



## Rugstraat 44, 4711 CT St. Willebrord

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

Boeren-Kuijpers makelaars BV  
Dorpsstraat 80  
4711 NJ, ST. WILLEBRORD  
Tel: 0165-38 32 51  
E-mail: [info@bk-makelaars.nl](mailto:info@bk-makelaars.nl)  
[www.bk-makelaars.nl](http://www.bk-makelaars.nl)

## Omschrijving

Sfeervol vrijstaand wonen met luxe afwerking, ruime tuin en volop comfort!

Ben je op zoek naar een instapklare, vrijstaande woning met veel ruimte, moderne voorzieningen én een heerlijke tuin? Dan is deze prachtige woning precies wat je zoekt. Met een woonoppervlakte van circa 153 m<sup>2</sup>, een inhoud van maar liefst 689 m<sup>3</sup> en gelegen op een perceel van 302 m<sup>2</sup>, biedt deze woning alles voor comfortabel en zorgeloos wonen.

### Wonen met stijl en comfort

Bij binnenkomst ervaar je direct de ruimte en hoogwaardige afwerking. De royale hal met moderne pvc-vloer en strak stucwerk geeft toegang tot de lichte woonkamer en luxe keuken. De vernieuwde meterkast (2022) bestaat uit 9 groepen, 3 aardlekschakelaars en krachtstroom. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam woonklimaat.

De woonkamer is ruim en sfeervol, met veel lichtinval. De luxe hoekkeuken is een echte eyecatcher en uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een vrijstaand Bertazzoni fornuis met inductiekookplaat en grote oven, een Quooker en een AEG vaatwasser met comfortlift. Hier kook je met plezier!

Aangrenzend vind je een handige bijkeuken met wasmachineaansluiting en een provisiekast met een recent vernieuwde HR-combiketel (Remeha, 2022). De inpandige garage is verwarmd en voorzien van een elektrische deur – ideaal voor hobby, opslag of het veilig stallen van je auto.

Daarnaast beschikt de woning over een extra berging/mancave: een perfecte plek voor ontspanning of werk aan huis.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een zeer royale inloopkast (of extra kamer). Eén van de slaapkamers is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht.

De badkamer is compleet uitgerust met vloerverwarming, ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, tweede toilet en designradiator.

De tweede verdieping biedt een praktische bergzolder.

De fraai aangelegde tuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Met een combinatie van gazon, beplanting, bestrating en een sfeervolle overkapping kun je hier het hele jaar door genieten.

### Energiezuinig en onderhoudsvriendelijk

Deze woning is volledig geïsoleerd (dak-, vloer- en spouwmuurisolatie) en voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Daarnaast zijn er horren, rondom inbouw rolluiken én maar liefst 14 zonnepanelen aanwezig – goed voor comfort én een lagere energierekening.

### Bijzonderheden op een rij:

- Vrijstaande woning met inpandige garage
- Luxe keuken en moderne afwerking
- Vloerverwarming op begane grond en in badkamer
- 3 slaapkamers + royale inloopkast
- Fraai aangelegde tuin met overkapping en berging/mancave
- 14 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd en kunststof kozijnen
- Bouwjaar 2004
- Aanvaarding in overleg

Kortom: een complete, comfortabele en instapklare woning waar je direct kunt genieten. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 575.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	689 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	302 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	153 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2004
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint
Garage	Inpandig
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Voorzieningen	Rolluiken, Zonnepanelen
C.V.-ketel	Remeha ( combiketel uit 2022)

## Locatie

Rugstraat 44  
4711 CT ST. WILLEBRORD



# Foto's



## Foto's



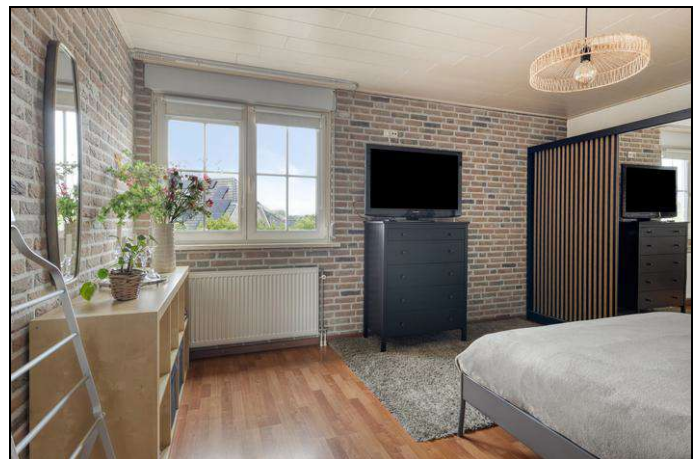
## Foto's



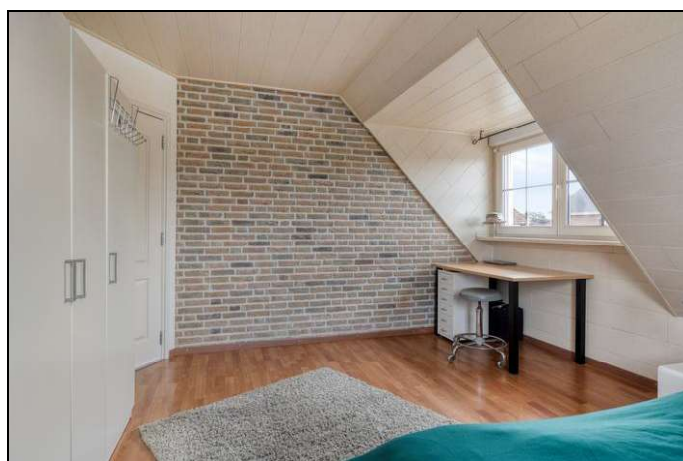
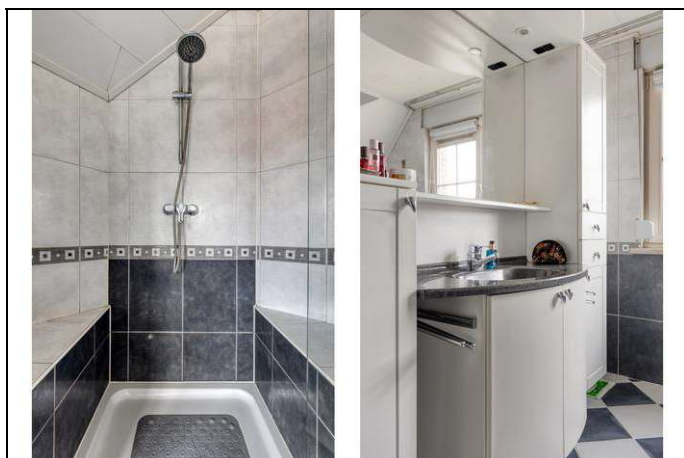
## Foto's



# Foto's



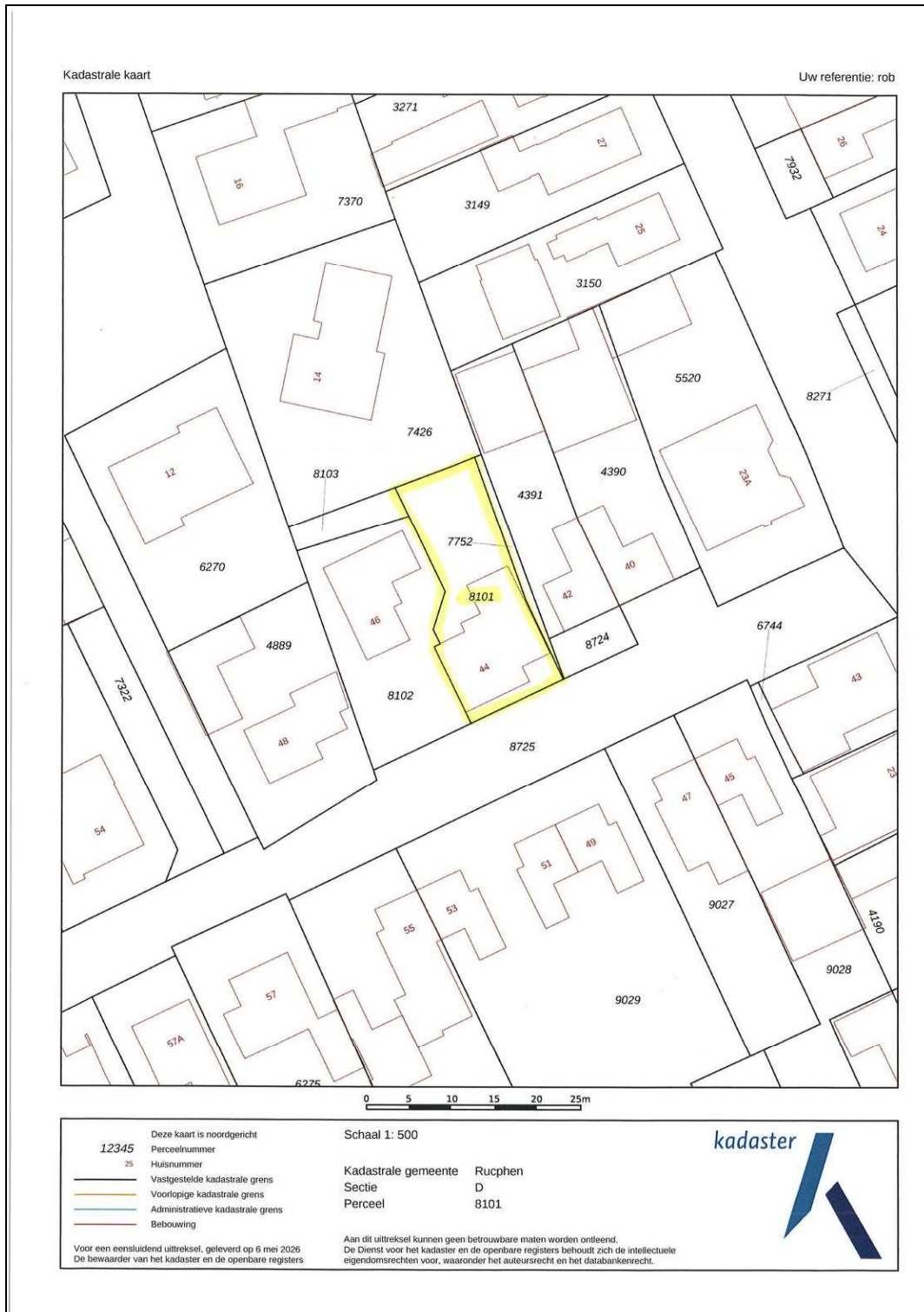
## Foto's



## Foto's



# Plattegrond



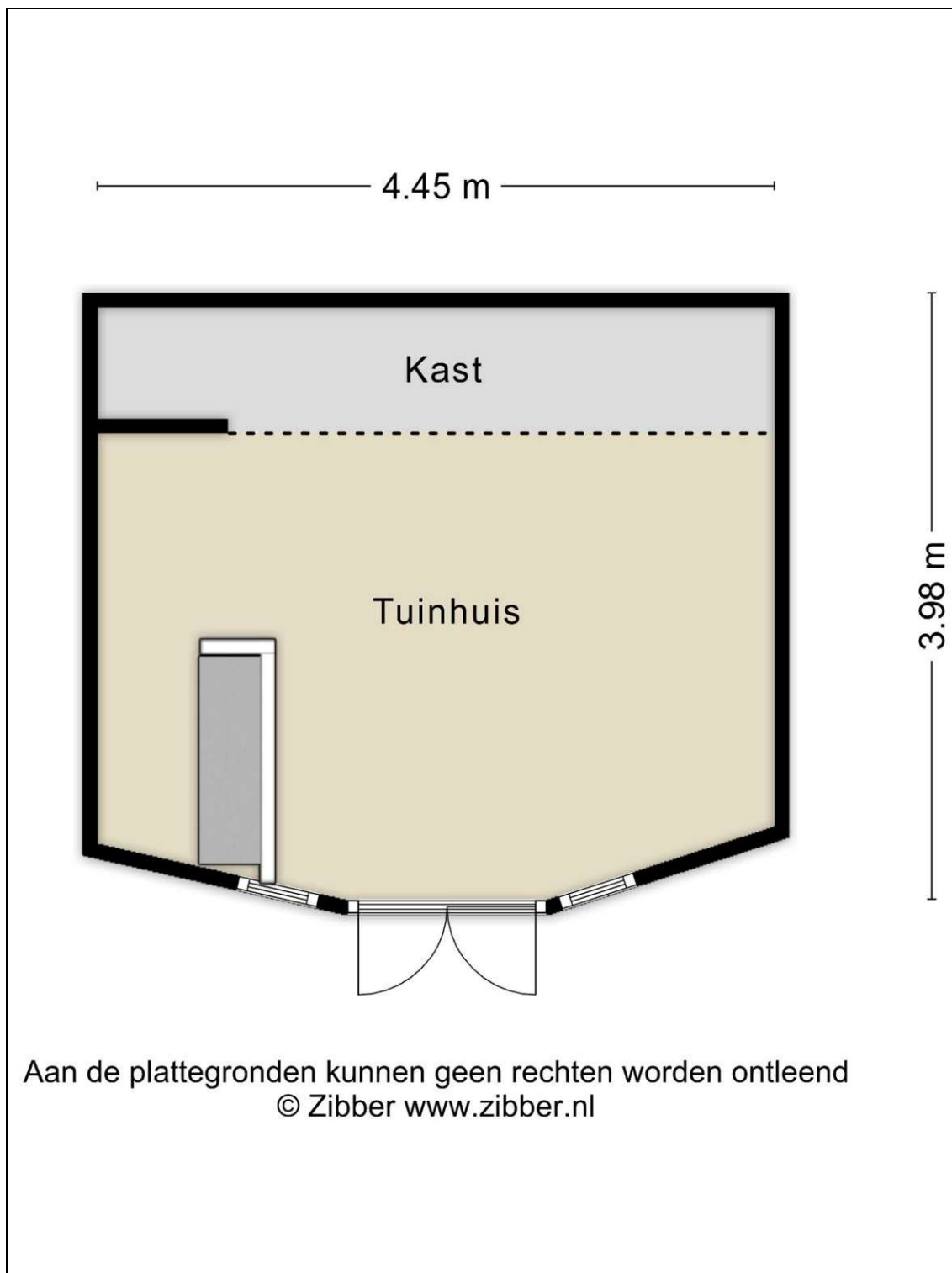
# Plattegrond



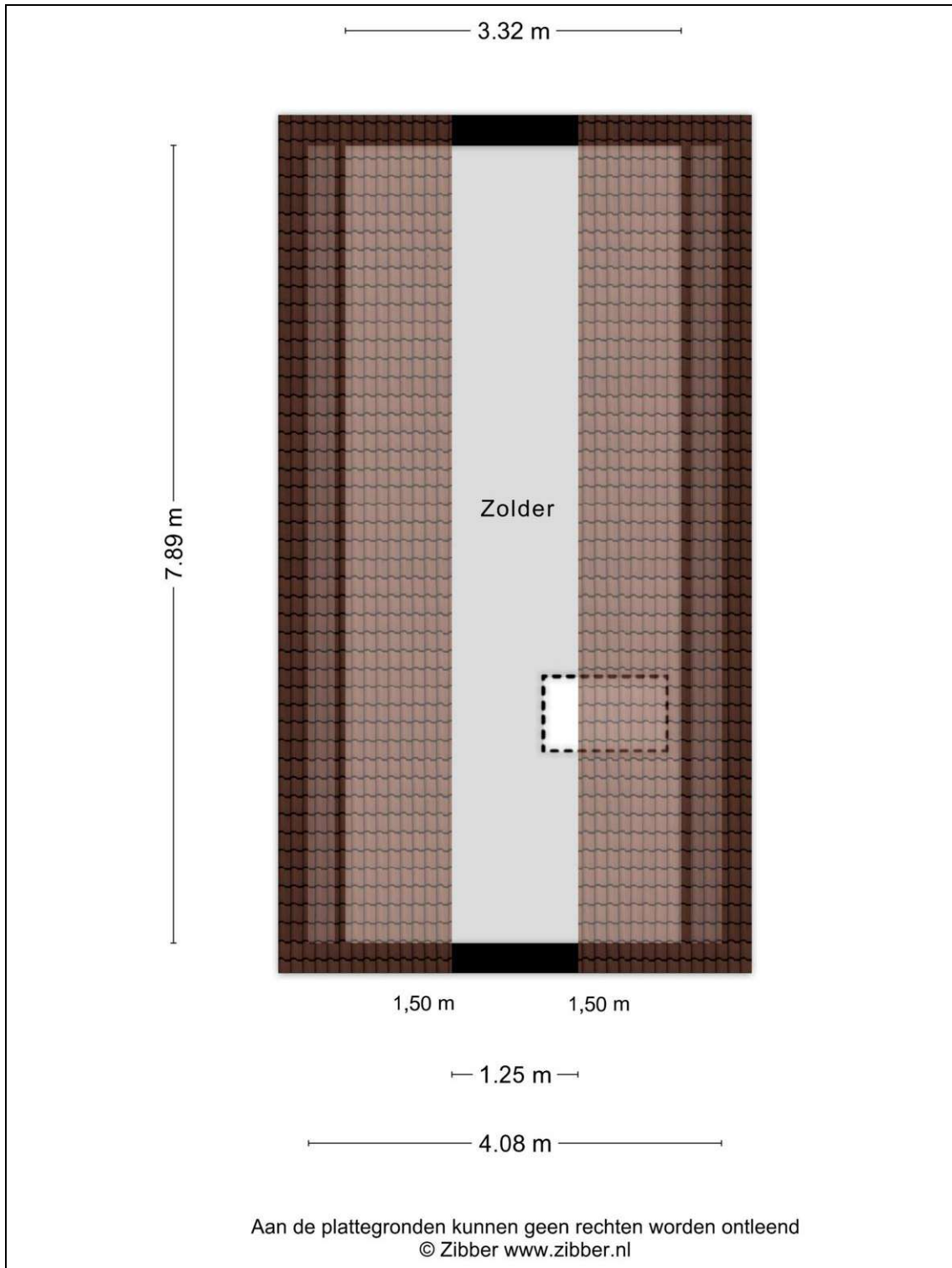
# Plattegrond



## Plattegrond



# Plattegrond



# Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Rugstraat 44
Postcode / Plaats	4711 CT St. Willebrord
Gemeente	Rucphen
Sectie / Perceel	D / 8101
Oppervlakte	302 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom