

Dorpsstraat 209 | St. Willebrord

Vraagprijs € 665.000,- k.k.



Dorpsstraat 209 | St. Willebrord



Kenmerken

| | | | |
|---------------------------|--------------------|------------------------|----------------------------|
| Bouwjaar | 1956 | Ligging | in woonwijk, vrij uitzicht |
| Soort woning | eengezinswoning | Ligging tuin | rondom |
| Type woning | vrijstaande woning | Inhoud | 625 m ³ |
| Energielabel | C | Perceel | 1175 m ² |
| Aantal kamers | 6 | Woonoppervlakte | 144 m ² |
| Aantal slaapkamers | 5 | | |

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning waar u levensloopbestendig kunt wonen, maar waar u toch meer dan genoeg ruimte heeft? Dan is deze woning zeker het bekijken waard!

In een fijne woonomgeving staat deze vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte en een heerlijke, diepe achtertuin. Binnen treft u een ruime woonkamer met open keuken en serre, een slaapkamer met badkamer op de begane grond en op de verdieping nog 4 slaapkamers en een 2e badkamer.

Buiten vindt u een fraai aangelegde tuin met verschillende dierenverblijven, een gezellige overkapping en meerdere multifunctionele ruimtes die perfect zijn als hobbyruimte of werkplaats. Ook aan opbergruimte is hier geen gebrek! Dankzij de oprit en garage parkeert u bovendien eenvoudig meerdere auto's op eigen terrein.

Bent u benieuwd geworden naar de mogelijkheden van deze woning? Neem dan contact op met ons kantoor en we plannen graag een bezichtiging met u in! We denken graag met u mee.

Omschrijving

Begane grond – woonkamer met open keuken, serre, slaap- en badkamer én 2e keuken

We parkeren de auto op de oprit en betreden de woning via de voordeur. In de hal vindt u de meterkast, de toiletruimte, de trapopgang naar de 1e verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer biedt plaats aan zowel een gezellig zit- als eetgedeelte en staat in open verbinding met de keuken. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte.

De open keuken heeft een praktische hoekopstelling met diverse boven- en onderkast, laden, een 4-pits inductiekookplaat, een afzuiging, een koelkast, een vaatwasser, een spoelbak en een kunststof werkblad. Vanuit de keuken is bovendien de verdiepte kelderkast bereikbaar.

Via het eetgedeelte bereikt u middels een schuifpui de serre. Dankzij de vele raampartijen is dit een heerlijke lichte plek waar u op zonnige dagen volop kunt genieten. Ziet u zichzelf hier al zitten met een kop koffie om de dag te beginnen? Vanuit de serre is de achtertuin toegankelijk via een loopdeur.

De serre biedt tevens toegang tot de slaapkamer op de begane grond. Deze ruime kamer beschikt over openslaande deuren naar de tuin en een doorgang naar de badkamer.

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een douche, wastafel en toilet. Via een luik is de vliering bereikbaar.

Terug in de woonkamer loopt u via een loopdeur naar het achter portaal. Hier vindt u een 2e toiletruimte en de aansluitingen van de wasapparatuur. Vanuit hier bereikt u zowel de 2e keuken als de achtertuin.

De 2e keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is eveneens ruim opgezet. Deze heeft een rechte opstelling met diverse boven- en onderkasten, een afzuigkap, een spoelbak en een kunststof werkblad. Ook hier is voldoende ruimte voor een eethoek.

1e verdieping – 4 slaapkamers en 2e badkamer

Via de trap in de hal bereiken we de 1e verdieping. De overloop biedt toegang tot 4 slaapkamers, de 2e badkamer en de bergzolder. Op de zolder bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha) en een elektrische boiler.

2 slaapkamers liggen aan de voorzijde en 2 kamers aan de achterzijde van de woning. De achterste slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand en de kamers aan de voorzijde beide voorzien zijn van een vaste kast.

De 2e badkamer is volledig betegeld uitgerust met een zitbad met handdouche.

Tuin – diepe, fraai aangelegde achtertuin met dierenverblijven, een overkapping en berg- en multifunctionele ruimtes. De diepe, fraai aangelegde tuin ligt rondom de woning. U vindt hier sierbestrating, borders met beplanting, een grote vijver, een voliëre en een kippenren.

Daarnaast is er een gezellige overkapping met daarachter een houten berging voorzien van elektra.

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich de oprit die leidt naar de garage, voorzien van een elektrische roldeur. In de garage zijn elektra, een wateraansluiting en een ruime bergzolder aanwezig.

Verder is er nog een multifunctionele ruimte, bereikbaar via zowel een loopdeur als een elektrische roldeur. Deze ruimte beschikt over een keukenblok met kastruimte en spoelbak, een aparte meterkast (met krachtstroom) en de omvormer van de zonnepanelen. Ook hier is een bergzolder aanwezig, ideaal voor extra opslag.

Aan de linkerkzijde bevindt zich nog een extra schuur, bereikbaar via een hand bedienbaar rolluik. Perfect als hobbyruimte of voor het stallen van voertuigen.

Helemaal achterin de tuin ligt de kippenren, met vrij uitzicht over de omgeving. Hier vindt u tevens nog een extra berging, geschikt voor het stallen van bijvoorbeeld een aanhanger of camper.













































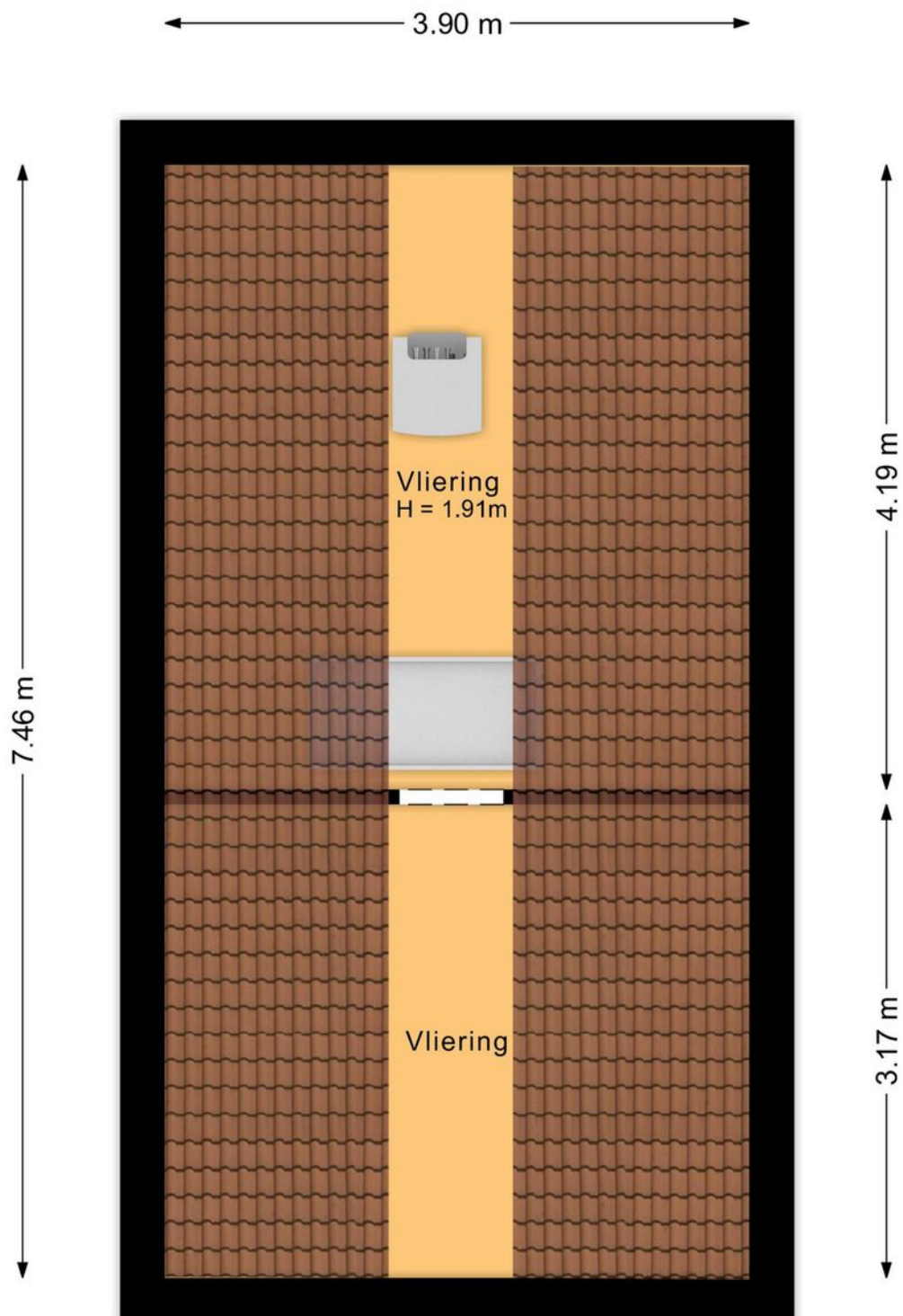
Plattegronden



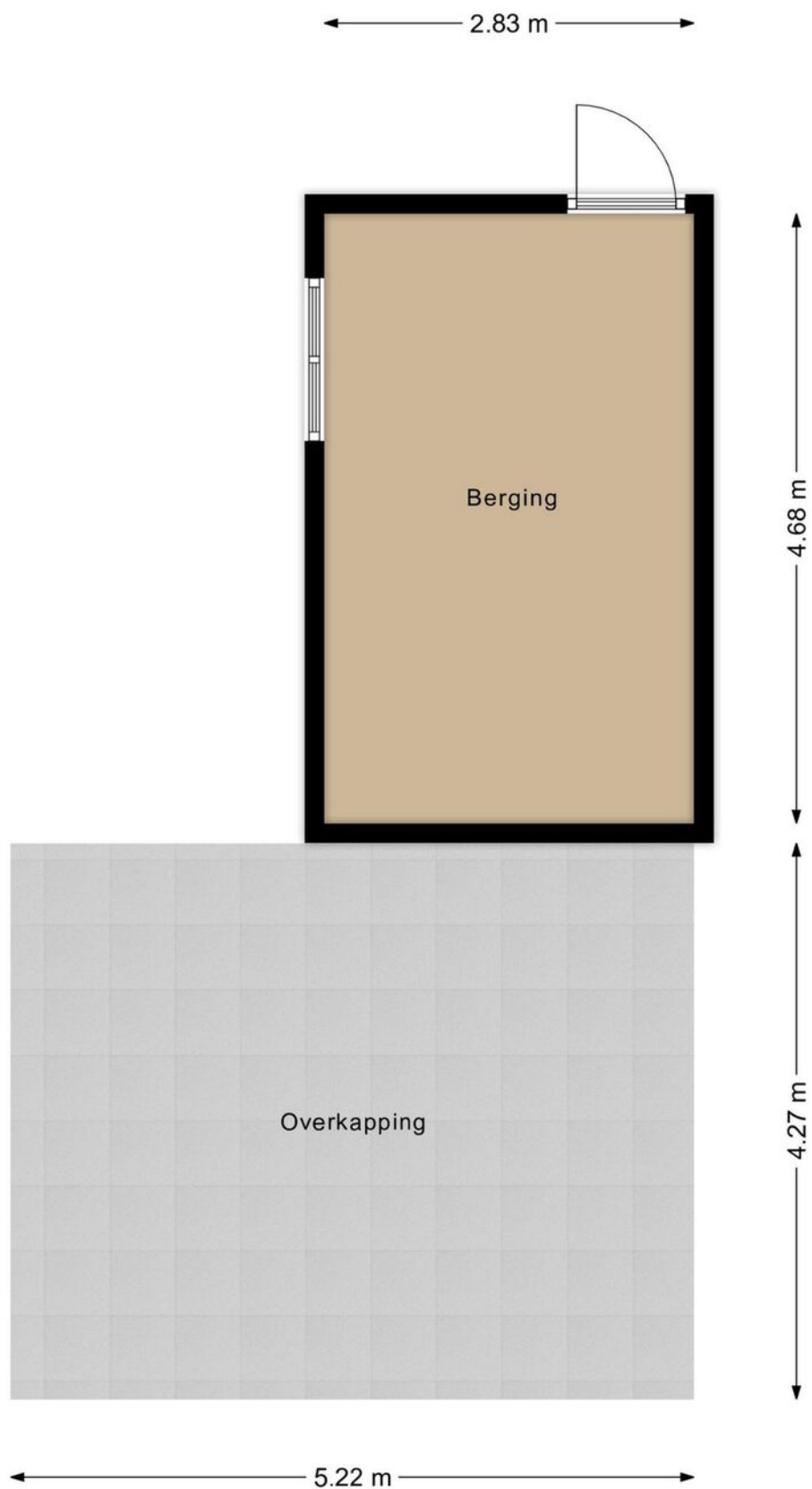
Plattegronden



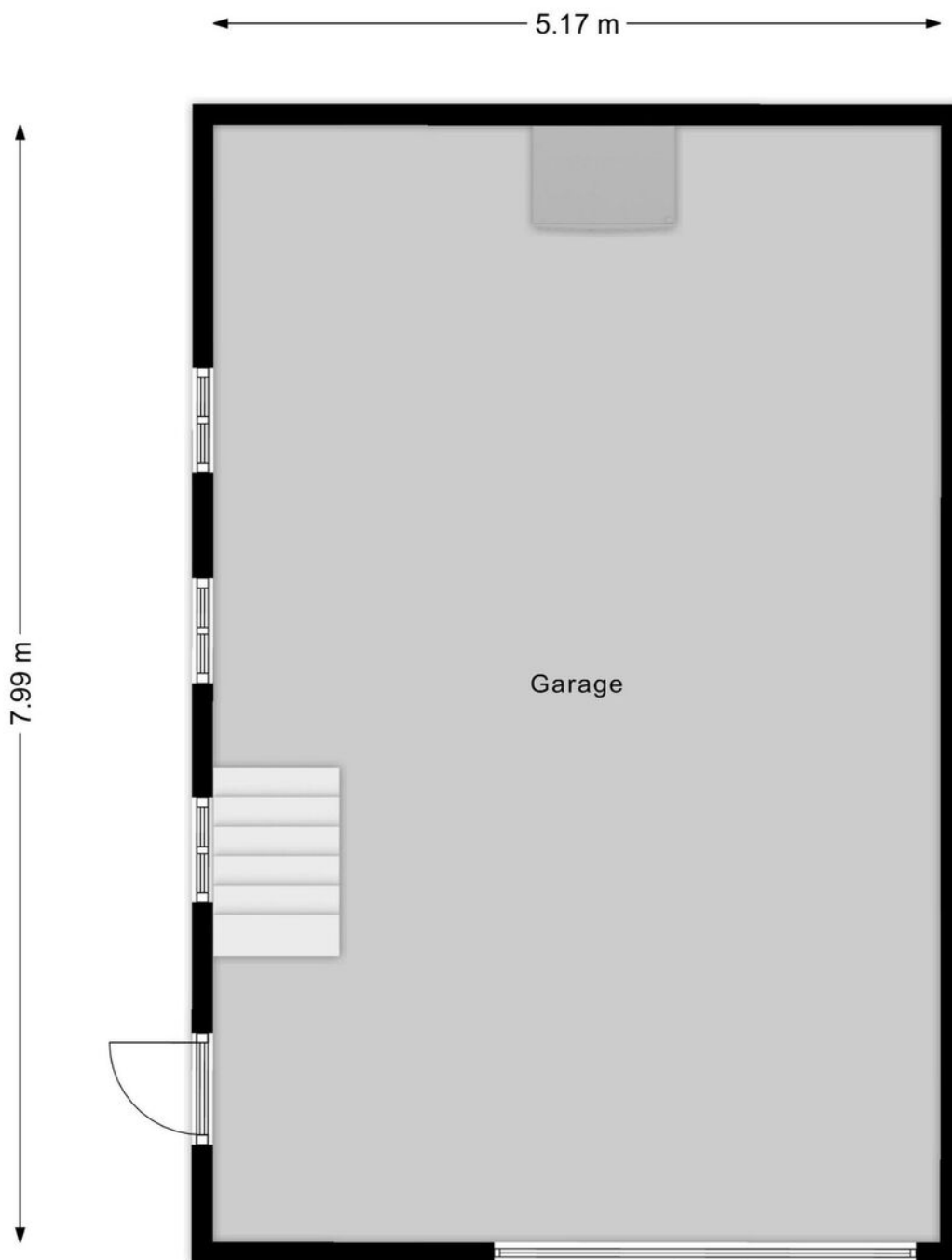
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden

Situatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



| | | | |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Rucphen | |
| — | Huisnummer | Sectie M | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 933 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2025
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.

Op de kaart



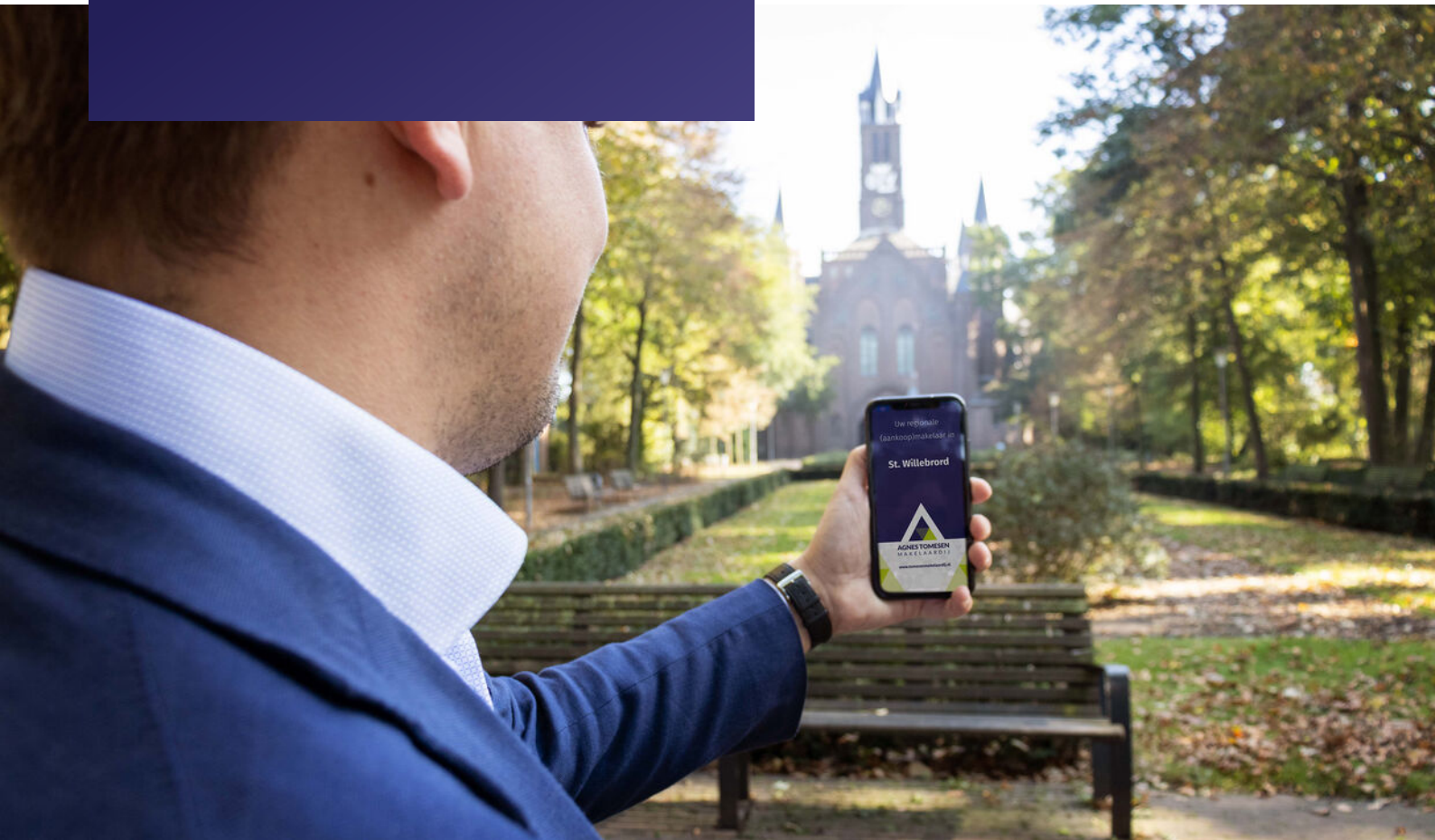
Algemeen

- De woning is voorzien van muurisolatie en dakisolatie in de aanbouw.
- De woning beschikt grotendeels over kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- Bijna de gehele woning (met uitzondering van de voordeur) is voorzien van rolluiken. Deze zijn deels hand bedienbaar en deels elektrisch.
- De begane grond heeft een betonnen verdiepingsvloer, de 1e verdiepingsvloer is van hout.
- De hal, overloop en 2e keuken beschikken over een laminaatvloer.
- De open keuken bij de woonkamer heeft een vinyl vloerafwerking.
- De woonkamer, de slaapkamers en het achter portaal hebben vloerbedekking.
- De toiletruimtes en badkamers zijn betegeld.
- De woonkamer is voorzien van een airconditioning.
- De woning beschikt over 14 zonnepanelen.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, maar ook is er meer dan genoeg ruimte voor het parkeren in de garage of multifunctionele ruimtes.
- De woning is gunstig gelegen met diverse voorzieningen binnen handbereik.
- Uitvalswegen van en naar St. Willebrord zijn in de nabijheid.

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(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatoestellen 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 65 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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 topcores 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

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

