

Moervaart 14 | Rucphen

Vraagprijs € 450.000,-



Moervaart 14 | Rucphen



Kenmerken

Bouwjaar	1982	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuid
Energie label	C	Inhoud	533 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	243 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	144 m ²

Aan de Moervaart 14 in Rucphen vind je deze geschakelde 2-onder-1-kapwoning die je echt van binnen moet ervaren. De woning biedt een royale leefruimte, meerdere slaapkamers en een extra kamer op de begane grond die zich perfect leent voor werken aan huis of juist gelijkvloers wonen. Tel daar de fijne tuin met overkapping bij op en je hebt een huis met verrassend veel mogelijkheden.

Benieuwd of dit bij jou past? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft.

Omschrijving

Begane grond met royale woonkamer en open keuken
Middels de voortuin met oprit voor een auto heb je toegang tot de overdekte entree van de woning. De voordeur biedt toegang tot de hal met toegang tot de meterkast en de woonkamer.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en profiteert van veel daglicht dankzij de erker. Dit is een prettige plek om te ontspannen, met voldoende ruimte voor een royale zithoek. Onder de trap bevindt zich een handige kast voor extra bergruimte. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de hal met trapopgang naar de 1e verdieping, het toilet (geheel betegeld, en voorzien van staan toilet en fonteintje).

Aan de achterzijde ligt de keuken in rechte opstelling, compleet uitgerust met een vaatwasser, een 6-pits gasfornuis met oven, combi-oven en volop onder- en bovenkasten. Via de openslaande tuindeuren verbind je binnen moeiteloos met buiten. Vanuit de keuken heb je middels een loopdeur toegang tot de bijkeuken met toegang tot een extra kamer.

De extra kamer op de begane grond (voormalig garage) is een prettige ruimte en biedt voldoende mogelijkheden. Denk hierbij aan slapen op de begane grond of een beroep aan huis. Deze ruimte is heerlijk licht dankzij de dakkoepel. De betegelde ruimte ernaast is een toilet geplaatst en de boiler. Een fijn plek in huis die jij naar wens kunt inrichten. Vanuit deze ruimte heb je ook toegang tot de berging aan de voorzijde.

1e Verdieping met 2 slaapkamers en badkamer
Op de 1e verdieping heb je toegang tot 2 ruime slaapkamers, de badkamer, de praktische trapkast en trapopgang naar de 2e verdieping.

De slaapkamer aan de achterzijde is lekker ruim. Ook de kamer aan de voorzijde is van een fijn formaat. In beide kamers is er genoeg plek voor een tweepersoonsbed en een royale kastenwand, waardoor ze praktisch en comfortabel in te richten zijn.

De betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel met meubel, een massage douche met hand- en regendouche, een sanibroyeur, designradiator en een praktische bergkast.

2e Verdieping met slaapkamer

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich de 3e slaapkamer, met aansluitingen voor wasmachine en droger. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig. Daarnaast vind je hier een vaste kast met de cv-ketel (Intergas, 2023, huur) en de omvormer voor de zonnepanelen.

Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en borders met vaste planten. Het zonnescherm aan de achtergevel, sfeerverlichting en een waterkraantje maken het buitenleven extra comfortabel. Onder de overkapping zit je beschut en is het ook in de avonden heerlijk vertoeven.

Achterin de tuin bevindt zich een berging met elektra, perfect voor hobby's of opslag.

Berging

De berging met sectionaaldeur én loopdeur biedt toegang tot de oprit. De berging maakt de woning extra praktisch en biedt extra opslag.



























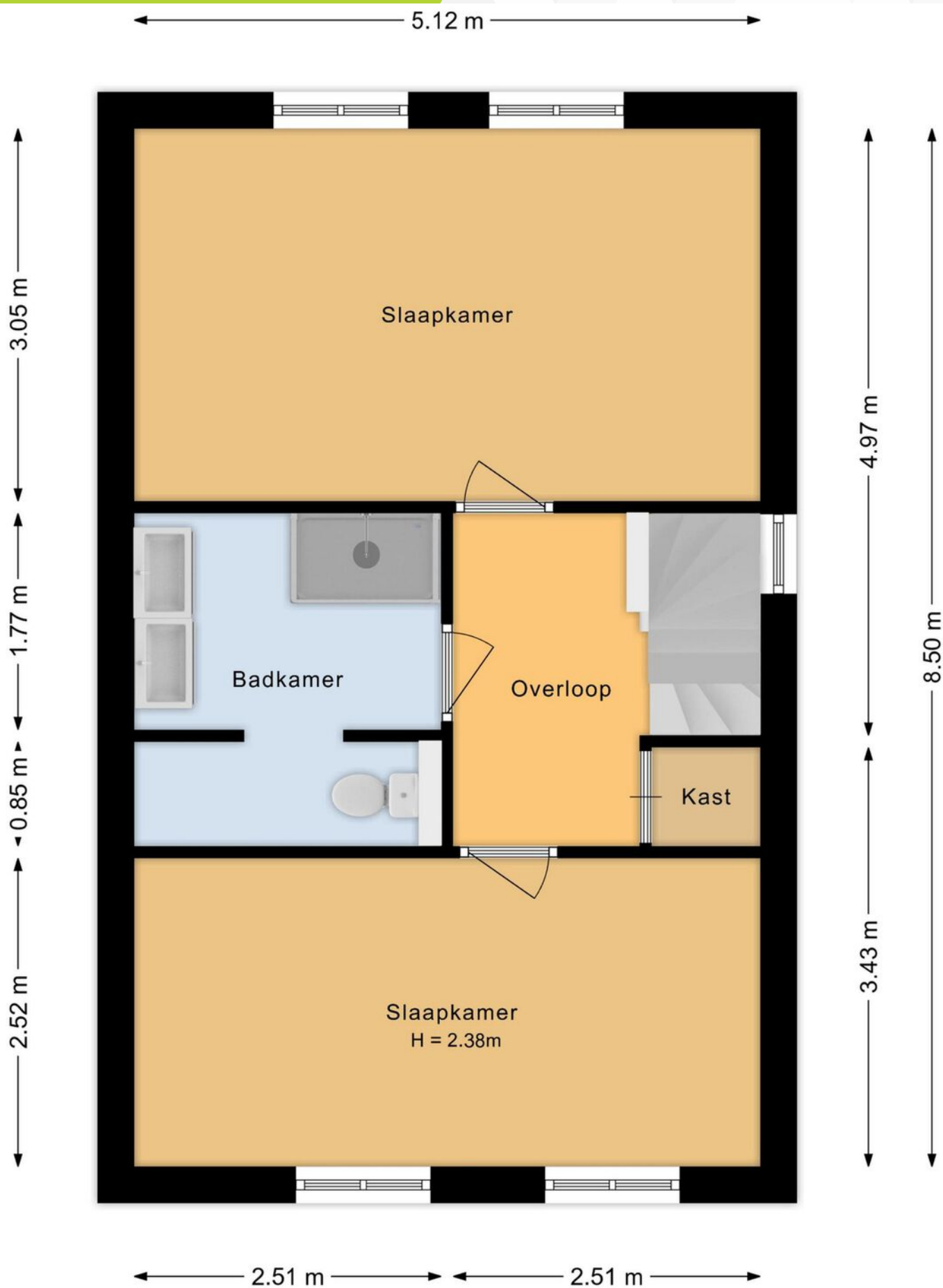




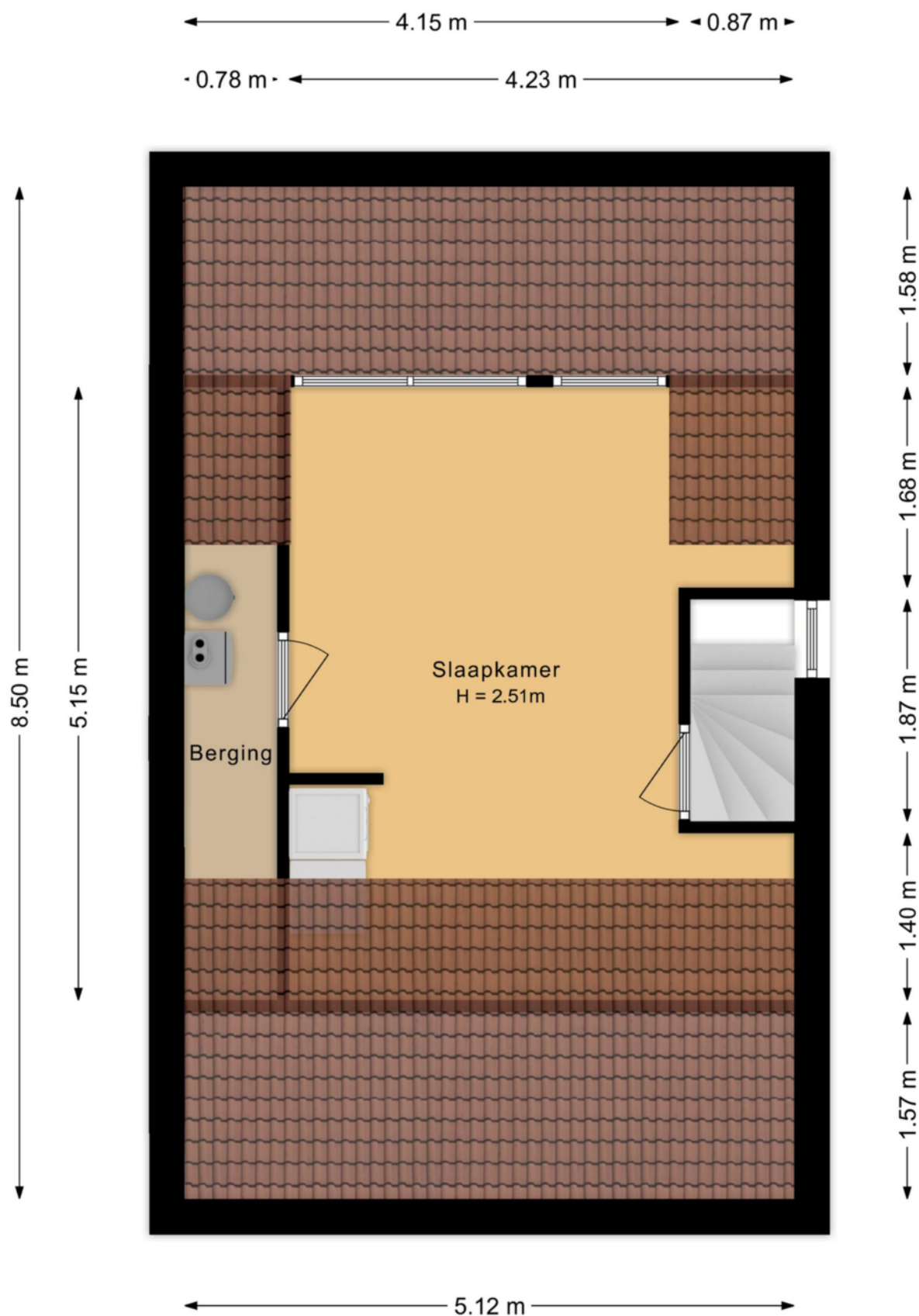
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

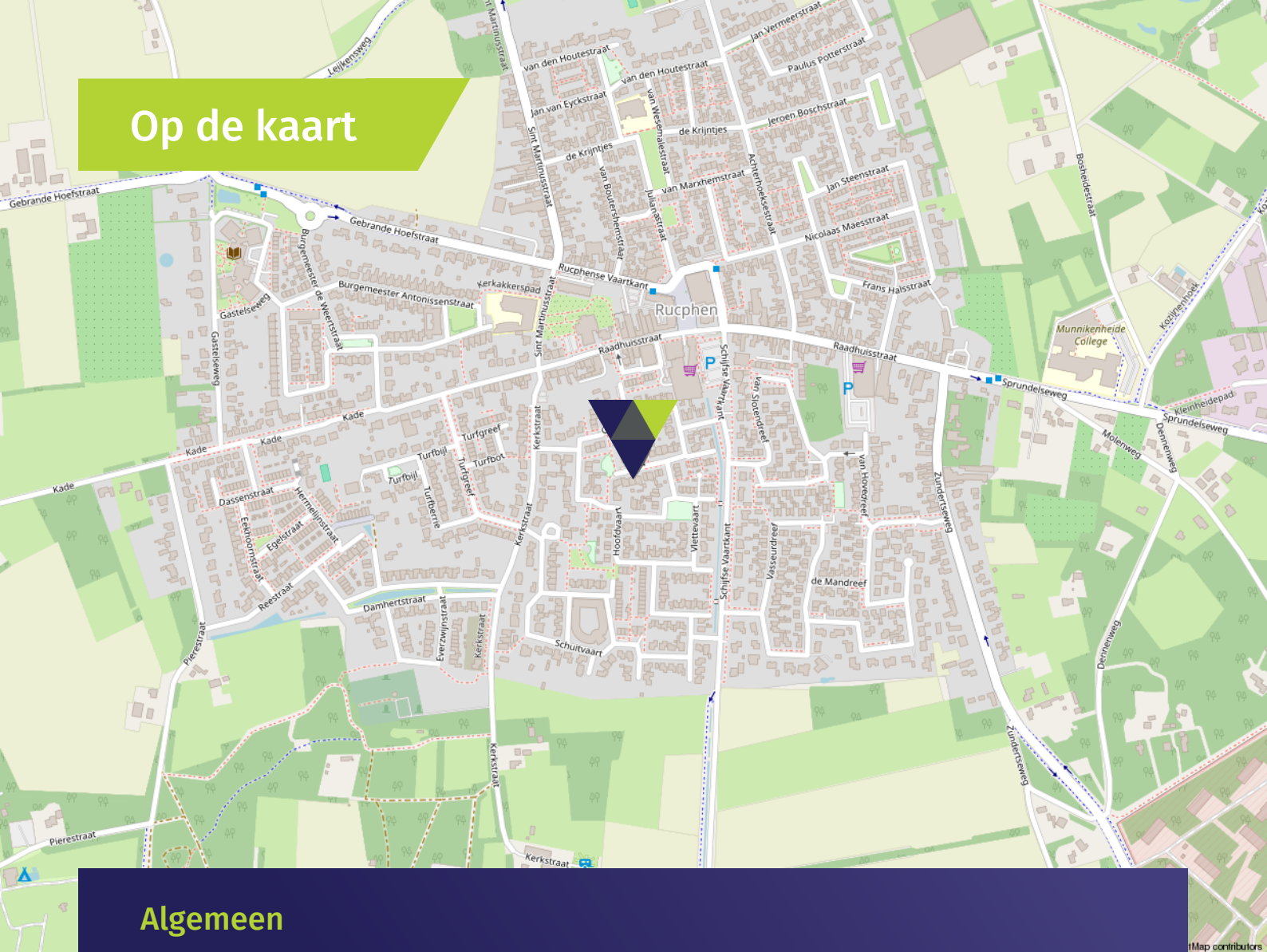
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Rucphen
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3331
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beplanting		
Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 15 september 2025 De bevrader van het kadafter en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadafter en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			

Op de kaart



Algemeen

- De begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.
- De gehele woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De 1e verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer m.u.v. de overloop en badkamer.
- De 2e verdieping is voorzien van een houtenvloer afwerking.
- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken.
- De woning is voorzien van dak-, muur-, en vloerisolatie vanuit de bouw.
- Op de woning zijn 10 zonnepanelen gelegen.
- Je hebt mogelijkheid voor het parkeren van 1 auto op de oprit.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving aanwezig.
- Uitvalswegen van en naar Rucphen zijn in de nabijheid.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

Wonen in Rucphen

Het is heerlijk wonen in Rucphen. In de eerste plaats omdat het dorp volop voorzieningen te bieden heeft. In het centrum vindt u een divers winkelaanbod bestaande uit wat grotere ketens en unieke boetieks. Ook zijn er meerdere supermarkten, basisscholen en sportfaciliteiten. Zo is er een zwembad, een manege en een indoor skibaan. Om laatstgenoemde staat Rucphen bekend. Hier bereiden namelijk heel wat wintersporters uit de regio zich voor op hun vakantie. Naast het zwembad en de skibaan heeft Rucphen op recreatiegebied nog veel meer te bieden. De Rucphense heide/bossen, een gebied van zo'n 1.200 hectare, is een heerlijke plek om tot rust te komen tijdens een wandeling of een fietstocht.

Dat geldt ook voor de heemtuin: al jaren één van de mooiste wilde plantentuinen van Nederland en Vlaanderen. Rucphen ligt in een groene, landelijke omgeving. Naast de Rucphense heide/bossen liggen ook natuurgebieden de Pannenhoef en Molenheide op steenworp afstand. Wonen in Rucphen staat voor wonen omgeven door groen met uitvalswegen naar grotere steden binnen handbereik. Breda, Rotterdam, Antwerpen en Bergen op Zoom zijn binnen dertig tot veertig autominuten aan te rijden. Er zijn bovendien goede busverbindingen en Etten-Leur, met treinstation, ligt vlakbij.



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 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur