

Kievitstraat 12

4711 KJ St. Willebrord



Vraagprijs € 665.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 665.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	6
Perceeloppervlakte:	ca. 826 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 192 m ²
Inhoud:	ca. 1155 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 120 m ²
Externe bergruimte:	ca. 36 m ²
Bouwjaar:	1973
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, zijtuin
Garage:	Aangebouwd steen
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Energie label:	C

Welkom bij de Kievitstraat 12! Een verrassend ruime, instapklare woning die alles in huis heeft om jouw woondroom waar te maken. Met een moderne uitstraling, een levensloopbestendige indeling, een royale garage én een heerlijke achter en zijtuin, geniet je hier van comfort, ruimte en volop mogelijkheden.

Ligging

Je woont hier in een rustige straat in het pitoreske dorp Sint Willebrord. Binnen 5 minuten rijdt je de A58 op richting Roosendaal of Breda. Reis je liever met het OV? Dan ben je via de bushalte in het dorp zo op de trein in Breda of Roosendaal. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je de deur niet ver uit: supermarkten, bakkers, slagers en andere winkels vind je allemaal dichtbij. Ook scholen, restaurants en sportclubs liggen op loop- of fietsafstand.

Begane grond

Bij binnenkomst merk je het meteen: deze woning is recent aangepakt en voelt fris en modern. In de hal vind je de trap naar boven en een hangtoilet. Dankzij de grote ramen en de spotjes in het plafond is de woonkamer heerlijk licht. De eetkamer loopt naadloos door en geeft via de tuindeuren toegang tot de zonnige zijtuin.

De ruime keuken is splinternieuw en voorzien van alle luxe: koelkast, vaatwasser, Quooker-kraan, inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak en combi-oven. Achter de keuken ligt de bijkeuken met aansluiting voor wasmachine en droger en extra bergruimte. Vanuit hier kom je in de garage met apart toilet en keukenblok. Aansluitend vind je een hobbykamer én een slaapkamer met tuindeuren naar de achtertuin. Daarnaast is er nog een slaapkamer die nu in gebruik is als kinderopvangruimte. In beide slaapkamers hangt een airco voor optimaal comfort.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je op een overloop met airco. Hier zijn drie slaapkamers en een complete badkamer met bad, douche, tweede toilet en wastafel.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap, dankzij de grote dakkapel is ook de zolderverdieping optimaal benut. Je vindt hier een overloop met airco, ruime slaapkamer en een handige bergkast met de CV-ketel (2013).

Garage

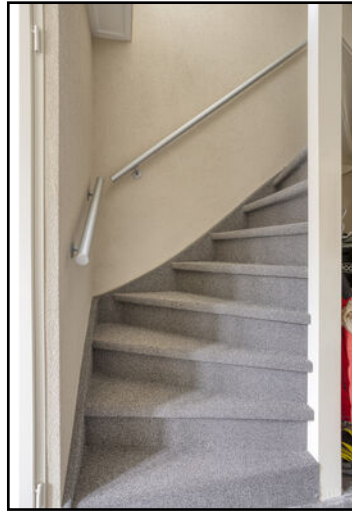
Ben je een hobbyist, verzamelaar of gewoon op zoek naar véél ruimte? Dan is de garage een absolute troef. De royale, aangebouwde stenen garage biedt samen met de oprit plaats aan zeker vier auto's. Voorzien van dubbele elektrische garagedeuren, elektra, een handige smeerput én een bergzolder is dit een plek met eindeloze mogelijkheden.

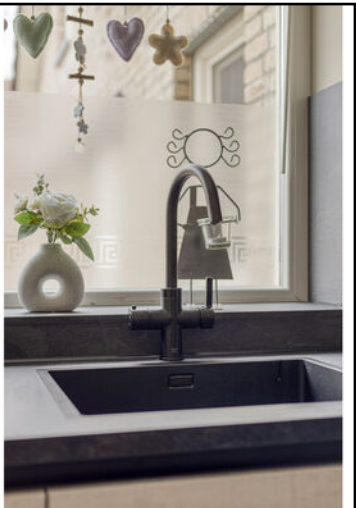
Tuin

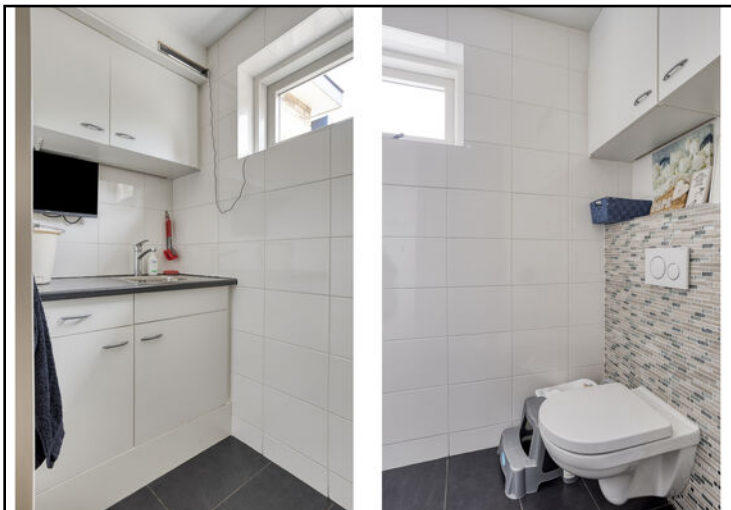
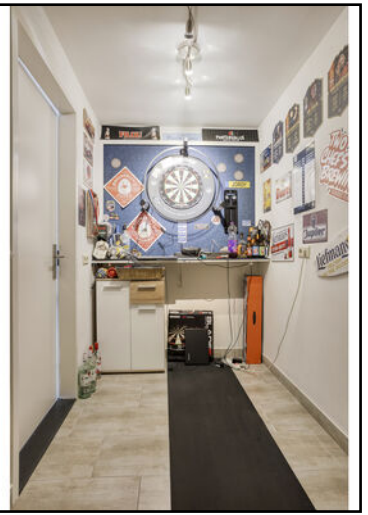
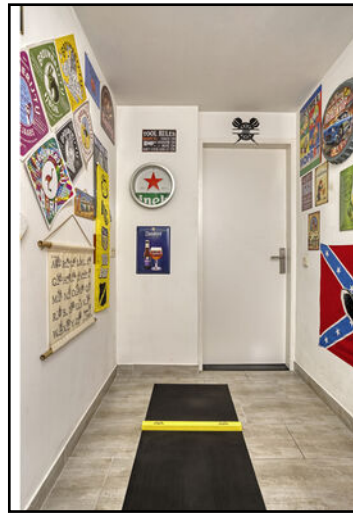
Rondom de woning ligt een heerlijke tuin met volop zon. De achtertuin ligt op het oosten en de zijtuin op het zuiden - ideaal dus voor zonliefhebbers. Je geniet hier van een mooi aangelegde vijver, een tuinhuis met pompinstallatie en een extra berging. Onder de overkapping aan de vijver is het heerlijk vertoeven, het hele jaar door.

Bijzonderheden

- *Levensloopbestendig wonen mogelijk
- *Grote garage met dubbele elektrische deur en smeerput
- *Ruime tuin rondom met vijver, berging en overkapping
- *Voorzien van meerdere airco's
- *Energie label C
- *Gelegen in een rustige straat, dichtbij supermarkt en voorzieningen

















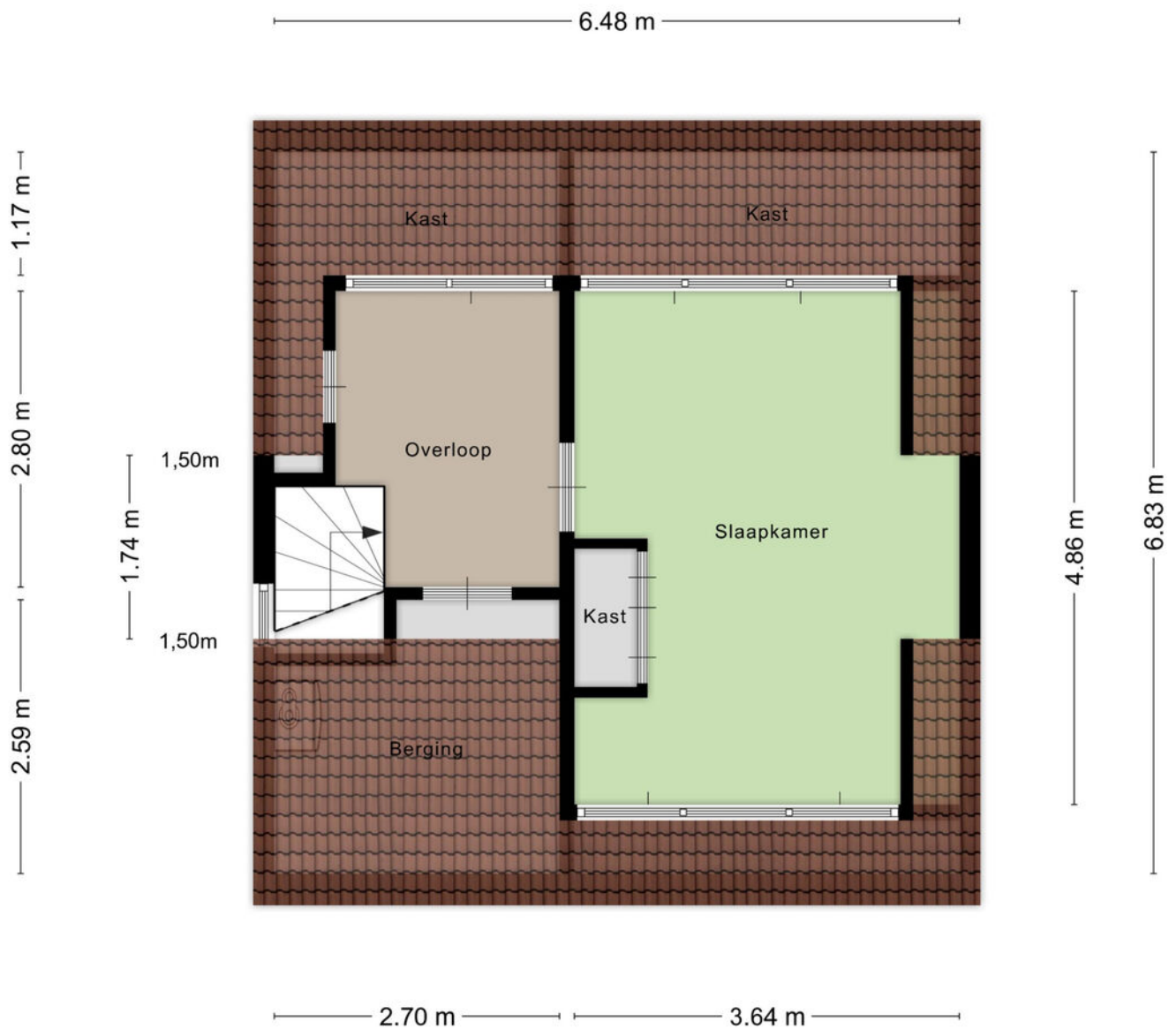
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

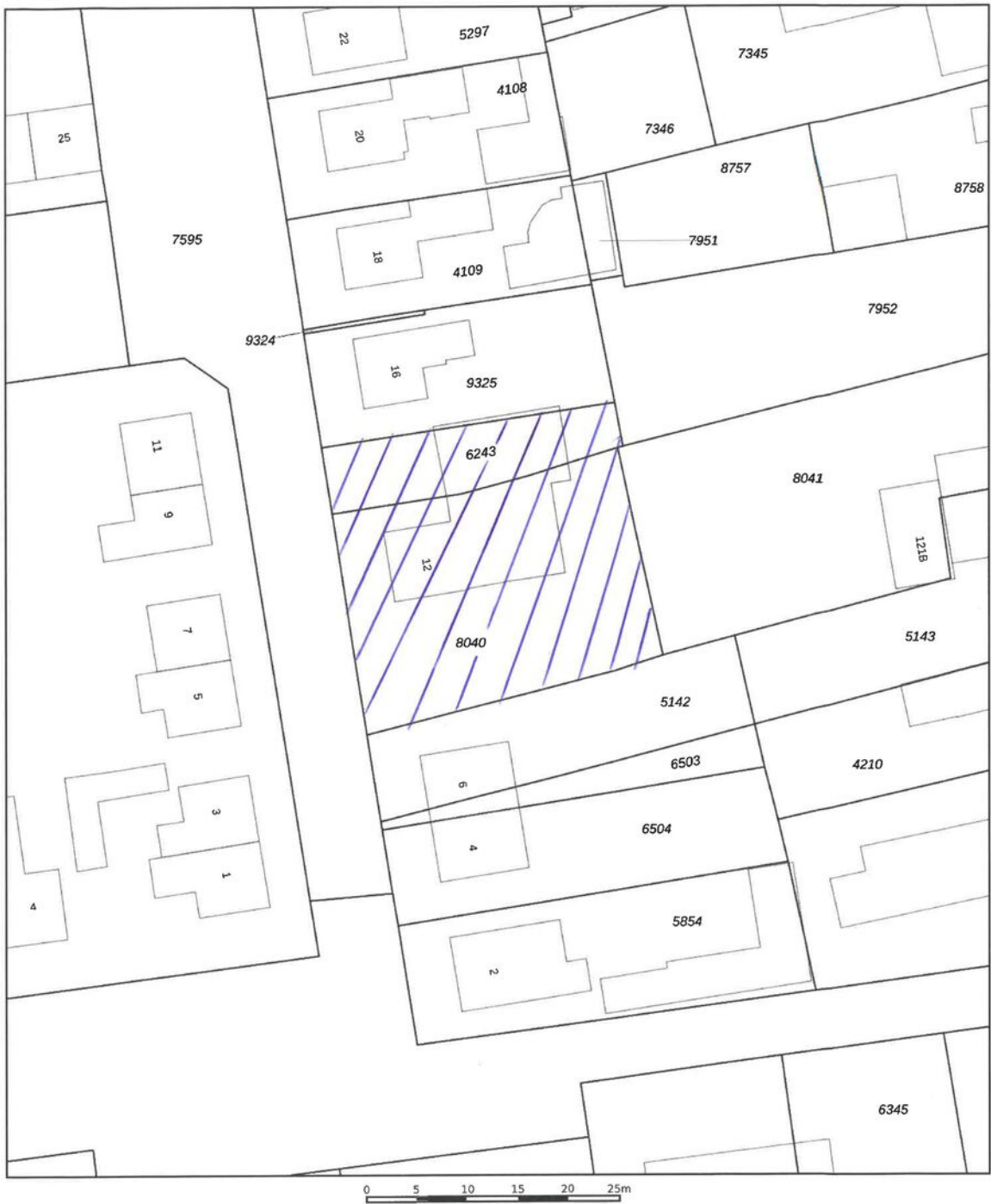


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kievitstraat 12



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rucphen

Sectie D

Perceel 8040

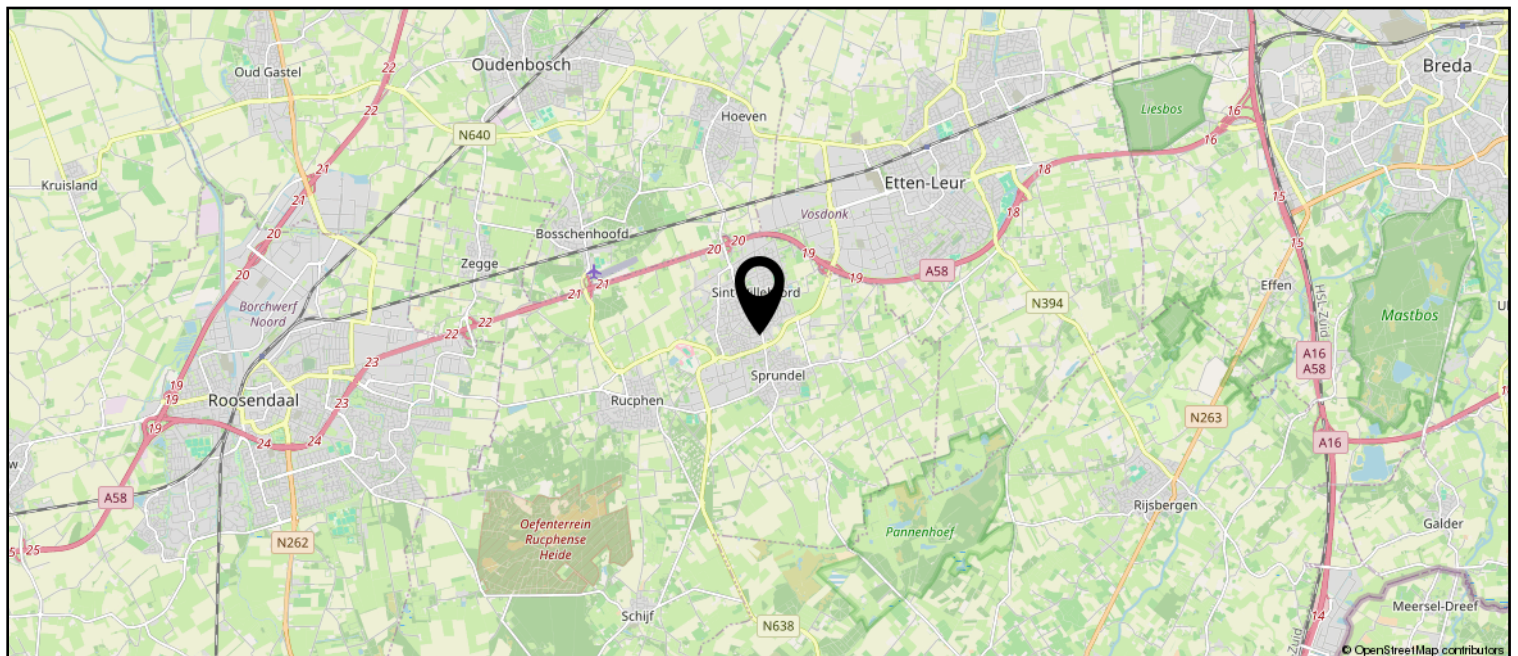
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



Rucphen en haar kerkdorpen staan bekend om haar bosrijke omgeving en vele fiets- en wandelroutes. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid in de gehele gemeente zijn kenmerkend voor de inwoners van deze gemeente. De Internationale Cyclocross en Dorpenomloop zijn bekende (fiets) evenementen die jaarlijks vele bezoekers trekken.

Erwin van Hassel

Ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief in de regionale huizenmarkt waardoor ik een brede kennis en een schat aan ervaring heb opgebouwd die ik graag met u wil delen.

U kunt mij bereiken via 06-22516983 of
evanhassel@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

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. Schroom niet om binnen te lopen in ons kantoor te Zundert of Rucphen.



NR.1 REGIO 9
MAKELAARS





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.