het toilet, tuinkamer, bijkeuken en een hal met toegang tot de kelder, de woonkamer, keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken en het kantoor.

De tuinkamer beschikt over twee openslaande deuren welke toegang biedt naar de veranda.

De eerste verdieping van het voorhuis biedt toegang tot de overloop, drie slaapkamers, badkamer en een zolder.

De zolder is bereikbaar middels een vlizotrap.

Via de bijkeuken is de inpandige garage te bereiken. De garage geeft toegang tot de 2^e toilet op de begane grond en de trapopgang naar de 1^e verdieping van het achterhuis.



Begane grond

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de entree en komt u terecht in de centrale **hal**. De entree/hal is voorzien van een tegelvloer, vliesbehang als wandafwerking en schuurwerk als plafondafwerking. De centrale hal is voorzien van een ruime opbergkast.



Kelder

De kelder is bereikbaar vanuit de hal met een vaste trap. De kelder is geheel betegeld en voorzien van een koekoekraam, verlichting en een dubbele wcd

Het **toilet** is afgewerkt met een tegelvloer, deels stucwerk en deels tegels als wandafwerking en schuurwerk als plafondafwerking. Het toilet is voorzien van een hangend closet en wastafel.



StaalMakelaars

De keuken

De zeer ruime keuken is voorzien van een eiken parketvloer, glasvliesbehang als wandafwerking en schuurwerk als plafondafwerking.

De keuken is landelijk ingericht en voorzien van een composiet aanrechtblad, voldoende onderkasten en diverse moderne inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, 5-pits inductie kookplaat met afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser (Bosch), en dubbele spoelbak. Het keukenraam is voorzien van een hor.



StaalMakelaars



StaalMakelaars

De woonkamer

De woonkamer heeft dezelfde afwerking als de keuken. De woonkamer en keuken zijn middels ensuite deuren van elkaar gescheiden. De houtkachel creëert een rustige en aangename sfeer.

In de woonkamer bevindt zich de hoofdmeterkast.



StaalMakelaars



StaalMakelaars

Via de woonkamer is het **kantoor** bereikbaar. Het kantoor is afgewerkt met een eiken parketvloer, vliesbehang als wandafwerking en stucwerk als plafondafwerking. Het kantoor beschikt eveneens over een infrarood paneel. Doormiddel van de grote raampartijen is het kantoor voorzien van een aangenaam natuurlijk lichtinval.



StaalMakelaars

Vanuit de centrale hal is de **tuinkamer** te bereiken. De tuinkamer is afgewerkt met een tegelvloer, vliesbehang als wandafwerking en gipsplaten als plafondafwerking. De tuinkamer is voorzien van een cai aansluiting, cv radiatoren en een schoorsteenkanaal welke mogelijkheid biedt voor het installeren van een houtkachel.

Vanuit de tuinkamer is er toegang tot de veranda en de bijkeuken.



StaalMakelaars

Bijkeuken

Vanuit de centrale hal is de bijkeuken en in pandige garage te bereiken welke is afgewerkt met een tegelvloer, gipsbehang als wandafwerking en gipsplaten als plafondafwerking. De bijkeuken is voorzien van een keukenblok met vaatwasser, koelkast, afzuigkap, gasaansluiting (voor evt. een fornuis) en een separate werkkast.



Eerste verdieping van de woning

De vaste houten trap in de hal geeft toegang tot de eerste verdieping, vanaf hier zijn de drie slaapkamers en de badkamer te bereiken.

De **overloop** is voorzien van een laminaat vloer, gesausde geïsoleerde gipswanden en stucwerk als plafondafwerking. Alle slaapkamers zijn voorzien van horren. Alle wanden zijn niet dragende, met steenwol geïsoleerde HSB wanden.

Middels een vlizotrap is de ruime **bergzolder** te bereiken. Op de bergzolder is de cv-ketel, warmwater boiler en de zonneboiler gesitueerd.



StaalMakelaars

Slaapkamer 1 is afgewerkt met gipsplaten met sauswerk als wand- en plafondafwerking. Verder is de slaapkamer voorzien van airco, vaste kasten en meerdere raampartijen.



StaalMakelaars

Slaapkamer 2 is afgewerkt met stucwerk als wand- en plafondafwerking.



StaalMakelaars

Slaapkamer 3 is afgewerkt met stucwerk als wand- en plafondafwerking.



StaalMakelaars

Badkamer

De badkamer is afgewerkt met tegels als vloer- en wandafwerking en een gipsplaten plafond. Verder is de badkamer ingedeeld met een douche, hoekbad, designradiator, toilet en wastafel.



Inpandige garage

Middels de bijkeuken is de inpandige garage bereikbaar. De garage is afgewerkt met een betonvloer en is voorzien van een toilet, wastafel, krachtstroom en vaste kasten.

Met een vaste trap is er toegang tot de eerste verdieping van de garage. Deze multifunctionele ruimtes zijn voorzien van een laminaatvloer, dakramen (2003) en vaste kasten met schuifdeuren.

De multifunctionele ruimtes zijn ideaal om in gebruik te nemen als extra slaapkamers (d.m.v. een doorgang te maken naar 1^e verdieping van het voorhuis) of als hobbyruimte waar men de creativiteit de vrije loop kan laten gaan. De ruimtes zijn voorzien van een cv-aansluiting t.b.v. radiatoren en een cai aansluiting. Verder is er nog een groepenkast voor de loods (aangesloten op de centrale meterkast voor de voeding).



StaalMakelaars



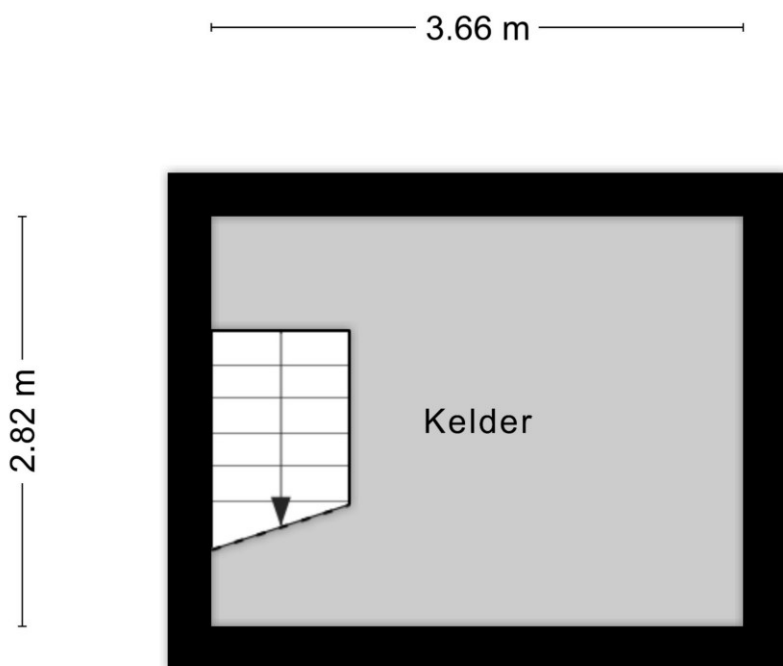
Plattegrond begane grond 2D



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



Plattegrond begane grond 2D



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



Plattegrond eerste verdieping woning 2D



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



StaalMakelaars

Veranda

De veranda is gelegen aan de zuidwest kant van de woning en is voorzien van een cai aansluiting, houtkachel en windschermen waarmee de veranda volledig af te sluiten is. Zo kunt u optimaal genieten van de vroege lentes en de late zomers.



StaalMakelaars



StaalMakelaars

Loods

De loods is gebouwd omstreeks +/- 1978 en bestaat uit een traditionele bouwconstructie bestaande uit metselwerk muren, het dak opgebouwd uit stalen spanten en houten gordingen en gedekt met asbestvrije golfplaten. De loods is voorzien van krachtstroom en voorzien van 14 zonnepanelen circa 4 jaar oud (340 Wp).

Momenteel wordt de loods gebruikt voor opslag en koelcel waardoor een gedeelte vorstvrij blijft.

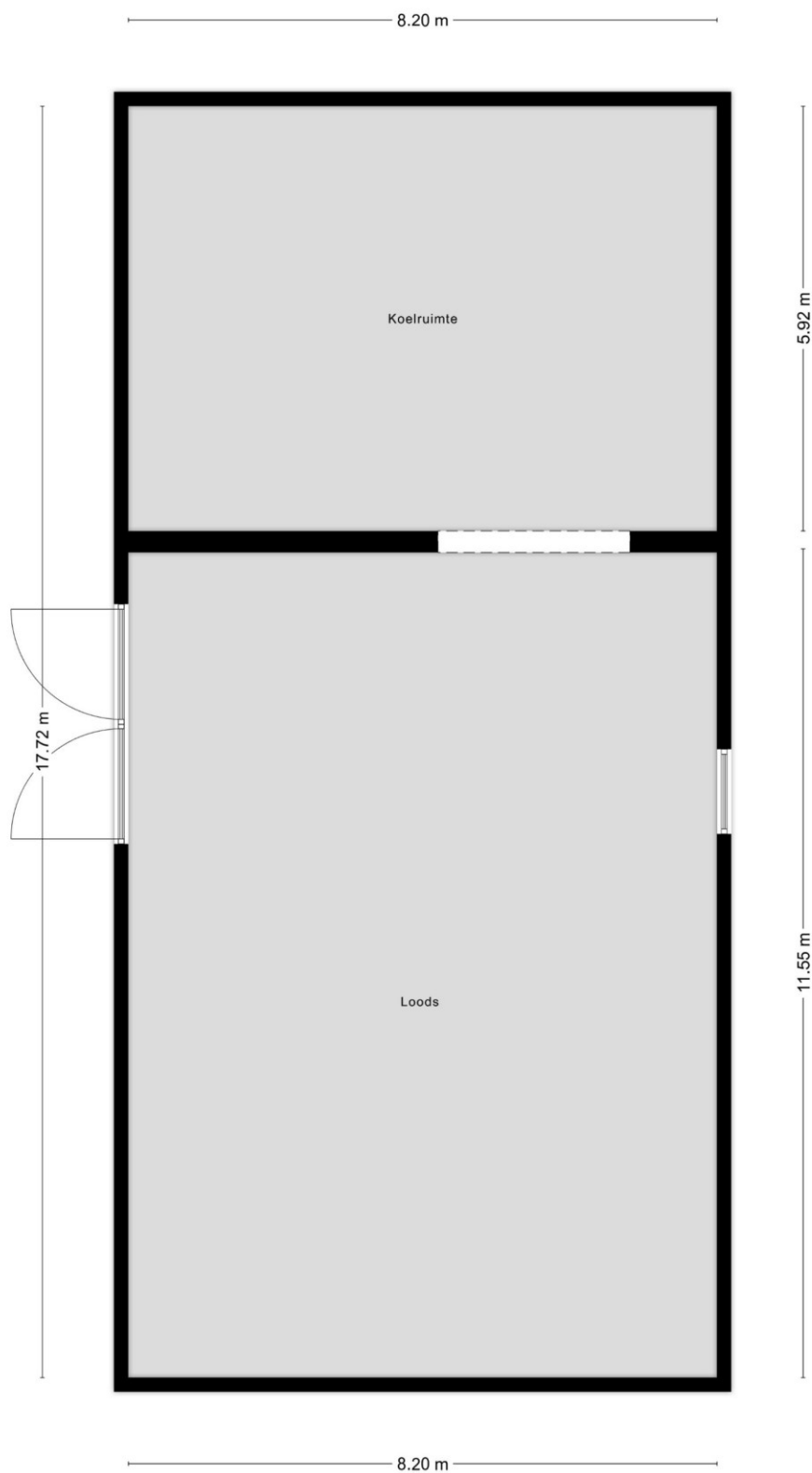
Eveneens bevind zich naast de loods een geiten/konijnen weide met gaashek en kleine stal.



StaalMakelaars



Plattegrond loads



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



StaalMakelaars

Erf, tuin en weide

Doormiddel van de oprit rechts van de woning is er toegang tot het erf aan de achterzijde van de woning. Verder biedt de oprit toegang tot de achterliggende weide met schuilstalletje voor het houden van verschillende dieren bijvoorbeeld schapen, paarden, ezels ect. In de weide en rondom de wildhaag staan diverse fruitbomen die voor schaduwplekken zorgen voor de dieren.

De weide is eveneens middels de achterzijde te bereiken d.m.v. een pad waar recht van overpad op rust, welke toegang verleend van en naar de Koekoekweg. Deze erfdienstbaarheid zal gevestigd worden bij het transport van de woning.



StaalMakelaars



StaalMakelaars



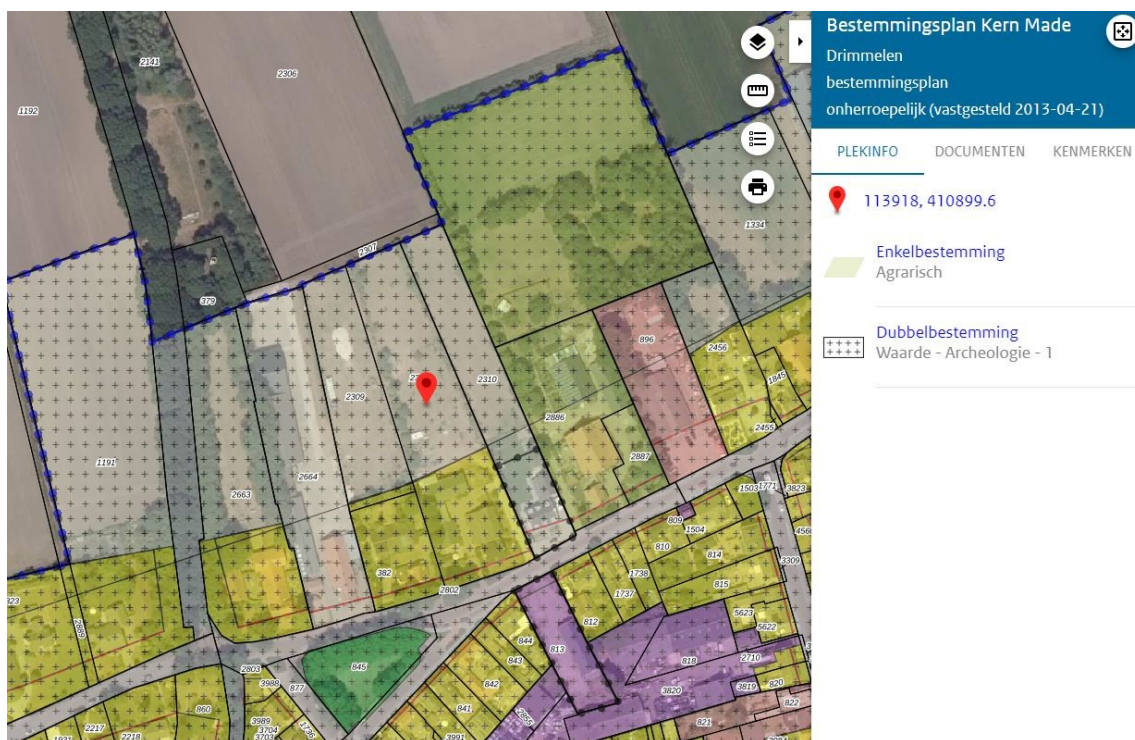
StaalMakelaars



StaalMakelaars

Bestemmingsplan

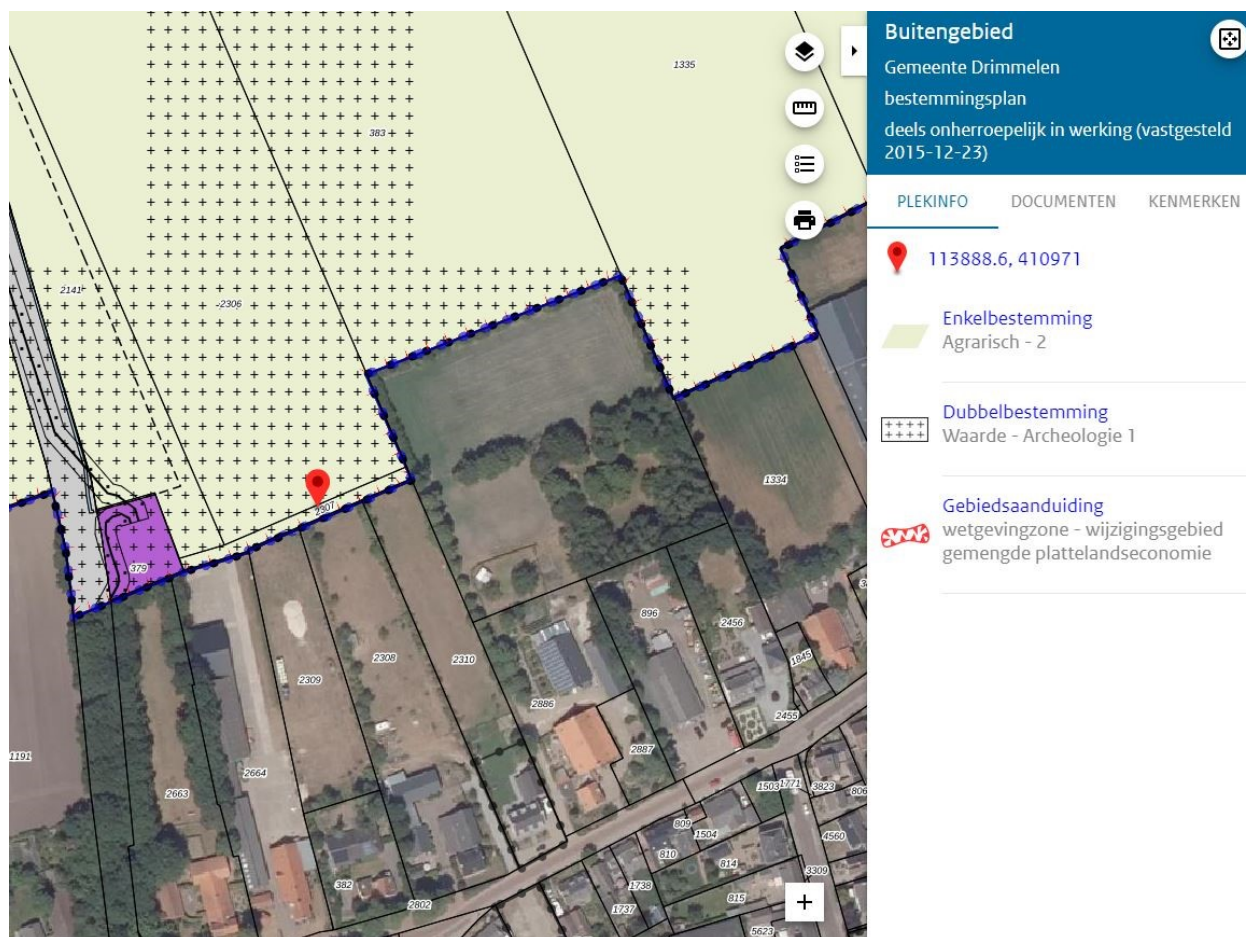
Conform het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kern Made' van de gemeente Drimmelen, heeft perceel 2308 deels de enkelbestemming 'Wonen' en deels de enkelbestemming 'Agrarisch' en deels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' en deels Waarde-Archeologie-3'.



Voor uitgebreide informatie kijk op: ruimtelijkeplannen.nl.



Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Drimmelen, heeft perceel 2307 de enkelbestemming 'Agrarisch -2' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1'.



Voor uitgebreide informatie kijk op: ruimtelijkeplannen.nl.



Algemeen

Het geheel is als volgt kadastraal bekend:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (ha)
Made en Drimmelen	T	3292	00.47.72 ha
Totaal			+/- 00.47.72 ha



Bouwkavel

Op het westen van het perceel wordt een bouwkavel gerealiseerd waar verkopers een nieuwe woning gaan bouwen. Op onderstaande kaart is de nieuwe situatie geschetst. De originele bouwtekening van de nieuw te bouwen woning is op te vragen bij de makelaar of kunt u terugvinden op ons Eerlijk Bieden platform.



StaalMakelaars

Impressie nieuw te bouwen woning

(aan onderstaande impressies kunnen geen rechten worden ontleend.)

de wit/grijze steen is het laatste ontwerp, alleen wordt het wel de oranje/rode steen met de donkere kozijnen.



StaalMakelaars



Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Staal Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Rozenbloemstraat 61
Postcode/plaats	4921 KE, Made
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	410101
Status	Definitief
Datum meetopname	06-12-2023
Datum meetrapport	06-12-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	279,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	14,70	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	63,50	M ²
Externe bergruimte	143,20	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	462,20	M ²
Bruto inhoud woning	1089,70	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 06-12-2023

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.





Samenvattende/ aanvullende informatie

- De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig: water, elektriciteit, kabel, riolering en gasaansluiting;
- Het object gelegen aan de rand van een dorp nabij het centrum;
- Het object heeft vrij uitzicht over de achtergelegen landerijen;
- Er is voldoende ruimte aanwezig voor bijvoorbeeld het parkeren van voertuigen;
- Voorzien van eigen oprijlaan en achteruitgang naar de polder;
- Zeer geschikt voor het hobbymatig houden van dieren aan huis.



StaalMakelaars



Vraagprijs: € 945.000,- k.k.
Oplevering: In overleg

Tot slot

Deze informatieverstrekking en eventuele hieruit voortvloeiende gesprekken zijn allen geheel vrijblijvend. Voor nadere informatie en/of een afspraak voor bezichtiging van het perceel kunt u te allen tijde contact met ons opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel: 0162-570471
Fax: 0162-570472
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

