

Laagakker 62 | Sprundel

Vraagprijs € 599.000,- k.k.



Laagakker 62 | Sprundel



Kenmerken

Bouwjaar	1979	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	788 m ³
Energie label	B	Perceel	1128 m ²
Aantal kamers	6	Woonoppervlakte	219 m ²
Aantal slaapkamers	5		

Aan de Laagakker 62 in Sprundel kom je thuis in een vrijstaande woning met een zee aan ruimte en mogelijkheden. Je merkt meteen dat je hier alle ruimte hebt om jouw woonplezier vorm te geven, je krijgt de kans om het geheel naar jouw eigen smaak te moderniseren. De oprit biedt plaats aan meerdere auto's en maakt het dagelijks gemak compleet. Dankzij de aanwezigheid van de 2 slaapkamers en badkamer op de begane grond is levensloopbestendig wonen hier mogelijk. En dan zijn er op de 1e verdieping ook nog eens 3 royale slaapkamers, waardoor deze woning voor veel woonwensen geschikt is.

Benieuwd hoe jij deze ruimtes kunt laten aansluiten bij jouw woonwensen? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. Zodra je binnenstapt, voel je meteen hoeveel potentie deze woning heeft om helemaal jouw plek te worden.

Er zijn impressiefoto's van de woning gemaakt, zodat je een idee krijgt van de mogelijkheden.

Omschrijving

Binnenkomst en leefruimtes

Wanneer je binnenstapt in de hal, vind je de trapopgang, de meterkast, een handige garderobenis, de keuken, woonkamer, slaapkamers en de badkamer.

De woonkamer nodigt u direct uit om bij de houtkachel met schouw te zitten voor knusse avonden. Het is een lichte ruimte die je met wat liefde volledig naar eigen wens kunt maken. Vanuit de woonkamer loop je door naar de ruime leefkeuken.

De ruime leefkeuken is uitgerust met de apparatuur welke je dagelijks nodig hebt, van inductiekookplaat tot vaatwasser en oven. Dankzij de airco is het hier ook in de zomer heerlijk vertoeven. Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken.

De bijkeuken biedt directe toegang tot de achtertuin en het toilet (geheel betegeld met een staand closet en fonteintje). De bijkeuken is voorzien van een keukenblok.

Sanitair en slaapkamers op de begane grond

Met 2 ruime slaapkamers en een badkamer op de begane grond is levensloopbestendig wonen hier uitstekend mogelijk. Eén van de kamers beschikt over een vaste kast. Een ander voordeel is dat je een slaapkamer ook kunt gebruiken als bijvoorbeeld als werk- of hobbyruimte.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel met meubel en toilet.

Ruimte op de 1e verdieping

Op de 1e verdieping valt de royale overloop met dakkapel meteen op. Het vele licht en het gevoel van ruimte maken dit een prettige verbindingsruimte. Hier bevinden zich 3 slaapkamers. De kamers aan de zijkanten bieden handige bergruimte achter de schotten en de slaapkamer in het midden profiteert van extra licht dankzij de dakkapel. Alle slaapkamers zijn erg ruim van afmeting, je kunt er alle kanten mee op.

Tuin

Achter het huis bevindt zich een diepe, groene tuin. De vijver, vaste planten, sierbestrating, het gazon en de stenen berging vormen een mooie basis om je eigen buitenparadijs te creëren. De aanwezige sproei-installatie met eigen beregingsput helpt je om het geheel te onderhouden. Via de poort heb je toegang tot de oprit. Vanuit de tuin heb je toegang tot de garage en bergkast met de opstelplaats van de CV-ketel (Remeha, 2020).

Ruime garage

De garage is compleet uitgerust met krachtstroom, een meterkast, de wasmachineaansluiting en een keukenblok met spoelbak. Via een vlizotrap bereik je een grote bergzolder, ideaal voor opslag. De garage biedt voldoende ruimte voor het parkeren van je auto.



























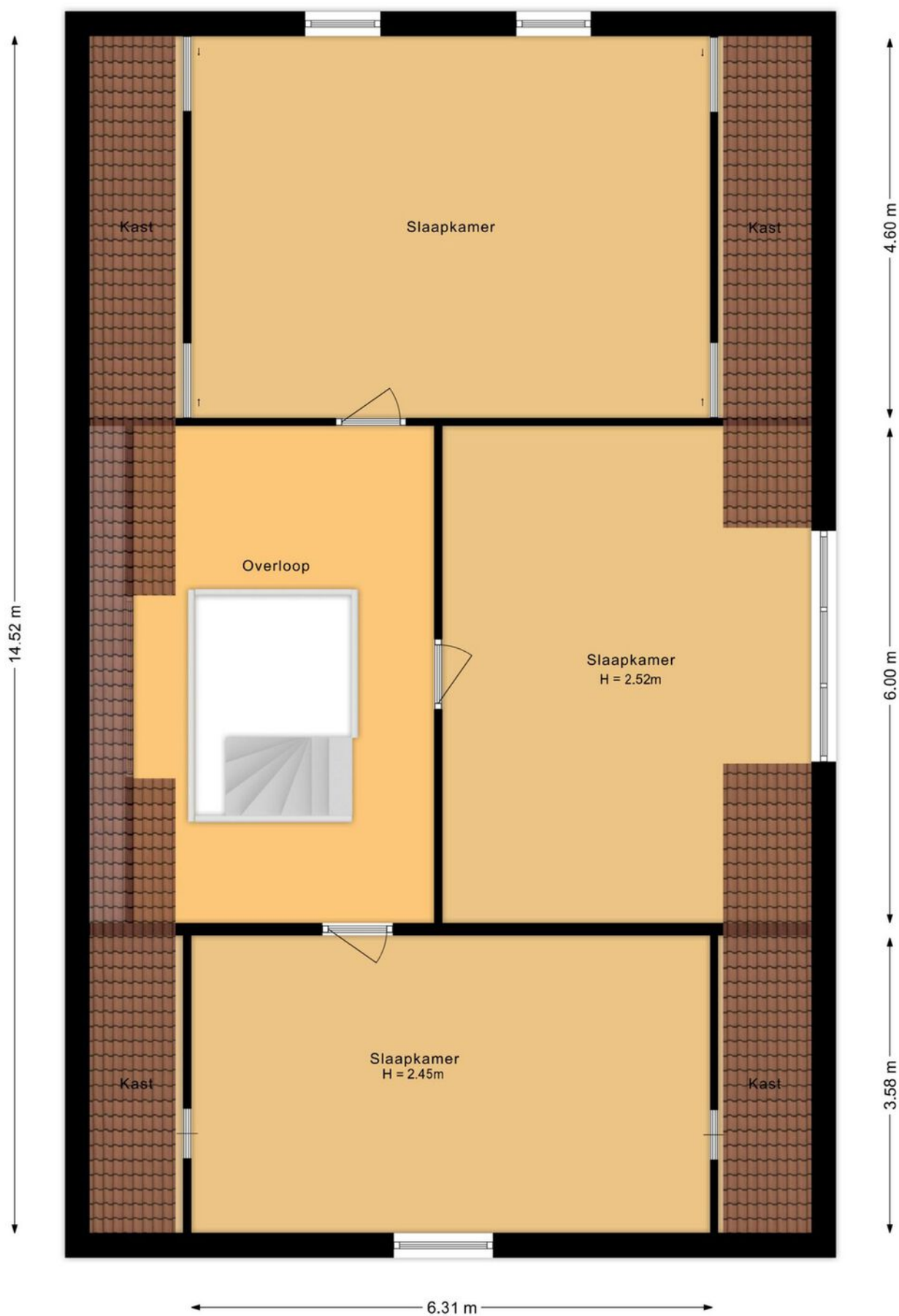




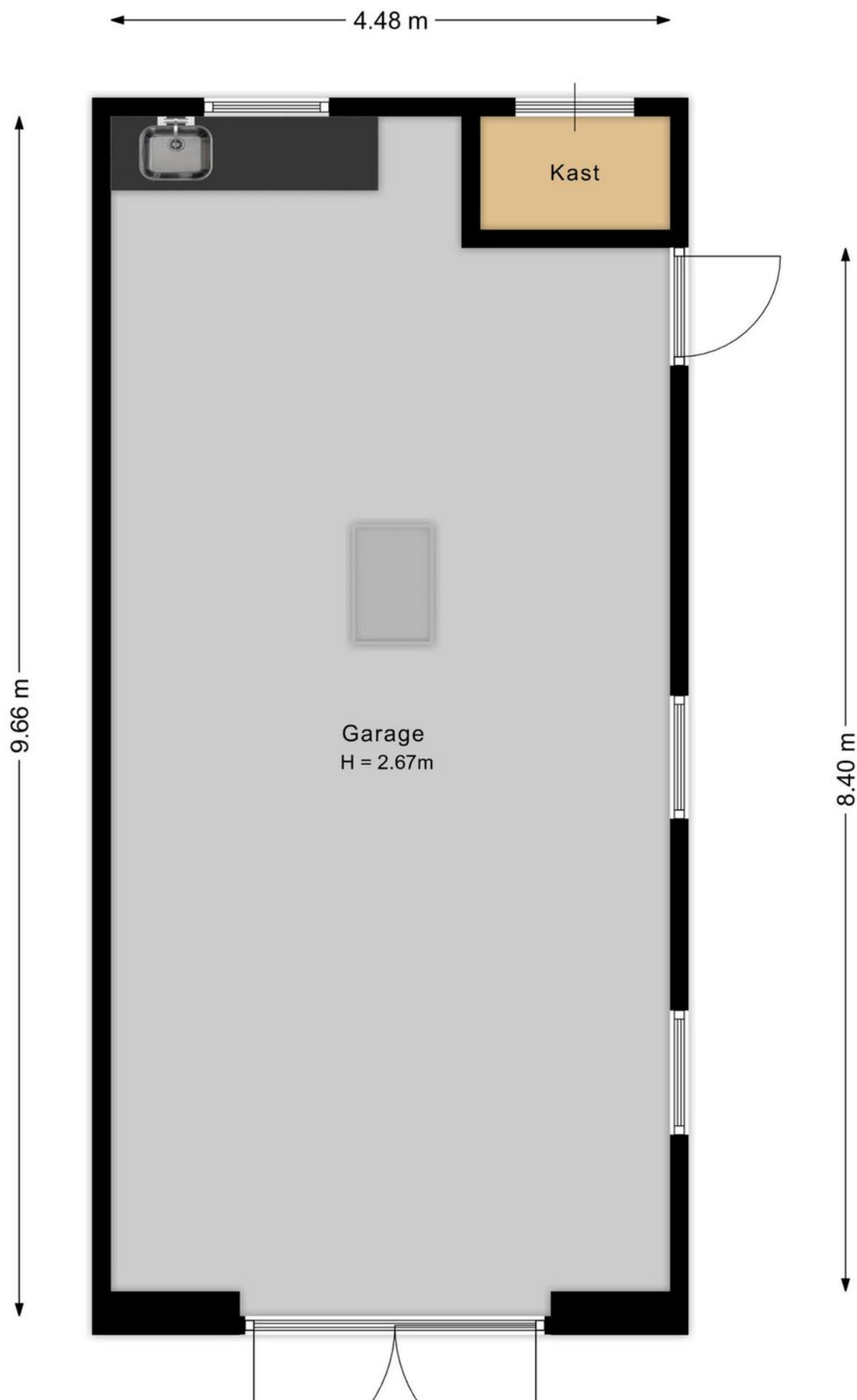
Plattegronden



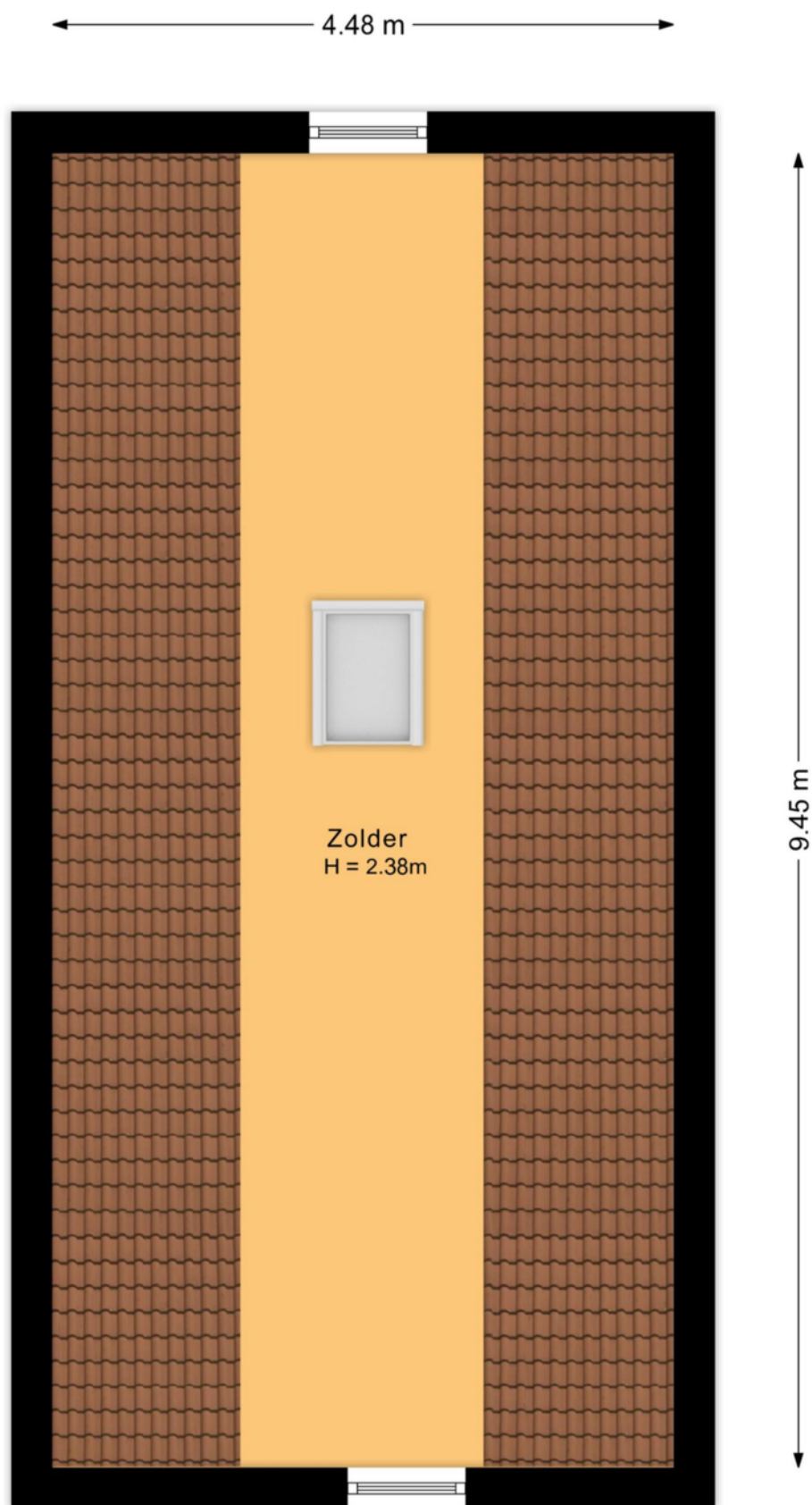
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

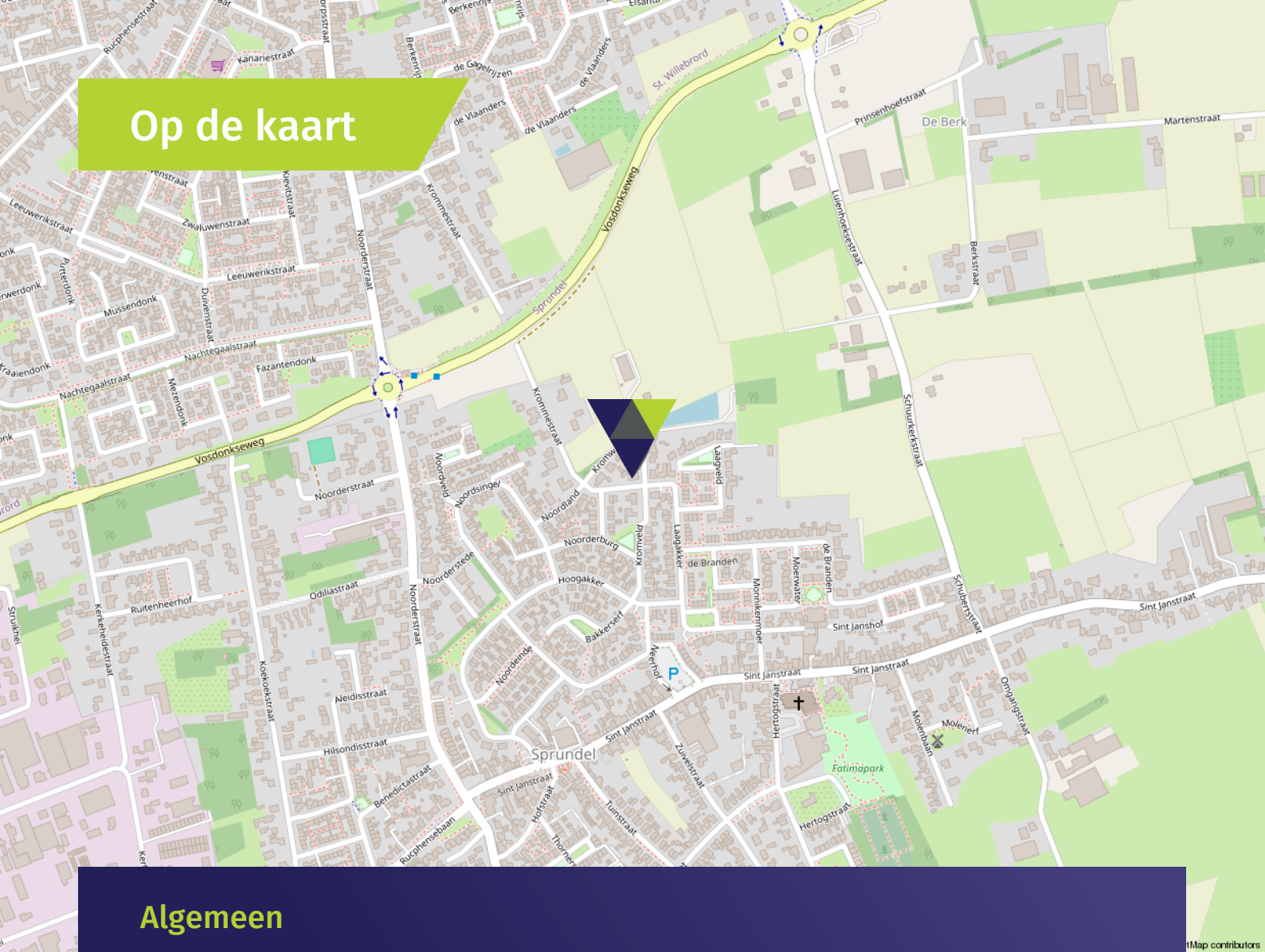
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer 26 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Rucphen Sectie F Perceel 3627	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 databankrecht.	
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 10 november 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van dubbele beglazing met hardhouten kozijnen.
- De oprit biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.
- De begane grond is voorzien van een betonvloer met tegelvloer afwerking m.u.v. de slaapkamers.
- De 1e verdieping is voorzien van een houtenvloer met laminaatafwerking.
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken (elektrisch en handmatig).
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

Wonen in Sprundel

Hoewel het gezellige Sprundel nog geen 4.000 inwoners telt, is het een dorp met een boel faciliteiten. Er is een bakker, een slager, een basisschool, diverse horeca, verschillende winkels en sportaccommodaties. Wenst u een uitgebreider winkelaanbod, dan pakt u de auto of het openbaar vervoer naar bijvoorbeeld Etten-Leur, St. Willebrord of Rucphen. Leuk detail: Sprundel heeft volgens de KNVB de leukste voetbalkroeg van Nederland. Kloppend hart van het dorp is de multifunctionele accommodatie De Trapkes, gevestigd in de Joannes de Doperkerk.

Sprundel maakt deel uit van de gemeente Rucphen en is het oudste van de vijf kerkdorpen. Wist u dat Sprundel voor het eerst wordt genoemd in geschriften die dateren uit 992? Voor wie van natuur houdt, is het fijn wonen in Sprundel. Het dorp is namelijk omringd door gevarieerde natuurgebieden met bossen, moerassen, heide en vennen. Denk aan de Rucphense bossen, de Lokker en de Pannenhoef met volop fiets-, wandel- en paardenroutes. Via de A58 bent u in no time in Etten-Leur, Breda, Roosendaal of Bergen op Zoom. Binnen 30 tot 45 minuten staat u bovendien in Antwerpen of Rotterdam. Reist u graag met het openbaar vervoer, dan pakt u eenvoudig de trein in Etten-Leur.



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 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