

Noorderstraat 98 | St. Willebrord

Vraagprijs € 520.000,- k.k.



Noorderstraat 98 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	1978	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	oost
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	537 m ³
Energielabel	C	Perceel	657 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	150 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Wonen met ruimte, vrijheid én volop mogelijkheden? Dan wil je de Noorderstraat 98 in Sint Willebrord zeker gezien hebben. Deze vrijstaande woning staat op een verrassend diep perceel en beschikt over een royale garage met krachtstroom, carport én er is een heerlijke tuin met gazon. Binnen geniet je van een lichte woonkamer, 3 slaapkamers, balkons aan zowel de voor- als achterzijde en een praktische indeling met ruime bijkeuken.

Een woning waar je wonen, hobby's en opslag moeiteloos combineert. Benieuwd naar de ruimte en mogelijkheden? Plan snel een bezichtiging in.

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer, praktische keuken en royale bijkeuken

Via de voordeur heb je toegang tot de woning. Aan de andere zijde van de woning vind je de oprit met poort naar de achtertuin. De voortuin en oprit zijn netjes aangelegd met sierbestrating. Je stapt binnen in de hal met toegang tot de meterkast, de toiletruimte (geheel betegeld en voorzien van een wandcloset), trapopgang en de woonkamer.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en voelt dankzij de vele ramen heerlijk licht aan. Hier heb je volop ruimte voor een gezellige zithoek waar je fijn kunt ontspannen en uitzicht hebt over de straat en veel groen. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met schuifpui richting de achtertuin. Hierdoor lopen binnen en buiten mooi in elkaar over.

De keuken staat in verbinding met het eetgedeelte en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. Je beschikt hier over een 5-pits gasfornuis met oven, diverse kast- en laderuimte en een loopdeur naar de tuin. Vanuit de keuken bereik je bovendien de hal en de ruime bijkeuken.

De bijkeuken (voorheen een garage) is een praktische aanvulling op de woning. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine, een vaste kast en de cv-ketel (Remeha, 2018). Via de openslaande deuren stap je zo naar buiten.

1e verdieping – 3 slaapkamers, 2 balkons en complete badkamer
Op de 1e verdieping kom je uit op de overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en extra bergruimte boven een slaapkamer.

De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt over vaste kasten, een wastafel en een schuifpui naar het balkon. Een fijne plek waar je 's ochtends rustig wakker wordt met uitzicht over de straat. Ook de slaapkamer aan de achterzijde heeft een schuifpui naar een balkon én een eigen wastafel. De 3e slaapkamer ligt centraal op deze verdieping en is ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een wandcloset, designradiator, wastafel met meubel en een bad waarin je heerlijk kunt ontspannen na een lange dag.

Royale en diepe achtertuin

Ook buiten heeft deze woning ontzettend veel te bieden. Achter de woning ligt een verrassend diepe tuin met een combinatie van bestrating, gazon, vaste planten, fruitbomen en een vijver. Dankzij de grootte van het perceel vind je hier altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw.

Royale garage

De royale garage is een absolute meerwaarde en biedt volop mogelijkheden. Of je nu ruimte zoekt voor hobby's, opslag, klussen of het stallen van voertuigen, hier kan het allemaal. De garage beschikt over krachtstroom, elektra en een eigen toiletruimte. Middels de vaste trap heb je toegang tot de ruime bergzolder. Daarnaast is er nog een praktische berging én een carport aanwezig.



































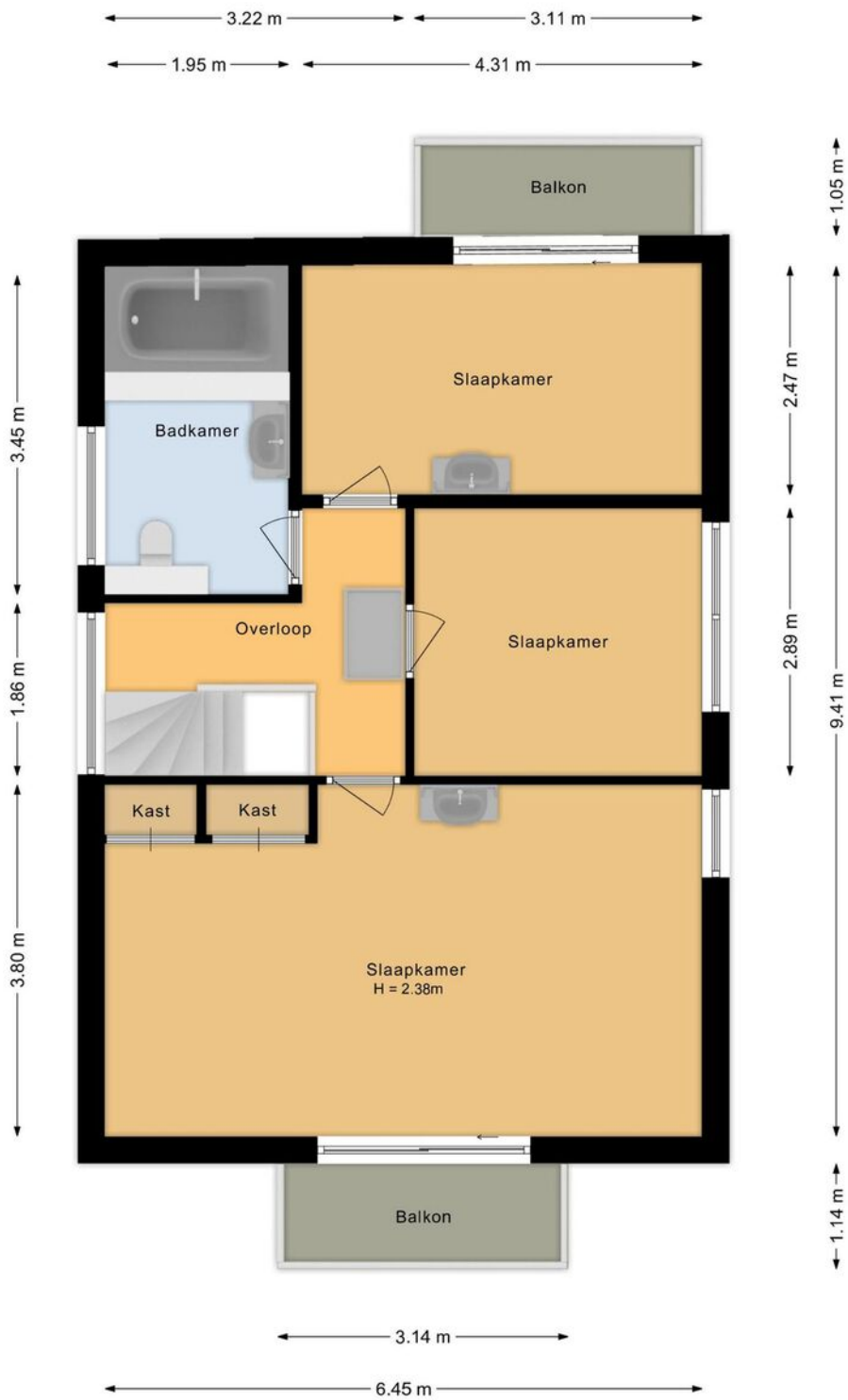




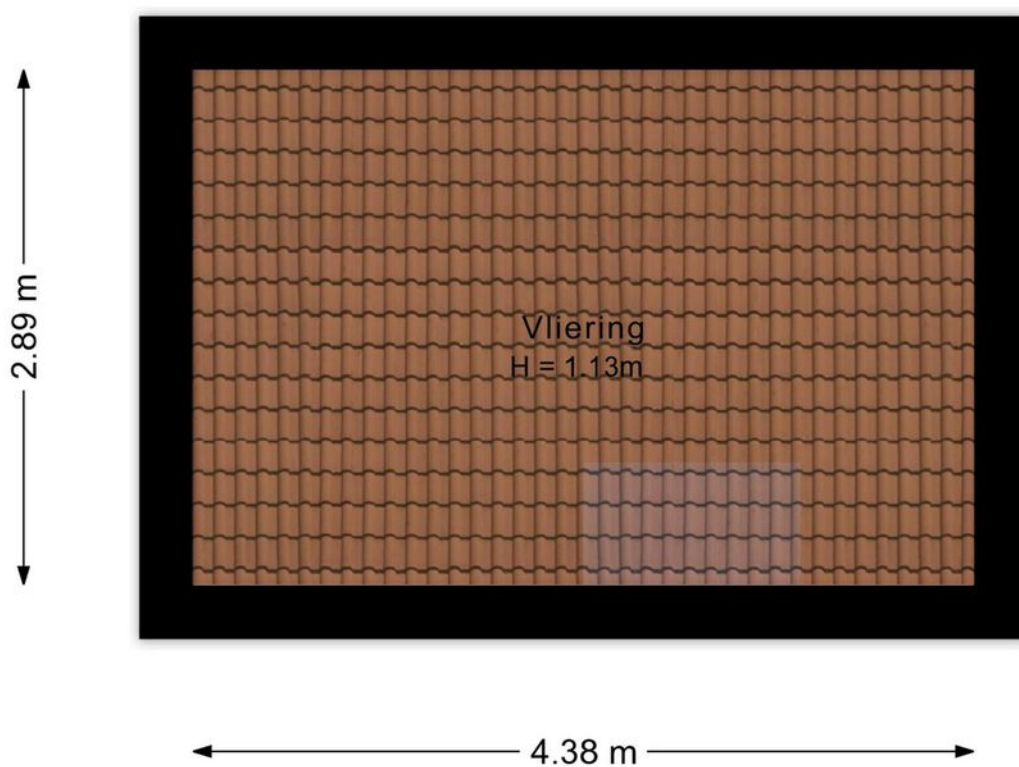
Plattegronden



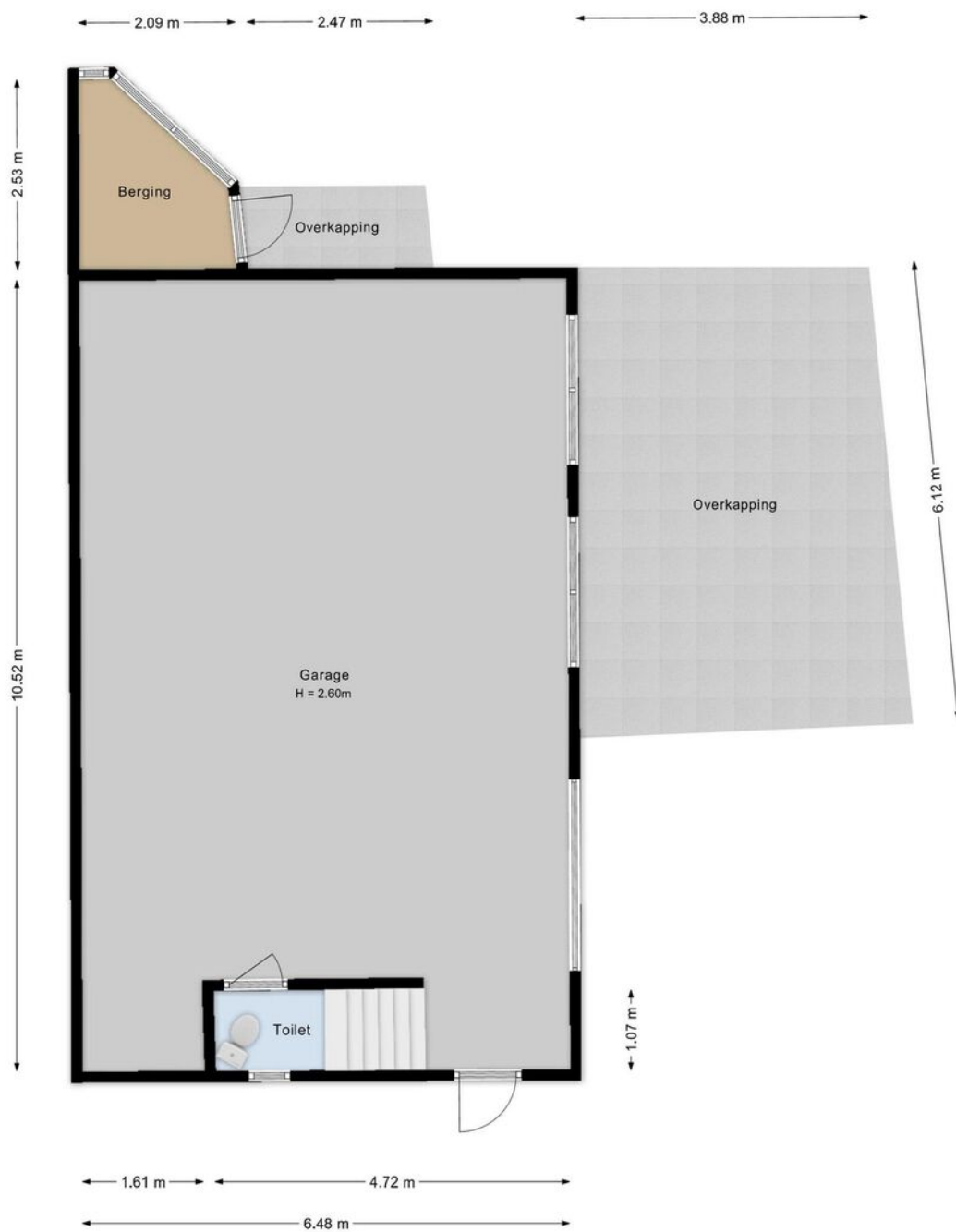
Plattegronden



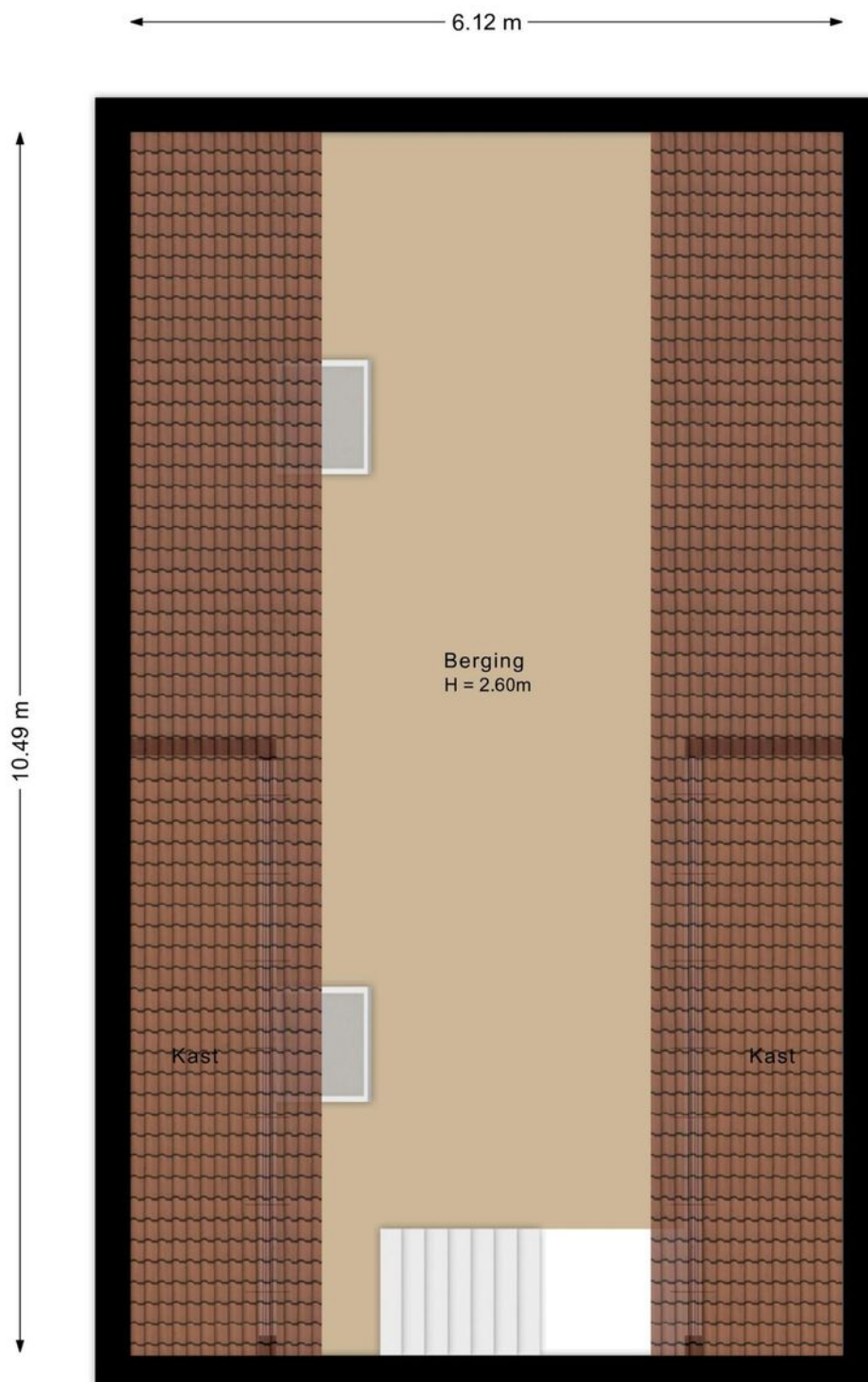
Plattegronden



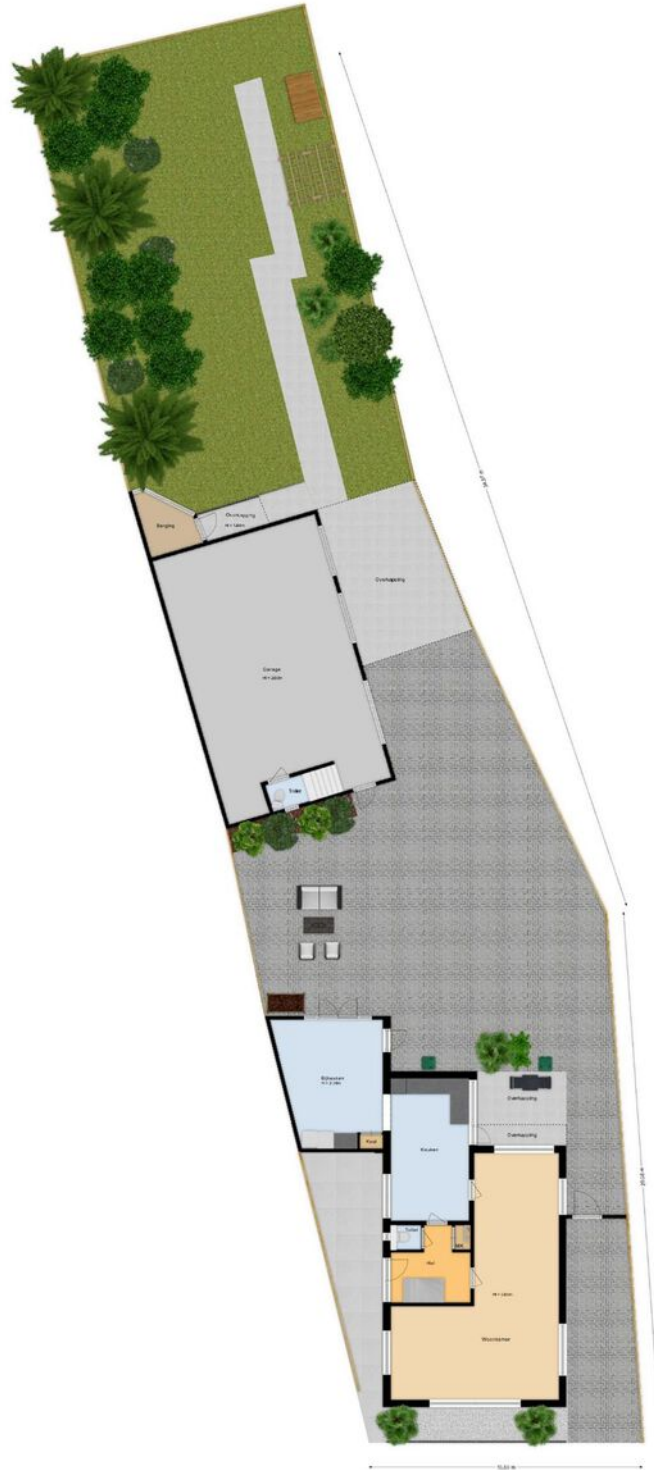
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26 Huisnummer	—	Kadastrale gemeente Rucphen	
—	—	Sectie F	
—	—	Perceel 3664	

Voor een eersluitend uittreksel, gelteerd op 5 januari 2026
De bevaarder van het kadafter en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadafter en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Op de kaart



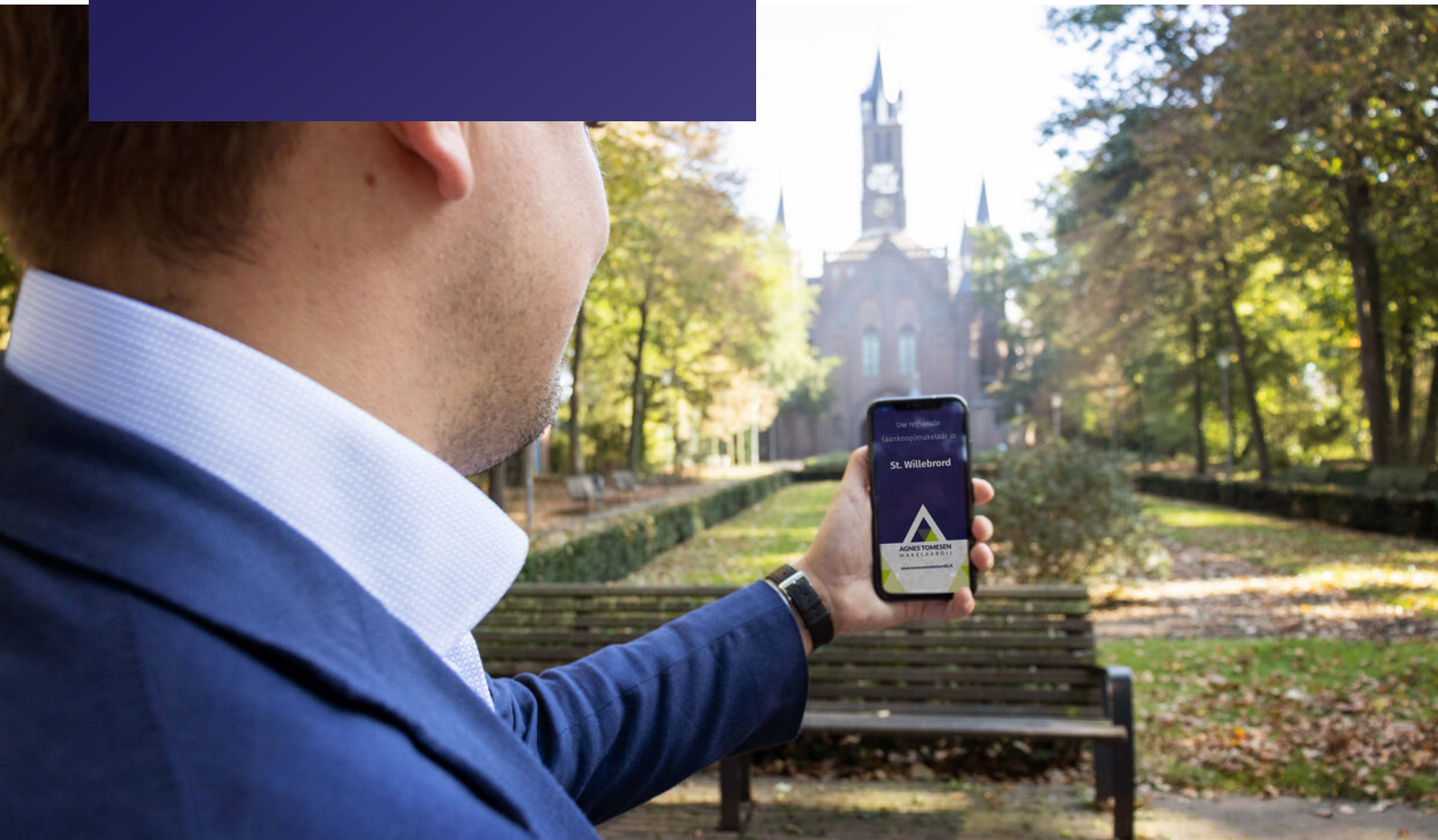
Algemeen

- De woning is voorzien van kunststof, houten en aluminium kozijnen met grotendeels dubbele beglazing en HR++ glas.
- Op de woning zijn 8 zonnepanelen gelegen.
- Begane grond is voorzien van tegelvloer en laminaat.
- De keuken en bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.
- De 1e verdieping is voorzien van een laminaatvloer.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, maar ook is er meer dan genoeg ruimte voor het parkeren in de garage of in de straat.
- De woning is gunstig gelegen met diverse voorzieningen in de nabije omgeving.
- 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 45 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 gebruiksooppervlakte. 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



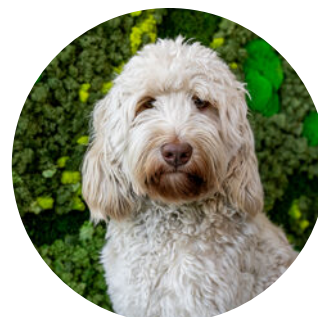
Manon van Rijsbergen

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

