

Rucphensestraat 66 | St. Willebrord

Vraagprijs € 399.000,- k.k.



Rucphensestraat 66 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	1935	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noord-west
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	773 m ³
Energielabel	E	Perceel	475 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	174 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Vrijstaand wonen met veel ruimte, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, meerdere leefruimtes én de kans om er echt jouw eigen plek van te maken. Kom kijken aan de Rucphensestraat 66 in St. Willebrord en ontdek zelf wat hier mogelijk is. Plan een bezichtiging en ervaar het huis in het echt.

Omschrijving

Begane grond met verschillende leefruimtes

Je komt aan bij deze vrijstaande woning met een eigen oprit en een voortuin met diverse vaste planten en grind. Hier voel je meteen dat je ruimte hebt, zowel binnen als buiten. Je stapt binnen via de achtertuin in de keuken, een praktische binnenkomst die direct toegang geeft tot de woonkamer van de woning.

De keuken is opgesteld in een hoek en voorzien van een 4-pits gasfornuis, oven, afzuigkap, koelkast en een dubbele spoelbak. Daarnaast heb je hier voldoende kast- en laderuimte en airconditioning, wat het een fijne plek maakt om te koken.

Aansluitend vind je de berging met de cv-ketel (Intergas, 2013) en de doorgang naar de garage. De garage is voorzien van elektra en een elektrische roldeur.

Vanuit de keuken loop je door naar de woonkamer aan de voorzijde van de woning. In de woonkamer kun je een zit- en eetgedeelte kwijt. Daarnaast is hier de trap naar de 1e verdieping. Vanuit de woonkamer heb je ook toegang tot de slaapkamer en badkamer op de begane grond.

De slaapkamer is ruim van opzet en biedt mogelijkheden voor gelijkvloers wonen of bijvoorbeeld een werkruimte aan huis.

Via het tussenportaal aan de achterzijde van de woonkamer bereik je de badkamer en een praktische vaste kast. De badkamer is deels betegeld en voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Terug in de keuken heb je toegang tot het tussenportaal met wastafel en toegang tot het toilet (deels betegeld en voorzien van staand toilet)

Vanuit het tussenportaal heb je toegang tot de bijkeuken deze beschikt over een lichtkoepel, een extra keukenblok met onder andere een magnetron en afzuigkap, aansluitingen voor wasmachine en droger en een loopdeur naar de tuin.

Daarnaast is er nog een 2e woonkamer aanwezig. Deze ruimte met airconditioning en kunststof kozijnen biedt je veel flexibiliteit. Denk aan een extra zithoek, hobbyruimte of plek voor thuiswerken.

1e Verdieping met 2 slaapkamers

Op de 1e verdieping kom je uit op de overloop. Je hebt toegang tot 2 slaapkamers, beide van goed formaat en voorzien van vaste kasten.

Tuin

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en biedt een fijne, beschutte plek om buiten te zitten. Met het elektrisch zonnescherm creëer je eenvoudig schaduw op warme dagen. Daarnaast is er een berging aanwezig met elektra, water en een close-in boiler, ideaal voor extra opslag of klussen. Middels een poort is de zij- en voortuin te bereiken.





























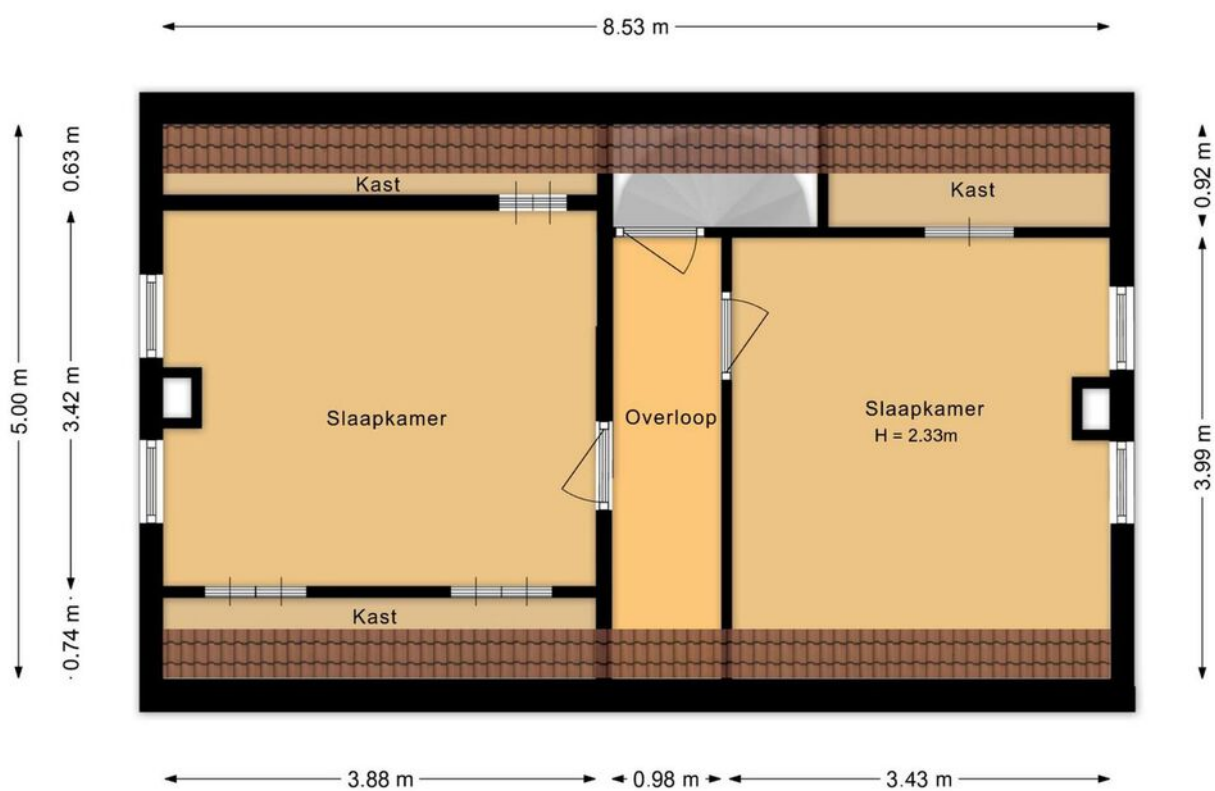




Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

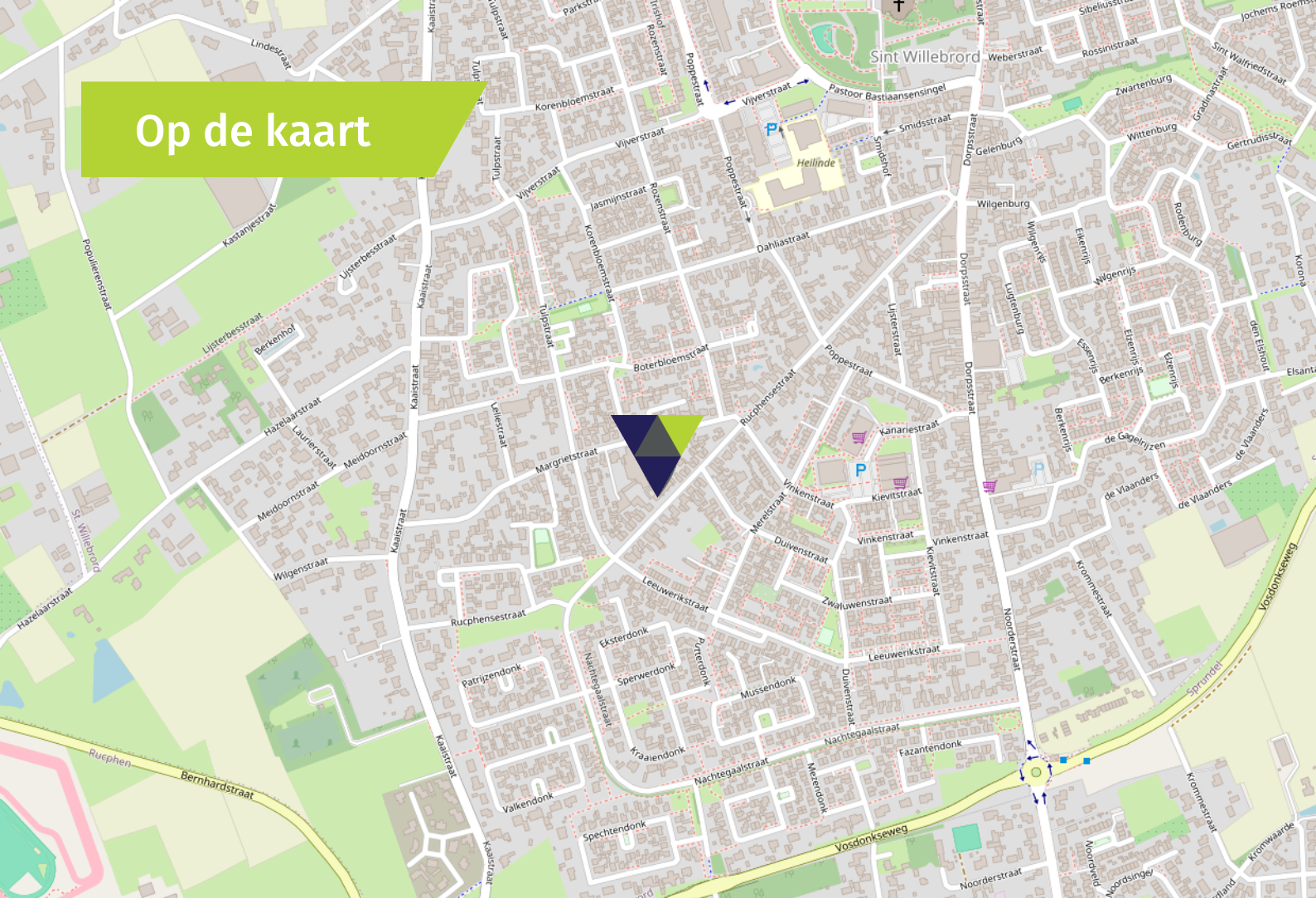
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rucphen	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3646	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers			

Op de kaart



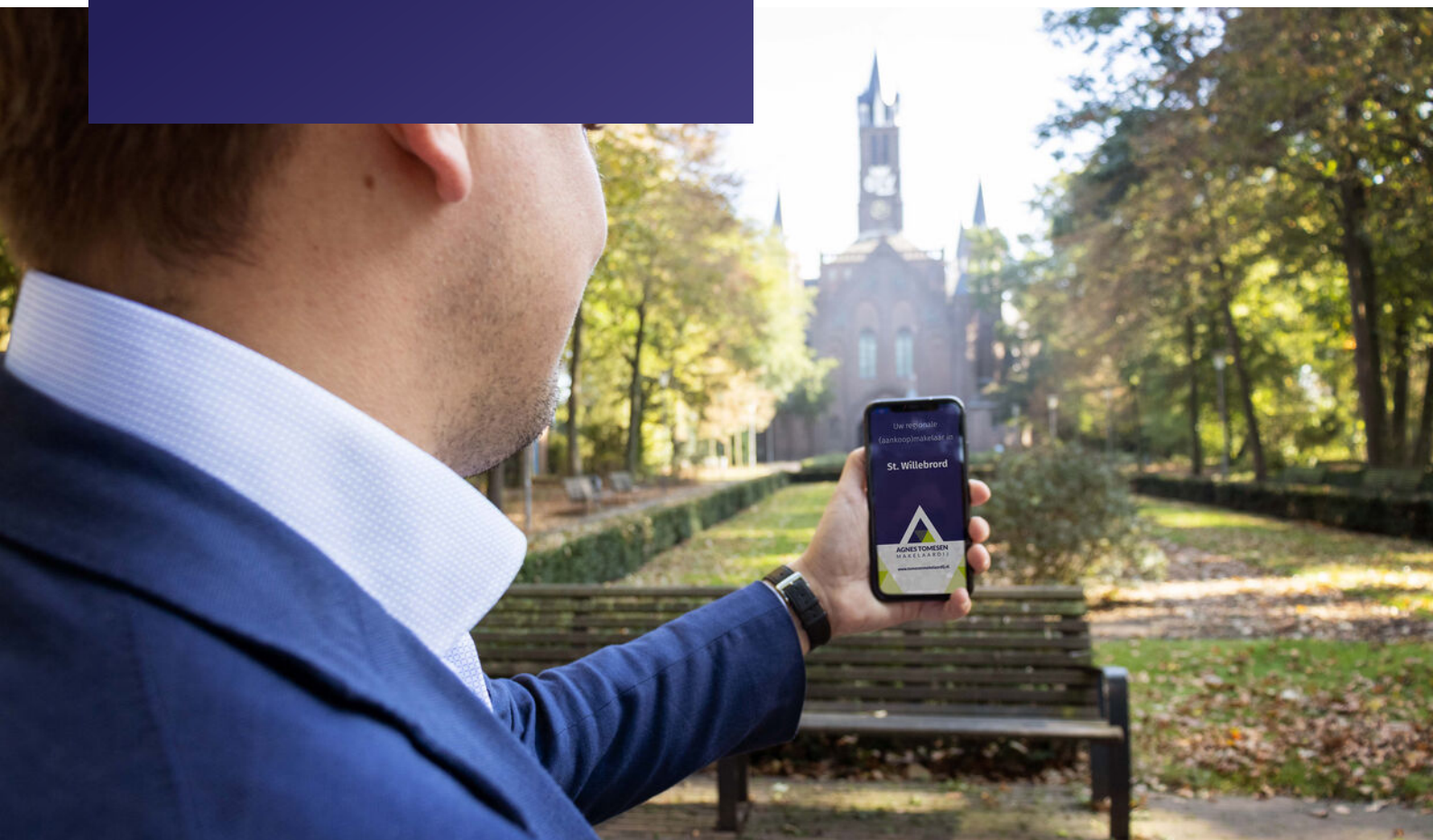
Algemeen

- De keuken, badkamer en tussenportaal zijn voorzien van een tegelvloer, de andere ruimtes op de begane grond zijn voorzien van vloerbedekking.
- De 1e verdieping is voorzien van vloerbedekking m.u.v. de overloop, deze heeft laminaat.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en enkele beglazing.
- De 2e woonkamer is voorzien van airconditioning en kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning is deels voorzien van rolluiken (elektrisch en handbedienbaar).
- 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.

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 warmwatoestellen 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 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.

Toestand eigenaar

Verkoper heeft koper er overigens uitdrukkelijk op geattendeerd, dat de oorspronkelijke bewoner gelet op haar geestelijke toestand niet kan worden aangesproken op eventuele gebreken. De gevolmachtigden zijn geen bewoner geweest van de woning. Zij hebben de woning niet zelf bewoond en kunnen de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan zij op de hoogte zouden zijn geweest, indien zij deze woning wel zelf feitelijk hadden gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

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 gebruiksovervlakte. 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



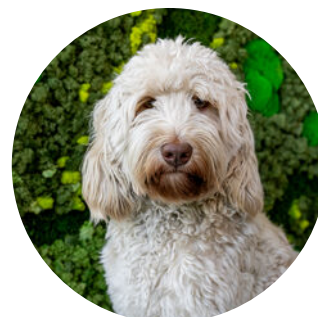
Manon van Rijsbergen

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

