

Kapelstraat 9 | Zegge

Vraagprijs € 598.000,- k.k.



Kapelstraat 9 | Zegge



Kenmerken

Bouwjaar	1969	Ligging	aan bosrand
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	511 m ³
Energie label	C	Perceel	895 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	126 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Wil jij gelijkvloers wonen, een royale tuin rondom én een grote garage met carport? Dan is deze vrijstaande woning gelegen aan de Kapelstraat 9 in Zegge wellicht precies wat jij zoekt. Je hebt hier een woonkamer met open keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond en dan nog 2 slaapkamers op de 1e verdieping. Hier woon je vrij, met volop privacy en uitzicht over het landelijke Zegge.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis wordt? Plan dan snel een bezichtiging en kom de sfeer zelf ervaren.

Omschrijving

Begane grond met woonkamer en open keuken

Je komt aan via de ruime oprit met plek voor meerdere auto's, omringd door groen en ervaart de rust die hier geboden wordt. De voortuin is voorzien van sierbestrating, gazon en diverse vaste planten. Vanuit de oprit heb je toegang tot de entree van de woning, de achtertuin en de vrijstaande garage.

Via de entree stap je binnen in de woning. Vanuit hier heb je toegang tot de meterkast en loop je direct door naar de woonkamer. De woonkamer ligt aan de voorzijde en is uitgerekt naar de achterzijde waardoor de woonkamer heerlijk licht en ruim is. De houtkachel vormt hier een warm middelpunt en via de openslaande tuindeuren haal je buiten moeiteloos naar binnen. Of je nu uitkijkt over het groen aan de voorzijde of de deuren opent richting de tuin, deze ruimte voelt open en uitnodigend.

Aansluitend vind je het eetgedeelte en de keuken, samen één open leefruimte. De keuken is praktisch ingericht met een 5-pits gasfornuis met oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en volop onderkasten en lades. Het stenen werkblad geeft het geheel een robuuste uitstraling en maakt koken hier echt een fijne bezigheid.

Vanuit de woonkamer bereik je de hal richting de slaapkamer op de begane grond, trapopgang, het toilet (deels betegeld en voorzien van een staand closet) en de badkamer.

De slaapkamer op de begane grond maakt gelijkvloers wonen hier heel goed mogelijk. Deze royale slaapkamer heeft vaste kasten en biedt ook toegang tot de trapopgang naar de 1e verdieping.

In de badkamer vind je een vrijstaand bad, een wastafel en een dubbele douche. De ruimte is prettig van formaat en nodigt uit tot ontspannen.

1e Verdieping met 2 slaapkamers

Op de 1e verdieping kom je uit op een royale overloop met dakraam. Vanaf de overloop bereik je 2 slaapkamers en de praktische bergruimte achter het knieschot. Ook is hier een vaste kast aanwezig waarin de cv-ketel (Remeha) en de mechanische ventilatie-unit netjes zijn weggewerkt.

Beide slaapkamers zijn ruim opgezet en voelen licht en prettig aan dankzij de dakramen. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig en in één van de slaapkamers vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger, praktisch opgelost.

Groene tuin rondom

De tuin ligt rondom de woning en voelt groen, ruim en vrij aan. Er zijn meerdere zitgedeeltes, diverse vaste planten, sierbestrating, grind en een waterkraantje. Hier geniet je elk moment van de dag van zon, rust en privacy.

Garage & carport

De vrijstaande garage is een echte toevoeging. Deze is voorzien van elektra, openslaande deuren en een praktische bergzolder. Daarnaast is er een carport, ideaal voor auto, motor of extra opslag. Een groot pluspunt is dat de hefbrug sleutelen aan een auto mogelijk maakt of 2 auto's boven elkaar kunt stallen.

























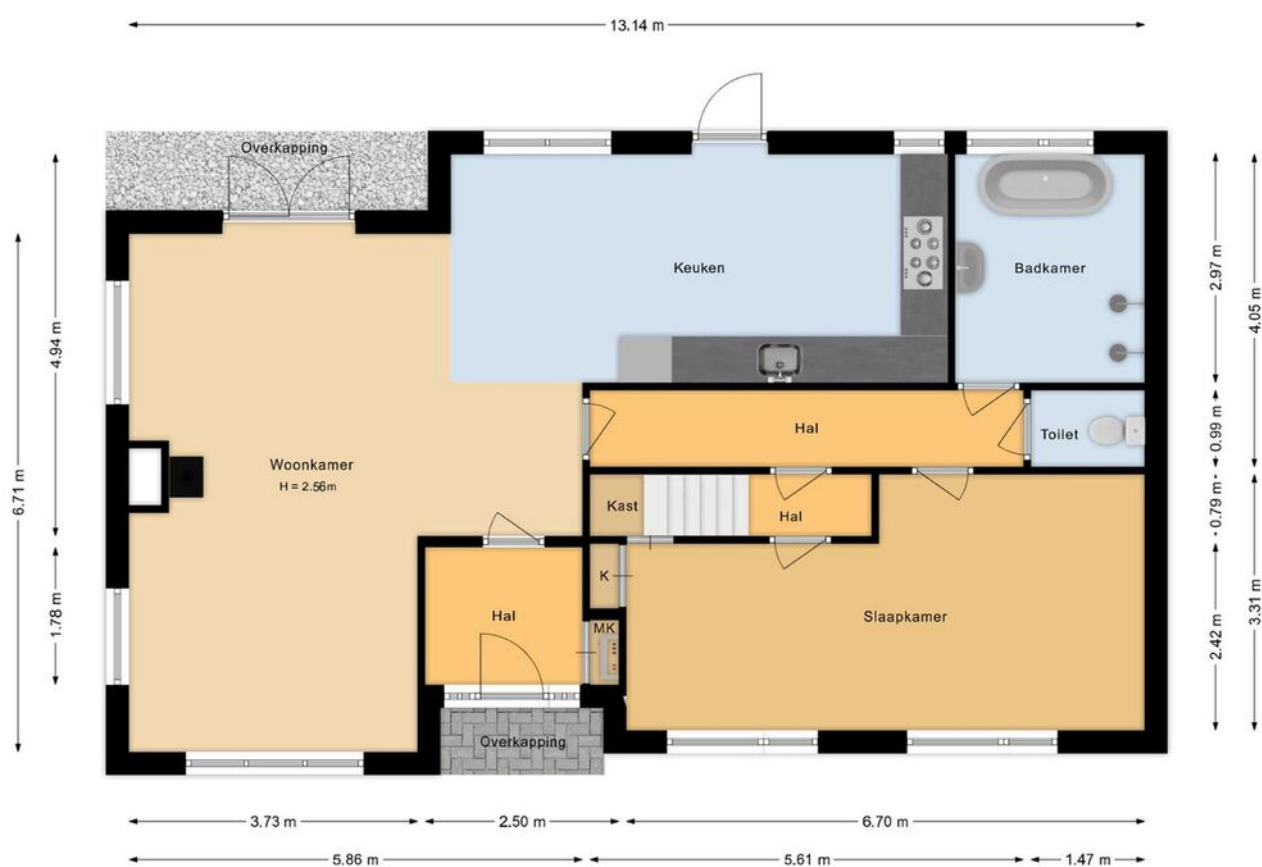




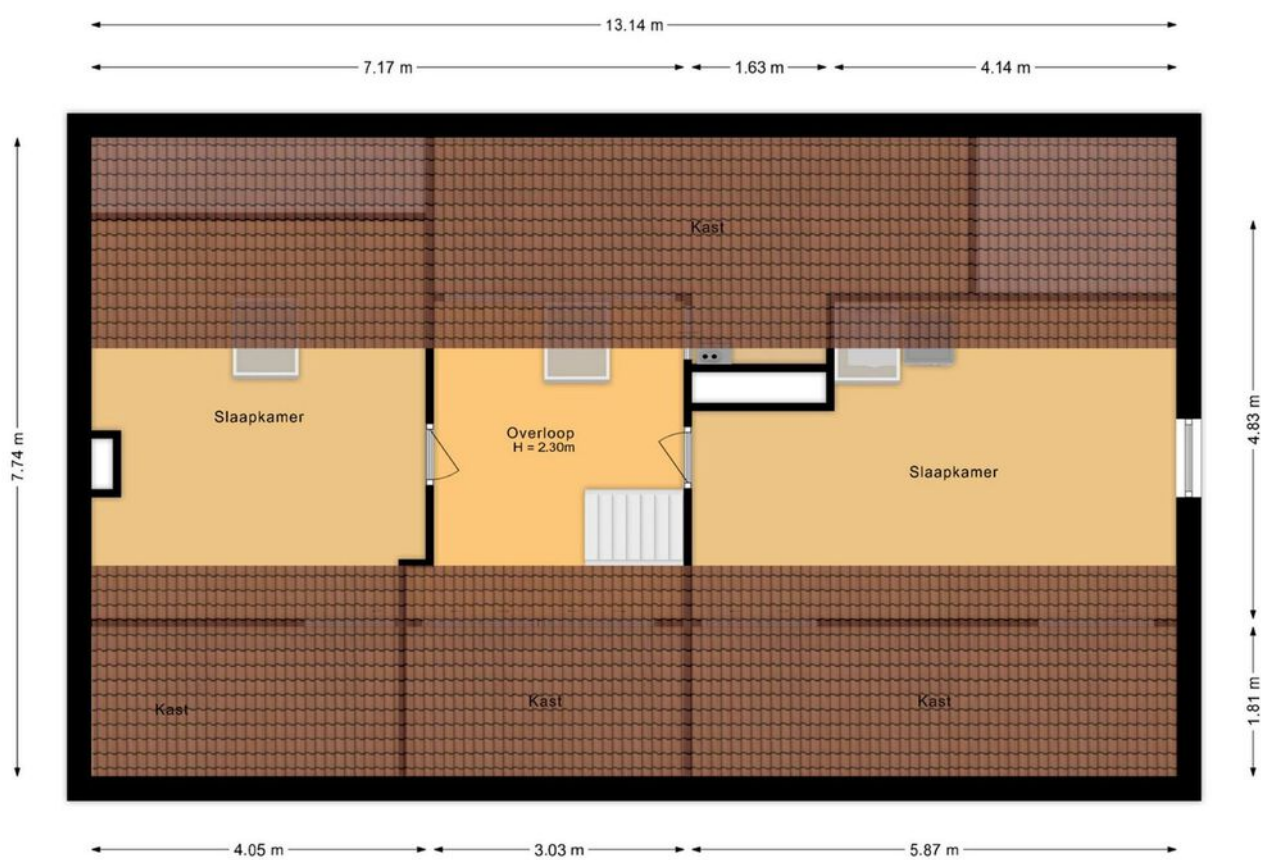




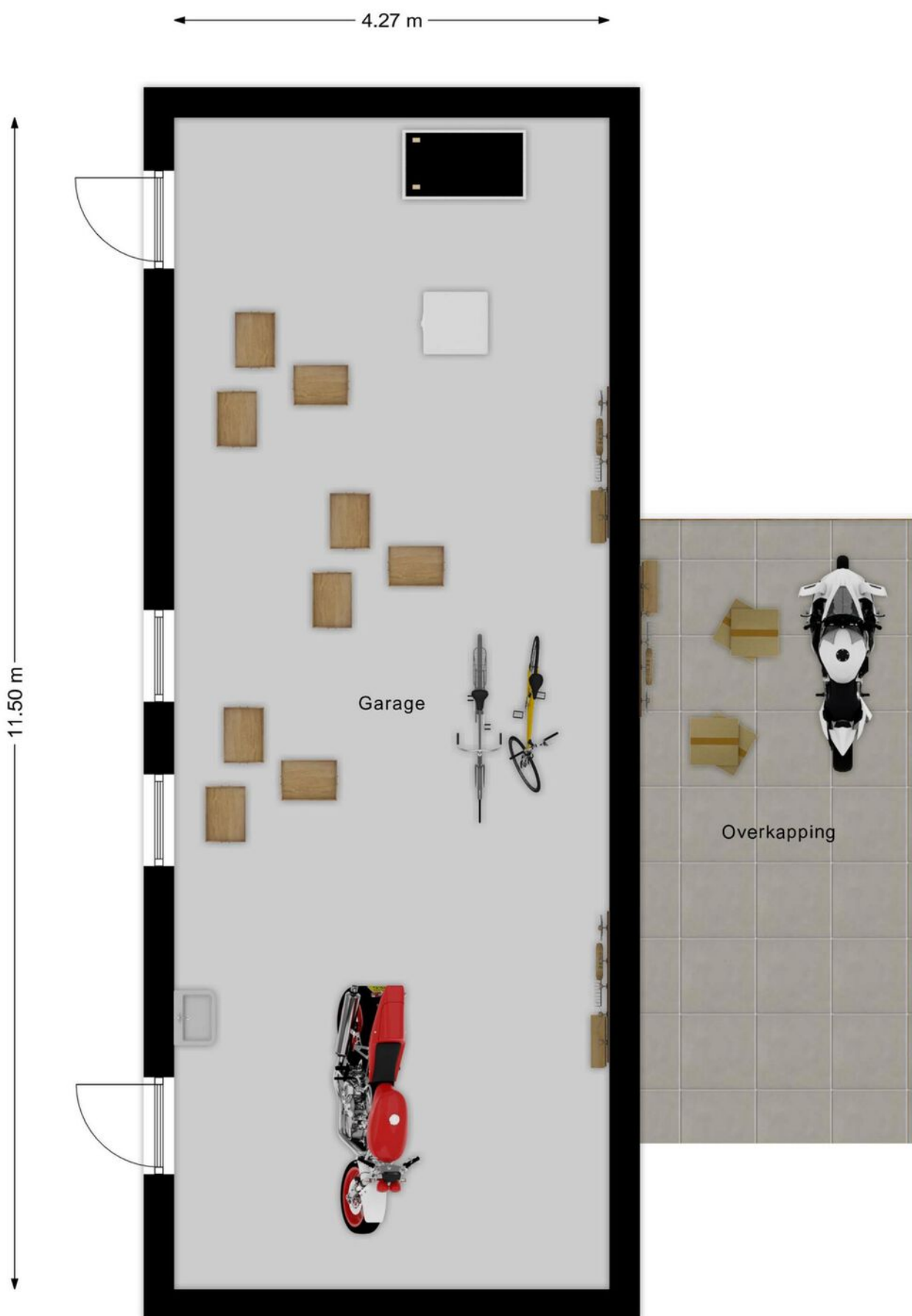
Plattegronden



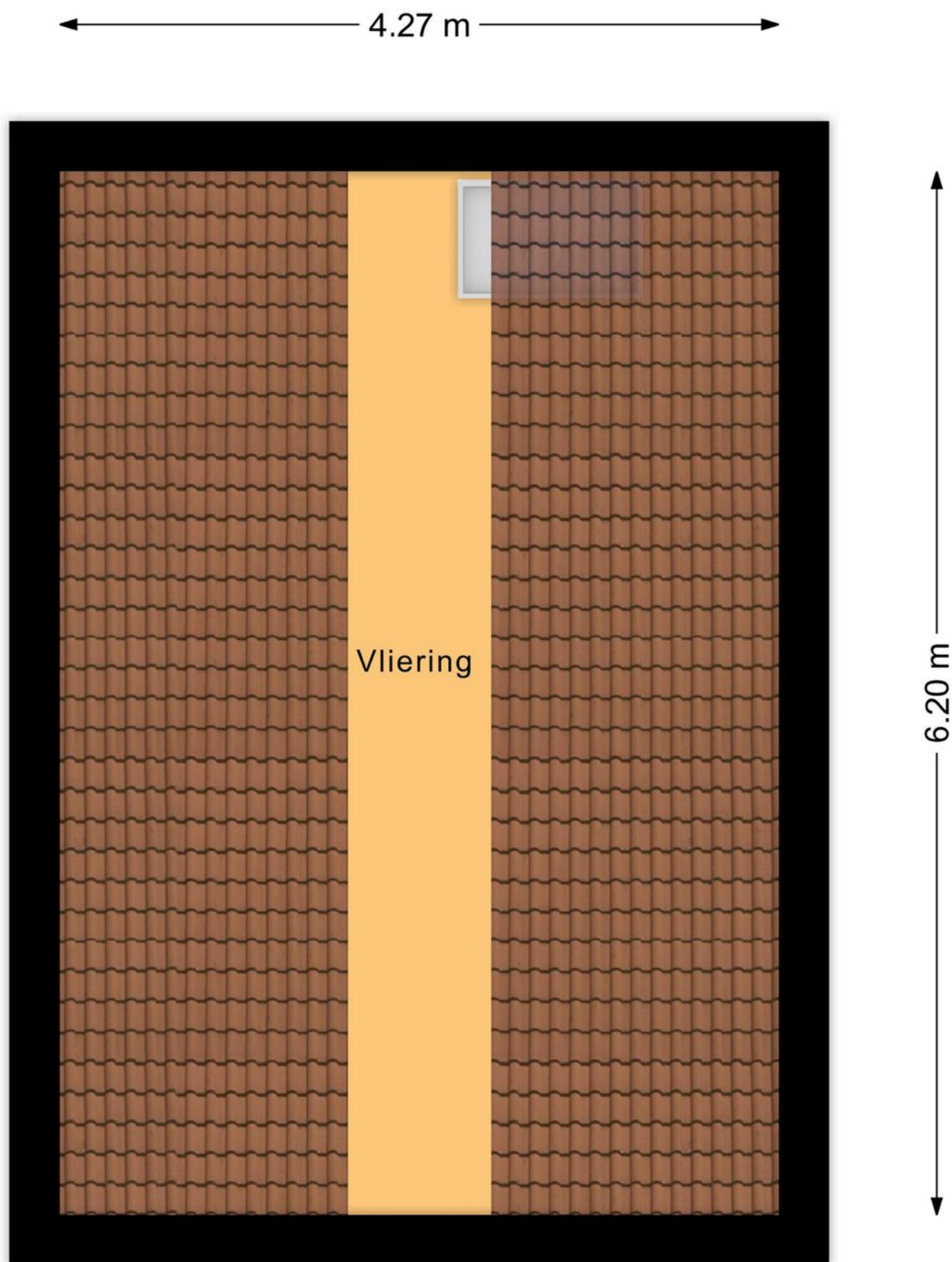
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



0 5 10 15 20 25m

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 N

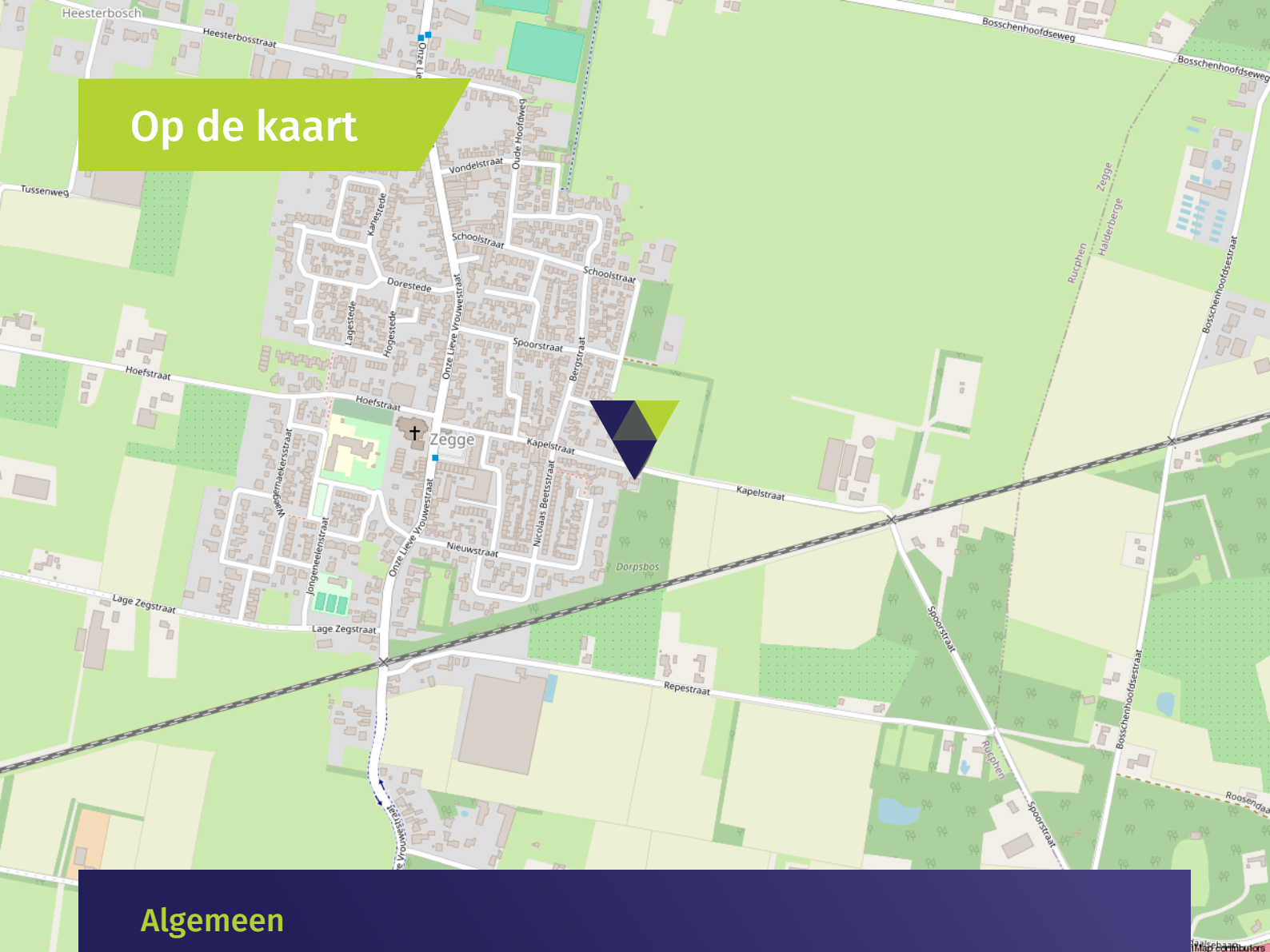
Perceel 152

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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.

kadaster





Op de kaart

Algemeen

- De woning is voorzien van houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
- De woonkamer, keuken en hal zijn voorzien van een natuurstenen vloer.
- De woonkamer, keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- De slaapkamer is voorzien van een houten vloerafwerking.
- De 1e verdieping is voorzien van een houten verdiepingvloer met vloerbedekking.
- Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein.
- De woning is gelegen aan de rand van Zegge waar een supermarkt en overige voorzieningen op korte afstand bereikbaar zijn.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

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 55 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 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



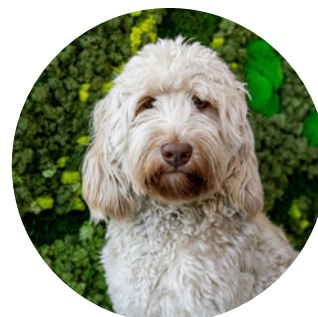
Suze Hendrickx

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