

Parkstraat 45

4711 GA St. Willebrord



Vraagprijs € 450.000,- k.k.



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)
og@vanhasselmakelaars.nl | www.vanhasselmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



| | |
|---------------------------|--|
| Vraagprijs: | € 450.000,- k.k. |
| Soort woning: | Vrijstaande woning |
| Type woning: | Eengezinswoning |
| Aantal kamers: | 5 |
| Aantal slaapkamers: | 3 |
| Perceeloppervlakte: | ca. 650 m ² |
| Woonoppervlakte: | ca. 126 m ² |
| Inhoud: | ca. 481 m ³ |
| Overige inpandige ruimte: | ca. 21 m ² |
| Externe bergruimte: | ca. 80 m ² |
| Bouwjaar: | 1974 |
| Ligging: | Aan rustige weg, in woonwijk |
| Tuin: | Tuin rondom |
| Garage: | Vrijstaand steen |
| Verwarming: | C.v.-ketel |
| Isolatie: | Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Energielabel: | C |

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met veel ruimte, een royale tuin én volop mogelijkheden? Dan is Parkstraat 45 in Sint Willebrord absoluut een woning die je gezien moet hebben. Deze woning bied je een fijne indeling, een ruime garage, multifunctionele bijgebouwen en een heerlijke ligging in een rustige woonwijk.

Ligging

De woning is gelegen in een rustige woonwijk in Sint Willebrord. Alle voorzieningen liggen op loop- en fietsafstand, zoals supermarkten, een basisschool, voetbalvereniging, tandartspraktijk, horeca en een rustig park. Binnen enkele autominuten bereik je de snelweg en ben je binnen een kwartier in zowel Roosendaal als Breda voor alle stedelijke voorzieningen.

Bouwaard

Deze vrijstaande woning is voorzien van dakisolatie en muurisolatie. Op de begane grond is de woning uitgerust met grotendeels dubbele beglazing en op de eerste verdieping met enkel glas. De eerste verdiepingsvloer is geïsoleerd. Het platte dak is circa 9 jaar geleden vervangen. De begane grondvloer is uitgevoerd in beton en de verdiepingsvloer is van hout. De woning beschikt over een goed onderhouden Nefit CV-ketel uit 2012 en is daarnaast voorzien van krachtstroom.

Begane grond

Je komt binnen in de hal, waar je de meterkast, de trapopgang naar boven en de toegang tot de woonkamer vindt. De woonkamer heeft een L-vormige indeling en beschikt over een open haard achter de gashaard. Er is volop ruimte voor een zithoek en een tv-opstelling. Vanuit de woonkamer loop je door naar de eetkamer, die direct naast de gesloten keuken ligt. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, koelkast, oven, afzuigkap en een spoelbak met close-in boiler. In de naastgelegen ruimte bevinden zich het toilet én de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de ruime overloop van de eerste verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en wastafelmeubel. De slaapkamers hebben een praktisch formaat en bieden voldoende ruimte voor het hele gezin.

Zolder

Vanaf de overloop bereik je via een vlizoluik de bergzolder. Hier bevindt zich de CV-ketel en daarnaast is er voldoende ruimte voor het opslaan van spullen.

Garage

De ruime garage is te bereiken via de grote oprit en een ideale plek voor de hobbyist of klusser. De garage beschikt over een elektrische kanteldeur en is voorzien van een spouwmuur, elektra, krachtstroom en water. Daarnaast beschikt de garage over een praktische kelder, ideaal voor extra opslagruimte.

Tuin

De royale achtertuin ligt op het westen en is netjes onderhouden met diverse beplantingen. Dankzij de ruimte kun je hier meerdere gezellige zithoeken creëren om optimaal van de zon te genieten. Achter de garage bevindt zich een multifunctionele berging die voorheen gebruikt werd als woning. Deze ruimte is voorzien van een keukentje, douche, toilet en een aparte kamer die dienstdeed als slaapkamer. Ideaal voor bijvoorbeeld hobbyruimte, gastenverblijf of werken aan huis. Daarnaast staat achter deze ruimte nog een extra berging voor het opbergen van tuingereedschap of fietsen.

Bijzonderheden

+Vrijstaand wonen

+Voorzien van 3x25A krachtstroom

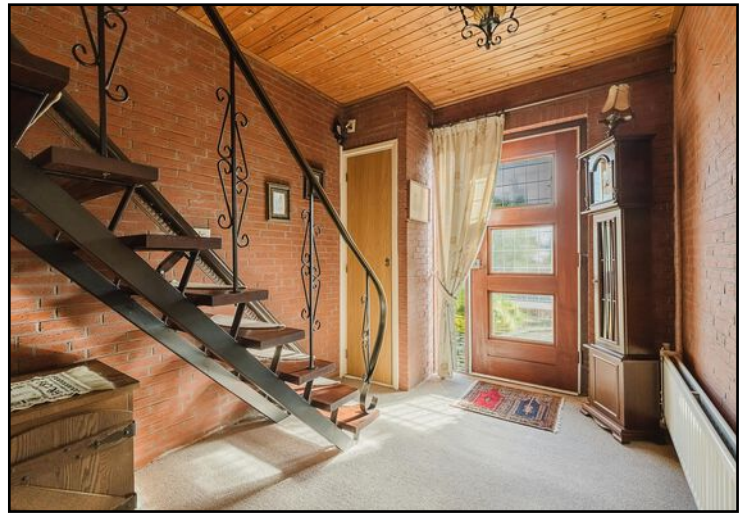
+Royale garage met kelder

+Multifunctionele berging met nog (opnieuw) aan te sluiten sanitaire voorzieningen

+Rustige ligging nabij alle dagelijkse voorzieningen

+Royale achtertuin op het westen

















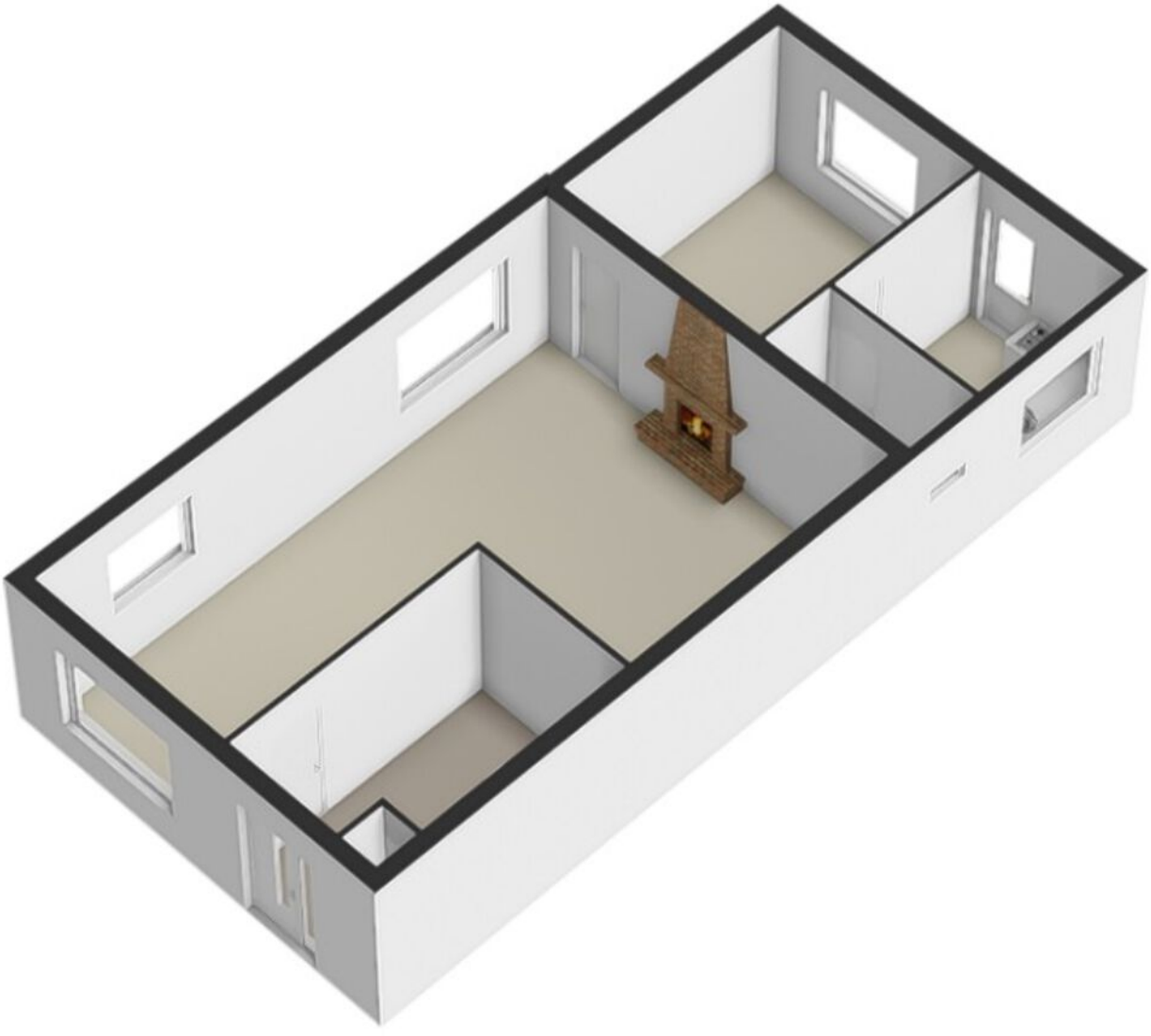


Begane grond

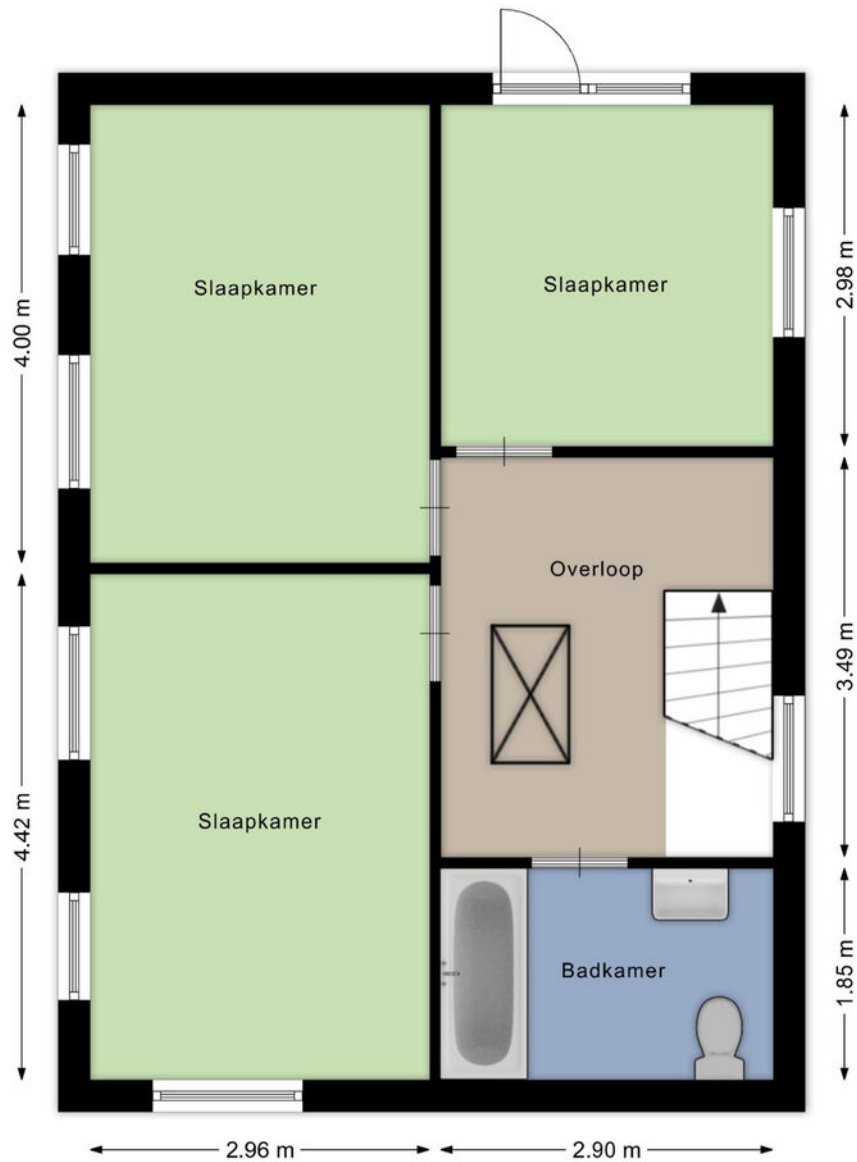


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikr Vastgoedpresentaties
www.brikr.nl

Begane grond 3D

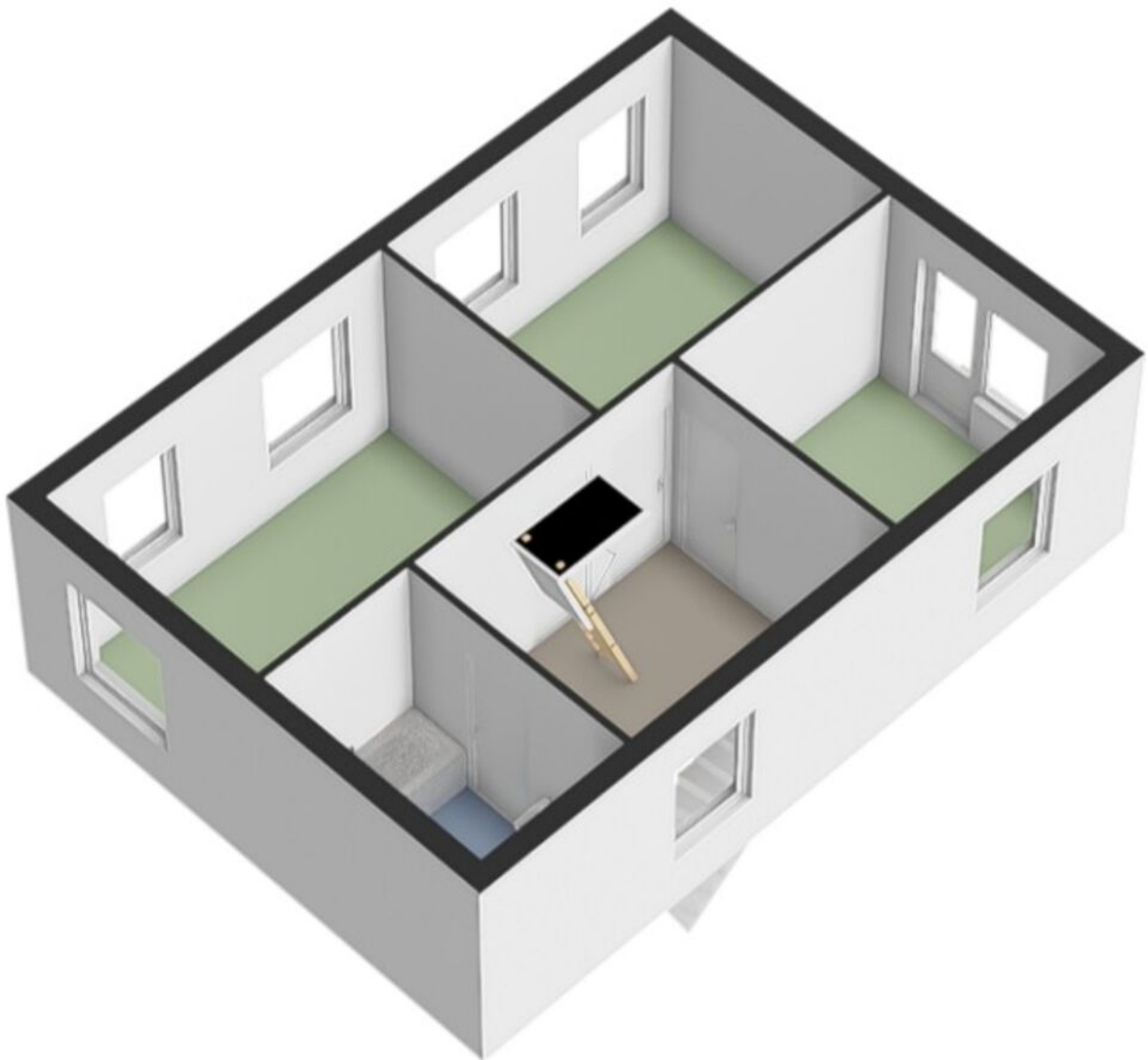


1e verdieping

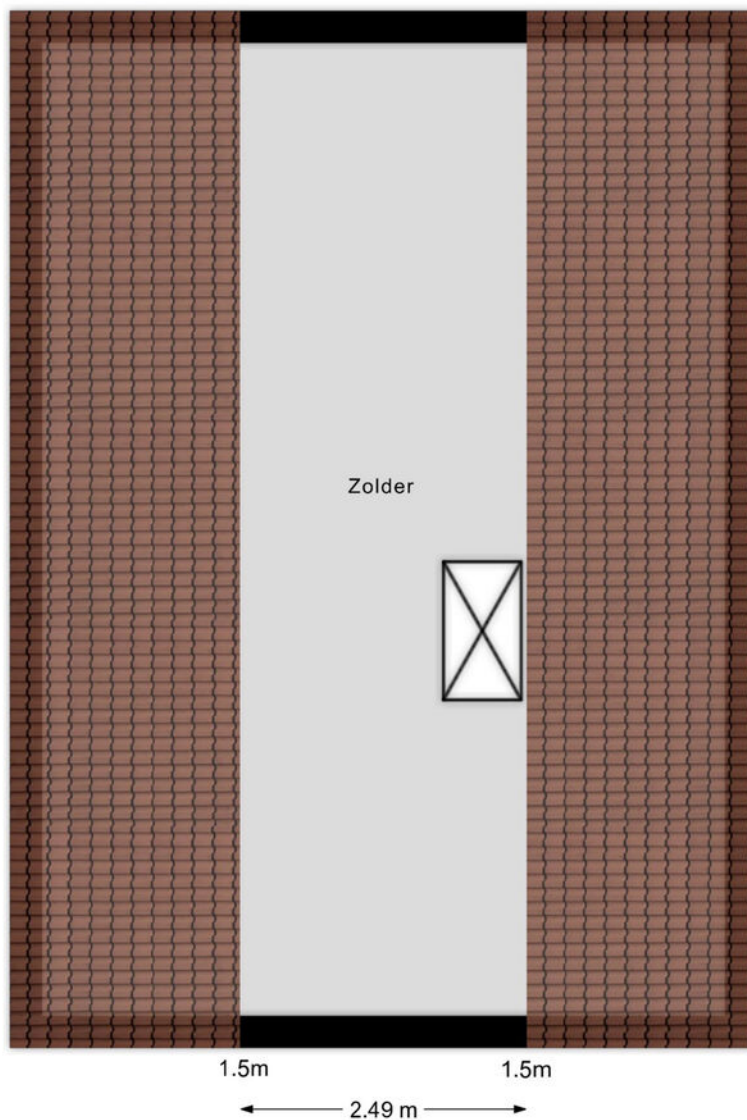


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

1e verdieping 3D

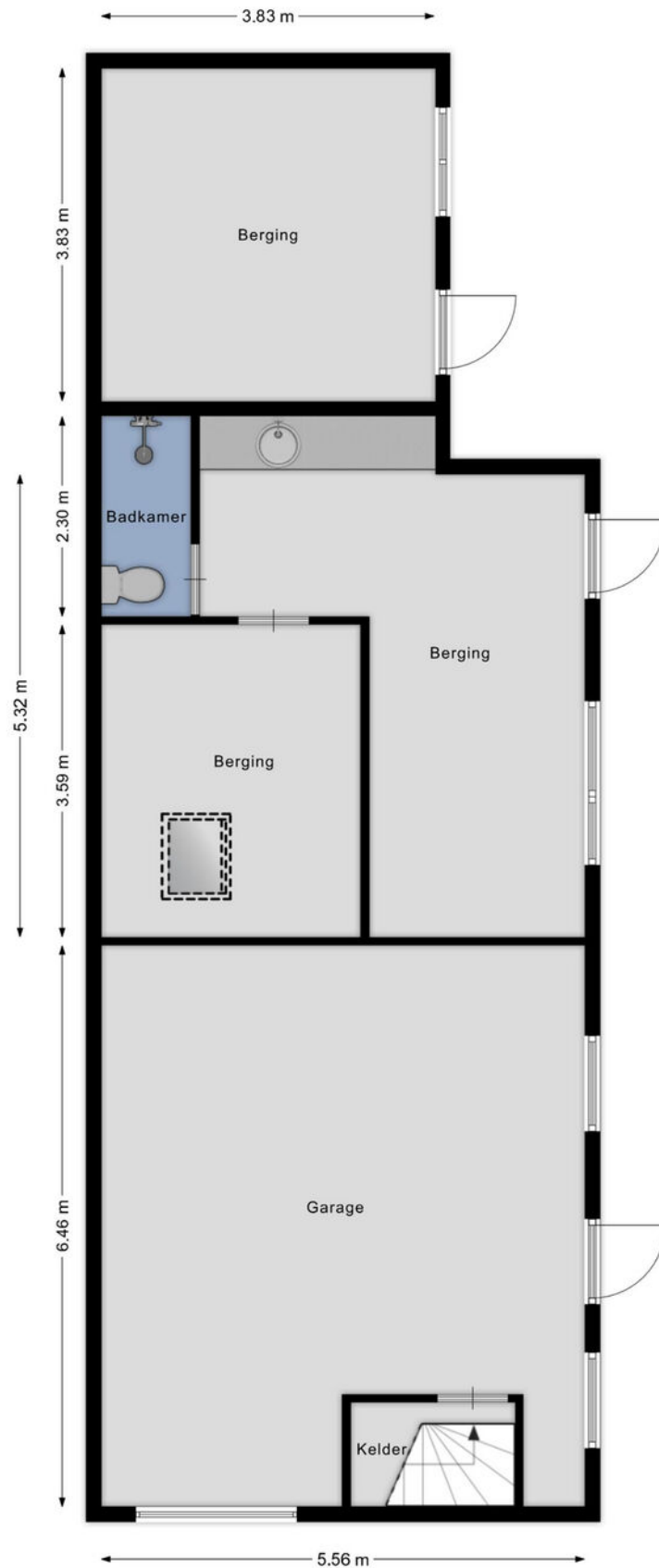


Zolderverdieping

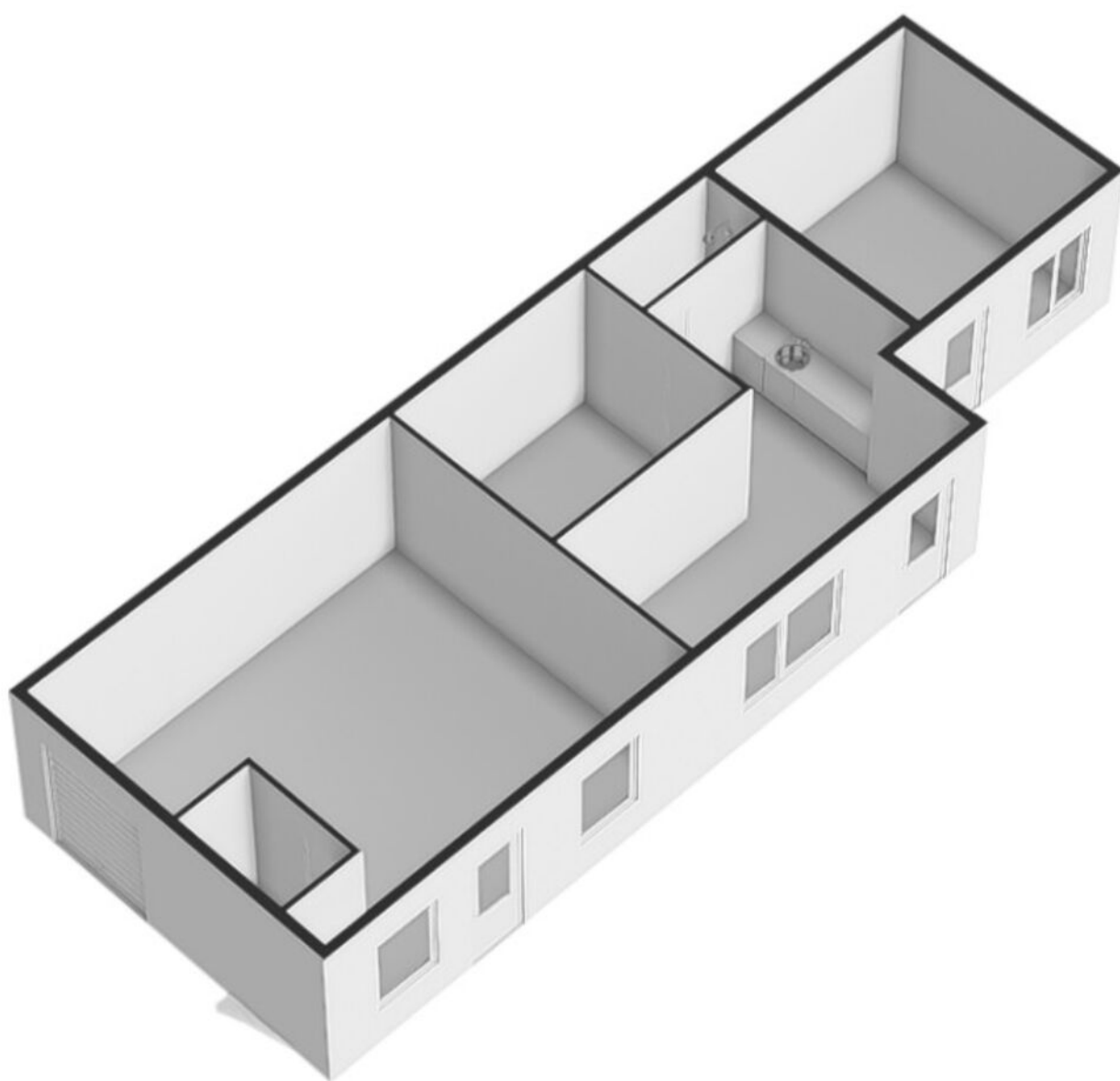


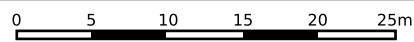
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© BrikkR Vastgoedpresentaties
www.brikkR.nl


Garage / berging



Garage / berging 3D



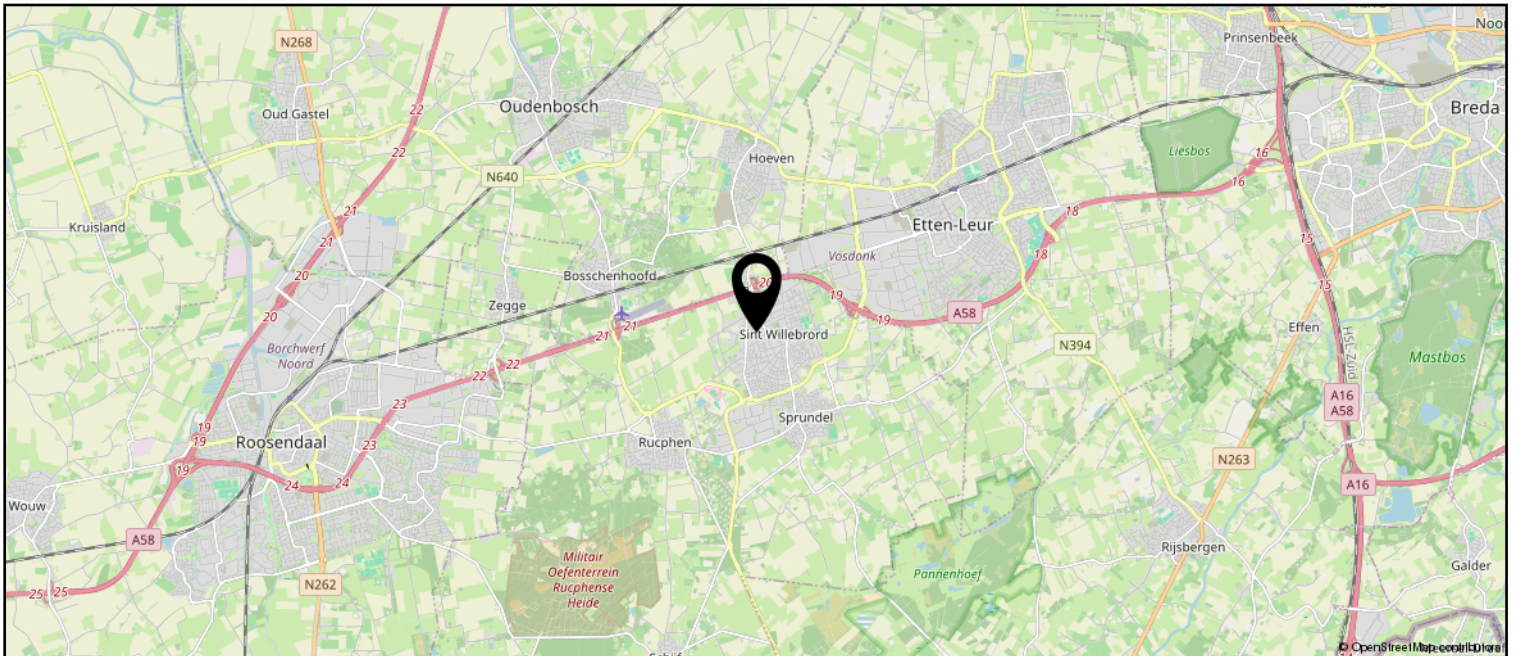


| | | | |
|--|---|----------------------|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Rucphen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3793</p> | <p>Schaal 1: 500</p> |  |
|--|---|----------------------|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 mei 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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Gas)kachels | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Traplift (indien niet verkocht) | | | X |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | X | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - close-in boiler | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Kluis | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |



vanHassel

Gewoongoed!

Rucphen en haar kerkdorpen staan bekend om haar bosrijke omgeving en vele fiets- en wandelroutes. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid in de gehele gemeente zijn kenmerkend voor de inwoners van deze gemeente. De Internationale Cyclocross en Dorpenomloop zijn bekende (fiets) evenementen die jaarlijks vele bezoekers trekken.

Erwin van Hassel

Ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief in de regionale huizenmarkt waardoor ik een brede kennis en een schat aan ervaring heb opgebouwd die ik graag met u wil delen.

U kunt mij bereiken via 06-22516983 of evanhassel@vanhasselmakelaars.nl



Verkoopinformatie

Bezichtiging

Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Onze verkoper(s), maar ook wij, stellen het daarom op prijs indien u uw bevindingen enkele dagen na de bezichtiging telefonisch of per e-mail aan ons kenbaar wilt maken.

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van de Makelaars (NVM). In deze koopakte wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een **waarborgsom of bankgarantie** opgenomen van 10% van de koopsom. De definitieve koop komt pas tot stand op het moment dat voornoemde schriftelijke koopakte door zowel koper(s) als verkoper(s) is ondertekend.

Financiering

Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheek werken wij nauw samen met betrouwbare partners in de regio. Wij verwijzen u graag door.

Ontbindende voorwaarden financiering

Indien u in het koopcontract een voorbehoud van financiering wilt (laten) opnemen dan adviseren wij u dit tijdens de onderhandelingen aan ons door te geven.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze.

Erecode

Als NVM-Makelaar zijn wij ons bewust van het belang van onze functie in het maatschappelijk verkeer. Wij oefenen ons vak naar eer en geweten uit. Zijn betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen. Wij streven naar optimale kwaliteit in onze dienstverlening. In onze communicatie waken wij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over onze werkwijze, belangen en positie.

Energielabel

Verkoper dient bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel te overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is.

Voor meer informatie: www.energielabel.nl

Toelichtingsclausule NEN2580

De verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580.

Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Vragen?

Neem dan telefonisch contact met ons op via 076-5975900 / 0165-348545 of og@vanhasselmakelaars.nl. Schroom niet om binnen te lopen in ons kantoor te Zundert of Rucphen.



Over ons

Van Hassel Makelaars o.g. is sinds 1992 actief in de regionale woningmarkt. Wij zijn uitgegroeid tot één van de toonaangevende vastgoedspecialisten in de regio Zundert/Rijsbergen/Rucphen/Etten-Leur en omgeving. Onze dienstverlening kenmerkt zich door een persoonlijke en actieve benadering.

Met ons enthousiaste team van inmiddels 14 medewerkers streven wij ernaar om de aan- of verkoop van uw huis voor u zonder zorgen te laten verlopen. Een missie waarin wij inmiddels 25 jaar slagen.

Ons kantoor

Van Hassel Makelaars o.g. is een middelgroot, veelzijdig en goed bereikbaar makelaarskantoor wat al geruime tijd aangesloten is bij de branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

We zijn als regiospecialisten al jarenlang actief in de bestaande woningmarkt, nieuwbouw, bedrijfspanden, agrarisch en landelijk vastgoed.

Onze taxateurs letten bij het taxeren van de woning of andere objecten op alle aspecten, die van invloed kunnen zijn op de waarde, zoals locatie, inhoud, bouwjaar, kwaliteit, bouwkundige- en onderhoudsstaat en courantheid. De bevindingen worden weergegeven in het taxatierapport.

Onze vestigingen

Van Hassel Makelaars o.g. heeft twee vestigingen. In Zundert en Rucphen zijn kantoren gevestigd en in Rijsbergen is een kijketalage met ons aanbod gevestigd.



Kantoor Zundert

Molenstraat 50, 4881 CS Zundert
Tel.: 076-5975900

Open: Maandag tot en met vrijdag
van 8.30 uur tot 17.30 uur
Zaterdag van 9.30 uur tot 12.30 uur



Kantoor Rucphen

Raadhuisstraat 19, 4715 CB Rucphen
Tel.: 0165-348545

Open: Woensdag tot en met vrijdag
van 9.30 uur tot 13.00 uur en van
13.30 uur tot 17.00 uur



Etalage Rijsbergen

Sint Bavostraat 33, 4891 CG Rijsbergen
Tel.: 076-5975900

Wij adviseren u om tijdens de openingstijden vooraf een afspraak te maken, onze makelaars kunnen bezet of afwezig zijn in verband met afspraken buiten de deur. Buiten onze openingstijden zijn wij op afspraak geopend.