

Dorpsstraat 69

4711 NE St. Willebrord



Vraagprijs € 550.000,- k.k. excl. BTW



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 550.000,- k.k. excl. BTW
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 235 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 375 m ²
Inhoud:	ca. 1490 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 26 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 45 m ²
Bouwjaar:	1969
Ligging:	In centrum
Tuin:	Patio/atrium
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label:	A

Ben jij op zoek naar een veelzijdige woning op een toplocatie in het hart van Sint Willebrord? Dorpsstraat 69 combineert wonen, werken en ontspanning op één plek. Deze woning biedt naast een comfortabele woonverdieping ook meerdere units op de begane grond die ideaal zijn voor een kantoor, praktijkruimte of creatieve onderneming. Met een studio, een zonnige patio en moderne voorzieningen zoals vloerverwarming, airco en een alarminstallatie (deze is ter overname) is dit een unieke kans in het bruisende dorpscentrum.

Ligging

De woning ligt midden in het gezellige centrum van Sint Willebrord, met supermarkten, winkels, cafés en restaurants op loopafstand. Basisscholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn eveneens dichtbij. Voor natuurliefhebbers is het uitgestrekte buitengebied van Rucphen ideaal voor wandelen en fietsen. Dankzij de centrale ligging ben je bovendien binnen enkele minuten op de A58 richting Breda of Roosendaal. Voor de deur is parkeergelegenheid aanwezig en in de directe omgeving vind je extra parkeerplaatsen.

Begane grond

Bij binnenkomst in deze woning betreed je eerst de ruime entree, die je toegang biedt tot een uniek ingerichte begane grond. De ruimte is bijzonder flexibel en biedt volop mogelijkheden voor ondernemers, creatieve werkruimtes, of het starten van een praktijk aan huis. De begane grond is momenteel ingedeeld in vijf multifunctionele ruimtes, elk met een eigen functie en karakter, maar met veel potentieel om samen te voegen of naar wens aan te passen. Aan de linkerzijde van de entree bevindt zich een ruimte die momenteel wordt gebruikt als tatoeageshop. Dankzij de ligging aan de straatzijde geniet deze kamer van veel natuurlijk licht, wat het een inspirerende en open werkruimte maakt.

Achter de tatoeshop ligt een praktische bergruimte waar de WTW-installatie is ondergebracht. Deze ruimte biedt tevens toegang tot de hal en de trap naar de bovenverdieping. Verder naar achteren vind je een werkruimte die momenteel dienstdoet als massagesalon. Deze ruimte biedt een rustige, ontspannen sfeer en is ideaal voor een wellness-gerichte onderneming. Aangrenzend aan de massagesalon bevindt zich een compacte keuken en een gesplitste toiletruimte voor extra comfort en functionaliteit. Tegenover de lunchroom vind je twee glazen werkruimtes die perfect kunnen worden gebruikt voor vergaderingen, spreekkamers of als creatieve werkplekken. Eén van deze werkruimtes is nu ingericht als beautysalon, wat de veelzijdigheid van de ruimte benadrukt.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming, die centraal wordt aangestuurd via de CV-ketel op de bovenverdieping. Deze comfortabele verwarming maakt het werken in deze ruimtes extra aangenaam, ongeacht het seizoen.

Studio

Via de trapopgang bereik je de studio op de verdieping. Hier vind je een slaapkamer, een douche, een open nok en een pvc-vloer. Vanuit de berging achterin is er een deur naar de patio. In de studio hangt de CV-ketel van Nefit, die verantwoordelijk is voor de vloerverwarming op de begane grond, zodat het comfortabel warm blijft in alle ruimtes beneden. Ook hangt hier een airco (deze is ter overname), waardoor de studio een aangename werk- of leefruimte biedt.

- De tekst gaat verder op de volgende pagina -

Eerste verdieping

Via de hardhouten trap bereik je de eerste verdieping, je komt op een ruime overloop met een laminaatvloer en strak gestucte wanden. Aan de achterzijde van de verdieping bevindt zich de lichte serre, bereikbaar via een hardhouten schuifpui, een ideale plek om rustig van de zon te genieten met een kop koffie of een boek. De U-vormige keuken met houtlook is in 2016 vernieuwd en praktisch ingericht. Deze is voorzien van een inductiekookplaat, koelkast, vriezer, oven, afzuigkap, vaatwasser en voldoende kastruimte. De hoge ramen zorgen voor prettig daglicht en bieden de mogelijkheid om te worden vervangen door grotere raampartijen. Tevens zijn hier de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig.

Grenzend aan de keuken ligt de woonkamer, een ruime leefruimte met een laminaatvloer, gestucte wanden en een charmant houten balkenplafond. Aan de achterzijde van de woonkamer is de mogelijkheid om grote ramen te plaatsen, zodat er nog meer daglicht binnenvalt en je geniet van een fraai uitzicht. Praktisch is ook de bergkast, waar de Remeha CV-ketel uit circa 2021 hangt, evenals het separaat gelegen toilet met wandcloset. Deze verdieping combineert comfort, sfeer en functionaliteit op een prettige manier.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping vind je een overloop met een houten verdiepingsvloer en een vlizotrap naar de zolder, ideaal voor extra opslagruimte. De badkamer is in 2016 volledig vernieuwd en straalt modern comfort uit. Hier vind je een dakkapel, een ligbad, een dubbele douche, een dubbele wastafel, een hangend toilet en een designradiator. De verdieping beschikt over drie slaapkamers: twee ruime kamers met laminaatvloeren, gestucte wanden, een dakkapel en praktische inloopkasten, plus een kleinere slaapkamer. Deze indeling biedt veel mogelijkheden voor een gezin, een thuiswerkplek of hobbyruimtes.

Zolder

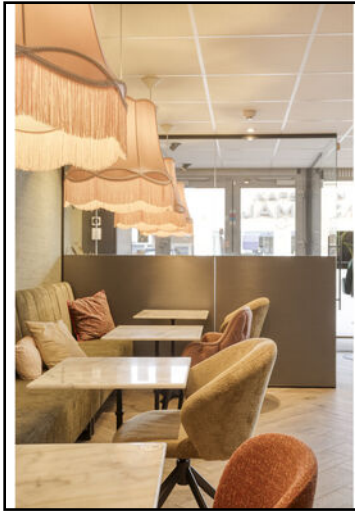
Via de vlizotrap bereik je de zolder, geschikt als opbergruimte. De verdiepingsvloer is van hout.

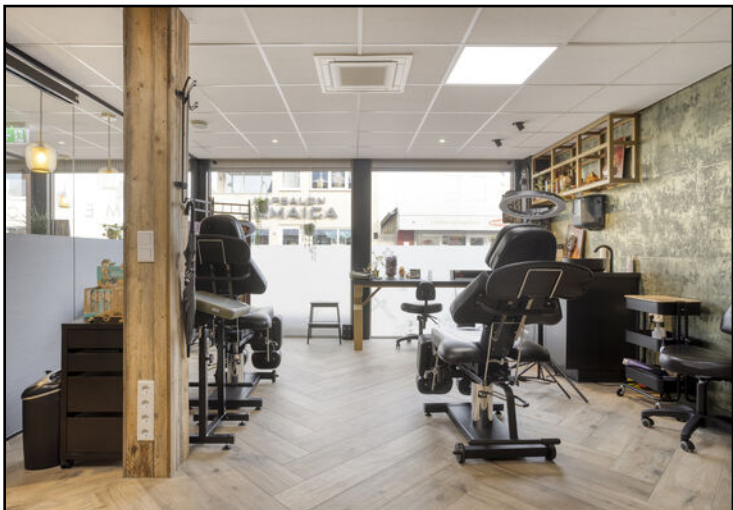
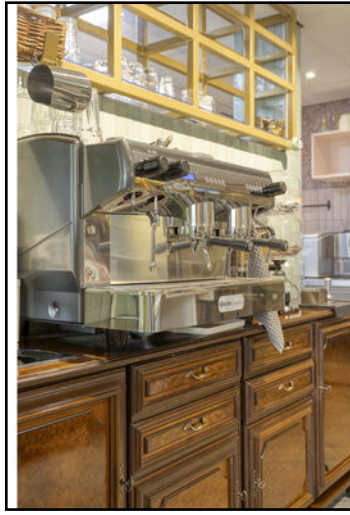
Bestemming

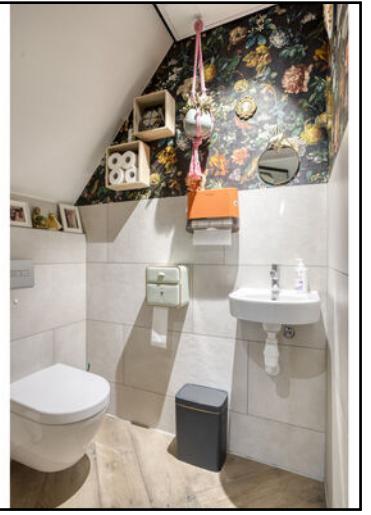
Het object heeft volgens het bestemmingsplan de bestemming Centrum-1, wat een combinatie van commercieel gebruik en wonen mogelijk maakt. Dit betekent dat op deze locatie zowel winkels, horeca of kantoren als appartementen of andere woonvormen zijn toegestaan.

Bijzonderheden

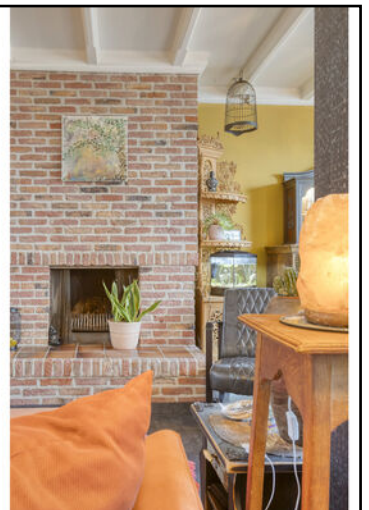
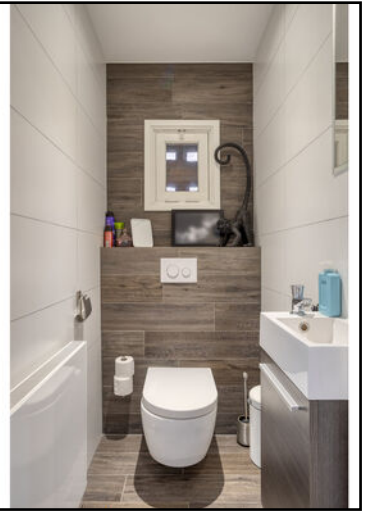
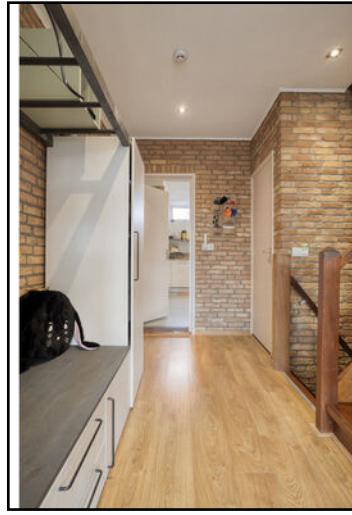
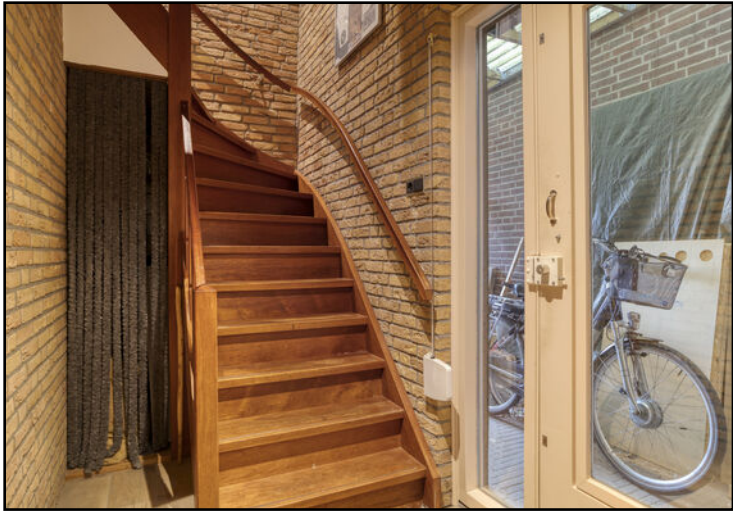
- + Dak vernieuwd
- + Overal dubbel glas, deels aluminium kozijnen
- + Multifunctionele begane grond met vier bedrijfsruimtes en een lunchroom
- + Studio op de eerste verdieping met eigen CV
- + Moderne badkamer en keuken (2016)
- + Vloerverwarming op de begane grond
- + Toplocatie midden in het centrum met parkeergelegenheid voor de deur





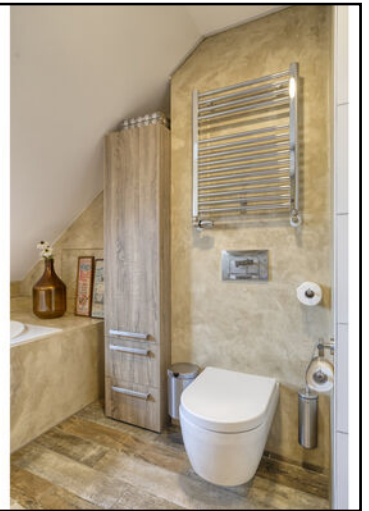
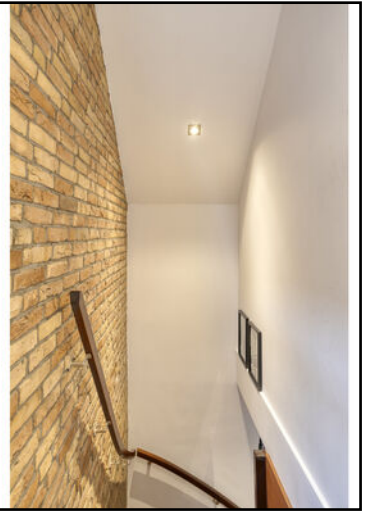
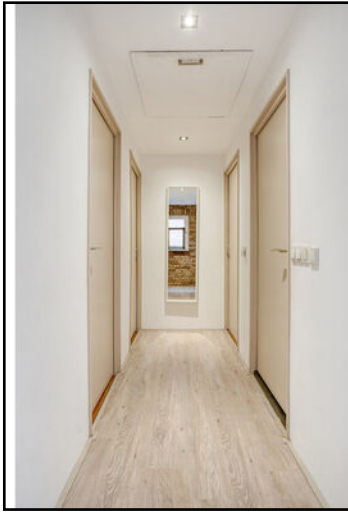














Begane grond



Eerste verdieping

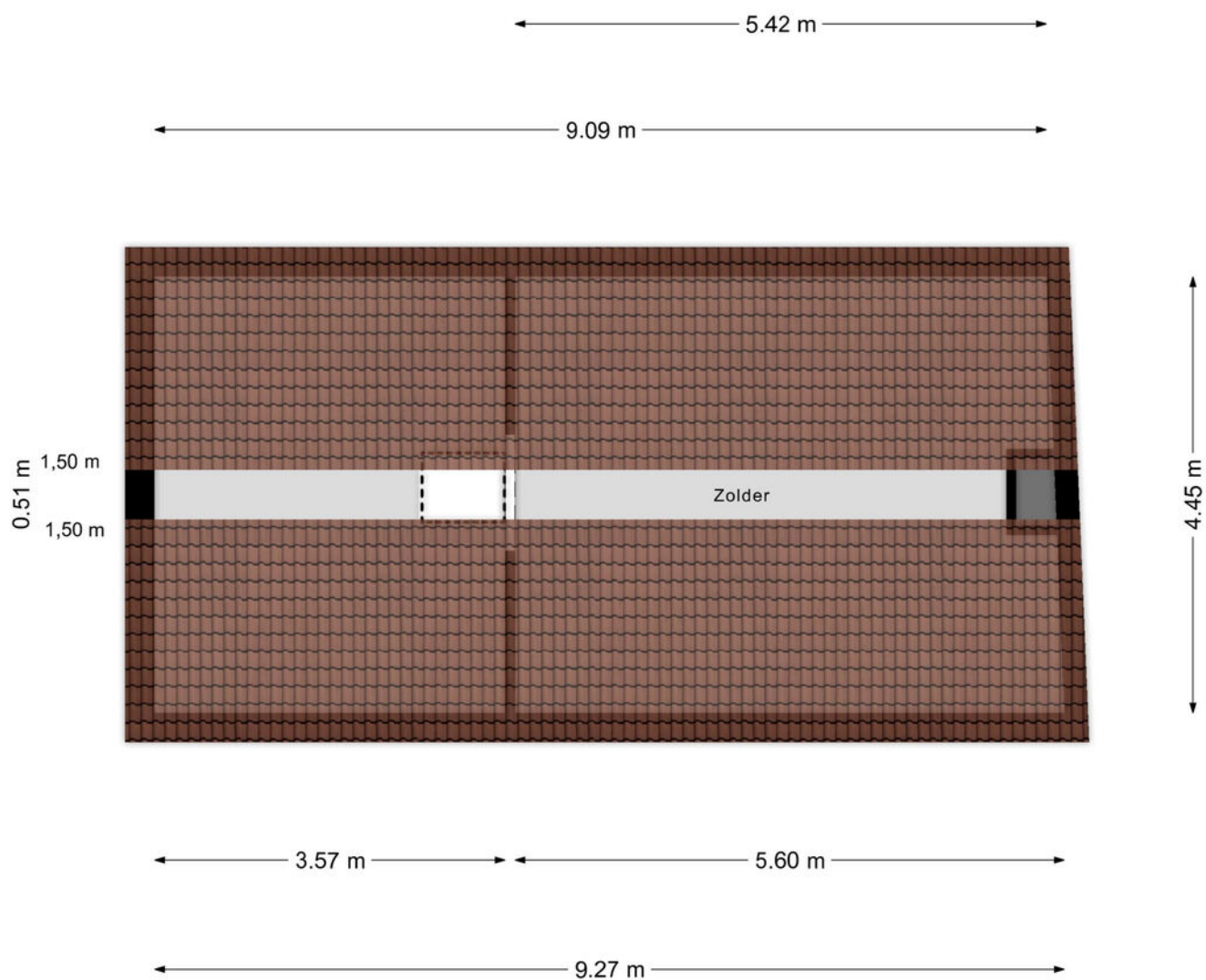


Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rucphen

Sectie D

Perceel 2553

kadaster



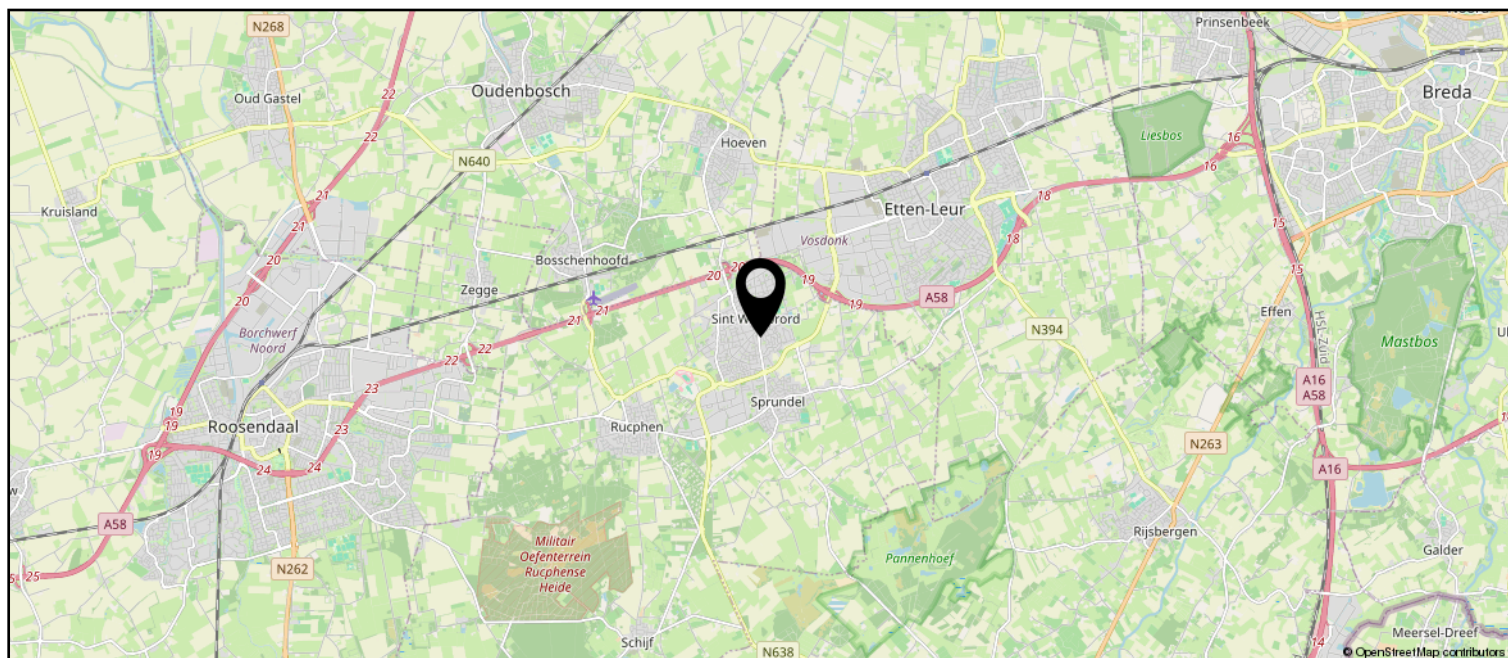
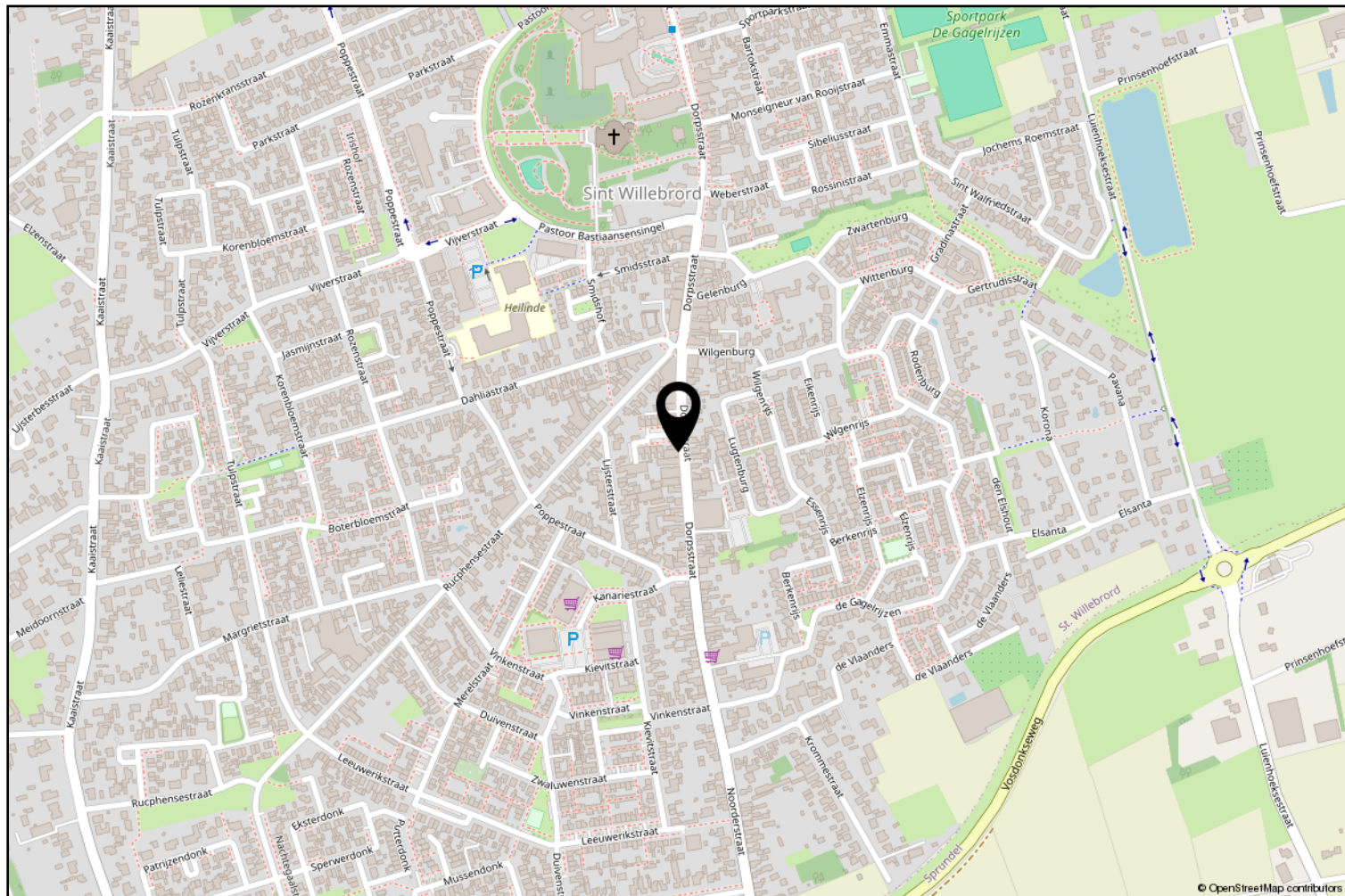
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Daglicht panelen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stellingkast bij wtw	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- Rolluiken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Professionele horeca apparatuur			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler			X
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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.