

Poppestraat 80 | St. Willebrord

Vraagprijs € 450.000,- k.k.



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Poppestraat 80 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	1948	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	oost
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	329 m ³
Energie label	D	Perceel	330 m ²
Aantal kamers	3	Woonoppervlakte	92 m ²
Aantal slaapkamers	2		

Nette vrijstaande woning met diepe tuin, grote garage en parkeren op eigen terrein.

Deze knusse vrijstaande woning biedt een warm en sfeervol thuis met een praktische indeling, een fijne keuken met eetgedeelte en een gezellige woonkamer met elektrische haard. De diepe achtertuin met meerdere terrassen en overkapping nodigt uit om heerlijk buiten te genieten. Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage (met mogelijkheden voor hobby of praktijk) én kun je op eigen terrein meerdere auto's parkeren.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met ons kantoor. We plannen graag een bezichtiging met je in!

Omschrijving

Begane grond – gezellige woonkamer, ruime keuken met eetgedeelte én badkamer

We parkeren onze auto op de ruime oprit en betreden de woning via de voordeur. Vanuit de hal is er toegang tot de keuken en de trapopgang naar de 1e verdieping.

De ruime keuken heeft een praktische hoekopstelling met volop kastruimte. De keuken is uitgerust met een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, een oven, een vaatwasser, een Amerikaanse koelkast, een spoelbak en een stenen werkblad. In het midden bevindt zich een gezellige eetbar en aan de voorzijde ligt het eetgedeelte. Een heerlijke plek om samen te tafelen, waarbij je in open verbinding staat met de keuken. Fijn wanneer je kookt en toch contact wilt houden met je gasten.

Vanuit de keuken zijn meerdere ruimtes bereikbaar. De woonkamer, het achter portaal, de meterkast en de wasruimte.

De woonkamer ligt aan de rechterzijde van de woning. Hier vind je een knus zitgedeelte met een sfeervolle elektrische haard, perfect voor extra warmte en ambiance tijdens de koudere dagen.

Via het achter portaal zijn de volledig betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fontein), de badkamer en de achtertuin bereikbaar.

De volledig betegelde badkamer beschikt over een ruime douche (met regen- en handdouche en thermostaatkraan) en een wastafel met een meubel. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist heerlijk af te sluiten.

1e verdieping – 2 slaapkamers én separate toiletruimte
Vanuit de hal nemen we de trap naar de 1e verdieping. De overloop biedt toegang tot de 2 slaapkamers en de separate toiletruimte (volledig betegeld met zwevend toilet). Via de vlizotrap is tevens de bergzolder bereikbaar en op de overloop is extra bergruimte achter de knieschotten aanwezig. Op de bergzolder is de opstelplaats van de cv-combiketel (Vaillant, 2019).

De verdieping heeft een slaapkamer aan de rechterzijde en een aan de linkerzijde. De slaapkamer aan de rechterzijde is voorzien van bergruimte achter de schotten en beschikt over airconditioning. Ideaal op warme dagen.

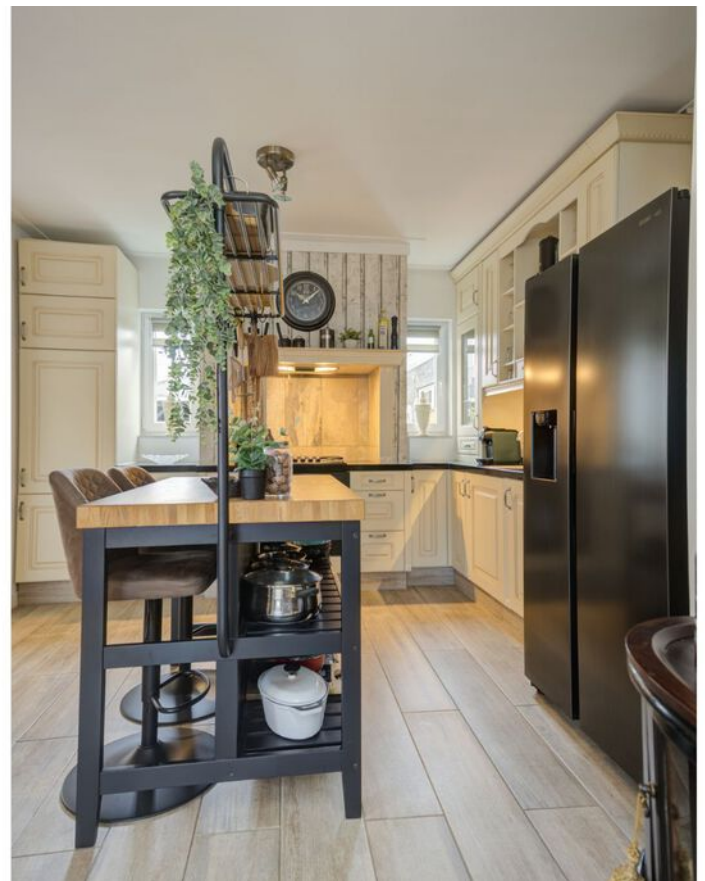
Tuin – diepe achtertuin met diverse terrassen en grote garage
De woning beschikt over een diepe achtertuin met meerdere terrassen, waardoor je de hele dag door gemakkelijk een plek in de zon of schaduw kunt opzoeken. De tuin is ingericht met sierbestrating, borders met groene beplanting en een stukje kunstgras. Achterin de tuin bevindt zich een gezellige overkapping.

Daarnaast vind je achterin de tuin een houten berging, ideaal voor het opbergen van tuinkussens of gereedschap. Via een loopdeur bereik je vanuit de tuin de grote garage. Deze is voorzien van een eigen meterkast, elektra, een geiser, water en een gevelkachel. De elektrisch bedienbare deur aan de voorzijde geeft toegang tot de oprit.

De garage kan desgewenst in tweeën worden gesplitst. Aan de voorzijde blijft er dan voldoende ruimte over om een auto te parkeren, terwijl je het achterste gedeelte kunt gebruiken als hobbyruimte of praktijkruimte aan huis. Dit achterste deel is bovendien via een eigen loopdeur vanuit de tuin bereikbaar.

Via een poort in de achtertuin kom je weer uit op de oprit, waar ruimte is voor meerdere auto's. Parkeerprobleem? Dat heb je hier nooit!

























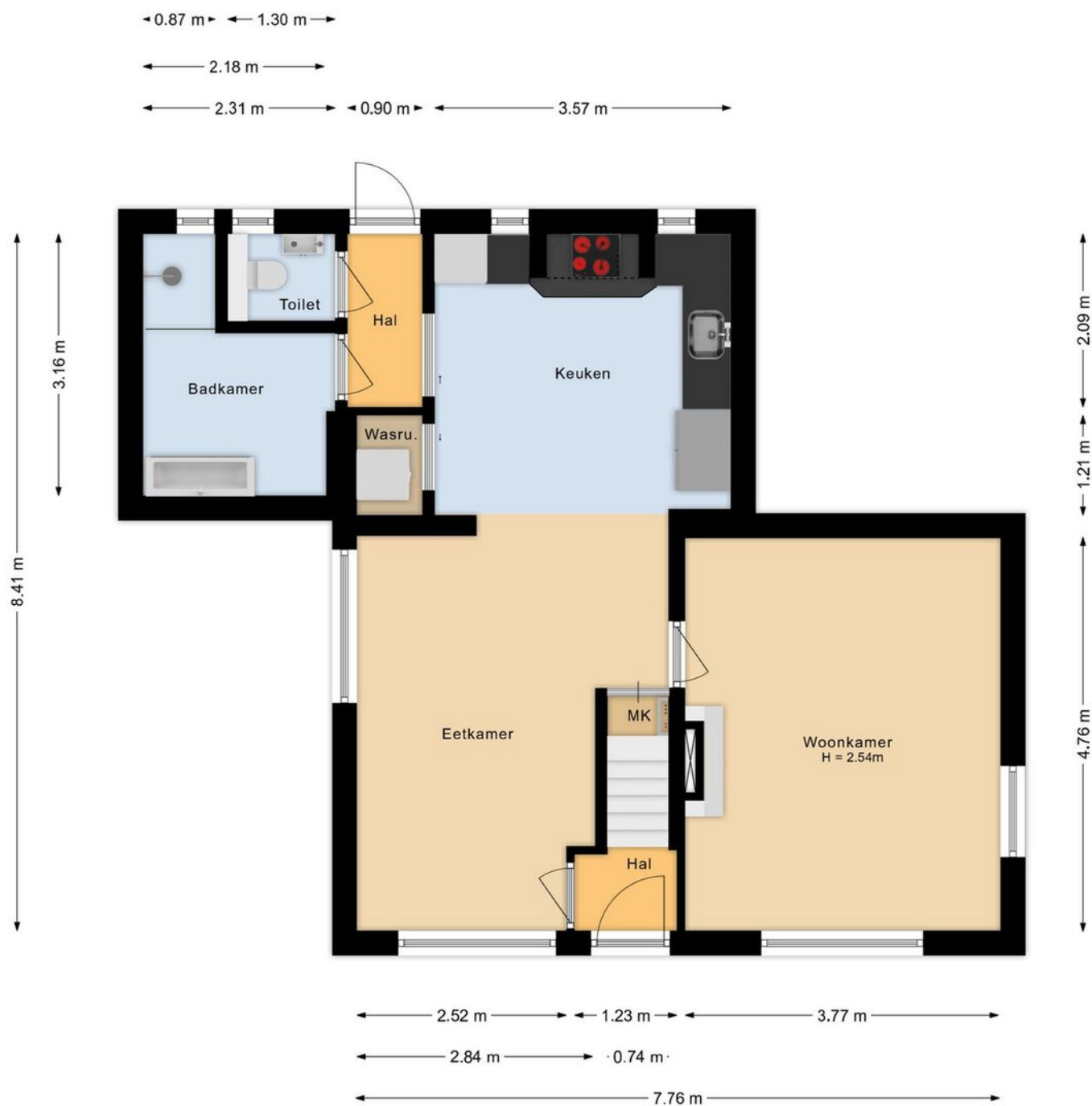




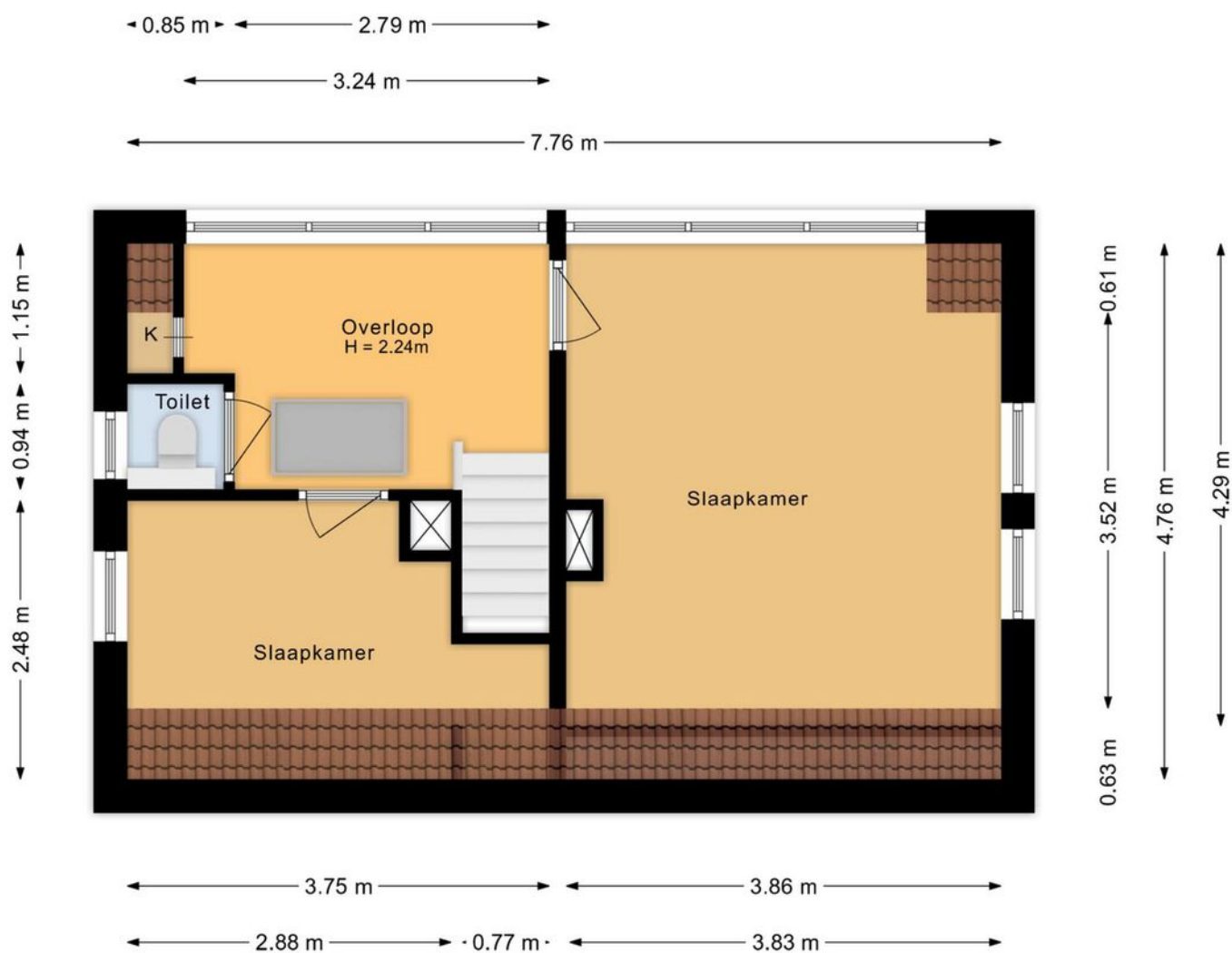




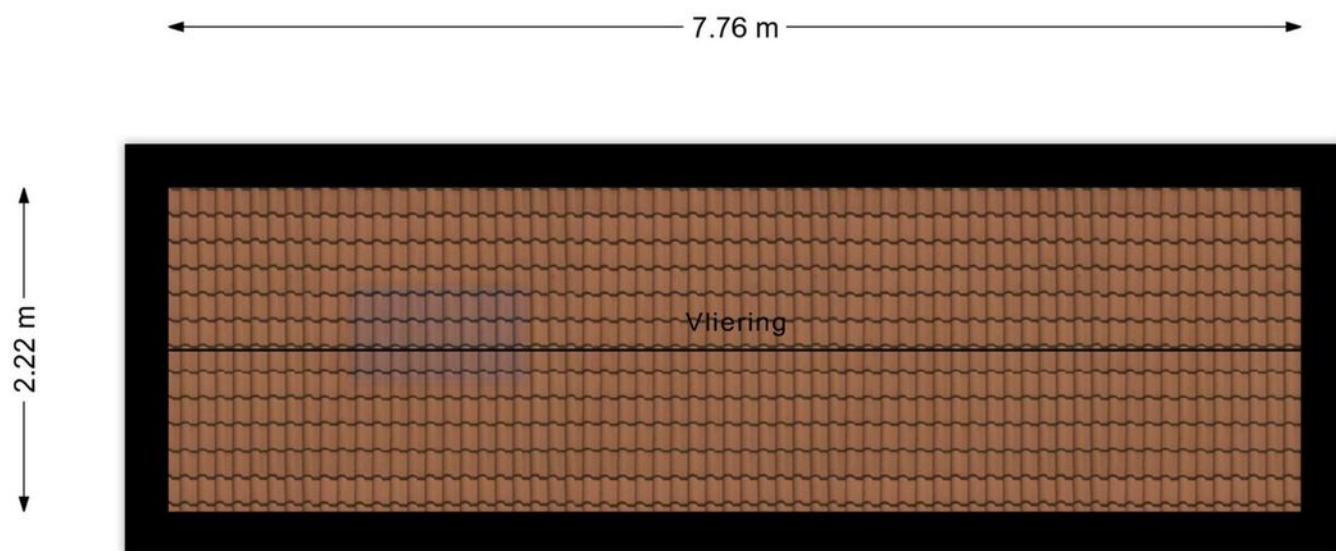
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart





Op de kaart

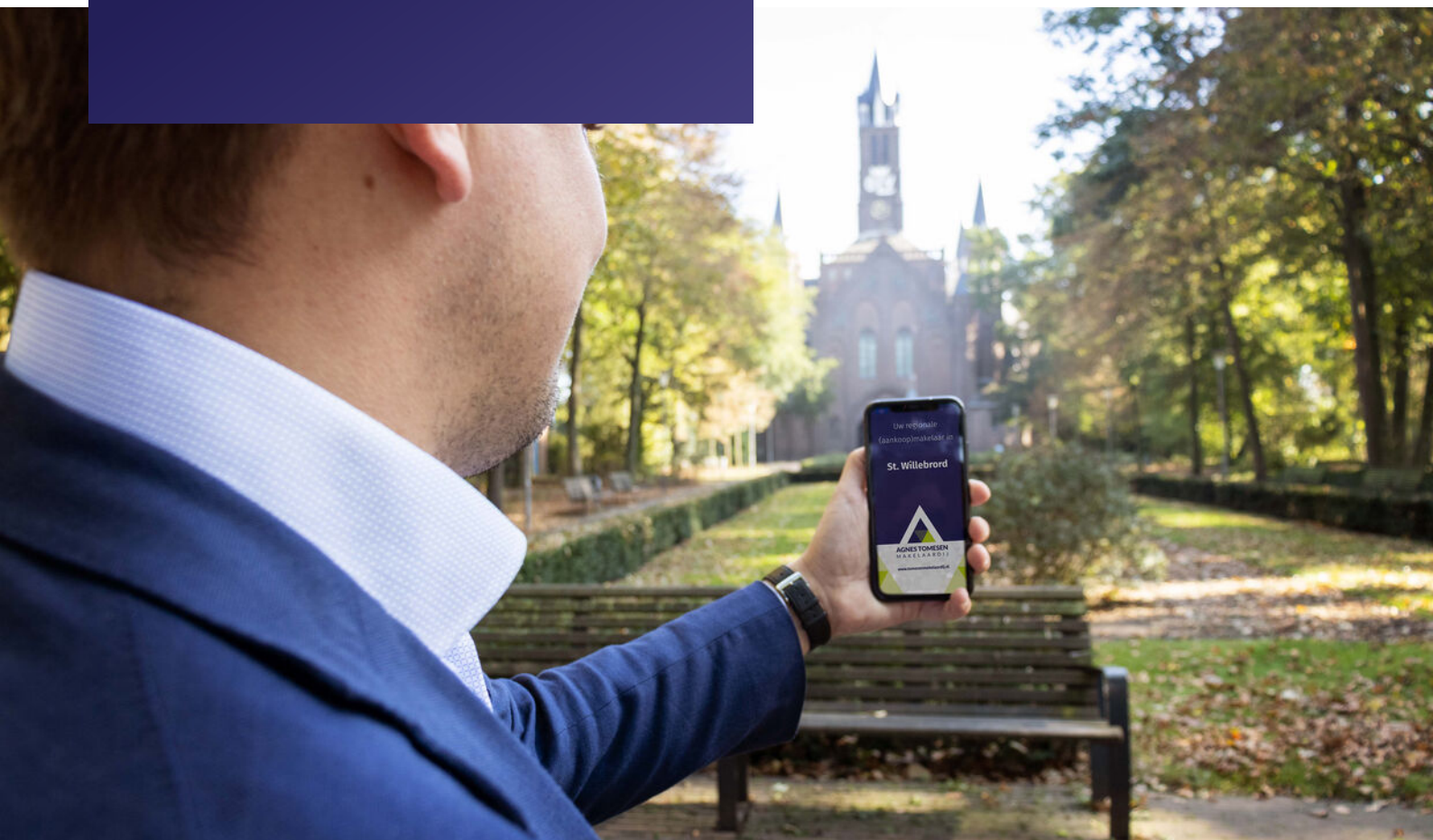
Algemeen

- De woning is voorzien van muur- en vloerisolatie.
- De achterzijde van de woning heeft kunststof kozijnen. De kozijnen aan de voorzijde zijn van hout.
- De gehele woning beschikt over dubbele beglazing.
- De gehele woning is voorzien van rolluiken. Deze zijn deels elektrische en deels hand bedienbaar.
- De woning heeft betonnen verdiepingsvloeren.
- De begane grond beschikt over vloerverwarming.
- De begane grond is voorzien van een tegelvloer. De 1e verdieping heeft een laminaatvloer.
- De woning beschikt boven over een airconditioning.
- De grote garage is geheel naar eigen wens in te delen en is ook goed in gebruik te nemen als bijvoorbeeld praktijkruimte aan huis, als hobbyruimte of thuiswerkplek.
- De voortuin bij deze woning is snippergroen.
- De woning is gelegen nabij diverse voorzieningen.
- Uitvalswegen van en naar St. Willebrord zijn in de nabijheid.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

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(beschoot), 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 77 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit 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.

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. 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.

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

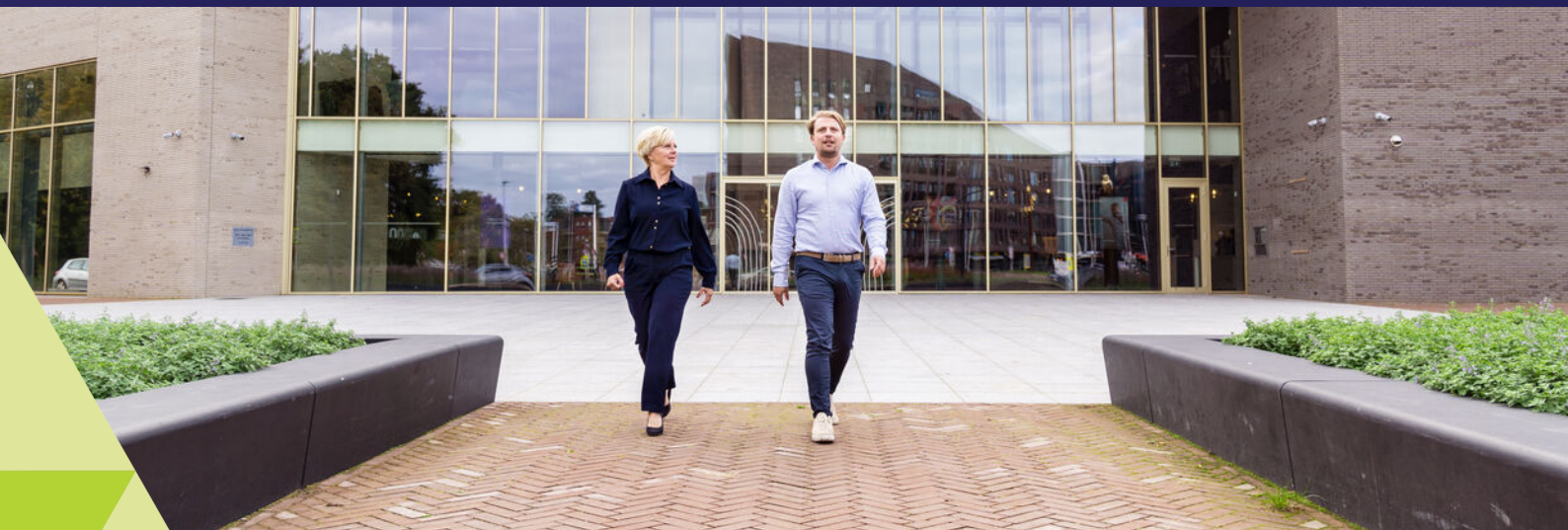
Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die 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