

Irenestraat 58 | St. Willebrord

Vraagprijs € 995.000,- k.k.



Irenestraat 58 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	2011	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidwest
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	1189 m ³
Energie label	A+	Perceel	895 m ²
Aantal kamers	6	Woonoppervlakte	237 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een op hoog niveau afgewerkte, vrijstaande woning op een rustige locatie in St. Willebrord? Dan ben je hier aan het juiste adres!

Deze woning biedt alles wat je wenst: een ruim opgezette woonkamer met een gezellige en sfeervolle gashaard, een ensuite eetgedeelte waar je heerlijk lang kunt tafelen met vrienden en familie en een keuken met spoeliland en eetbar. Daarnaast beschikt de begane grond over een royale slaapkamer met badkamer ensuite. Voor het ultieme vakantiegevoel is er bovendien een sfeervolle binnentuin gerealiseerd met een terras én een verwarmde buitendouche.

Op de verdieping vind je nog 3 royale slaapkamers, een aparte toiletruimte, een ruime badkamer met ligbad én douche en een praktische wasruimte.

Een echte eyecatcher is de prachtig aangelegde achtertuin op het zonnige zuidwesten. Hier geniet je van meerdere terrassen en een gezellige overkapping waar het heerlijk vertoeven is.

En parkeren? Dat is hier geen enkel probleem! De woning beschikt over een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's én een garage waar je je auto eenvoudig binnen rijdt.

Omschrijving

Begane grond – ruime woonkamer, ensuite eetgedeelte, keuken met spoeliland én slaapkamer met badkamer ensuite

We parkeren de auto op de royale oprit en betreden de woning via de hal. Hier bevinden zich de meterkast, een deels betegelde toiletruimte (voorzien van een zwevend toilet en fonteintje), de trapopgang naar de 1e verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk ruim opgezet en valt direct op door de prettige lichtinval. Dankzij de grote raampartijen en dubbele openslaande deuren sta je in direct contact met de achtertuin. Er zijn meerdere zitgedeelten gecreëerd en de sfeervolle gashaard zorgt op koudere dagen voor extra warmte en gezelligheid.

Aansluitend bevindt zich het sfeervolle ensuite eetgedeelte, een echte eyecatcher. Deze ruimte vormt een prachtige verbinding tussen wonen en dineren en leent zich perfect voor lange avonden tafelen met familie en vrienden. Door de open indeling blijft het geheel ruimtelijk en licht, terwijl het toch een knusse sfeer behoudt. Vanuit hier heb je toegang tot de keuken, het tussenportaal én via openslaande deuren tot de achtertuin.

De houten keuken geeft de ruimte een warme en karaktervolle uitstraling. Je hebt hier een rechte opstelling met diverse kasten en laden, een 5-pits inductiekookplaat met grote oven en een kleine oven, een afzuigschouw, een vaatwasser, een koelkast en een vriezer. Het spoeliland is voorzien van een Quooker, extra kastruimte en een gezellige eetbar waar gasten kunnen aanschuiven tijdens het koken.

Vanuit de keuken bereik je de kelder, waar het hele jaar door lekker koel blijft. Ideaal voor het opslaan van voorraden.

Via het tussenportaal heb je toegang tot de garage, de achtertuin en de slaapkamer.

De slaapkamer is ruim van formaat en beschikt over een ruime badkamer ensuite met openslaande deuren naar de binnentuin.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad (met handdouche), een dubbele wastafel met meubel, een inloopdouche met regen- en handdouche en een zwevend toilet. Vanuit hier stap je zo de binnentuin in, waar een terras en een verwarmde buitendouche zijn gerealiseerd. Hier ervaar je optimaal privacy en een heerlijk vakantiegevoel.

1e verdieping – 3 royale slaapkamers en een ruime badkamer met ligbad

Via de trap in de hal bereik je de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, een aparte toiletruimte, de badkamer en de wasruimte. Daarnaast is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar.

Aan de linkerzijde bevindt zich de grootste slaapkamer, die over de volledige lengte van de woning ligt. Aan de rechterzijde vind je nog 2 slaapkamers, gelegen aan de voor- en achterzijde. Alle kamers zijn voorzien van dakkapellen en velux dakramen, wat zorgt voor veel lichtinval en een prettig ruimtelijk gevoel.

Aan de voorzijde van de woning is de wasruimte gesitueerd. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, evenals een waterontharder en een wastafel.

Tuin – fraai aangelegde achtertuin met diverse terrassen én een overkapping waar je heerlijk kunt vertoeven
De voor- en achtertuin is ontworpen door een tuinarchitect. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en biedt volop privacy. Dankzij de royale afmetingen zijn er meerdere terrassen gecreëerd, waardoor je altijd een fijne plek in de zon of schaduw vindt.

De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating, borders met bomen en beplanting, kunstgras en vijverpartijen. Achterin de tuin bevindt zich een gezellige overkapping, waardoor je al vroeg in het seizoen van het buitenleven kunt genieten. Vanuit de overkapping heb je toegang tot de zijkant van de woning richting de oprit en de berging.

De van steen opgetrokken berging is voorzien van een gaskachel, een wastafel, praktische opbergruimte en de omvormer van de zonnepanelen.

Garage – inpandige garage met vloerverwarming én vliering
De garage is zowel vanuit het tussenportaal als via de zijkant van de woning bereikbaar. Deze is ruim opgezet, waardoor er voldoende plaats is voor het parkeren van een auto én extra opslagruimte. De garage is bovendien voorzien van vloerverwarming.

Via een vlizotrap bereik je de vliering, ideaal voor extra berging. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas, 2010).

Via de garage bereik je met een elektrische poort de oprit en die biedt ruimte voor meerdere auto's. Parkeerstress is hier verleden tijd!















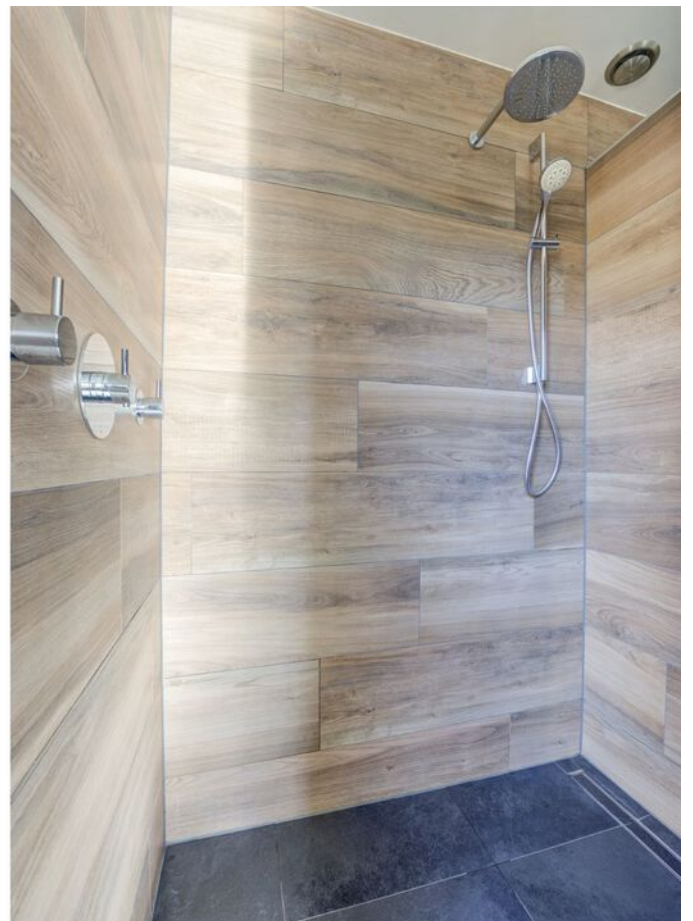


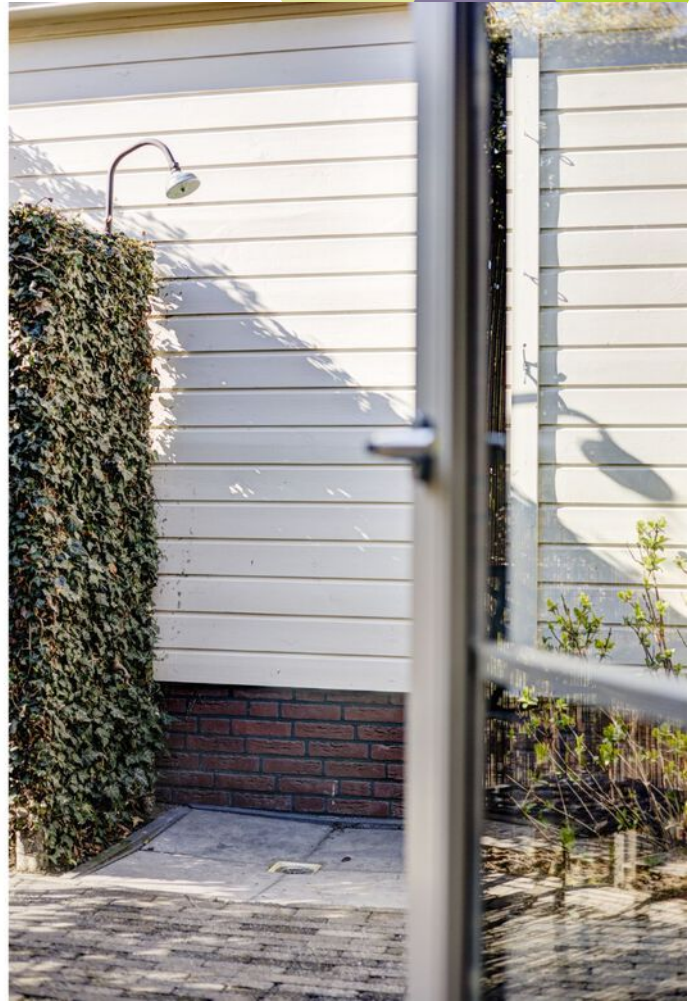




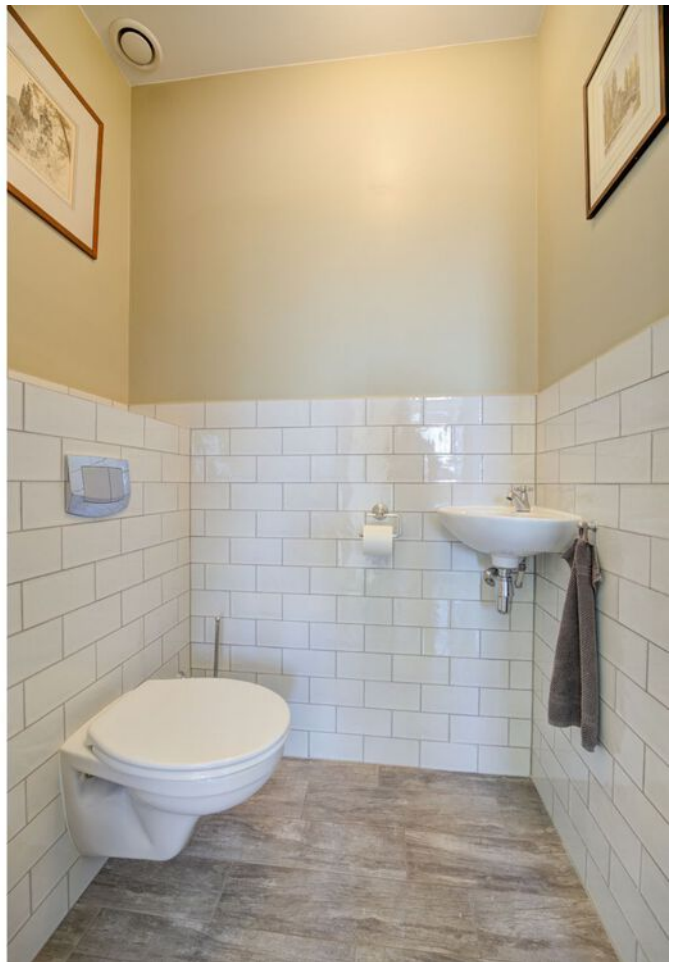










































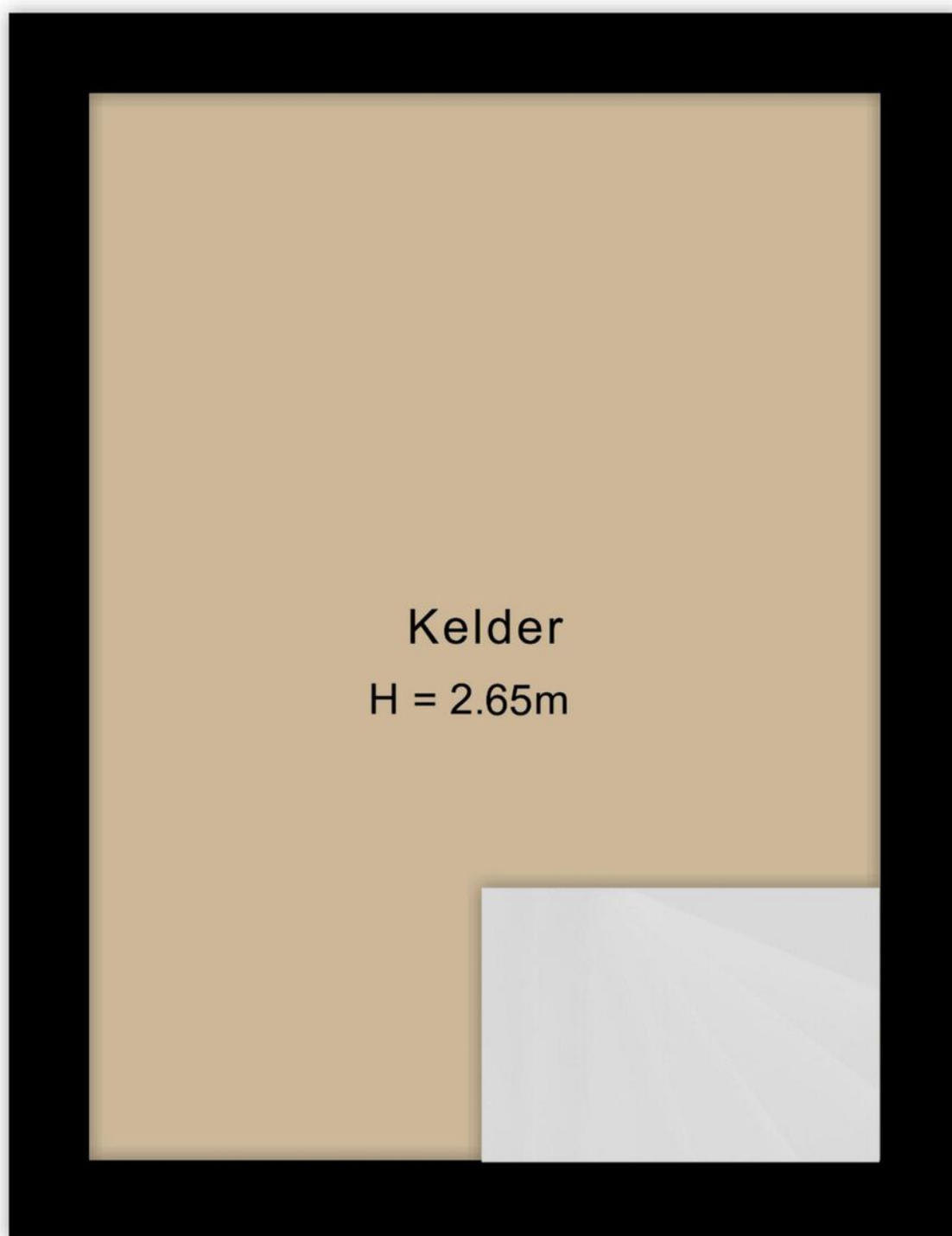




Plattegronden

← 2.96 m →

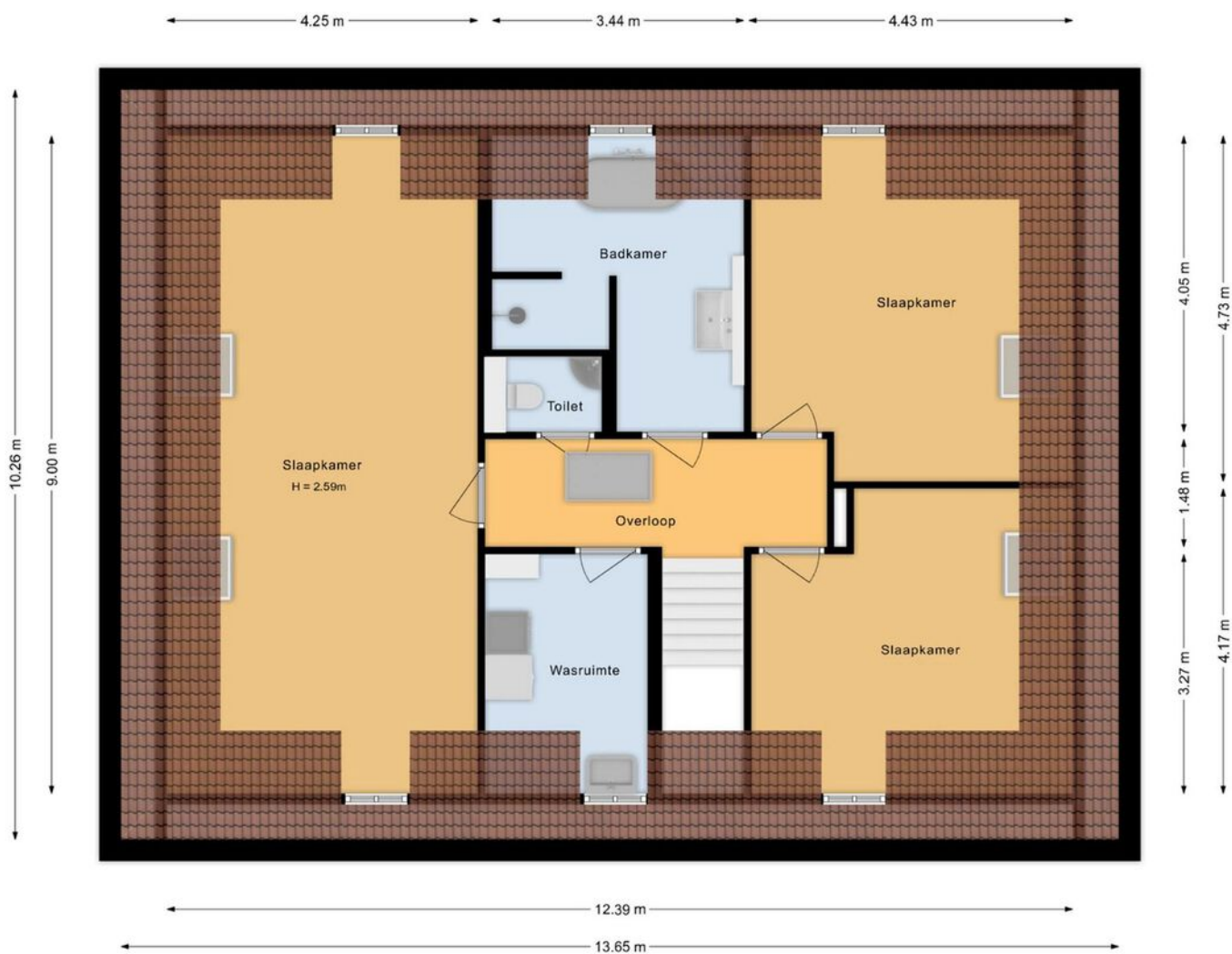
↑ 3.99 m ↓



Plattegronden

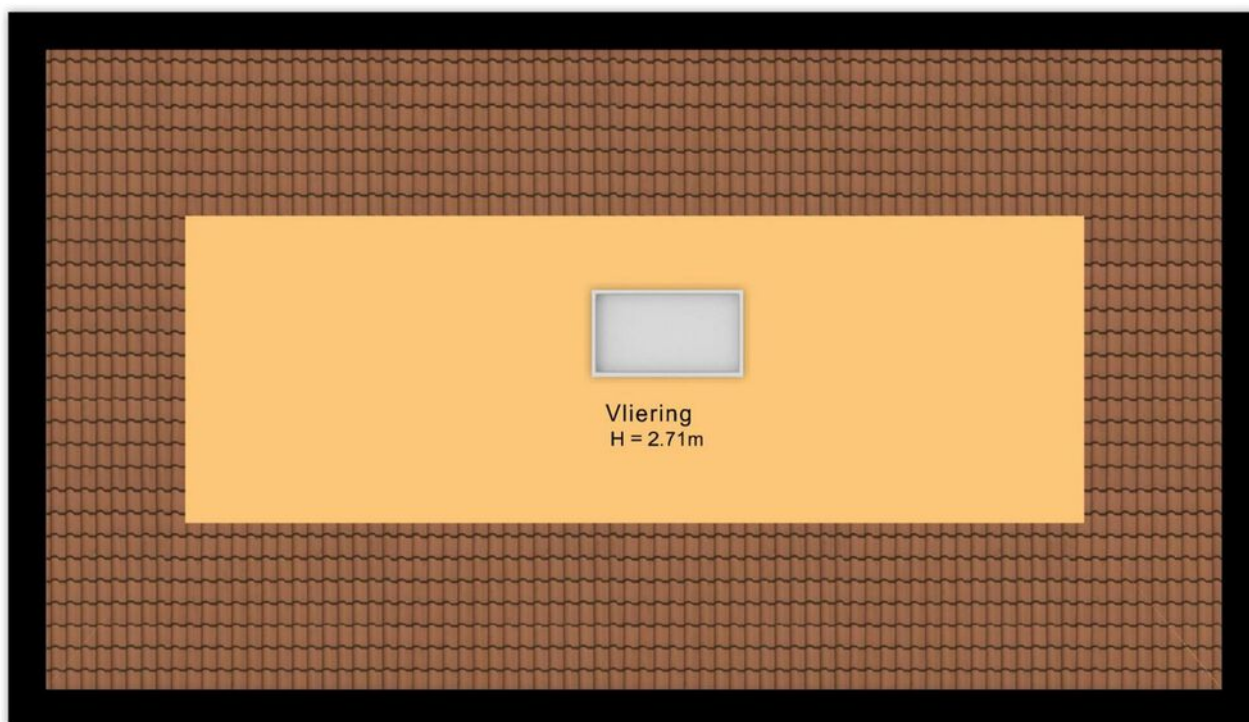


Plattegronden

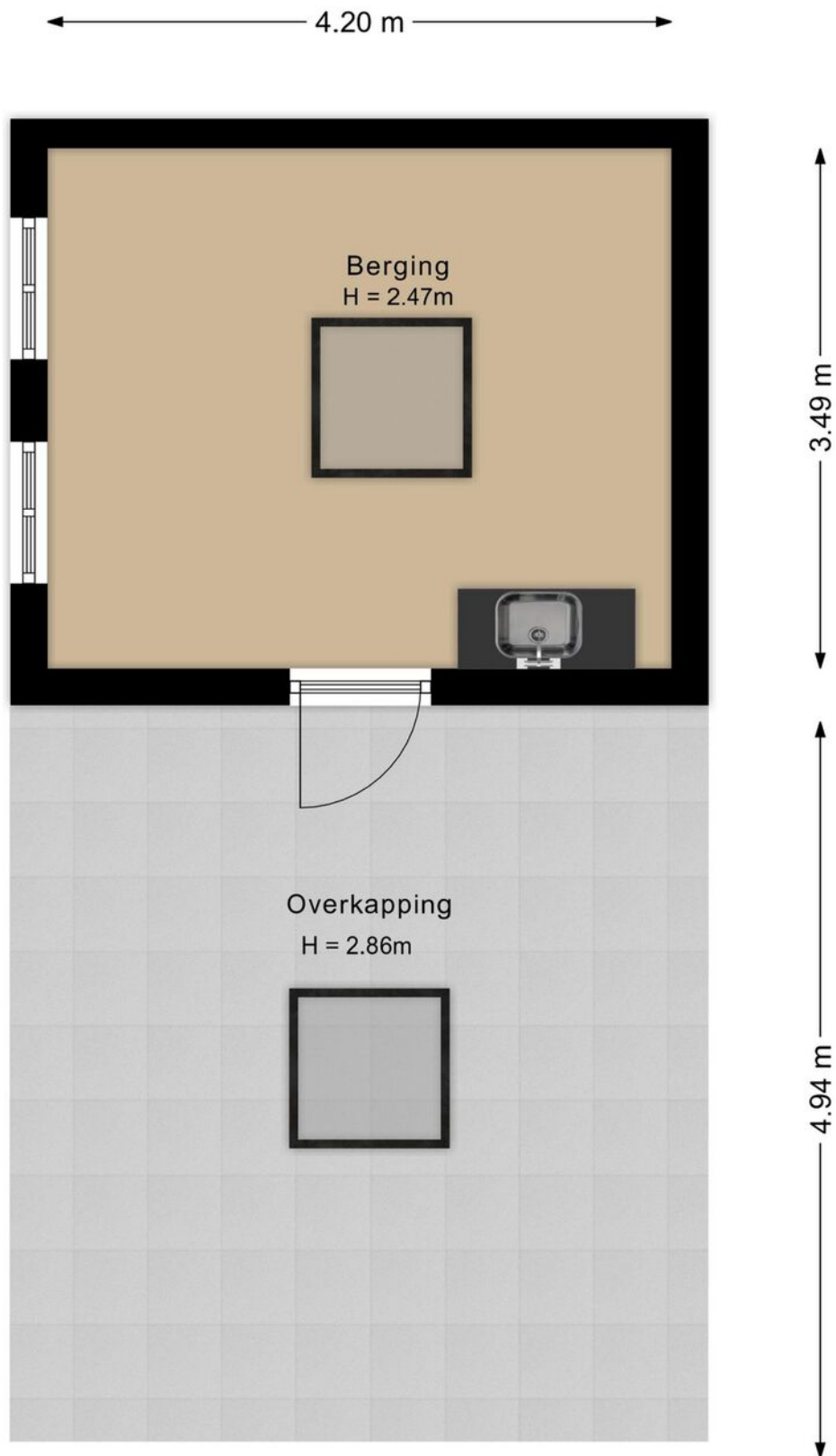


Plattegronden

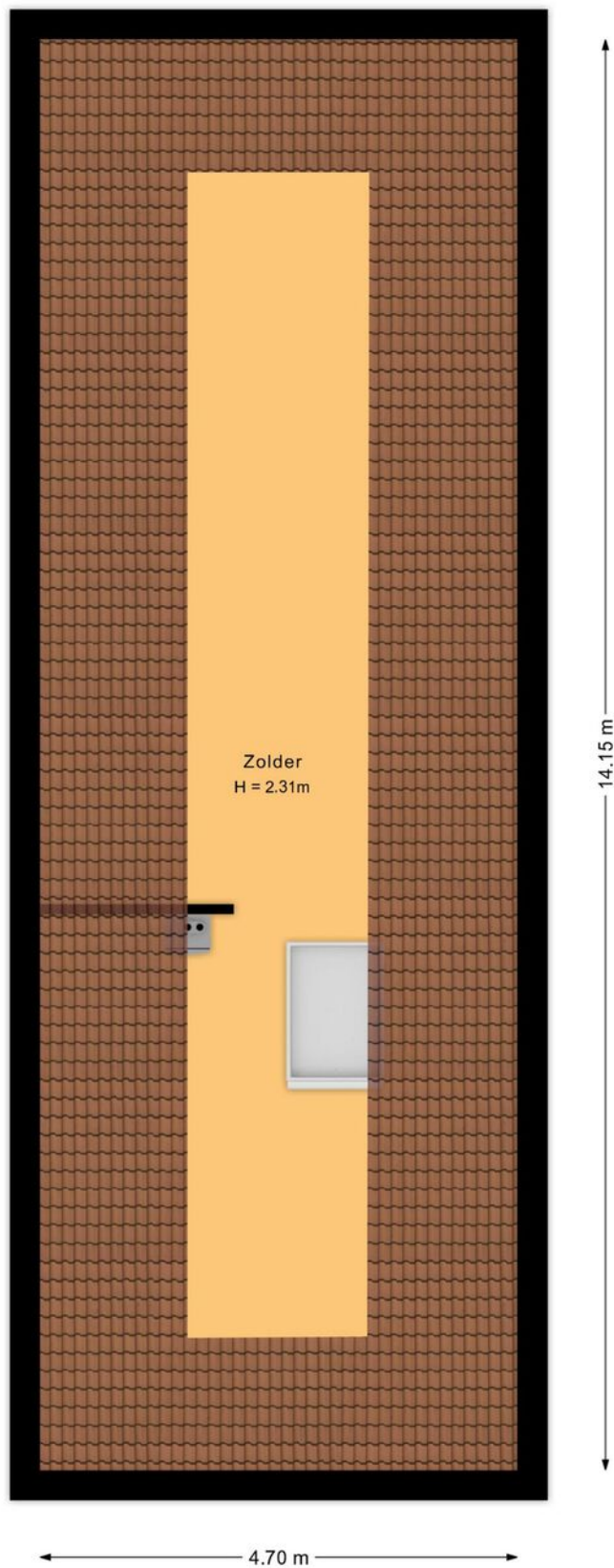
9.35 m



Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

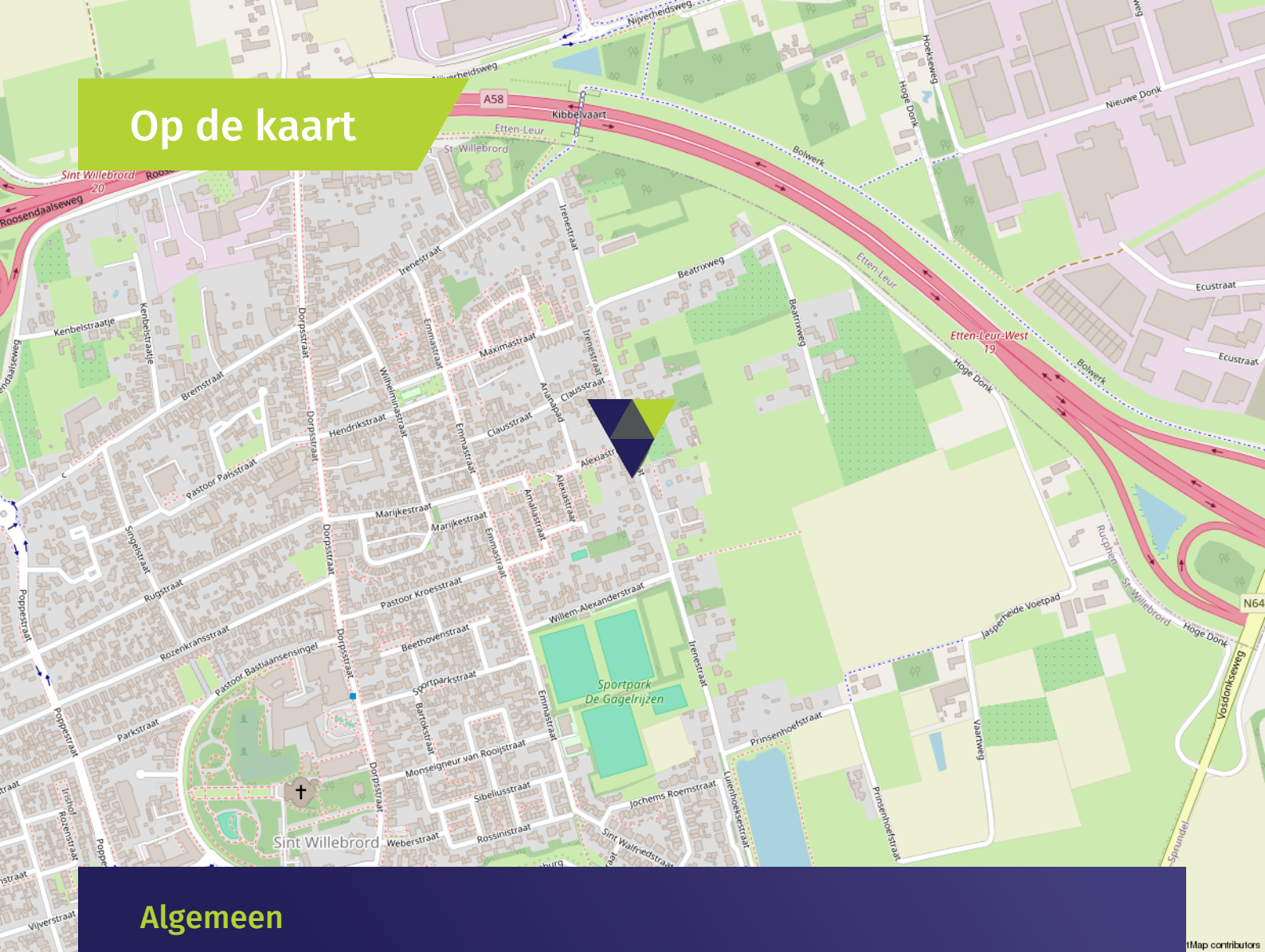
Kadastrale kaart

Uw referentie: --



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Rucphen	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie M	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 2389	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, gelteerd op 31 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 databankrecht.	

Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woning heeft een energielabel A+
- De hele woning beschikt over kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- De begane grond en 1e verdieping zijn grotendeels voorzien van horren.
- De slaapkamers op de 1e verdieping aan de rechterzijde van de woning beschikken over verduisteringsgordijnen.
- Alle kiep kantelramen op de begane grond zijn voorzien van Weru SECUR alarmgrepen.
- Aan de voorzijde en zijkant van het huis bevinden zich functionele louvre luiken van kunststof waarbij de lamellen ook naar wens afgesteld kunnen worden. Hierdoor houden de luiken kou en warmte buiten en door de verstelbare lamellen behoud je binnen een sfeervolle lichtinval.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond inclusief garage en de badkamer op de 1e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond is grotendeels voorzien van een houten gelijmde PVC vloer. De slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer, de hal, de keuken en het tussenportaal en de badkamer zijn voorzien van plavuizen.
- De 1e verdieping heeft een laminaatvloer, met uitzondering van de betegelde badkamer en, toiletruimte en wasruimte.
- De woning heeft 15 zonnepanelen.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig voor het parkeren van meerdere auto's.
- Als je de auto veilig en droog wilt parkeren dan kan dit in de garage.
- Uitvalswegen van en naar St. Willebrord zijn in de nabijheid.

Map contributors

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

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 gebruikgemaakt van de model koopovereenkomst 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

