

Spechtendonk 8 | St. Willebrord

Vraagprijs € 510.000,- k.k.



Spechtendonk 8 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	1978	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	noord
Energie label	C	Inhoud	588 m ³
Aantal kamers	6	Perceel	375 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	167 m ²

In één van de mooiste donken van St. Willebrord is nu een zeer fraai woonhuis te koop. Ruimte en rust komen samen bij deze vrijstaande woning aan de Spechtendonk 8.

De verrassend ruime woning biedt een lichte woonkamer, een sfeervolle serre, een royale leefkeuken met bijkeuken en ruime voorraadkamer. Op de verdiepingen zijn totaal 4 slaapkamers en een complete badkamer aanwezig.

In de groene tuin kun je heerlijk ontspannen en genieten van de rust na een drukke werkdag.

Parkeren is hier geen enkel probleem: op de oprit is plaats voor meerdere auto's en ook in de garage kun je de auto met gemak kwijt.

Door de perfecte ligging in een rustige en ruim opgezette wijk is woongenot gegarandeerd.

Benieuwd naar alles wat deze woning te bieden heeft? Neem dan contact op met ons kantoor, we plannen graag een bezichtiging met je in!

Omschrijving

Begane grond met ruime woonkamer, serre en leefkeuken
We parkeren de auto op de oprit en komen de woning binnen in de ruim opgezette hal. Hier bevinden zich de meterkast, de deels betegelde toiletruimte (met toilet en fonteintje) en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Vanuit de hal lopen we door naar de leefkeuken. Deze is riant van opzet en biedt ruimte voor een eettafel waar je 's ochtends in alle rust kunt ontbijten. De keuken beschikt over volop opbergruimte en is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat (waaronder een wokbrander) met afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron, koelkast, diepvriezer en een spoelbak.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de woonkamer: een fijne, lichte ruimte met een sfeervolle open haard die zorgt voor extra warmte en gezelligheid in de koudere maanden. De zichtbare houten balken geven de kamer, net als de keuken, een karakteristieke en sfeervolle uitstraling. Aan de achterzijde kijk je uit op de aangebouwde serre.

Direct grenzend aan de keuken vind je de bijkeuken met vaste voorraadkasten en aansluitingen voor de wasapparatuur en extra koelkast. Aansluitend bevindt zich de praktische bergruimte met 4 vaste kasten.

Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de verwarmde serre. Hier kun je al vroeg in het seizoen heerlijk zitten en genieten van het uitzicht op de achtertuin. Via de dubbele openslaande deuren stap je direct de tuin in. Via een deur aan de zijkant bereik je eenvoudig de oprit.

1e Verdieping met 3 slaapkamers en badkamer
Vanuit de hal nemen we de trap naar de 1e verdieping. We komen uit op een ruime overloop waar het daglicht prettig binnenvalt door het zijraam.

Op deze etage zijn 3 ruime slaapkamers aanwezig. Stuk voor stuk heerlijke kamers om in te slapen en 's ochtends uitgerust in wakker te worden. Eén slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning, terwijl de andere 2 aan de achterzijde zijn gesitueerd. Een van de achterkamers beschikt over een vaste kastenwand en biedt toegang tot het platte dak. De andere kamer is voorzien van een praktische inbouwkast.

De volledig betegelde badkamer is ruim van opzet en voorzien van een ligbad (type whirlpool) en een aparte douche, beide met een handdouche en thermostaatkraan. Daarnaast vind je hier een zwevend toilet, wastafel en design radiator.

Via een vaste trap bereiken we de 2e verdieping.

2e Verdieping met de 4e slaapkamer

Op deze verdieping bevindt zich een ruime overloop met de opstelling van de cv-combiketel (Remeha, 2021) en volop bergruimte achter de knieschotten. Ideaal om seizoensspullen, koffers of andere spullen netjes op te bergen.

De 4e slaapkamer is aangenaam licht mede dankzij het grote Velux-dakvenster. Ook in deze kamer is praktische opbergruimte aanwezig achter de schotten.

Groene tuin

De woning heeft een groene voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin biedt maximale privacy en is een fijne plek om te ontspannen. In de tuin vind je volwassen bomen en begroeiing, kunstgras en een houten overkapping waar je tot laat op de avond kunt genieten van de rust, bijvoorbeeld met een goed boek of een glas wijn.

Oprit en garage

Aan de zijkant van de woning ligt een ruime oprit waar met gemak meerdere auto's geparkeerd kunnen worden. Wil je de auto liever droog stallen? Dat kan in de vrijstaande stenen garage!

De garage beschikt over spouwmuren, elektra, een elektrische sectionaaldeur en een handige grote bergzolder voor extra spullen. Bovendien biedt de garage een doorgang naar de achtertuin, wel zo praktisch.





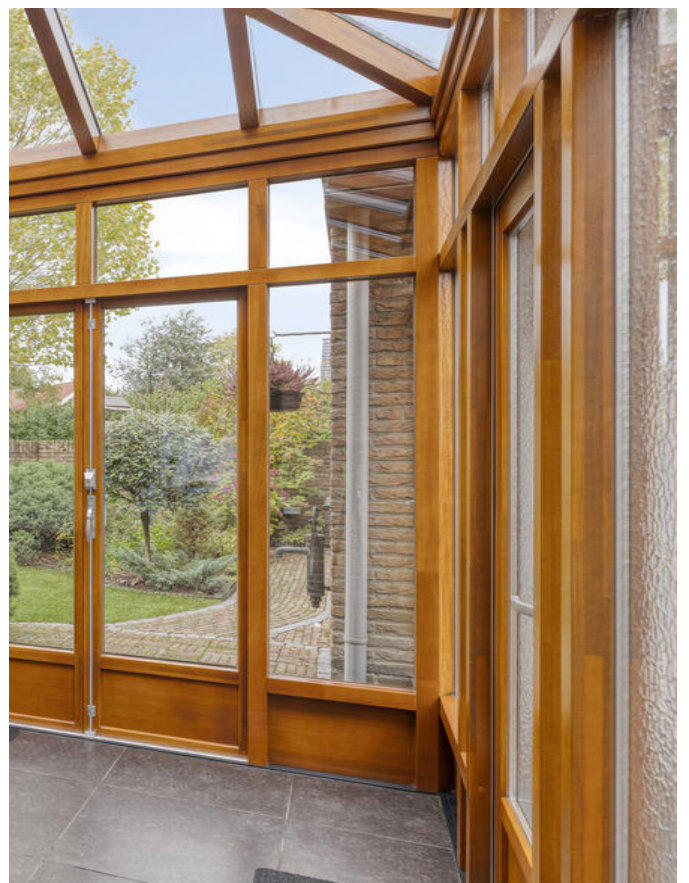




























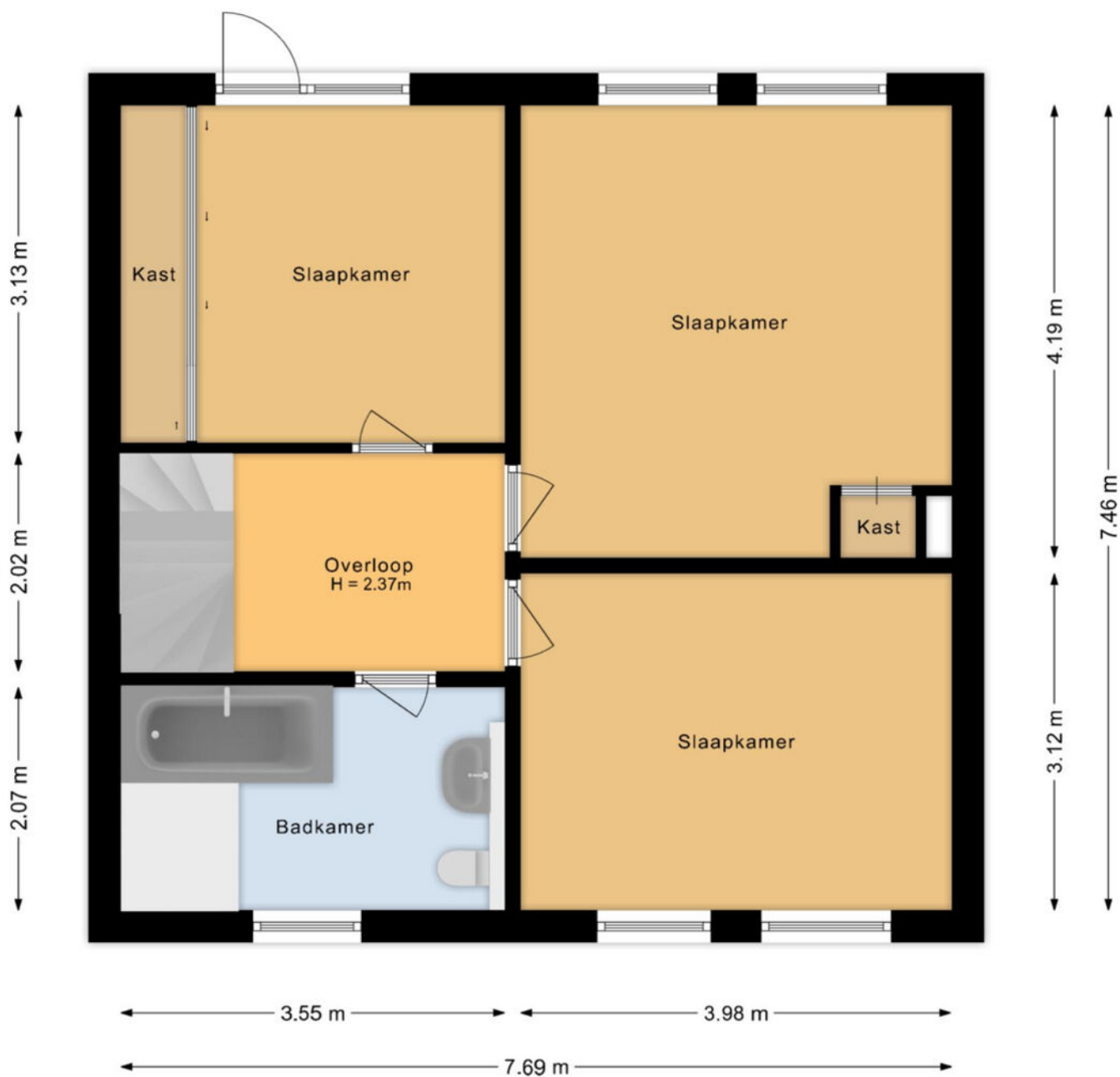




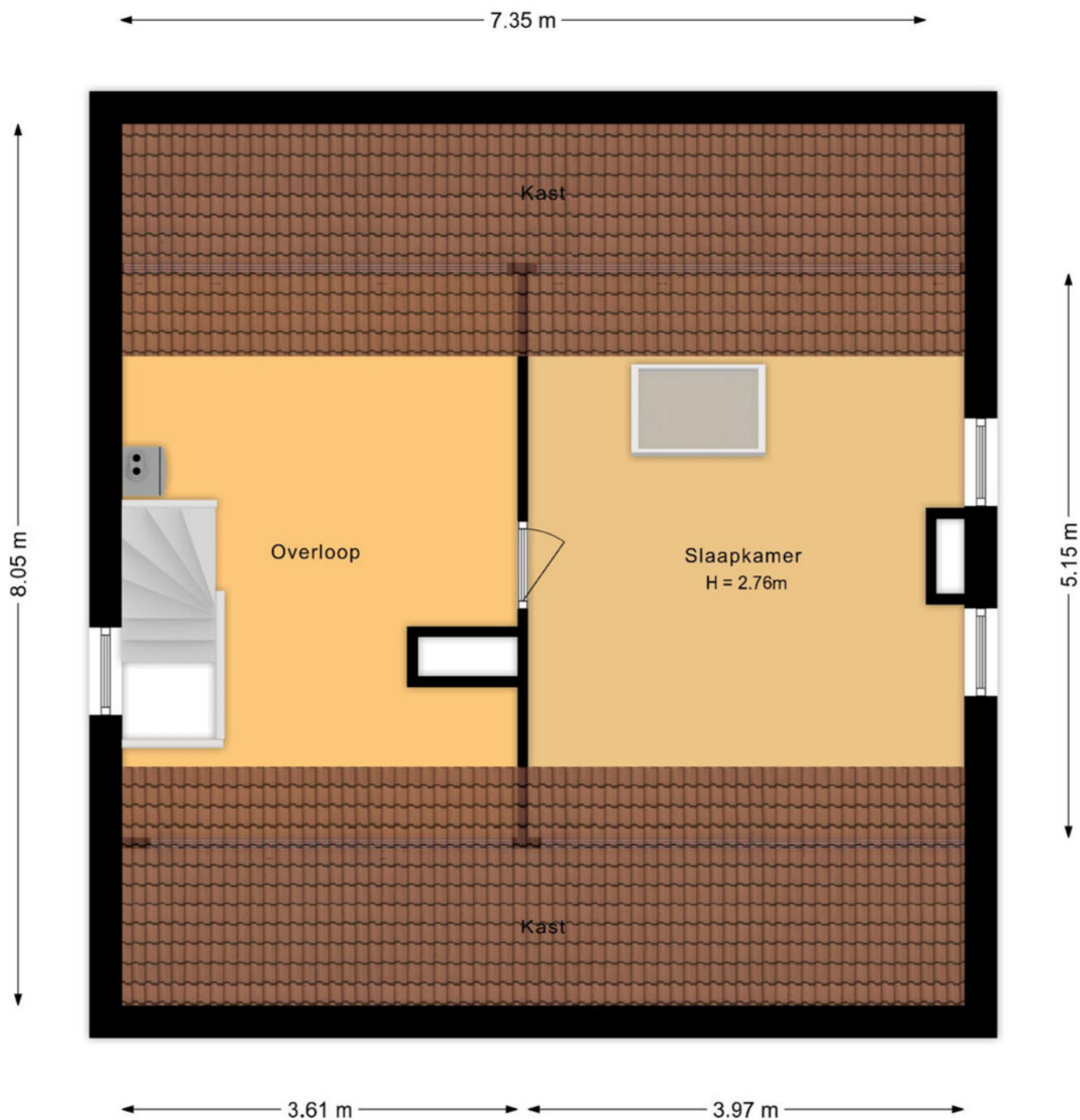
Plattegronden



Plattegronden



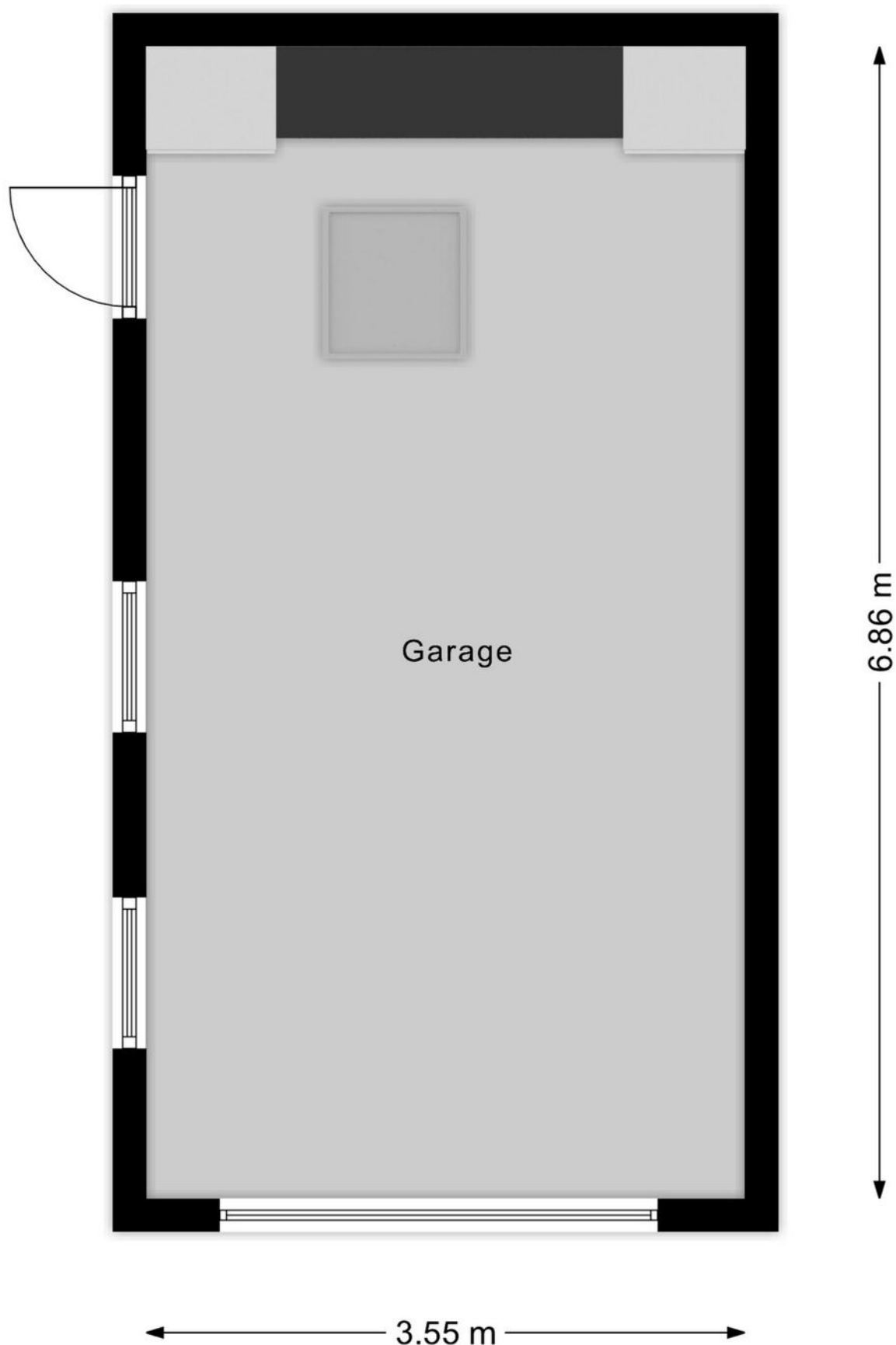
Plattegronden



Plattegronden



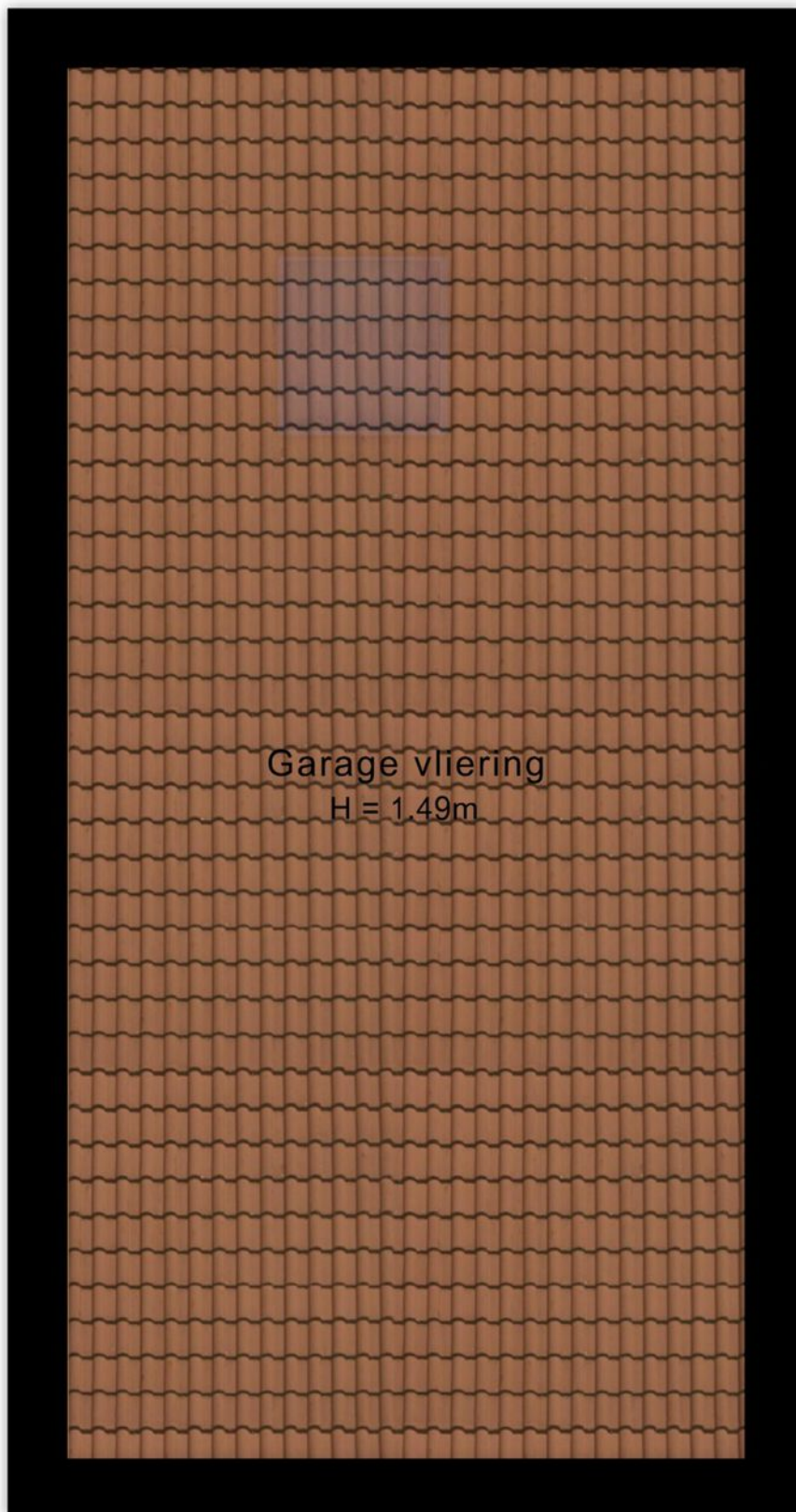
Plattegronden



Plattegronden

← 3.39 m →

↑ 6.99 m ↓



0m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



1234

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrative

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rucphen

Section D

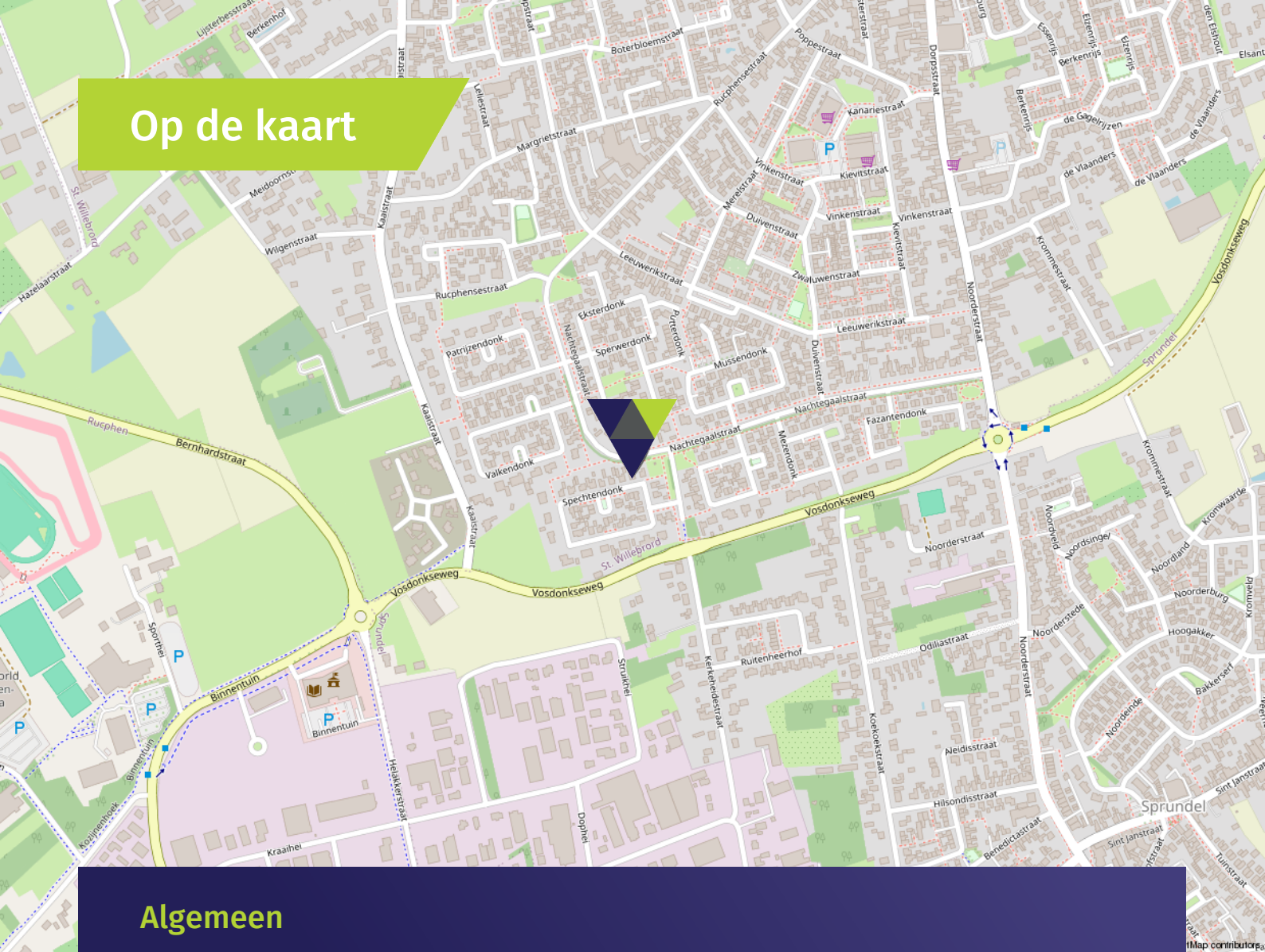
Perceel 5792

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.

kadaster



Op de kaart



Algemeen

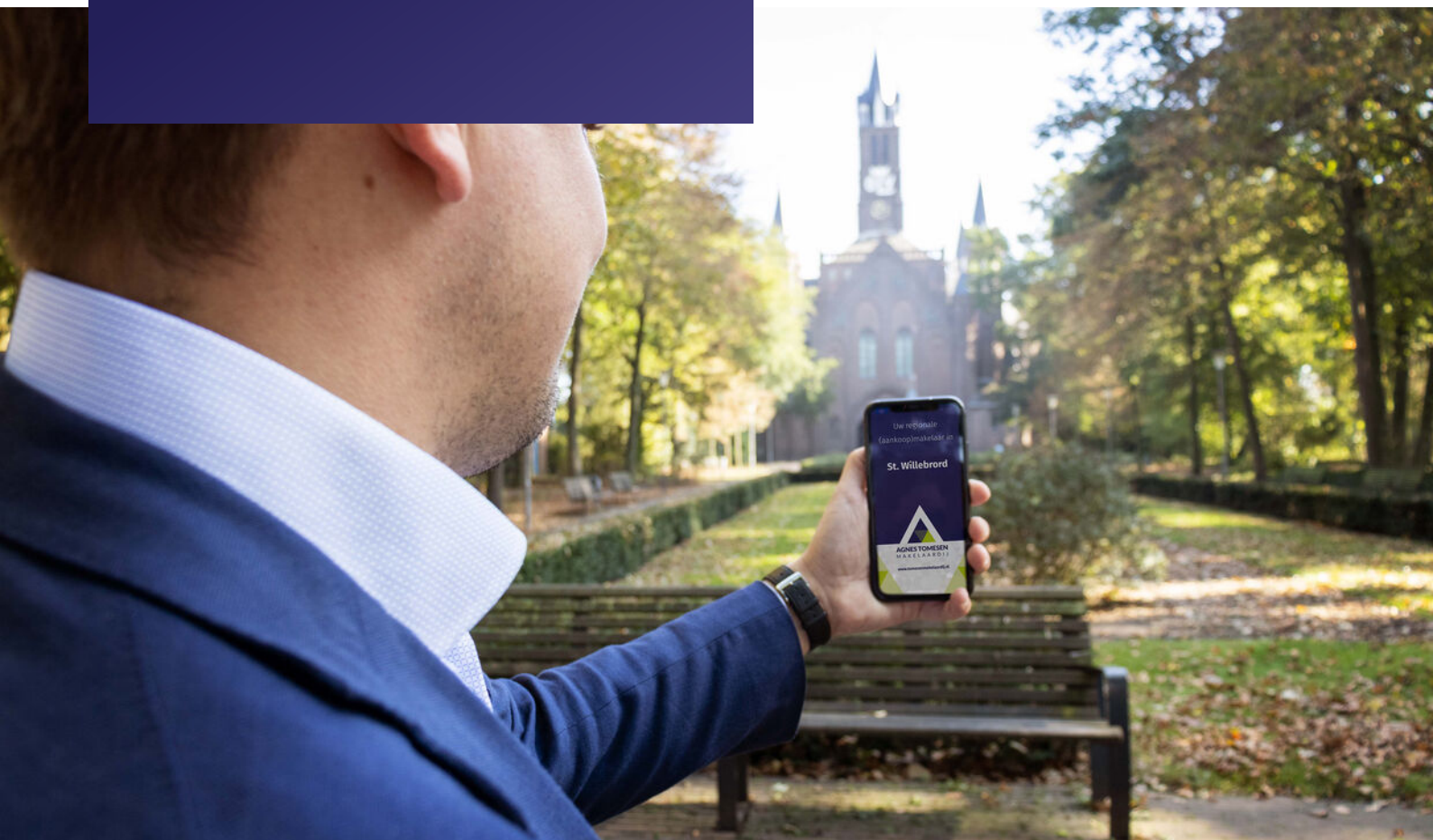
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
 - Vanuit de bouw heeft de woning muur- en dakisolatie.
 - De begane grond en 1e verdieping beschikken over betonnen verdiepingsvloeren.
- De 2e verdieping heeft een houten verdiepingsvloer.
- De hal, toiletruimte, bijkeuken, bergruimte en serre op de begane grond zijn betegeld. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een parketvloer.
 - De 1e verdieping is, met uitzondering van de betegelde badkamer, afgewerkt met een laminaatvloer.

- De 2e verdieping is voorzien van vloerbedekking.
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken, deels elektrisch en deels hand bedienbaar.
- Aan de voorzijde bevinden zich markiezen (handbediend) bij zowel de woonkamer als de slaapkamer op de 1e verdieping.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Ook kun je nog 1 auto in de garage parkeren.

Wonen in **St. Willebrord**

In het levendige kerkdorp Sint Willebrord vind je een scala aan voorzieningen, waaronder winkels, supermarkten, scholen, en diverse eetgelegenheden, waaronder het befaamde restaurant O&O. Het dorp staat bekend als 'de kraamkamer van de Nederlandse wielersport', met een actieve wielersportvereniging en biedt tevens faciliteiten zoals een multifunctioneel bewegingscentrum, tennis- en voetbalclubs. Sint Willebrord ademt geschiedenis, ooit de woonplaats van Cornelis Schuitemaker, een favoriet model van Vincent van Gogh. Opmerkelijke bezienswaardigheden zijn de Sint-Willebrorduskerk en het aangrenzende processiepark met de Lourdesgrot.

Ondanks de dichte bebouwing in de omgeving, biedt Sint Willebrord directe toegang tot prachtige natuurlijke gebieden zoals de Molenheide, Rucphense bossen en het Pagnevaartbos, ideaal voor wandel- en fietstochten. Nabijgelegen dorpen zoals Rucphen, Hoeven, en Etten-Leur zijn gemakkelijk bereikbaar, evenals steden zoals Roosendaal, Bergen op Zoom en Breda via goede busverbindingen of de nabijgelegen snelweg A58. De A16 richting Rotterdam/Antwerpen is eveneens snel bereikbaar, met deze steden binnen dertig autominuten.



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

▶ Begeleiding bij aankoop

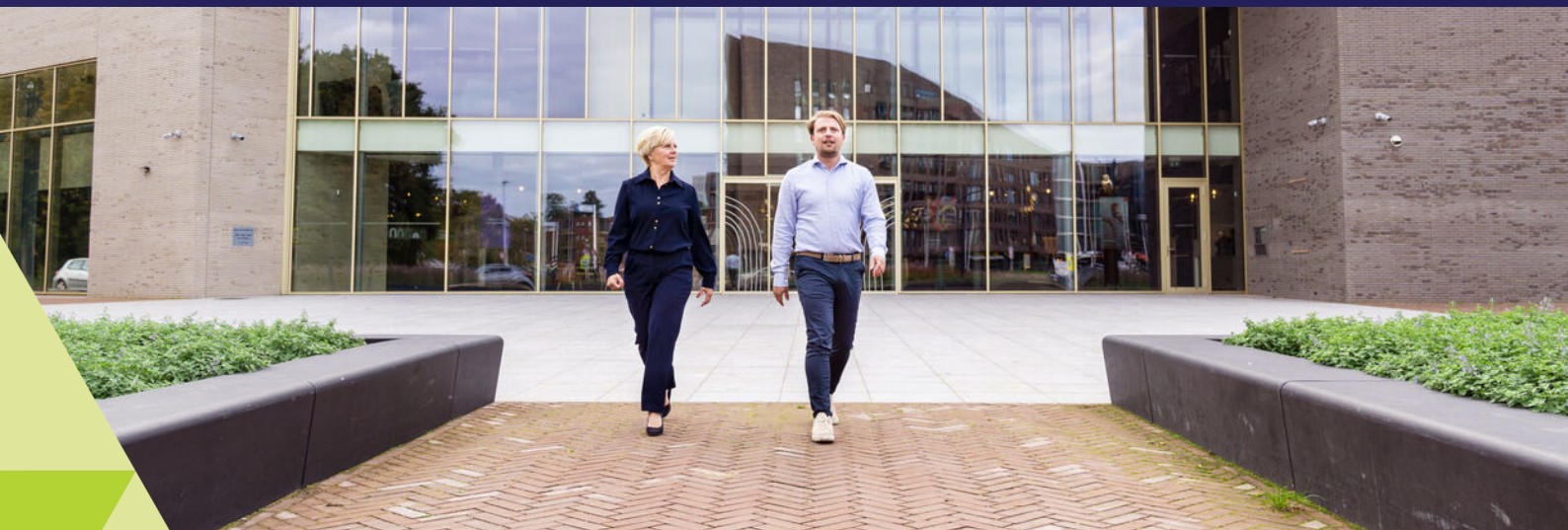
Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Stan van den Bosch

Commerciële binnendienst



Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur