

Irenestraat 83

4711 SB St. Willebrord



Vraagprijs € 625.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 625.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 1185 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 117 m ²
Inhoud:	ca. 454 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 5 m ²
Externe bergruimte:	ca. 206 m ²
Bouwjaar:	1964
Ligging:	Vrij uitzicht, open ligging
Tuin:	Voortuin, achtertuin
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie
Energie label:	C

Deze charmante vrijstaande woning met een perceeloppervlak van maar liefst 1185 m² biedt veel privacy en comfort, en ligt op een rustige locatie aan de rand van de bebouwde kom van Sint Willebrord. De woning wordt omgeven door een grote tuin met een uitzicht op de achterliggende weilanden, en beschikt over meerdere bijgebouwen die volop mogelijkheden bieden. Ideaal voor zowel de liefhebber van rust en natuur als voor degene die werkruimte of extra opslag zoekt.

Ligging

De woning ligt in een landelijke omgeving, met alle voordelen van een rustige buurt, maar toch binnen handbereik van alle voorzieningen. Het dorpscentrum van Sint Willebrord, met een supermarkt, basisscholen, cafés en restaurants, is op korte afstand te bereiken. Voor een uitgebreidere winkelervaring kunt u in ongeveer vijf minuten rijden het centrum van Rucphen bereiken. Ook de snelweg A58, met verbindingen naar Breda en andere omliggende steden, ligt op slechts vijf minuten afstand. Binnen twintig minuten bent u in het bruisende centrum van Breda, waar u kunt genieten van gezellige terrasjes en winkelstraten. In de directe omgeving vindt u diverse fiets- en wandelroutes, ideaal voor een ontspannende dag in de natuur.

Bouwaard

De woning is traditioneel gebouwd in 1964 en is in 1980 uitgebreid met een aanbouw en garage. De woning is goed onderhouden en heeft de afgelopen jaren diverse moderniseringën ondergaan, waaronder nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing in 2023 en airconditioning in 2022. De Remeha cv-ketel dateert uit 2019 en de badkamer is in 2020 vernieuwd. De keuken is geplaatst in 2021. De woning is verder voorzien van een betonvloer op de begane grond. Ook is de gehele woning voorzien van rolluiken.

Begane grond

De entree geeft toegang tot de meterkast, het toilet en de royale woonkamer. De woonkamer is voorzien van voldoende daglicht door de verschillende raampartijen. Verder is de woonkamer uitgerust met een airco-unit, een ingebouwde haard en twee vaste kasten. Vanuit de woonkamer is een kantoorruimte bereikbaar, die in open verbinding staat met de woonkamer door middel van praktische en suite deuren met glas-in-lood. Vanuit de woonkamer bereikt u de keuken en de bijkeuken. De bijkeuken beschikt over een hoekkeukenblad en is voorzien van een kookplaat met afzuigkap, een spoelbak met kraan en een koelkast. Tevens biedt de bijkeuken toegang tot de achtertuin via een loopdeur. De keuken is voorzien van een recht keukenblad met een combi-oven/magnetron, een tweede spoelbak met kraan en een vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot een droge kelder onder de trap.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers, waarvan één is voorzien van een airco-unit, en een royale badkamer. De badkamer, die in 2019 is vernieuwd, heeft een ruime douchecabine, toilet, designradiatoren en twee badmeubels, waarvan één met wastafel. Via de overloop is er een vlizotrap naar de zolder, waar zich de cv-ketel bevindt en extra bergruimte te vinden is.

Tuin

De woning beschikt over een grote voortuin met gazon en beplanting, en een bestraatte oprit die leidt naar de achtertuin en garage. De achtertuin is via beide zijanten van de woning bereikbaar en heeft afsluitbare poorten. De tuin is volledig omheind door hoge hagen, waardoor u hier volop privacy heeft. Tegen de achterzijde van de woning bevindt zich een bestraat terras. De tuin loopt over in een groot groen gazon en biedt een prachtig uitzicht op de omliggende weilanden.

Bijgebouwen

De woning beschikt over meerdere bijgebouwen:

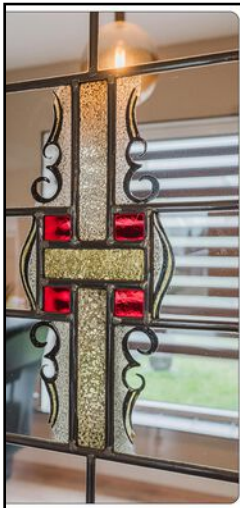
- Garage (ca. 23 m²): De garage, gebouwd in 1980, biedt ruimte voor het stallen van een auto of extra opslag en is voorzien van een elektrische garagedeur.
- Schuur (ca. 122 m²): De voormalige stal is een enorme ruimte die voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt, zoals een werkplaats, hobbyruimte of extra opslag. De schuur is voorzien van water en elektra.
- Tuinhuis (ca. 14 m²): Het tuinhuis aan de achterzijde van de tuin is de perfecte ruimte om te genieten van late zomernachten. Via dubbele deuren is het tuinhuis in open verbinding met het overdekte buiten gedeelte en is voorzien van elektra.

Bijzonderheden:

- + Optie om 2 dakkapellen te plaatsen
- + Mogelijkheid tot mantelzorgwoning
- + Prachtige ligging aan de rand van de bebouwde kom, met veel privacy en uitzicht op de weilanden
- + Grote bijgebouwen, waaronder een garage, schuur en tuinhuis
- + Nabij natuurgebied, ideaal voor wandelen en fietsen

























Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Begane grond 3D



Eerste verdieping

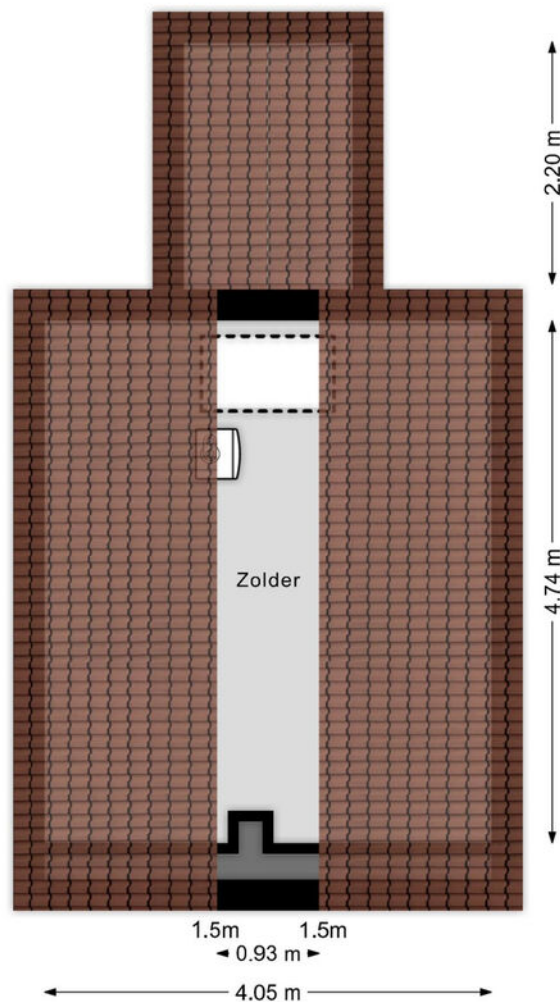


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Eerste verdieping 3D

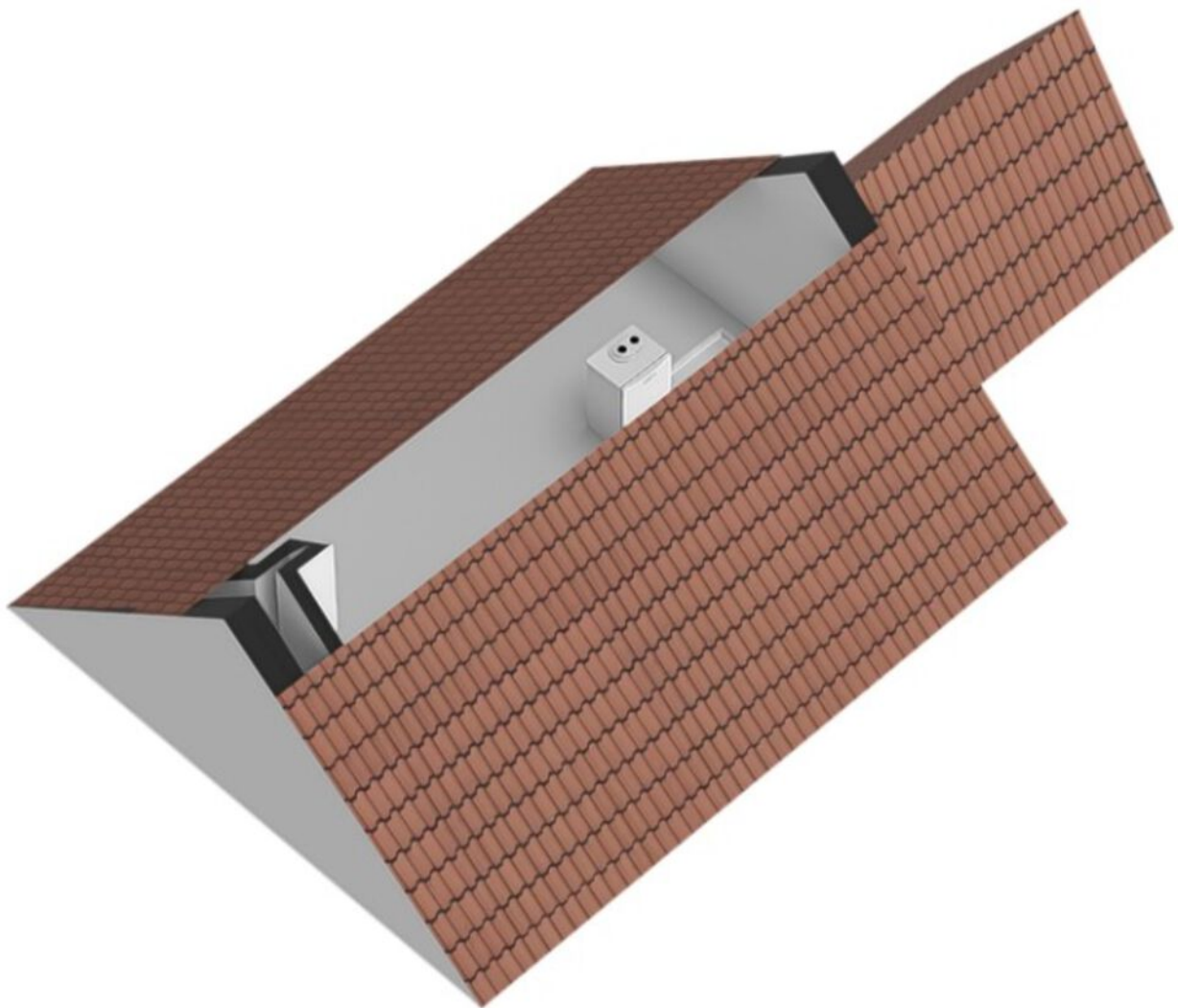


Bergzolder

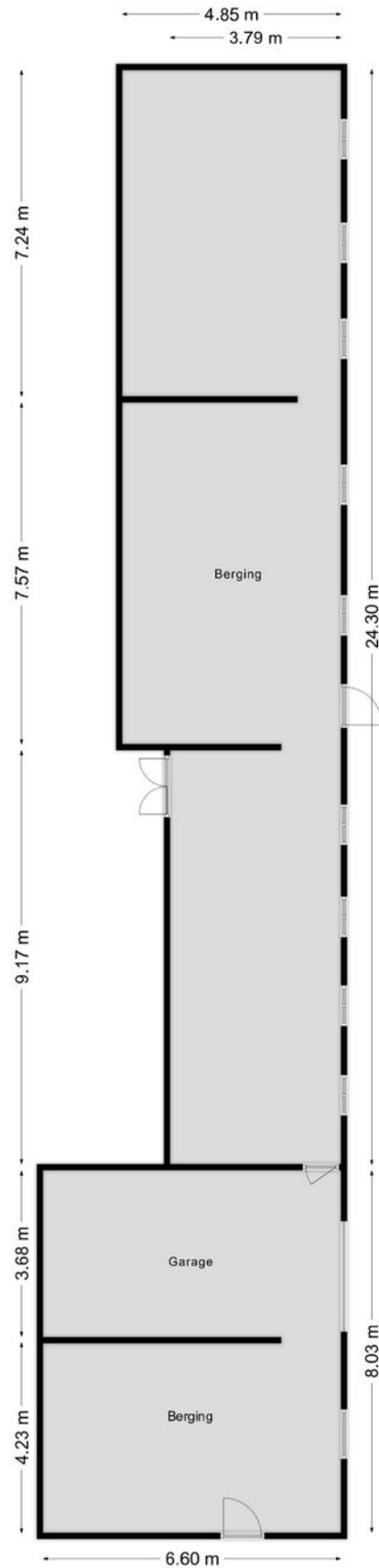


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

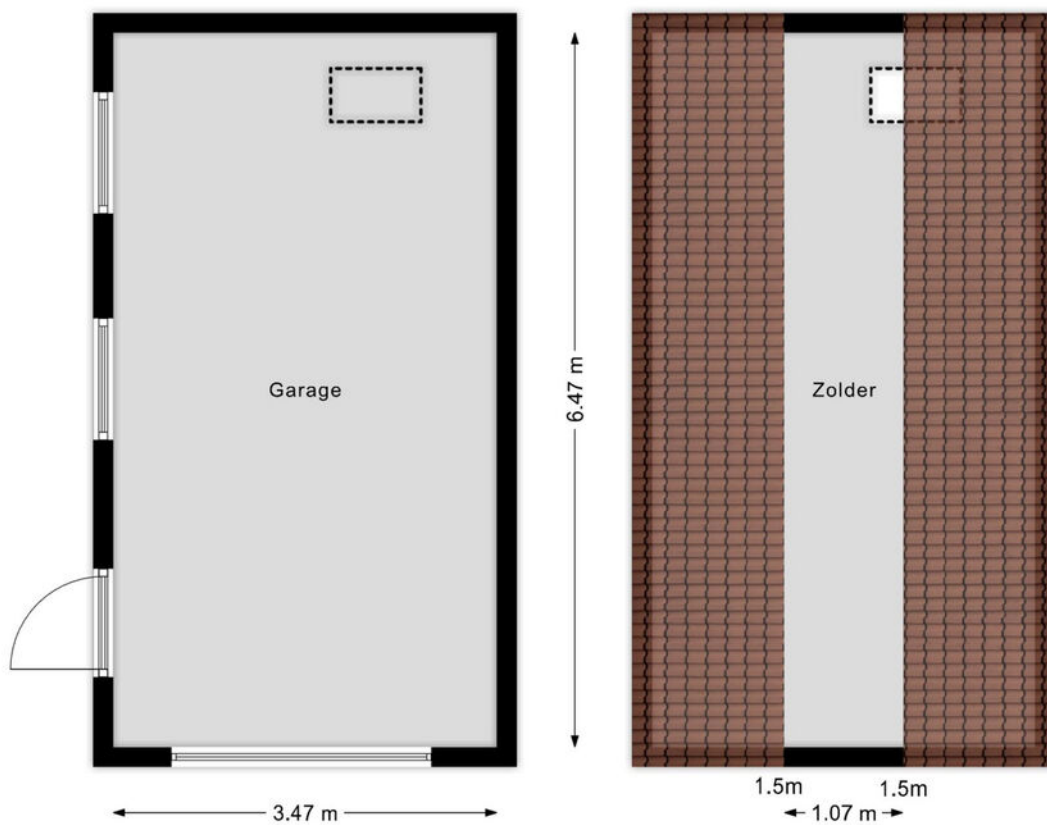
Bergzolder 3D



Schuur



Garage

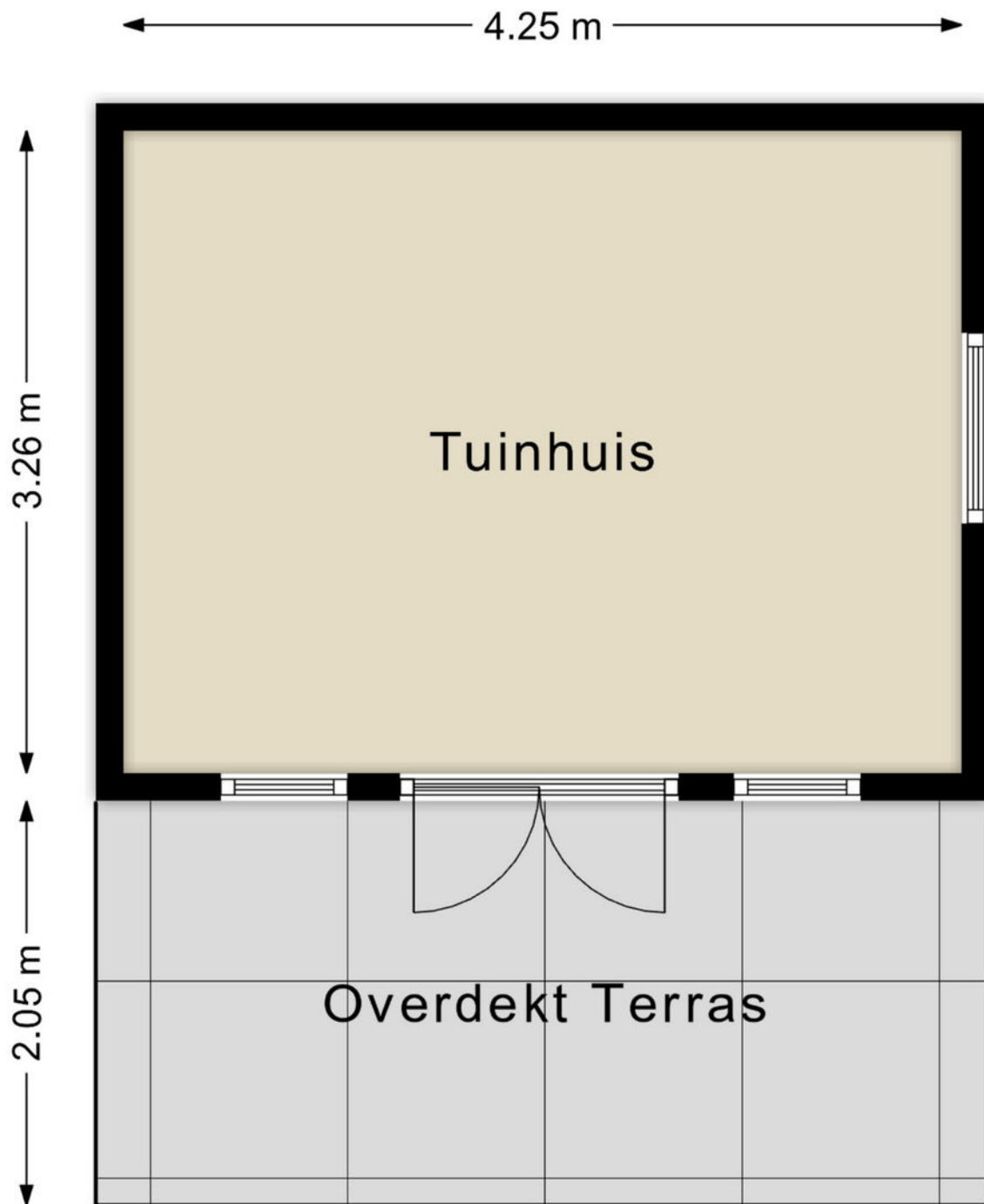


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Brikk Vastgoedpresentaties

www.brikk.nl

Tuinhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© BrikkR Vastgoedpresentaties
www.brikkR.nl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rucphen

T

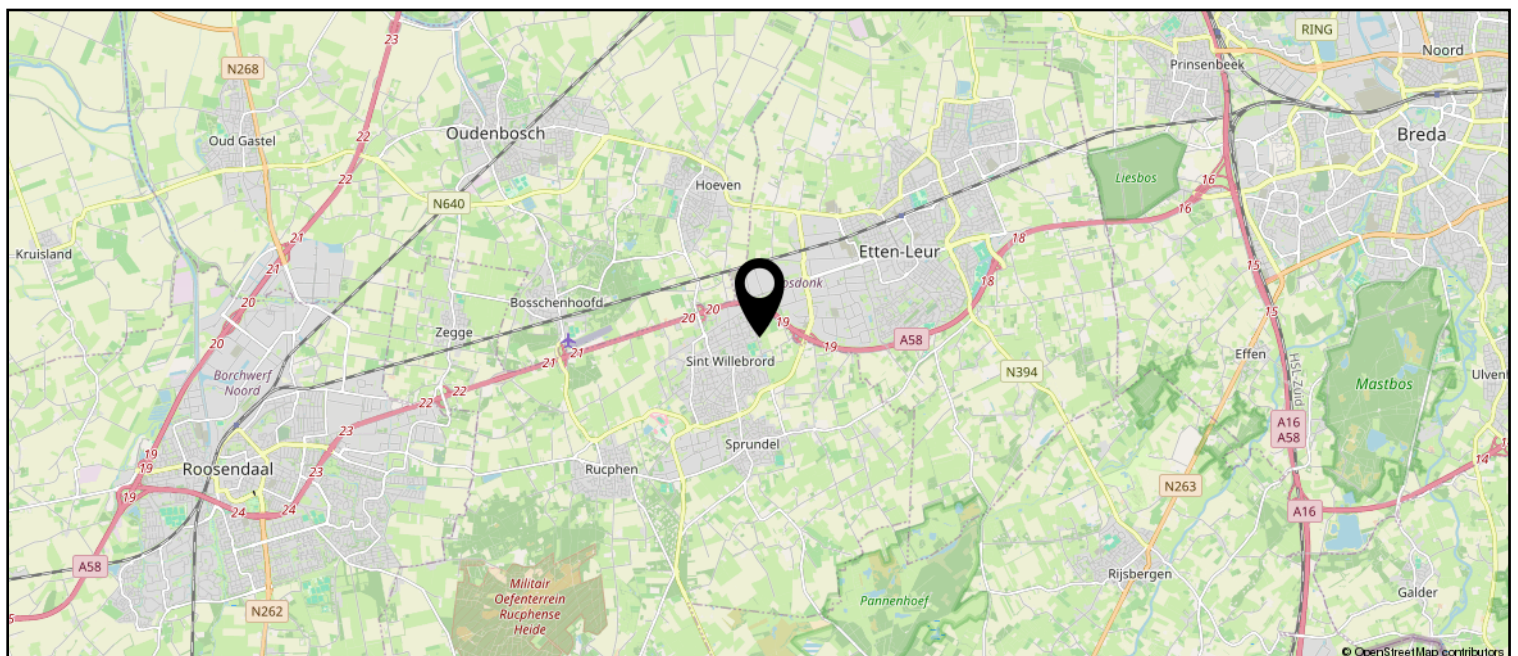
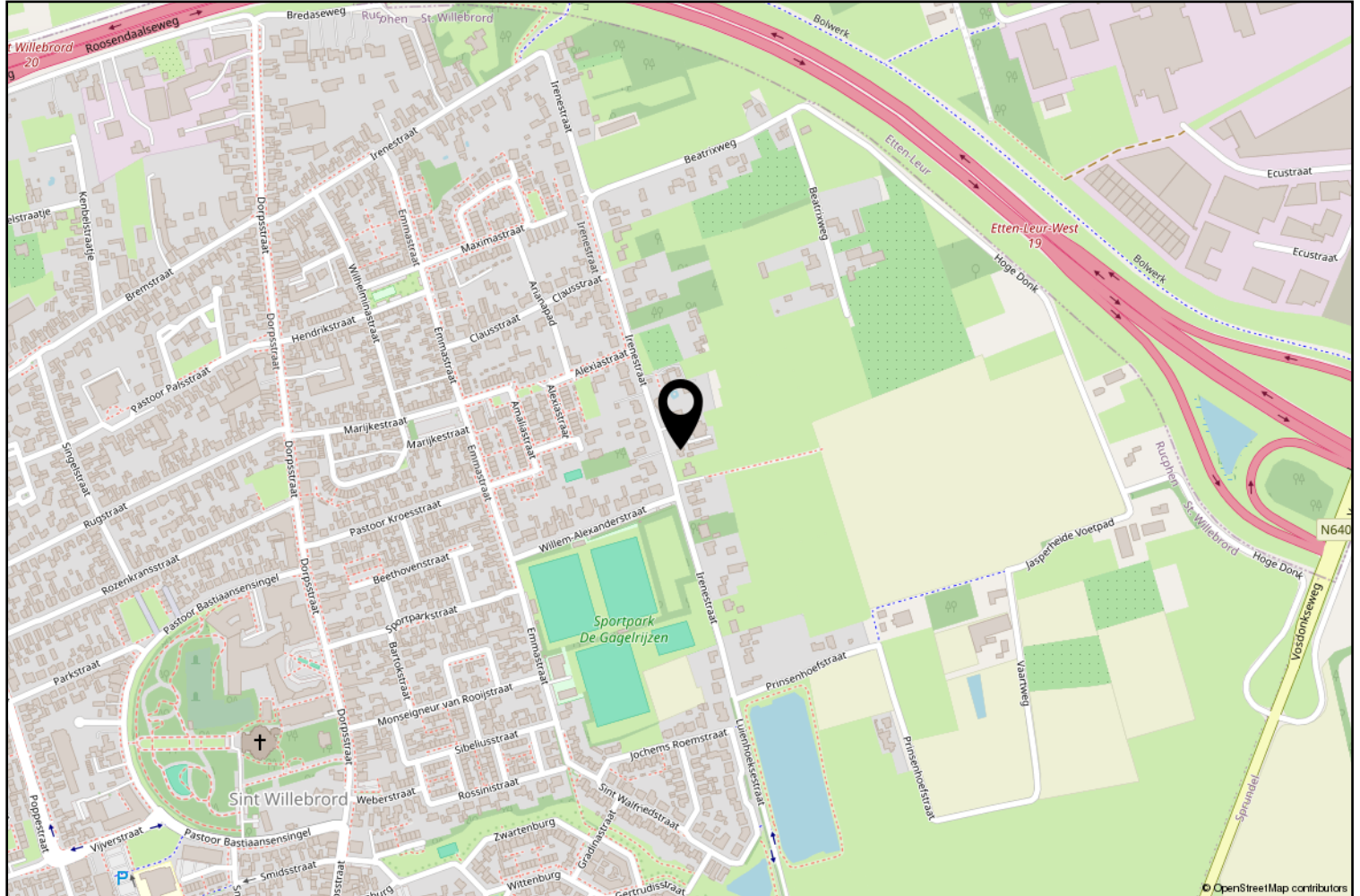
1650

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

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kasten 1e verdieping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Inbouw wasmachine	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.