

Wagnerstraat 4 | St. Willebrord

Vraagprijs € 385.000,- k.k.



Wagnerstraat 4 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	1970	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noordoost
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	489 m ³
Energie label	E	Perceel	256 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	113 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Ben je op zoek naar een woning waar je de ruimte hebt én zelf nog je stempel kunt drukken? Dan is deze 2-onder-1-kapwoning aan de Wagnerstraat 4 in St. Willebrord er één die je gezien wilt hebben. Met een lichte woonkamer, semi open keuken, 3 slaapkamers, een ruime garage en een fijne tuin ligt hier een fijne basis. Kom kijken en ontdek hoe jij hier jouw thuis van maakt!

Omschrijving

Begane grond

Via de voortuin met kunstgras en de ruime oprit, waar je meerdere auto's kwijt kunt, kom je aan bij de entree van de woning. Bij binnenkomst in de hal vind je de meterkast, het toilet (geheel betegeld met staand closet en fonteintje) en de trapopgang naar de 1e verdieping. Onder de trap is een praktische trapkast aanwezig.

Je loopt door naar de eetkamer, die centraal in de woning ligt en in verbinding staat met zowel de woonkamer als de keuken. Een fijne plek waar je samenkomt en toegang hebt tot alle ruimtes.

De woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Hier heb je alle ruimte om een comfortabele zithoek te creëren en wellicht nog een eethoek.

De keuken sluit aan op de eetkamer en is functioneel ingericht. Je vindt hier onder andere een gasfornuis, afzuigkap, koelkast, dubbele spoelbak en een vaste kast. Ook is hier de aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de geiser. Vanuit de keuken heb je middels een loopdeur toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping met 3 slaapkamers en badkamer

Op de 1e verdieping kom je uit op een royale overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk goed van formaat en voorzien van vaste kasten. Ook goed te gebruiken als werkkamer of ruimte voor hobby's, hier kun je alle kanten op. Eén van de slaapkamers aan de achterzijde beschikt niet over vaste kasten, maar heeft een deur met toegang tot het platte dak.

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douche en een wastafel met meubel.

Zolder

Via een vlizotrap vanuit de overloop bereik je de bergzolder. Deze ruimte is ruim genoeg voor het opbergen van spullen en hier vind je ook de opstelplaats van de cv-ketel (Radson, 1992). De ruimte is groot genoeg om een extra slaapkamer te creëren door het plaatsen van een vaste trap. Wij laten u graag de mogelijkheden zien tijdens een bezichtiging.

Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd met borders met vaste planten. Onder de overkapping zit je beschut en kun je al snel lekker buiten zitten. Daarnaast is er een waterkraantje aanwezig en een poort naar de oprit, wat de tuin extra praktisch maakt.

Garage

De garage biedt veel extra ruimte en is voorzien van elektra en een bergzolder. Dankzij de elektrische rolpoort is deze ook prettig in gebruik. Of je hier nu je auto parkeert, gaat klussen of extra opslag nodig hebt, het kan hier allemaal.





























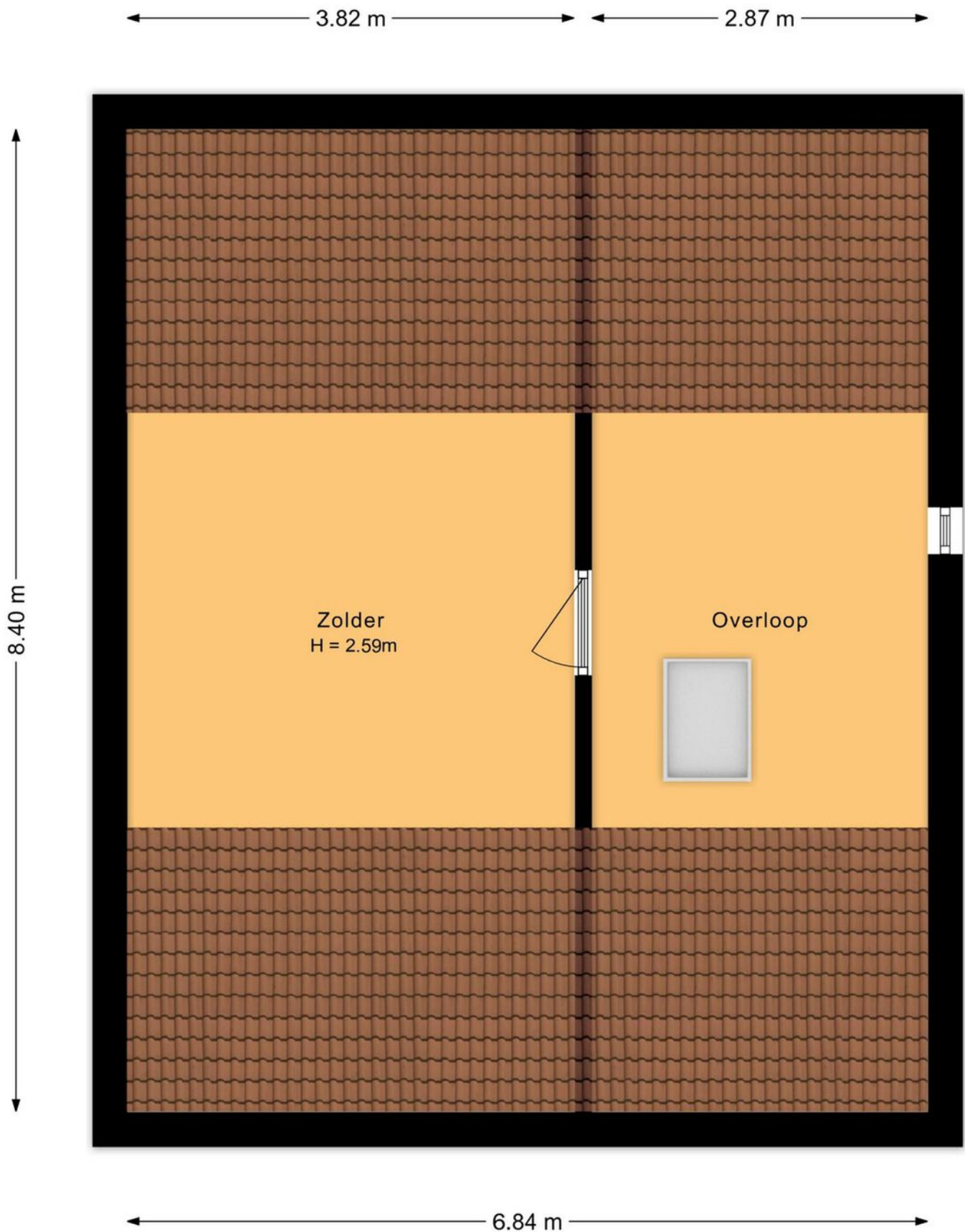
Plattegronden



Plattegronden

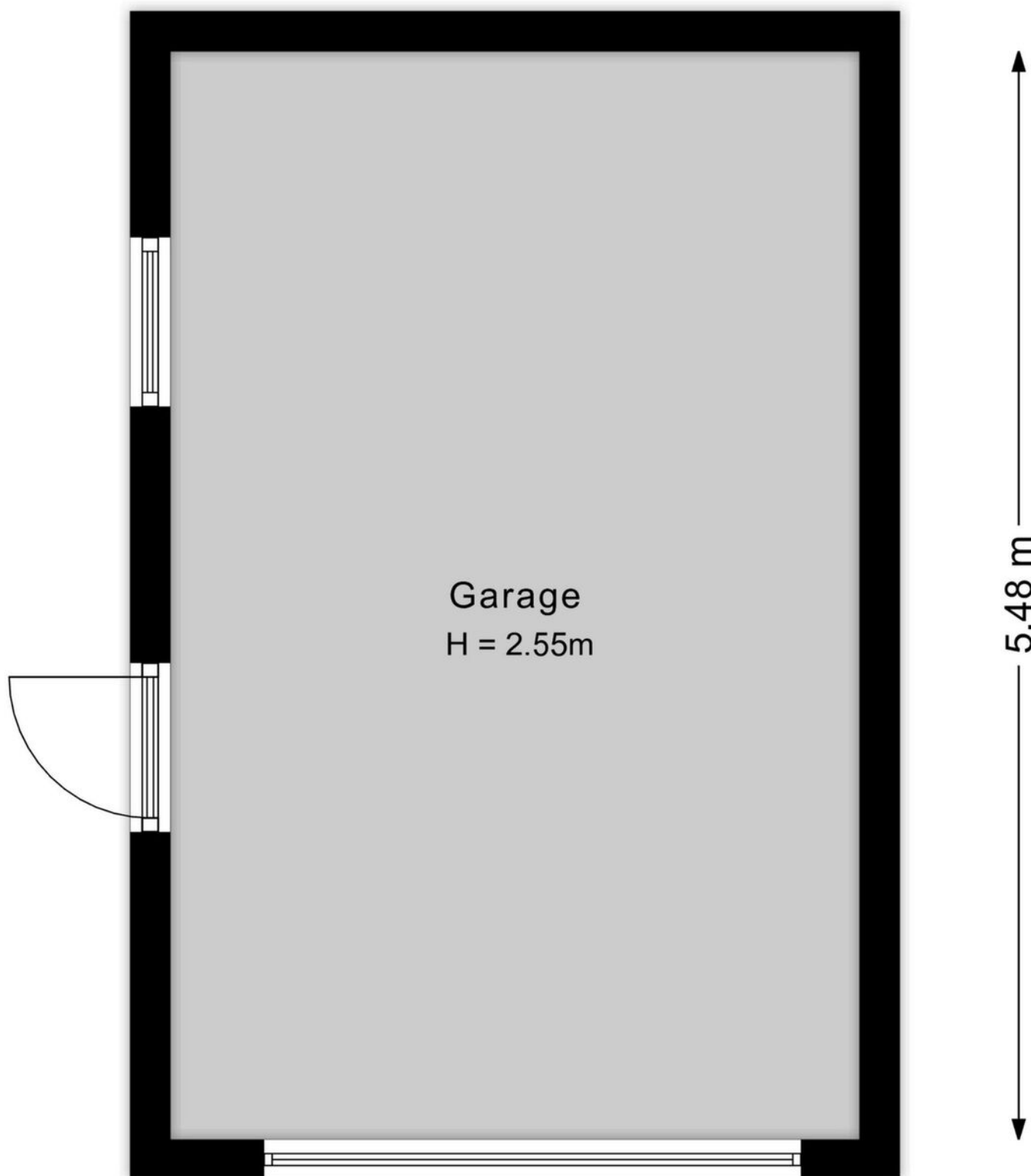


Plattegronden



Plattegronden

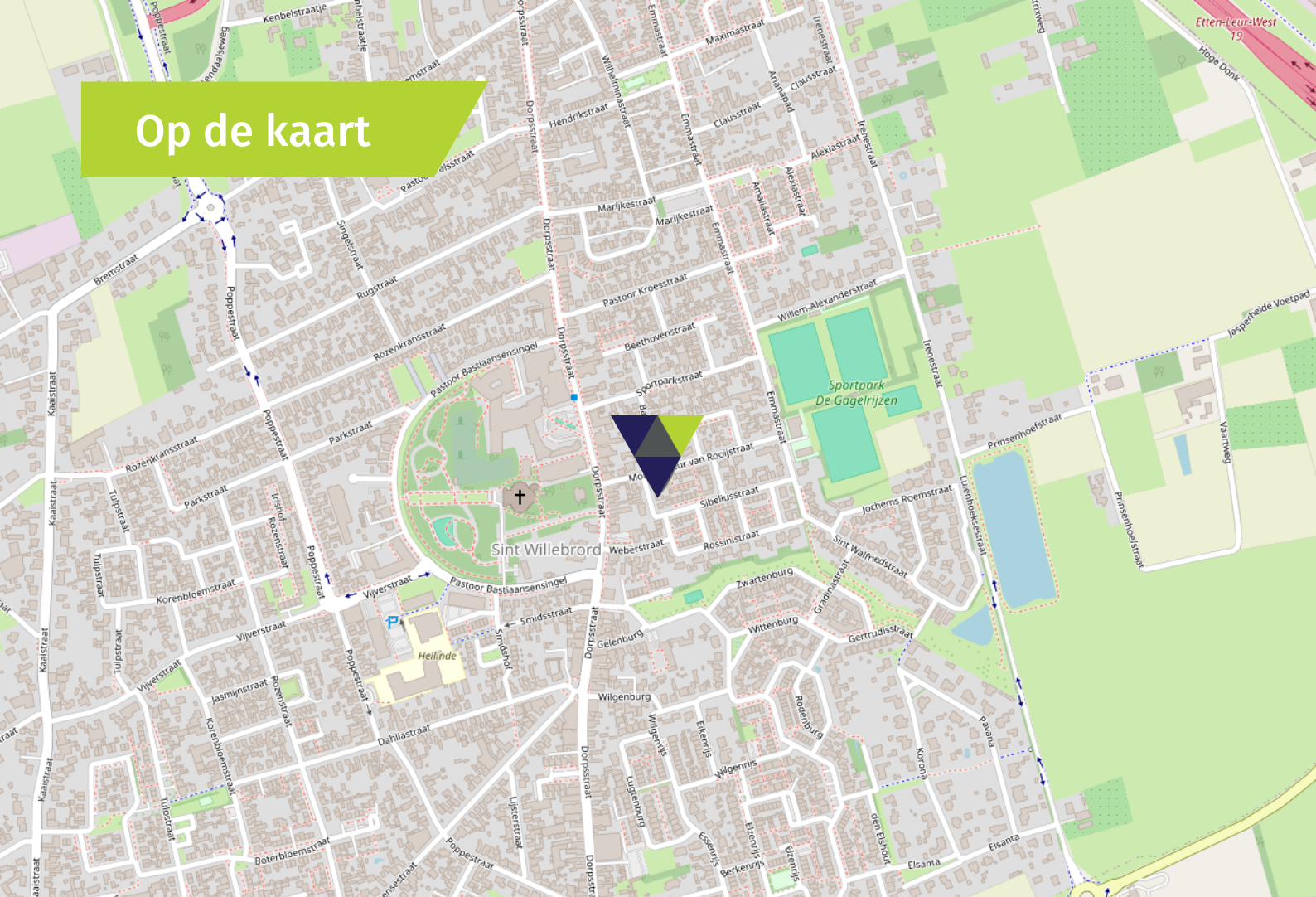
3.47 m



Plattegronden



Op de kaart



Algemeen

- De begane grond is voorzien van een betonvloer met als afwerking vloerbedekking en tapijttegels.
- De 1e verdieping heeft een houten verdiepingsvloer en is afgewerkt met vloerbedekking.
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met deels dubbele beglazing.
- De woning is voorzien van rolluiken grotendeels handmatig.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein maar ook in de nabije omgeving.
- De woning is gunstig gelegen met diverse voorzieningen binnen handbereik.
- Uitvalswegen van en naar St. Willebrord zijn in de nabijheid.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

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 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 bouwkwaliteit 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.

Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

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

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

