

Smoutstraat 28 | Sprundel

Vraagprijs € 850.000,- k.k.



Smoutstraat 28 | Sprundel



Kenmerken

Bouwjaar	2019	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	790 m ³
Energie label	A	Perceel	375 m ²
Aantal kamers	7	Woonoppervlakte	198 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Aan de Smoutstraat 28 in Sprundel staat een vrijstaande woning waar je eigenlijk maar één ding hoeft te doen: verhuizen. Alles is strak afgewerkt, goed doordacht en helemaal van deze tijd. Onderhoudsvriendelijk, energiezuinig en met verrassend veel ruimte. Denk hierbij aan een royale woonkamer met open keuken, 4 slaapkamers, een moderne badkamer, inpandige garage en nog extra kamer voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek.

Zie jij jezelf hier al thuishkomen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen.

Omschrijving

Begane grond

Via de verzorgde voortuin met vaste planten en de oprit met mogelijkheid voor het parkeren van 1 auto stap je de woning binnen.

Vanuit de entree heb je toegang tot de meterkast met waterontharder (ter overname), het toilet (volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje), trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde. De erker geeft niet alleen extra ruimte, maar ook veel licht. De gashaard ligt tussen het zitgedeelte en het eetgedeelte en zorgt voor een sfeervol geheel. Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte met schuifpui naar de tuin. Op zonnige dagen zet je deze open en betrek je buiten moeiteloos bij binnen.

De open keuken is royaal opgezet en perfect voor wie van koken én gezelligheid houdt. De kastenwand biedt volop bergruimte en is uitgerust met 2 combi-ovens en een grote koelkast. Het kookeiland is een fijne plek om samen te komen, met zitruimte aan het eiland, een kokend waterkraan, vaatwasser, veel lades, een 5-pits inductiekookplaat en een afzuigkap. Dit is een keuken waar je zin krijgt om te koken.

Aansluitend aan de keuken ligt een extra kamer. Ideaal te gebruiken als thuishkantoor, een hobbyruimte of een speelkamer. Vanuit deze ruimte bereik je ook de inpandige garage.

1e Verdieping met 3 slaapkamers en de badkamer
Op de 1e verdieping heb je toegang tot de badkamer, 3 slaapkamers en trapopgang naar de 2e verdieping. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim opgezet en voelt direct comfortabel aan. Aan de achterzijde bevinden zich nog 2 royale slaapkamers, stuk voor stuk fijne ruimtes met een prettige lichtinval.

De badkamer is uitgevoerd als een echte wellnessruimte. Je vindt hier een vrijstaand ligbad, een inloofdouche met regen- en handdouche, thermostaatkraan, 2 waskommen op een meubel en een wandcloset. Een plek waar je de dag ontspannen begint en afsluit.

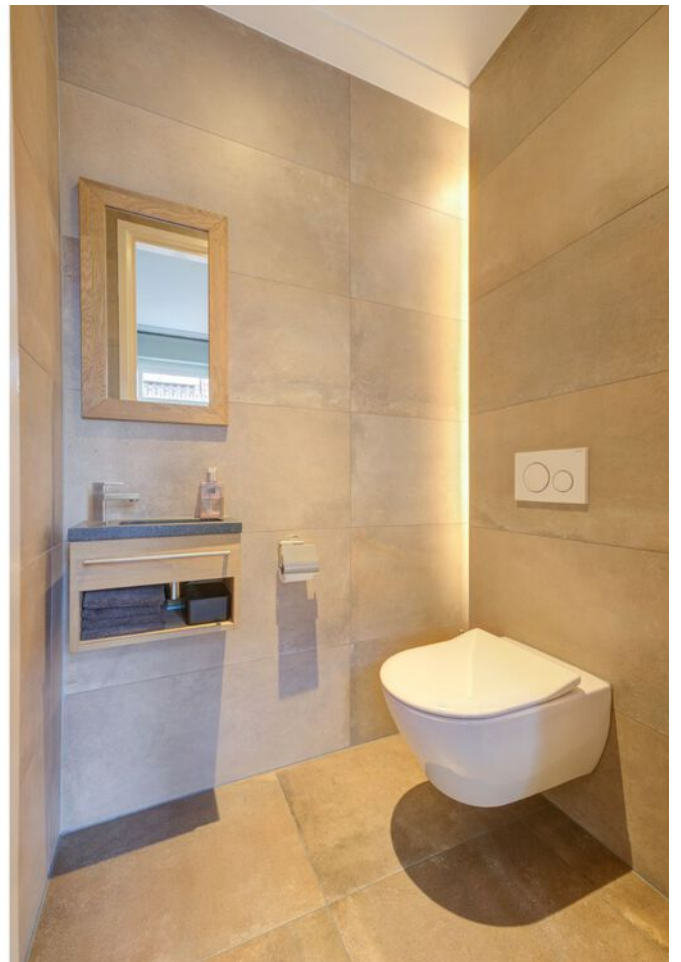
2e Verdieping met 4e slaapkamer en technische ruimte
De 2e verdieping biedt een royale 4e slaapkamer met bergruimte achter de knieschotten. Een fijne extra kamer die ook prima gebruikt kan worden als werkkamer of logeerkamer. Aangrenzend ligt de technische ruimte met de cv-ketel (Vaillant, 2019), mechanische ventilatie unit, omvormer voor de zonnepanelen en aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook hier is extra bergruimte aanwezig.

Tuin

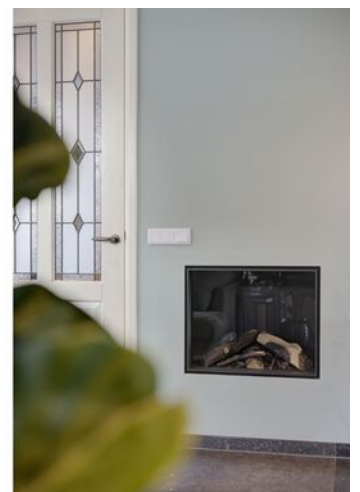
De achtertuin is groen en sfeervol aangelegd met een gazon, borders met diverse vaste planten en meerdere zitplekken. Onder de overkapping zit je heerlijk beschut, een prettige plek om te ontspannen met een goed boek of een glas wijn. Een buitenkraantje en een achterom aan beide zijde van de woning maken het geheel extra praktisch.

Garage

De garage is voorzien van elektra, een keukenblok met spoelbak, elektrisch bedienbare sectionaaldeur en een loopdeur naar de achtertuin.





































Plattegronden



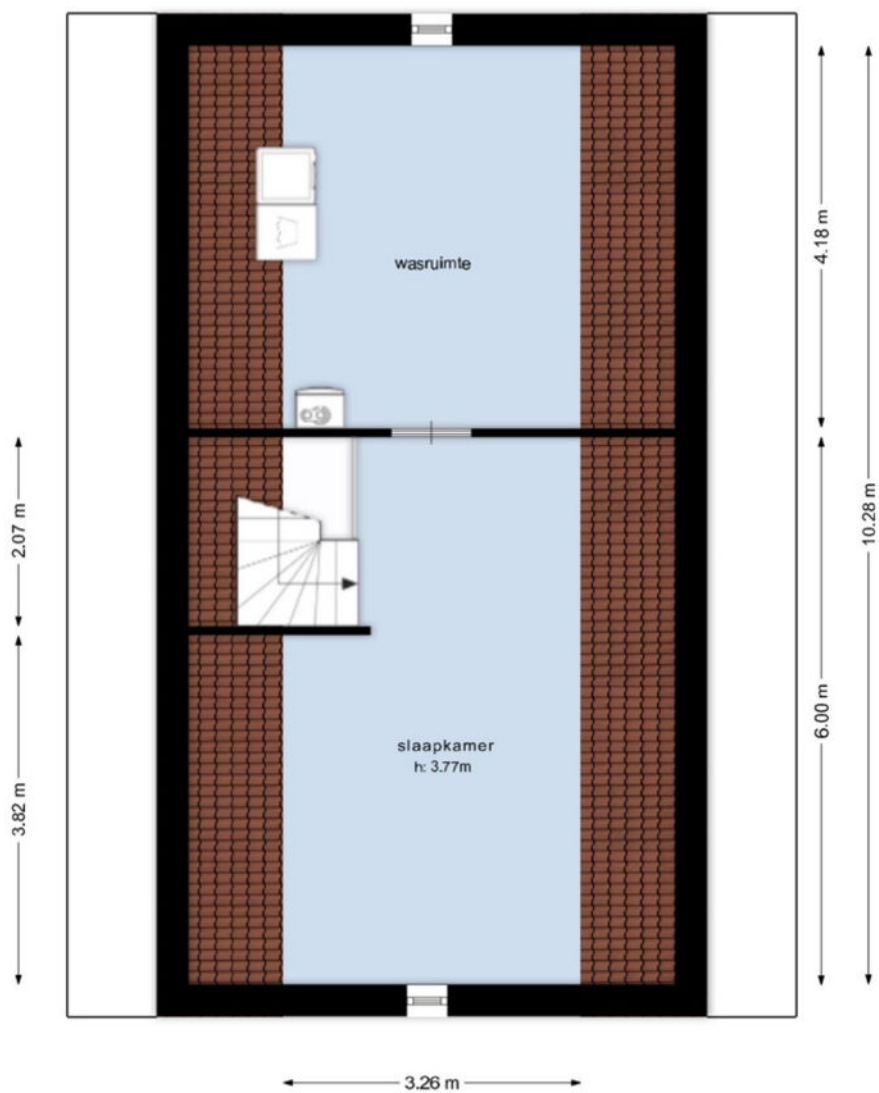
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Plattegronden



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Plattegronden



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rucphen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 5830</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Wonen in Sprundel

Hoewel het gezellige Sprundel nog geen 4.000 inwoners telt, is het een dorp met een boel faciliteiten. Er is een bakker, een slager, een basisschool, diverse horeca, verschillende winkels en sportaccommodaties. Wenst u een uitgebreider winkelaanbod, dan pakt u de auto of het openbaar vervoer naar bijvoorbeeld Etten-Leur, St. Willebrord of Rucphen. Leuk detail: Sprundel heeft volgens de KNVB de leukste voetbalkroeg van Nederland. Kloppend hart van het dorp is de multifunctionele accommodatie De Trapkes, gevestigd in de Joannes de Doperkerk.

Sprundel maakt deel uit van de gemeente Rucphen en is het oudste van de vijf kerkdorpen. Wist u dat Sprundel voor het eerst wordt genoemd in geschriften die dateren uit 992? Voor wie van natuur houdt, is het fijn wonen in Sprundel. Het dorp is namelijk omringd door gevarieerde natuurgebieden met bossen, moerassen, heide en vennen. Denk aan de Rucphense bossen, de Lokker en de Pannenhoef met volop fiets-, wandel- en paardenroutes. Via de A58 bent u in no time in Etten-Leur, Breda, Roosendaal of Bergen op Zoom. Binnen 30 tot 45 minuten staat u bovendien in Antwerpen of Rotterdam. Reist u graag met het openbaar vervoer, dan pakt u eenvoudig de trein in Etten-Leur.



Verkoopvoorwaarden

Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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. 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/Google. 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



Suze Hendickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

